

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel



Wertgutachten 2022-70-0100



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel hat für das
Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Zehdenick“
die besonderen Bodenrichtwerte
im sanierungsunbeeinflussten sowie sanierungsbeeinflussten Zustand ermittelt.

Wertermittlungstichtag: 25.12.2021

Beschlossen in der Besetzung:	Vorsitzender	gez. H. Gromm
	Gutachter	gez. H. Beyer
	Gutachter	gez. G. Gering-Klehn
	Gutachter	gez. K. Kanig
	Gutachter	gez. H. Matthes
	hinzugezogener Gutachter	gez. G. Hofer

Das Gutachten wurde in der nichtöffentlichen Sitzung am 12.10.2022 beschlossen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt. Das Original verbleibt in der Geschäftsstelle.
Das Gutachten umfasst 41 Seiten inklusive der Anlagen.
pdf- Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Antrag	4
1.1	Zweck des Antrages	4
1.2	Bewertungsaufgabe	4
1.3	Stichtage	5
1.4	Grundlagen des Bewertungsrechtes	5
1.5	Verwendete Unterlagen	6
2.	Besondere Vorschriften des Sanierungsrechtes	7
2.1	Bodenpolitische Konzeption von Bodenordnungsmaßnahmen	7
2.2	Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde	8
2.3	Ausgleichsbetrag des Eigentümers	8
2.3.1	Abschöpfungsregelung	8
2.3.2	Anfangs- und Endwert als Maßstab für die Berechnung des Ausgleichsbetrages nach § 154 (2) BauGB	8
2.3.3	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag.....	9
3.	Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Zehdenick“	10
3.1	Lage in der Region	10
3.2	Geschichtliche Entwicklung	10
3.2	Städtebaulicher Zustand	11
3.4	Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme	12
3.4.1	Räumliche Grenze des Maßnahmegebietes	12
3.4.2	Zielsetzung der Sanierung	13
3.4.3	Neuordnungskonzept	14
3.4.4	Durchführungsstand zum Ende der Sanierungsmaßnahme	14
4.	Ermittlung der zonalen Bodenrichtwerte	15
4.1	Begriff	15
4.1.1	Grundsätzliches	15
4.1.2	Verkehrswertdefinition	15
4.1.3	Allgemeine Wertverhältnisse	16
4.2	Wege zur Ausgleichsbetragsermittlung	16
4.2.1	Multifaktorenanalyse	17
4.2.2	Dreistufenmodell	17
4.3	Mit dem Drei-Stufen-Modell (DSM) zu den Ausgleichsbeträgen	17
4.3.1	Ableitung der Ausgangswerte – 1. Stufe	18
4.3.1.1	Verfügbarkeit von Vergleichsdaten	18
4.3.1.2	Vergleichsdaten für den Endzustand	19
4.3.1.3	Definition des fiktiven Normgrundstücks und Ausgangswert für den Endzustand	20
4.3.2	Ableitung der zonalen Werte – 2. Stufe	20
4.3.2.1	Abgrenzung der Zonen	21
4.3.2.2	Beurteilungskriterien für alle Grundstückszustände	22
4.3.2.3	Vergleichende Strukturwertanalyse	25
4.3.2.4	Zonale Werte	26
4.3.3	Grundstückskonkrete Werte – 3. Stufe	28

Zonenübersicht	1
Vergleichskaufpreise Normgrundstück aus der Kaufpreissammlung	2
Selektionsansatz
Ergebnisse der Selektion
Strukturwertanalyse	3
GFZ - Umrechnung	4
Fotodokumentation (Datenträger)	5

1. Antrag

1.1 Zweck des Antrages

Die Sanierungsmaßnahme Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ Zehdenick wurde abgeschlossen. Die Satzung über die Aufhebung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum“ ist am 24.12.2021 im Amtsblatt der Stadt Zehdenick veröffentlicht worden und am 25.12.2021 in Kraft getreten.

Die Stadt Zehdenick beantragte die Ermittlung der zonalen Bodenrichtwerte im sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Zustand unter Berücksichtigung der tatsächlich erreichten Sanierungsziele.

Die Ermittlung der abgestimmten zonalen Bodenrichtwerte ist die Basis für die Ausgleichsbetragsermittlung i.S.d. § 154 BauGB.

1.2 Bewertungsaufgabe

In dieser Bewertung ist zu beantworten, ob und in welcher Höhe infolge der gemeindlichen Maßnahmen zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung, Bodenwerterhöhungen bei im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücken eingetreten sind, die über Ausgleichsbeträge von den dadurch bevorteilten Grundstückseigentümern auszugleichen sind. Die Wertermittlung erfolgt hier für Zonen innerhalb des Sanierungsgebietes, in denen die darin gelegenen Grundstücke hinsichtlich ihrer maßgeblichen Strukturmerkmale weitgehend übereinstimmen. Für diese Zonen werden zonale Bodenrichtwerte im sanierungsunbeeinflussten sowie im sanierungsbeeinflussten Zustand ermittelt; Aussagen zu Einzelgrundstücken werden hier nicht gemacht. Auf der Grundlage der hier ermittelten zonalen Bodenrichtwerte kann kurzfristig und kostengünstig der Ausgleichsbetrag für ein konkretes Einzelgrundstück bestimmt werden.

1.3 Stichtage

Hinsichtlich der Qualifizierung des maßgeblichen Grundstückszustandes ist nicht vom Normalfall der Übereinstimmung von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag auszugehen. Die vorliegende Bewertung stellt zwar auf aktuelle Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt ab; die Beurteilung der Zustands- und Entwicklungsmerkmale von Grund und Boden hat sich allerdings auf davon abweichende Termine zu beziehen.

Einerseits ist vom Zustand der betroffenen Grundstücke vor dem Zeitpunkt eines möglichen Einflusses etwaiger städtebaulicher Maßnahmen auszugehen. Dieser Qualitätsstichtag wird mit dem Buchstaben A für **Anfangszustand** (sanierungsunbeeinflusst) gekennzeichnet. Es ist der Tag vor der Veröffentlichung des Beschlusses über den Beginn vorbereitender Untersuchungen; für die Stadt Zehdenick der **17.06.1993**.

Andererseits beziehen sich die Beurteilungen auf die Strukturqualität nach der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung, also auf den Zeitpunkt nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme und Aufhebung der Sanierungssatzung – **25.12.2021**. Dieser Qualitätsstichtag wird mit dem Buchstaben E für **Endzustand** (sanierungsbeeinflusst) gekennzeichnet.

1.4 Grundlagen des Bewertungsrechtes

Schwerpunktmäßig wird auf folgende Gesetze und Verordnungen mit bewertungsrechtlichen Vorgaben (jeweils in der zurzeit geltenden Fassung) Bezug genommen.

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Juli 2022 (BGBl. I S. 1146)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) – ersetzt V 213-1-7 vom 19.05.2010 639 (ImmoWertV)

1.5 Verwendete Unterlagen

Für die Erstattung des Gutachtens sowie zur Beurteilung der Qualität im Anfangs- sowie Endzustand standen die folgenden Unterlagen zur Verfügung:

•	Beschluss der Stadtverordneten über die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet vom 17.06.1993
•	Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ Zehdenick; Januar 1995 ; BSG mbH
•	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.05.1995 und 21.03.1996 zur Erhaltungssatzung
•	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.06.1995 über die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB
•	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.10.1996 über die Konkretisierung der Sanierungsziele
•	Aufhebung des Beschlusses vom 15.06.1995 und Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme im klassischen Verfahren vom 13.03.1997
•	Aufhebung des Beschlusses vom 13.03.1997 auf Grund von Korrekturen bzw. Änderungen im Grenzverlauf des Sanierungsgebietes
•	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.09.1997 über die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im klassischen Verfahren unter Berücksichtigung der Neufestlegung der Grenzen des Sanierungsgebietes
•	Bekanntmachung der Satzung der Stadt Zehdenick über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum“ und der Erteilung der Genehmigung vom 10.12.1997
•	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Gestaltungssatzung vom 29.08.1996
•	Erneuerungsziele für die Sanierung der Innenstadt Zehdenick – Entwurf vom 06.09.1994
•	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.10.1996 zu den Sanierungszielen -Neuordnungskonzept „Stadtzentrum Zehdenick“ - Karte
•	Sanierungsplan Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Zehdenick“, Stand April 2006 inklusive Maßnahme- und Durchführungskonzept 2006 bis 2012
•	Grundsätze der Stadt Zehdenick zur Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ gemäß B 4.3 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung
•	Förderrichtlinie der Stadt Zehdenick über die Vergabe von Zuschüssen im Rahmen der „Kleinteiligen Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes“ auf der Grundlage der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung des Landes Brandenburg in der vom 12.02.1999 gültigen Fassung

•	Aufstellung der B 5 – Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ Zehdenick; Stand 04.10.2007
•	Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oberhavel, Stadt Zehdenick Stand 31.12.1995, 31.12.2006, 31.12.21
•	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.12.2005 zur Freistellung der Evangelischen Kirchengemeinde Zehdenick von der Zahlung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet gem. § 155 BauGB für das Grundstück Am Kirchplatz, Gemarkung Zehdenick Flur 16 Flurstück 529
•	Bebauungsplan „Dammhast“, Aufstellungsbeschluss vom 12.02.1998
•	Bebauungsplan „Am Fließ“ Satzungsbeschluss 06.05.1992
•	Bebauungsplan „Amtswallstraße“
•	Gutachten des Gutachterausschusses über die besonderen Bodenrichtwerte/ Anfangswerte im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Zehdenick sowie Fortschreibungen (zuletzt 31.12.2020)
•	Ausgleichsbeträge in kleinstädtischen Sanierungsgebieten der neuen Bundesländer, S. 268; G. Hofer in GuG 5 / 2002
•	Schreiben der Stadt Zehdenick vom 08.04.2008 mit der Stellungnahme zu den aktualisierten Sanierungszielen - Aktualisierung Sanierungsziele 2008 im SG „Stadtzentrum Zehdenick“; BSG mbH
•	Protokoll des Gesprächs vom 11.06.08 über die Machbarkeit der Umsetzung der Sanierungsziele aufgrund von Differenzen der Aktualisierung der Sanierungsziele und tatsächliche bereits vollzogene Baumaßnahmen sowie Änderung zu der Zonenabgrenzung 6.1 / 6.2; Frau Stegen - Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Frau Steer - BSG, Frau Wegener - Stadtverwaltung Zehdenick
•	Abschlussbericht zum Sanierungsgebiet Stadtzentrum, Stadt Zehdenick, April 2019

2. Besondere Vorschriften des Sanierungsrechtes

2.1 Bodenpolitische Konzeption von Bodenordnungsmaßnahmen

Städtebauliche Missstände liegen i.S.d. § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in der Erfüllung der lage- und funktionsbedingten Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist.

Um eine sachgerechte Wertermittlung in städtebaulichen Sanierungsgebieten zu sichern, ist es notwendig, die bodenpolitische Konzeption derartiger Maßnahmen zu verstehen. Sie ist darauf gerichtet, die maßnahmebedingten Bodenwerterhöhungen, die erst durch die gemeindlichen Aktivitäten herbeigeführt werden, zur Finanzierung der Maßnahme (§ 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und zur Vermeidung von Erschwernissen bei der Durchführung (§ 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB) der Allgemeinheit zu erhalten. Für diesen Zweck wird von jedem Eigentümer eines Grundstücks nach Abschluss der Maßnahme anstelle eines Erschließungsbeitrages ein Ausgleichsbetrag in Höhe der maßnahmebedingten Bodenwerterhöhungen erhoben (§§ 154 f., 159 Abs. 5 BauGB).

2.2 Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde

Als Ordnungsmaßnahme gilt seit dem 01.01.1998 auch die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, soweit sie gemäß § 9 Abs. 1a BauGB an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind (§ 147 Satz 2 BauGB). Weiterhin obliegt der Gemeinde nach § 148 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen i.S.d. § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu sorgen. Die Kosten, die der Gemeinde aus der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen bzw. der Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen erwachsen, sind in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB aufzustellen.

Nach § 146 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen und die Errichtung oder Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Nr. 3 BauGB auf Grund eines öffentlich-rechtlichen Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. In diesem Fall sind die tatsächlich entstandenen Kosten gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den zu ermittelnden Ausgleichsbetrag anzurechnen

2.3 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

2.3.1 Abschöpfungsregelung

Um auch die Eigentümer von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet an den Kosten der Sanierung zu beteiligen, wird nach §154 BauGB ein Ausgleichsbetrag festgesetzt. Sonstige Vorschriften zur Erhebung von Beiträgen für die Herstellung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind nicht anzuwenden. Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes des entsprechenden Grundstücks (§154 (1) BauGB). Abweichend davon kann die Gemeinde durch Satzung bestimmen, den Ausgleichsbetrag in einem Sanierungsgebiet anhand der Kosten für die Erweiterung oder Verbesserung der Erschließungsanlagen zu berechnen. Voraussetzung für diese alternative Berechnungsmethode ist, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwandes liegt (§154 (2a) BauGB).

