

**Gutachten zur
Fortschreibung von Zonenendwerten 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 Endwertzustand
: **31.12.2012**

Wertermittlungsstichtag für die Zonenendwertermittlung
01.01.2010

Bearbeitungszeitraum : 19.08.2009 bis 31.12.2009

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

Brieselang, den : 31.12.2009




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.: 032 / 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
email: 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	8
3	Ergebnisse der Arbeit	9
3.1	Konjunkturrell und planungsrechtlich fortgeschriebene Zonenendwerte	9
3.2	Zonierung der Endwerte	10
3.3	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	11
4	Ermittlung der Endwerte	11
4.1	Wertermittlungsstichtag	11
4.2	Zur Bedeutung des Wertermittlungsstichtages	12
4.3	Qualitätsfestschreibungsstichtag	13
4.4	Grobkalkulation zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages	14
4.5	Abzinsung des Ausgleichsbetrages bei vorzeitiger Ablösung	15
5	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	16
5.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	16
5.2	Verwendete Literatur	17
6	Erklärung	18
	letzte Seite Teil I	18

Teil II: Anlagen		Seiten Nr.
Anlage 1	Lage des Sanierungsgebietes	1
Anlage 2	Zonenendwertkarte für das Sanierungsgebiet Wertermittlungsstichtag 01.10.2010 Qualitätsfestschreibungszeitpunkt 31.12.2012	2
Anlage 3	Ermittlung der Zonenendwerte Zone	
Anlage 3.1	1 Geschosswohnungsbau	3

Anlage 3.2	2	Wohnbebauung Kirchberg	5
Anlage 3.3	3	Barocke Neustadt	7
Anlage 3.4	4	Wohnbebauung Stadtkanal	9
Anlage 3.5	5	Vor dem Haveltor	11
Anlage 3.6	6	Stadthof	13
Anlage 3.7	7	Wohnbebauung Nord	15
Anlage 3.8	8	Jederitzer Straße Ost	17
Anlage 3.9	9	Rhinower Straße Ost	19
Anlage 3.10	10	Am Stadtkanal	21
Anlage 3.11	11	Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland	23
Anlage 3.12	12	Grünflächen	24
Anlage 3.13	13	Verkehrsfläche	25
Anlage 4		Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße	26
Anlage 5		GFZ - Umrechnungsfaktoren nach Anlage 11 der WertR 2006	27
Anlage 6		Kaufpreisanalyse des Gutachterausschuss Havelland	28
Anlage 7		Grobkalkulation zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages	31
Anlage 8		Vergleich des überschläglich ermittelten Ausgleichsbetrages mit den Aufwendungen für die Sanierung	32
		letzte Seite Teil II	32

Teil 1 Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Zonenendwerte Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"

Richtwertgrundstücksgröße: 600m²

Zone der Zuarbeit der Stadt Rathenow

Zone	farbliche Kennzeichnung	typische Nutzung	Zonenanfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2010	Zonenendwert Qualitätsstichtag 31.12.2012	Wertverbesserung % bis 2012	Wertverbesserung in €/m ² bis 2012
1 und 12	orange	Geschosswohnungsbau W	37,00 €/m ² GFZ: 1,6	41,00 €/m ² GFZ: 1,6	11,71	4,00
2	blau	Wohnbebauung Kirchberg W	32,00 €/m ² GFZ: 1,2	36,00 €/m ² GFZ: 1,2	13,39	4,00
3	gelb	Barocke Neustadt W	27,00 €/m ² GFZ: 0,5	30,00 €/m ² GFZ: 0,5	12,93	3,00
4	türkis	Wohnbebauung Stadtkanal W	28,00 €/m ² GFZ: 0,4	37,00 €/m ² GFZ: 1,2	32,74	9,00
10	blasblau	Vor dem Haveltor W	28,00 €/m ² GFZ: 0,6	34,00 €/m ² GFZ: 0,7	14,72	6,00
5	rot	Stadthof M	24,00 €/m ² GFZ: 0,5	28,00 €/m ² GFZ: 0,5	15,22	4,00
6	grün	Wohnbebauung Nord W	22,00 €/m ² GFZ: 0,3	25,00 €/m ² GFZ: 0,3	13,39	3,00
14	violett	Jederitzer Straße Ost W	28,00 €/m ² GFZ: 0,7	36,00 €/m ² GFZ: 0,9	14,55	8,00
11	gelbgrün	Rhinower Straße Ost M	28,00 €/m ² GFZ: 0,4	32,00 €/m ² GFZ: 0,4	14,55	4,00
13	braun	Am Stadtkanal W	28,00 €/m ² GFZ: 0,4	42,00 €/m ² GFZ: 0,8	14,72	14,00
7	lila	Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland GB	10,00 €/m ² GFZ: -	11,30 €/m ² GFZ: -	14,72	1,30
8	hellgrün	Grünflächen GR	2,20 €/m ² GFZ: -	2,50 €/m ² GFZ: -	14,72	0,30
9 und 15	weiss	Verkehrsfläche VS	2,00 €/m ² GFZ: -	2,30 €/m ² GFZ: -	14,72	0,30

2 Allgemeine Angaben

2.1 Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens

Im Rahmen dieses Gutachtens sind die **Zonenendwerte** für das

**Sanierungsgebiet
"Altstadt Rathenow"
14712 Rathenow**

fortzuschreiben, um die konjunkturellen Markteinflüsse bezogen auf die Entwicklung der Bodenwerte auszuschalten. Gleichzeitig sind die zum Wertermittlungstichtag wirksamen planungsrechtlichen Veränderungen in die Aktualisierung der Zonenwerte aufzunehmen.

Die auf den Wertermittlungstichtag **01.01.2010** fortgeschriebenen Anfangswerte wurde als sanierungsunbeeinflusster, unbelasteter Bodenwert für die Fortschreibung der zonalen Bodenendwerte übernommen.

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 Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft 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 bei der Berechnung der Ausgleichsbeträge 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
Sachgebiet Sanierung |
| – Herr Reiner Schirmmacher | Stadtverwaltung Rathenow
Amt für Wirtschaft
SG Liegenschaften |
| – Frau Susanne Klaus | Stadtverwaltung Rathenow
Bauamt,
Sachgebiet Stadtplanung |
| – Frau Dr. Undine Schultz | DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Regionalbüro Potsdam |
| – Dipl.-Ing. Heike Beyer | Öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken |
| – Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler | Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Auftragnehmer |

Bei Bedarf können die Gutachten zur Aktualisierung der Zonenendwerte und Zonenendwertkarten 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>

Gesetzliche Veränderungen hinsichtlich der Methodik zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wurden nicht beschlossen.

Damit wird für die Fortschreibung der Bodenendwerte von der im Zonenendwertgutachten mit der Gutachtennummer 002/2007 vom 18.06.2007 entwickelten Methodik zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ausgegangen.

Die Sanierungsziele wurden hinsichtlich der Zustandsmerkmale nicht verändert. Infolge der bestätigten Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet ergeben sich hinsichtlich der baurechtlichen Ausnutzung der Grundstücke zum Endwertzustand Veränderungen der durch das Baurecht begründeten Werterhöhung.

Damit war die neue Zonierung gegenüber dem Zonenendwertgutachten vom 18.06.2007 erforderlich.

Gleichzeitig wurden die Erfahrungen bei der bisherigen Arbeit zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge in Rathenow berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Abstimmung der Handhabung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Havelland für das Sanierungsgebiet vom 16.12.2009 fanden Berücksichtigung bei der Fortschreibung der Anfangswerte.

Ergebnis der Arbeit:

Mit der Fortschreibung der Endwerte für die einzelnen Zonen wird die Voraussetzung für die Erledigung folgender Aufgaben geschaffen:

1. Aktualisierung der Kosten - und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 (2)

BauGB durch die Stadt und den Sanierungsträger.

2. Zeitliche Ermittlung der Endwerte in Abhängigkeit von der konjunkturellen Bodenwertentwicklung (§ 153 Abs. 1 ...“**Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen**“).

