



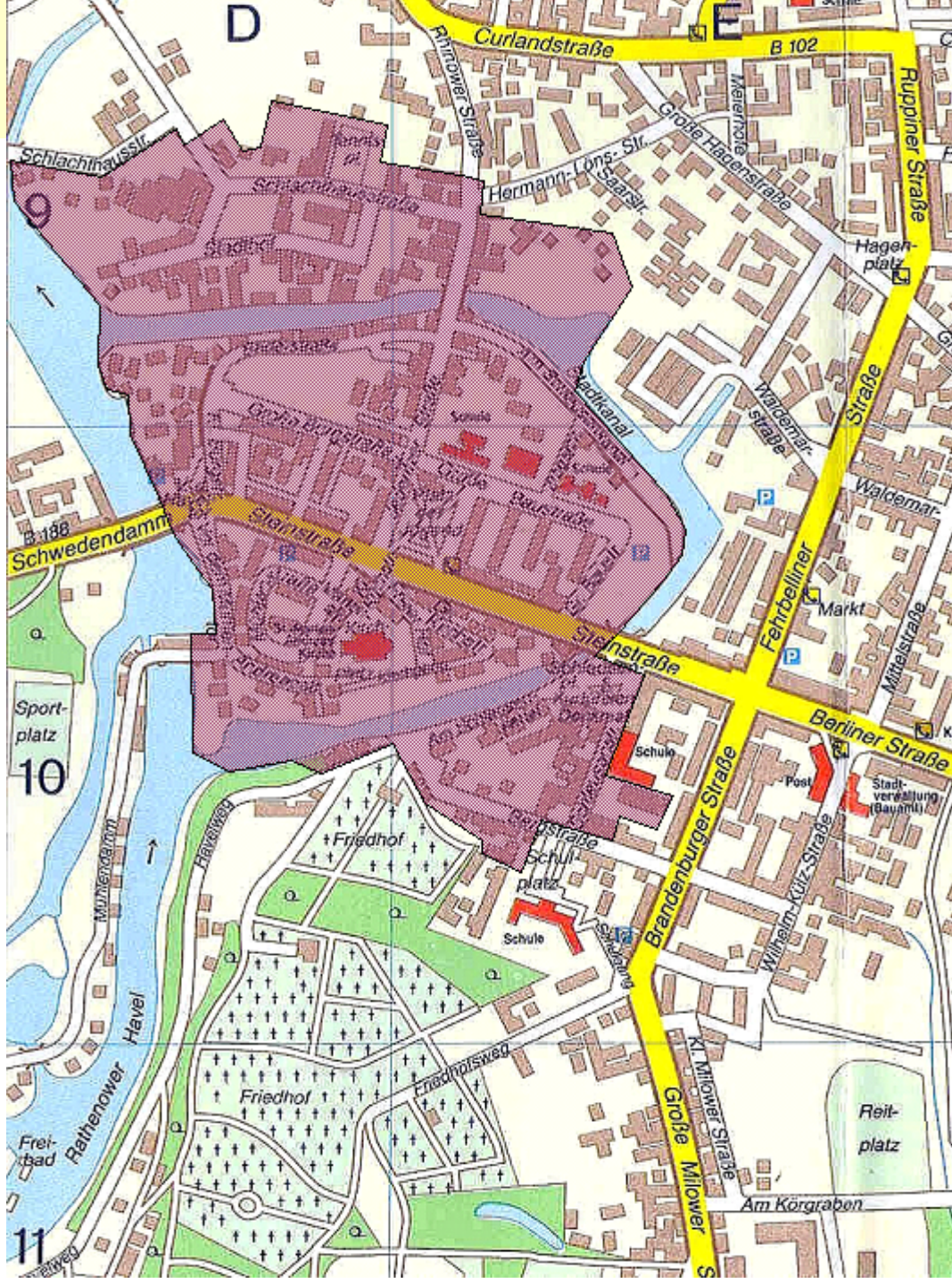
Dr. Herbert Sattler

Grundstückswertermittlung

Wertermittlung in Sanierungsgebieten

**Marktkonforme Ermittlung zonaler Bodenrichtwerte,
Ermittlung von Ausgleichsbeträgen
für Rathenow**

- Dr.Sattler@Sattler-online.de
- www.Dr-Sattler.de
- Stand Dezember 2007



Besonderes Städtebaurecht

- Im Sanierungsgebiet gelten insbesondere die auf der Grundlage des II. Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) erlassenen Rechtsvorschriften. Der vierte Teil der Wertermittlungsverordnung (WertV) enthält für die Wertermittlung in Sanierungsgebieten ergänzende Vorschriften.
- **Zweck** der besonderen Vorschriften ist die Bewertung der Grundstücke in Sanierungsgebieten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zur **Erhebung von Ausgleichsbeträgen**.
- **Kein Grundstück ist** von der Erhebung des Ausgleichsbetrages **ausgenommen**.
- Grundstücke in Sanierungsgebieten sind von der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB freigestellt.



