IfZK · Bergstraße 50 A · 09235 Burkhardtsdorf

Amt Peitz/Picnjo
Frau Cynthia Ehmann
Sachbearbeiterin Liegenschaften
Schulstraße 6
03185 Peitz/Picnjo

Burkhardtsdorf, den 15.06.2026
Angebotsnummer: 2026070877

Angebot

zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und der Erhebung von Bescheiden für Grundstücke im Sanierungsgebiet „Peitz Historischer Altstadtkern“

Sehr geehrte Frau Ehmann,

vielen Dank für die Möglichkeit, Ihnen unser Angebot zur Unterstützung bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet „Peitz Historischer Altstadtkern“ zu unterbreiten.

Wir freuen uns auf die weitere Abstimmung und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit.

1 Ziel der Beauftragung

Nach weitgehend abgeschlossenen Investitionen im Sanierungsgebiet erfolgt nun die Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Bescheid.

Ziel ist es, die Ausgleichsbeträge auf Grundlage belastbarer Wertermittlungen rechtssicher festzusetzen und das Verfahren effizient sowie nachvollziehbar durchzuführen.

Hierfür sind insbesondere:

- rechtssichere Anfangs- und Endwerte
- eine transparente und nachvollziehbare Berechnung
- sowie ein formal korrektes Anhörungs- und Bescheidverfahren

erforderlich.

2 Unser Ansatz

Für die Umsetzung setzen wir ein in der Praxis bewährtes, softwaregestütztes Verfahren („Brandenburger Modell“) ein, das eine durchgängige Bearbeitung aller Verfahrensschritte ermöglicht.

Das Verfahren zeichnet sich aus durch:

- Rechtssicherheit auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben
- Transparenz gegenüber Eigentümern und Verwaltung
- Effizienz durch standardisierte Prozesse
- Gleichbehandlung aller Grundstücke auf einheitlicher Datengrundlage

Durch die Kombination aus fachlicher Wertermittlung, zentraler Datenhaltung und automatisierter Dokumentenerstellung wird die Verwaltung spürbar entlastet und gleichzeitig eine hohe Qualität der Ergebnisse sichergestellt.

Die hoheitliche Entscheidung verbleibt dabei jederzeit bei der Kommune.

3 Leistungsumfang

Unser Angebot umfasst die vollständige Unterstützung in der Bescheidphase:

3.1 Wertermittlung

- Durchführung von Ortsbesichtigungen im Sanierungsgebiet zur Plausibilisierung der Wertermittlung
- Abstimmung mit der Verwaltung sowie dem zuständigen Gutachterausschuss (bei Bedarf)
- Durchführung einer Zustandsanalyse zur Ableitung wertrelevanter Unterschiede zwischen Anfangs- und Endzustand*
- Herleitung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte
- Analyse der Bodenwertentwicklung
- Auswertung von Kaufpreisdaten und Bodenrichtwerten
- Plausibilitätsprüfung und Ableitung wertrelevanter Faktoren

*Die Zustandsanalyse wird, soweit möglich, aus den Analysen von Dr. Koch im Vorgutachten geschlussfolgert.

3.2 Grundstücksbezogene Berechnung

- Ermittlung der Ausgleichsbeträge für alle Grundstücke
- Berücksichtigung individueller Grundstücksmerkmale
- Berücksichtigung von Rechten und Belastungen
- Anwendung der gesetzlichen Anrechnungstatbestände

3.3 Berechnung von Miteigentumsanteilen

- Ermittlung der Ausgleichsbeträge für alle Miteigentumsanteile
- Berücksichtigung von Miteigentumsspezifischen Rechten und Belastungen
- Anwendung der gesetzlichen Anrechnungstatbestände für den konkreten Miteigentumsanteil

3.4 Datenmanagement

- Import und Strukturierung der Grundstücks- und Eigentümerdaten
- Aufbau einer konsistenten und prüffähigen Datenbasis
- laufende Pflege und Dokumentation

3.5 Anhörungsverfahren

- fachliche Vorbereitung der Anhörung
- Erstellung der Anhörungsschreiben
- Prüfung und Bewertung eingehender Hinweise
- fachliche Stellungnahmen und Anpassung der Berechnungen (sofern erforderlich)

3.6 Gespräche mit Eigentümern

Zur Unterstützung des Verfahrens führen wir eigenverantwortlich Gespräche mit den Grundstückseigentümern durch. Diese erfolgen telefonisch oder – nach Abstimmung – vor Ort in den Räumlichkeiten der Kommune.