3. Nach Vorliegen der fortgeschriebenen Zonenanfangs- und Zonenendwerte können die Anfangs- und Endwerte von Grundstücken ausgehend vom Wertermittlungsstichtag **01.01.2010** ermittelt werden. Das ist Voraussetzung für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß §§ 154 und 155 des BauGB.

4. Mit der Ermittlung grundstücksbezogener Ausgleichsbeträge kann die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge forciert und die Entlassung aus der Sanierungssatzung angestrebt werden.

5. Öffentliche Bekanntmachung der Zonenanfangswerte und der Zonenendwerte durch die Stadt Rathenow mit dem Wertermittlungsstichtag **01.01.2010**. Damit werden die gegenwärtigen Marktverhältnisse bei der Endwertermittlung berücksichtigt.

6. Die sachgerechte **Bewertung der Grundstücke** im Sanierungsgebiet zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge setzt die Ermittlung aktualisierter Zonenanfangswerte und der Zonenendwerte voraus.
Die Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse für die Zonenanfangswerte im Sanierungsgebiet enthält die Seite 4 dieses Gutachtens.

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, die Art der baulichen Nutzung und die Richtwertgrundstücksgröße ausgewiesen.

2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Weitere Informationsquellen:

- Bebauungspläne der Stadt Rathenow für die Entwicklung im Sanierungsgebiet
- Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Havelland für die Jahre 2000 bis 2008
- Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Havelland Jahre 2001 -2009

- Konsultationen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Havelland, eigenständige 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.
- Ergebnis der Beratung vom 16.11.2009 der Vertreter der Stadt Rathenow, des Ministerium des Innern, Referat III/4, Geschäftsstellenleiterin des Gutachterausschusses des Landkreises Havelland, des Vorsitzenden des Gutachterausschusses des Landkreises Havelland und der beauftragten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zur Arbeitsrichtung der Wertermittlung im Sanierungsgebiet der Stadt Rathenow.

3 Ergebnisse der Arbeit

3.1 Konjunkturrell und planungsrechtlich fortgeschriebene Zonenendwerte

Der Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung der Zonenendwerte ist der **01.01.2010**.

Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt die Fortschreibung der Zonenendwerte nach den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten, die bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme zu erwarten sind.

Der Stichtag für die Qualitätsfestschreibung für den Endwertzustand ist der 31.12.2012 .

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

Für die Fortschreibung der zonalen Bodenendwerte wurde von der im Endwertgutachten erläuterten Methodik der Strukturanalyse ausgegangen.

In dem erstattenden Gutachten Nr.: 002 / 2007 vom 18.06.2007 ist eine ausführliche Erläuterung der angewendeten Verfahren erfolgt.

Die sachgerechte **Ermittlung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke des Sanierungsgebietes** setzt aktuelle, auf den Wertermittlungsstichtag konjunkturrell und planungsrechtlich fortgeschriebene Zonenanfangswerte und Zonenendwerte voraus.

Entsprechend der von der Stadt übergebenen Arbeitsunterlagen wurden für das Sanierungsgebiet **13 unterschiedliche Zonen für die Fortschreibung der Endwerte** gebildet.

Die Übersicht der fortgeschriebenen Zonenendwerte ist aus der Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse (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.

Die durchschnittlichen Zonenendwerte für den Bereich Rathenow Nord betragen

34,38€/m²,

die durchschnittlichen Zonenendwerte für den Bereich Rathenow Süd betragen

35,67€/m².

Eine differenzierte Ausweisung durchschnittlicher Orientierungswerte, wie sie in der Richtwertkarte des Gutachterausschusses Havelland vorgenommen wird, ist daraus nicht abzuleiten.

Mit Nutzung der internetbasierten Ermittlung der Ausgleichsbeträge ist das Recht der Bürger im Sanierungsgebiet auf Gleichbehandlung bei der Festsetzung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen garantiert.

Hinweise aus der vom Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung sowie vom Ministerium des Inneren des Landes Brandenburg 2008 herausgegebenen Praxishilfe wurden berücksichtigt. Das bezieht sich sowohl auf die Aktualisierung der Zonenendwerte als auch auf die Vorbereitung der Ermittlung der Ausgleichsbeträge im Internet.

3.2 Zonierung der Endwerte

Die methodische Grundlage für die Fortschreibung der Zonenendwerte bleibt die Zustandsanalyse für den Zustand zum Zeitpunkt der Beschlussfassung und dem Zeitpunkt nach erfolgter Neuordnung entsprechend dem Zonenendwertgutachten vom 18.06.2007 mit der Gutachtennummer 002/2007.

Durch die Veränderung der Lage und Größe der Endwertzonen war auch eine Korrektur der Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien für die Zonen 1 bis 10 erforderlich. Diese wurde durch die Mitglieder des Sachverständigenausschusses vorgenommen. Sie ist aus den Anlagen 3.1 bis 3.13 ersichtlich.

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 Gutachterausschusses für den Landkreis Havelland für das Jahr 2008 ermittelten Korrekturfaktoren.

Die Ergebnisse enthält die Anlage 4 dieses Gutachtens.

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken in Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzung erfolgte nach Anlage 11 der WertR 2006 (Anlage 5).

4 Ermittlung der Endwerte

4.1 Wertermittlungstichtag

Entsprechend § 153 Abs.1 BauGB werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. **Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.**

Damit ist gewährleistet, dass bezogen auf den Wertermittlungstichtag Werterhöhungen durch konjunkturelle Veränderungen des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertniveaus durch analoge Fortschreibung der Bodenanfangswerte und der Bodenendwerte bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge nicht berücksichtigt werden.

Auftragsgemäß wurde der Wertermittlungsstichtag auf den 01.01.2010 festgesetzt.

4.2 Zur Bedeutung des Wertermittlungsstichtages

In der Begründung der Wertermittlungsverordnung 1988 heißt es:

„Entsprechend der bisherigen Rechtsprechung zu den "geeigneten Vergleichspreisen" muss auch künftig gefordert werden, dass die Vergleichspreise nicht nur hinsichtlich

- der Zustandsmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück "hinreichend" übereinstimmen,
sondern auch, dass

- die Kaufpreise zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahe kommenden Zeitpunkt vereinbart wurden.

Eine weitgehende Übereinstimmung der Zustandsmerkmale sowie des Wertermittlungsstichtags mit den Kaufdaten bedeutet im Ergebnis, dass die Vergleichsgrundstücke auch hinsichtlich ihrer "Preise" entsprechend der in der Rechtsprechung des BGH erhobenen Forderung - mit dem zu bewertenden Grundstück "vergleichbar" sind.