§ 154 BauGB Ausgleichsbetrag

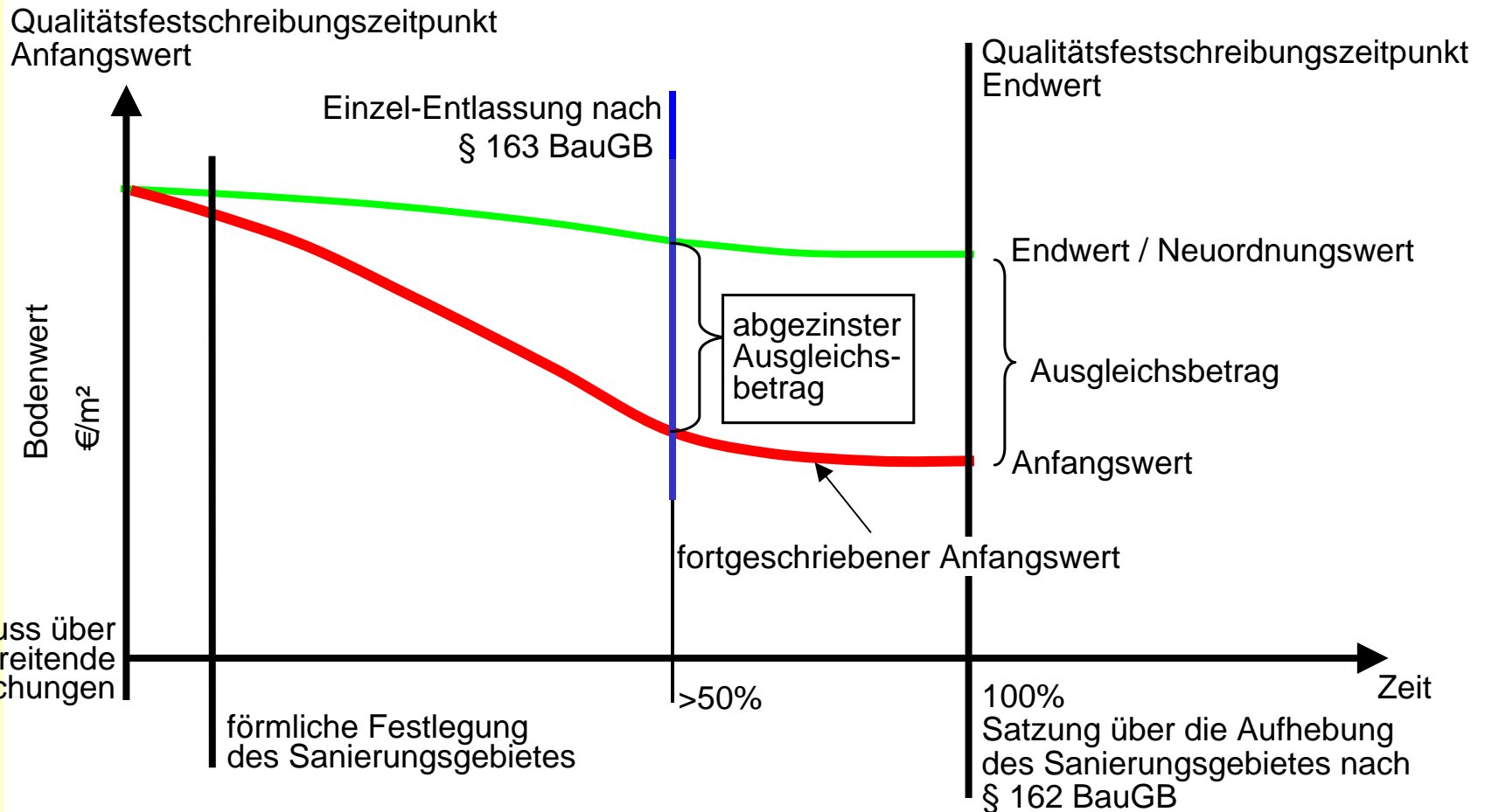
- (1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen **Ausgleichsbetrag** in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht
- (2) Die durch die 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**).

- Der **Ausgleichsbetrag** nach §154 BauGB ist der Betrag, mit dem die Eigentümer **angemessen an der Finanzierung** der Sanierungsmaßnahme beteiligt werden.
- Die **allgemeinen Wertverhältnisse** auf dem Grundstücksmarkt sind zu **berücksichtigen** (§ 153 Abs. 1 BauGB).

Erschließungsbeiträge gemäß §127 ff BauGB werden nicht erhoben.

