

Vorsprung gesichert.



**Vorfristige Erhebung von
Ausgleichsbeträgen im
Sanierungsgebiet
„Coswig Altstadt“**

Gabriele Gering-Klehn
Jörg Sattler

Vorsprung
gesichert.



Ermittlung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet „Coswig Altstadt“

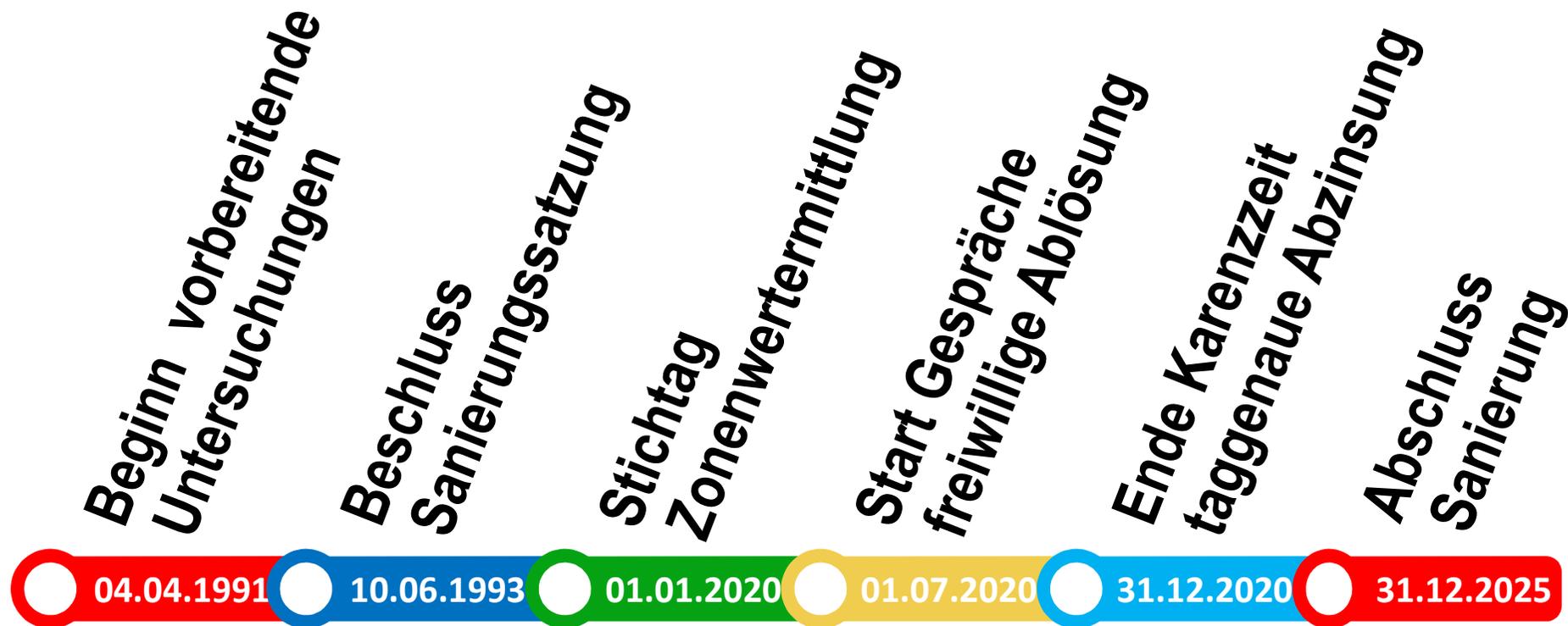
Eckpunkte aus dem Zonenwertgutachten