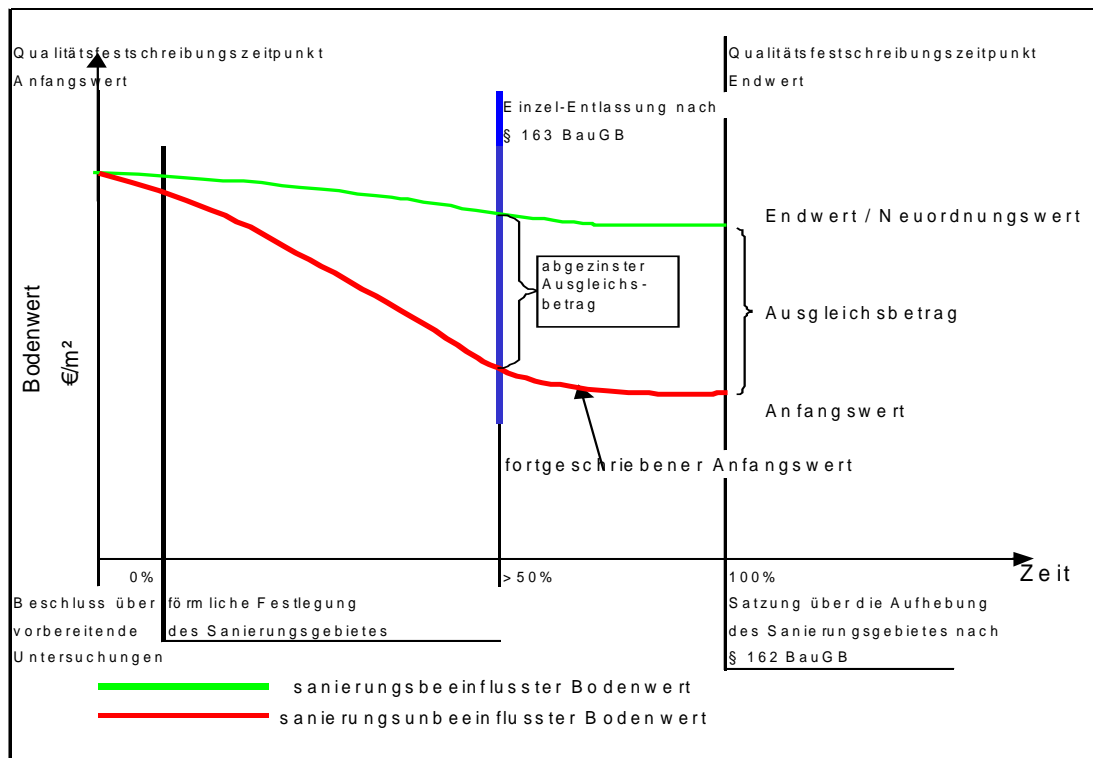
Abweichungen hinsichtlich der Zustandsmerkmale und auf Grund von Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen seit Vereinbarung der Kaufpreise für die Vergleichsgrundstücke müssen allerdings nach Maßgabe des § 14 der WertV berücksichtigt werden.“

Nach § 14 der Wertermittlungsverordnung - Berücksichtigung von Abweichungen – ist bestimmt:

„Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken und den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene **Indexreihen (§ 9 der WertV)** und **Umrechnungskoeffizienten (§ 10 der WertV)** herangezogen werden.“

Jede Wertermittlung ist stichtagsbezogen. Das entspricht den Festlegungen des § 194 des BauGB und des § 3 der Wertermittlungsverordnung. Ändert sich über die Zeit der allgemeine Grundstücksmarkt, muss das auch bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge gemäß § 153 Abs.1 des BauGB berücksichtigt werden.

Die allgemeinen Zusammenhänge sind in folgender Graphik veranschaulicht.



Daraus folgt notwendigerweise die Formulierung in der Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Abs.3 Satz 2 des BauGB.

3. Der § 3 Abs. 2 der Vereinbarung lautet demgemäß:

„(2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der so errechnete Betrag zutreffend und angemessen ist. Dies gilt auch dann, wenn spätere Wertermittlungen ergeben sollten, dass die Erhöhung des Bodenwerts höher oder niedriger ist als hier angenommen.“

Damit sind nachträgliche Veränderungen ausgeschlossen.

In den bisher abgeschlossenen Vereinbarungen wurden gleichlautende Festlegungen getroffen.

Veränderungen von Vereinbarungen, die zu einem anderen Wertermittlungstichtag abgeschlossen wurden, sind damit ebenfalls ausgeschlossen.

4.3 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 Endwertermittlung.

Der Qualitätsfestschreibungsstichtag für die Erreichung der Zonenendwerte ist, wie bisher der 31.12.2012. Das ist der Zeitpunkt, zu dem die mit der Sanierungssatzung festgesetzte Zustandsverbesserung und der mit den Bebauungsplänen festgesetzte Zustand zum Ende der Sanierung erreicht sind.

Die zonalen Bodenwerte und die prozentuale Bodenwerterhöhung der Zonen sind aus der Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse – Zonenendwertermittlung –, Seite 4 des Gutachtens, ersichtlich.

4.4 Grobkalkulation zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages

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 Endwerteermittlung 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.

Nach der überschläglichen Berechnung sind Ausgleichsbeträge **zum Ende der Sanierung** in Höhe von ca.

1.030.000 €

zu erwarten.

Risikoabschläge hinsichtlich der Auswirkungen der Grundstücksgröße auf den spezifischen Bodenpreis, der Auswirkungen der vorfristigen Zahlung des Ausgleichsbetrages und hinsichtlich der bei der Wertermittlung vorzunehmenden zu- und Abschläge hinsichtlich des Zustandes des Grundstückes wurden mit durchschnittlich **8,00%** berücksichtigt (Anlage 7).

Der Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an dem geplanten Sanierungsaufwand (B5 u.B6), das sind die **Kosten** für Maßnahmen zur Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und zur Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche, beträgt

ca. 26,61%.

Der Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den geplanten Gesamtsanierungskosten, die auf die Gemeinde entfallen, beträgt

ca. 18,21 %.

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 keine rechtlichen Bedenken (Anlage 8).

4.5 Abzinsung des Ausgleichsbetrages bei vorzeitiger Ablösung

Die Stadt Rathenow verfolgt die Strategie, mit möglichst vielen Ausgleichsbetragspflichtigen die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge zu vereinbaren.

Der für Rathenow verbindlich festgelegte Abzinsungssatz für den Ausgleichsbetrag bei vorzeitiger Ablösung beträgt 7% je Jahr.

Im Rahmen der Aktualisierung der Zonenendwerte und in Vorbereitung der internetgestützten Ermittlung der Ausgleichsbeträge wurde dieser Abzinsungssatz nicht verändert.

Damit wird auch das Risiko berücksichtigt, welches der Ausgleichsbetragspflichtige hinsichtlich der möglicherweise nicht vollständigen Erreichung der Sanierungsziele trägt.

Vorteile für den Eigentümer

Er kann in Abhängigkeit vom Zeitraum der vorfristigen Entrichtung des Ausgleichsbetrages einen Zinsvorteil in Anspruch nehmen. Die Rendite ist höher als bei einer langfristigen Kapitalanlage.

Der vorzeitig entrichtete Ausgleichsbetrag ist damit effektiv niedriger als der nach Abschluss der Sanierung zu zahlende Betrag.

Die Gemeinde kann die Durchführung der Sanierung nach § 163 Abs. 2 des BauGB für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären.

Mit der Erklärung entfällt die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für dieses Grundstück.

Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, den Sanierungsvermerk im Grundbuch zu löschen.

Nach Löschung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch kann der Eigentümer wieder uneingeschränkt über sein Grundstück verfügen

Vorteile für die Gemeinde

Eingenommene Ausgleichsbeträge können von der Gemeinde wieder für die Sanierung eingesetzt werden. Das würde auch die Bemühungen zur Verbesserung der Konjunktur unterstützen.

Durch Abschluss einer freiwilligen Vereinbarung besteht Rechtssicherheit. (Nacherhebung von Ausgleichsbeträgen sind ausgeschlossen).

Nach dem Abgeschlossenheitsbescheid entfällt für die Gemeinde die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für dieses Grundstück.

Nach Abschluss der Sanierung sind die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen an Land und Bund zurückzuführen.