2.3.2 Anfangs- und Endwert als Maßstab für die Berechnung des Ausgleichsbetrages nach § 154 (2) BauGB

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes besteht laut §154 (2) BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergäbe, 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 förmlichen Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Zur Beurteilung des Zustandes eines Grundstücks zum Zwecke der Anfangswertermittlung sind die Verhältnisse in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem für die breite Öffentlichkeit noch nicht abzusehen war, dass eine besondere städtebauliche Maßnahme in Aussicht steht, also **vor** Maßnahmebeginn. Der Anfangswert ist als grundstücksbezogener Bodenwert mit dem Niveau zum Wertermittlungstichtag und der Entwicklungsqualität im Anfangszustand, also zum Qualitätsstichtag A zu verstehen.

Der **Endwert** ist der Bodenwert, der sich für das (gleiche) Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Maßnahmegebietes ergibt (§ 154 Abs. 2 BauGB). Der Endwertermittlung ist die Entwicklungsqualität **nach** Maßnahmeabschluss zu Grunde zu legen. Vor dem förmlichen Abschluss der Maßnahme handelt es sich bei der Einschätzung um eine Prognose, die auf die nach dem Stand der Bauleitplanung vorgesehene bauplanungsrechtliche Grundstücksqualität abstellt. Der Endwert ist als grundstücksbezogener Bodenwert mit dem Niveau zum Wertermittlungstichtag und der Entwicklungsqualität im Endzustand, also zum Qualitätsstichtag E zu verstehen.

Der vom Grundstückseigentümer zu zahlende Ausgleichsbetrag ergibt sich aus der Differenz von Anfangs- und Endwert unter Berücksichtigung von etwaigen Anrechnungstatbeständen.

2.3.3 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag

Zulässige eigene Aufwendungen des Eigentümers, die zu einer Bodenwerterhöhung geführt haben können gem. § 155 BauGB angerechnet werden. Auf die entstandenen Kosten kommt es dabei nicht an.

Ob und in welchem Maße Bodenwerterhöhungen herbeigeführt wurden, ist nach den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung zu beurteilen. Hierfür muss festgestellt werden, welche Bodenwerterhöhungen sich aufgrund der getätigten Aufwendungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Entstehens des Ausgleichsbetrags) für das Grundstück ergeben. Dabei ist bedeutungslos, ob der Betroffene die Bodenwerterhöhungen durch eigene Arbeits- oder Kapitaleistungen bewirkt hat. Sie sind insbesondere dann zulässigerweise bewirkt, wenn dabei nicht gegen öffentlich-rechtliche Bestimmungen verstoßen wurde.

3. Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Zehdenick“

3.1 Lage in der Region

Die Stadt Zehdenick liegt im nordöstlichen Bereich des Landkreises Oberhavel, ca. 60 km nördlich von Berlin. Im Stadtgebiet kreuzen sich die Landstraßen I. Ordnung 12 und 13. Die Kreisstadt Oranienburg ist etwa 35 km entfernt. Zehdenick liegt an der Bahnstrecke Löwenberg-Prenzlau. Daneben verkehrt die Regionalbahn RB12 im Stundentakt auf der Strecke Berlin-Lichtenberg-Templin. Stationen in Stadtgebiet befinden sich in Bergsdorf, Zehdenick, Zehdenick-Neuhof und Vogelsang. Omnibusverkehr für den regionalen Verkehr z.B. nach Oranienburg, Fürstenberg, Templin und Gransee mit Haltepunkten in den verschiedenen Ortsteilen werden unter der Woche ausreichend angeboten, die Taktfrequenz ist an den Wochenenden geringer.

Der Radfernwanderweg Berlin-Kopenhagen durchquert ebenfalls die Stadt Zehdenick. An der Havel und der Tonstichlandschaft gelegen hat Zehdenick gute Voraussetzungen für den Ausbau des Tourismus, welcher in den letzten Jahren bereits vorangetrieben wurde.

3.2 Geschichtliche Entwicklung

Aus mehreren Siedlungskernen beiderseits der Havel ist die kleine märkische Landstadt Zehdenick entstanden. Erstmals fand Zehdenick im Jahr 1216 urkundliche Erwähnung.

Seit dem Mittelalter ist Zehdenick nicht nur Standort für Ackerbau und Viehzucht, sondern auch multifunktionales Zentrum. Das 1250 gegründete und im Jahr 1801 zerstörte Zisterzienserinnen-Kloster hat zeitweise bedeutenden Einfluss auf die Entwicklung der Stadt gehabt. Seit 1664 wurde in der Stadt ein Hochofen betrieben, der an ein Eisenhüttenwerk anknüpfte.

Nach den großen Stadtbrand 1801 wurde die Stadt teilweise im Grundriss verändert wiederaufgebaut.

Beim Bau der Eisenbahnstrecke Löwenberg- Templin wurden 1887 große Tonvorkommen entdeckt, die in der Folge für lange Zeit Grundlage zahlreicher Ziegeleien waren. In der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert wurde Zehdenick und die umliegende Region zu einem der größten Ziegeleireviere Europas. Die Ziegel wurden über den Havelwasserweg nach Berlin verschifft, Zehdenick wurde daher auch zu einem bedeutenden Standort der Binnenschifffahrt.

Millionen von Steinen wurden in den Ringöfen der mehr als 30 Ziegeleibetriebe von zeitweise über 5.000 Wanderarbeitern - unter schwersten Arbeitsbedingungen - hergestellt. Die heutige „Tonstich-Landschaft“ wurde durch einen Museumspark ergänzt, in diesem Park wird die industrielle Vergangenheit der Region präsentiert.

3.2 Städtebaulicher Zustand

Die Analyse des städtebaulichen Zustandes des Sanierungsgebietes ist umfassend in dem Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen vom Januar 1995 dokumentiert worden. Hier ist das Gebiet für die vorbereitenden Untersuchungen in vier Strukturbereiche, diese wiederum in Unterbereiche unterteilt, eingeteilt worden.

Das Bild des Stadtkerns ist durch sein im Mittelalter fast rechtwinklig angelegtes Straßennetz geprägt. Diese Struktur wurde auch beim Wiederaufbau nach dem Stadtbrand im Jahr 1801 beibehalten. Das gesamte Gebiet ist durch wechselnde Gebäudehöhen zwischen ein und drei Geschossen und die traufständige Lage der Gebäude zu den Straßen geprägt.

Auf Grund des Umbaus zahlreicher Gebäude insbesondere in der Gründerzeit ist das eigentliche Alter der Stadt nicht auf den ersten Blick erkennbar. Jedoch kann man an der Parzellenstruktur noch die mittelalterliche Struktur erahnen; erlebbar ist diese z.B. noch direkt in der Rahmenstraße.

Die charakteristischen, einzelstehenden Bauten Rathaus und Kirche sind klar begrenzt und machen zusammen mit den dicht bebauten Blöcken die charakteristische Struktur des Altstadtkerns aus. Die Blockinnenbereiche sind sowohl durch Nebengebäude, Hauswirtschaftsflächen und Obstgärten geprägt, aber auch mit Hauptgebäuden bebaut. Im Zentrumsbereich sind sie aber wegen der geschlossenen Blockrandbebauung nicht einsehbar. Die durch die vorgegebenen Längs- und Querstraßen vorgegebenen geschlossenen Blöcke lösen sich zu den Randbereichen hin langsam auf, sodass dann von der Straße her die Gärten des Öfteren einsehbar werden.

Im östlichen und südlichen Bereich (Strukturbereiche 2.3 – 2.5) prägen im Wesentlichen Einzelbauten, vorrangig an der Straßenflucht ausgerichtet das Bild.

Als stadtbildprägend für das gesamte Gebiet wurden 27% der Hauptgebäude eingeschätzt. Der Anteil des Gesamtensembles im Kernbereich mit seinen Denkmälern ist überdurchschnittlich hoch.

Von den Hauptgebäuden wiesen zum Untersuchungszeitpunkt ca. 1/3 keine oder nur geringe Schäden auf, 1/5 der Hauptgebäude haben starke Schäden. Nur 17 % der Nebengebäude waren in einem guten baulichen Zustand. Hier ist im Einzelfall unter Beachtung ihres Wertes für das Stadtbild zu prüfen, ob diese erhalten werden sollen.

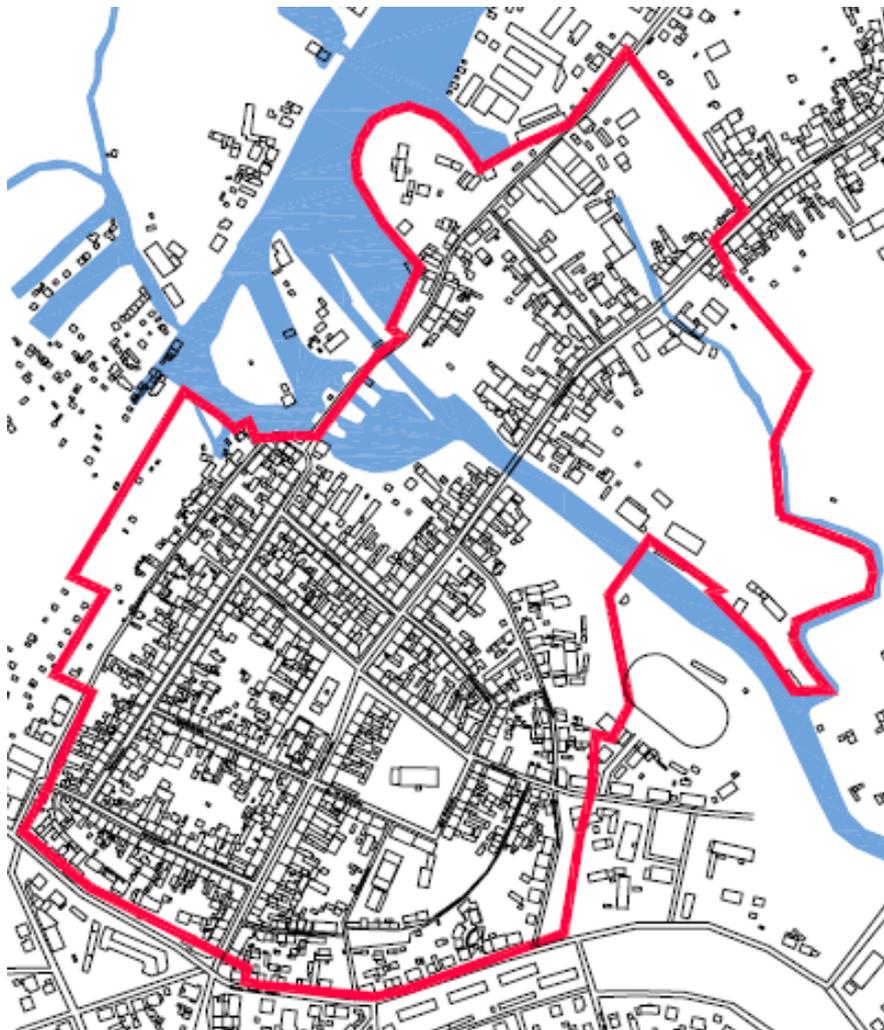
Der teilweise Leerstand von zum Untersuchungszeitpunkt ca. 4 % des Gesamtbestandes resultiert zum einen aus dem sehr schlechten baulichen Zustand der Gebäude, aber auch aus Restitutionsbelastungen und ungeklärten Eigentumsverhältnissen und den damit verbundenen Unsicherheiten für Investitionen.

3.4 Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.09.1997 die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im klassischen Verfahren unter Berücksichtigung der Neufestlegung der Grenzen des Sanierungsgebietes beschlossen. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum“ und die Erteilung der Genehmigung wurde am 10.12.1997 öffentlich bekannt gemacht.

In der vorbereitenden Untersuchung der BSG mbH, deren Bericht im Januar 1995 vorgelegt wurde, wurde eine umfassende Dokumentation des Untersuchungsgebietes vorgelegt und die wesentlichen Beurteilungsgrundlagen als Voraussetzung für die Festlegung des Sanierungsgebietes geschaffen.

3.4.1 Räumliche Grenze des Maßnahmegebietes



Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes wird in § 1 der bekannt gemachten Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes in Verbindung mit dem Übersichtplan beschrieben.

3.4.2 Zielsetzung der Sanierung

Die in den vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände könne nur mit Hilfe des Besonderen Städtebaurechts geordnet verbessert werden. Hierfür sind die folgenden Punkte von besonderer Bedeutung:

- Weiterentwicklung des Stadtzentrums in seinem eigenen „altstädtischen Charakter“
- Stärkung der belebten Innenstadt im Sinne eines Neben- und Miteinanders von Wohnen, Gewerbe, Tourismus und Erholung
- Erhalt und Weiterentwicklung des Bestandes und der historischen Baustruktur, Vorrang der Instandsetzung und Modernisierung vor Abriss
- Sanierung als demokratischer Planungsprozess
- Erhalt der ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur
- Sozialverträgliche Gestaltung der Instandsetzung und Modernisierung; Orientierung der Mietentwicklung an der Einkommensentwicklung der Haushalte
- Verwendung von Bauprodukten mit hoher gesundheits- und Umweltverträglichkeit in Herstellung, Verarbeitung und Beseitigung

- Schaffung eines Umfeldes, welches den heutigen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsbedingungen entspricht, jedoch unter Erhalt baulicher, städtebaulicher und sozialer Strukturen
- Vermeidung von Zweckentfremdung von Wohnraum
- Erhalt und Entwicklung der kleinteiligen Gewerbe- und Einzelhandelsstruktur, Stärkung der Vielfalt, Verlagerung von störenden Gewerben, Nutzung des Rathausplatzes als Marktplatz
- Verbesserung der Verkehrssituation: weitestgehende Vermeidung des Durchgangsverkehrs, Verlangsamung bzw. -beruhigung
- Schaffung von zusammenhängenden Freiräumen in besonders dichten Blöcken und Erhalt der typischen Obstgärten in den Blockinnenbereichen
- Sicherung und Ausbau der Versorgungs- und Einkaufsfunktion der Innenstadt
- Schaffung von öffentlichen Freiflächen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiflächen
- Erneuerung von Straßen und Plätzen und der technischen Infrastruktur
- Erhalt des historischen Stadtbildes, Wiederherstellung von ortsbildprägenden und typischen Fassaden
- Sichtbarmachen der historischen Sichtachsen und Freihalten historischer Gebäude
- Wiederaufleben der intensiven Nutzung der Havel für touristische Zwecke (Dampferanlegestelle, Uferwege)

3.4.3 Neuordnungskonzept

Grundlage für die Beurteilung sich ergebenden Bodenwertsteigerungen bei betroffenen Grundstücken innerhalb städtebaulicher Maßnahmegebiete bildet das Neuordnungskonzept und der Sanierungsplan und der Maßnahmeplan. Sie beschreiben teilweise grundstückskonkret die Ziele der städtebaulichen Entwicklung und geben den Zeitrahmen für die Realisierung vor. Für Zehdenick sind folgende Punkte relevant. Die Aufzählung ist nicht abschließend und wird durch weitere in den o.g. Unterlagen aufgeführte Punkte ergänzt.

- Stärkung der Funktion der Innenstadt als Arbeits- und Wohnstandort, als Stadtzentrum, als Sowohl Einkaufs- als auch Dienstleistungsstandort, als touristisches Ziel
- Nutzung und Entwicklung der landschaftlich schönen Lage und Grünstrukturen entlang der Havel
- Spezialisierung und Verklammerung der beiden Innenstadthälften; im südlichen Bereich Stadtzentrum mit „altstädtischem Charakter“, im nördlichen Teil Stadtergänzung mit Prägung „Freizeit, Wohnen und Arbeiten an der Havel“
- Behebung von Bausubstanzschwächen, Beibehaltung und Hervorhebung der Eigenart spezieller Orte
- wenn möglich Erhalt bestehender Bauten und Modernisierung oder modernisierte Ausstattung
- authentisches Wiederherstellen typischer Fassaden
- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Schaffung bzw. Freihaltung von Sichtachsen

3.4.4 Durchführungsstand zum Ende der Sanierungsmaßnahme¹

Die Sanierungsmaßnahme wurde abgeschlossen. Mit dem Abschlussbericht zum Sanierungsgebiet wurde das Gros der damals in den vorbereitenden Untersuchungen gesteckten Sanierungsziele für erreicht erklärt.

Das Stadtbild des Stadtzentrums hat sich grundlegend gewandelt. Das heutige Stadtbild wird durch die wichtigsten sanierten Denkmäler geprägt. Dazu kommt als neues Wahrzeichen die sanierte und umgenutzte Elisabethmühle. Untypische Baukörper und Fassaden wurden zurückgebaut.

Alle Straßen des historischen Stadtkerns wurden mit zeitgemäßen Materialien saniert und die Berliner Straße / Dammhaststraße als verkehrsberuhigter Bereich angelegt. In diesem Zusammenhang wurde die technische Infrastruktur erneuert. Der Bus- und Schwerlastverkehr wurden aus der Innenstadt herausgenommen.

Hierdurch wurden die Wohnverhältnisse in der Innenstadt grundlegend verbessert.

Zahlreiche Objekte wurden mit oder ohne öffentliche Förderung saniert, modernisiert oder instandgesetzt.

¹ Quelle: Abschlussbericht zum Sanierungsgebiet Stadtzentrum Zehdenick

Durch die denkmalgerechte Sanierung und Neugestaltung konnte die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Plätze und Freiräume gesteigert werden.

Durch die Erschließung des südlichen Havelufers sowie die Anbindung an den Radwanderfernweg wurden attraktive Möglichkeiten für Freizeit und Erholung sowohl für Kinder und Jugendliche als auch für Senioren geschaffen. Dies wird ergänzt durch neue Spiel- und Bewegungsangebote auf neu gestalteten Freiflächen am Rahmen, am Adolf-Mann-Platz und entlang des Havelweges sowie auf dem Gelände des Sportplatzes.

Der aktivierte Wochenmarkt ist eine wichtige Ergänzung des Geschäftsstandortes Berliner Straße. Aufgrund externer Umstände, insbesondere der Corona- Pandemie besteht jedoch aktuell die Herausforderung, die angesiedelten kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen an ihrem Standort zu halten bzw. zu ergänzen.

Die öffentliche Infrastruktur wurde durch eine Touristeninfo im Rathaus ergänzt.

Der Endzustand und die zu diesem Zeitpunkt durchgeführten Maßnahmen wurden durch den Gutachterausschuss in einer umfangreichen Fotodokumentation (Anlage 4 als Datenträger) festgehalten.

4. Ermittlung der zonalen Bodenrichtwerte

4.1 Begriff

4.1.1 Grundsätzliches

In den vorliegenden Gutachten werden auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eigenen Erhebungen vor Ort die wertbestimmenden Eigenschaften zonal sachverständig und nachvollziehbar eingeschätzt und tabellarisch aufbereitet. Die einzeln aufgeführten Bewertungskriterien können nicht isoliert voneinander betrachtet werden, da sie in einem engen Zusammenhang zueinander stehen.

4.1.2 Verkehrswertdefinition

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.1.3 Allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Herleitung des Bodenwertes aus Vergleichsfällen ist die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt zwischen dem Kauffallzeitpunkt bzw. dem der Beschlussfassung über die Bodenrichtwerte und dem Wertermittlungsstichtag zu würdigen. Sofern für diesen Zeitraum wertrelevante Entwicklungen auf dem betroffenen Grundstücksteilmarkt festgestellt werden, wird eine entsprechende konjunkturelle Anpassung der Bodenwerte erforderlich.

4.2 Wege zur Ausgleichsbetragsermittlung

Die Ausgleichsbetragsermittlung kann auf die Ableitung von reinen Bodenwerten nach den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung begrenzt werden. In § 154 Abs. 2 BauGB wird die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eines Grundstücks als Unterschied zwischen dem Anfangswert und dem Endwert definiert. Beide Größen sind grundstücksbezogene Bodenwerte und die Ermittlung der Differenz zwischen ihnen ist das eigentliche Ziel der Bewertungsaufgabe (unter Ausschluss konjunktureller Schwankungen und Berücksichtigung etwaiger Anrechnungstatbestände). Die sich überlagernden Einflüsse besonderer städtebaulicher Maßnahmen sind zu unterscheiden nach:

gebietsbezogenen Wirkungen (z.B. Verbesserungen von Wohnumfeld, Image, Infrastruktur, Verkehrslage, Verkehrsanbindung und Situation für den ruhenden Verkehr, Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Ausbau und Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen),

nachbarschaftsbezogenen Wirkungen (z.B. Beseitigung störender Bebauung, Förderung bestimmter Nutzungen, Aufwertung durch Fußgängerzonen und Grünanlagen, Instandsetzung, Modernisierung und Neubau von Gebäuden) und

grundstücksbezogenen Wirkungen (z.B. Verbesserungen bei Erschließung, Zuschnitt und Ausnutzung, Beseitigung von Altlasten und unwirtschaftlicher Bebauung).

Die Bewertung dieser Einflüsse ist grundsätzlich auf zwei Wegen möglich. Es können einerseits aus geeigneten Vergleichsdaten Anfangs- und Endwert selbstständig und unabhängig voneinander ermittelt werden.

Da dies wegen fehlender Daten selten gelingt, wird häufiger andererseits von einem zu ermittelnden Anfangswert über die Bewertung der sanierungsbedingten Strukturverbesserungen auf den Endwert geschlossen.

4.2.1 Multifaktorenanalyse

Die Multifaktorenanalyse basiert auf der Zielbaummethode und arbeitet grundstücksbezogen. Bei diesem Verfahren werden zwei Zustände miteinander verglichen und ihnen jeweils ein Wert zugeordnet, was es ermöglicht, Wertunterschiede nach einzelnen städtebaulichen, wirtschaftlichen und strukturellen Faktoren abzuschätzen. Dazu ist ein, den regionalen Verhältnissen angepasster, Beurteilungskatalog mit einem marktorientierten Gewichtungs- und Punkterwertraumen notwendig.

Dieses Prinzip des indirekten Vergleiches ist einfach und damit für Jedermann nachvollziehbar.

4.2.2 Dreistufenmodell

Das zuvor genannten Verfahren eignen sich gut zur Ermittlung einzelner Grundstückswerte. Sie eignen sich jedoch weniger, um während des langen Zeitraums von Vorbereitung über die Realisierung bis zum Abschluss eines Verfahrens ein Instrument zur Verfügung zu stellen, welches systematisch aktualisierbar und auch für Laien nachvollziehbar die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen sowie deren vorzeitige Festsetzung und Erhebung ermöglicht. Aufgrund der schwierigen Nachvollziehbarkeit kommt es bei diesen Verfahren häufig zu Widersprüchen gegen die Kostenfestsetzungen. Dieser Streit muss dann häufig vor Gericht entschieden werden. Durch ein transparenteres und auch für Laien leichter nachvollziehbares Auswertemodell sollen sich diese Zweifel bei den Grundstückseigentümern beseitigen lassen.

Dieses Modell ist durch den Gutachterausschuss bereits zur Ermittlung von zonalen Anfangs- und Endbodenrichtwerten in verschiedenen Sanierungsgebieten des Landkreises Oberhavel erfolgreich angewendet worden.

4.3 Mit dem Drei-Stufen-Modell (DSM) zu den Ausgleichsbeträgen

Dieses Verfahren setzt sich, wie der Name schon nahelegt, aus drei Stufen zusammen. Dabei führt der Lösungsweg von den Ausgangswerten über zonale Basiswerte (Bodenrichtwerte) zu den Grundstückswerten. Bei dem DSM werden alle Bewertungsaufgaben zu einem systematischen Verfahren integriert. Es werden methodische Komponenten bekannter Modelle kombiniert. Es ergeben sich folgende Merkmale:

- Konsequente Trennung der gebiets- und nachbarschaftsbezogenen von den grundstücksbezogenen Werteinflüssen.
- Allgemein verständlicher, einheitlicher Beurteilungskatalog mit gebiets- und nachbarschaftsbezogenen Strukturwertkriterien für alle Zonen, die gleichzeitig Basis für spätere grundstücksbezogene Einzelbewertungen bilden
- Aktueller Durchführungsstand der Maßnahme (Maßnahmezustand M) als fortlaufend kontrollierbare Bezugsebene, von der sowohl Anfangszustand (A) als auch Endzustand (E) beurteilt werden.

4.3.1 Ableitung der Ausgangswerte – 1. Stufe

Die Ausgangswerte stellen stichtagsbezogen auf allgemeine Wertverhältnisse ab. Sie bestimmen für normierte wertbeeinflussende Merkmale gebietsbezogen das Bodenwertniveau auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsdaten. Diese müssen entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert sein und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend mit den typischen Verhältnissen des Bewertungsgebietes übereinstimmen.

Ausgehend von ihrem Bodenwertniveau wird über eine vergleichende Strukturwertanalyse der Bezug zu zonal normierten Grundstücksmerkmalen hergestellt.

4.3.1.1 Verfügbarkeit von Vergleichsdaten

Die verfügbaren Vergleichsdaten dokumentieren meist ein zeitlich zurückliegendes Wertniveau für einen bestimmten Grundstückszustand. Für einen Vergleich muss deshalb in Sinne des § 9 ImmoWertV überprüft werden, ob sie frei von Einflüssen aus besonderen städtebaulichen Maßnahmen sind und den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag entsprechen. Bei der Auswahl sind die Daten dahingehend zu unterscheiden, ob sie den Anfangszustand oder den Endzustand abbilden.

Im Allgemeinen ist es schwierig geeignete Vergleichsdaten sowohl für den Anfangszustand als auch für den Endzustand zu erhalten. In der Regel sind vergleichbare Lagen, in denen dieselben Missstände, wie im zu bearbeitenden Sanierungsgebiet herrschen ebenfalls etwa zur gleichen Zeit mit einer Sanierungssatzung belegt worden. Darüber hinaus stehen sehr wenige Verkäufe in diesen Gebieten oder deren Randbereichen vor Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im jeweiligen Gebiet zur Verfügung. Diese spiegeln darüber hinaus, aufgrund des zum damaligen Zeitpunktes noch nicht gefestigten Marktes und der rückwirkend betrachtet teilweise zu hohen und nicht eingetretenen Käufererwartungen keine einheitliches Marktverhalten wider.

Aktuell befinden sich diese Sanierungsgebiete heute alle in einer ähnlichen Verfahrensphase (abgeschlossen bzw. kurz vor dem Abschluss), jedoch ist hier die Zahl der Kauffälle nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen aufgrund der kurzen vergangenen Zeit nach dem Abschluss ebenfalls sehr gering.

Mittlerweile weisen die im engeren Bewertungsgebiet liegenden Grundstücke i.d.R. einen mit dem Endzustand innerhalb des Sanierungsgebietes vergleichbaren Stand auf.

4.3.1.2 Vergleichsdaten für den Endzustand

Die Qualität und Aussagekraft der Vergleichsdaten wird vor allem durch ihre sachgemäße Auswahl bestimmt. Die Wahlmöglichkeiten sind i.d.R. jedoch wegen geringer Zahl eingeschränkt und so ist auch zu überprüfen, welche sonstigen Vergleichsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Als Ermittlungsgrundlage geeignet:

- Kaufpreise für Vergleichsgrundstücke aus dem (engeren) Bewertungsgebiet,
- Kaufpreise für Vergleichsgrundstücke aus (anderen) Vergleichsgebieten,
- Bodenrichtwerte aus dem (weiteren) Bewertungsgebiet und
- Bodenrichtwerte aus (anderen) Vergleichsgebieten.

Weichen dabei wertbeeinflussende Merkmale der Vergleichsdaten vom zu bewertenden Zustand ab, so ist dies entsprechend § 9 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Für das Sanierungsgebiet Zehdenick war zunächst anhand der vorliegenden Kaufpreissammlung zu prüfen, ob im **engeren Bewertungsgebiet**, jedoch außerhalb des Sanierungsgebietes geeignete Kauffälle zur Ermittlung des Wertes des Normgrundstückes im Maßnahmestand vorliegen. Diesen Daten soll bei Eignung der Vorrang gegenüber Daten aus anderen Gebieten gegeben werden, da hier aufgrund der Nähe zum Bewertungsgebiet nachvollziehbar von gleich gelagerten Verhältnissen ausgegangen werden bzw. die Vergleichbarkeit Gebiete aufgrund der genaueren Kenntnis der Gebiete besser eingeschätzt werden kann.

In der Datensammlung des Gutachterausschusses liegen, nach einer Vorauswahl hinsichtlich der Erschließungs- und Entwicklungsqualität sowie Besonderheiten, die in Anlage 2 verzeichneten und für die weitere Auswertung geeigneten Kauffälle im Endzustand vor. Somit erscheint eine zusätzliche Untersuchung von Kaufpreisen aus anderen Vergleichsgebieten wegen der oben aufgeführten Gründe nicht sinnvoll.

Da in unterschiedlichen Jahren abgeschlossen, wurden die obigen Kaufpreise mit der für Zehdenick existierenden Indexreihe auf den aktuellen Bewertungsstichtag umgerechnet. Sie befinden sich alle in Gebieten mit städtischer Wohn- bzw. Mischnutzung. Anhand der vorliegenden Kaufpreise konnte festgestellt werden, dass sowohl in der Grundstücksgröße als auch in den erzielten Kaufpreisen keine bedeutenden Unterschiede zwischen der Wohn- und Mischnutzung auftauchen.

4.3.1.3 Definition des fiktiven Normgrundstücks und Ausgangswert für den Endzustand

Da gebiets- und nachbarschaftsbezogene Wertkriterien immer auch von grundstücksbezogenen überlagert werden, sind in der Ersten Stufe die Zustandsmerkmale für ein fiktives Normgrundstück i.S.d. § 2 (3) ImmowertV zu definieren nach:

- Zustand und Entwicklung von Grund und Boden,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen,
- beitrags- und abgabenrechtlichem Zustand,
- Wartezeit bis zur baulichen oder sonstigen Nutzung,
- Beschaffenheit und tatsächlichen Eigenschaften,
- Lagemerkmale.

Die Einschätzungen beruhen auf einer Besichtigung der Vergleichsstandorte und typisieren die dortigen Zustandsmerkmale. Das Normgrundstück stellt im Verfahrensverlauf bis zur dritten Stufe den Ersatz für ein Einzelgrundstück dar. An seiner Beschaffenheit wird der Ausgangswert für den Endzustand festgemacht.

Das Normgrundstück wird wie folgt definiert:

ortsüblich erschlossenes, baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach § 127 (2) BauGB
Art der Nutzung: Mischgebiet, Wohngebiet
Maß der Nutzung: GFZ 0,4
durchschnittliche Fläche 850 m²
Bauweise: offen
Straßen überwiegend alt ausgebaut, keine Straßenmöbel
Gehwege überwiegend in Altqualität vorhanden
Versorgungstechnische Anlagen überwiegend vorhanden
keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen
mittlere Lagequalität in der Nähe des Hauptgeschäftszentrums

Der **Ausgangswert des Normgrundstückes im Endzustand** wird, abgeleitet aus den vorliegenden Kauffällen mit **70 €/m²** ermittelt.

4.3.2 Ableitung der zonalen Werte – 2. Stufe

In der Zweiten Stufe werden im Sanierungsgebiet Zonen eingegrenzt und deren strukturelle Unterschiede beurteilt, um über die Ausgangswerte das zonale Wertniveau zu bestimmen. Voraussetzung dafür ist ein klar strukturierter und fein gegliederter Beurteilungskatalog, mit dem gebiets- und nachbarschaftsbezogene Strukturmerkmale (und vor allem deren Veränderung) in unterschiedlichen Grundstückszuständen einheitlich und angemessen genau beschrieben werden können. Die Analyse der im Folgenden beschriebenen Zonen ist in der Anlage 3 zu finden.

4.3.2.1 Abgrenzung der Zonen

Die Grenzen der Zonen sind im Anfangs- sowie Endzustand deckungsgleich.

Bei der Abgrenzung haben sich im Vergleich zu den Einschätzungen des Gutachtens zu früheren Zeitpunkten und Gutachten kleinere Änderungen ergeben, die den tatsächlichen Strukturunterschieden und der aktuellen Entwicklung im Stadtgebiet besser Rechnung tragen. Dabei wurde versucht, die bisherigen Zonen weitestgehend beizubehalten, diese jedoch, wenn notwendig weiter zu untergliedern. Die Grundlage bildet das Neuordnungskonzept, eine grundstücksgenaue Abgrenzung bzw. Aufteilung entsprechend der Nutzung wird erst in späteren Einzelbewertungen erfolgen. Insoweit sind die Grenzen der Zonen noch als fließend zu betrachten und im Falle grundstückskonkreter Bewertungen ggf. verschiebbar.

Die Zonen und ihre Abgrenzung sind in der in der Anlage 1 ablesbar.

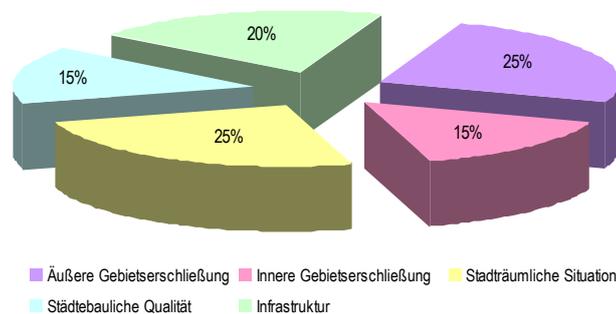
Neben den in der Anlage 1 dargestellten Zonen mit den entsprechenden Zonennummern gibt es innerhalb den Zonen 1 und 10 einzelne Grundstücke mit einer Gemeinbedarfsnutzung. Für diese Grundstücke wurde keine separate Strukturwertanalyse durchgeführt. Vielmehr wird der Bezugswert der für den Gemeinbedarf genutzten Flächen aus dem **Durchschnitt der Strukturwerte der Zonen 1 und 10** gebildet. Aufgrund der jahrelangen Untersuchung des Gutachterausschusses zum Wertverhältnis von **Gemeinbedarfsflächen zu umliegendem Bauland** wurde zuletzt im Grundstücksmarktbericht 2021 ein **Prozentsatz von 33 %** abgeleitet. Dieser Prozentsatz wird sowohl für den Endzustand als auch den Anfangszustand angewandt, da es auch für den Zeitraum der 1990er Jahre keine davon abweichenden Erhebungen gibt.

Ebenfalls in der Anlage 1 dargestellt sind unterschiedliche **Grünflächen** innerhalb des Sanierungsgebietes. Für diese Flächen wird aufgrund der in der Kaufpreissammlung vorliegenden Verträge im weiteren Metropolenraum des Landkreises Oberhavel ein Bodenwert von **12 Euro/m²** unabhängig vom Fortschreiten der Sanierungsmaßnahme ermittelt.

4.3.2.2 Beurteilungskriterien für alle Grundstückszustände

Das Drei-Stufen-Modell wurde vornehmlich für Bewertungsprojekte in städtebaulichen Entwicklungsbereichen (Anpassungsgebieten i.S.d. § 170 BauGB) strukturiert, ist aber uneingeschränkt auf städtebauliche Sanierungsgebiete übertragbar. Er gliedert sich in der ersten Ebene in folgende fünf Hauptgruppen, die mit ungleichem und fallbezogen modifizierbarem Gewicht (Gw) die Lagequalität und damit das Bodenwertniveau von städtebaulichen Maßnahmegebieten in kleinstädtischen Zentren bestimmen.

Die Darstellung unten zeigt den **Regelfall der Verteilung**.



Äußere Gebietserschließung: Die erste Hauptgruppe beurteilt die Erreichbarkeit des Gebietes mittels öffentlicher und individueller Verkehrsmittel. Sie hat im Umfeld von Ballungsräumen einen relativ hohen Stellenwert und geht im Regelfall mit einem Gewicht von 25 v.H. am Gesamtbodenwert ein. Bei Sanierungsmaßnahmen ergeben sich i.d.R. in dieser Gruppe vergleichsweise geringe Änderungen zwischen Anfangs- und Endzustand.

Abweichend vom Regelfall legt der Gutachterausschuss als Gewicht dieser Hauptgruppe ein Gewicht von 20 % fest. Diese Festlegung basiert auf einer Untersuchung zur Abhängigkeit der Gewichte der Hauptgruppen 1 und der später noch dargestellten Hauptgruppe 5 (beide im Wesentlichen unveränderliche Anteile bei Sanierungsmaßnahmen) von der Entfernung zu Berlin. Diese Untersuchung findet sich in den Vorgutachten.

Ebene	Beurteilungsgruppen und -kriterien	Gewicht	Punktwert
1.	Äußere Gebietserschließung	20 %	(100)
1.1	Öffentlicher Verkehr		(40)
1.1.1	Anschluss an Fernbahn Flughafen		(10)
1.1.2	Regionalbahn Schnellbahn		(15)
1.1.3	Bus Straßenbahn		(15)
1.2	Individualverkehr		(60)
1.2.1	Anbindung an Hauptverkehrsstraßen		(30)
1.2.2	Anbindung an Autobahnen		(30)

Innere Gebietserschließung: Die zweite Hauptgruppe beurteilt die Qualität von Straßennetz und Wegebau innerhalb des Gebietes und geht im Regelfall mit einem Gewicht von 15 v.H. am Gesamtbodenwert ein. Bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden sich in dieser Gruppe meist Änderungen zwischen Anfangs- und Endzustand ergeben, da eine desolater verkehrliche Erschließung häufig einen wesentlichen Anteil der städtebaulichen Missstände ausmacht.

Für die vorliegende Beurteilung wurde die Gewichtung beibehalten.

Ebene	Beurteilungsgruppen und -kriterien	Ge- wicht	Punktwert
2.	Innere Gebietserschließung	15 %	(100)
2.1	Straßennetz		(20)
2.1.1	Netzstruktur		(10)
2.1.2	Straßen- und Fahrbahndimensionierung		(10)
2.2	Verkehrsrecht Beschränkungen		(20)
2.3	Fahrbahnausbau und -zustand		(30)
2.3.1	Befestigungsart		(10)
2.3.2	Straßengestaltung		(10)
2.3.3	Stellplatzangebot (Ruhender Verkehr)		(10)
2.4	Geh- und Fahrradwege		(30)
2.4.1	Gehwege		(10)
2.4.3	Dimensionierung		(5)
2.4.4	Ausbau		(5)

Stadträumliche Lagequalität: Die dritte Hauptgruppe erfasst hauptsächlich die Lagekriterien innerhalb des zu beurteilenden Gebietes, mögliche Konflikte mit nachbarschaftlichen Nutzungen, verkehrliche Belastungen und Qualitäten, die den Freizeit- und Erholungswert bestimmen. Die Beseitigung von Nutzungskonflikten ist ein wesentliches Ziel städtebaulicher Maßnahmen. Die Gruppe wird i.d.R. mit 20 % gewichtet.

Ebene	Beurteilungsgruppen und -kriterien	Ge- wicht	Punktwert
3.	Stadträumliche Lagequalität	20 %	(100)
3.1	Lage im Stadtgebiet		(25)
3.1.1	Geschäftslage		(10)
3.1.2	Wohnlage		(10)
3.1.3	Laufpublikum		(5)
3.2	Funktionale Nachbarschaften Konflikte		(20)
3.2.1	Homogene, vorteilhafte Nutzungsstruktur; keine Störungen		(20)
3.2.2	Typische, ortsübliche Nutzungskonflikte		(15)
3.2.3	Beeinträchtigung durch angrenzende Nutzung, Störungen		(10)
3.2.4	Unzumutbare Funktionsmischung		(5)
3.3	Immissionen Verkehrsbelastungen		(20)
3.3.1	Ortsübliche Belastungen, keine besonderen Beeinträchtigungen		(20)
3.3.2	Erhöhte verkehrliche und sonstige Belastungen		(10)
3.3.3	Hohe Immissionsbelastungen, Lastverkehr, Staugefahr		(5)
3.4	Naherholung und Grünflächen		(35)
3.4.1	Umfangreiches Flächenangebot mit hoher Erholungsfunktion		(25)
3.4.2	Durchschnittliches Flächenangebot, mittlere Erholungsfunktion		(15)
3.4.3	Wenig Erholungsflächen, einfache Qualität		(5)
3.4.4	Wasserflächen		(10)

Städtebauliche Qualität: Die Qualität der umgebenden Architektur, des Anreizes zu Verweilen und sich Aufzuhalten, sowie das augenscheinlich erfassbare Maß an Grundstücksordnung sind als wertrelevante Kriterien in die vierte Hauptgruppe eingeordnet. Das Gewicht (i.d.R. 15 %) kann in Abhängigkeit von der Dominanz zu beurteilender Merkmale variieren, sollte sich aber möglichst mit der dritten Hauptgruppe ausgleichen.

Für die Beurteilung im Sanierungsgebiet Zehdenick wurde für diese Hauptgruppe von einem Gewicht von 20 % ausgegangen.

Ebene	Beurteilungsgruppen und -kriterien	Ge- wicht	Punktwert
4.	Städtebauliche Qualität	20%	(100)
4.1	Architektonische Qualität		(25)
4.1.1	<i>Umliegende Bebauung</i>		<i>(15)</i>
4.1.2	<i>Historische Wertigkeit</i>		<i>(10)</i>
4.2	Aufenthaltsqualität		(40)
4.2.1	<i>Stadtbild</i>		<i>(15)</i>
4.2.2	<i>Vernetzung mit Plätzen und Freiräumen</i>		<i>(10)</i>
4.2.3	<i>Gestaltungsqualität der vernetzten Freiflächen</i>		<i>(15)</i>
4.3	Grundstücksstruktur im Umfeld		(35)

Im Sanierungsgebiet Zehdenick wurde die notwendige Bodenordnung/ Auflösung der ungetrennten Hofräume durch die Eigentümer finanziert. Aus diesem Grunde kann die dadurch entstandene Wertverbesserung keine Berücksichtigung in der Strukturwertanalyse finden. Hier wird in allen Zuständen von einer gewachsenen, gut geeigneten Grundstücksstruktur ausgegangen.

Infrastruktur: Die fünfte Hauptgruppe fasst die Kriterien der Beurteilung von öffentlicher und sozialer Infrastruktur, privater Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie der stadttechnischen Versorgung zusammen. Diese mehrheitlich den Lebensalltag bestimmenden Strukturmerkmale machen i.d.R. mit 25 % einen erheblichen Anteil an der Bodenbewertung aus.

Basieren auf der schon zu Hauptgruppe 1 genannten Untersuchung wird das Gewicht für Zehdenick mit 25 % beibehalten.

Ebene	Beurteilungsgruppen und -kriterien	Ge- wicht	Punktwert
5.	Infrastruktur	25%	(100)
5.1	Öffentliche Infrastruktur		(20)
5.1.1	<i>Umfang der Versorgung</i>		<i>(10)</i>
5.1.2	<i>Entfernung der Einrichtungen</i>		<i>(10)</i>
5.2	Soziale Infrastruktur		(30)
5.2.1	<i>Umfang der Versorgung</i>		<i>(15)</i>
5.2.2	<i>Entfernung der Einrichtungen</i>		<i>(15)</i>
5.3	Private Dienstleistungen Einkaufsmöglichkeiten		(25)
5.3.1	<i>Angebotsumfang in Bedarfsstufen</i>		<i>(10)</i>
5.3.2	<i>Entfernung der Einrichtungen</i>		<i>(15)</i>
5.4	Stadttechnische Versorgung		(25)

Die fünf Hauptgruppen haben in der zweiten Ebene siebzehn Untergruppen. Die strukturwertrelevanten Kriterien der dritten Ebene unterteilen sich überwiegend weiter in einer vierten Ebene. Ordnet man diesen Kriterien nach den (sich wandelnden und ggf. regional anzupassenden) Präferenzen der Marktteilnehmer Punktwerte (Pw, rechte Spalte) zu, wird eine Strukturwertanalyse in Form einer Multifaktorenanalyse möglich.

4.3.2.3 Vergleichende Strukturwertanalyse

Auf der Grundlage von sich verändernden, die allgemeine Lagewertigkeit des Bewertungsgebietes bestimmenden Ausgangswerten, wird systematisch, mittels einheitlicher Beurteilungskriterien auf Werteeinflüsse geschlossen, die aus konkreten Lagebeziehungen und städtebaulichen Strukturmerkmalen der näheren Umgebung bestimmter Grundstücksgruppen (Zonen) herrühren. Durch die feine Untergliederung der Beurteilungskriterien werden die großräumig bestimmten Ausgangswerte verdichtet. Hierzu werden zonale Besonderheiten in Bezug auf das typische (Norm)grundstück und zonal untereinander abgewogen.

Diese Abwägung erfolgt für den Wertermittlungsstichtag **gleichzeitig im Anfangs- und Endzustand**. Dabei werden ausgehend von den tatsächlichen und kontrollierbaren Strukturmerkmalen im Endzustand am Wertermittlungsstichtag auch die Strukturwertmerkmale in der Vergangenheit für den Anfangszustand eingeschätzt. Für den mittlerweile erheblich zurückliegenden Anfangszustand wurden alle verfügbaren Unterlagen der Dokumentation sowie die Aussagen von Mitarbeitern der Stadtverwaltung bzw. Ortsansässigen zur Beurteilung mit herangezogen.

Qualitätsunterschiede werden über die Vergabe von Punktwerten differenziert. So wird **retrospektiv** eine Beschreibung der Strukturwerte vor dem beginnenden Maßnahmeeinfluss möglich. Beim Endzustand bestimmt sich der maßgebliche Zustand gemäß § 154 Abs. 2 BauGB durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung **nach** Abschluss der Maßnahme.

Indem man gem. § 40 ImmoWertV gleichzeitig den Anfangs- und Endzustand bezogen auf **denselben Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag)** bestimmt, werden etwaige konjunkturelle Einflüsse und Veränderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen ausgeschlossen.

Die zonalen Einschätzungen erzeugen aber lediglich Anhaltswerte, die für jedes betroffene Einzelgrundstück im Bedarfsfalle konkret ermittelt werden müssen. Die Differenz zwischen zonalen Basiswerten (Bodenrichtwerten) für Anfangs- und Endzustand macht jedoch die Größenordnung grundstücksbezogener Ausgleichsbeträge sichtbar.

In der Anlage 3 Tabelle 1 ist die Strukturwertanalyse in ihren fünf Hauptgruppen untergliedert zusammengestellt. Zunächst wird in der ersten Spalte (fett gerahmt) das Normgrundstück in der jeweils in den Zuständen definiert. In jeder Zonenspalte ist wie beim Normgrundstück der Anfangszustand (A) unmittelbar dem Endzustand (E) gegenübergestellt. Über die Benotung innerhalb des vorgegebenen einheitlichen Punkterahmens werden zonal die **Vor- oder Nachteile** aus den Strukturqualitäten gewürdigt und Unterschiede zwischen den Zuständen deutlich. In den Zeilen der Untergruppen werden jeweils die vergebenen Punktwerte summiert. Jede Hauptgruppe wird in der letzten Zeile über die Gesamtsumme gewichtet.

4.3.2.4 Zonale Werte

In der folgenden Tabelle 2 wird die Auswertung der Strukturwertanalyse vorgenommen. Hierzu werden die Ergebnisse für den Anfangs- und Endzustand je Zone untereinandergestellt. Das Verhältnis der sich aus den verschiedenen Strukturqualitäten ergebenden Unterschiede wird in der oberen Summenzeile 1 bei den Wertanteilen aus Gruppe 1 – 5 deutlich.

Die sich in den Zuständen ergebenden Ausgangswerte für das Normgrundstück bilden die Basis (= 100 %) für den Vergleich mit den zonalen Strukturen (Zeile 2).

Über die Beziehung der zonalen Wertanteile zum jeweiligen Ausgangswert ergeben sich dann in den Zonenspalten zunächst die zonalen Strukturwerte (Zeile 3).

Sind zonal sonstige wertrelevante Abweichungen und Besonderheiten zu berücksichtigen, werden diese mittels Umrechnungsfaktoren im unteren Teil der Tabelle (Zeilen 4 bis 7) erfasst. Die Ergebnisse sind dann nach Rundung die hier gefragten **Zonale Basiswerte (Bodenrichtwerte)** für Anfangs- und Endzustand (Zeile 8, 9).

Für Zehdenick werden insbesondere zonale Anpassungen hinsichtlich der Art und des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (GFZ) vorgenommen. Grundlage für die Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung bilden die vom Gutachterausschuss konkret für den Landkreis Oberhavel ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für das Gebiet der Indexreihe C, zu dem Zehdenick gehört.

Die anzusetzenden Faktoren für die differierende Art der baulichen Nutzung wurden aufgrund der Daten der Kaufpreissammlung welche in Auswertungen z.B. in den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses laufend veröffentlicht werden sowie der Wertermittlungspraxis der befassten Sachverständigen für das Sanierungsgebiet Zehdenick abgeleitet.

Daneben werden die besondere Lagegunst einzelner Zonen durch den unmittelbaren Wasserzugang mit einem 20 %-igen Zuschlag eingeschätzt.

Die allgemeinen während einer Sanierungsmaßnahme zu berücksichtigenden Imponderabilien sachverständig mit 10 % Abschlag eingeschätzt.