Stand: 30.06.2020

Gabriele Gering-Klehn

Jörg Sattler

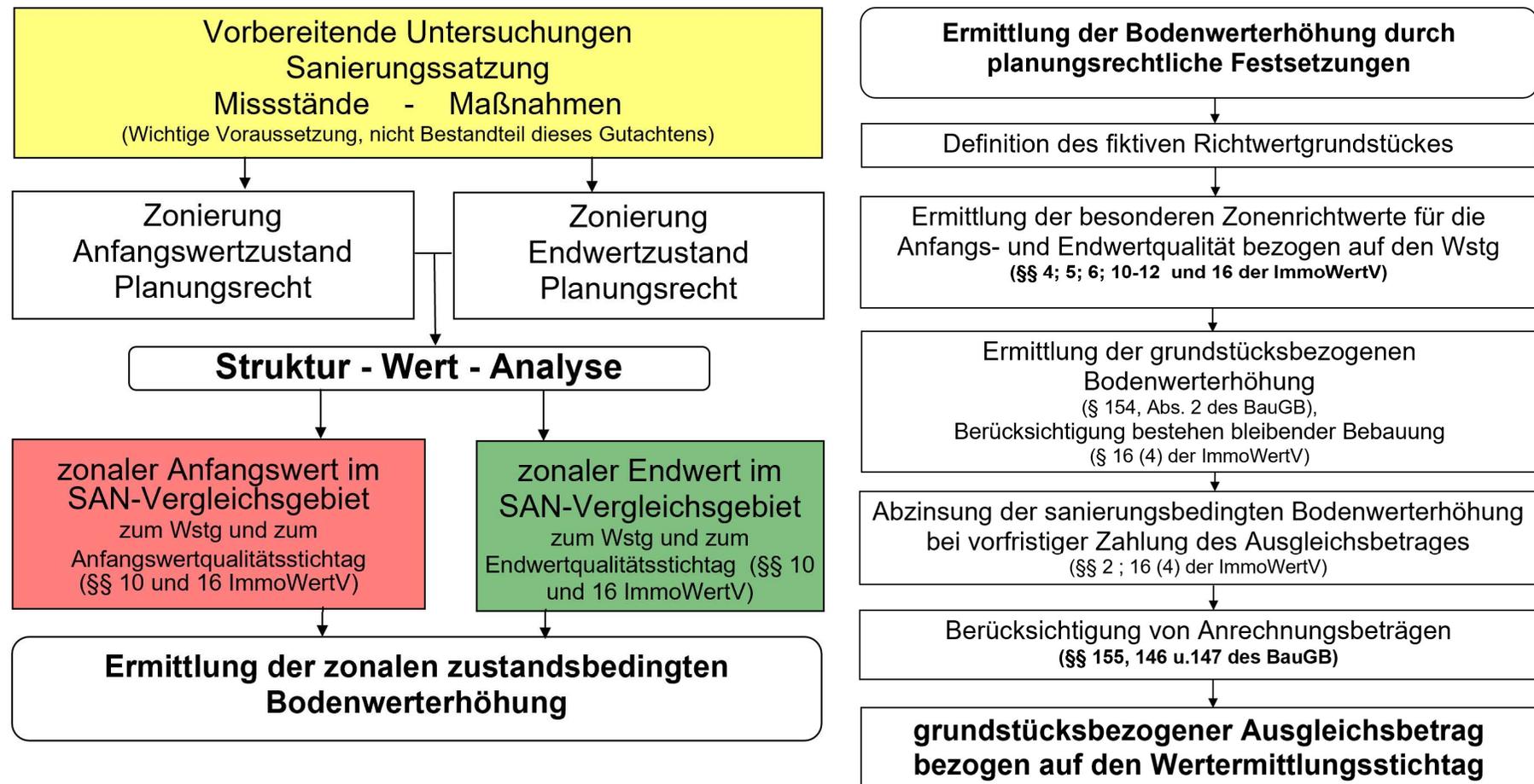
Überblick



Überblick

Größe des Sanierungsgebietes:	249.308 m ²
Ausgleichsbetragspflichtige Fläche:	214.430 m ²
Einwohner im Sanierungsgebiet:	727
Anzahl Grundstücke:	385
Anzahl Flurstücke:	544

Das Verfahren (Brandenburger Modell)