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-, Belei-
hungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berück-
sichtigung 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] - Verkehrswertermittlung in Sanierungsgebieten,
Entwicklungsbereichen und für Konversionsflächen, Schriftenreihe
Deutscher Verein für Vermessungswesen e.V. Nr.:25/96
- [7] Dr. Herbert Sattler, Wertermittlung in Sanierungsgebieten,
GuG Nr. 02/2004 und GuG Nr. 05/2009
- [8] 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

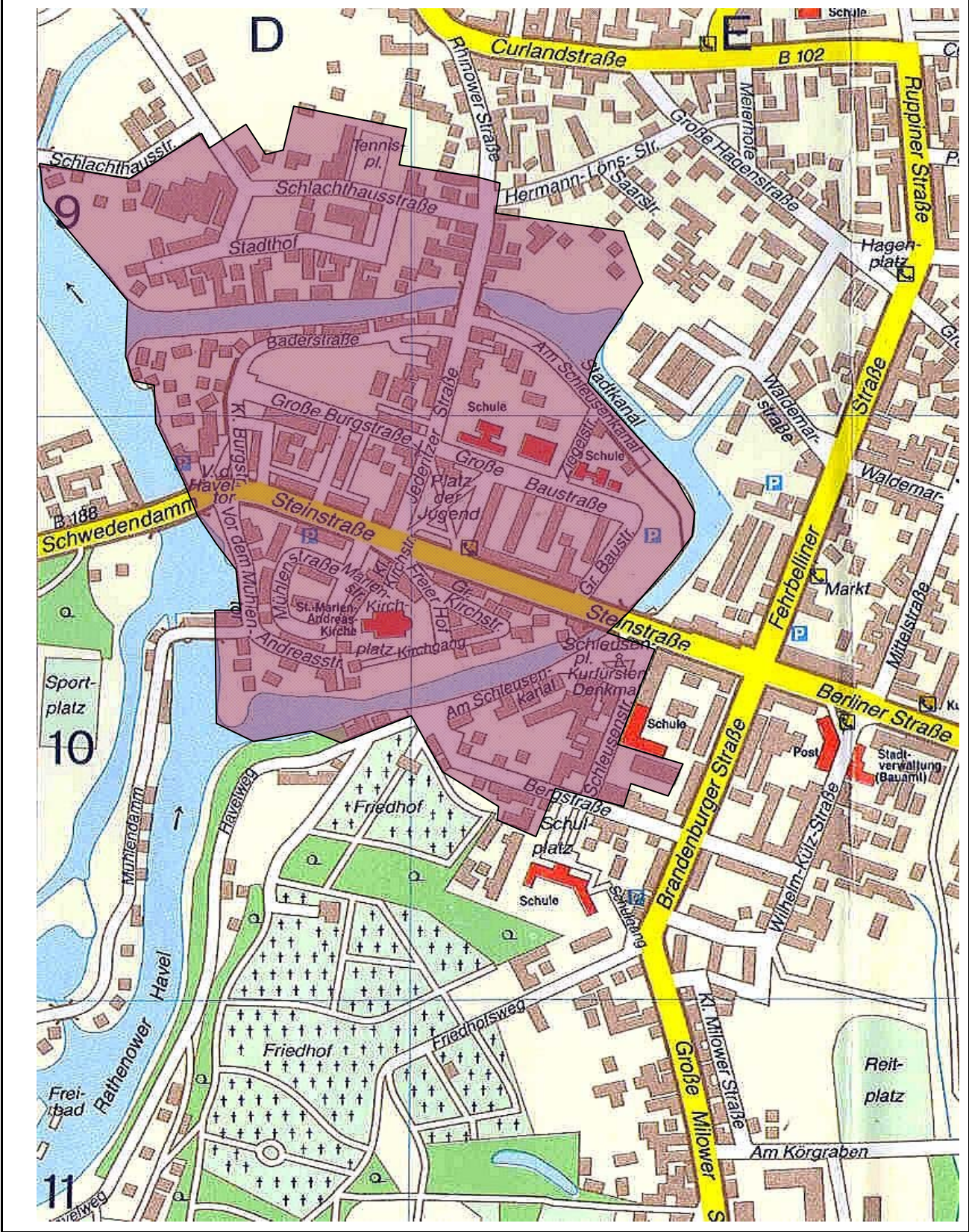
Anlagen

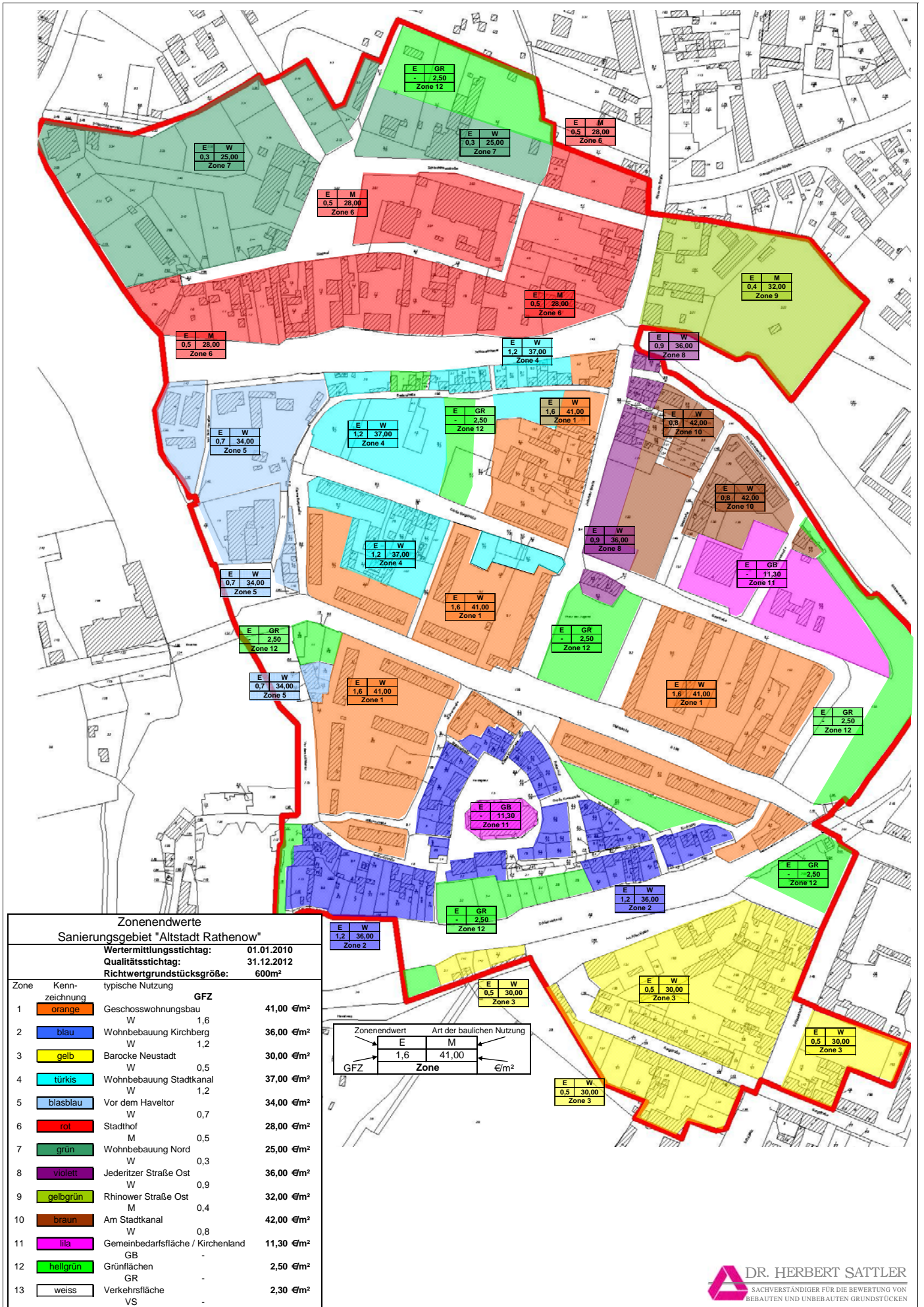
Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Lage des Sanierungsgebietes

© für die Originalkarte Städte-Verlag E. v. Wagner & J.Mitterhuber GmbH, D-70736 Fellbach





Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich Altstadt Rathenow

Anfangswertzone : 1 Geschosswohnungsbau

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2010
Zonenanfangswert in 2010	:	<u>37,00 €/m²</u>
GFZ - Anfangswertzone	:	1,6

Endwertzone : 1 Geschosswohnungsbau

GFZ - Endwertzone	:	1,6
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	<u>31.12.2012</u>

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
Summe der Wichtungsfaktoren			1,00

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen

Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):

gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht		
1	2,1667	Attraktivität des Standortes	E 10,8333	0,20
		Stadtbild	A 10,00	
			G 0,20	
2	2,2917	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E 12,5000	0,18
			A 10,00	
			G 0,18	
3	1,6875	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E 11,2500	0,15
			A 10,00	
			G 0,15	
4	2,7083	Verbesserung der Verkehrssituation	E 12,5000	0,22
			A 10,00	
			G 0,22	
5	1,0625	Verbesserung der Naherholung	E 10,6250	0,10
			A 10,00	
			G 0,10	

Anlage 3.1

6	1,1250	Verbesserung der Infrastruktur	E	11,2500	0,10	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,6667	ökologische Maßnahmen	E	13,3333	0,05	Endwert		E	11,7083
			A	10,00		Anfangswert		A	100,0000
				0,05		Wertanteil		%	111,7083
					11,7083	Endwert Vergleichszahl			
					1,00	Gesamtgewicht			

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um	11,708 %
---	-----------------

Zonenanfangswert	37,00	€/m ²
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	11,71	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	4,33	€/m ²

Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	41,33 €/m ²
--	-------------------------------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone
(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

zwischen dem Sanierungsanfangswertzustand und dem Sanierungsendwertzustand erfolgt keine Erhöhung der planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzung.