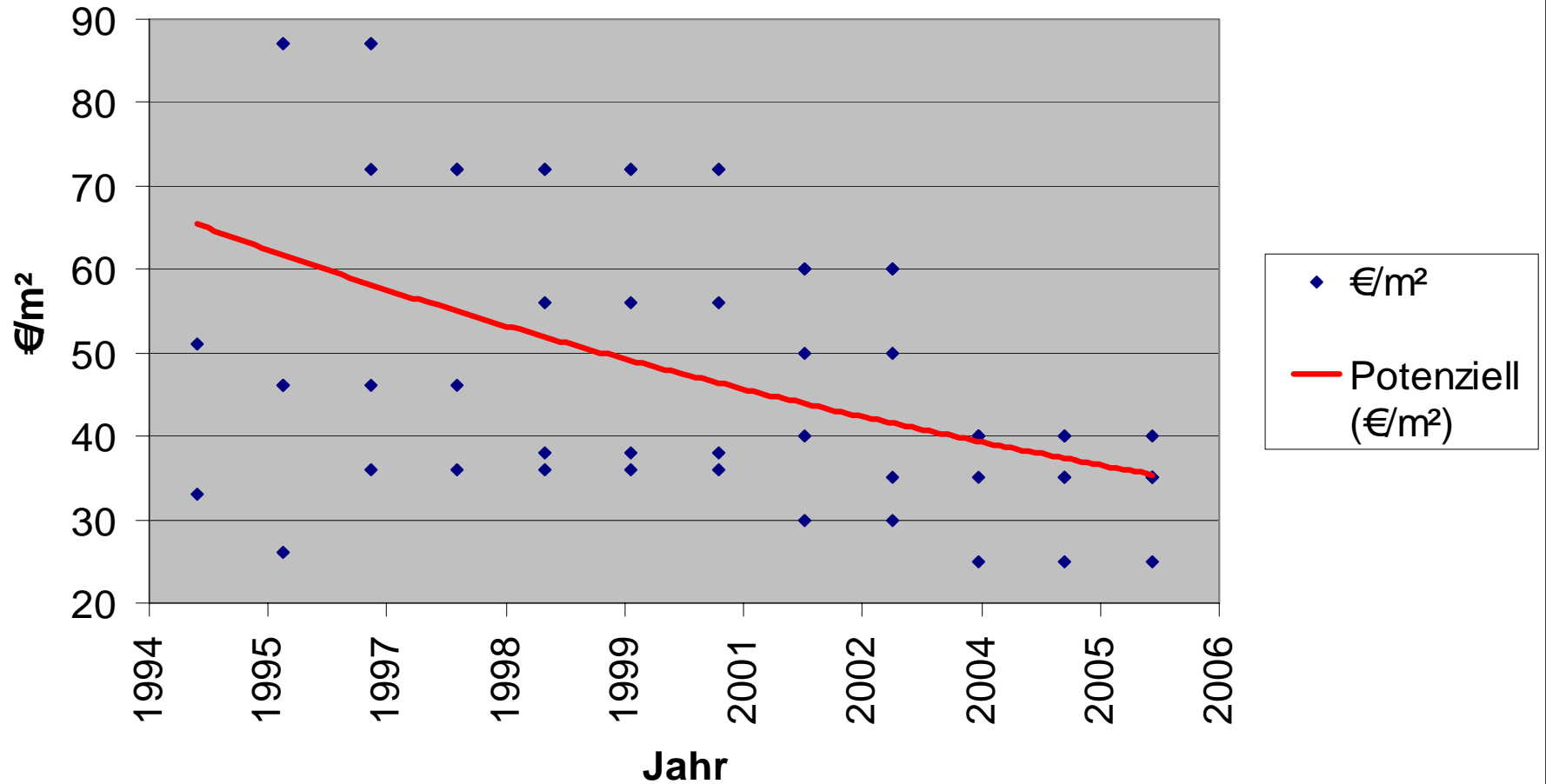


Entwicklung Anfangs- und Endwerte



— sanierungsbeeinflusster Bodenwert
— sanierungsunbeeinflusster Bodenwert

Bodenwertentwicklung in Rathenow



- **Mitwirkung im Sachverständigenausschuss**

 - Stadtplanungsamt

 - Erfahrungsträger der Gemeinde

 - Sanierungsträger

 - öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- **Definition der planungsrechtlichen Entscheidungspraxis zum Anfangswert- und Endwertzustand** (Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung),

- **Abstimmung der Anfangswert- und Endwertzonen**

- **Mitwirkung bei der Zustandsanalyse**

- **Bereitstellung der erforderlichen Flurkarte und Flurstücksübersicht**

- **Aktualisierung der Kosten und Finanzübersicht**

- **Bereitstellung vergleichbarer Erschließungskosten**

- **Einarbeitung in das Programm zur eigenständigen Ermittlung von Ausgleichsbeträgen**

Sachverständigenausschuss

- Herr Peter Schwerdtfeger
Stadtverwaltung Rathenow
Bau- und Ordnungsamt
Sachgebiet Sanierung
- Herr Reiner Schirmmacher
Stadtverwaltung Rathenow
Amt für Wirtschaft
SG Liegenschaften
- Frau Susanne Klaus
Stadtverwaltung Rathenow
Bau- und Ordnungsamt
Sachgebiet Stadtplanung
- Frau Dr. Undine Schultz
DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungs-
gesellschaft mbH
Regionalbüro Potsdam