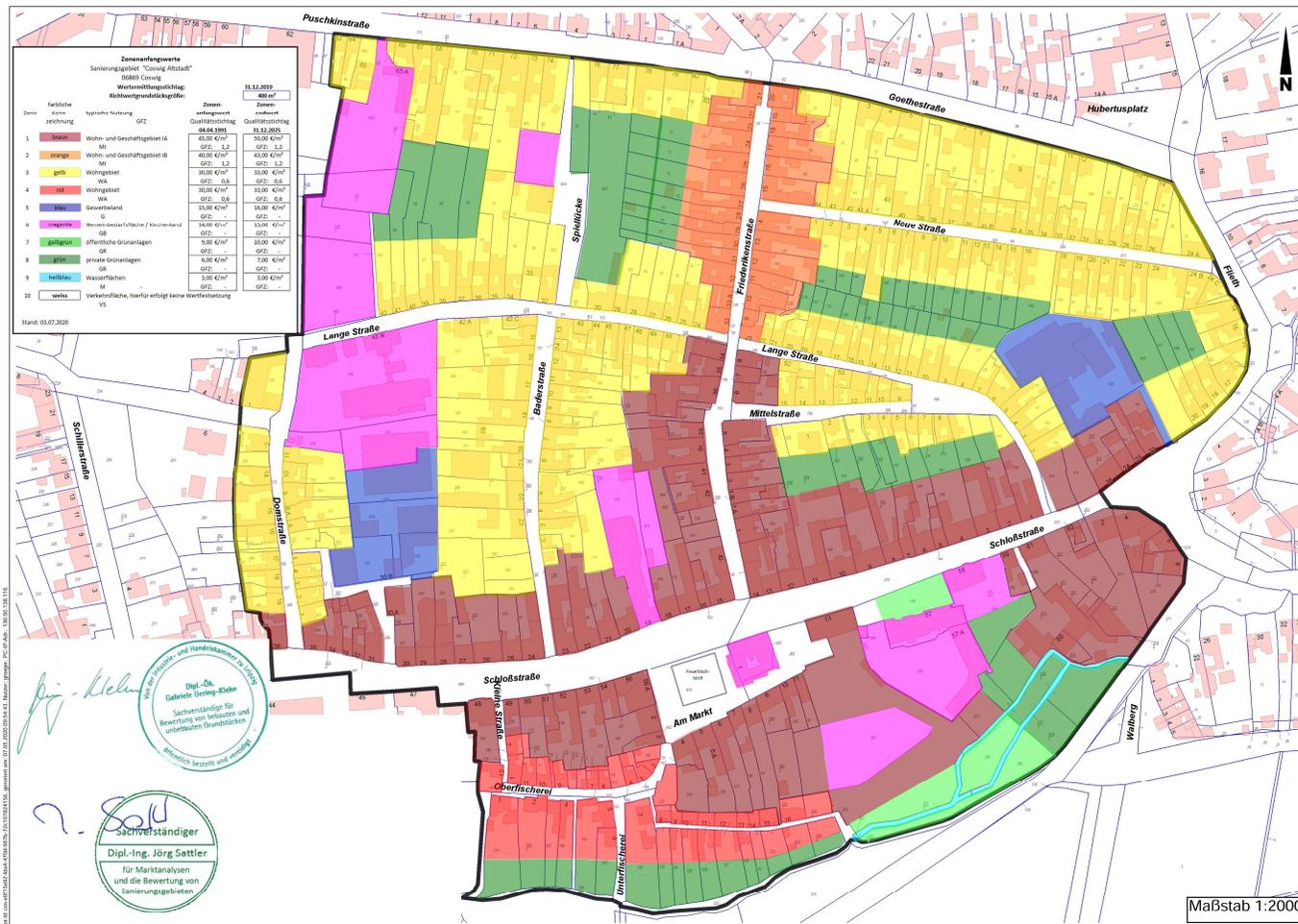
© Dr. Sattler

Die Zonierung

Aufgabe:

- Bereiche mit ähnlichen Merkmalen werden zusammengefasst
- Basis sind echte Kaufvorgänge
- Beschreibung der Nutzung zum Anfangs- und Endzustand

Die Zonierung Anfangszustand



Ermittlung der Bodenwerte

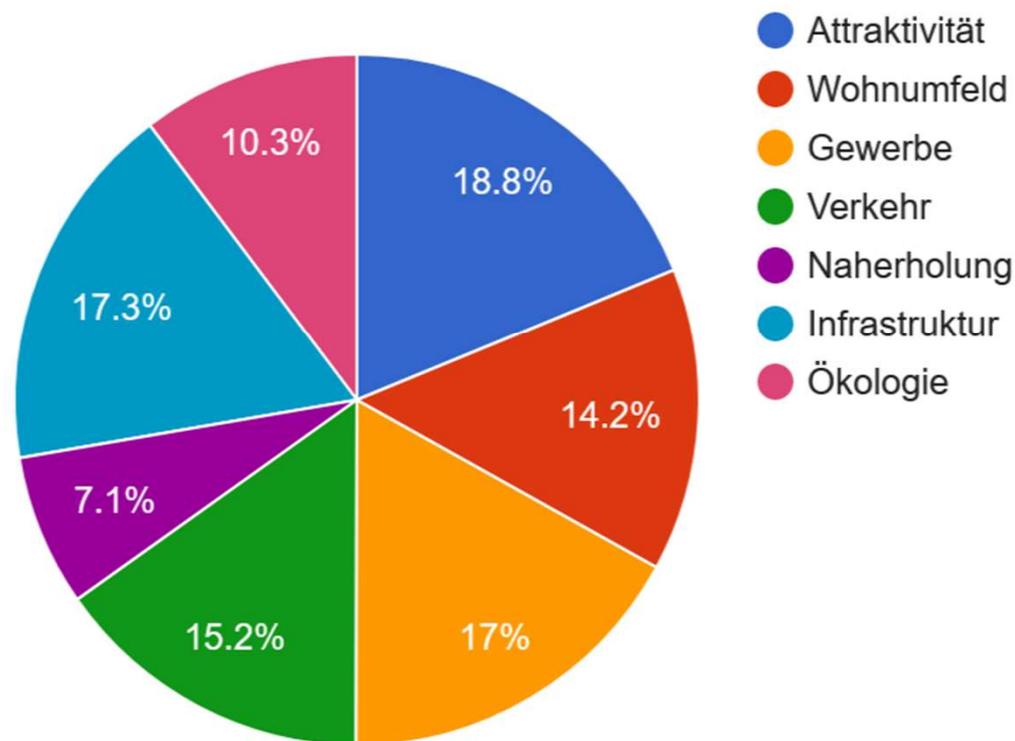
Struktur-Wert-Analyse:

- Berufung einer Arbeitsgruppe zur Einschätzung der Zustandsunterschiede Anfangs- und Endzustand (16. Januar 2020)
- Auswertung durch statistische Verfahren zur Objektivierung der Entwicklungen zwischen 1994 und dem Ende der Sanierung
- Die Arbeitsgruppe bestand aus 16 Mitgliedern

Ermittlung der Bodenwerte

Wichtung der Zustandsmerkmale (Beispiel Zone Geschäftsgebiet 1a)

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1a



Ermittlung der Bodenwerte

Ermittlung der Zustandsunterschiede (Auszug Zone Geschäftsgebiet 1a)

Abgeschlossene Standortentwicklung	143,3	158,3	15,0
Überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen			
Vielfach maßstabsfremde Nutzung			
Teilweise maßstabsfremde Nutzung	143	158	
Kaum maßstabsfremde Nutzung			
Abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung			
Touristische Anziehungskraft	133,3	145,0	11,7
Stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale			
Desolate, nicht sehenswerte historische Areale	133		
Kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen		145	
Historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen			
Interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen			
Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	131,7	145,0	13,3
Einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand			
Mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	132		
Keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnah		145	

Ermittlung der Bodenwerte

Die Zonenwerte

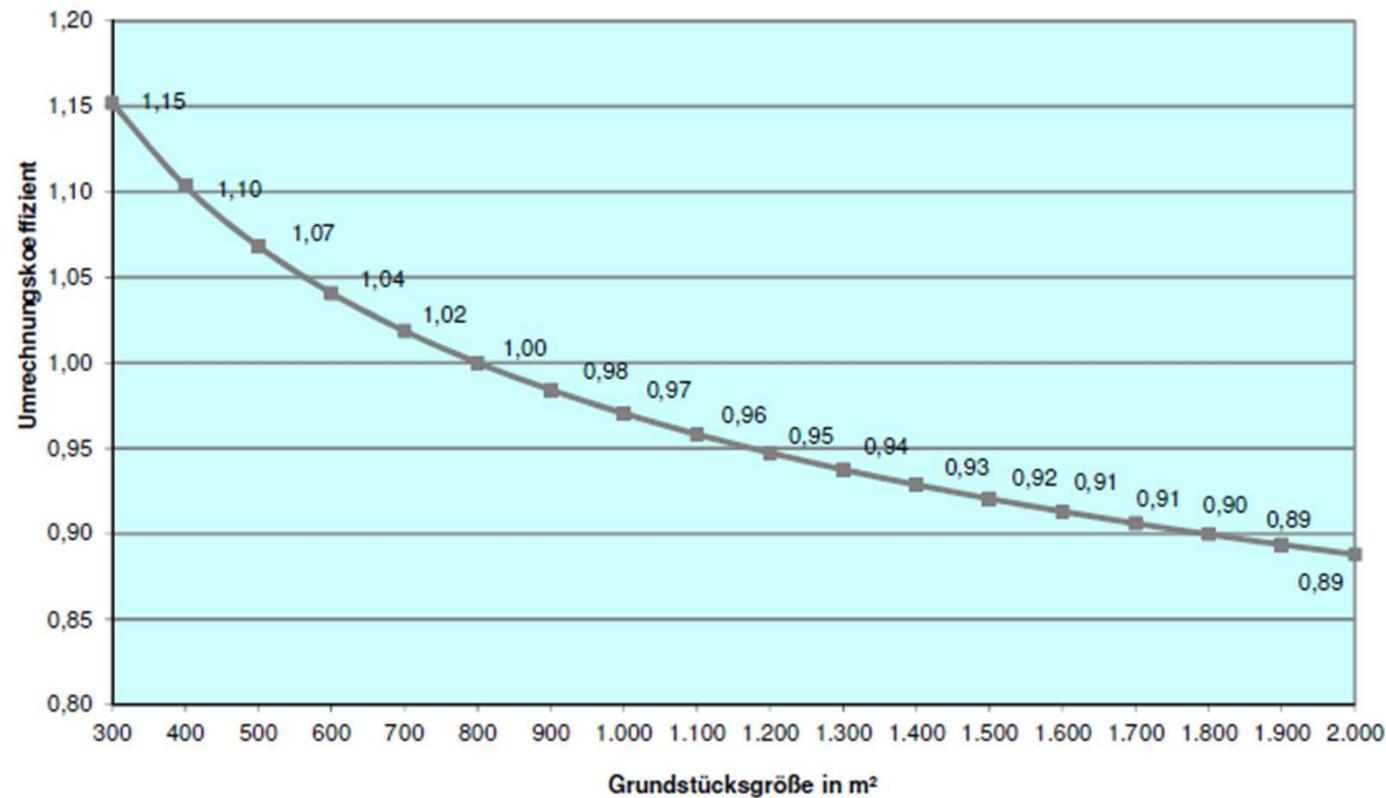
#	Zone	Farbe	Zonen-	Zonen-	Wertverbesserung		
			anfangswert	endwert	%	€/m ²	€/m ²
			Qualitätsstichtag 04.04.1991	Qualitätsstichtag 31.12.2025			gerundet
1	Wohn- und Geschäftsgebiet 1A		45,00 €/m ² GFZ: 1.2	50,00 €/m ² GFZ: 1.2	10,05 %	4,52 €/m ²	5,00 €/m ²
2	Wohn- und Geschäftsgebiet 1B		40,00 €/m ² GFZ: 1.2	43,00 €/m ² GFZ: 1.2	6,78 %	2,71 €/m ²	3,00 €/m ²