GFZ - für Zonenanfangswert	:	1,60	
zulässige GFZ für Endwertzone	:	1,60	
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	1,280	
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	1,280	
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,000	

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)

Werterhöhung um	11,71	%
-----------------	-------	---

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)

Werterhöhung um	0,00	%
-----------------	------	---

Zonenanfangswert	:	37,00	€/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	11,71	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	4,33	€/m ²
Zonenendwert Bauland	:	41,33	€/m²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	41,0 €/m ²
---	------------------------------

Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich Altstadt Rathenow

Anfangswertzone : 2 Wohnbebauung Kirchberg

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2010
Zonenanfangswert in 2010	:	32,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone	:	1,2

Endwertzone : 2 Wohnbebauung Kirchberg

GFZ - Endwertzone	:	1,2
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2012

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
Summe der Wichtungsfaktoren			1,00

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen

Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):

		gewichtete Einzelwerte der Gruppe	Gewicht	
1	4,2500	Attraktivität des Standortes	0,30	
		E		14,1667
		A		10,00
		G	0,30	
2	2,8333	Verbesserung des Wohnungsangebotes	0,20	
		E		14,1667
		A		10,00
		G	0,20	
3	1,7063	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	0,13	
		E		13,1250
		A		10,00
		G	0,13	
4	1,3333	Verbesserung der Verkehrssituation	0,10	
		E		13,3333
		A		10,00
		G	0,10	
5	1,5000	Verbesserung der Naherholung	0,12	
		E		12,5000
		A		10,00
		G	0,12	

6	1,1250	Verbesserung der Infrastruktur	E	11,2500	0,10	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,6458	ökologische Maßnahmen	E	12,9167	0,05	Endwert	E	13,394	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,000	
				0,05		Wertanteil	%	113,394	
13,3938 Endwert Vergleichszahl						1,00 Gesamtgewicht			

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um	13,394	%
---	---------------	----------

Zonenanfangswert	32,00	€/m ²
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	13,394	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	4,286	€/m ²

Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	36,29	€/m²
--	--------------	------------------------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone
(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:
zwischen dem Sanierungsanfangswertzustand und dem Sanierungsendwertzustand erfolgt keine Erhöhung der planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzung.

GFZ - für Zonenanfangswert	:	1,20
zulässige GFZ für Endwertzone	:	1,20
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	1,100
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	1,100
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,000

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)		
Werterhöhung um	13,39	%
Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)		
Werterhöhung um	0,00	%
Zonenanfangswert	:	32,00 €/m²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	13,39 %
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	4,286 €/m²
Zonenendwert Bauland	:	36,286 €/m²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	36,0	€/m²
---	-------------	------------------------

Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich Altstadt Rathenow

Anfangswertzone : 3 Barocke Neustadt

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2010
Zonenanfangswert in 2010	:	27,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone	:	0,5

Endwertzone : 3 Barocke Neustadt

GFZ - Endwertzone	:	0,5
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2012

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
Summe der Wichtungsfaktoren			1,00

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen
--

Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):

		gewichtete Einzelwerte der Gruppe	Gewicht	
1	4,8125	Attraktivität des Standortes	0,35	
		E		13,7500
		A		10,00
		G	0,35	
2	3,3333	Verbesserung des Wohnungsangebotes	0,25	
		E		13,3333
		A		10,00
		G	0,25	
3	0,5938	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	0,05	
		E		11,8750
		A		10,00
		G	0,05	
4	1,3333	Verbesserung der Verkehrssituation	0,10	
		E		13,3333
		A		10,00
		G	0,10	
5	1,1250	Verbesserung der Naherholung	0,10	
		E		11,2500
		A		10,00
		G	0,10	

6	1,1250	Verbesserung der Infrastruktur	E	11,2500	0,10	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,6042	ökologische Maßnahmen	E	12,0833	0,05	Endwert	E	12,9271	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,05		Wertanteil	%	112,927	
12,9271 Endwert Vergleichszahl					1,00 Gesamtgewicht				

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um	12,927	%
---	---------------	----------

Zonenanfangswert	27,00	€/m ²
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	12,927	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	3,490	€/m ²

Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	30,49	€/m²
--	--------------	------------------------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone
(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

zwischen dem Sanierungsanfangswertzustand und dem Sanierungsendwertzustand erfolgt keine Erhöhung der planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzung.

GFZ - für Zonenanfangswert	:	0,50
zulässige GFZ für Endwertzone	:	0,50
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	1,100
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	1,100
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,000

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)		
Werterhöhung um	12,93	%
Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)		
Werterhöhung um	0,00	%

Zonenanfangswert	:	27,00	€/m²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	12,93	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	3,490	€/m²
Zonenendwert Bauland	:	30,490	€/m²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	30,0	€/m²
---	-------------	------------------------

Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich Altstadt Rathenow

Anfangswertzone : 4 Wohnbebauung Stadtkanal

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2010
Zonenanfangswert in 2010	:	28,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone	:	0,4

Endwertzone : 4 Wohnbebauung Stadtkanal

GFZ - Endwertzone	:	1,2
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2012

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

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

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen

Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):

	gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht									
1	5,2813	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Attraktivität des Standortes</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">16,2500</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">Stadtbild</td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">G</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0,33</td> </tr> </table>	Attraktivität des Standortes	E	16,2500		A	10,00	Stadtbild	G	0,33	0,33
Attraktivität des Standortes	E	16,2500										
	A	10,00										
Stadtbild	G	0,33										
2	3,3333	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung des Wohnungsangebotes</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">16,6667</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">G</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0,20</td> </tr> </table>	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E	16,6667		A	10,00		G	0,20	0,20
Verbesserung des Wohnungsangebotes	E	16,6667										
	A	10,00										
	G	0,20										
3	0,4219	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Gewerbeansiedlung</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">11,2500</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">G</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0,04</td> </tr> </table>	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E	11,2500		A	10,00		G	0,04	0,04
Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E	11,2500										
	A	10,00										
	G	0,04										
4	1,8333	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Verkehrssituation</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">13,3333</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">G</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0,14</td> </tr> </table>	Verbesserung der Verkehrssituation	E	13,3333		A	10,00		G	0,14	0,14
Verbesserung der Verkehrssituation	E	13,3333										
	A	10,00										
	G	0,14										
5	1,4609	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Naherholung</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">10,6250</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">G</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0,14</td> </tr> </table>	Verbesserung der Naherholung	E	10,6250		A	10,00		G	0,14	0,14
Verbesserung der Naherholung	E	10,6250										
	A	10,00										
	G	0,14										

6	1,3125	Verbesserung der Infrastruktur	E	13,1250	0,10	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,9115	ökologische Maßnahmen	E	14,5833	0,06	Endwert	E	14,5547	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,06		Wertanteil	%	114,555	
14,5547 Endwert Vergleichszahl					1,00 Gesamtgewicht				

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um	14,555	%
---	---------------	----------

Zonenanfangswert	28,00	€/m ²
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	14,555	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	4,075	€/m ²

Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	32,08	€/m²
--	--------------	------------------------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone
(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V) der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten unter Berücksichtigung der Marktanpassung des Endwertes

GFZ - für Zonenanfangswert	:	0,40
zulässige GFZ für Endwertzone lt. B-Plan	:	1,20
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	0,660
Umrechnungskoeff. für die Endwert - GFZ nach Marktanpassung	:	0,780
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,182

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)		
Werterhöhung um	14,55	%
Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)		
Werterhöhung um	18,18	%

Zonenanfangswert	:	28,00	€/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	32,74	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	9,166	€/m ²
Zonenendwert Bauland	:	37,166	€/m ²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	37,0	€/m²
---	-------------	------------------------

Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich Altstadt Rathenow

Anfangswertzone : 5 Vor dem Haveltor

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2010
Zonenanfangswert in 2010	:	28,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone	:	0,6

Endwertzone : 5 Vor dem Haveltor

GFZ - Endwertzone	:	0,7
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2012

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

			Gewicht (G)
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
Summe der Wichtungsfaktoren			1,00

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen
--

Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):

	gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht	
1	5,6875	Attraktivität des Standortes	0,35	
		E		16,2500
		A		10,00
2	4,1667	Verbesserung des Wohnungsangebotes	0,25	
		E		16,6667
		A		10,00
3	0,5625	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	0,05	
		E		11,2500
		A		10,00
4	1,3333	Verbesserung der Verkehrssituation	0,10	
		E		13,3333
		A		10,00
5	1,0625	Verbesserung der Naherholung	0,10	
		E		10,6250
		A		10,00
		G	0,10	

6	1,3125	Verbesserung der Infrastruktur	E	13,1250	0,10	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,7292	ökologische Maßnahmen	E	14,5833	0,05	Endwert	E	14,8542	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,05		Wertanteil	%	114,854	
14,8542 Endwert Vergleichszahl					1,00 Gesamtgewicht				

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um	14,854	%
---	---------------	----------

Zonenanfangswert	28,00	€/m ²
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	14,854	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	4,159	€/m ²

Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	32,16	€/m²
--	--------------	------------------------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2002

GFZ - für Zonenanfangswert	:	0,60
zulässige GFZ für Endwertzone	:	0,70
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	0,780
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	0,840
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,077

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)

Werterhöhung um **14,85** %

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)

Werterhöhung um **7,69** %

Zonenanfangswert	:	28,00	€/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	22,55	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	6,313	€/m ²
Zonenendwert Bauland	:	34,313	€/m ²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	34,0	€/m²
---	-------------	------------------------

Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich Altstadt Rathenow

Anfangswertzone : 6 Stadthof

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2010
Zonenanfangswert in 2010	:	24,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone	:	0,5

Endwertzone : 6 Stadthof

GFZ - Endwertzone	:	0,5
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2012

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

		Gewicht (G)
1	Attraktivität des Standortes	0,35
2	Wohnungsangebot	0,25
3	Gewerbeansiedlung	0,05
4	Verkehrssituation	0,10
5	Naherholung	0,15
6	Infrastruktur	0,05
7	Ökologische Maßnahmen	0,05
Summe der Wichtungsfaktoren		1,00

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen
--

Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):

	gewichtete Einzelwerte der Gruppe			Gewicht
1	5,6875	Attraktivität des Standortes	E 16,2500 A 10,00 G 0,35	0,35
2	4,1667	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E 16,6667 A 10,00 G 0,25	0,25
3	0,5625	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E 11,2500 A 10,00 G 0,05	0,05
4	1,3333	Verbesserung der Verkehrssituation	E 13,3333 A 10,00 G 0,10	0,10
5	0,9375	Verbesserung der Naherholung	E 6,2500 A 10,00 G 0,15	0,15

6	0,6563	Verbesserung der Infrastruktur	E	13,1250	0,05	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,05					
7	1,3750	ökologische Maßnahmen	E	27,5000	0,05	Endwert	E	14,7188	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,05		Wertanteil	%	114,719	
14,7188 Endwert Vergleichszahl					1,00 Gesamtgewicht				

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um	14,719	%
---	---------------	----------

Zonenanfangswert	24,00	€/m ²
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	14,719	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	3,533	€/m ²

Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	27,53	€/m²
--	--------------	------------------------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone
(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:
zwischen dem Sanierungsanfangswertzustand und dem Sanierungsendwertzustand erfolgt keine Erhöhung der planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzung.

GFZ - für Zonenanfangswert	:	0,50
zulässige GFZ für Endwertzone	:	0,50
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	0,720
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	0,720
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,000

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)		
Werterhöhung um	14,72	%
Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)		
Werterhöhung um	0,00	%
Zonenanfangswert	:	24,00 €/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	14,72 %
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	3,533 €/m ²
Zonenendwert Bauland	:	27,533 €/m ²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	28,0	€/m²
---	-------------	------------------------

Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich Altstadt Rathenow

Anfangswertzone : 7 Wohnbebauung Nord

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2010
Zonenanfangswert in 2010	:	22,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone	:	0,3

Endwertzone : 7 Wohnbebauung Nord

GFZ - Endwertzone	:	0,3
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2012

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

			Gewicht (G)
1		Attraktivität des Standortes	0,30
2		Wohnungsangebot	0,35
3		Gewerbeansiedlung	0,00
4		Verkehrssituation	0,10
5		Naherholung	0,10
6		Infrastruktur	0,05
7		Ökologische Maßnahmen	0,10
Summe der Wichtungsfaktoren			1,00

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen

Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):

	gewichtete Einzelwerte der Gruppe			Gewicht
1	4,8750	Attraktivität des Standortes	E 16,2500 A 10,00 G 0,30	0,30
2	5,8333	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E 16,6667 A 10,00 G 0,35	0,35
3	0,0000	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E 11,2500 A 10,00 G 0,00	0,00
4	1,3333	Verbesserung der Verkehrssituation	E 13,3333 A 10,00 G 0,10	0,10
5	1,0625	Verbesserung der Naherholung	E 10,6250 A 10,00 G 0,10	0,10

6	0,6563	Verbesserung der Infrastruktur	E	13,1250	0,05	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,05					
7	1,4583	ökologische Maßnahmen	E	14,5833	0,10	Endwert	E	15,2188	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,10		Wertanteil	%	115,219	
				15,2188	Endwert Vergleichszahl			1,00	Gesamtgewicht

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um	15,219	%
---	---------------	----------

Zonenanfangswert	22,00	€/m ²
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	15,219	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	3,348	€/m ²

Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	25,35	€/m²
--	--------------	------------------------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone
(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:
zwischen dem Sanierungsanfangswertzustand und dem Sanierungsendwertzustand erfolgt keine Erhöhung der planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzung.

GFZ - für Zonenanfangswert	:	0,30
zulässige GFZ für Endwertzone	:	0,30
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	0,600
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	0,600
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,000

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)		
Werterhöhung um	15,22	%
Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)		
Werterhöhung um	0,00	%
Zonenanfangswert	:	22,00 €/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	15,22 %
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	3,348 €/m ²
Zonenendwert Bauland	:	25,348 €/m ²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	25,0	€/m²
---	-------------	------------------------

Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich Altstadt Rathenow

Anfangswertzone : 8 Jederitzer Straße Ost

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2010
Zonenanfangswert in 2010	:	28,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone	:	0,7

Endwertzone : 8 Jederitzer Straße Ost

GFZ - Endwertzone	:	0,9
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2012

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

			Gewicht (G)
1		Attraktivität des Standortes	0,21
2		Wohnungsangebot	0,21
3		Gewerbeansiedlung	0,14
4		Verkehrssituation	0,20
5		Naherholung	0,08
6		Infrastruktur	0,11
7		Ökologische Maßnahmen	0,05
Summe der Wichtungsfaktoren			1,00

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen

Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):

		gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht
1	3,4531	Attraktivität	16,2500	0,21
		des Standortes	10,00	
		Stadtbild	0,21	
2	3,5417	Verbesserung des	16,6667	0,21
		Wohnungs-	10,00	
		angebotes	0,21	
3	1,5469	Verbesserung der	11,2500	0,14
		Gewerbeansiedlung	10,00	
			0,14	
4	2,6667	Verbesserung der	13,3333	0,20
		Verkehrssituation	10,00	
			0,20	
5	0,7969	Verbesserung der	10,6250	0,08
		Naherholung	10,00	
			0,08	

6	1,4766	Verbesserung der Infrastruktur	E	13,1250	0,11	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,11					
7	0,7292	ökologische Maßnahmen	E	14,5833	0,05	Endwert	E	14,2109	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,05		Wertanteil	%	114,211	
14,2109 Endwert Vergleichszahl					1,00 Gesamtgewicht				

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um	14,211	%
---	---------------	----------

Zonenanfangswert	28,00	€/m ²
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	14,211	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	3,979	€/m ²

Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	31,98	€/m²
--	--------------	------------------------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone
(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V) **der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2002**

GFZ - für Zonenanfangswert	:	0,70
zulässige GFZ für Endwertzone	:	0,90
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	0,840
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	0,950
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,131

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)		
Werterhöhung um	14,21	%
Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)		
Werterhöhung um	13,10	%

Zonenanfangswert	:	28,00	€/m²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	27,31	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	7,646	€/m²
Zonenendwert Bauland	:	35,646	€/m²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	36,0	€/m²
---	-------------	------------------------

Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich Altstadt Rathenow

Anfangswertzone : 9 Rhinower Straße Ost

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2010
Zonenanfangswert in 2010	:	28,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone	:	0,4

Endwertzone : 9 Rhinower Straße Ost

GFZ - Endwertzone	:	0,4
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2012

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

			Gewicht (G)
1	Attraktivität des Standortes		0,24
2	Wohnungsangebot		0,23
3	Gewerbeansiedlung		0,13
4	Verkehrssituation		0,14
5	Naherholung		0,11
6	Infrastruktur		0,10
7	Ökologische Maßnahmen		0,06
Summe der Wichtungsfaktoren			1,00

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen
--

Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):

	gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht									
1	3,8594	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Attraktivität des Standortes</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">16,2500</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td>Stadtbild</td> <td>G</td> <td>0,24</td> </tr> </table>	Attraktivität des Standortes	E	16,2500		A	10,00	Stadtbild	G	0,24	0,24
Attraktivität des Standortes	E	16,2500										
	A	10,00										
Stadtbild	G	0,24										
2	3,7500	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung des Wohnungsangebotes</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">16,6667</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,23</td> </tr> </table>	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E	16,6667		A	10,00		G	0,23	0,23
Verbesserung des Wohnungsangebotes	E	16,6667										
	A	10,00										
	G	0,23										
3	1,4063	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Gewerbeansiedlung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">11,2500</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,13</td> </tr> </table>	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E	11,2500		A	10,00		G	0,13	0,13
Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E	11,2500										
	A	10,00										
	G	0,13										
4	1,8333	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Verkehrssituation</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">13,3333</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,14</td> </tr> </table>	Verbesserung der Verkehrssituation	E	13,3333		A	10,00		G	0,14	0,14
Verbesserung der Verkehrssituation	E	13,3333										
	A	10,00										
	G	0,14										
5	1,1953	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Naherholung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">10,6250</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,11</td> </tr> </table>	Verbesserung der Naherholung	E	10,6250		A	10,00		G	0,11	0,11
Verbesserung der Naherholung	E	10,6250										
	A	10,00										
	G	0,11										

6	1,3125	Verbesserung der Infrastruktur	E	13,1250	0,10	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,9115	ökologische Maßnahmen	E	14,5833	0,06	Endwert	E	14,2682	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,06		Wertanteil	%	114,268	
14,2682 Endwert Vergleichszahl					1,00 Gesamtgewicht				

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um	14,268	%
---	---------------	----------

Zonenanfangswert	28,00	€/m ²
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	14,268	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	3,995	€/m ²

Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	32,00	€/m²
--	--------------	------------------------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone
(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V) **der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2002**

GFZ - für Zonenanfangswert	:	0,40
zulässige GFZ für Endwertzone	:	0,40
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	0,660
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	0,660
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,000

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)
Werterhöhung um **14,27** %

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)
Werterhöhung um **0,00** %

Zonenanfangswert	:	28,00	€/m²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	14,27	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	3,995	€/m²
Zonenendwert Bauland	:	31,995	€/m²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	32,0	€/m²
---	-------------	------------------------

Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich Altstadt Rathenow

Anfangswertzone : 10 Am Stadtkanal

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2010
Zonenanfangswert in 2010	:	28,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone	:	0,4

Endwertzone : 10 Am Stadtkanal

GFZ - Endwertzone	:	0,8
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2012

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

			Gewicht (G)
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
Summe der Wichtungsfaktoren			1,00

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen

Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):

	gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht
1	5,6875	Attraktivität des Standortes	16,2500
		Stadtbild	10,00
			0,35
0,35			
2	4,1667	Verbesserung des Wohnungsangebotes	16,6667
			10,00
			0,25
0,25			
3	0,5625	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	11,2500
			10,00
			0,05
0,05			
4	1,3333	Verbesserung der Verkehrssituation	13,3333
			10,00
			0,10
0,10			
5	1,0625	Verbesserung der Naherholung	10,6250
			10,00
			0,10
0,10			

6	1,3125	Verbesserung der Infrastruktur	E	13,1250	0,10	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,7292	ökologische Maßnahmen	E	14,5833	0,05	Endwert	E	14,8542	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,05		Wertanteil	%	114,854	
14,8542 Endwert Vergleichszahl					1,00 Gesamtgewicht				

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um	14,854	%
---	---------------	----------

Zonenanfangswert	28,00	€/m ²
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	14,854	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	4,159	€/m ²

Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	32,16	€/m²
--	--------------	------------------------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone
(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V) **der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2002**

GFZ - für Zonenanfangswert	:	0,40
zulässige GFZ für Endwertzone	:	0,80
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	0,660
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	0,900
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,364

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)
Werterhöhung um **14,85** %

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)
Werterhöhung um **36,36** %

Zonenanfangswert	:	28,00	€/m²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	51,22	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	14,341	€/m²
Zonenendwert Bauland	:	42,341	€/m²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	42,0	€/m²
---	-------------	------------------------

Ermittlung des Zonenendwertes Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien "Altstadt Rathenow"
--

Anfangswertzone : 11 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland

Wertermittlungstichtag :	01.01.2010
Zonenanfangswert in 2010 :	10,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone :	-

Endwertzone : 11 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland

GFZ - Endwertzone :	-
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt :	31.12.2012

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen auf	113,394 %
--	-----------

Wertzuwachs übertragen aus Zone 2

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

der Sanierungsanfangswert ist nicht GFZ - abhängig, damit erfolgt keine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2006

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)

Werterhöhung um	13,39 %
-----------------	---------

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)

Werterhöhung um	0,00 %
-----------------	--------

Zonenanfangswert	:	10,00	€/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	13,39	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt um	:	1,339	€/m ²
Zonenendwert	:	11,339	€/m²

Bodenendwert bezogen auf den Wertermittlungstichtag gerundet:	11,3 €/m²
--	-----------------------------

Ermittlung des Zonenendwertes Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien "Altstadt Rathenow"
--

Anfangswertzone : 12 Grünflächen

Wertermittlungsstichtag :	01.01.2010
Zonenanfangswert in 2010 :	2,20 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone :	-

Endwertzone : 12 Grünflächen

GFZ - Endwertzone :	-
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt :	31.12.2012

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen auf	114,555 %
--	-----------

Wertzuwachs übertragen aus Zone 4 ohne GFZ - Erhöhung

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

der Sanierungsanfangswert ist nicht GFZ - abhängig, damit erfolgt keine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2006

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)