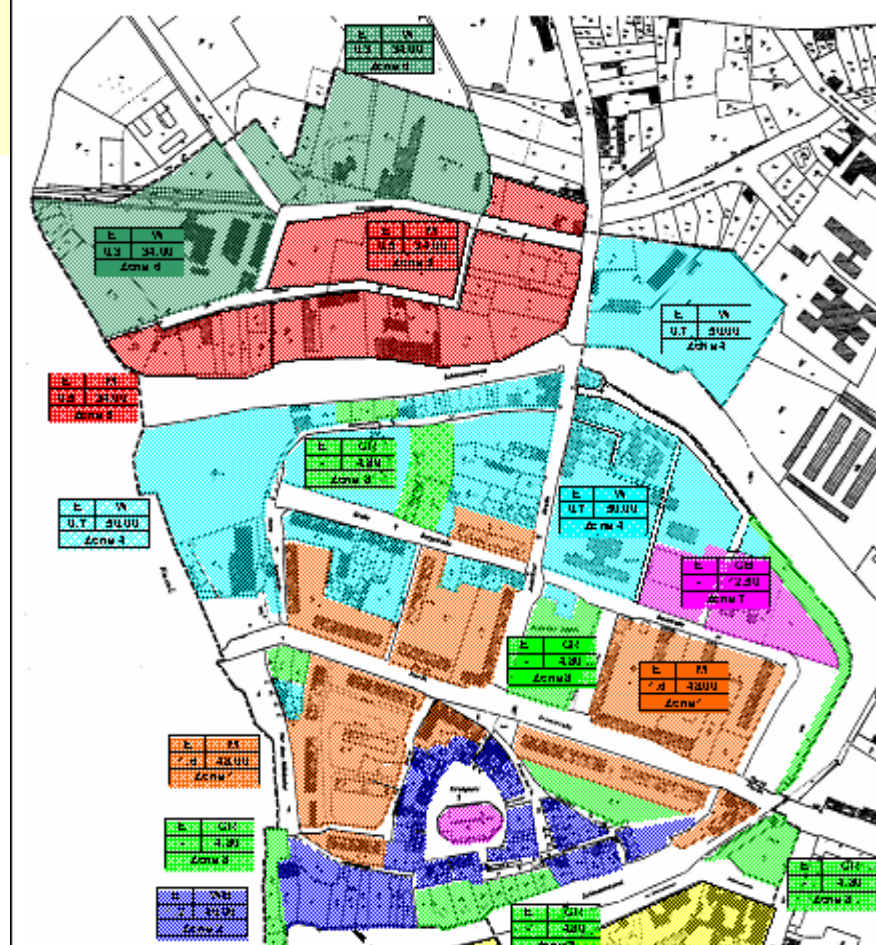
- Herr Rudolf Eißer
Sachkundiger Bürger im Bauausschuss der Stadt Rathenow und Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Dipl.-Ing. Heike Beyer
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Auftragnehmer

Zustandsanalyse zur Ermittlung des sanierungsbedingten Bodenwertzuwachses– Ausschnitt

Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Zone 1		Geschosswohnung	
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			
Spalten Nr.		1	2	3	4		
Wertstufung		10,00	12,50	15,00	17,50		
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,						
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur		
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung		
1.3	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen		
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwehrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen		

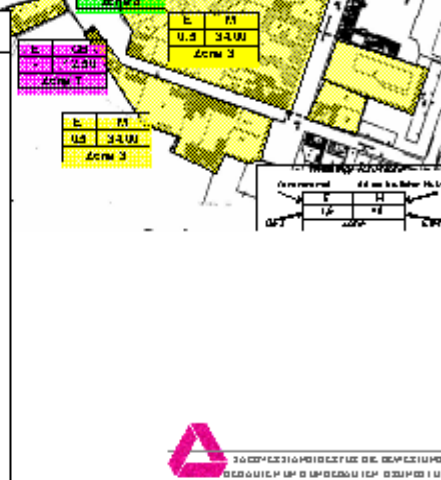
Je Zone waren von jedem Mitglied des Sachverständigenausschusses 60 Entscheidungen zu treffen

Zonen- endwert- karte Rathenow



Zonenwerte für
Sanktungsgebiet "Altstadt Rathenow"

Zone	Farbliche Kennzeichnung	Typische Nutzung	Wertemittelungsschlag	Qualitätszuschlag	Richtwert je m² Grundfläche
1	orange	Geschosswohnungsbau	0,7	200%	3800 €/m²
2	blau	Wohnbauung Richtung WVB	1,2	220%	3000 €/m²
3	gelb	Barocke Neubau	M	0,5	3400 €/m²
4	hellblau	Wohnbauung Stadtkern	W	0,7	3000 €/m²
5	rot	Stadthof	M	0,5	3400 €/m²
6	grün	Wohnbauung Nord	W	0,5	3400 €/m²
7	rosa	Gemeindealtersheim / Kirchenland	GR	0	1250 €/m²
8	hellgrün	Gartengärten	GR	0	480 €/m²
9	weiß	Verkehrsbau	VS	0	250 €/m²



Richtwertgrundstücksgröße: 600m²

Zone	farbliche Kennzeichnung	typische Nutzung	Zonen-	Zonen-
			anfangswert	endwert
			zum Wertermittlungsstichtag	Qualitätsstichtag
			01.01.2007	31.12.2012
1	orange	Geschosswohnungsbau M	43,00 €/m ² GFZ: 1,6	48,00 €/m ² GFZ: 1,6
2	blau	Wohnbebauung Kirchberg WB	35,00 €/m ² GFZ: 1,2	40,00 €/m ² GFZ: 1,2
3	gelb	Barocke Neustadt M	30,00 €/m ² GFZ: 0,5	34,00 €/m ² GFZ: 0,5
4	türkis	Wohnbebauung Stadtkanal W	35,00 €/m ² GFZ: 0,4	50,00 €/m ² GFZ: 0,7
5	rot	Stadthof M	30,00 €/m ² GFZ: 0,5	34,00 €/m ² GFZ: 0,5
6	grün	Wohnbebauung Nord W	28,00 €/m ² GFZ: 0,3	34,00 €/m ² GFZ: 0,3
7	lila	Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland GB	11,00 €/m ²	12,50 €/m ²
8	hellgrün	Grünflächen GR	4,20 €/m ²	4,80 €/m ²
9	weiss	Verkehrsflächen	2,00 €/m ²	2,30 €/m ²