3	Wohngebiet 1		30,00 €/m ² GFZ: 0.6	33,00 €/m ² GFZ: 0.6	9,22 %	2,77 €/m ²	3,00 €/m ²
4	Wohngebiet 2		30,00 €/m ² GFZ: 0.6	33,00 €/m ² GFZ: 0.6	9,94 %	2,98 €/m ²	3,00 €/m ²
5	Gewerbeland		15,00 €/m ² GFZ: 0	16,00 €/m ² GFZ: 0	8,96 %	1,34 €/m ²	1,00 €/m ²
6	Gemeinbedarf		14,00 €/m ² GFZ: 0	15,00 €/m ² GFZ: 0	8,96 %	1,25 €/m ²	1,00 €/m ²
7	Öffentliche Grünflächen		9,00 €/m ² GFZ: 0	10,00 €/m ² GFZ: 0	8,96 %	0,81 €/m ²	1,00 €/m ²
8	Private Grünflächen/Gärten		6,00 €/m ² GFZ: 0	7,00 €/m ² GFZ: 0	8,96 %	0,54 €/m ²	1,00 €/m ²
9	Wasserflächen		3,00 €/m ² GFZ: 0	3,00 €/m ² GFZ: 0	8,96 %	0,27 €/m ²	0,00 €/m ²
10	Verkehrsfläche		5,00 €/m ² GFZ: 0	5,00 €/m ² GFZ: 0	8,96 %	0,45 €/m ²	0,00 €/m ²

Die zu erwartenden Ausgleichsbeträge

Zone	Fläche	Anzahl		Wertzuwachs			Risiko- abschlag	Mögliche Höhe Ausgleichsbetrag	
		Flurstücke	%	€/m ²	gerundet	gesamt		€	€/m ²
<u>Wohn- und Geschäftsgebiet 1A</u>	55.735 m ²	113	10,046 %	4,52 €/m ²	5,00 €/m ²	278.675 €	25 %	209.006 €	3,75 €/m ²
<u>Wohn- und Geschäftsgebiet 1B</u>	9.155 m ²	31	6,781 %	2,71 €/m ²	3,00 €/m ²	27.465 €	20 %	21.972 €	2,40 €/m ²
<u>Wohngebiet 1</u>	83.143 m ²	236	9,217 %	2,77 €/m ²	3,00 €/m ²	249.429 €	20 %	199.543 €	2,40 €/m ²
<u>Wohngebiet 2</u>	8.937 m ²	39	9,942 %	2,98 €/m ²	3,00 €/m ²	26.811 €	0 %	26.811 €	3,00 €/m ²
<u>Gewerbeland</u>	7.122 m ²	6	8,997 %	1,35 €/m ²	1,00 €/m ²	7.122 €	0 %	7.122 €	1,00 €/m ²
<u>Gemeinbedarf</u>	21.804 m ²	19	8,997 %	1,26 €/m ²	1,00 €/m ²	21.804 €	0 %	21.804 €	1,00 €/m ²
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	3.533 m ²	5	8,997 %	0,81 €/m ²	1,00 €/m ²	3.533 €	0 %	3.533 €	1,00 €/m ²
<u>Private Grünflächen/Gärten</u>	22.958 m ²	80	8,997 %	0,54 €/m ²	1,00 €/m ²	22.958 €	0 %	22.958 €	1,00 €/m ²
<u>Wasserflächen</u>	1.449 m ²	3	8,997 %	0,27 €/m ²	0,00 €/m ²	0 €	0 %	0 €	0,00 €/m ²
Verkehrsfläche	1.847 m ²	2	8,997 %	0,45 €/m ²	0,00 €/m ²	0 €	0 %	0 €	0,00 €/m ²
Summe	215.683 m²	534				637.797 €		512.749 €	