Werterhöhung um	14,55 %
-----------------	---------

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)

Werterhöhung um	0,00 %
-----------------	--------

Zonenanfangswert	:	2,20	€/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	14,55	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt um	:	0,320	€/m ²
Zonenendwert Bauland	:	2,520	€/m ²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet: 2,5 €/m²

Ermittlung des Zonenendwertes Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien "Altstadt Rathenow"
--

Anfangswertzone : 13 Verkehrsfläche

Wertermittlungsstichtag :	01.01.2010
Zonenanfangswert in 2010 :	2,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone :	-

Endwertzone : 13 Verkehrsfläche

GFZ - Endwertzone :	-
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt :	31.12.2012

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen auf	114,555 %
--	-----------

Wertzuwachs übertragen aus Zone 4 ohne GFZ - Erhöhung

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

der Sanierungsanfangswert ist nicht GFZ - abhängig, damit erfolgt keine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2006

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)

Werterhöhung um	14,55 %
-----------------	---------

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)

Werterhöhung um	0,00 %
-----------------	--------

Zonenanfangswert	:	2,00	€/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	14,55	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt um	:	0,291	€/m ²
Zonenendwert Bauland	:	2,291	€/m ²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	2,3 €/m²
---	----------------------------

Umrechnungsfaktoren
 Gutachten zur
 Fortschreibung von Zonenendwerten für das
 Sanierungsgebiet

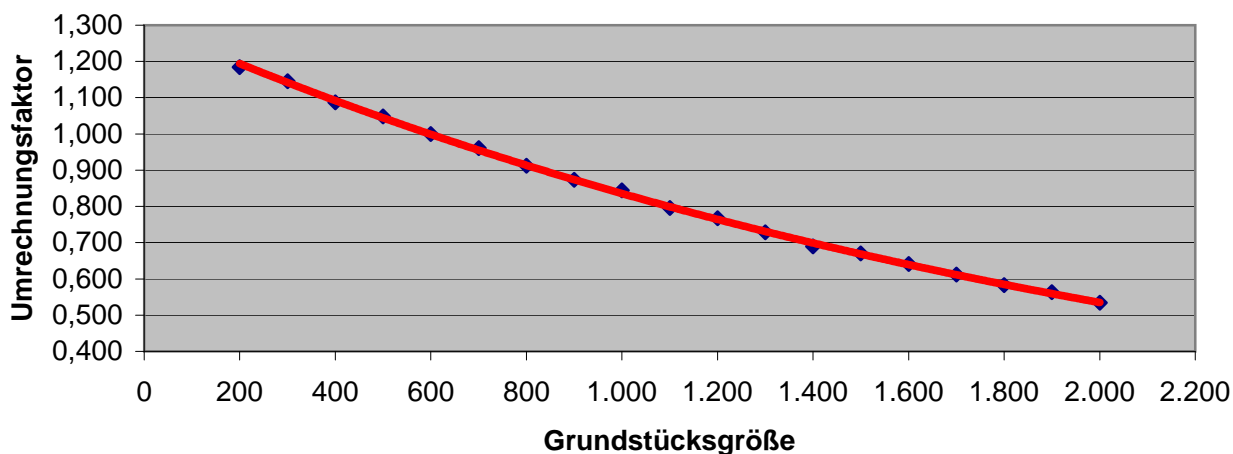
Dr. Herbert Sattler
 GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

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
600	1,000
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 in Rathenow**



Gutachten zur
Fortschreibung von Zonenendwerten 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
0,40		0,660
0,50		0,720
0,60		0,780
0,70		0,840
0,80		0,900
0,90		0,950
1,00		1,000
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
2,00		1,450



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

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 m².

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/m² aus allen Kauffällen
 - den Erschließungsbeitragsstand: frei nach BauGB
 Bezüglich des Erschließungsbeitragsstandes wurden 18 Kauffälle umgerechnet.

Abweichung $A(i) = \text{Umgerechneter Kaufpreis} - \text{Halbjahresmittel}$

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/m²

Kauffälle, deren Abweichungen $IAn(i)$ größer als
 $3,0 * 3,95 = 11,86 \text{ EUR/m}^2$
 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

Grobkalkulation zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages unter Berücksichtigung der vorfristigen Ablösung, Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der gegebenenfalls anrechenbaren Beträge.

Zone		Gesamtfläche		402.317 m ²		Größe, Vorfrist - und Risikoabschlag Faktor	mögliche Höhe des Ausgleichsbetrages €	
		davon	69,69% Flächenanteil	Flächenanteil	Wertzuwachs			Wertzuwachs
		%	m ²	€/m ²	€			
1	Geschosswohnungsbau	13,33	53.626,03	4,00	214.504,10	0,93	199.488,82	
2	Wohnbebauung Kirchberg	4,21	16.947,00	4,00	67.788,00	0,93	63.042,84	
3	Barocke Neustadt	7,03	28.296,00	3,00	84.888,00	0,93	78.945,84	
4	Wohnbebauung Stadtkanal	4,69	18.869,97	9,00	169.829,77	0,93	157.941,69	
5	Vor dem Haveltor	3,83	15.412,00	6,00	92.472,00	0,93	85.998,96	
6	Stadthof	8,58	34.510,00	4,00	138.040,00	0,93	128.377,20	
7	Wohnbebauung Nord	8,26	33.228,00	3,00	99.684,00	0,85	84.731,40	
8	Jederitzer Straße Ost	0,87	3.486,00	8,00	27.888,00	0,85	23.704,80	
9	Rhinower Straße Ost	3,87	15.575,00	4,00	62.300,00	0,85	52.955,00	
10	Am Stadtkanal	2,89	11.613,00	14,00	162.582,00	0,85	138.194,70	
11	Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland	2,66	10.721,00	1,30	13.937,30	1	13.937,30	
12	Grünflächen	9,47	38.090,00	0,30	11.427,00	0	0,00	
13	Verkehrsfläche	30,31	121.943,00	0,30	36.582,90	0	0,00	
Summe	Fläche Bauland	60,22	242.284,00		1.181.923,07	0,91875	1.027.318,54	
			durchschnittlicher Wertzuwachs in €/m ²		2,94			
			Fläche Bauland 242.284,00		bezogen auf das Bauland in €/m ²		4,24	
			durchschnittlicher Risikoabschlag bezogen auf mögliche Ausgleichsbetragsflächen					8,13%
			Höhe des Abzinsungssatzes					7

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Vergleich des überschläglich ermittelten Ausgleichsbetrages mit den Aufwendungen für die Sanierung

Land :	Brandenburg		
Ort:	"Altstadt Rathenow"		
Größe des Sanierungsgebietes		402.317	m ²
Einwohner		24.300	
Sanierungszeitraum	von 1992	bis	31.12.2012
geplante Fördermittel aus der Städtebauförderung Bund, Land, Stadt, gesamt		19.612.000	€
		48,75	€/m ²
darunter Kosten, die auf die Gemeinde entfallen		4.866.100	€
		12,10	€/m ²
darunter: eingesetzte und geplante Fördersumme = Sanierungsaufwand (B5)		7.521.000	€
		18,69	€/m ²
<i>(B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen)</i>			
Summe möglicher erhebbarer Ausgleichsbeträge	ca.	1.030.000	€
Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an dem geplanten Sanierungsaufwand (B5) insgesamt		13,69	%
Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den Kosten, die auf die Gemeinde entfallen		21,17	%
überschläglich ermittelte sanierungsbedingte zonale Bodenwerterhöhung		4,24	€/m ²
überschläglich ermittelter durchschnittlicher Wertzuwachs		15,54	%
vergleichbarer Ausbaubeitrag für den Ausbau von Anlagen im Bereich von Straßen, Wegen, Plätzen, Straßenbegleitgrün innerhalb des Sanierungsgebietes		7,43 bis 12,58	€/m ²
Quelle:	Kosten- und Finanzübersicht Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow", Stand 30.05.2007 vergleichbare Ausbaubeiträge nach Berechnungen der Stadt Rathenow		