Plausibilitätskontrolle – 1

Land :	Brandenburg		
Ort:	"Altstadt Rathenow"		
Größe des Sanierungsgebietes		373.000	m ²
Einwohner		24.300	
Sanierungszeitraum	von	1992	bis 31.12.2012
geplante Fördermittel aus der Städtebauförderung Bund, Land, Stadt, gesamt		19.612.000	€
		52,58	€/m ²
darunter Kosten, die auf die Gemeinde entfallen		4.866.100	€
		13,05	€/m ²
darunter: eingesetzte und geplante Fördersumme = Sanierungsaufwand (B5)		7.521.000	€
		20,16	€/m ²
<i>(B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen)</i>			
Summe möglicher erhebbarer Ausgleichsbeträge	ca.	1.400.000	€
Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an dem geplanten Sanierungsaufwand (B5) insgesamt		18,61	%
Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den Kosten, die auf die Gemeinde entfallen		28,77	%
überschläglich ermittelte sanierungsbedingte zonale Bodenwerterhöhung		7,64	€/m ²
überschläglich ermittelter durchschnittlicher Wertzuwachs		17,64	%
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		



Bemessung der Ausgleichsbeträge

§ 28 Wertermittlung für die Bemessung der Ausgleichsbeträge nach den §§ 154 Abs. 1 und 166 Abs. 3 des Baugesetzbuchs

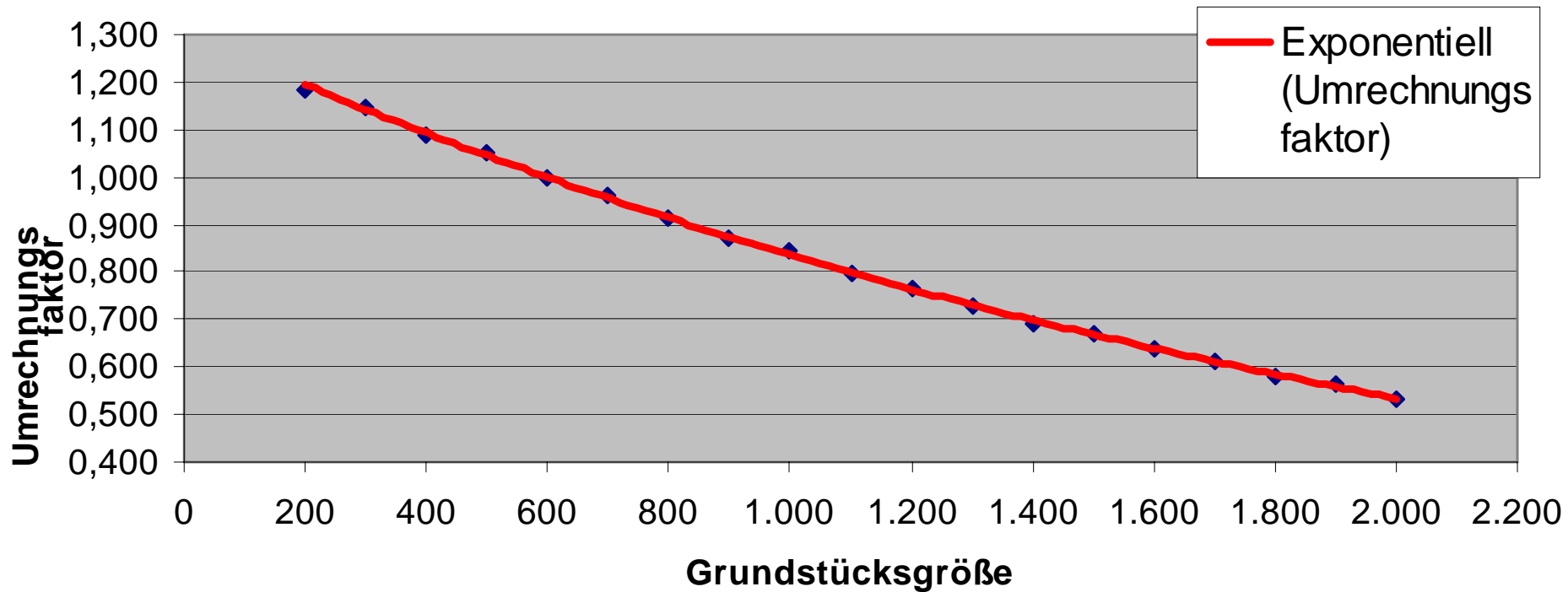
- Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist nach § 154 des BauGB bezogen auf das **jeweilige Grundstück** vorzunehmen.
- Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus dem Bodenwert für das als **unbebaut gedachte Grundstück zum Anfangswert und zum Endwert** des Grundstückes.
- Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist Grundlage für die Bemessung des Ausgleichsbetrages.
- **Anfangswert und Endwert sind grundsätzlich immer auf den gleichen Wertermittlungstichtag zu beziehen.**

Bewertung der Grundstücke nach WertV

grundsätzlich zu beachten:

- § 4 Zustand und Entwicklung von Grund und Boden
- § 5 Weitere Zustandsmerkmale wie
 - Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - wertbeeinflussende Rechte und Belastungen,
 - beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand,
 - Wartezeit bis zur baulichen oder sonstigen Nutzung,
 - Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften,
 - Lagemerkmale.
- § 9 Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag.
- § 14 Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien,
- § 28 Wertermittlung für die Bemessung der Ausgleichsbeträge, inklusive Beeinträchtigung der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergibt.