Im Detail

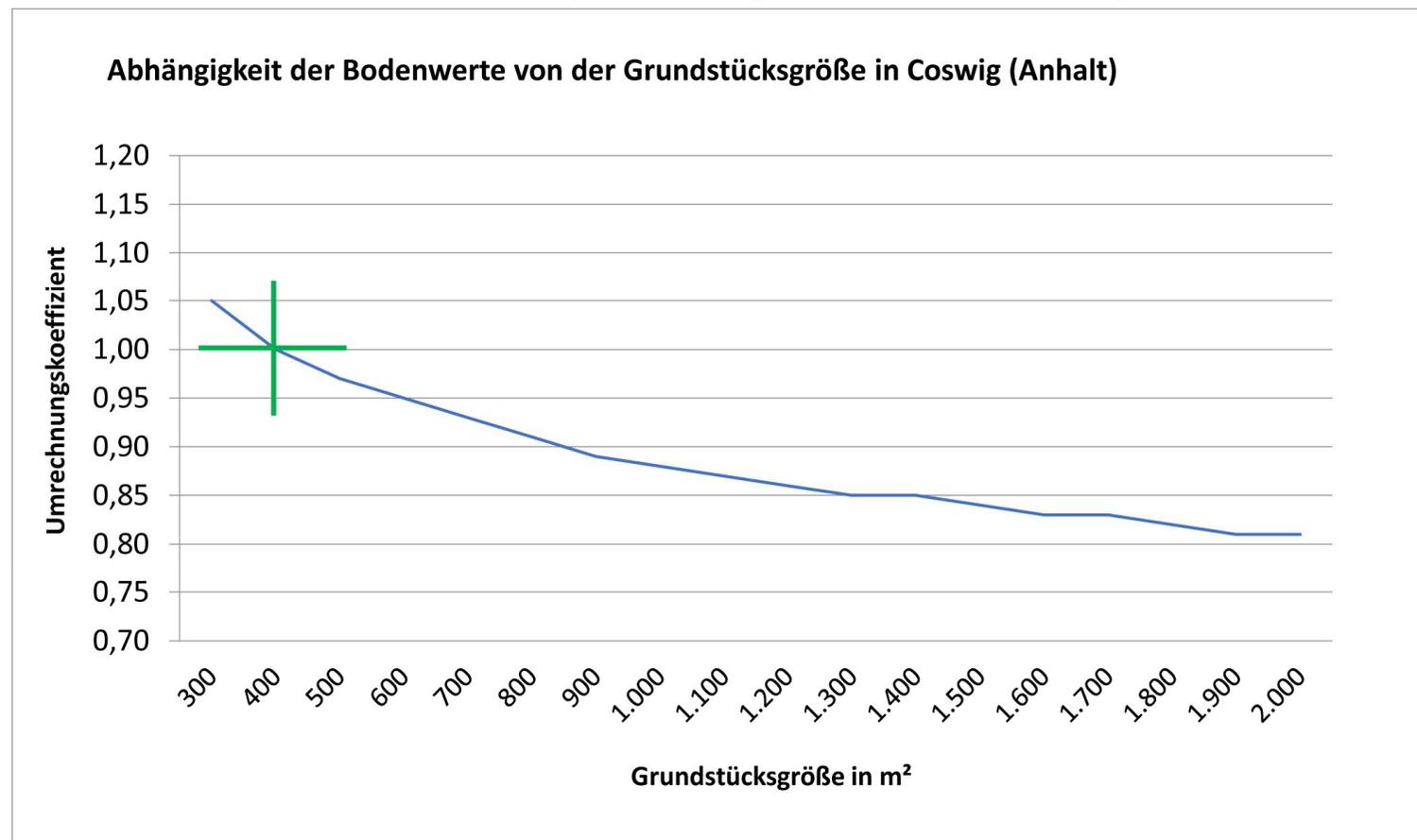
Die Kaufpreisanalyse: Ein konkreter Spiegel des Marktes