Imponderabilien beziehen sich auf die im Zusammenhang mit der erfolgreich durchgeführten Sanierungsmaßnahme in deren Folge nicht eingetretenen positiven Synergieeffekte, z.B. Verbesserung der wirtschaftlichen Bedingungen (Geschäftslagenverbesserung) im Gebiet sowie umfassende Belebung des Tourismus.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Gutachten 2022-70-0100

Die zustandsbezogenen ermittelten Ausgangswerte und die gerundeten Ergebnisse der zonalen Bewertung für den Anfangs- und Endzustand sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Ausgangswerte für das Normgrundstück			Qualitätsstichtag	
Anfangszustand (A)			17.06.1993	65,39 €/m ²
Endzustand (E)			25.12.2021	70,00 €/m ²
Zonale Bodenrichtwert in €/m ²				
Zone	Nutzung	GFZ (A/E)	Anfangs-	End-
			zustand	
			in €/m ²	
1	Mischgebiet Geschäftslage	0,6	80	87
2	Allgemeines Wohngebiet	0,4	64	67
3	Kleingarten/ Grünfläche	0,2	9	10
4	Mischgebiet	0,4	80	92
5	Allgemeines Wohngebiet	0,2	60	65
6.2	Mischgebiet	0,4	61	63
6.3	Wohngebiet	0,4	59	66
7	Mischgebiet	0,4	64	68
8	Gewerbefläche, Industriebrache (Lederfabrik)	0,4	64	65
9	Industriebrache	0,4	63	67
10	Allgemeines Wohngebiet	0,4	64	65
11.1	Mischgebiet	0,4	63	64
11.2	Allgemeines Wohngebiet	0,4	65	67
	Gemeinbedarfsfläche (33 % des Durchschnittswertes der Zonen 1 und 10)		24	25
	Grünfläche		12	12

12.10.2022



4.3.3 Grundstückskonkrete Werte – 3. Stufe

Das gebiets- und nachbarschaftsbezogen definierte Normgrundstück stellt bis zum jeweils realisierten Verfahrensstand den Ersatz für das Einzelgrundstück dar.

In der dritten Stufe werden die wertrelevanten Abweichungen des Einzelgrundstücks sachverständig beurteilt und notwendige Anpassungen vorgenommen. Die Bewertung kann in Kurzform in Form eines **Grundstückspasses** (GP) realisiert werden, weil die gebiets- und nachbarschaftsbezogenen Einschätzungen ausführlich in diesem Gutachten dargestellt sind. Die Bewertungen des Einzelgrundstückes können so auf der Grundlage aktueller Basisdaten kurzfristig und kostengünstig erstellt werden. Im Ergebnis kann der **Ausgleichsbetrag** für ein konkretes Einzelgrundstück unter Berücksichtigung möglicher Anrechnungen gem. § 155 BauGB ermittelt werden.

Diese Möglichkeit wurde im Verlaufe der Sanierungsmaßnahme vielfach in Anspruch genommen, um den voraussichtlichen Ausgleichsbetrag frühzeitig, vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme in einer freiwilligen vorzeitigen Ablösevereinbarung zu begleichen.

Für den Fall der Erhebung der Ausgleichsbeträge nach § 154 (2a) BauGB nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme entfällt die Möglichkeit der vorzeitigen freiwilligen Ablösevereinbarung und somit die dritte Stufe.

Anlagen

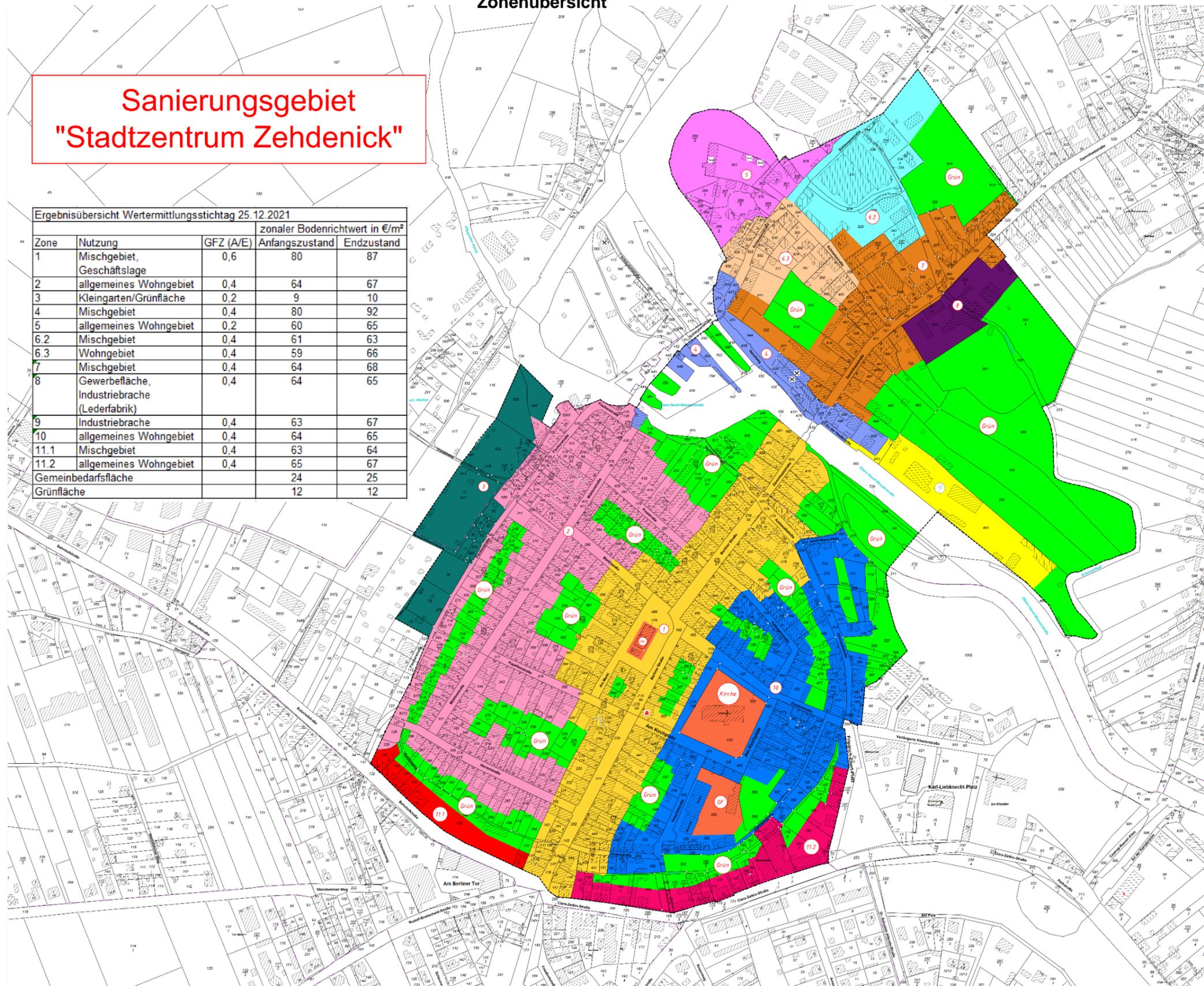
1. Zonenübersicht
2. Auszüge aus der Kaufpreissammlung
3. Strukturwertanalyse
4. Fotodokumentation als Datenträger

Zonenübersicht

Sanierungsgebiet
 "Stadtzentrum Zehdenick"

Ergebnisübersicht Wertermittlungsstichtag 25.12.2021

Zone	Nutzung	GFZ (A/E)	zonaler Bodenrichtwert in €/m ²	
			Anfangszustand	Endzustand
1	Mischgebiet, Geschäftslage	0,6	80	87
2	allgemeines Wohngebiet	0,4	64	67
3	Kleingarten/Grünfläche	0,2	9	10
4	Mischgebiet	0,4	80	92
5	allgemeines Wohngebiet	0,2	60	65
6.2	Mischgebiet	0,4	61	63
6.3	Wohngebiet	0,4	59	66
7	Mischgebiet	0,4	64	68
8	Gewerbefläche, Industriebrache (Lederfabrik)	0,4	64	65
9	Industriebrache	0,4	63	67
10	allgemeines Wohngebiet	0,4	64	65
11.1	Mischgebiet	0,4	63	64
11.2	allgemeines Wohngebiet	0,4	65	67
Gemeinbedarfsfläche			24	25
Grünfläche			12	12



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Gutachten 2022-70-0100

**Vergleichskaufpreise Normgrundstück aus der Kaufpreissammlung
Selektionsansatz**

Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
Gemarkung	= 2563	
Datum des Vertrages	01.01.2018:24.12.2021	
Anlass des Eigentums- übergangs	1#2#3#4#6#7#8	1 = Kauf 2 = Tausch 3 = Auseinandersetzung 4 = Enteignung 6 = Einwurfswert Umlegung/vereinfachte 7 = Zuteilungswert Umlegung/ vereinfachte 8 = Flurbereinigung
Ungew. Verhältnisse - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
Preisbestimmende Grundstücksart	100#110#111#112#113#114# 117# 118#130#131#132#133	100 = Baugrundstück 110 = Wohnbaugrundstück 111 = Eigenheimgebiet 112 = Kleinsiedlungsgebiet 113 = Eigenheimgebiet gehobener Bedarf 114 = Mehrfamilienhausgebiet 117 = gemischter Nutzung, verstädtert 118 = gemischter Nutzung, dörflich 130 = geschäftlich genutztes Baugrundstück 131 = geschäftliche Nutzung im Erdgeschoss 132 = Gebäuden mit geschäftlicher Nutzung 133 = Büro-/Verwaltungsgebäuden
Objektselbstständigkeit	1	1 = selbständig
Wertbeeinfl. Umstand - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
Vertragsart	0	0 = ohne Erbbaurecht

Ergebnisse der Selektion

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird dieser Teil des Gutachtens für die Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Zehdenick nicht abgedruckt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Gutachten 2022-70-0100

Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
Datum des Vertrages	01.01.2018:10.12.2021	
Anlass des Eigentumsübergangs	1#2#3#4#6#7#8#9	1 = Kauf 2 = Tausch 3 = Auseinandersetzung 4 = Enteignung 6 = Einwurfswert Umlegung/vereinfachte 7 = Zuteilungswert Umlegung/vereinfachte 8 = Flurbereinigung 9 = Sonstiger Anlass
Entstehung des Kaufpreises	0#1#2#3#5#6#7#9#10#11	0 = unverändert 1 = Valuta 10 = Teilverkauf 11 = Verkauf auf Leibrentenbasis 2 = Rente 3 = Neben-/Sachleistung 5 = Anteil 6 = Teilfläche 7 = Rate 9 = mehrfach
Ungew. Verhältnisse -Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
Preisbestimmende Grundstücksart	230#420#421#422#423#426#427	230 = öffentliche Grünanlage 420 = Grundstück private Grünanlage 421 = Hausgarten, Grabeland 422 = Dauerkleingarten, Kleingartenanlage 423 = Sportanlage 426 = Eigentumsgarten 427 = private Grünfläche (Ausgleichsfläche)
Wertbeeinfl. Umstand -Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Gutachten 2022-70-0100

Strukturwertanalyse

Tabelle 1a: Vergleichende Strukturwertanalyse (SWA) Hauptgruppe 1																															
Ebene	Beurteilungsgruppen und -kriterien	Gw	Pw	NG		Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5		Zone 6.2		Zone 6.3		Zone 7		Zone 8		Zone 9		Zone 10		Zone 11.1		Zone 11.2	
				A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E
1.	Äußere Gebietserschließung	20%	(100)																												
1.1	Öffentlicher Verkehr	✓	(40)	27	22	27	22	27	22	27	22	27	22	24	22	24	22	24	22	27	22	27	22	24	22	27	22	27	22	27	22
1.1.1	Anschluss an Fernbahn Flughafen		(10)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1.1.1.1	in bis zu 5 Minuten fußläufig erreichbar		10																												
1.1.1.2	bis 10 Minuten		8																												
1.1.1.3	über 10 Minuten		5																												
1.1.1.4	Anschluß per Bus Bahn erreichbar		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1.1.2	Regionalbahn Schnellbahn		(15)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
1.1.2.1	in bis zu 5 Minuten fußläufig erreichbar		15																												
1.1.2.2	bis 10 Minuten		12																												
1.1.2.3	über 10 Minuten		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
1.1.2.4	Anschluß per Bus erreichbar		5																												
1.1.3	Bus Straßenbahn		(15)	15	10	15	10	15	10	15	10	15	10	12	10	12	10	12	10	15	10	15	10	12	10	15	10	15	10	15	10
1.1.3.1	in bis zu 5 Minuten fußläufig erreichbar		15	15		15		15		15		15							15		15				15		15		15		15
1.1.3.2	bis 10 Minuten		12											12		12		12					12								
1.1.3.3	über 10 Minuten Nur Bedarfsverkehr		10		10		10		10		10		10		10		10		10		10		10		10		10		10		10
1.2	Individualverkehr	✓	(60)	50																											
1.2.1	Anbindung an Hauptverkehrsstraßen		(30)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
1.2.1.1	in bis zu 5 Minuten mit Pkw erreichbar		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
1.2.1.2	bis 10 Minuten		25																												
1.2.1.3	über 10 Minuten		20																												
1.2.2	Anbindung an Autobahnen		(30)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
1.2.2.1	in bis zu 5 Minuten mit Pkw erreichbar		30																												
1.2.2.2	bis 10 Minuten		25																												
1.2.2.3	über 10 Minuten		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Pw Summen Hauptgruppe 1				77	72	77	72	77	72	77	72	77	72	74	72	74	72	74	72	77	72	77	72	74	72	77	72	77	72	77	72
Prozentuale Wertanteile Hauptgruppe 1		A		15,4%		15,4%		15,4%		15,4%		15,4%		14,8%		14,8%		14,8%		15,4%		15,4%		14,8%		15,4%		15,4%		15,4%	
		E		14,4%		14,4%		14,4%		14,4%		14,4%		14,4%		14,4%		14,4%		14,4%		14,4%		14,4%		14,4%		14,4%		14,4%	

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Gutachten 2022-70-0100

Tabelle 1b: Vergleichende Strukturwertanalyse (SWA) Hauptgruppe 2

Ebene	Beurteilungsgruppen und -kriterien	Gw	Pw	NG		Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5		Zone 6.2		Zone 6.3		Zone 7		Zone 8		Zone 9		Zone 10		Zone 11.1		Zone 11.2			
				A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E
2.	Innere Gebietserschließung	15%	(100)																														
2.1	Straßennetz	✓	(20)	8	8	15	15	10	7	4	4	6	6	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	8	8	8	6	10	10	10	10		
2.1.1	Netzstruktur		(10)	3	3	10	10	5	5	1	1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
2.1.1.1	Alle Straßen- und Wegetypen voll ausgebaut		10			10	10																										
2.1.1.2	Hauptsammel-, Sammel- und Anliegerstraßen ausgebaut		5					5	5			5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
2.1.1.3	Hauptsammel- und Sammelstraßen ausgebaut		3	3	3																												
2.1.1.4	Hauptsammelstraßen ausgebaut		1							1	1																						
2.1.2	Straßen- und Fahrbahndimensionierung		(10)	5	5	5	5	5	2	3	3	1	1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	3	3	3	1	5	5	5	5	5		
2.1.2.1	beidseitiger, mehrspuriger Richtungsverkehr		10																														
2.1.2.2	beidseitiger, je einspuriger Richtungsverkehr		5	5	5	5	5	5						5	5	5	5	5	5	5	5	5						5	5	5	5		
2.1.2.3	kleine Dimensionen, ohne gesonderte Fahrbahnen		3						2	3	3												3	3	3								
2.1.2.4	nur eingeschränkt befahrbar, Umwege, Einbahnstraßen		1									1	1																				
2.2	Verkehrsrecht Beschränkungen	✓	(20)	5	10	5	12	5	10	5	5	20	20	5	5	5	5	5	5	5	12	5	10	10	12	10	10	5	5	5	5		
2.2.1	Verkehrsberuhigung		20				12					20	20								12				12								
2.2.2	Tempobeschränkung 30 km/h		10		10				10														10	10			10	10					
2.2.3	Tempobeschränkung 50 km/h		5	5		5		5		5	5			5	5	5	5	5	5	5		5						5	5	5	5		
2.3	Fahrbahnausbau und -zustand	✓	(30)	11	17	13	25	13	20	6	20	11	25	13	20	13	20	13	20	13	20	13	20	5	10	13	20	13	13	18	18		
2.3.1	Befestigungsart		(10)	3	7	5	10	5	10	0	10	3	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	0	5	5	10	5	5	10	10		
2.3.1.1	asphaltiert Verbundpflaster Kopfsteinpflaster neu verlegt		10		7		10		10		10		10		10		10		10		10		10				10			10	10		
2.3.1.2	Kopfsteinpflaster alt verlegt Beton Asphalt alt		5			5		5						5		5		5		5		5			5	5		5	5				
2.3.1.3	teilbefestigt		3	3								3																					
2.3.1.4	unbefestigt nicht relevant		0							0													0										
2.3.2	Straßengestaltung		(10)	3	5	3	10	3	5	1	5	3	10	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	0	0	3	5	3	3	3	3		
2.3.2.1	hochwertig gestaltet Bäume Straßenmöbel		10				10						10																				
2.3.2.2	einfach gestaltet Bäume keine Straßenmöbel		5		5				5		5				5		5		5		5		5				5						
2.3.2.3	rein funktional		3	3		3		3				3		3		3		3		3		3				3		3	3	3	3		
2.3.2.4	technisch ausreichend nicht relevant		1							1														0	0								
2.3.3	Stellplatzangebot (Ruhender Verkehr)		(10)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
2.3.3.1	in ausreichender Anzahl vorhanden		10																														
2.3.3.2	vorhanden		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
2.3.3.3	in unzureichender Anzahl vorhanden		3																														
2.3.3.4	nicht vorhanden nicht relevant		0																														
2.4	Geh- und Fahrradwege	✓	(30)	5	5	10	10	5	5	0	0	5	10	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	0	0	5	5	5	5	5	5		
2.4.1	Gehwege		(10)	5	5	10	10	5	5	0	0	5	10	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	0	0	5	5	5	5	5	5		
2.4.1.1	breiterer Fußgängerbereich verkehrsberuhigt		10			10	10						10																				
2.4.1.2	normal vorhanden nutzungsadäquat		5	5	5			5	5			5		5	5	5	5	5	5	5	5	5			5	5	5	5	5	5	5		
2.4.1.3	nicht vorhanden nicht relevant		0							0	0													0	0								
2.4.2	Fahradwege		(10)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2.4.2.1	vom Fußgängerbereich gesondert geführt vorhanden		10																														
2.4.2.2	normal vorhanden		5																														
2.4.2.3	nicht vorhanden nicht relevant		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.4.3	Dimensionierung Fahrradwege		(5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2.4.3.1	breit angelegt		5																														
2.4.3.2	funktional		2																														
2.4.3.3	schmal nicht relevant		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.4.4	Ausbau Fahrradwege		(5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2.4.4.1	hochwertig, repräsentativ		5																														
2.4.4.2	befestigt		2																														
2.4.4.3	unbefestigt nicht relevant		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pw Summen Hauptgruppe 2						29	40	43	62	33	42	15	29	42	61	33	40	33	40	33	40	33	47	33	45	23	30	36	41	33	33	38	38
Prozentuale Wertanteile Hauptgruppe 2				A		4,4%		6,5%		5,0%		2,3%		6,3%		5,0%		5,0%		5,0%		5,0%		5,0%		3,5%		5,4%		5,0%		5,7%	
				E		6,0%		9,3%		6,3%		4,4%		9,2%		6,0%		6,0%		6,0%		7,1%		6,8%		4,5%		6,2%		5,0%		5,7%	

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Gutachten 2022-70-0100

Tabelle 1c: Vergleichende Strukturwertanalyse (SWA) Hauptgruppe 3																																	
Ebene	Beurteilungsgruppen und -kriterien	Gw	Pw	NG		Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5		Zone 6.2		Zone 6.3		Zone 7		Zone 8		Zone 9		Zone 10		Zone 11.1		Zone 11.2			
3.	Stadträumliche Lagequalität	20%	(100)	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E				
3.1	Lage im Stadtgebiet	✓	(25)	9	9	20	25	9	12	5	9	13	18	9	12	9	9	9	12	13	12	13	12	9	14	9	12	9	9	9	9		
3.1.1	Geschäftslage		(10)	1	1	10	10	1	1	1	1	5	5	1	1	5	5	1	1	5	1	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
3.1.1.1	gut		10			10	10																										
3.1.1.2	mittel		5									5	5			5	5			5		5											
3.1.1.3	schlecht		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
3.1.2	Wohnlage		(10)	5	5	5	10	5	8	1	5	5	10	5	8	1	1	5	8	5	8	5	8	5	10	5	8	5	5	5	5		
3.1.2.1	gut		10			10		8				10		8				8		8		8		10		8							
3.1.2.2	mittel		5	5	5	5		5			5	5		5			5		5		5		5		5		5	5	5	5			
3.1.2.3	einfach		1							1						1	1																
3.1.3	Laufpublikum		(5)	3	3	5	5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
3.1.3.1	starker Fußgängerverkehr Geschäftsnutzung		5			5	5																										
3.1.3.2	normaler Fußgängerverkehr Geschäftsnutzung		3													3	3																
3.1.3.3	normaler Fußgängerverkehr Wohnnutzung		3	3	3			3	3	3	3	3	3	3	3			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
3.1.3.4	störender Fußgängerverkehr Wohnnutzung		0																														
3.2	Funktionale Nachbarschaften Konflikte	✓	(20)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15		
3.2.1	Homogene, vorteilhafte Nutzungsstruktur, keine Störungen		20																														
3.2.2	Typische, ortsübliche Nutzungskonflikte		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
3.2.3	Beeinträchtigung durch angrenzende Nutzung, Störungen		10																														
3.2.4	Unzumutbare Funktionsmischung		5																														
3.3	Immissionen Verkehrsbelastungen	✓	(20)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20		
3.3.1	Ortsübliche Belastungen, keine besonderen Beeinträchtigungen		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20		
3.3.2	Erhöhte verkehrliche und sonstige Belastungen		10																														
3.3.3	Hohe Immissionsbelastungen, Lastverkehr, Staugefahr		5																														
3.4	Naherholung und Grünflächen	✓	(35)	20	20	20	25	20	25	25	25	25	35	25	30	10	10	20	25	20	25	20	25	30	30	20	25	20	20	20	25		
3.4.1	Umfangreiches Flächenangebot mit hoher Erholungsfunktion		25			20		20	20	20		25		20			20		20		20		20	20	20		20				20		
3.4.2	Durchschnittliches Flächenangebot, mittlere Erholungsfunktion		15	15	15	15		15				15		15			15		15		15		15			15		15	15	15			
3.4.3	Wenig Erholungsflächen, einfache Qualität		5												5	5																	
3.4.4	Wasserflächen		(10)	5	5	5	5	5	5	5	5	10	10	10	10	5	5	5	5	5	5	5	5	10	10	5	5	5	5	5	5		
3.4.4.1	in unmittelbarer Nähe erlebbar (Sichtverbindung)		10									10	10	10	10								10	10									
3.4.4.2	in näherer Umgebung erlebbar		5	5	5	5	5	5	5	5	5				5	5	5	5	5	5	5	5			5	5	5	5	5	5			
3.4.4.3	nicht vorhanden		0																														
Pw Summen Hauptgruppe 3						64	64	75	85	64	72	65	69	73	88	69	77	54	54	64	72	68	72	68	72	74	79	64	72	64	64	64	69
Prozentuale Wertanteile Hauptgruppe 3				A		12,8%		15,0%		12,8%		13,0%		14,6%		13,8%		10,8%		12,8%		13,6%		13,6%		14,8%		12,8%		12,8%		12,8%	
				E		12,8%		17,0%		14,4%		13,8%		17,6%		15,4%		10,8%		14,4%		14,4%		14,4%		15,8%		14,4%		12,8%		13,8%	

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Gutachten 2022-70-0100

Tabelle 1d: Vergleichende Strukturwertanalyse (SWA) Hauptgruppe 4																																	
Ebene	Beurteilungsgruppen und -kriterien	Gw	Pw	NG		Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5		Zone 6.2		Zone 6.3		Zone 7		Zone 8		Zone 9		Zone 10		Zone 11.1		Zone 11.2			
				A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E		
4.	Städtebauliche Qualität	20%	(100)																														
4.1	Architektonische Qualität	✓	(25)	10	12	13	20	10	13	10	10	13	20	15	20	10	15	5	10	10	15	10	10	1	12	13	18	5	12	10	17		
4.1.1	Umliegende Bebauung		(15)	10	12	5	12	5	8	10	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	5	1	12	5	10	5	12	5	12		
4.1.1.1	Überwiegend Neubauten, zeitgemäßer Standard		15																														
4.1.1.2	Modernisierte Altbauung ggf. mit Neubebauung gemischt		12		12		12																	12				12		12			
4.1.1.3	Bausubstanz zum Teil erneuerungsbedürftig		10	10				8	10	10		10		10		10		10		10						10							
4.1.1.4	Hoher Erneuerungsbedarf		5			5		5				5		5		5		5		5		5	5			5		5		5			
4.1.1.5	Überwiegend desolate Gebäudesubstanz		1																					1									
4.1.2	Historische Wertigkeit		(10)	0	0	8	8	5	5	0	0	8	10	10	10	5	5	0	0	5	5	5	5	0	0	8	8	0	0	5	5		
4.1.2.1	Hohe Wertigkeit mit touristischer Anziehungskraft		10			8	8					8	10	10	10											8	8						
4.1.2.2	Mittlere Wertigkeit		5					5	5							5	5			5	5	5	5							5	5		
4.1.2.3	Ohne besondere Wertigkeit		0	0	0					0	0							0	0			5	5	5	5	0	0			0	0		
4.2	Aufenthaltsqualität	✓	(40)	10	22	20	32	18	29	20	27	15	40	15	35	20	29	15	29	15	29	15	22	10	17	15	37	20	29	20	29		
4.2.1	Stadtbild		(15)	5	12	10	15	8	12	10	10	5	15	5	15	10	12	5	12	5	12	5	5	0	0	5	12	10	12	10	12		
4.2.1.1	Repräsentativer Gesamteindruck, sehr guter Unterhaltungsstand		15				15						15		15																		
4.2.1.2	Guter Gesamteindruck, guter Unterhaltungsstand		12		12				12								12		12		12					12		12		12			
4.2.1.3	Befriedigender Gesamteindruck, mittlerer Unterhaltungsstand		10			10		8		10	10				10												10		10				
4.2.1.4	Ungepflegtes Erscheinungsbild, schlechter Unterhaltungsstand		5	5								5		5			5		5		5	5			5								
4.2.1.5	Desolates Erscheinungsbild		0																					0	0								
4.2.2	Vernetzung mit Plätzen und Freiräumen		(10)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	10	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	10	5	5	5	5		
4.2.2.1	Gute Vernetzung, kein Entwicklungsbedarf		10									10														10							
4.2.2.2	Normale Vernetzung		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		5	5	5	5		
4.2.2.3	Keine Vernetzung		0																														
4.2.3	Gestaltungsqualität der vernetzten Freiflächen		(15)	0	5	5	12	5	12	5	12	5	15	5	15	5	12	5	12	5	12	5	12	5	12	5	15	5	12	5	12		
4.2.3.1	Hohe Gestaltungsqualität		15			12		12		12		15		15		12		12		12		12		12		15		12		12			
4.2.3.2	Mittlere Qualität, teilweise Gestaltungsbedarf		8		5	5		5		5		5		5		5		5		5		5		5		5		5		5			
4.2.3.3	Keine gestalteten Freiflächen nicht relevant		0	0																													
4.3	Grundstücksstruktur im Umfeld	✓	(35)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	5	5	30	30	30	30	30	30		
4.3.1	Neu geordnet, gut für Bebauung geeignet		35																														
4.3.2	Gewachsene Struktur		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30			30	30	30	30	30	30		
4.3.3	Mangelhaft geordnet		25																														
4.3.4	Ungeordnet, unvermessen, Bebauung problematisch		10																														
4.3.5	Bebauung erst nach Neuordnung möglich		5																					5	5								
Pw Summen Hauptgruppe 4						50	64	63	82	58	72	60	67	58	90	60	85	60	74	50	69	55	74	55	62	16	34	58	85	55	71	60	76
Prozentuale Wertanteile Hauptgruppe 4				A		10,0%		12,6%		11,6%		12,0%		11,6%		12,0%		10,0%		11,0%		11,0%		3,2%		11,6%		11,0%		12,0%			
				E		12,8%		16,4%		14,4%		13,4%		18,0%		17,0%		14,8%		13,8%		14,8%		12,4%		6,8%		17,0%		14,2%		15,2%	

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Gutachten 2022-70-0100

Tabelle 1e: Vergleichende Strukturwertanalyse (SWA) Hauptgruppe 5																																												
Ebene	Beurteilungsgruppen und -kriterien	Gw	Pw	NG		Zone 1			Zone 2			Zone 3			Zone 4			Zone 5			Zone 6.2			Zone 6.3			Zone 7			Zone 8			Zone 9			Zone 10			Zone 11.1			Zone 11.2		
5.	Infrastruktur	25%	(100)	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E							
5.1	Öffentliche Infrastruktur	✓	(20)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10						
5.1.1	Umfang der Versorgung		(10)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5						
5.1.1.1	Gute Versorgung, umfangreiches Angebot		10																																									
5.1.1.2	Ausreichende Versorgung		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5						
5.1.1.3	Unzureichende Versorgung		0																																									
5.1.2	Entfernung der Einrichtungen		(10)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5						
5.1.2.1	Unmittelbar im Nahbereich		10																																									
5.1.2.2	Angemessene Entfernung		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5						
5.1.2.3	Nicht in angemessener Entfernung		0																																									
5.2	Soziale Infrastruktur	✓	(30)	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23						
5.2.1	Umfang der Versorgung		(15)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15					
5.2.1.1	Grundversorgung gesichert		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15					
5.2.1.2	Nicht ausreichende Versorgung		8																																									
5.2.1.3	Keine Versorgungseinrichtungen		0																																									
5.2.2	Entfernung der Einrichtungen		(15)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8						
5.2.2.1	Unmittelbar im Nahbereich		15																																									
5.2.2.2	Angemessene Entfernung		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8					
5.2.2.3	Nicht in angemessener Entfernung		0																																									
5.3	Private Dienstleistungen Einkaufsmöglichkeiten	✓	(25)	20	13	20	15	20	15	20	15	20	15	20	13	20	13	20	13	20	13	20	13	20	13	20	15	20	15	20	15	20	15	20	15	20	15							
5.3.1	Angebotsumfang in Bedarfsstufen		(10)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5						
5.3.1.1	Umfangreiches Angebot für alle Bedarfsstufen		10																																									
5.3.1.2	Ausreichendes Angebot an Waren des täglichen Bedarfs		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5						
5.3.1.3	Unzureichendes Angebot an Waren des täglichen Bedarfs		1																																									
5.3.2	Entfernung der Einrichtungen		(15)	15	8	15	10	15	10	15	10	15	10	15	8	15	8	15	8	15	8	15	8	15	8	15	10	15	10	15	10	15	10	15	10	15	10	15						
5.3.2.1	Unmittelbar im Nahbereich		15	15		15		15		15		15		15		15		15		15		15		15		15		15		15		15		15		15		15						
5.3.2.2	Angemessene Entfernung		8		8		10		10		10		10		8		8		8		8		8		8		8		10		10		10		10		10							
5.3.2.3	Nicht in angemessener Entfernung		0																																									
5.4	Stadttechnische Versorgung	✓	(25)	15	25	25	25	25	25	15	25	25	25	25	25	25	15	25	25	25	25	25	15	15	15	15	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25							
5.4.1	Alle stadttechnischen Medien vorhanden		25		25	25	25	25	25		25	25	25	25	25	25		25	25	25	25	25																						
5.4.2	Zum Teil nicht vorhanden (RW nicht vorhanden)		15	15						15							15								15	15	15																	
5.4.3	Nicht vorhanden nicht abschöpfbar		0																																									
Pw Summen Hauptgruppe 5						68	71	78	73	78	73	68	73	78	71	78	71	68	71	78	71	78	71	68	61	68	73	78	73	78	73	78	73	78	73	78	73							
Prozentuale Wertanteile Hauptgruppe 5				A		17,0%		19,5%		19,5%		17,0%		19,5%		19,5%		17,0%		19,5%		19,5%		17,0%		17,0%		19,5%		19,5%														
				E		17,8%		18,3%		18,3%		18,3%		18,3%		17,8%		17,8%		17,8%		17,8%		15,3%		18,3%		18,3%		18,3%														

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Gutachten 2022-70-0100

Tabelle 2: Auswertung der SWA Anpassungen Zonale Basiswerte																
Vorläufige Ergebnisse Zonale Anpassungen		Zu-stand	NG	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6.2	Zone 6.3	Zone 7	Zone 8	Zone 9	Zone 10	Zone 11.1	Zone 11.2
1	Summen der Wertanteile Hauptgruppen 1 - 5	A	59,6%	69,0%	64,3%	59,7%	67,4%	65,1%	62,1%	59,6%	64,5%	64,5%	53,3%	62,2%	63,7%	65,4%
		E	63,8%	75,4%	67,8%	64,2%	77,4%	70,6%	63,8%	66,4%	68,4%	65,7%	56,8%	70,2%	64,6%	67,4%
2	Summen der Wertanteile bezogen auf NG = 100%	A	100,0%	115,8%	107,9%	100,2%	113,2%	109,2%	104,2%	100,0%	108,2%	108,2%	89,4%	104,5%	106,9%	109,8%
		E	100,0%	118,2%	106,3%	100,7%	121,4%	110,7%	100,0%	104,1%	107,3%	103,1%	89,0%	110,1%	101,3%	105,6%
3	Ausgangswerte (Aw) NG Zonale Strukturwerte in €/m²	A	65,39	75,71	70,55	65,50	74,01	71,43	68,13	65,39	70,77	70,77	58,47	68,30	69,89	71,81
		E	70,00	82,74	74,39	70,49	84,99	77,47	70,00	72,85	75,11	72,14	62,31	77,08	70,93	73,95
vorläufige Steigerung aus SWA Tabelle 1		A - E	7%	9%	5%	8%	15%	8%	3%	11%	6%	2%	7%	13%	1%	3%
4	Zonale Anpassung Maß der Nutzung (GFZ-Umrechnung - GFZ-Umrechnungskoeffizienten für das Indexreihengebiet C)	A	1,000	1,169	1,000	0,775	1,000	0,775	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
		E	1,000	1,169	1,000	0,775	1,000	0,775	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
5	Zonale Anpassung Maß der Nutzung - Anpassung wegen Imponderabilien	A	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
		E	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
6	Zonale Anpassung Art der Nutzung (Bauerwartung, Bauland WA - MI/geschäftl. Nutzung, Erholungsfläche...)	A	1,000	1,000	1,000	0,200	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
		E	1,000	1,000	1,000	0,200	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
7	Anpassung auf Grund einer besonderen Lagegunst - Wasser	A	1,000	1,000	1,000	1,000	1,200	1,200	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,200	1,000	1,000
		E	1,000	1,000	1,000	1,000	1,200	1,200	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,200	1,000	1,000
8	Basiswerte NG Zonale Basiswerte in €/m²	A	58,80	79,70	63,50	9,10	79,90	59,80	61,30	58,80	63,70	63,70	63,10	61,50	62,90	64,60
		E	63,00	87,00	67,00	9,80	91,80	64,80	63,00	65,60	67,60	64,90	67,30	69,40	63,80	66,60
9	Basiswerte NG Zonale Basiswerte in €/m² gerundet	A	59	80	64	9	80	60	61	59	64	64	63	62	63	65
		E	63	87	67	10	92	65	63	66	68	65	67	69	64	67
Bodenwertsteigerung		A - E	7%	9%	6%	8%	15%	8%	3%	12%	6%	2%	7%	13%	1%	3%
Basiswertdifferenz gerundet in €/m²		A - E	4	7	3	1	12	5	2	7	4	1	4	4	1	2

für die zonale Anpassung Maß der Nutzung zugrundegelegte durchschnittliche GFZ der Zone	A	0,4	0,6	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
	E	0,4	0,6	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4

Umrechnung der Art der Nutzung in lfd. Nr. 6	Faktor
Erholungsflächen, Gärten	0,2
Gewerbefläche, Industriebrache mit der Option der höherwertigen Beplanung durch den Eigentümer / Erwerber	1,0
Bauland allgemeines Wohngebiet	1,0
Bauland Mischgebiet Geschäftslage	1,0
Wasserlagen	1,2

GFZ - Umrechnung

**Landkreis Oberhavel Gebiet C
(Grundstücksmarktbericht)**

Gebiet C		UK GFZ 1=1	UK GFZ 0,4 = 1
GFZ	0,20	0,55	0,775
	0,30	0,64	0,901
	0,40	0,71	1,000
	0,50	0,77	1,085
	0,60	0,83	1,169
	0,70	0,88	1,239
	0,80	0,92	1,296
	0,90	0,96	1,352
	1,00	1,00	1,408
	1,10	1,04	1,465
	1,20	1,07	1,507
	1,30	1,10	1,549
	1,40	1,13	1,592
	1,50	1,16	1,634
	1,60	1,19	1,676
	1,70	1,22	1,718
	1,80	1,24	1,746
	1,90	1,27	1,789
	2,00	1,29	1,817
	2,10	1,32	1,859
2,20	1,34	1,887	
2,30	1,36	1,915	
2,40	1,38	1,944	
2,50	1,40	1,972	
2,60	1,42	2,000	
2,70	1,44	2,028	
2,80	1,46	2,056	
2,90	1,48	2,085	
3,00	1,50	2,113	

Fotodokumentation (Datenträger)