

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Brandenburg an der Havel
beim
Kataster- und Vermessungsamt**

PKL	Stadt Brandenburg an der Havel Die Oberbürgermeisterin Fachbereich VI Stadtplanung	82
HH		68
61	24. FEB. 2015 IP Sekretariat	Stab BUGA
Termin	Eilt	Rücksprache



Kataster- und Vermessungsamt · Klosterstraße 14 · 14770 Brandenburg an der Havel

Stadt Brandenburg an der Havel
Fachbereich VI - Stadtplanung
z. Hd. Frau Stolzmann
Klosterstraße 14
14770 Brandenburg an der Havel

- Der Vorsitzende -

Klosterstraße 14
14770 Brandenburg an der Havel
Telefon: (0 33 81) 58 62 00
Telefax: (0 33 81) 58 62 04
Datum: 19.02.2015
Aktenzeichen: 62.0/Kord_9213 u. 01-7.1/15
Ihr Zeichen: SVBRB-60-6-01 05
E-Mail: Norbert.Kordulla@stadt-brandenburg.de
Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen
ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Einschätzung des Gutachterausschusses

hier: zur Aktualität des Gutachtens Nr. 02-7.1/2011 - Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB für das Sanierungsgebiet „Innenstadt-Bereich Innenstadt I“ -

Sehr geehrte Frau Stolzmann,

in Beantwortung Ihrer Anfrage vom 29.01.2015 hinsichtlich der in dem Gutachten Nr. 02-7.1/2011 für das Sanierungsgebiet „Innenstadt - Bereich Innenstadt I“ ermittelten und beschlossenen, besonderen Bodenrichtwerte teile ich Ihnen Folgendes mit:

- Der Wertermittlungsstichtag liegt bereits drei Jahre zurück. Derart langer Zeitraum zieht in der Regel, z. B. aufgrund des Einflusses einer konjunkturellen Entwicklung, eine neue Ermittlung bzw. Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte nach.
- **Aus Sicht des Gutachterausschusses kann allerdings für das Sanierungsgebiet „Innenstadt - Bereich Innenstadt I“ gegenwärtig von einer Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Wertverhältnisse abgesehen werden.**

Begründung:

1. Besondere Bodenrichtwerte für die Anfangswertqualität

Der Gutachterausschuss hat in seiner Bodenrichtwertberatung vom 29.01.2014 beschlossen, für den Bereich der sogenannten „Zentrumsanlagen im umfassenden Sanierungsgebiet“ Bodenrichtwerte mit konjunktureller Preis-Entwicklung zum Stichtag 31.12.2013 als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte (BRW SU) auszuweisen. Diese BRW SU sind in der Zonierung mit den im Gutachten genannten besonderen Bodenrichtwerten für Anfangswertqualität identisch.

In der Bodenrichtwertberatung am 28.01.2015 hat der Gutachterausschuss die vorgenannten BRW SU zum Stichtag 31.12.2014 erneut beraten und beschlossen.

Somit ist die allgemeine Wertentwicklung im Vergleich der besonderen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2012 mit den allgemeinen Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2014 ablesbar.

Da wert-, zonen- und qualitätsmäßig keine Änderungen vorliegen, sind die besonderen Bodenrichtwerte mit Wertermittlungsstichtag 01.01.2012 auch noch zum Stichtag 31.12.2014 aktuell.

2. Besondere Bodenrichtwerte für die Endwertqualität

Auch für die Endwertqualität wurden vom Gutachterausschuss im Gutachten Nr. 02-7.1/2011 zonierte, besondere Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2012 beraten und beschlossen.

Die besonderen Bodenrichtwerte für die Endwertqualität stellen prognostizierte Werte dar, da der Abschluss des Sanierungsverfahrens auf das Jahr 2019 angegeben worden ist.

Somit können konjunkturelle Entwicklungen noch Einfluss auf die endgültige Höhe der Anfangs- und dadurch auch der Endwerte haben.

Aber auch Veränderungen der Sanierungsziele können zu einer anderen Endwertqualität und somit zu Änderungen der Höhe der Endwerte führen.

Ausgangswert für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte für die Endwertqualität ist regelmäßig der besondere Bodenrichtwert für die Anfangswertqualität.

Es wurde in der Begründung zu 1. dargelegt, dass die besonderen Bodenrichtwerte für die Anfangswertqualität auch zum heutigen Zeitpunkt noch aktuell sind.

Weiterhin führen Sie im Schreiben vom 29.01.2015 aus, dass sich die Sanierungsziele bisher für keine Zone geändert haben.

Unter diesen Gesichtspunkten und in Anlehnung an die im Gutachten Nr. 02-7.1/2011 - Pkt. 3.3.5.10 - angegebene Hinweise zum Umgang mit den besonderen Bodenrichtwerten" schätzt der Gutachterausschuss auch die besonderen Bodenrichtwerte für die Endwertqualität zum heutigen Zeitpunkt als noch aktuell ein.

Mit freundlichen Grüßen



Kordulla
Vorsitzender GAA

Anlage: Gebührenbescheid