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Im Detail

Der Flächenfaktor: Anpassung Grundstücksgröße an den Markt



Die grundstückskonkrete Bewertung

Die Kommune ist zu einer grundstückskonkreten Bewertung verpflichtet. Nur dadurch können die tatsächlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Zum Beispiel:

- Rechte und Belastungen
- Ausnutzbarkeit (z.B. Reihen- oder Eckgrundstück)
- Unterschiede der Lage (Übergänge zwischen Zonen, Immissionen, Umfeld)

Die grundstückskonkrete Bewertung

Auszug aus der softwarebasierten Berechnung

[Zurück zur Gutachtenliste](#)

[Beispiel 2 Muehlenstrasse](#)

- [S 1](#)
- [S 2](#)
- [S 3](#)
- [S 4](#)
- [S 5](#)
- [S 6](#)
- [S 7](#)
- [S 8](#)
- [S 9](#)
- [S 10](#)
- [S 11](#)
- [S 12](#)
- [S 13](#)
- [S 14](#)
- [S 15](#)
- [S 16](#)
- [S 17](#)
- [S 19](#)
- [Historie](#)

Anfangswert - Berücksichtigungen weiterer wertbeeinflussender Kriterien (Lage)

Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien beim zu bewertenden Grundstück im Vergleich zum Richtwertgrundstück bzw. zum Richtwertgebiet

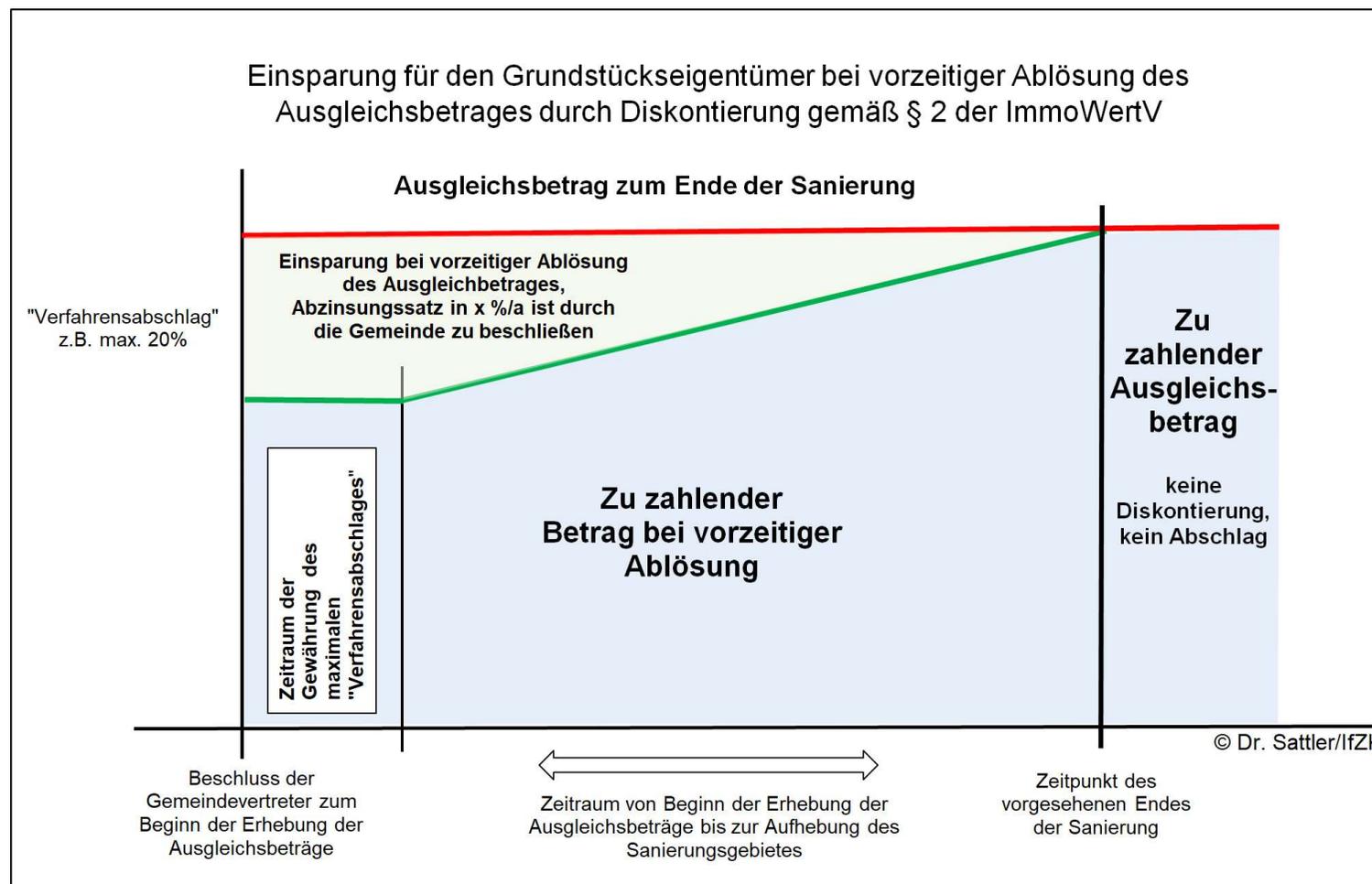
— § 15 der ImmoWertV in Verbindung mit § 16 der ImmoWertV