Die Gespräche dienen insbesondere:

- der transparenten Erläuterung der Ausgleichsbeträge und ihrer Herleitung
- der nachvollziehbaren Darstellung der angewendeten Wertermittlungsmethodik am konkreten Grundstück
- der Erfassung und Prüfung von Anrechnungstatbeständen gemäß den gesetzlichen Vorgaben
- der Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale der Grundstücke
- der Klärung bestehender Rechte und Belastungen (z. B. grundbuchliche Eintragungen)
- der Beantwortung individueller Rückfragen der Eigentümer
- der frühzeitigen Identifikation möglicher Einwendungen

Ziel ist eine sachliche, verständliche und möglichst konfliktarme Kommunikation, die zur Akzeptanz der Bescheide beiträgt und den weiteren Verfahrensablauf unterstützt.

3.7 Bescheiderstellung

- fachliche Vorbereitung des Bescheids
- Erstellung rechtssicherer Bescheide
- vollständige und nachvollziehbare Begründung
- Unterstützung bei der formalen Umsetzung durch die Kommune

3.8 OPTIONAL NACH AUFWAND: Unterstützung bei Rechtsbehelfen

- fachliche Prüfung von Widersprüchen
- Erstellung von Stellungnahmen
- Unterstützung der Kommune im weiteren Verfahren

4 Methodisches Vorgehen

Die Ermittlung der Ausgleichsbeträge erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben, insbesondere des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen, nachvollziehbaren und rechtssicheren Bewertung wird das in der Praxis bewährte Brandenburger Modell in Verbindung mit einer darauf abgestimmten Softwarelösung angewendet.

Die Zustandsunterschiede zwischen dem Anfangs- und Endzustand werden durch eine Zustandsanalyse ermittelt.

Zur Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes werden die im Rahmen der vorzeitigen Ablösung bereits angewandten Bewertungsmaßstäbe fortgeführt. Hierzu wird das vorliegende Gutachten von Dr. Koch nach fachlicher Prüfung als Grundlage mit herangezogen und in die aktuelle Wertermittlung integriert.

Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages erfolgt durch Gegenüberstellung von Anfangs- und Endwert unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der gesetzlichen Anrechnungstatbestände.

5 Projektorganisation

Die Bearbeitung erfolgt durch erfahrene Sachverständige:

- Dipl.-Ök. Gabriele Gering-Klehn
  Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Dipl.-Ing. Jörg Sattler
  Sachverständiger, Geschäftsführer

Die Zusammenarbeit mit der Kommune erfolgt in enger Abstimmung.

6 Mitwirkung des Auftraggebers

Für die Durchführung sind insbesondere folgende Unterlagen bereitzustellen:

- Grundstücks- und Eigentümerdaten in der durch den Auftragnehmer vorgegebenen Struktur
- Bereits erstellte Gutachten des Gutachterausschusses oder anderer Gutachter zu Zonenwerten im Sanierungsgebiet
- Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen
- Planungsunterlagen wie
  - Flächennutzungsplan
  - Rahmenplanung (sofern vorhanden)
  - Sanierungsbebauungspläne (sofern vorhanden)
- Einschätzungen zur Erreichung der Sanierungsziele

- vorhandene Bodenrichtwerte und Marktberichte
- Flurstückskarte des Sanierungsgebietes (bearbeitbare PDF)
- Briefkopf für Anhörung und Bescheid als PDF

Weitere erforderliche Daten werden individuell angefordert oder durch uns beschafft.

Die erstellten Dokumente für Anhörungen und Bescheide werden durch den Auftragnehmer als PDF übergeben. Die Erstellung erfolgt durch den Auftragnehmer, der Versand durch die Kommune.

7 Eigentümerkommunikation und Transparenz

Die Phase der Bescheiderhebung erfordert eine besonders transparente Kommunikation.

Wir unterstützen Sie dabei durch:
- verständliche Darstellung der Wertermittlung
- strukturierte Bearbeitung von Rückfragen
- nachvollziehbare Dokumentation der Ergebnisse

Dies trägt wesentlich zur Akzeptanz und zur Reduzierung von Konflikten bei.

8 Ergebnisse

Als Ergebnis unserer Leistungen erhalten Sie:
- rechtssicher ermittelte Anfangs- und Endwerte
- vollständig berechnete Ausgleichsbeträge je Grundstück
- prüffähige Grundstücksgutachten
- rechtssichere Bescheide
- eine nachvollziehbare Verfahrensdokumentation innerhalb der angewendeten Software

9 Vergütung

Die Vergütung erfolgt auf Grundlage der kalkulierten Anzahl von 44 inkl. Miteigentumsanteilen.

Zonenwertgutachten

Pos.	Position	Summe
1	Analyse herangezogener Unterlagen	450,00 €
2	Aktualisierung der Basisdaten	150,00 €
3	Anforderung Kaufpreise vom Gutachterausschuss (inkl. Gebühren)	450,00 €
4	Kaufpreisanalyse	450,00 €
5	Analyse der Bodenwertentwicklung im und außerhalb des Sanierungsgebiet	450,00 €
6	Ermittlung der Zonenanfangs- und Endwerte	1.200,00 €
7	Aufstellung und Analyse der Sanierungsmaßnahmen	300,00 €

8	Zustandsanalyse	600,00 €
9	Erstellen einer Fotodokumentation	300,00 €
10	Import der Flurstücks- und Eigentümerdaten	900,00 €
11	Umrechnungsfaktoren GFZ/WGFZ ermitteln	150,00 €
12	Untersuchung der Abhängigkeit der spez. Bodenwerte von der Grundstücksgröße	300,00 €
13	Erstellung der Zonenwertkarte	600,00 €
14	Prognose Ausgleichsbeträge/Status vorfristige Ablösung	150,00 €
15	Grafiken für Zonenwertgutachten erstellen und importieren	300,00 €
16	Überprüfung Eingabedaten durch Kunden im Tool	150,00 €
17	Plausibilitätsprüfung	300,00 €
18	Prüfung auf Bagatellklausel	150,00 €
19	Textfassung Zonenwertgutachten	2.400,00 €
20	Diskussion, Korrektur und Ausfertigung Zonenwertgutachten	600,00 €
Summe Netto		**10.350,00 €**
MwSt. 19%		**1.966,50 €**
Summe Brutto		**12.316,50 €**

Erstellung der Dokumente und Gespräche

Pos.	Position	Anzahl	Summe
1	Dokumentenvorlagen erstellen	2	750,00 €
2	Dokumentenvorlagen Miteigentumsanteile erstellen	2	600,00 €
3	Änderungen Dokumentenvorlagen durch Kunden/Freigabe	2	900,00 €
4	Erstellung eines hochwertigen Informationsflyers	1	600,00 €
5	Analyse Rechte und Belastungen aus Grundbuch	153	2.295,00 €
6	Berücksichtigung weiterer Grundstücksmerkmale	153	2.295,00 €
7	Berücksichtigung von Anrechnungsbeträgen	153	1.377,00 €
8	Berechnung des grundstückskonkreten Ausgleichsbetrages	153	2.754,00 €
9	Ausfertigung Erstes Anschreiben	153	2.295,00 €
10	Ausfertigung Vereinbarung	153	2.754,00 €
11	Gespräche mit Eigentümern	153	11.475,00 €
Summe Netto			**28.095,00 €**
MwSt 19%			**5.338,05 €**
Summe Brutto			**33.433,05 €**

Nebenkosten

Pos.	Position	Anzahl	Summe
1	Teilnahme Stadtrat (je Gutachter)	1	450,00 €
2	Übernachtungen	4	360,00 €
3	Ortsbesichtigung (je Gutachter)	2	900,00 €
4	Vor-Ort-Termin (je Gutachter)	2	900,00 €
Summe Netto			**2.610,00 €**
MwSt 19%			**495,90 €**
Summe Brutto			**3.105,90 €**

Reisekosten

Pos.	Adresse	Anzahl	Berechnung	Summe
1	Gabriele Gering-Klehn, Falkenkorso 93, 14612 Falkensee	2	2 * (2 * 104 km * 0.5 €/km) + (2 * 1.4 h * 150 €/h)	1.048,00 €
2	Jörg Sattler, Bergstraße 50A, 09235 Burkhardtsdorf	2	2 * (2 * 305 km * 0.5 €/km) + (2 * 3.3 h * 150 €/h)	2.590,00 €
Summe Netto				**3.638,00 €**
MwSt. 19%				**691,22 €**
Summe Brutto				**4.329,22 €**

Gesamtübersicht

Thema	Summe Netto
Zonenwertgutachten	**10.350,00 €**
Gespräche	**28.095,00 €**
Nebenkosten	**2.610,00 €**
Reisekosten	**3.638,00 €**
Gesamtsumme Netto	**44.693,00 €**
MwSt 19%	**8.491,67 €**
Gesamtsumme Brutto	**53.184,67 €**

Werden auf Anforderung der Stadt weitere Leistungen oder Besprechungstermine gewünscht, werden die dadurch entstehenden Kosten mit dem Stundensatz von 150 €/h und 0,49 €/km Fahrtkosten gesondert in Rechnung gestellt.

10 Fazit

Mit unserem Ansatz erhalten Sie eine strukturierte und rechtssichere Unterstützung bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge, die:

- die Verwaltung im hoheitlichen Verfahren spürbar entlastet
- eine einheitliche und nachvollziehbare Wertermittlung gewährleistet
- das Anhörungsverfahren effizient begleitet
- und eine belastbare Grundlage für die Bescheiderhebung schafft

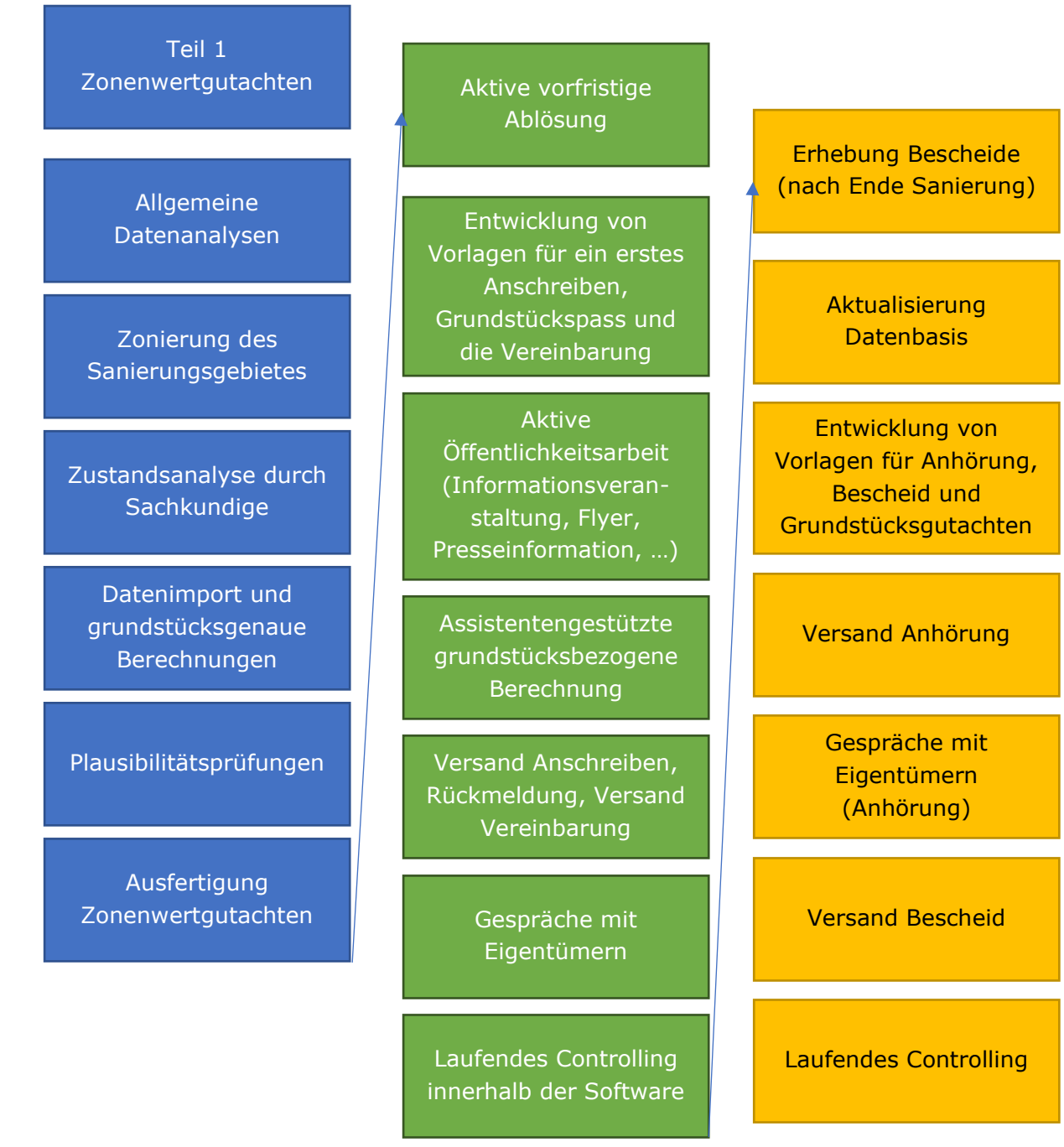
In freundlicher Erwartung Ihrer Entscheidung,

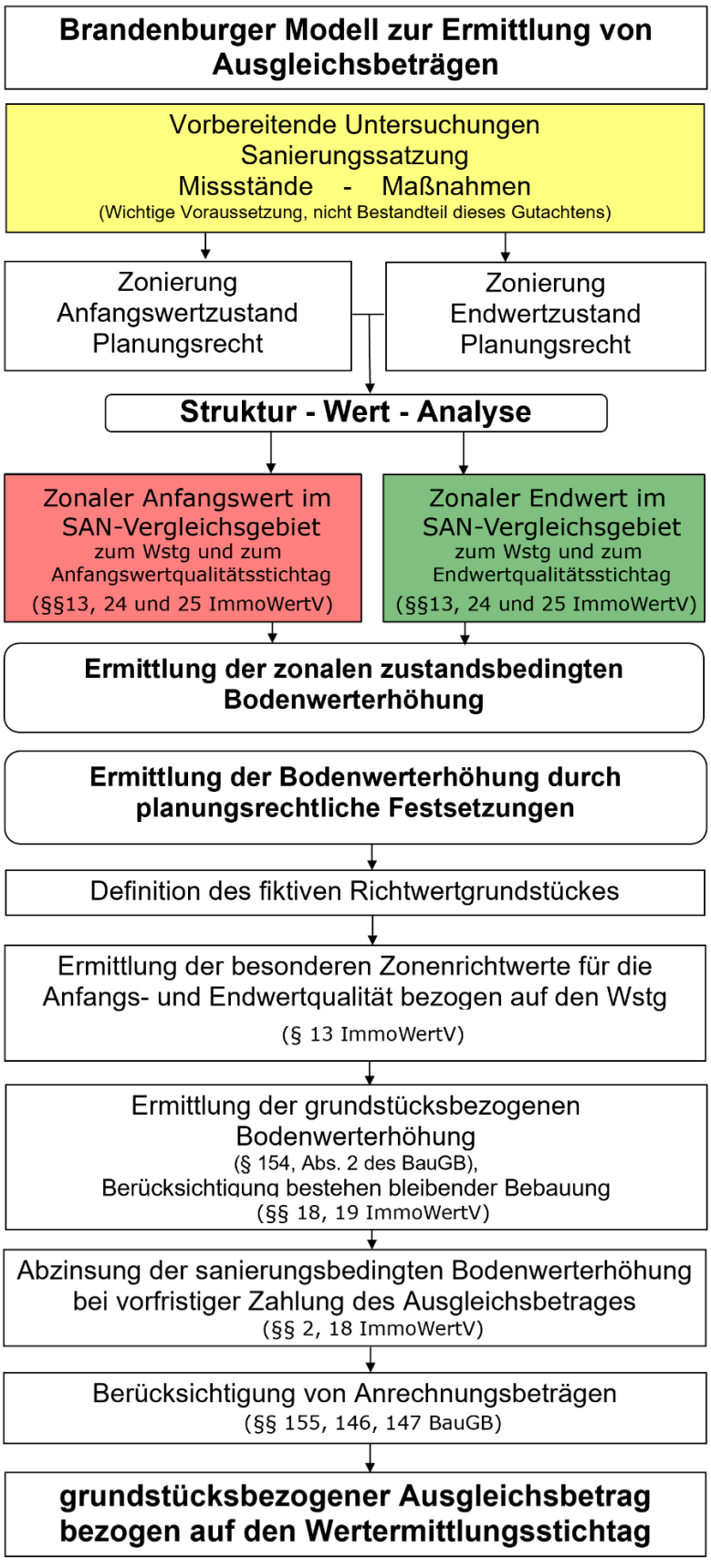
Jörg Sattler

Anlagen

Der Prozess Brandenburger Modell im Überblick

Die durchgängige Bearbeitung des gesamten Prozesses sichert Gleichbehandlung, Transparenz, Effektivität und Rechtssicherheit.





© Dr. Sattler

Geschäftsführer: Jörg Sattler
Bergstraße 50A
09235 Burkhardtsdorf
St.-Nr.: 224/265/01124

Telefon:
+49 37209 90 96 80
info@ifzk.de
www.ifzk.de

Gabriele Gering-Klehn
ö.b.u.v. Sachverständige
Dorfplatz 2c
04205 Leipzig

Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE42 1203 0000 1311 1822 30
BIC: BYLADEM1001
Kontoinhaber: Jörg Sattler

Allgemeine Vertragsbedingungen

Datenschutz und Betriebssicherheit

Zur Erstellung von Gutachten zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen mittels der hier beschriebenen Arbeitshilfe ist lediglich ein Internetzugang erforderlich.
Der Schutz persönlicher Daten ist durch verschiedene Maßnahmen, beispielsweise der verschlüsselten Übertragung und Speicherung der Informationen und durch die Vergabe von verschlüsselten Benutzernamen und persönlichen Passwörtern, weitestgehend gesichert.

Den oder die mit der Arbeit beauftragten Benutzer legt der Auftraggeber fest. Ein Zugriff durch Unberechtigte ist damit nahezu ausgeschlossen.
Die Verwendung der persönlichen Daten erfolgt lediglich für die per Gesetz durchzuführende Ermittlung der Ausgleichsbeträge der Grundstücke. Sie ist auf die Zeit der Ermittlung der Ausgleichsbeträge der Grundstücke und der Abrechnung des Sanierungsgebietes beschränkt. Eine Weitergabe der persönlichen Daten ist ausgeschlossen.

Die erarbeiteten Dokumente sind durch den Auftraggeber zu sichern. Sie unterliegen damit dem internen Datenschutzsystem des Auftraggebers und sind externen Zugriffen entzogen.

Gewährleistung, Haftung

(1) Der Auftragnehmer übernimmt die Gewähr, dass die Leistungen die vertraglich zugesicherten Eigenschaften haben und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.
(2) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Leistungen nach dem neuesten Erkenntnisstand der wissenschaftlichen und technischen Entwicklung zu erbringen und mit der üblichen Sorgfalt vorzunehmen.
(3) Ist die Leistung mit Mängeln behaftet, so gelten die Vorschriften der §§ 633-638 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Ansprüche des Auftraggebers, gleich aus welchem Recht, verjähren mit Ablauf von 5 Jahren.
(4) Der Auftragnehmer haftet nicht für die Wiederbeschaffung von Daten, es sei denn die Daten wurden durch den Auftragnehmer gespeichert.
(5) Der Auftragnehmer haftet nicht für Fehler, die durch unsachgerechte Bereitstellung der Grundstücksdaten und fehlerhafte Handhabung der Wertermittlungsverordnung durch den Auftraggeber entstanden sind.
(6) Dem Auftraggeber ist bekannt, dass er im Rahmen seiner Obliegenheit zur Schadensminderung eine regelmäßige Sicherung seiner Daten vorzunehmen und im Falle eines vermuteten Softwarefehlers alle zumutbaren zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen hat.
(7) Der Auftragnehmer hat eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abgeschlossen (über 3 Millionen € bei Personen-, Sach- und Vermögensschäden).
(8) Der Auftragnehmer ist berechtigt für die technische Abwicklung der Arbeiten sachkundige Personen einzubeziehen.

Urheberrecht

(1) Der Auftragnehmer hat das Recht, aber nicht die Pflicht, die nach dem Vertrag erbrachten Leistungen im Rahmen ihres Geschäftszwecks zu nutzen.
(2) Der Auftragnehmer sichert zu, dass er allein berechtigt ist, über das Urheberrecht an seinem Werk zu verfügen und dass er keine den Rechtseinräumungen dieses Vertrages entgegenstehende Verfügungen getroffen hat.

Verschwiegenheit

(1) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, über alle im Rahmen ihrer Tätigkeit zur Kenntnis gelangenden geschäftlichen und betrieblichen Angelegenheiten des Auftraggebers Stillschweigen zu bewahren.
(2) Die Verschwiegenheitspflicht dauert auch nach Beendigung dieses Werkvertrages fort.
(3) Soweit der Auftragnehmer im Rahmen der Sanierung personenbezogene Daten gemäß § 138 Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch ermittelt oder benutzt, verpflichtet er sich hiermit gemäß § 138 Abs. 3 Baugesetzbuch, diese nur im gesetzlich angegebenen Umfang für Zwecke der Wertermittlung zu nutzen.
(4) Der Auftragnehmer wird übergebene Unterlagen sorgfältig verwahren und vor Einsichtnahme Dritter schützen.

Kündigung

(1) Der Auftraggeber und der Auftragnehmer können den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Maßnahme nicht durchgeführt oder nicht weitergeführt wird.
(2) Wird aus einem Grund gekündigt, den der Auftraggeber zu vertreten hat, erhält der Auftragnehmer die vertraglich vereinbarte Vergütung.
Er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was ihm infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Es gelten im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen über den Werkvertrag (BGB).
(3) Wird das Vertragsverhältnis gekündigt aus Gründen, die der Auftragnehmer zu vertreten hat, ist nur die bis zur Kündigung nachweislich erbrachte Leistung des Auftragnehmers zu vergüten. Weitere Ansprüche des Auftragnehmers sind ausgeschlossen.

Anzuwendende gesetzliche Vorschriften

Im Übrigen gelten die Vorschriften der §§ 631 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Werkvertrag sowie die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des IfZK.

Weitere Vereinbarungen

(1) Änderungen dieses Vertrages und Nebenabreden werden nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Geltung des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem von beiden Vertragsteilen bei Vertragsabschluss wirtschaftlich Gewollten in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Gleiches gilt für etwaige Vertragslücken.

Geschäftsführer: Jörg Sattler
Bergstraße 50A
09235 Burkhardtsdorf
St.-Nr.: 224/265/01124

Telefon:
+49 37209 90 96 80
info@ifzk.de
www.ifzk.de

Gabriele Gering-Klehn
ö.b.u.v. Sachverständige
Dorfplatz 2c
04205 Leipzig

Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE42 1203 0000 1311 1822 30
BIC: BYLADEM1001
Kontoinhaber: Jörg Sattler