Abhängigkeit der Grundstückspreise von der Grundstücksgröße



Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen

auf den Ausgleichsbetrag sind gemäß §§ 155, 146, 147 des BauGB anzurechnen:

Bodenordnung einschließlich Erwerb von Grundstücken

T€

Abbruchkosten / Freilegungskosten

T€

zulässigerweise für die Ziele der Sanierung

durchgeführte Investitionen

T€

auf den Ausgleichsbetrag geleistete

Vorauszahlungen

T€

Abtretung von Grundstücksflächen

T€

Bereitstellung von Ausgleichsflächen (§1aAbs.3)

T€

Aufwendungen für Entmietung / Umzug

T€

Planungskosten für Städtebauliche Maßnahmen

T€

Vermessungskosten

T€

Summe

T€

Bei Übernahme dieser Kosten durch den Investor verbleibt als

zu zahlender Ausgleichsbetrag für das Grundstück

T€

Kurzgutachten zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages

- Die mit dem Programm erarbeiteten Kurzgutachten sind Grundlage der freiwilligen Ablösevereinbarung mit den Grundstückseigentümern oder Grundlage der Bescheide über die Erhebung des Ausgleichsbetrages.

Sie können als Anlage den

Vereinbarungen über die Ablösung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Abs.3 Satz 2 BauGB,

Bescheiden über die Erhebung des Ausgleichsbetrags bei vorzeitigem Abschluss gemäß § 163 Abs.1/ Abs. 2 BauGB und den

Bescheiden über die Erhebung des Ausgleichsbetrags nach Abschluss der Sanierung gemäß § 162 BauGB

beigefügt werden.

Die Ermittlung der **Ausgleichsbeträge erfolgt je Grundstück.**



Erhebung des Ausgleichsbetrages

- **Abgeschlossenheitserklärung** gemäß § 163 Abs.1 BauGB
- **Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung** des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Abs.3 Satz 2 BauGB
- **Bescheid** über die Erhebung des Ausgleichsbetrags bei **vorzeitigem Abschluss** gemäß § 163 Abs.1/ Abs. 2 BauGB
- **Bescheid** über die Erhebung des Ausgleichsbetrags nach **Abschluss der Sanierung** gemäß § 162 BauGB
- Anforderung durch Bescheid der Gemeinde vom Eigentümer
- bei Erbbaurechtsgrundstücken ebenfalls vom Eigentümer
- bei Miteigentümern im Verhältnis ihrer Anteile
- Vor Festsetzung des Ausgleichsbetrages ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Erörterung der Wertermittlung zu geben

Vorteile für den Eigentümer

- Eigentümer erhält Rechtssicherheit zu einem frühen Verfahrensstadium, d.h. die Kosten werden kalkulierbar.
- **Er kann einen Wertermittlungsabschlag/ Zinsvorteil in Anspruch nehmen.**
- Persönliche Umstände, wie steuerliche Absetzbarkeit zum gewünschten Termin, können berücksichtigt werden.
- Eine Kostennacherhebung (anders als bei der Abschlagszahlung mittels Vorausbescheid oder bei einem vorläufigen Bescheid) ist ausgeschlossen.

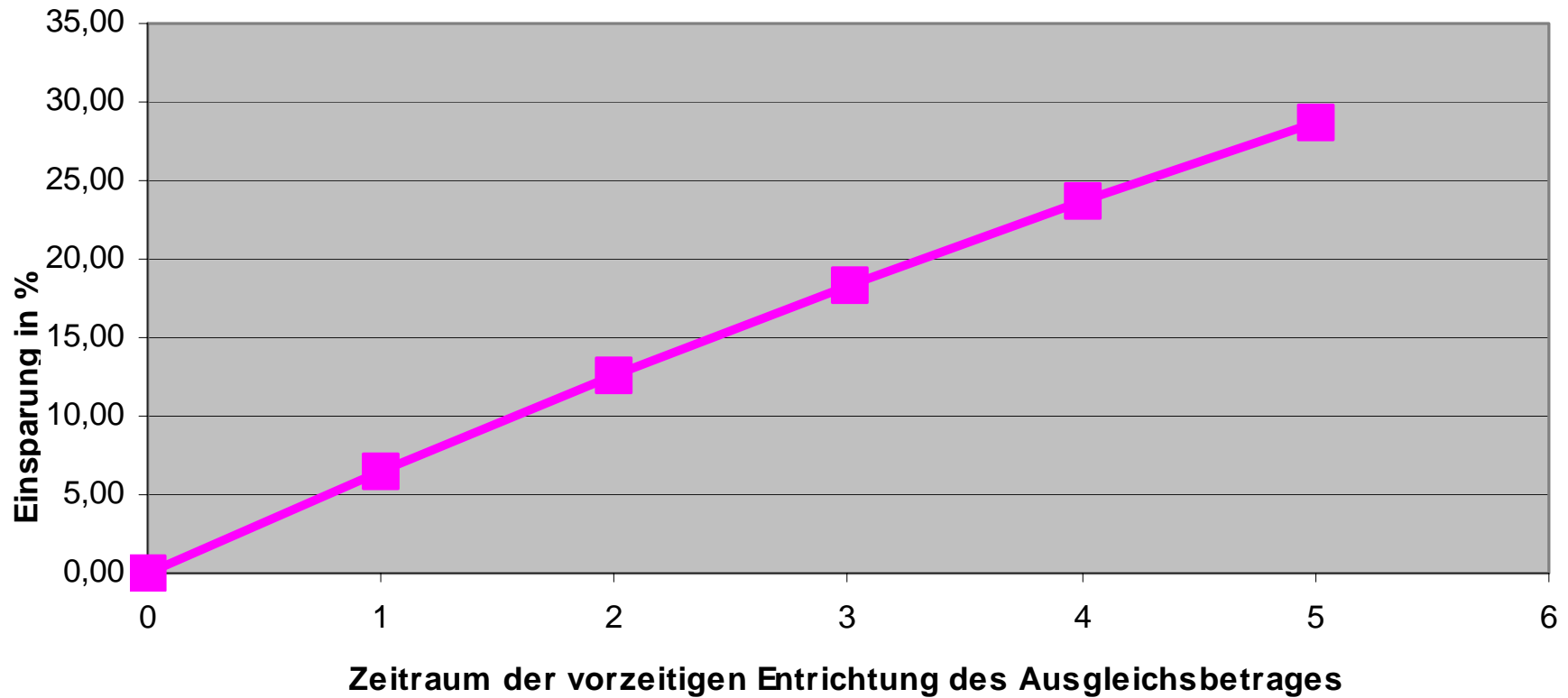
Vorteile für die Gemeinde

- Einnahmen können von Kommune sofort für die Sanierung wieder eingesetzt werden.
- Durch Abschluss einer freiwilligen Vereinbarung besteht Rechtssicherheit. (Weitere Erhebung von Ausgleichsbeträgen ausgeschlossen).
- Verwaltungsaufwand ist geringer. Stadt erhält Unterstützung durch Sanierungsträger.



Einsparung bei vorzeitiger Entrichtung des Ausgleichsbetrages

Einsparung bei vorzeitiger Entrichtung des Ausgleichsbetrages,
Abzinsungssatz 7%/a



BauGB § 163

Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke

- (1) Die Gemeinde kann die Sanierung für ein Grundstück als abgeschlossen erklären, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung
1. das Grundstück bebaut ist oder in sonstiger Weise genutzt wird oder
 2. das Gebäude modernisiert oder instand gesetzt ist.

Auf Antrag des Eigentümers **hat die Gemeinde** die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.

(Rechtsanspruch für den Grundstückseigentümer)...

- (3) Mit der Erklärung entfällt die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für dieses Grundstück. Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, den Sanierungsvermerk zu löschen.



Vorteile für den Eigentümer

- Mit der Abgeschlossenheitserklärung durch Bescheid an den Eigentümer wird der **Sanierungsvermerk** auf Antrag der Stadt **im Grundbuch gelöscht**, damit entfällt die Anwendung der § 144, 145, 153 BauGB
 - § 144, 145 Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge
 - §153 Kaufpreisbindung
- von diesem Zeitpunkt an kann der Eigentümer wieder uneingeschränkt über das Grundstück verfügen

**Danke für Ihr
Interesse**



Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren, konsequent nach den Bestimmungen des BauGB und der WertV - **Brandenburger Modell** –

Die Ermittlung der zonalen Endwerte erfolgt in 2 Stufen (im Unterschied zu anderen Verfahren)

1. Wertveränderungen durch **Zustandsänderungen** die Einfluss auf die Veränderung der Lagewertigkeit haben und
2. Wertveränderungen in den jeweiligen Zonen des Sanierungsgebietes durch **planungsrechtliche Festsetzungen**,

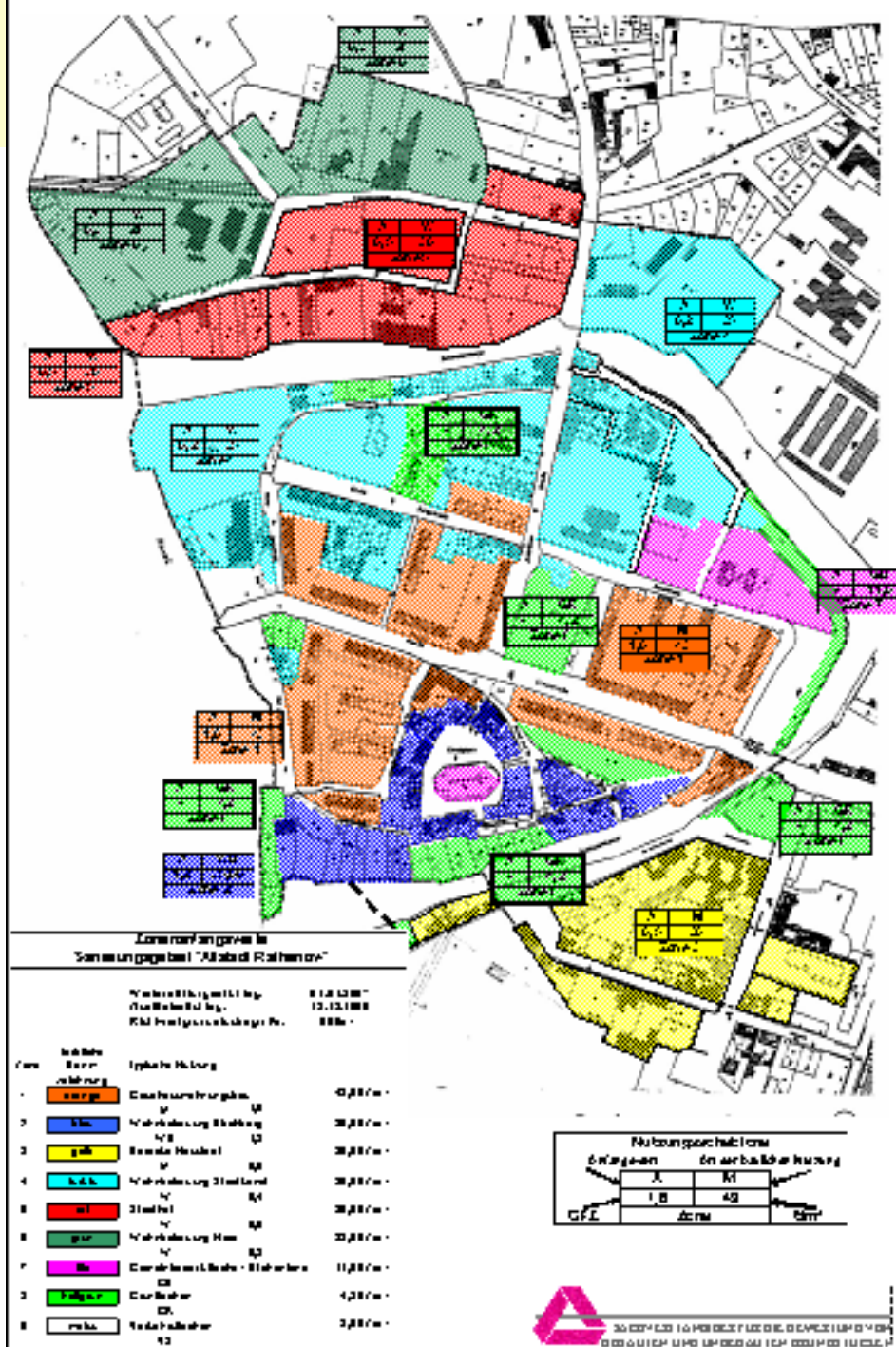
Nach diesen Stufen wird eine **Plausibilitätsprüfung** vorgenommen, mit der die Marktkonformität der ermittelten Zonenendwerte geprüft wird.

Aufgabenstellung für die Gemeinden nach dem BauGB

Das betrifft u.a.

- die Vorbereitung (§140),
- die vorbereitenden Untersuchungen (§141),
- die Sanierungssatzung (§142),
- die ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§143),
- Veranlassung der Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch (§143),
- die Prüfung genehmigungspflichtiger Rechtsvorgänge und Vorhaben (§§ 144, 145),
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen (§§146, 147, 148),
- die Führung der Kosten und Finanzübersicht (149),
- die Erhebung des Ausgleichsbetrages (§154),
- Vereinbarungen über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages (§154 Abs3),
- die Aufhebung der Sanierungssatzung (§162),
- die Erklärung über den Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke (§163) u.a..

Zonen- anfangs- wertkarte Rathenow



Plausibilitätskontrolle – 1

Plausibilitätsprüfung zum strukturbedingten Zuwachs des Bodenwertes durch Sanierungsmaßnahmen
(ohne Zuwachs des Bodenwertes infolge planungsrechtlicher Änderung der baulichen Nutzung des Gebietes)

Land :		Brandenburg				
Ort:		"Altstadt Rathenow"				
Größe des Sanierungsgebietes	m ²	373.000				
Einwohner		24.300				
Sanierungszeitraum		von	1992	bis	31.12.2012	
geplante Kosten, die der Gemeinde entstehen	€	4.866.100				
Sanierungsaufwand ohne private Investitionen	€/m ²	13,05				
darunter						
geplanter Sanierungsaufwand (B5)	€	7.521.000				
B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen						
Sanierungsaufwand für B5	€/m ²	20,16				
Summe möglicher erhebbarer Ausgleichsbeträge	€	1.400.000				
Anteil an dem Sanierungsaufwand (B5)	%	18,61				
Anteil an den Kosten, die der Gemeinde entstehen	%	28,77				
Zone		1	2	3	4	6
typische Nutzung nach BauNVO		M	WB	M	W	W
Bodenwerterhöhung um	%	11,71	13,39	12,93	42,13	15,22
durchschnittlicher Ausgleichsbetrag	€/m ²	5,00	5,00	4,00	15,00	6,00
vergleichbarer Ausbaubeitrag für den Ausbau von Anlagen im Bereich von Straßen, Wegen, Plätzen, Straßenbegleitgrün außerhalb des Sanierungsgebietes		7,43 bis 12,58 €/m ²				

Kosten- und Finanzübersicht Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow", Stand 30.05.2007
vergleichbare Ausbaubeiträge nach Berechnungen der Stadt Rathenow

BauGB § 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.
- rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks
- Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Durchführung von Baumaßnahmen
- Abbruchmaßnahmen
- Teilung eines Grundstücks