Unterschiede in der Lage	besser	gleichwertig	schlechter	Begründung
Entfernung zu Dienstleistung u. Handel	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Entfernung zu Verkehrseinrichtungen	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Wohnlage, Geschäftslage	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Unmittelbares Umfeld	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="text"/>
Immissionen (Rauch, Staub, Lärm)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="text"/>

Die vorfristige Ablösung der Ausgleichsbeträge

- Möglichkeit der Diskontierung
- Vorteile für Grundstückseigentümer:
 - Reduzierung des Ausgleichsbetrages durch die Diskontierung
 - Verfahren abgeschlossen, keine Nachforderungen möglich
 - Keine erneute Berechnung der Bodenwerte zum Ende der Sanierung
- Vorteile für die Kommune:
 - Eingenommene Beträge dürfen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden
 - Deutlich geringeres Verfahrensrisiko (Bei einer Vereinbarung sind keine Einsprüche möglich)

Die vorfristige Ablösung der Ausgleichsbeträge



Die vorfristige Ablösung der Ausgleichsbeträge

Die Diskontierung

- Aufsichtsbehörden gehen von einem maximalen „Verfahrensabschlag“ von 20% aus
- Das entspricht einer Diskontierung bis zum 31.12.2025 von 4,5%.
- Vorschlag der Kommune: 4,5%.

Die kommenden Schritte

- Grundstückskonkrete Bewertung und Berechnung
- 1. Anschreiben an die Eigentümer mit dem Angebot der vorfristigen Ablösung des Ausgleichsbetrages
- Rückmeldungen der Eigentümer
 - Gespräch
 - Anforderung der Vereinbarung
- Erstellung der Vereinbarung
- Zahlung

Die kommenden Schritte

Oder, wenn der Eigentümer nicht reagiert:

- Erinnerungsschreiben
- Erneutes Gesprächsangebot
- Ggf. Vereinbarung

Reagiert der Eigentümer nicht oder wünscht keine vorfristige Vereinbarung, wird nach dem 31.12.2025 nach einer Anhörung ein Bescheid erlassen.

Beispiele Höhe Ausgleichsbetrag

#	Zone	Zonen-		Wertverbesserung		Beispiel Ausgleichsbetrag		
		anfangswert	endwert	%	€/m ²	300 m ²	500 m ²	1000 m ²
1	Wohn- und Geschäftsgebiet 1A	45,00 €/m ²	50,00 €/m ²	10,30%	5,00 €/m ²	1.240,75 €	1.910,36 €	3.466,22 €
2	Wohn- und Geschäftsgebiet 1B	40,00 €/m ²	43,00 €/m ²	6,78%	3,00 €/m ²	744,45 €	1.146,22 €	2.079,73 €
3	Wohngebiet 1	30,00 €/m ²	33,00 €/m ²	9,48%	3,00 €/m ²	744,45 €	1.146,22 €	2.079,73 €
4	Wohngebiet 2	30,00 €/m ²	33,00 €/m ²	10,02%	3,00 €/m ²	744,45 €	1.146,22 €	2.079,73 €
5	Gewerbeland	15,00 €/m ²	16,00 €/m ²	8,96%	1,00 €/m ²	236,33 €	393,89 €	787,78 €
8	Private Grünflächen/Gärten	6,00 €/m ²	7,00 €/m ²	8,96%	1,00 €/m ²	236,33 €	393,89 €	787,78 €

Beispiele vorfristige Ablösung ohne Berücksichtigung der grundstückskonkreten Bedingungen.



Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit.