

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus**



Grundstücksmarktbericht 2004 Stadt Cottbus



Impressum

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus
beim Vermessungs- und Katasteramt
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus
- Telefon: 0355 / 612 4212 - 13
Telefax: 0355 / 612 4203
eMail: gutachterausschuss@cottbus.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/CB/index.htm
- Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift usw. siehe oben)
- Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung
- Titelfoto: "Herwarth + Holz, Planung und Architektur, Cottbus".

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 
für den Bereich der Stadt Cottbus

Berichtszeitraum vom 01.01.2004 bis 31.12.2004

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
3.3	Zwangsversteigerungen	10
3.4	Bauleitplanung	11
3.5	Besonderes Städtebaurecht	11
3.5.1	Sanierungsgebiete.....	11
3.5.2	Stadtumbau	14
3.5.3	Innerstädtische Flächenpotenziale.....	15
4	Übersicht über die Umsätze	16
4.1	Vertragsvorgänge.....	17
4.2	Geldumsatz	18
4.3	Flächenumsatz	19
4.4	Marktteilnehmer.....	20
5	Bauland	21
5.1	Allgemeines	21
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	23
5.2.1	Preisniveau	23
5.2.2	Preisentwicklung	25
5.3	Geschosswohnungsbau	26
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	26
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.6	Sonstiges Bauland.....	28
5.7	Erbbaurechte	29
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	30
6.1	Allgemeines	30
6.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen.....	30
6.2.1	Preisniveau	30
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	30
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	32
7.1	Teilmarkt „sonstige Flächen“	32
7.2	Gemeinbedarfsflächen	33
8	Bodenrichtwerte	33
8.1	Gesetzlicher Auftrag	33
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	33
8.2.1	Beispiele	33
8.2.2	Bodenrichtwertentwicklung	34
8.2.3	Besondere Bodenrichtwerte	35

9	Bebaute Grundstücke	36
9.1	Allgemeines	36
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	38
9.2.1	Preisniveau	38
9.2.2	Preisentwicklung	40
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren	41
9.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	43
9.3.1	Preisniveau	43
9.3.2	Preisentwicklung	44
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren	45
9.4	Wohnungseigentum	46
9.5	Teileigentum	47
9.6	Mehrfamilienhäuser	48
9.6.1	Preisniveau	48
9.6.2	Liegenschaftszinssatz	49
9.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	49
9.7.1	Preisniveau	49
9.7.2	Liegenschaftszinssätze	50
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	50
10.1	Nutzungsentgelte	50
10.2	Mieten	52
10.2.1	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien.....	52
10.2.2	Mietspiegel der Stadt Cottbus	55
10.2.3	Mieten für PKW-Reihengaragen	55
10.3	Pachten	55
10.3.1	Ortsüblicher Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	55
10.3.2	Pachtzins für Kleingärten (gemäß BKleingG)	55
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	56
Anhang	58	
	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	58
	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus.....	59

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die Grundstücksmarktlage in der kreisfreien Stadt Cottbus ist im Berichtsjahr 2004 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt, wobei vorrangig die Eckdaten

- Kaufvertragsanzahl
- Bodenrichtwertniveau
- Grundstückspreise
- Wohnflächenpreise

charakterisiert werden.

- ▶ **geringer Rückgang der Anzahl der Kaufverträge**
- ▶ **sinkende Umsätze in den wichtigsten Teilmärkten (baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen)**
- ▶ **rückläufiger Trend des Bodenrichtwertniveaus**
- ▶ **sinkende Preise bei Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser**
- ▶ **gleich bleibendes Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Grundstücke**
- ▶ **sinkende Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser älterer Baujahre**
- ▶ **leicht steigende Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser ab dem Baujahr 1990**
- ▶ **sinkende Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser ab dem Baujahr 2000**
- ▶ **konstante Wohnflächenpreise für Reihenhäuser ab dem Baujahr 1990**
- ▶ **sinkendes Preisniveau der Doppelhaushälften ab dem Baujahr 1990**
- ▶ **sinkendes Preisniveau der unsanierten Mehrfamilienhäuser älterer Baujahre**
- ▶ **Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und Verwaltungsgebäude**
- ▶ **stabile Preise für Eigentumswohnungen, jedoch mit rückläufigem Käuferinteresse**
- ▶ **Rückgang der Zwangsversteigerungen**

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht.

Mit nachfolgendem Marktbericht gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einen sachkundigen und neutralen Marktüberblick bekannt. Dieser wird auf statistischer Basis öffentlich gemacht und trägt somit zur Markttransparenz bei. Er ist ein Informationsangebot für Personen, die im Rahmen ihrer Tätigkeit Immobilienbewertungen durchführen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen bzw. ist Informationsquelle für Makler, Steuerberater und andere Institutionen. Darüber hinaus dient er aber auch der interessierten Öffentlichkeit. Er ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss oder den Sachverständigen für das Einzelobjekt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Cottbus ist eine Einrichtung des Landes Brandenburg. Er ist ein selbstständiges, unabhängiges Gremium und bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. In dieser ist unter anderem die Kaufpreissammlung eingerichtet. Unter Zuhilfenahme statistischer Methoden werden daraus Basisdaten, die für Verkehrswertermittlungen erforderlich sind, abgeleitet. Dazu gehören die Umsatzzahlen, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und andere für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Bei der Auswertung werden alle Kaufverträge aus dem Jahr 2004 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2005 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. Diese werden unter Wahrung des Datenschutzes analysiert, die Ergebnisse zusammengefasst und jährlich in Form einer Bodenrichtwertkarte und eines Grundstücksmarktberichtes veröffentlicht.

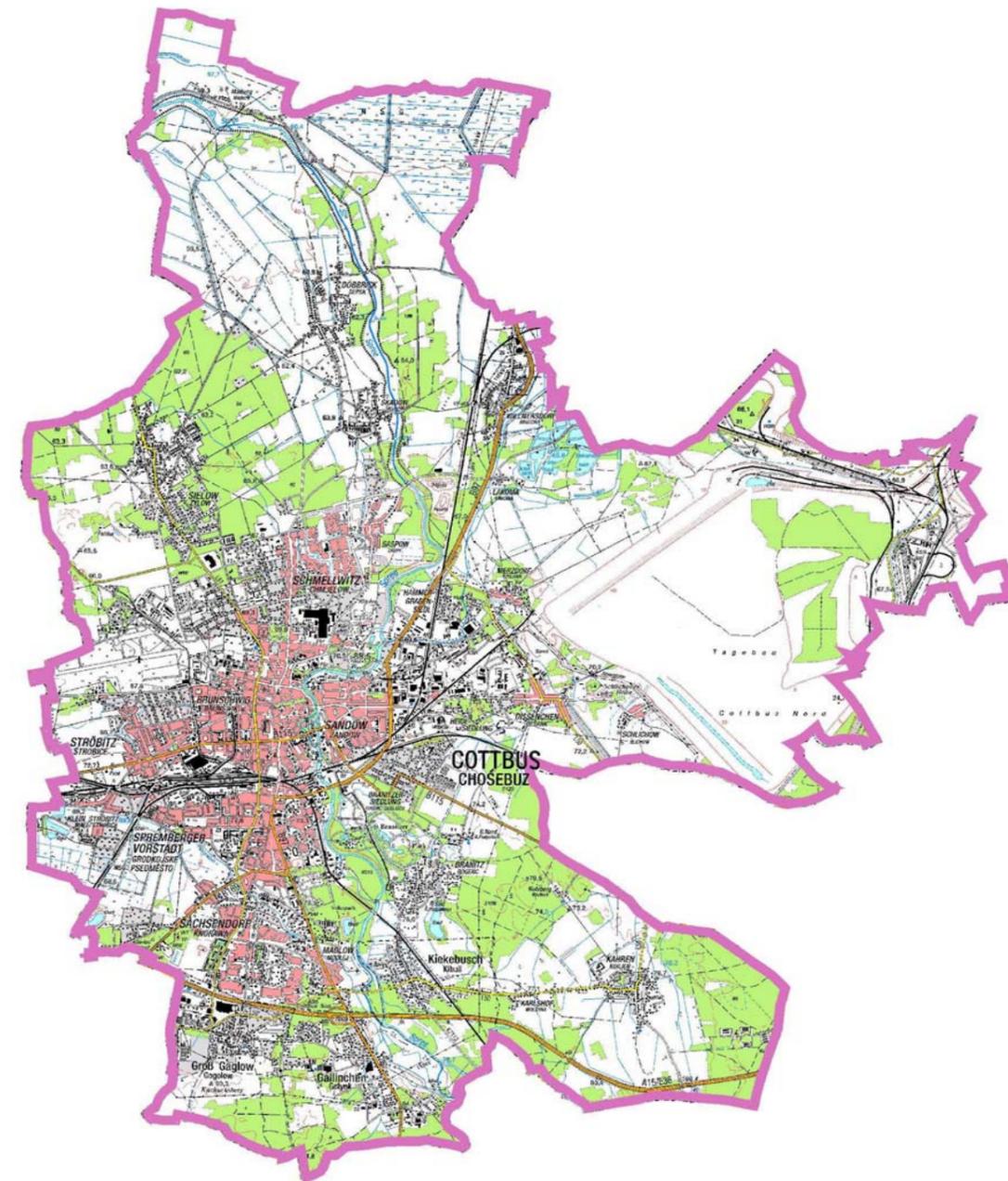
Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2004 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 13.05.05 beraten und bestätigt.

Die Preisangaben erfolgen in Euro, die Wertangaben aus zurückliegenden Zeiträumen wurden mit dem Kurs 1 € = 1,95583 DM umgerechnet. Für eventuelle im Marktbericht fehlerhafte veröffentlichte Daten besteht nur ein Anspruch auf Richtigstellung, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und im Einzelfall angemessen ist. Eine Haftung für Schäden jeglicher Art, die als Folge der Verwendung dieser Daten in Gutachten, Verträgen o. ä. eintreten, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Die Großstadt Cottbus als Oberzentrum liegt im Süden Brandenburgs zwischen den Ballungszentren Berlin und Dresden, direkt an der Spree. Sie liegt ca. 30 km westlich der deutsch-polnischen Grenze am Südostrand des Spreewalds, einer in Europa einzigartigen Landschaft.

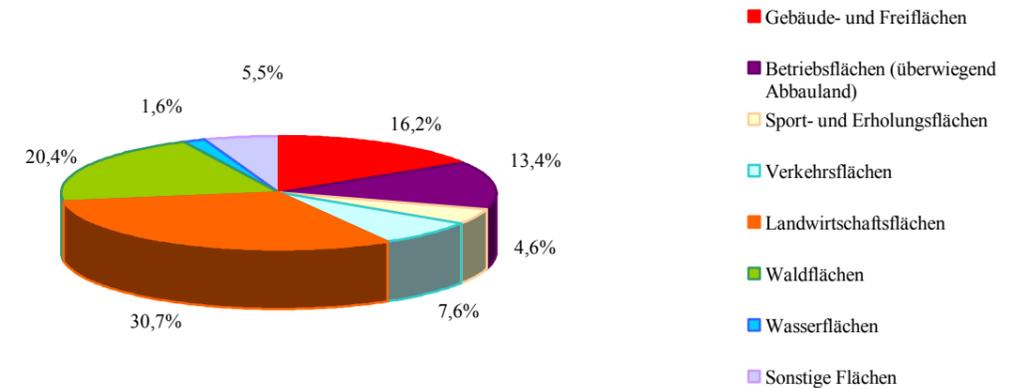


Kartengrundlage: Topographische Karte M 1:50.000 (DTK 50-V)
Nutzung mit Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Nummer GB-D 23/04

Einwohner, Stadtgebiete

Geographische Angaben: Lage 51° nördliche Breite,
14° östliche Länge
Höhenlage 70 m über NHN

Stadtfläche: 164,2 km² davon



Bevölkerungsentwicklung:

Übersichtstabelle der Stadtteile

Stadtteile	Wohnbevölkerung insgesamt			
	2001	2002	2003	2004
Stadtmitte	8.082	8.064	8.127	8.243
Sandow	17.487	16.921	16.685	16.543
Merzdorf	844	1.205	1.216	1.229
Dissenchen	1.217	1.227	1.219	1.195
Branitz	1.326	1.347	1.355	1.355
Kahren	1.267	1.304	1.319	1.337
Kiekebusch	-	-	1.362	1.358
Spremberger Vorstadt	14.658	14.324	14.538	14.395
Madlow	1.890	1.969	1.935	1.957
Sachsendorf	19.075	17.435	15.934	14.937
Groß Gaglow	-	-	1.433	1.463
Gallinchen	-	-	2.680	2.688
Ströbitz	13.724	13.846	13.759	13.923
Schmellwitz	18.518	18.159	17.806	17.341
Saspow	661	676	689	683
Skadow	505	537	541	554
Sielow	3.539	3.556	3.559	3.581
Döbbrick	1.921	1.896	1.854	1.875
Willmersdorf	779	773	773	765
Insgesamt	105.493	103.239	106.784	105.422

Quelle: „Kommunale Gebietsgliederung Bevölkerung“, Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle – 31.12.2004

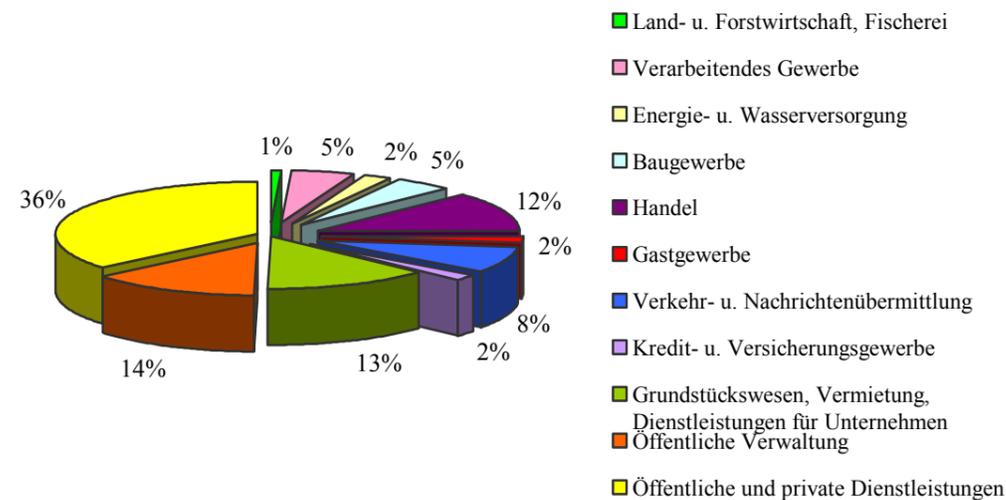
Übersicht der Stadtteile von Cottbus



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle 2004

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaftsstruktur (statistische Erhebung vom 31.12.2003 nach sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern)



	2003	2004
Arbeitslose	10.813	11.101
Arbeitslosenquote	18,4 %	19,2 % (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)
Baugenehmigungen	300	282 Gebäude

3.3 Zwangsversteigerungen

Nach dem im Vorjahr die Beschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung signifikant einen erhöhten Anstieg zu verzeichnen hatten, ist in diesem Berichtsjahr ein Rückgang von ca. 27 % erkennbar.

Die häufigsten Immobilien im Zwangsversteigerungsverfahren sind Gewerbeimmobilien in 10 Fällen, gefolgt von Eigentumswohnungen in 9 Fällen, Einfamilienhäusern in 8 Fällen und Wohn- und Geschäftshäusern in 3 Fällen. In geringer Anzahl sind unbebaute Grundstücke in 2 Fällen, Villen in 2 Fällen, Mehrfamilienhäuser in 2 Fällen und Reihenhäuser in 1 Fall betroffen.

Je nach Vermarktungschancen und Versteigerungssituation erzielten die Einfamilienhäuser nach Zuschlag durchschnittlich 52 % des festgesetzten Verkehrswertes (27 – 116 % des festgesetzten Verkehrswertes), die Eigentumswohnungen durchschnittlich 62 % des festgesetzten Verkehrswertes (37 - 83 % des festgesetzten Verkehrswertes) und die Gewerbeimmobilien durchschnittlich 32 % des festgesetzten Verkehrswertes (< 10 % - 70 % des festgesetzten Verkehrswertes).

3.4 Bauleitplanung

Das Ergebnis der ersten Planungsstufe der gemeindlichen Bauleitplanung ist der **Flächennutzungsplan (FNP)**.

Die gesetzlichen Grundlagen werden im Wesentlichen im § 5 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im FNP ist für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen dargestellt. Er enthält keine rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Der FNP der Stadt Cottbus wurde am 27.11.2002 von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus beschlossen, am 10.06.2003 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt. Am 06.08.2003 erfolgte im Amtsblatt die amtliche Bekanntmachung.

Bebauungspläne (B-Pläne)

Das Ergebnis der zweiten Planungsstufe ist der **B-Plan**. Gemäß § 8 BauGB enthält der B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Der Inhalt des B-Planes ist im § 9 BauGB geregelt.

Die Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung werden im Planungsatlas der Stadt Cottbus dargestellt, der durch die Stadtverwaltung Cottbus – Baudezernat erarbeitet, herausgegeben und aktualisiert wird.

3.5 Besonderes Städtebaurecht

3.5.1 Sanierungsgebiete

Allgemeines

Die Stadt Cottbus wurde im Mai 1991 von der Bundesregierung und den Landesregierungen als eine von elf Modellstädten in den neuen Bundesländern zur städtebaulichen Sanierung ausgewählt. Es wurde das erste Sanierungsgebiet, die „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ beschlossen. Als zweites Sanierungsgebiet in Cottbus kam der Bereich „Sachsendorf - Madlow“ im Jahre 2001 hinzu.

Im BauGB, Zweites Kapitel, Besonderes Städtebaurecht, §§ 136 ff sind die „Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen“ geregelt.

Ziel der Sanierung ist es, die in dem förmlich festgelegten Gebiet bestehenden städtebaulichen Missstände zu beseitigen und somit ganzen Straßenzügen, aber auch einzelnen Gebäuden ein angenehmeres Äußeres zu geben sowie das Wohnen und Arbeiten im Sanierungsgebiet wieder attraktiv zu gestalten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus beschließt im Sanierungsgebiet allgemeine Bodenrichtwerte des jeweiligen Jahres mit Anfangswertqualität. Diese werden in der Bodenrichtwertkarte mit einem „A“ gekennzeichnet.

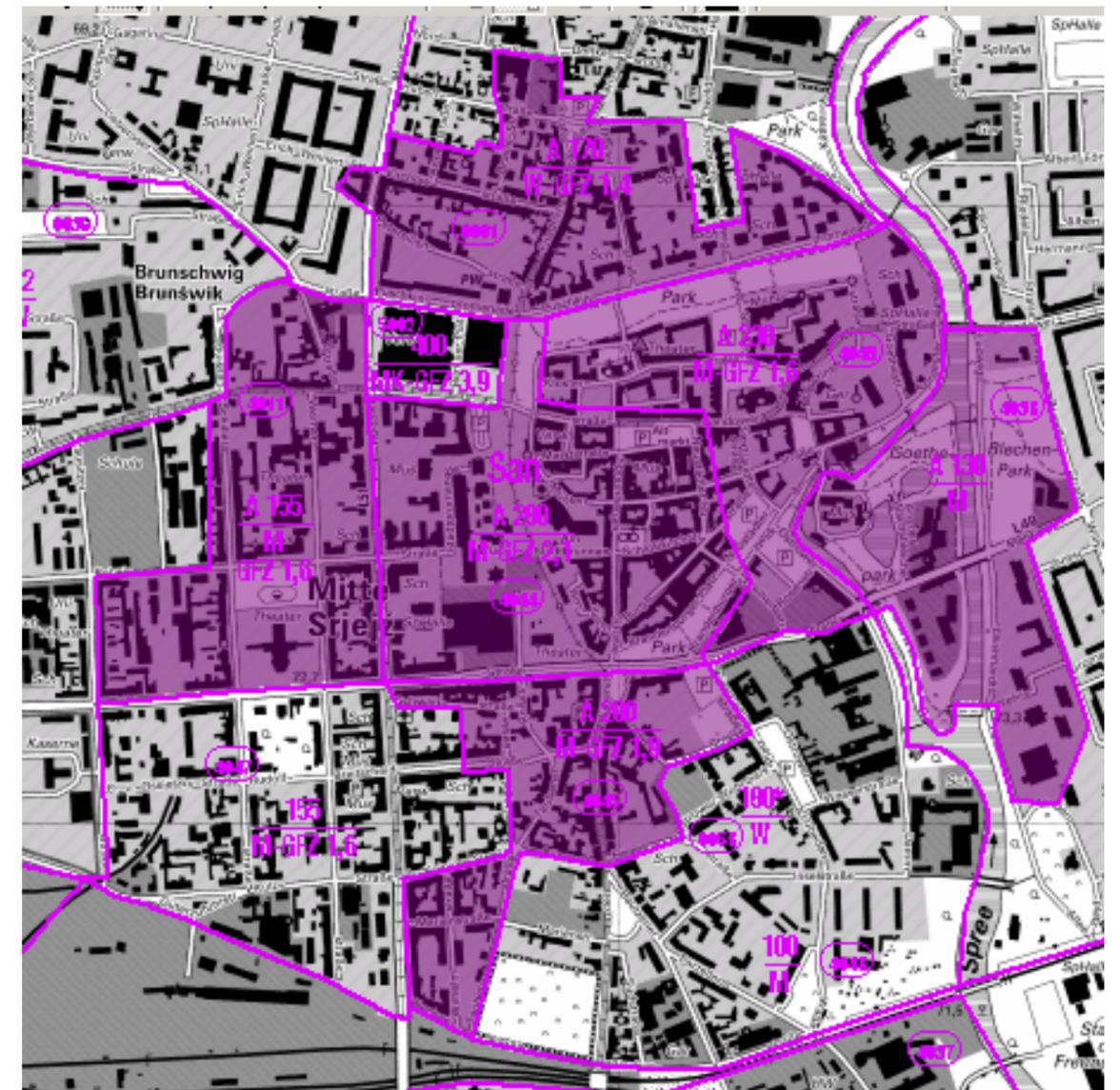
Besondere Bodenrichtwerte (Definition siehe Pkt. 8.2.3) sowie Anfangs- und Endwerte werden auf Antrag durch den Gutachterausschuss ermittelt.

Als Anfangswert bezeichnet man den Bodenwert eines Grundstücks, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB).

Der Endwert (§ 154 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV) ist der Bodenwert, der sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zum gleichen Wertermittlungsstichtag ergibt.

Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“

Seit dem 17.12.1992 ist die Sanierungssatzung der Stadt Cottbus durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung rechtswirksam (förmliche Festsetzung). In diesem Rahmen werden öffentliche und private Baumaßnahmen gefördert. Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus - Innenstadt“, welches ca. 125 ha groß ist, erstreckt sich in der Nord-Süd-Ausdehnung von der Nordstraße/Hubertstraße bis zur Bleichenstraße, in der Ost-West-Richtung von der Willy-Brandt-Straße bis zur Lausitzer Straße (siehe Übersichtsplan Sanierungsgebiet). In diesem Gebiet gelten für Eigentümer und Nutzer die Regelungen des besonderen Städtebaurechtes nach BauGB II. Kapitel §§ 136 bis 191. Nach den §§ 144 ff BauGB sind entsprechende Genehmigungen bei der Kommune einzuholen. Dieses Städtebaurecht hat den Zweck, Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwernisse abzusichern und räumt der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Sanierungsziele ein.



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 01.01.2005)

Das Sanierungsgebiet Cottbus, Sachsenhof – Madlow – Stadtumbaugebiet

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat auf ihrer Sitzung am 30.05.2001 auf der Grundlage des § 142 Abs. 1 BauGB die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Sachsenhof-Madlow“ beschlossen. Das Ziel der Sanierung im Stadtteil Sachsenhof-Madlow ist es, den Wohnstandort zu sichern. Dabei wird auf einen nachhaltigen Stadtumbau orientiert, der als Doppelstrategie „Erhaltung und Aufwertung“ sowie „Rückbau und Neuordnung“ verfolgt.

Das „Sanierungsgebiet Cottbus, Sachsenhof-Madlow“ ist ca. 159 ha groß und umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im folgenden Lageplan abgegrenzten Fläche.

Für o. g. Gebiet wurde kein Bodenrichtwert beschlossen, es wurde mit „St Um“ gekennzeichnet – Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet, da derzeit keine gesicherte Ermittlung von BRW möglich ist.



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 01.01.2005)

3.5.2 Stadtumbau

Zunehmender Wohnungsleerstand und der demografische Wandel haben die Bundesregierung veranlasst, das Programm Stadtumbau – Ost aufzulegen. Die Ziele des Programms sind:

→ Sicherung attraktiver Städte und Gemeinden

→ Hilfe für die Kommunen und die Wohnungsunternehmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes unter anderem durch den Rückbau leer stehender Wohnungen, Rückbau und Umnutzung von Infrastruktureinrichtungen sowie Aufwertungsmaßnahmen.

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten setzt hinreichend konkrete Aussagen über die wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere die rechtlich zulässige Nutzung voraus. Stadtumbaugebiete zeichnen sich durch tief greifende Veränderungen ihrer Gebietsstruktur aus. Demzufolge sind Aussagen über den Bodenrichtwert in den vom Stadtumbau betroffenen Gebieten nur eingeschränkt möglich (entsprechend Rundschreiben des Ministeriums des Innern vom 03.12.2003 „Ermittlung und Darstellung von Bodenrichtwerten in Stadtumbaugebieten“). Dabei sind zahlreiche Fragestellungen zu beantworten und gesonderte Untersuchungen erforderlich. Hier sei auf die Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses verwiesen.

Aus diesem Grund hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf seiner Bodenrichtwertsitzung beschlossen, auf eine **gesonderte** Darstellung von Stadtumbaugebieten in der Bodenrichtwertkarte zu verzichten und nur die Bodenrichtwertzonen darzustellen. Städtebauliche Aussagen zum Stadtumbau in der Stadt Cottbus können beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingeholt werden.

Der Gutachterausschuss hat für bestimmte Bereiche der Stadtumbaugebiete auf eine Bodenrichtwertermittlung verzichtet, da diese nicht gesichert möglich war.

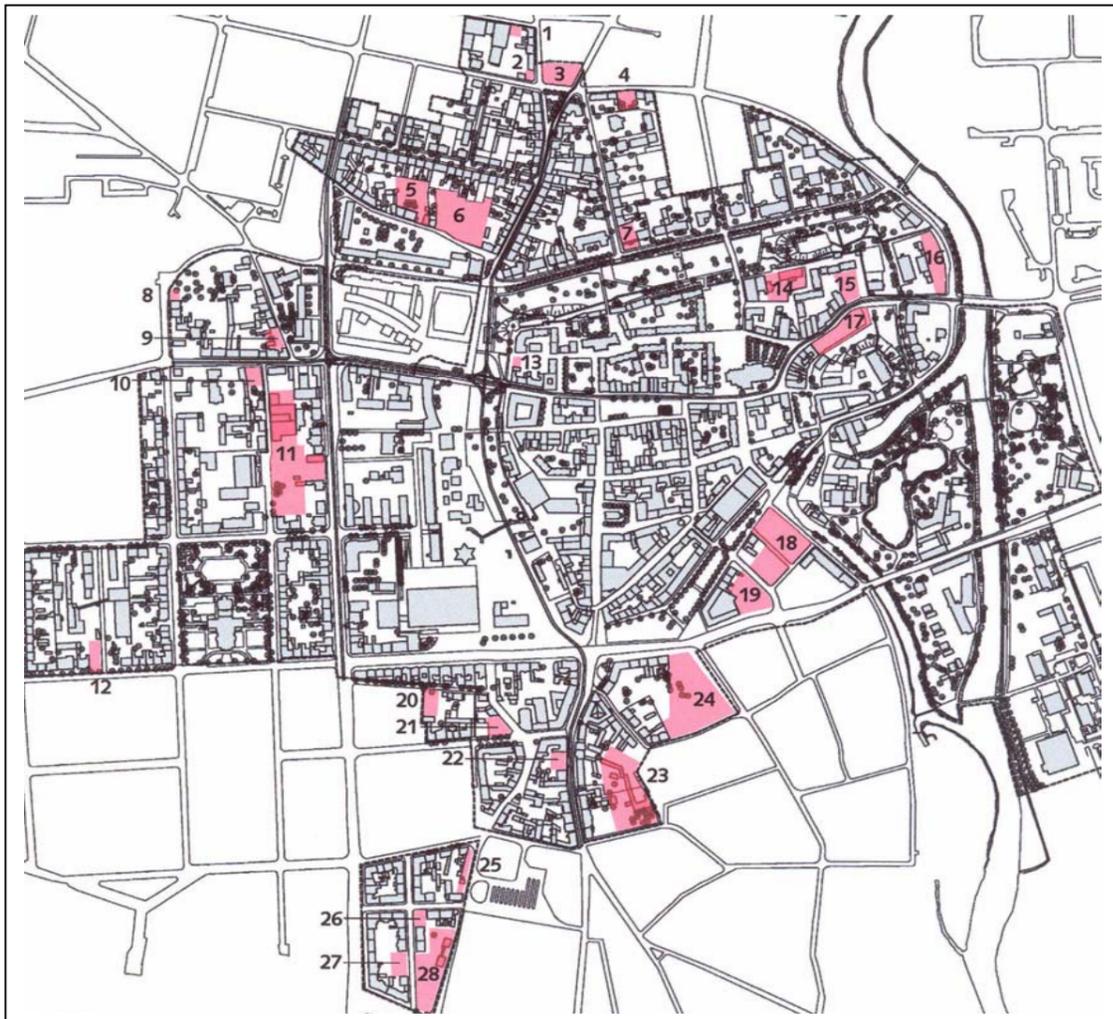
Das sind die Gebiete des Komplexen Wohnungsbaus in:

- Neu Schmellwitz
- Sandow
- Sachsenhof
- Madlow
- beidseitig Stadtring

Diese Stadtumbaugebiete (Bodenrichtwertzonen) werden in der Bodenrichtwertkarte mit **St Um** gekennzeichnet.

St Um bedeutet: Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

3.5.3 Innerstädtische Flächenpotenziale



Flächenpotenziale für den innerstädtischen Wohnungsbau

Der Plan zeigt Flächen im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus-Innenstadt, die für den Wohnungsbau bzw. den Bau von gemischt nutzbaren Gebäuden geeignet sind.

Weitere Informationen zu den Flächen können beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Cottbus oder bei der DSK Cottbus erfragt werden.

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Nordstraße | 16. Am Spreeufer |
| 2. Hubertstraße / Sielower Straße | 17. Sandower Straße |
| 3. Sielower Straße / Karlstraße | 18. Nordöstliche Neustadt |
| 4. Zimmerstraße | 19. Franz-Mehring-Straße |
| 5. und 6. Petersilienstraße | 20. Schwanstraße |
| 7. Puschkinpromenade | 21. Roßstraße |
| 8. Lessingstraße | 22. Straße der Jugend |
| 9. Lieberoser Straße | 23. Feigestraße |
| 10. Berliner Straße / Wernerstraße | 24. Ostrower Straße / Briesmannstraße |
| 11. Wernerstraße / Bahnhofstraße | 25. Taubenstraße |
| 12. Karl-Liebknecht-Straße | 26. Wilhelmstraße / Marienstraße |
| 13. Töpferstraße / Klosterstraße | 27. Wilhelmstraße |
| 14. Kreuzgasse / Münzstraße | 28. Wilhelmstraße / Taubenstraße |
| 15. Sandower Straße / Münzstraße | |

Quelle: Modellstadt Cottbus-Innenstadt, Heft 8, Wohnen in der Innenstadt, Stadtverwaltung Cottbus, "Herwarth + Holz, Planung und Architektur, Cottbus".

4 Übersicht über die Umsätze

Gesamtüberblick

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt den umfassenden Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im örtlichen Grundstücksmarkt. Er stellt den Immobilienmarkt transparent dar. Die Grundlage für diese Aufgabe bildet die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS). Zur Führung der Kaufpreissammlung ist gem. § 195 BauGB von jedem Vertrag, durch den sich ein Käufer verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu erwerben, von der beurkundenden Stelle eine Abschrift an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden. Dort sind alle Kaufpreise in die Kaufpreissammlung zu übernehmen und anonym auszuwerten. Hierbei werden neben den selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen wie z.B. Zukäufe als Arrondierungsflächen und zusammengesetzte Flächen wie z.B. Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen oder mehrerer Baugrundstücke registriert. Dabei sind die Kaufverträge und andere Vorgänge (z.B. Tauschverträge) eindeutig einer der folgenden Grundstücksarten zuzuordnen:

- **unbebaute Bauflächen (ub)**, siehe Pkt. 5:
Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „baureifes Land“ aufweisen (WertV), bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist und die nicht der Grundstücksart „Gemeinbedarfsfläche (gf)“ zuzuordnen sind.
- **bebaute Grundstücke (bb)**, siehe Pkt. 9:
Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind und die nicht der Grundstücksart „Wohn- und Teileigentum (ei)“ zuzuordnen sind.
- **Wohn- und Teileigentum (ei)**, siehe Pkt. 9.4, 9.5:
Bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf einen Grundstücksteil (Wohnung) und den Anteil an einem gemeinschaftlichen Eigentum.
- **land- und forstwirtschaftliche Fläche (lf)**, siehe Pkt. 6 :
Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder die auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind (WertV).
- **Gemeinbedarfsfläche (gf)**, siehe Pkt. 7.2:
Unbebaute Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Grundstücke dienen vor und nach dem Eigentumsübergang dem Gemeinbedarf (z.B. Grundstücke für örtliche Verkehrseinrichtungen, Grundstücke für öffentliche Grünanlagen, Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen).
- **sonstige Fläche (sf)**, siehe Pkt. 7.1:
Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind (z.B. Grundstücke für Abbauland, Grundstücke für private Grünanlagen, Hausgärten, Grabeland, Dauerkleingärten, Wasserflächen, private Wege).

4.1 Vertragsvorgänge

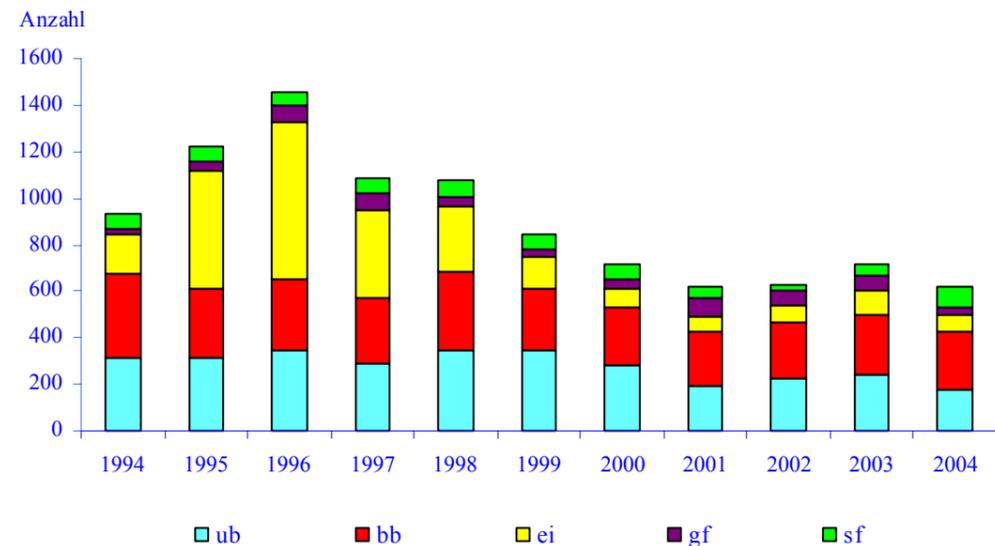
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind für den Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus im Jahr 2004

649 Verträge

zum Eigentumswechsel gegen Entgelt inklusive 4 Erbbaurechtsverträge eingegangen. In diesen 649 Erwerbsvorgängen sind keine Schenkungen und Übertragungen enthalten, da diese für eine Übernahme in die AKS nicht geeignet sind.

Zu den 649 Kaufverträgen gehören 37 Beschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung und 4 Verträge über eine freiwillige Versteigerung. Ein Rückblick auf die vorangegangenen Geschäftsjahre, lässt ab 1999 einen kontinuierlichen Rückgang der Kauffälle bis 2001 erkennen. In den Vorjahren 2002 und 2003 war eine leicht steigende Tendenz feststellbar. Im Berichtsjahr 2004 ist jedoch wieder eine rückläufige Tendenz zu verzeichnen.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	% Anteil	Veränderung zum Vorjahr 2003
unbebaute Bauflächen	175	27	- 26 %
bebaute Grundstücke	251	38	- 5 %
Wohnungs- und Teileigentum	70	11	-35 %
Gemeinbedarfsflächen	38	6	- 37 %
sonstige Flächen	85	13	77 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	30	5	114 %
Summe	649	100	- 11 %



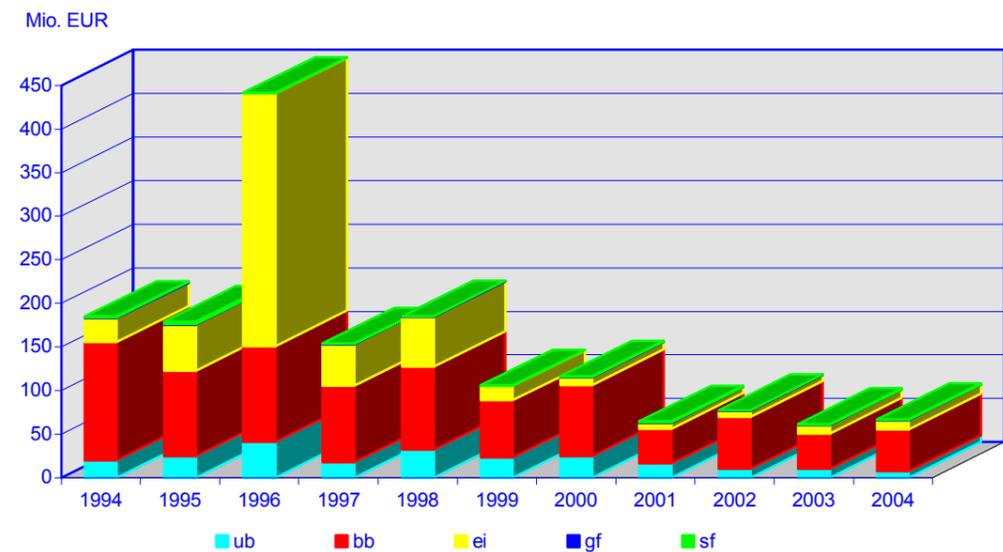
4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2004 betrug der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Cottbus

67,4 Millionen EUR.

Nach dem im Vorjahr ein Umsatzrückgang des Geldumsatzes von ca. 20 % registriert wurde, ist in diesem Berichtsjahr im Mittel ein Anstieg von ca. 8 % zu verzeichnen.

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio. EUR)	% Anteil	Veränderung zum Vorjahr 2003
unbebaute Bauflächen	7,6	11	- 29 %
bebaute Grundstücke	48,1	71	18 %
Wohnungs- und Teileigentum	10,4	15	10 %
Gemeinbedarfsflächen	0,2	< 1	- 23 %
sonstige Flächen	0,9	1	-25 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	0,2	<1	74 %
Summe	67,4	100	8 %



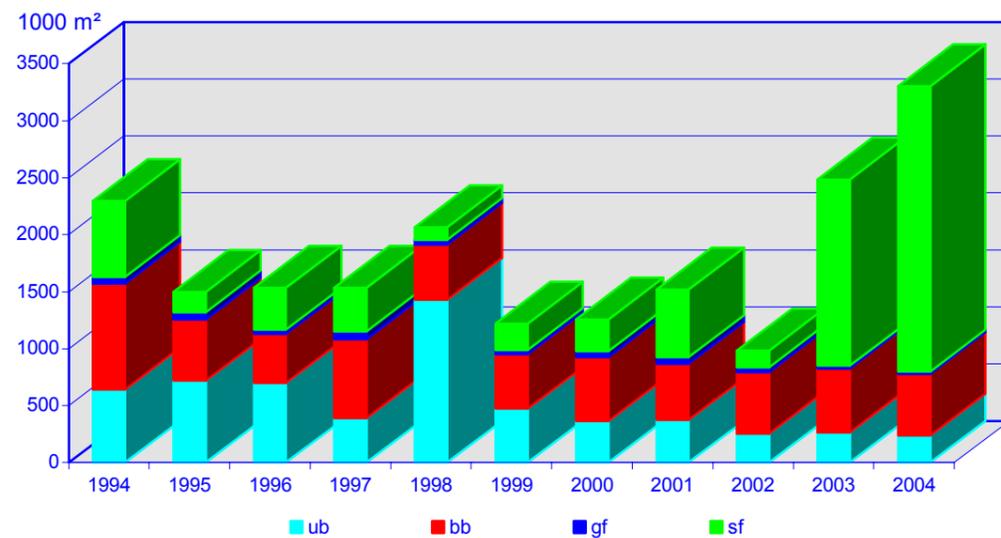
4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2004 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus insgesamt

4.075.000 m²

Grundstücksfläche umgesetzt. Die diesjährige Entwicklung des Flächenumsatzes bestimmt vorrangig der Teilmarkt „sonstige Flächen“ durch den Verkauf weiträumiger Flächen (ca. 177 ha) mit einem Kauffall, welche für die spätere Nutzung zur Errichtung von Windkraftanlagen benötigt werden. Des Weiteren wurden 34 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von ca. 33 ha für die Renaturierung der Spree registriert.

Grundstücksart	Flächenumsatz (1000 m ²)	% Anteil	Veränderung zum Vorjahr 2003
unbebaute Bauflächen	239	6	- 11 %
bebaute Grundstücke	540	13	- 5 %
Gemeinbedarfsflächen	23	<1	- 9 %
sonstige Flächen	2.500	61	53 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	773	19	172 %
Summe	4.075	100	47 %

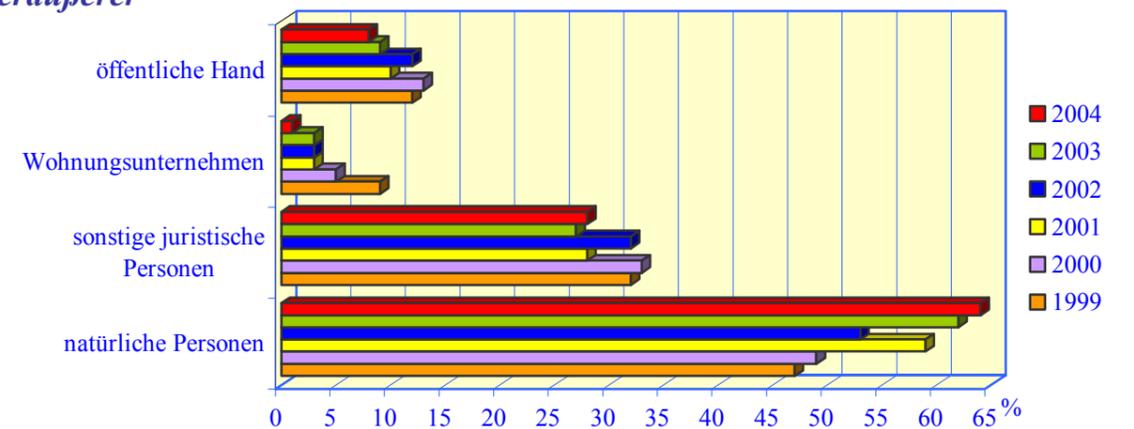


4.4 Marktteilnehmer

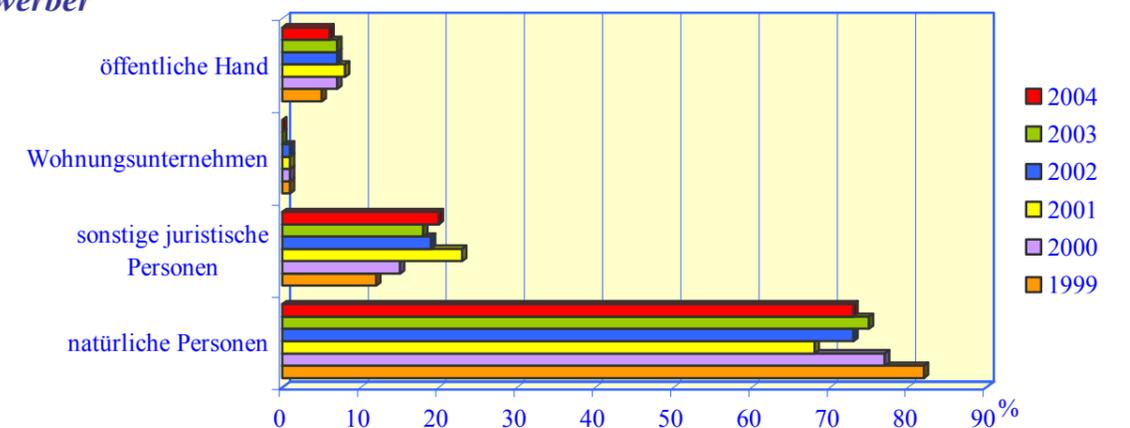
Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt und die Veränderung zu den Vorjahren 1999 bis 2004. Der Veräußerer- und Erwerberkreis ist jeweils in die Gruppe der natürlichen Personen, der sonstigen juristischen Personen, der Wohnungsunternehmen und der öffentlichen Hand unterteilt, wobei ca. 73 % aller Erwerbsvorgänge von natürlichen Personen getätigt wurden, die jedoch in den Fällen als Veräußerer nur mit ca. 64 % beteiligt sind.

Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 28 % als Veräußerer und mit ca. 20 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. Mit nur 1 % aller Erwerbsvorgänge treten als Veräußerer die Wohnungsunternehmen auf. Die öffentliche Hand trat mit ca. 8 % der Fälle als Veräußerer und mit ca. 6 % als Erwerber auf.

Veräußerer



Erwerber



5 Bauland
5.1 Allgemeines

§ 4 Abs. 4 WertV 1988

„**Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind“.

In diesem Kapitel werden Preisniveau und Preisentwicklung von Bauland unter Berücksichtigung

- *der Art und Maß der baulichen Nutzung*
- *des Erschließungszustandes und*
- *des Entwicklungszustandes*

für folgende Teilmärkte

- *individueller Wohnungsbau*
- *Geschosswohnungsbau*
- *gewerbliche Bauflächen*
- *Bauerwartungsland und Rohbauland*
- *Zukäufe (Arrondierungsflächen)*

untersucht.

Das **Preisniveau** ist abhängig von der Art der baulichen Nutzung für bestimmte Grundstücksmarktlagen und ist der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Die **Preisentwicklung** wird mit Hilfe der ermittelten Bodenpreisindexreihe (siehe Pkt. 5.2.2) erfasst. Auf Grund der geringen Anzahl von Kaufverträgen für baureife Grundstücke im innerstädtischen Bereich (Geschosswohnungsbau), lässt sich eine Preisentwicklung mit Hilfe von Bodenpreisindexreihen nur für den individuellen Wohnungsbau ableiten.

Umrechnungskoeffizienten konnten auf Grund des statistisch zu geringen Datenmaterials nicht ermittelt werden.

Begriffsbestimmungen

Bei der automatisiert geführten Kaufpreissammlung werden programmtechnisch für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Begriffe verwendet:

„Individueller Wohnungsbau“

Wohngrundstücke, Grundstücke in Eigenheim-, in Kleinsiedlungs- und in gehobenen Eigenheimgebieten sowie alle Grundstücke mit einer gemischten Nutzung im Dorfgebiet

„Mehrfamilienhäuser“

alle Grundstücke in Mehrfamilienhausgebieten sowie mit einer gemischten Nutzung in der Stadt

„Geschäftliche Nutzung“

geschäftlich nutzbare Baugrundstücke, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung (mehrgeschossig), Büro- / Verwaltungsgebäude, Parkhäuser, Großgaragen und Stellplätze

„Gewerbliche Nutzung“

gewerblich nutzbare Baugrundstücke, Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierte Gewerbebetriebe, Industriegebäude und -anlagen, Einkaufszentren außerhalb des Kerngebietes, Garagen und Stellplätze

„Sonstige Nutzung“

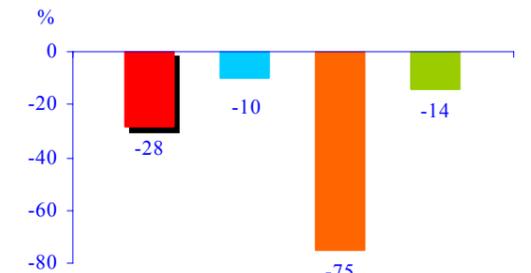
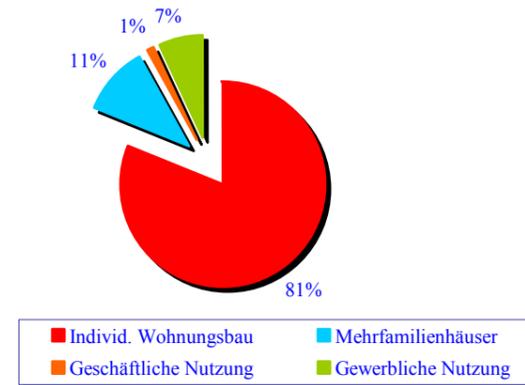
alle Baugrundstücke allgemein (ohne weitere Definition), im Wochenendhausgebiet, im Ferienhausgebiet und die Garagen- und Stellplatznutzung.

Umsatzzahlen ausgewählter Teilmärkte

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass bei den baureifen Grundstücken der individuelle Wohnungsbau den höchsten Stellenwert einnimmt, jedoch mit rückläufigen Kaufverhalten (ca. - 28 %). Eine untergeordnete Rolle spielen die baureifen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser) sowie gewerbliches Bauland.

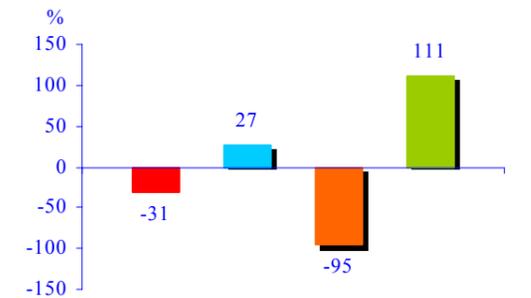
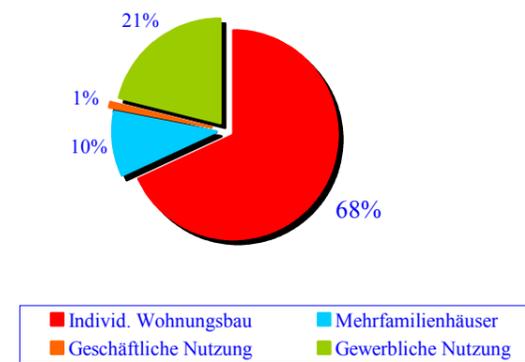
Anzahl unbebauter Grundstücke 2004

Veränderungen zum Vorjahr 2003



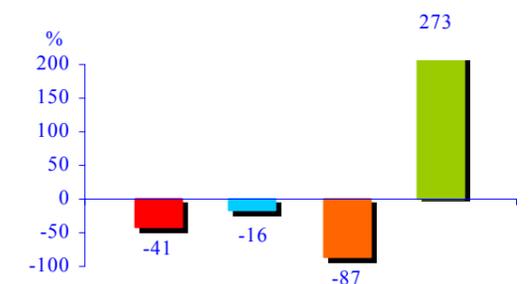
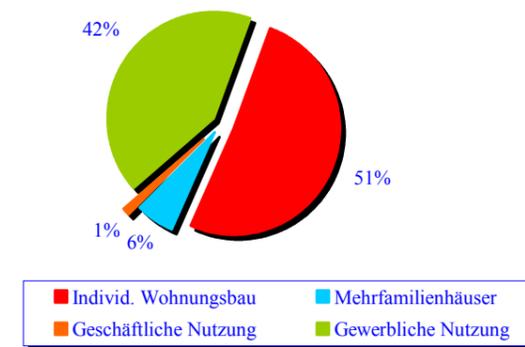
Geldumsatz 2004

Veränderungen zum Vorjahr 2003



Flächenumsatz 2004

Veränderungen zum Vorjahr 2003



5.2 Individueller Wohnungsbau

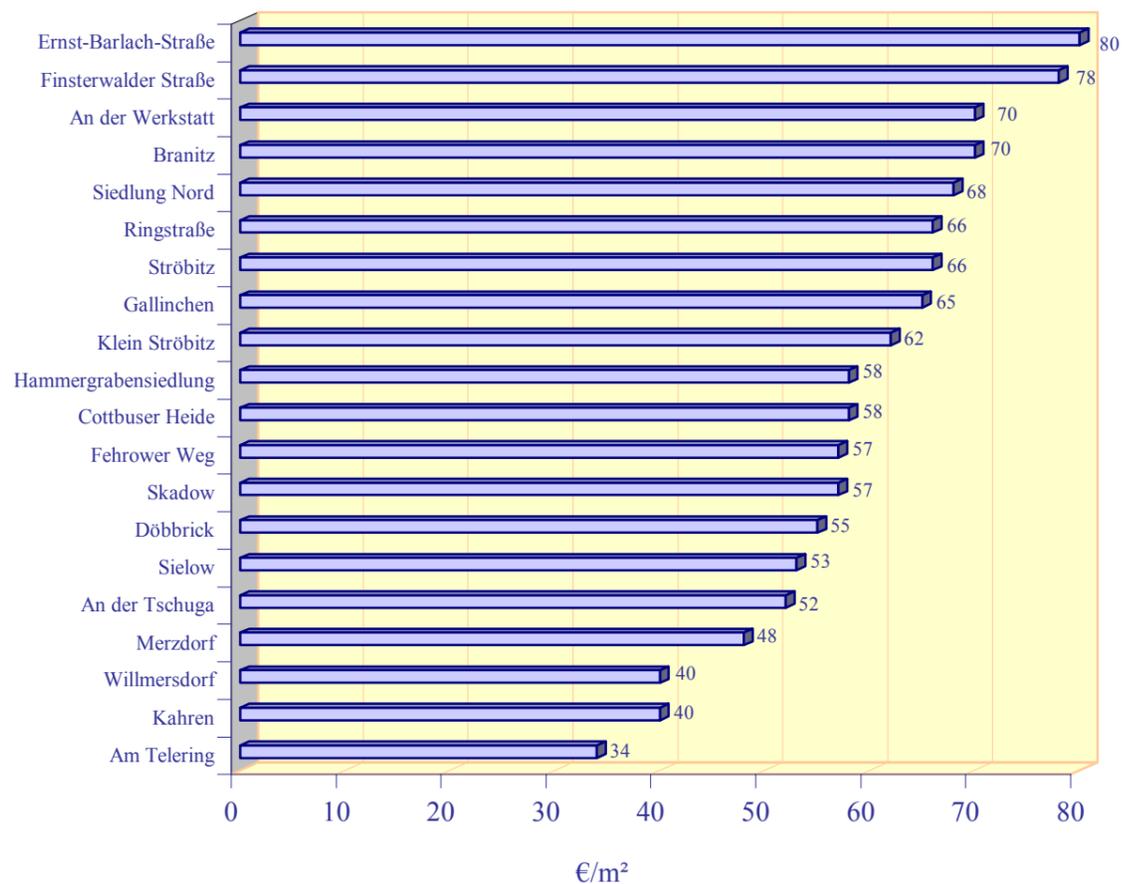
5.2.1 Preisniveau

Das nachfolgend angegebene Preisniveau bezieht sich auf unbebaute baureife Grundstücke für Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Der seit dem Geschäftsjahr 2000 zu beobachtende rückläufige Trend des Preisniveaus setzt sich auch in diesem Berichtsjahr fort. So wurden für unbebaute Baugrundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB (ortsüblich erschlossene Gebiete) durchschnittlich 48 €/m² (min 6 €/m², max 85 €/m²) gezahlt. Dabei differiert das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr zwischen ca. - 24 % bis ca. + 10 %, wobei ein durchschnittliches Preisgefälle von ca. - 4 % zu verzeichnen ist. In den voll erschlossenen Wohngebieten liegt der Durchschnittspreis bei 59 €/m² (min 34 €/m², max 80 €/m²). Hier bewegt sich das Preisniveau zwischen ca. - 24 % bis ca. + 13 %, mit einem Preisgefälle von durchschnittlich ca. - 6 %. Somit liegt der durchschnittliche Bodenpreis um ca. 11 €/m² höher, als in den ortsüblich erschlossenen Gebieten.

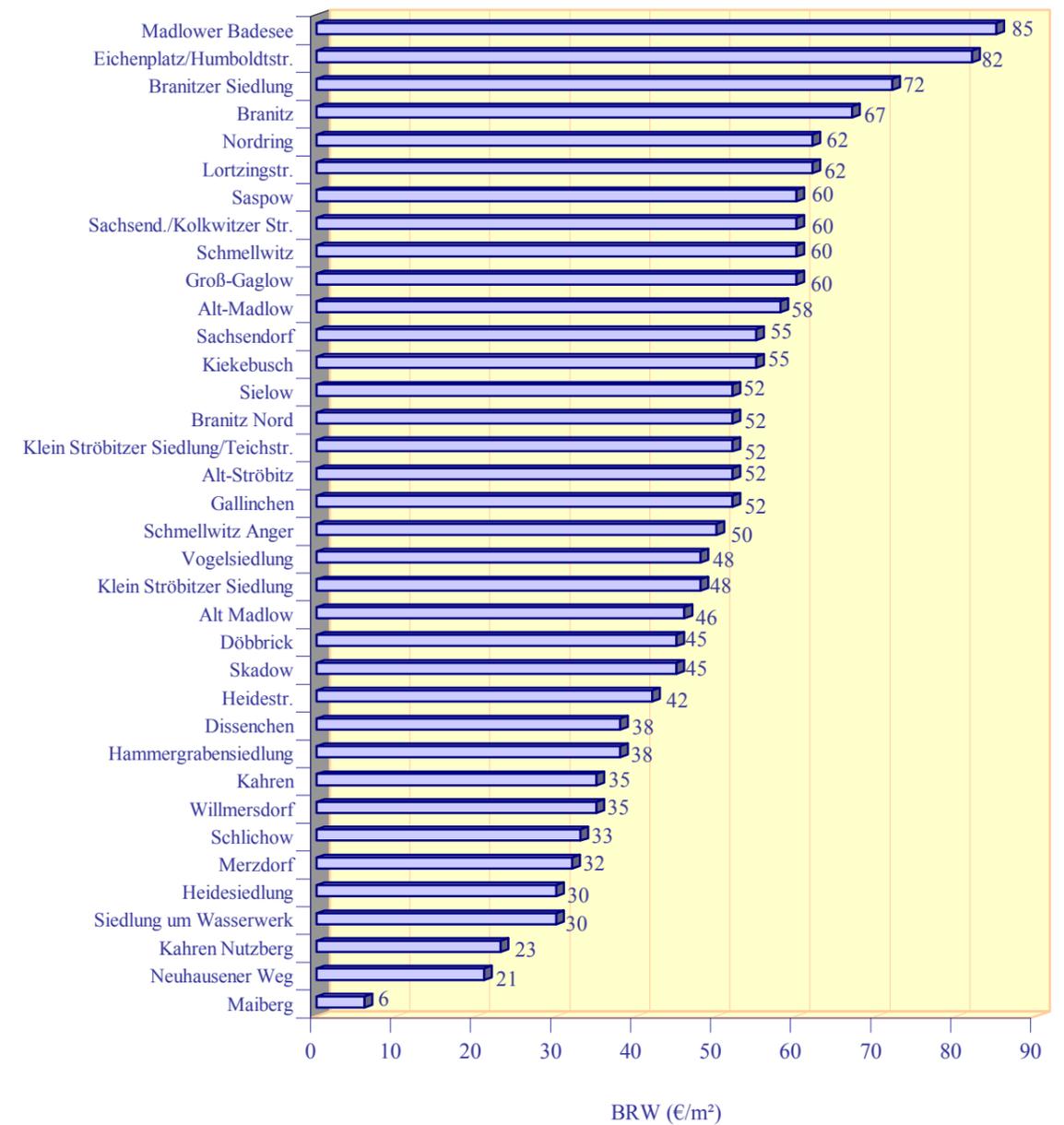
Das Kaufverhalten zeichnet sich darin aus, dass der Verkauf unbebauter Baugrundstücke vorrangig (ca. 56 %) in voll erschlossenen Wohngebieten getätigt wurde.

In nachfolgenden Grafiken wird das Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2005, unterschieden nach dem Erschließungszustand, dargestellt.

Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2005 für Neue Wohngebiete erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG



Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2005 für Baugrundstücke erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



5.2.2 Preisentwicklung

Mit Hilfe der Bodenpreisindexreihen werden zeitliche Preisunterschiede erfasst. Diese geben die langfristige durchschnittliche Preisentwicklung innerhalb der definierten Indexzone an. Bodenpreisindexreihen dienen dazu, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen bestimmten Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Der Bodenpreisindex für unbebaute Baugrundstücke wird aus Kaufpreisen für baureife Grundstücke abgeleitet. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Cottbus wurde im Jahr 2001 erstmals eine Bodenpreisindexreihe des individuellen Wohnungsbaus für vergleichbare Bodenrichtwertzonen erstellt. Als Basisjahr für die Indizes wurde das Jahr 1994 festgesetzt. Die Indexreihe umfasst die Bodenrichtwertzonen der Randgemeinden einschließlich der neu eingemeindeten Stadtteile Gallinchen, Groß Gaglow, Kiekebusch sowie die der Stadtrandlage. Im vergangenen Berichtsjahr wurden die durch die Gemeindegebietsreform (2003) neu zugeordneten Stadtteile nicht berücksichtigt. **Somit ergeben sich in diesem Berichtsjahr durchgehend Veränderungen der Indizes.**

Auf der Grundlage der Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau werden die Bodenrichtwerte für diesen Teilmarkt ermittelt. In nachfolgender Grafik wird die Bodenpreisentwicklung für die jeweilige Jahresmitte repräsentiert.

Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau



5.3 Geschosswohnungsbau

Auf Grund des zu geringen Datenmaterials für den Geschosswohnungsbau, können keine detaillierten Auswertungen für diesen Teilmarkt durchgeführt werden.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Die Marktnachfrage für gewerbliches Bauland ist nach wie vor gedämpft. Für diese Flächen stagnieren die Preise seit 1996 und liegen zwischen 25,00 €/m² und 35,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und zwischen 25 €/m² und 40,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG. Es sind z.T. auch subventionierte Preise feststellbar. Flächen zur gewerblichen Nutzung sind ausreichend vorhanden.

In diesem Berichtsjahr wurden keine unbebauten Baugrundstücke für Handelsflächen veräußert. Es wurden jedoch zwei bebaute Grundstücke mit Abbruchobjekten für Handelsflächen verkauft. Damit ist in diesem Teilmarkt eine geringe Marktaktivität erkennbar. Unter Berücksichtigung des Datenmaterials vorheriger Geschäftsjahre, lagen die Preise dieser Baugrundstücke weit über dem jeweiligen Bodenrichtwert, jedoch mit rückläufigem Preisniveau. Die Auswertung der Kaufverträge von 2000 bis 2004 ergibt für Handelsflächen ein Preisniveau, welches im Mittel 35 % über dem jeweiligen Bodenrichtwert liegt. Diese Ermittlung wird durch empirische Aussagen des Gutachterausschusses ergänzt und bestätigt.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

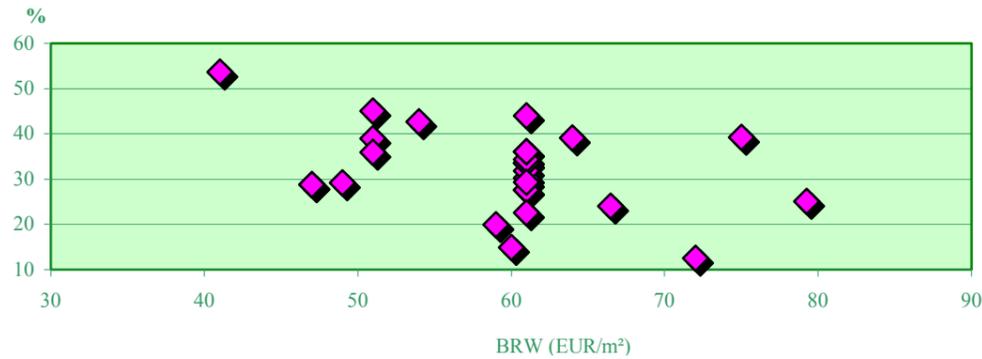
§ 4 Abs. 2 WertV 1988

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.“

Für Bauerwartungsland wurden im Berichtsjahr vier Kauffälle registriert, so dass auf nachfolgende analysierte Preisspanne der Jahre 1998 bis 2004 verwiesen wird.

Preisspiegel für Bauerwartungsland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 1998 - 2004

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (EUR/m ²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (EUR/m ²)		% Anteil		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
27	9,00	29,00	41,00	79,00	13	54	32 %



In Auswertung o. g. Datenmaterials leitet der Gutachterausschuss für **Bauerwartungsland** ein **Preisniveau** von **ca. 13 % bis ca. 54 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** ab.

Rohbauland

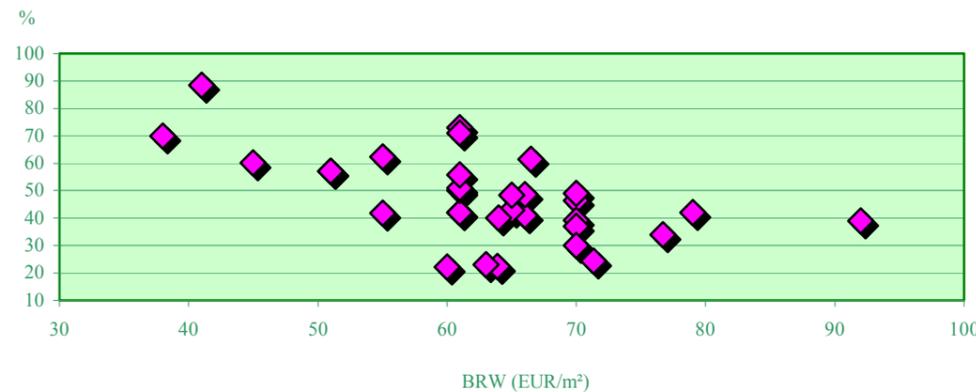
§ 4 Abs. 3 WertV 1988

„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

Grundstücke in der Entwicklungsstufe Rohbauland wurden auch in diesem Berichtsjahr nur in geringer Anzahl (3 Kauffälle) veräußert, so dass auf die nachfolgende analysierte Preisspanne der Geschäftsjahre 1998 - 2004 verwiesen wird.

Preispiegel für Rohbauland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 1998 - 2004

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m² Grundstücksfläche (EUR/m²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (EUR/m²)		% Anteil		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
33	13,00	45,00	38,00	92,00	22	89	47 %



In Auswertung der Kauffälle leitet der Gutachterausschuss eine **Preisspanne für Rohbauland** zwischen **ca. 22 % und ca. 89 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** ab.

5.6 Sonstiges Bauland

In diesem Kapitel werden Kaufverträge über unbebaute Grundstücke als Zukäufe untersucht. Zukäufe bzw. Arrondierungsflächen sind Flächen, die zur Erweiterung des bestehenden Grundstücks dienen. Mit Zukauf der Arrondierungsflächen wird die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöht, Überbauungen legalisiert und der ungünstige Verlauf von Grundstücksgrenzen begradigt. Der Erwerb dieser Flächen ist jedoch nur für einen bestimmten Personenkreis von Interesse.

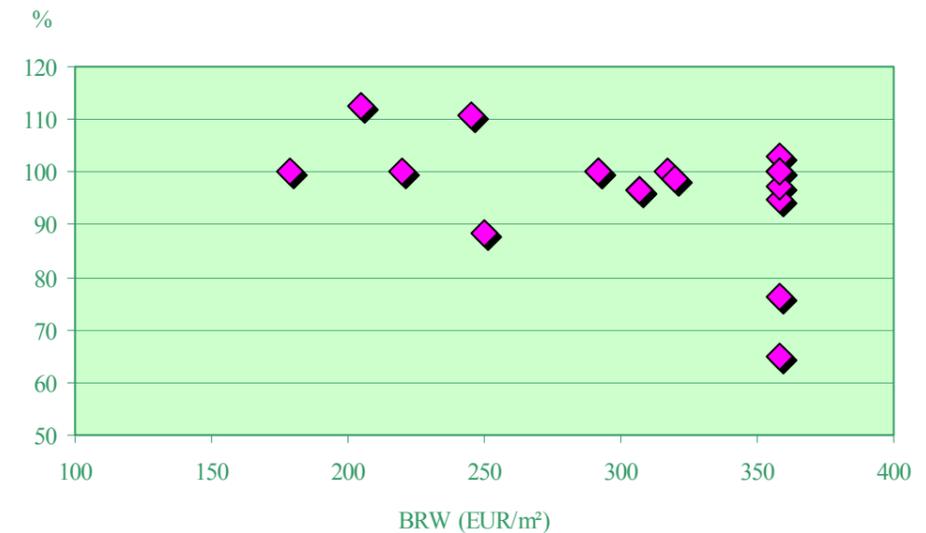
Nachfolgende tabellarische Übersichten geben einen Überblick des Preisspiegels für Zukäufe, räumlich unterteilt in „Zukäufe im Sanierungsgebiet“ und „Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes“.

Preispiegel für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 1998 - 2004

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m² Grundstücksfläche (EUR/m²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (EUR/m²)		% Anteil		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
20	179,00	368,00	180,00	360,00	65	112	97 %

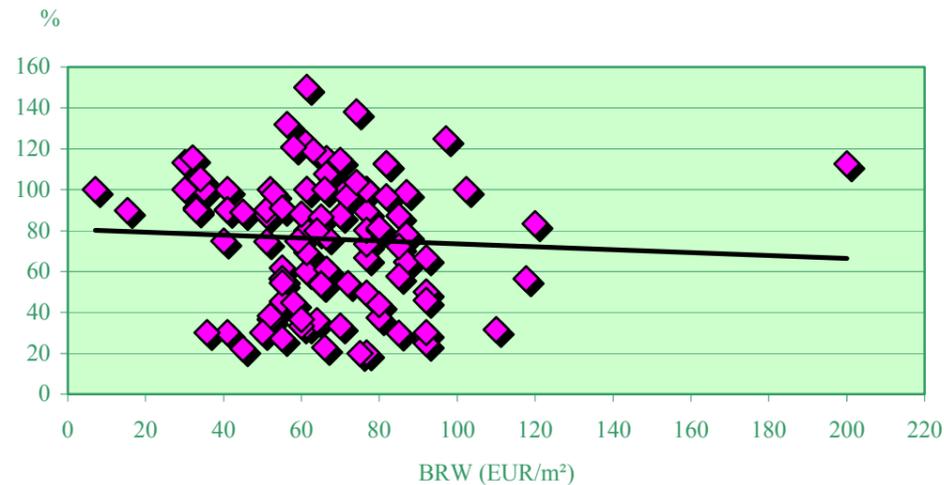
In diesem Berichtsjahr lagen für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet zwei Kauffälle vor.

Für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet wurde eine **Preisspanne von ca. 65 % bis ca. 112 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** festgestellt.



Preisspiegel für „Zukäufe“ außerhalb des Sanierungsgebietes im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 1999 - 2004

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (EUR/m ²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (EUR/m ²)		% Anteil		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
115	7,00	225,00	7,00	200,00	20	150	76 %



Das Preisspektrum für „Zukäufe“ außerhalb des Sanierungsgebietes ist breit gefächert. Der Kaufpreis lag bei ca. 20 % bis ca. 150 % vom jeweiligen Bodenrichtwert.

5.7 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2004 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 4 Erbbaurechtsverträge eingegangen. Auf Grund des geringen Datenmaterials (2004 vier Verträge, 2003 zwei auswertbare Verträge) kann kein Erbbauzins ausgewiesen werden.

Speziellere Angaben zu vorliegenden Grundstückspreisen können von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Auszug aus der Kaufpreissammlung gebührenpflichtig abgefordert werden. Entsprechend § 10 der Brandenburgischen GAV können bei Nachweis des berechtigten Interesses zu bestimmten Objekten vergleichbare Kaufpreise in anonymisierter Form aus der Kaufpreissammlung bezogen werden (siehe auch Anhang - Dienstleistungsangebot).

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um Grundstücke, die nachhaltig als solche genutzt werden oder die in ihrer Eigenschaft und sonstigen Beschaffenheit in absehbarer Zeit nur zu diesen Zwecken dienen werden.

Im Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus ist der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr für den Gesamtmarkt von geringer Bedeutung. In diesem Berichtsjahr ist jedoch eine Verdoppelung der Kaufvertragsanzahl zu verzeichnen. Die mehrjährige Analyse dieses Marktsegmentes weist aus, dass bei diesen Kauffällen der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr nicht nur zwischen Landwirten stattfindet. Diese land- und forstwirtschaftlichen Erwerbsvorgänge konnten den jeweiligen Nutzungsarten wie Ackerland, Grünland und Waldflächen nur z. T. zugeordnet werden. Mitunter werden Verkäufe mit v. g. Nutzungsarten in einem Kaufvertrag getätigt, so dass eine differenzierte Aussage nicht immer möglich ist.

Eine Analyse der Landwirtschaftsflächen in Bezug auf die Bodenqualität konnte aufgrund zu geringen Datenmaterials nicht vorgenommen.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden für die kreisfreie Stadt Cottbus nicht ermittelt, da keine statistisch gesicherten Daten vorliegen.

6.2 Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

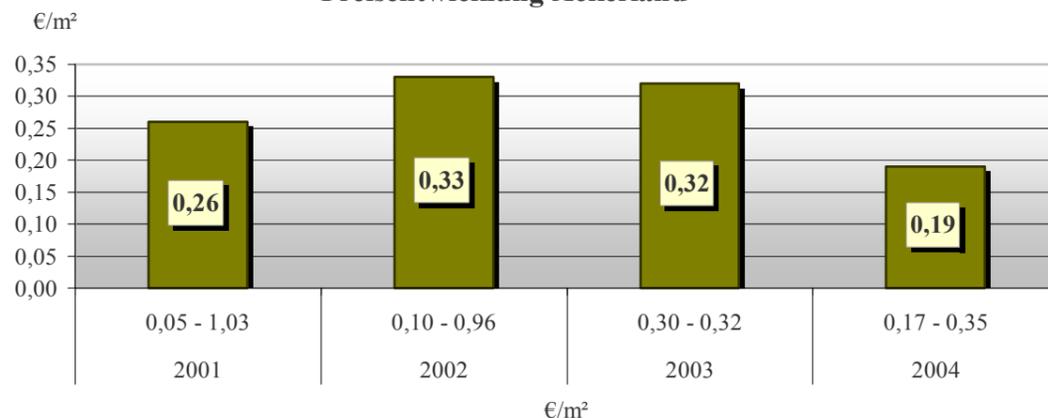
Die auswertbaren Kauffälle ergaben nachfolgend aufgeführte Preisspannen und nach Flächen gewichtetes Kaufpreismittel.

Nutzungsart	Anzahl der Kaufverträge	Gesamtfläche (m ²)	Preisspanne (€/m ²)	gewichtetes Kaufpreismittel €/m ²)
Ackerland	4	82.797	0,17 – 0,35	0,19
Grünland	5	47.887	0,19 – 0,25	0,21
Waldflächen (einschließlich Waldbestand)	6	241.400	0,01 – 0,30	0,08

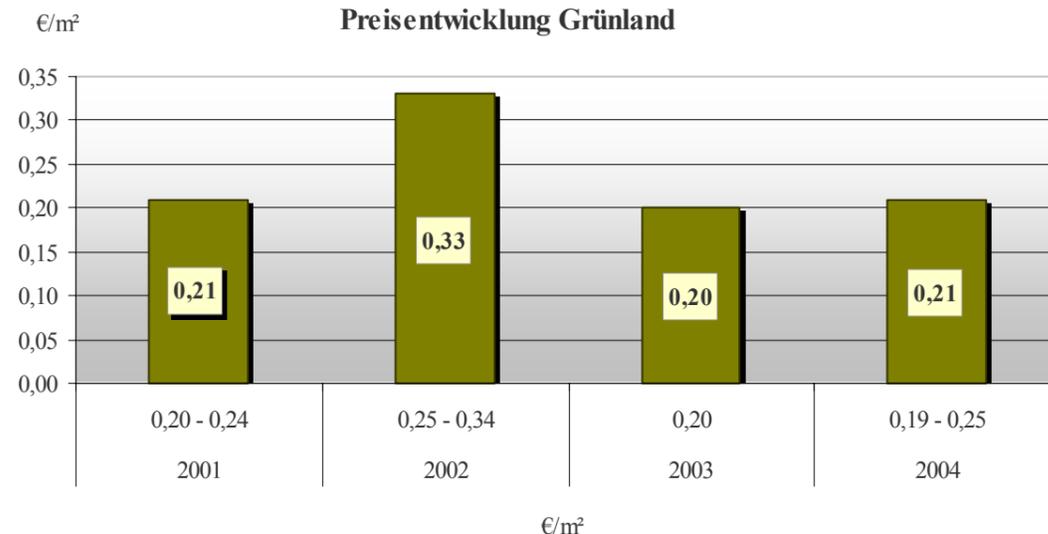
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Eine Preisentwicklung durch Bodenpreisindexreihen kann auf Grund der geringen auswertbaren Kaufvertragsanzahl nicht ermittelt werden. Die nachfolgende Grafik zeigt die durchschnittlichen nach Flächen gewichteten Bodenpreise und Preisspannen der Jahre 2001 bis 2004.

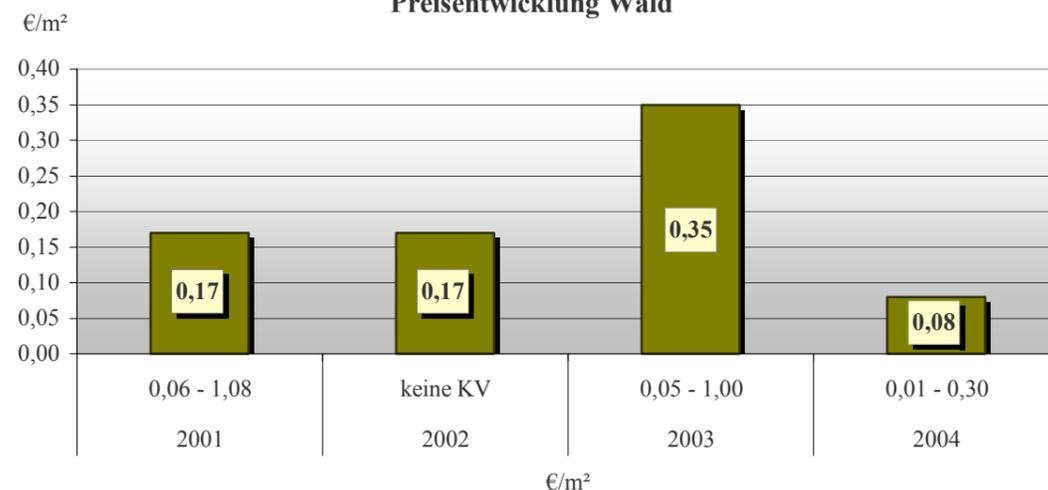
Preisentwicklung Ackerland



Preisentwicklung Grünland



Preisentwicklung Wald



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Teilmarkt „sonstige Flächen“

Für den Teilmarkt „sonstige Flächen“ sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 85 **Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 2.500.000 m²** und einem **Geldumsatz von 0,9 Mio. €** im Jahr 2004 eingegangen. Von den insgesamt registrierten Kauffällen betrafen

- ca. 39 % sonstigen Flächen für die Renaturierung der Spree
- ca. 32 % Hausgärten als Zukäufe
- ca. 9 % Braunkohleabbauflächen
- ca. 6 % Gärten zur Freizeitgestaltung
- ca. 6 % „Zufahrten“ bzw. „privater Weg“.

Die restlichen 9 % entfallen auf Grundstücksverkäufe von Lagerplätzen (2 KV), für Kiesgruben (2 KV), von Wasserflächen (1 KV) und für Windkraftanlagen (1 KV).

Hausgärten als Zukäufe zum bestehenden Grundstück, nicht zentrumsnah, mit einer Fläche von ca. 50 bis 900 m², wurden je nach Lage zu **9,00 bis 25,00 €/m²** verkauft.

Für **Gärten zur Freizeitgestaltung** lagen vier auswertbare Kauffälle mit einem homogenen Preisniveau von durchschnittlich **8,50 €/m²** vor.

Dauerkleingärten nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG) wurden in diesem Berichtsjahr nicht veräußert.

Grundstücke, die als „Zufahrt“ bzw. „privater Weg“ im Berichtsjahr erworben wurden, weisen ein sehr heterogenes Preisniveau auf, welches zwischen **14 bis 45 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** schwankt.

Für **Abbauland (Kohleabbau)** ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse (8 Kaufverträge) um ca. 58% gefallen.

Aufgrund nur eines Erwerbsinteressenten, dem Bergbaubetrieb, und der damit zu vermutenden ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse, können diese Grundstücksverkäufe **nicht** dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Entsprechend dem Bundesberggesetz (BBerG) vom 23.04.1996 werden Bodenschätze in bergfreie (dem Grundeigentümer nicht gehörende Bodenschätze) und grundeigene Bodenschätze unterteilt. Eine diesbezügliche Differenzierung ließ sich aus den wenigen Kaufverträgen nicht ableiten. Es kann jedoch unterstellt werden, dass die verkauften Grundstücke einer vergebenen Bergbauberechtigung unterliegen und somit nach dem Gesetz zur Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen Bestandsschutz haben, d.h. sie gehören zu den bergfreien Bodenschätzen.

Der BGH stellt mit Beschluss vom 19.12.2002 fest, dass ein spezieller „Teilmarkt“ für Grundstücke mit oberflächennahen Bodenschätzen in den neuen Bundesländern nicht anzuerkennen ist. Somit sind die gezahlten Kaufpreise für Abbauland **nicht** für das Vergleichsverfahren zur Wertermittlung heranzuziehen. Nach Auffassung des BGH sind für das Vergleichsverfahren land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Umkreis des zu bewertenden Grundstücks maßgeblich (BGH, Beschluss v. 19.12.2002, Az.III ZR 41/02, S.59), (GuG 2/2003).

7.2 Gemeinbedarfsflächen

Im Berichtszeitraum 2004 wurden zum o. g. Teilmarkt **38 Kauffälle** mit einem **Geldumsatz** von **ca. 0,2 Mio. EUR** und einem **Flächenumsatz** von **23.000 m²** registriert.

Gemeinbedarfsflächen sind im Pkt. 4 erläutert.

Grundstücke, die dem Gemeinbedarf zuzuordnen sind, werden nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt. Für eine Bewertung gilt es, die Grundsätze über die enteignungsrechtlichen Vorwirkungen zu beachten, d.h. **die Höhe der Entschädigung ist davon abhängig, welcher Grundstückszustand zu dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen ist, als das Grundstück von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde.**

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Bodenrichtwerte (BRW) sind gem. §§ 193 Abs. 3 und 196 BauGB sowie § 11 GAV durch den Gutachterausschuss jährlich zu beschließen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes (einer Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie werden in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Einzelne Grundstücke weichen z. T. erheblich von den Eigenschaften des definierten Richtwertgrundstückes ab (z.B. im Erschließungszustand, durch die Lage, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt). Daraus ergeben sich regelmäßig Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte in der Stadt Cottbus werden z. T. mit der Geschossflächenzahl definiert. Eigene Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ stehen nicht zur Verfügung, da sich der Grundstücksmarkt erst nach 1991 entwickelt hat. Daher hat der Gutachterausschuss für Cottbus beschlossen, in seinem Wirkungsbereich, die Berliner Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ von 1991 anzuwenden.

Bodenrichtwerte werden in der Regel nach dem Baugesetzbuch für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- und Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) zu ermitteln.

Rechtsansprüche gegenüber der Bauleitplanung bzw. dem Baurecht, können weder aus den Bodenrichtwertangaben, noch aus den Grenzen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

8.2.1 Beispiele

Durch die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden insgesamt 103 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2005 beschlossen. Die Zonenbildung für die Bodenrichtwerte erfolgte so, dass die bauliche Nutzung im Wesentlichen Berücksichtigung findet.

Beispiele - Bodenrichtwerte für Bauland

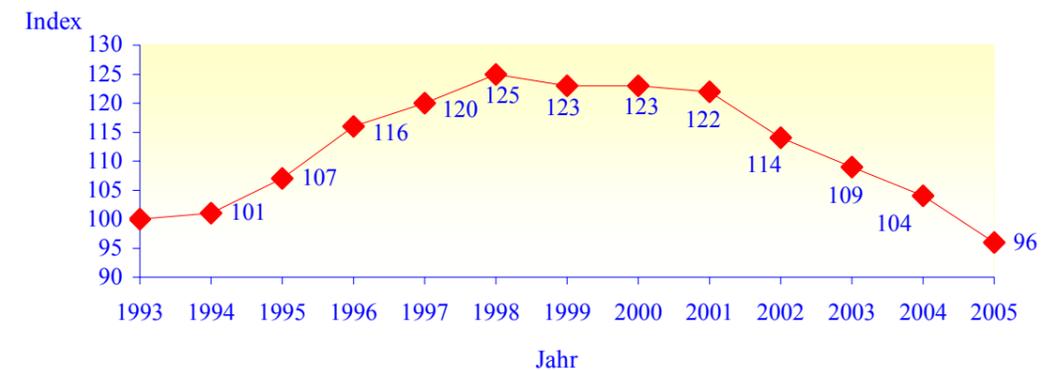
Lage	BRW (€/m ²) min	BRW (€/m ²) max
Stadtzentrum (Sanierungsgebiet)	A 130	A 280
Zentrumslage	60	190
verstädterte Randlage	45	85
Randlagen	21	67

A = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

8.2.2 Bodenrichtwertentwicklung

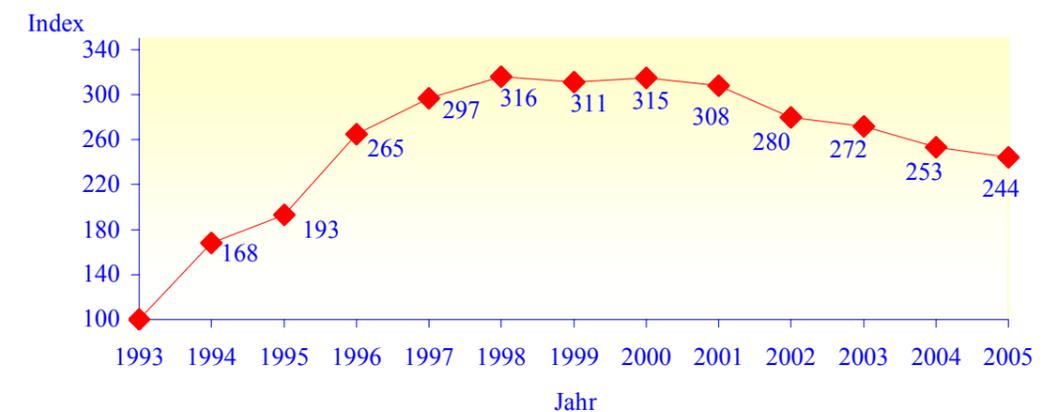
Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Jahre 1993 bis 01.01.2005. Für diese Auswertung wurden 12 Bodenrichtwerte des Stadtzentrums mit gemischten Bauflächen (M), erschließungsbeitragsfrei nach BauGB herangezogen. 7 Bodenrichtwerte liegen im Sanierungsgebiet.



Bodenrichtwertindexreihe Randlage

Für die Indexreihe Randlagen werden die Bodenrichtwerte der Stadtrandlagen mit dörflichem Charakter, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB der Jahre 1993 bis 01.01.2005 ausgewertet. Das betrifft die Stadtteile: Branitz, Dissenchen, Döbbrick, Gallinchen, Groß Gaglow, Kahren, Kiekebusch, Saspow, Sielow, Skadow, Ströbitz, Merzdorf, Willmersdorf.



8.2.3 Besondere Bodenrichtwerte

Auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Behörde sind neben *allgemeine* Bodenrichtwerte für das Gemeindegebiet auch besondere **Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt** zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Ableitung besonderer Bodenrichtwerte hat für die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, z.B. für die Bodenordnungsmaßnahmen (Ermittlung von Einwurfs- und Zuteilungswerten in der Umlegung nach den §§ 57 f. BauGB) Bedeutung.

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Bei den bebauten Grundstücken werden folgende Teilmärkte detailliert nach Preisniveau und z.T. Preisentwicklung untersucht:

- ▶ freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- ▶ Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- ▶ Wohnungseigentum (siehe Pkt. 9.4)
- ▶ Mehrfamilienhäuser
- ▶ Wohn- und Geschäftshäuser

Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

Da die gehandelten Objekte nach ihren Wertmerkmalen, wie z.B. Ausstattung, Beschaffenheit, verschiedenartig ausgeprägt sind, werden für die Ermittlung des Preisniveaus / Preisentwicklung generell nur ähnliche Objekte in ausreichender Anzahl herangezogen.

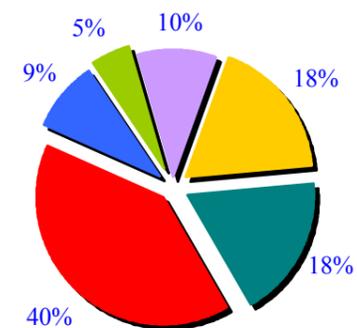
Das Preisniveau wird nach typischen Baujahresgruppen, Sanierungszustand und Ausstattungsgrad anhand NHK 2000 ausgewertet und als Quotient aus Kaufpreis/Wohnfläche ausgewiesen.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden Marktanpassungsfaktoren und für die Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Verwaltungsgebäude werden Liegenschaftszinssätze angegeben.

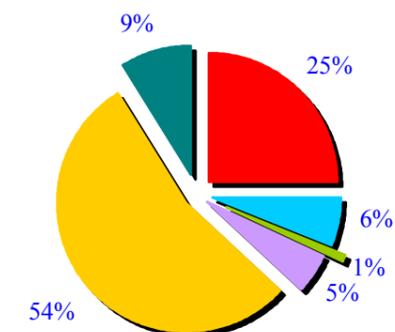
Zur weiteren Auswertung der bebauten Grundstücke gehört der Teilmarkt Wohnungseigentum.

Ergänzend zur Umsatzstatistik werden für dieses Marktsegment Wohnflächenpreise und deren Preisentwicklung ab dem Berichtsjahr 1998 dargestellt.

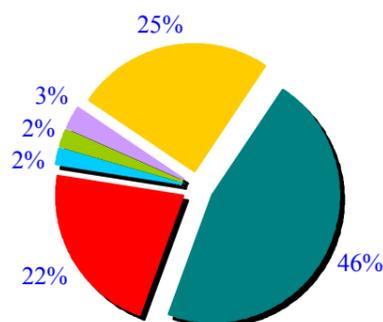
Anzahl bebauter Grundstücke 2004



Geldumsatz 2004



Flächenumsatz 2004

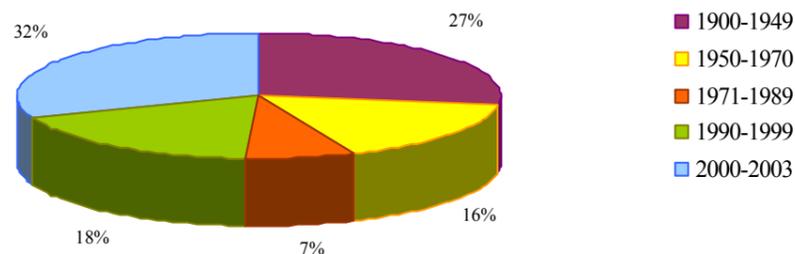


- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser/Doppelhaushälften
- Wochenendhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Gesch.- u. Verwaltungsgebäude
- Sonstige Gebäude

Die Rubrik „sonstige Gebäude“ umfasst folgende Gebäudearten: Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeit-zwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Garagen, Tankstellen

Auf dem Markt der bebauten Grundstücke ist die Anzahl der Verkäufe gesunken. Zu der umsatzstärksten Objektgruppe zählen auch in diesem Berichtsjahr die **Ein- und Zweifamilienhäuser**, jedoch mit rückläufigem Kaufverhalten von ca. 7 %. Der Geldumsatz sank um ca. 5 % und der Flächenumsatz um ca. 9 %. Dabei verlagert sich das Käuferinteresse von den Einfamilienhäusern der Gebäudebaujahre 1900 bis 1949 auf die neu erbauten Einfamilienhäuser (Baujahr 2000 - 2004). Lag der Schwerpunkt der Verkäufe im vergangenen Jahr bei den sanierungsbedürftigen Einfamilienhäusern mit Baujahr 1900 - 1949 bei ca. 45 %, so ist der Umsatzanteil dieses Marktsegments signifikant um ca. 55 % gefallen. Mit einem Umsatzanteil von ca. 32 % sind die neu erbauten Einfamilienhäuser (Baujahr 2000 - 2004) nachgefragter auf dem Immobilienmarkt als im Vorjahr.

Verteilung der Verkäufe - EFH - nach Gebäudebaujahren



Signifikant ist die rückläufige Kauffallanzahl um ca. 32 % der Objektgruppe **„Reihenhäuser /Doppelhaushälften“**. Analog dem Kaufverhalten sanken der Geldumsatz um ca. 22 % und der Flächenumsatz um ca. 53 %.

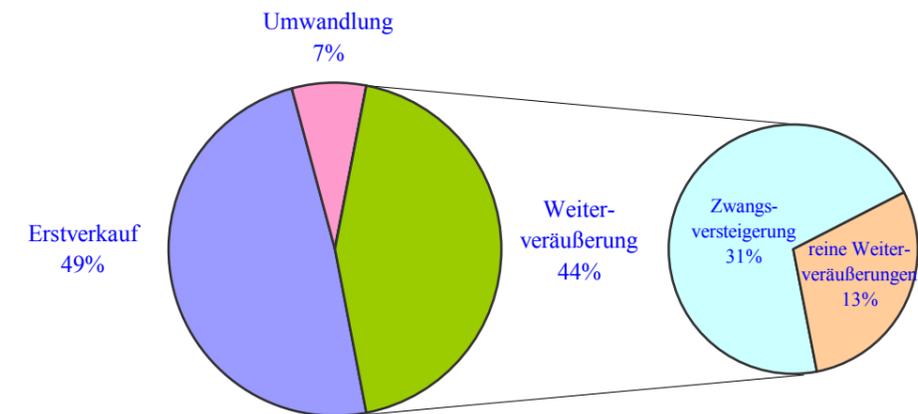
War der Eigentumsübergang bei den **„Mehrfamilienhäusern“** im Vorjahr durch ein verstärktes Kaufgeschehen geprägt, so zeichnet sich für diese Gebäudegruppe im Berichtsjahr ein rückläufiges Käuferinteresse von ca. 20 % ab. Der Geldumsatz sank um ca. 37 % und der Flächenumsatz um ca. 6 %.

Die Marktentwicklung der Gebäudegruppen **„Wohn- und Geschäftshäuser“**, zeigt leicht steigende Umsätze von ca. 10 %. Beachtlich ist der steigende Geldumsatz von ca. 85 %, welcher auf Erwerbsvorgängen modernisierter Objekte und einem neuen Geschäftshaus (Baujahr 1995) basiert. Der Flächenumsatz stieg um ca. 39 %.

Der Eigentumsübergang der Gebäudegruppe **„Wochenendhäuser“** ist in der Anzahl um ca. 8 % gestiegen. Dem steht ein rückläufiger Geldumsatz von ca. 5 % gegenüber. Der Flächenumsatz stieg dabei um ca. 30 %.

In der Rubrik der **„sonstigen Gebäude“** ist analog dem Vorjahr ein weiterer Anstieg der Kauffallanzahl von ca. 13 % zu verzeichnen. Dem stehen jedoch ein rückläufiger Geldumsatz um ca. 29 % und ein rückläufiger Flächenumsatz um ca. 15 % gegenüber.

Auf dem Teilmarkt **„Wohnungseigentum“** ist eine stark rückläufige Tendenz (ca. - 35 %) der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen. Dieser Teilmarkt wird untergliedert in „Erstverkäufe“, „Umwandlungen“ und „Weiterveräußerungen“.

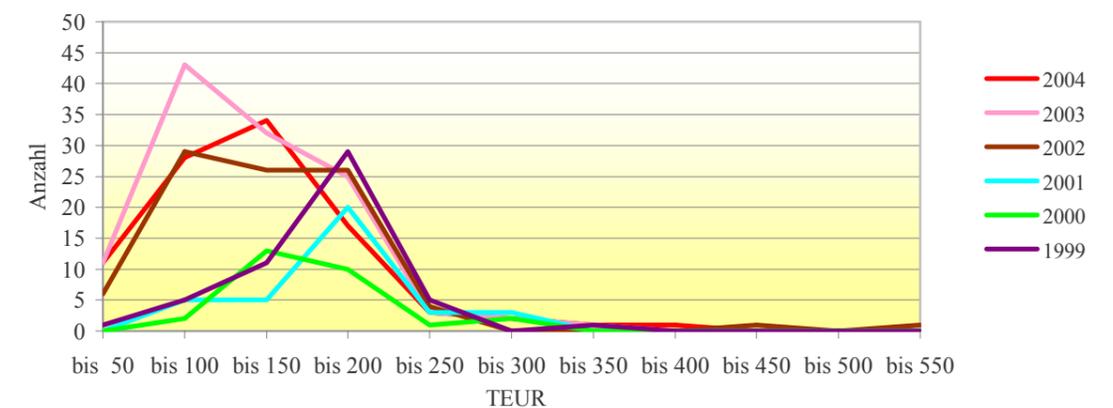


Die Entwicklung dieses Teilmarktes zeigt, dass seit dem Berichtsjahr 2000 Wohnungseigentum weiterhin eine untergeordnete Rolle am Gesamtimmobilienmarkt einnimmt. Das Marktgeschehen bei den Eigentumswohnungen verteilt sich hauptsächlich im inneren Stadtgebiet.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Häufigkeitsverteilung der Einfamilienhäuser nach Preisklassen



- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1900-1949, unsaniert,** z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 - 1.300 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 500 – 1.000 EUR/m² Wohnfläche

9.2.2 Preisentwicklung

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2000 gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2000	2001	2002	2003	2004
EFH Baujahr 1930 – 1949 unsaniert	↓	↓	↑ ↑	→	↘
EFH Baujahr 1930 – 1949 z. T. modernisiert	↗	→	↓ ↓	→	↘
EFH Baujahr 1930 – 1949 modernisiert	→	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•
EFH Baujahr 1950 – 1970 unsaniert	keine Kaufverträge im Vorjahr	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•
EFH Baujahr 1950 – 1970 z. T. modernisiert	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•	↗	↓
EFH Baujahr 1971 – 1989 unsaniert	keine Kaufverträge	•	↑ ↑	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge
EFH Baujahr 1971 – 1989 z. T. modernisiert	↓	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•	keine Kaufverträge
EFH Baujahr 1971 – 1989 modernisiert	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•
EFH Baujahr ab 1990 keine Unterkellerung	↓	→	↑	↓	↑
EFH Baujahr ab 1990 mit Unterkellerung	keine Kaufverträge im Vorjahr	•	→	↓ ↓	↑
EFH Baujahr ab 2000 keine Unterkellerung	keine Auswertung			•	↘

- Legende:**
- ↑ um + 10 %
 - ↗ um + 5 %
 - ↘ um - 5 %
 - ↓ um - 10 %
 - ↑ ↑ um > + 10 %
 - ↓ ↓ um < - 10 %
 - konstant
 - keine Angaben

- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930-1949, teilweise modernisiert,**
einfacher bis mittlerer Ausstattungsgrad, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.300 m² in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 700 – 1.100 EUR/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930-1949, modernisiert,**
mittlerer Ausstattungsgrad, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 -1.500 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.000 – 1.300 EUR/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1950-1970, unsaniert,**
einfacher Ausstattungsgrad, mit Unterkellerung, mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.000 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 400 – 850 EUR/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1950-1970, teilweise modernisiert,**
einfacher bis mittlerer Ausstattungsgrad, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.100 – 1.500 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 800 – 900 EUR/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1971-1989, modernisiert**
mittlerer Ausstattungsgrad, mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. Tiefgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.000-1.200 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.300 – 1.500 EUR/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab dem Baujahr 1990 - 1999, mit Unterkellerung**
mittlerer Ausstattungsgrad, KFZ-Stellplatz, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700- 1.400 m² in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.200 – 1.600 EUR/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab dem Baujahr 1990 – 1999, keine Unterkellerung**
mittlerer Ausstattungsgrad, z. T. mit Carport, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 - 1.000 m² in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.100 – 1.650 EUR/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab dem Baujahr 2000, keine Unterkellerung**
mittlerer Ausstattungsgrad, z. T. KFZ-Stellplatz, z. T. mit Carport, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 - 850 m² in mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 900 – 1.650 EUR/m² Wohnfläche
Hinweis: Lageabhängigkeiten sind feststellbar!

* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

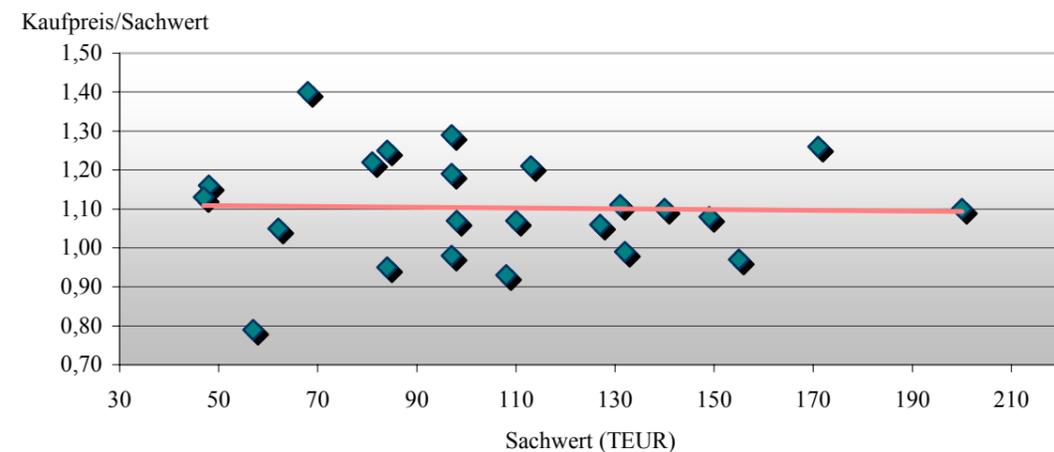
9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Der Marktanpassungsfaktor dient der Anpassung des Sachwertes an den Grundstücksmarkt, d.h. eine Anpassung an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Als Datengrundlage wurden auswertbare Kaufverträge (Gesamtanzahl: 102 Kaufverträge) des Berichtsjahres 2004 herangezogen. Das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert wurde anhand folgender Ansätze einheitlich für das Sachwertverfahren ermittelt:

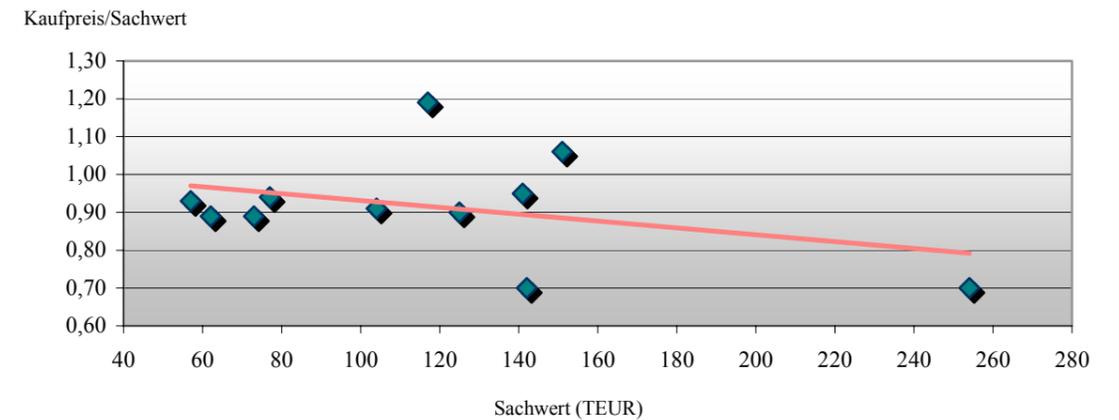
- ▶ Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) inkl. Baunebenkosten (BNK) auf der Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF)
- ▶ statistischer Baupreisindex entsprechend dem Programm „PraxWert“, Version 3.2 für die neuen Bundesländer
- ▶ Regionalfaktor für NHK 2000 Stadt Cottbus = 0,95
- ▶ Gesamtnutzungsdauer für Massivhäuser mit 80 Jahren und für Fertighäuser in Holzbauweise mit 60 Jahren
- ▶ Alterswertminderung erfolgt nach der Wert R 2000, Anlage 8a, in Abhängigkeit der geschätzten Restnutzungsdauer (RND)
- ▶ Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand und Baualter jedoch mindestens 30 Jahre
- ▶ Außenanlagen pauschal eingeschätzt
- ▶ bauliche Anlagen, z.B. Garagen, Werkstatt etc. wurden mit dem Zeitwert pauschal berücksichtigt
- ▶ Bodenwert zum Kaufzeitpunkt (in der Regel Bodenrichtwert), Abstufung bei übergroßen Grundstücken

Bei nachfolgenden Darstellungen ist im Einzelfall der Gesamtkaufwert zu beachten.

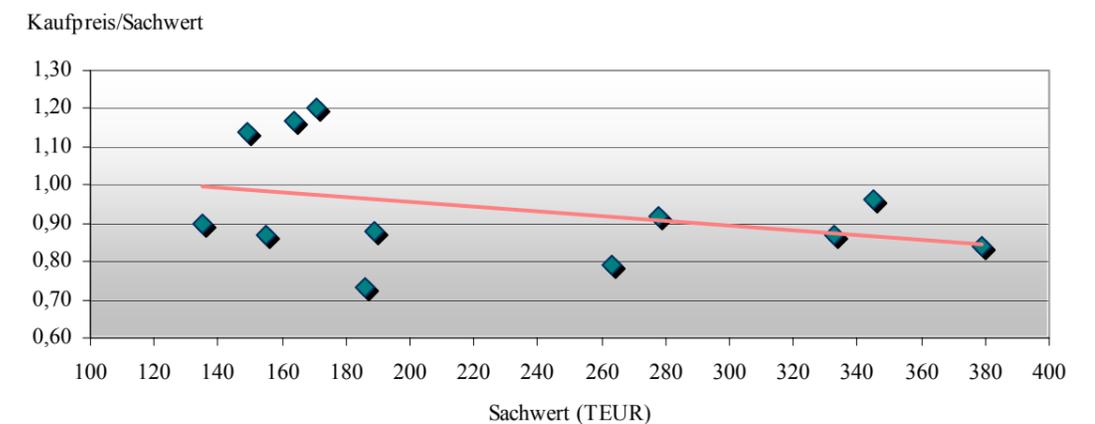
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1930 - 1949** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **1,10 (0,79 – 1,40)**



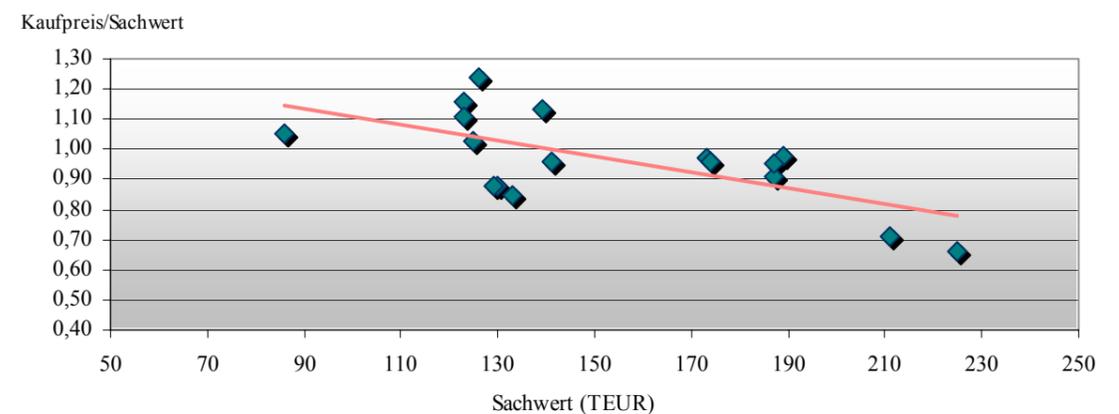
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1950 - 1989** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,91 (0,70 – 1,19)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,94 (0,73 – 1,20)**



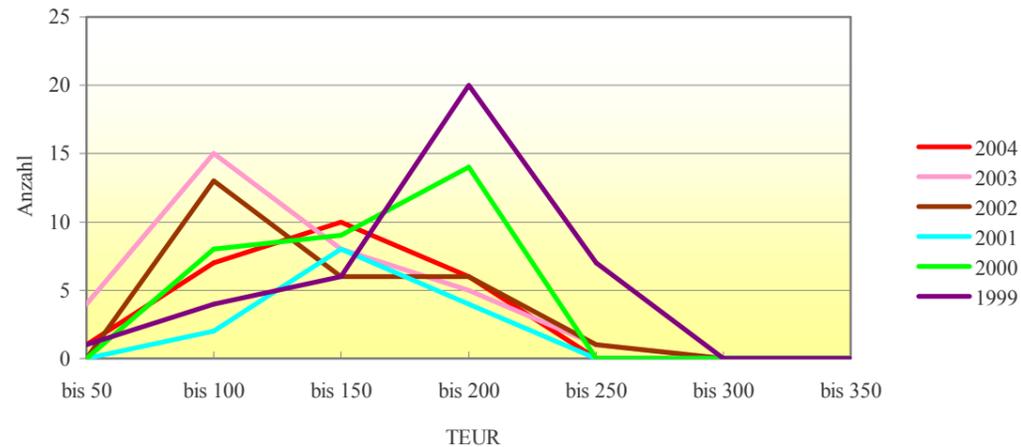
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 - 2004** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,97 (0,66 – 1,24)**



9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Häufigkeitsverteilung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Preisklassen



Die Erwerbsvorgänge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigen folgende Durchschnittswerte:

- Reihenhäuser ab dem Baujahr 1990**
 mittlerer Ausstattungsgrad, ohne Keller, z. T. mit Garage bzw. Carport und KFZ-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 160 - 250 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 580 – 1.100 EUR/m² Wohnfläche
Hinweis: Lageabhängigkeiten sind feststellbar!
- Doppelhaushälften der Baujahre 1930-1949, teilweise modernisiert**
 einfacher Ausstattungsgrad, z. T. Teilunterkellerung, z.T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 750 - 1.000 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 650 – 1.000 EUR/m² Wohnfläche
- Doppelhaushälften der Baujahre 1930-1949, modernisiert**
 mittlerer Ausstattungsgrad, mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 - 1.300 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 800 – 1.250 EUR/m² Wohnfläche
- Doppelhaushälften ab dem Baujahr 1990**
 mittlerer Ausstattungsgrad, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Carport, z. T. mit Tiefgarage, mit Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 170 - 420 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.100 – 1.250 EUR/m² Wohnfläche

* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

9.3.2 Preisentwicklung

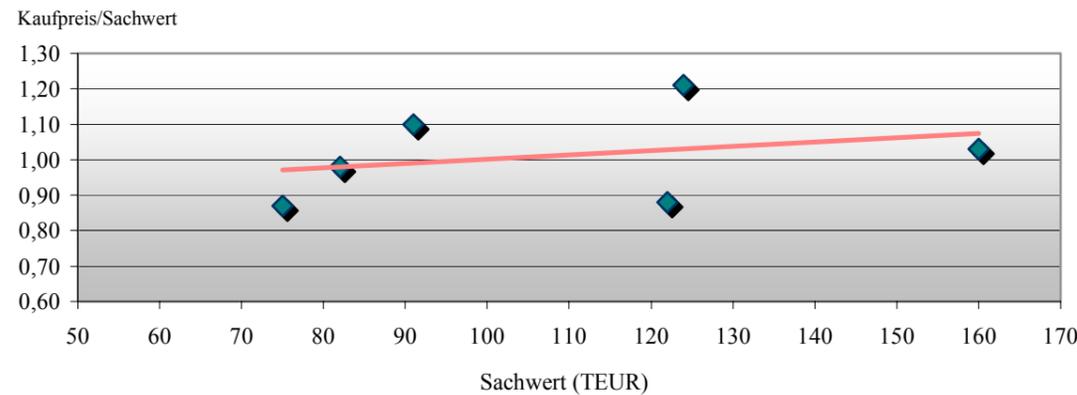
	2000	2001	2002	2003	2004
RH Baujahr 1950 – 1970 saniert	↘	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge
RH Baujahr ab 1990	→	→	↘ ↘	↘ ↘	→
DHH Baujahr 1930 – 1949 unsaniert	→	→	↘ ↘	↘	keine Kaufverträge
DHH Baujahr 1930 – 1949 z. T. saniert	keine Kaufverträge	•	↘	keine Kaufverträge	•
DHH Baujahr 1950 – 1970 z. T. saniert	•	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge
DHH Baujahr ab 1990	↘	↘	→	↘	↘

- Legende:**
- ↑ um + 10 %
 - ↑↑ um > + 10 %
 - konstant
 - ↗ um + 5 %
 - ↘↘ um < - 10 %
 - keine Angaben
 - ↙ um - 5 %
 - ↘ um - 10 %

9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

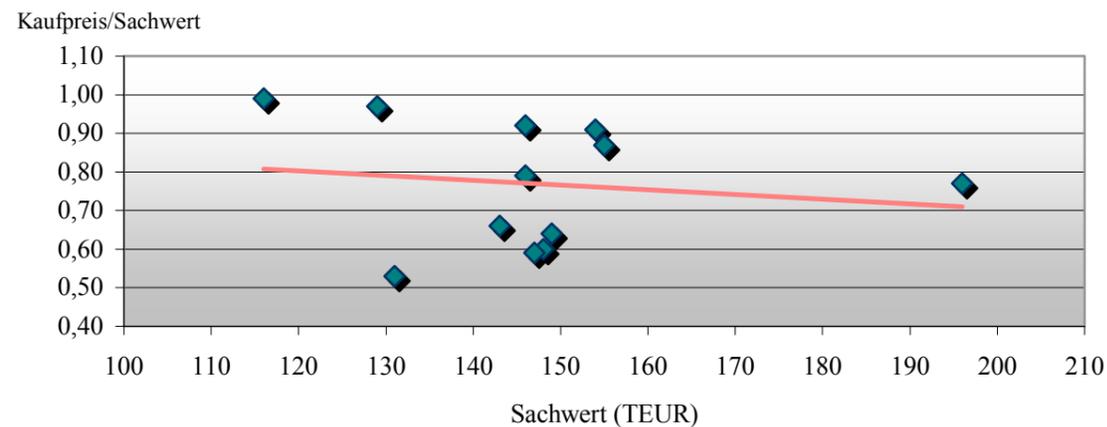
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren siehe Pkt. 9.2.3.

Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1930 - 1949** wurde folgender Markt-anpassungsfaktor abgeleitet: **1,03 (0,99 – 1,07)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1950 - 1989** lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor.

Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** wurde folgender Markt-anpassungs-faktor abgeleitet: **0,77 (0,53 – 0,99)** *Erhebliche Lageabhängigkeiten sind feststellbar!*



9.4 Wohnungseigentum

Preisniveau und Preisentwicklung

Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau der Erstverkäufe und Umwandlungen ab dem Berichtsjahr 1998.

Erstverkäufe incl. Stellplatz bzw. Tiefgarage bzw. Garage								
Jahr		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl der Kauffälle		90	62	32	28	31	55	34
Wohnfläche (m ²)	min:	37	44	57	57	70	62	56
	max:	138	130	113	148	108	118	162
Preis in EUR/m ² Wohnfläche	ø Preis:	1.790	1.585	1.483	1.550	1.400	1.400	1.400
	min:	1.329	1.278	1.227	1.250	1.030	930	820
	max:	2.147	1.943	1.841	1.900	1.720	1.620	1.700

Bei den **Erstverkäufen** der Eigentumswohnungen handelt es sich um 2- bis 4-Raum-Wohnungen in guter bis mittlerer Wohnlage mit einem mittleren Ausstattungsgrad, deren Wohnfläche zwischen 56 und 116 m² liegt. Die Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 80 und 100 m² wurden bevorzugt gekauft. Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße von < 40 m² wurden nicht veräußert. Eine Abhängigkeit zwischen Wohnungsgröße und Wohnflächenpreis ist signifikant feststellbar.

Das durchschnittliche Preisniveau liegt bei ca. 1.400 EUR/m² Wohnfläche, wobei eine stagnierende Tendenz gegenüber der letzten beiden Vorjahre festgestellt wurde.

Eine unterschiedliche Preisentwicklung der Erstverkäufe nach Lagen lässt sich auf Grund der zu geringen Anzahl der Verkäufe nicht ableiten.

Umwandlungen (von Bestandsobjekten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG))

Auf dem Markt der „Umwandlungen“ mit fünf Vertragsvorgängen setzt sich das seit Jahren zu verfolgende rückläufige Erwerbsinteresse fort.

Die unter „Umwandlungen“ erfassten Verkäufe beziehen sich auf sanierte geschlossene Wohnquartiere (Baujahre 1930-1990) und auf sanierte Altbauten (Baujahre 1910-1930) mit unterschiedlichem Modernisierungsgrad in mittlerer bis guter Wohnlage. Dabei handelt es sich um 1- bis 4-Raum-Wohnungen, mit einer Wohnfläche von 57 bis 135 m².

Umwandlungen differenziert in geschlossene Wohnquartiere und Altbauten

		geschlossene Wohnquartiere						
		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl der Kauffälle		96	23	17	6	3	7	1
Wohnfläche (m²)	min:	47	34	34	40	82	57	57
	max:	118	80	90	79	80	80	57
Preis in EUR/m² WF	Ø Preis	1.074	818	1.125	1.150	2 KV zu ~ 1.500 (Wohneigentumsform-Reihenhaus)	785	935
	min:	869	614	920	950	630	630	935
	max:	1.380	1.125	1.432	1.500	935	935	935

		Altbauten						
		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl der Kauffälle		58	27	19	11	7	7	4
Wohnfläche (m²)	min:	29	49	65	55	54	40	98
	max:	120	162	151	144	147	102	135
Preis in EUR/m² WF	Ø Preis	1.534	1.483	1.329	1.050	1.080	1.035	1.230
	min:	1.176	971	869	850	900	730	1.090
	max:	2.045	2.045	1.534	1.400	1.270	1.250	1.250

Der überwiegende Teil aller Eigentumswohnungen (Erstverkäufe und Umwandlungen) verfügt über einen Balkon oder Loggia und teilweise über Dachterrassen oder Terrassen.

Die zu den Wohnungen verkauften Stellplätze bzw. Carports außerhalb des Gebäudes erzielten bei den Erstverkäufen im Berichtsjahr 2004 Preise zwischen 2.400 und 2.557 EUR.

Bei den Umwandlungen - Komplexe Wohnungsbauten wurden in diesem Berichtsjahr keine Stellplätze veräußert.

Die Vertragsart „**Weiterveräußerungen einer Eigentumswohnung**“ mit einem Anteil von ca. 44 % ist in der Anzahl um ca. 17 % rückläufig. Diese Weiterverkäufe bezogen sich zu 30 % auf Weiterveräußerungen der Erstverkäufe, zu 27 % auf modernisierte geschlossene Wohnquartiere, zu ca. 13 % auf sanierte Altbauten und zu ca. 30 % auf Zwangsversteigerungen.

Im Vergleich mit Erstverkäufen lässt sich bei der Weiterveräußerung der Erstverkäufe eine Preisreduzierung von durchschnittlich 16 % feststellen.

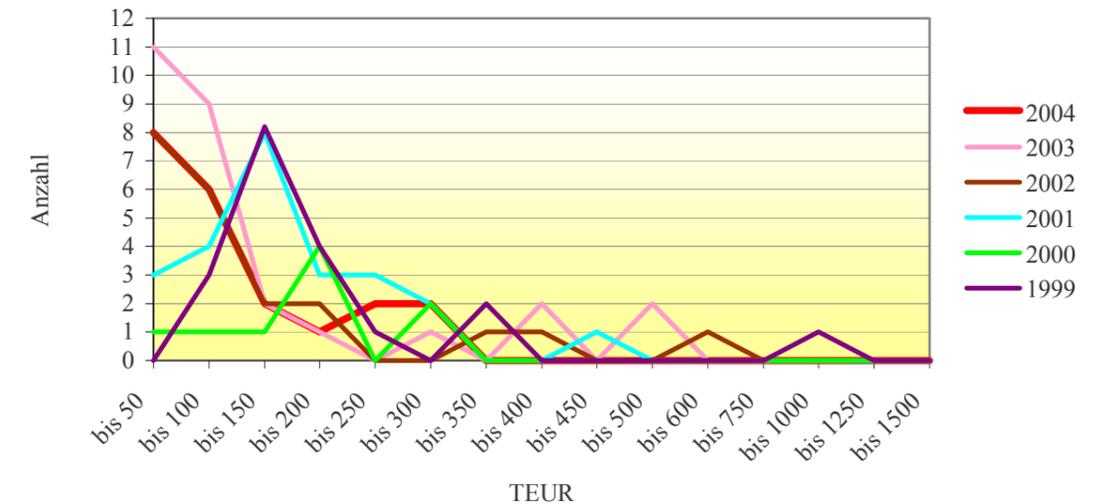
9.5 Teileigentum

Der Teilmarkt „Teileigentum“ mit einem Kauffall als Weiterveräußerung ist für eine Auswertung nicht geeignet.

9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1 Preisniveau

Häufigkeitsverteilung der Mehrfamilienhäuser nach Preisklassen



In Auswertung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser konnten folgende Durchschnittswerte festgestellt werden:

- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1880-1929, unsaniert,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 1.200 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 50 - 300 EUR/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1930 - 1949, z. T. saniert,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen von 400 - 750 EUR/m² Wohnfläche

Eine Abhängigkeit des Preises je m² WF bezogen auf die Größe des Objektes ist nicht ableitbar.

* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

9.6.2 Liegenschaftszinssatz

Der Begriff Liegenschaftszinssatz ist nach § 11 Abs. 1 WertV wie folgt definiert:
 „Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.“
 Er ist von der Art der Gebäude und deren Restnutzungsdauer sowie infolge der Bezugnahme auf die Kaufpreissammlung vom örtlichen Grundstücksmarkt abhängig.
 In den Berichtsjahren 2003/2004 wurden insgesamt 51 typische Kauffälle mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1900 – 1995 unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Mieten ausgewertet.
 Daraus leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte folgenden Liegenschaftszinssatz ab.

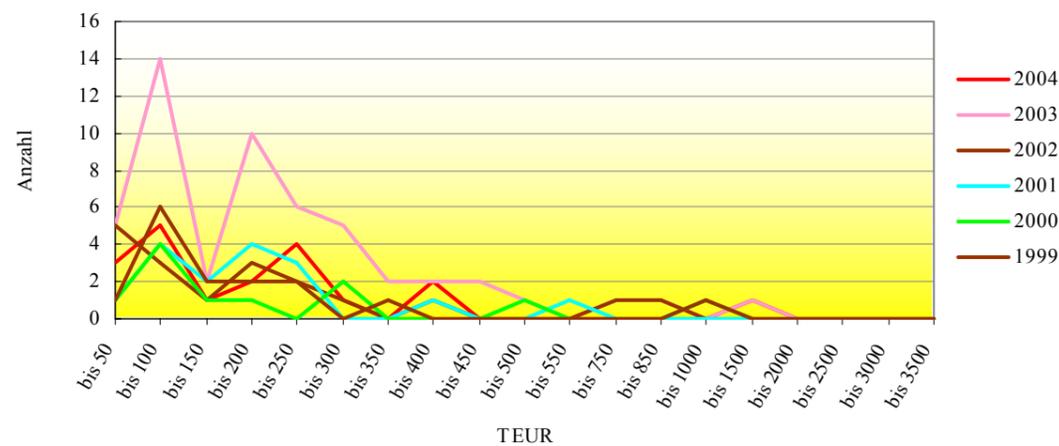
	Mehrfamilienhäuser
Jahr 2004	5,4 %
Anzahl der Kauffälle 2003/2004	32

9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Die in diesem Abschnitt untersuchten Kauffälle beziehen sich ausschließlich auf Wohn- und Geschäftshäuser. Für Büro- und Verwaltungsgebäude sowie für reine Geschäftshäuser lag keine ausreichende Anzahl von Kaufverträgen vor, um eine statistisch gesicherte Auswertung für das Preisspektrum durchzuführen.

9.7.1 Preisniveau

Häufigkeitsverteilung der Wohn- und Geschäftshäuser nach Preisklassen



Auf dem Markt der Wohn- und Geschäftshäuser wurde folgendes Preisspektrum beobachtet:

- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890-1920, unsaniert**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 1.000 m² ergaben ein durchschnittliches Preisniveau* von 100 - 200 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890-1920, saniert**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 - 600 m² ergaben ein durchschnittliches Preisniveau* von 1.500 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890 – 1920, z. T. saniert**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 - 700 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 200 – 600 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche

* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

9.7.2 Liegenschaftszinssätze

Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 9.6.2.

	Geschäftshäuser (Wohnen/Laden)	Verwaltungsgebäude
Jahr 2004	6,8 %	7,1 %
Anzahl der Kauffälle 2003/2004	16	3

10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Pachtzins für Erholungsgrundstücke (gemäß NutzEV)

Rechtsgrundlage für die Festsetzung des Nutzungsentgeltes sämtlicher Grundstücke, die zu Zwecken der Erholung- und Freizeitgestaltung, zur kleingärtnerischen Nutzung (ausgenommen kleingärtnerisch genutzte Bodenflächen innerhalb von Kleingartenanlagen) und für Garagenflächen dienen, ist die Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV vom 22. Juli 1993 und die am 24.07.1997 durch die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates erlassene VO zur Änderung der NutzEV. Diese Änderungsverordnung ist am 31. Juli 1997 in Kraft getreten.

Die Verordnung ermöglicht durch eine *stufenweise*, zeitlich gestreckte *Entgeltanhebung* einen sozial verträglichen Ausgleich zwischen den Eigentümern der Grundstücke und den Interessen der Nutzer. Die Grenze der Erhöhung ist immer das ortsübliche Entgelt vergleichbar genutzter Grundstücke.

„Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind (§3 Abs. 2 NutzEV).“

In Streitfällen zwischen den Vertragsparteien in Bezug auf das Nutzungsentgelt, kann jede Partei, Nutzer oder Eigentümer, beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss ein Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke beantragen (siehe § 7 NutzEV). Diesbezüglich sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Cottbus im Berichtsjahr 2004 keine Anträge eingegangen.

*Die Nutzungsentgelte belaufen sich nach den bisherigen Gutachten (1997/1998) in der kreisfreien Stadt Cottbus in einer Größenordnung zwischen 0,60 - 0,89 DM/m²/Jahr**.*

Dabei ist zu beachten, dass der Umfang der erhobenen Daten aus statistischen und methodischen Gründen beschränkt ist. Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgten zahlreiche Recherchen, um geeignete Daten zur Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes zu erhalten. Es wurden Pächter und Verpächter um Bereitstellung entsprechender Daten gebeten, jedoch mit sehr geringem Erfolg. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Bereitstellung der Daten wie bei den Verkäufen von Grundstücken gibt es nicht.

Das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des ortsüblichen Entgeltes ist der Vergleich der nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Entgelte (**Vergleichswertverfahren**). Fehlt es an ausreichenden Vergleichswerten, lässt die NutzEV ausdrücklich zu, das ortsübliche Nutzungsentgelt aus einer Verzinsung des Bodenwertes abzuleiten (**Bodenwertverfahren**).

Ortsübliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze in der Stadt Cottbus

Die NutzEV trifft für Garagengrundstücke nach § 5 NutzEV eine gesonderte Regelung. Auch für Garagengrundstücke ist das ortsübliche Entgelt die Obergrenze der zulässigen Erhöhung. Dabei erlaubt die NutzEV eine **Anhebung der Entgelte** für Garagenflächen auf das ortsübliche Maß **in einem Schritt**. Die NutzEV legt eine **Mindesthöhe von 60,00 DM** pro Garagenstellplatz und Jahr** fest.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus hat die Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes für Garagenstellplätze in einer Preisspanne von **80,00 bis 150,00 DM** / Stellplatz und Jahr** festgestellt.

Im Berichtsjahr lagen keine Anträge zur Ermittlung der ortsüblichen Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze in der Stadt Cottbus vor.

** €-Umrechnungsverhältnis: 1,95583 DM/€

10.2 Mieten

10.2.1 Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien

Die **Mieten für gewerbliche Nutzungen** unterliegen **keiner Mietpreisbindung**, so dass diese **individuell frei aushandelbar** sind. Somit können die Ergebnisse der Mietwertübersicht aufgrund der allgemein wechselhaften Entwicklung gewerblicher Mieten bzw. der Konjunkturschwankungen sehr kurzlebig sein.

Im Jahr 2001 wurde erstmals durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Untersuchung zu Gewerbemieten mittels Fragebögen im Bereich Stadtzentrum - Altstadt durchgeführt, welche im Folgejahr 2002 für den Bereich Spremberger Vorstadt (siehe Kartenausschnitt, S.54) fortgeführt wurde. Des Weiteren wurden Daten der Großvermieter, von Immobilienmaklern und Sachverständigen analysiert. Der Bereich Stadtzentrum - Altstadt wurde in Altstadt - Kernlage und Altstadt - Randlage unterteilt (siehe Kartenausschnitt, S. 53). Die untersuchten gewerblichen Mietobjekte wurden nach folgenden Nutzungen gegliedert:

- **Büro**
- **Gastronomie**
- **Laden**
- **Praxen**

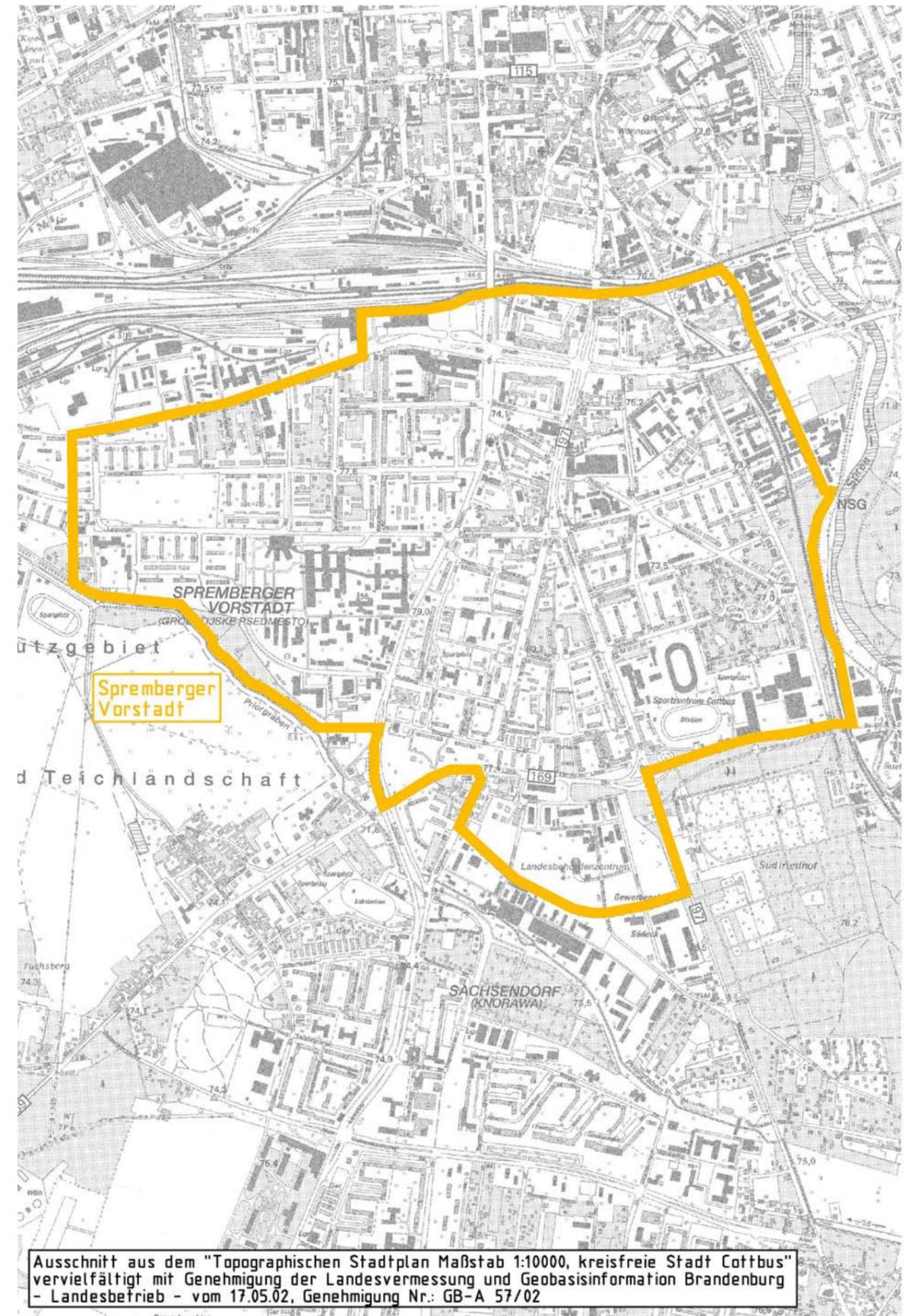
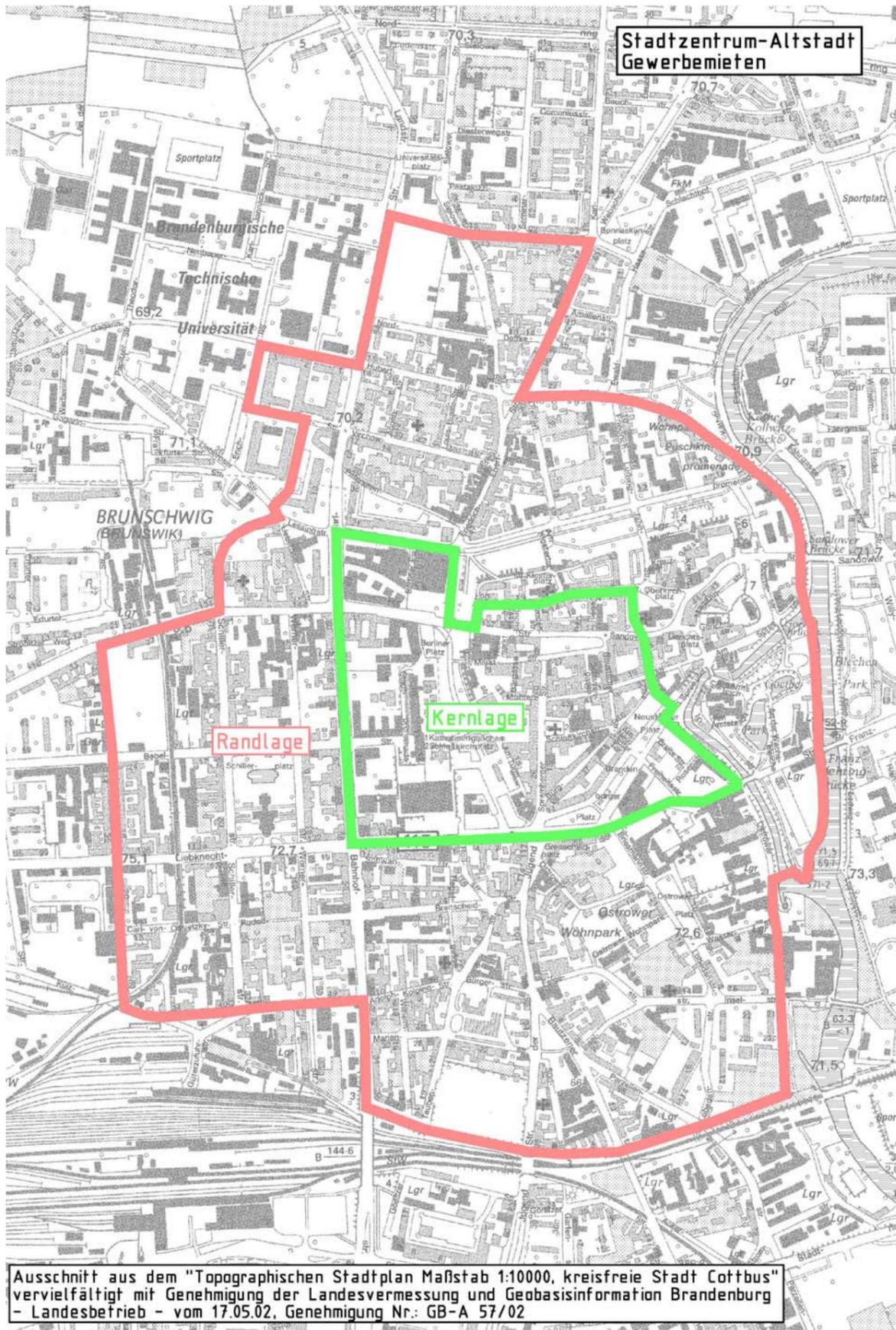
Nach branchenspezifischen Gesichtspunkten werden unterschiedliche Mietpreise gezahlt. Das spiegeln insgesamt die untersuchten Daten eines inhomogenen Gewerbemarkts wieder. Im Allgemeinen gilt, je größer das Mietobjekt, umso kleiner der Mietpreis pro m².

In nachfolgender Mietwertübersicht werden gezahlte **monatliche Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter** dargestellt ohne Beachtung des Mietvertragsabschlusses, der Vollständigkeit, der Lage und des zur Vermietung vorbereiteten Ausstattungsgrades.

Kennzeichnend ist, dass der Wunsch zur Konzentration in Kernlagen sowohl bei Büroflächen wie auch Ladenlokalen anhält. Leerstände sind deshalb insbesondere in Randbereichen der Stadt wie auch in den Stadtumbaubereichen sichtbar.

Nutzungsart	Altstadt – Kernlage	Altstadt – Randlage	Spremberger-Vorstadt
Büro	6,00 – 10,00 EUR/m ²	4,00 – 9,00 EUR/m ²	3,00 – 7,00 EUR/m ²
Gastronomie	5,00 – 12,00 EUR/m ²	5,00 – 9,00 EUR/m ²	4,00 – 6,00 EUR/m ²
Laden	6,00 – 35,00 EUR/m ²	4,00 – 20,00 EUR/m ²	3,00 – 15,00 EUR/m ²
Praxen	6,00 – 10,00 EUR/m ²	5,00 – 9,00 EUR/m ²	4,00 – 8,00 EUR/m ²

Im Berichtsjahr 2004 sind im Bereich der Altstadt keine wesentlichen Veränderungen bei den Gewerbemieten erkennbar. Eine leichte Beruhigung ist bei der Vermietung von Büros und Läden zu verzeichnen. Der Trend bei der Vermietung von Läden geht generell zu kurzfristigen Mietverträgen.



10.2.2 Mietspiegel der Stadt Cottbus

Der bestehende Cottbuser Mietspiegel 2000 ist eine Übersicht über die in Cottbus am 31.05.1999 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit. Zurzeit wird ein qualifizierter Mietpreisspiegel erarbeitet.

Auskünfte zum Mietspiegel erteilt das Amt 60, Bauverwaltungs- und Wohnungsamt der Stadtverwaltung Cottbus bzw. ist über die Internetadresse www.cottbus.de abrufbar.

10.2.3 Mieten für PKW-Reihengaragen

Die Höhe der **Miete für PKW-Reihengaragen** wurde durch den Gutachterausschuss im Jahr 1998 in einer Preisspanne von **40,00 bis 80,00 DM**/pro Monat** festgestellt.

Im Berichtsjahr lagen keine Anträge zur Ermittlung der ortsüblichen Miete für Garagen in der Stadt Cottbus vor.

10.3 Pachten

10.3.1 Ortsüblicher Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins.

In der kreisfreien Stadt Cottbus ist der erwerbsmäßige Obst- und Gemüseanbau kaum relevant.

Durch den Gutachterausschuss wurde im Jahr 1994 für die kreisfreie Stadt Cottbus ein ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau von **0,07 DM/m²/Jahr**** festgestellt.

Seit dem Jahr 1994 bis zum Jahr 2004 gingen keine weiteren Anträge zur Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ein.

10.3.2 Pachtzins für Kleingärten (gemäß BKleingG)

Das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingÄndG) vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766) ist seit 1. Mai 1994 in Kraft. Im § 5 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210) ist folgendes geregelt:

„Als Pachtzins darf höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden.“

„Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 192 des Baugesetzbuches eingerichtete Gutachterausschuss ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten.“

Im Berichtsjahr 2004 lagen für die kreisfreie Stadt Cottbus keine Anträge vor.

** €-Umrechnungsverhältnis: 1,95583 DM/€

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist eine Einrichtung des Landes Brandenburg. Er ist ein selbstständiges, unabhängiges Kollegialgremium, dessen Mitglieder für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt bestellt werden. Er hat sein Werturteil nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und ist nicht an Weisungen gebunden. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbieten es dem Gutachterausschuss, Markt- und Preisbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche oder private Interessen vorzunehmen. Zu ehrenamtlichen Gutachtern dürfen nur Personen bestellt werden, die in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind.

In der kreisfreien Stadt Cottbus wurde 1991 erstmalig ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet. Die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind gemäß den Ermächtigungsgrundlagen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gutachterausschussverordnung (GAV) durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist, bestellt worden.

Dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- *Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.*
- *Der Gutachterausschuss leitet Feststellungen über den Grundstücksmarkt aus der Kaufpreissammlung ab und veröffentlicht diese im Grundstücksmarktbericht*
- *Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken.*
- *Der Gutachterausschuss kann auf Antrag außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.*
- *Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen und Nutzungsentgelte (§ 5 Bkleing und § 7 NutzEV).*

Der Gutachterausschuss bedient sich in seiner Arbeit einer Geschäftsstelle, die beim Vermessungs- und Katasteramt der kreisfreien Stadt Cottbus eingerichtet wurde.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

- *die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung*
- *die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte*
- *die vorbereitenden Arbeiten für die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten*
- *die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes*
- *die Vorbereitung der Gutachten*
- *die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung*
- *die Erteilung von Auskünften über vereinbarte Nutzungsentgelte*
- *die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte*
- *die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses*

Oberer Gutachterausschuss

Entsprechend der GAV wird für den Bereich des Landes Brandenburg ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Dieser hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen.

Der Obere Gutachterausschuss bedient sich in seiner Arbeit einer Geschäftsstelle, die beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Dienstort Frankfurt (Oder) eingerichtet wurde.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses. Ihr obliegen insbesondere:

- **gesetzlich zugewiesene Aufgaben**
 - jährliche Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes des Landes Brandenburg
 - kann zu besonderen Problemen der Wertermittlungen Empfehlungen an die Gutachterausschüsse abgeben und landesweite Übersichten und Analysen erstellen
- **Aufgaben auf Antrag**
 - Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes in einem gerichtlichen Verfahren
 - Erstattung von Obergutachten auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wobei das Vorliegen eines Gutachtens des zuständigen regionalen Gutachterausschusses zum gleichen Sachverhalt Voraussetzung ist

Adresse: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Geschäftsstelle beim Landesbetrieb
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Postfach 1674
15206 Frankfurt (Oder)

Telefon: (0335) 5 58 25 20
Telefax: (0335) 5 58 25 03
E-Mail: Oberer.Gutachterausschuss@lvermaff.brandenburg.de
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

Anhang

Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Erstellung der Bodenrichtwertkarte und des Marktberichtes

Jährlich wird das Immobilienmarktgeschehen in der kreisfreien Stadt Cottbus analysiert und der Öffentlichkeit in anonymisierter, transparenter Form dargestellt. Als Handlungs- bzw. Informationsgrundlage werden eine Bodenrichtwertkarte und ein Marktbericht erstellt.

Verkehrswertgutachten / Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte nach NutzEV/ Gutachten über den Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach BKleingG

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag Gutachten zu Verkehrswerten von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, ermittelt ortsübliche Nutzungsentgelte entsprechend der Nutzungsentgeltverordnung sowie den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach BKleingG. Antragsberechtigt sind neben Gerichten, Behörden, die Eigentümer und Inhaber von Rechten an Grundstücken.

Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Eine Bewertung von Gutachten, die von freien Sachverständigen / öbuv Sachverständigen erstellt wurden, kann aus rechtlichen Gründen durch den Gutachterausschuss nicht erfolgen. Eine solche Handlung kommt der Erstellung eines neuen Gutachtens gleich.

Besondere Bodenrichtwerte

Auf Antrag sind neben den auf den 01.01. des Kalenderjahres bezogenen allgemeinen Bodenrichtwerten auch besondere Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete, bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt, zu ermitteln.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann bei Nachweis des berechtigten Interesses Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beantragen. Diese Auskünfte werden nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften erteilt. Dem Antragsteller werden nach dessen Wünschen anonymisierte Angaben aus Vergleichskauffällen, wie z.B. Datum, Grundstücksfläche, Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche mitgeteilt. Die Bestimmungen des Datenschutzes werden eingehalten.

Auskünfte zu Bodenrichtwerten

Durch den Gutachterausschuss werden jährlich durchschnittliche Lagewerte für Grund und Boden (allgemeine Bodenrichtwerte) beschlossen. Diese Bodenrichtwerte werden in der Bodenrichtwertkarte dargestellt und veröffentlicht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt mündliche und schriftliche Auskünfte zu den Bodenrichtwerten.

Auskünfte über die im Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte gem. NutzEV

Die Auskunft über die im Geschäftsbereich vereinbarten Nutzungsentgelte gem. NutzEV wird durch das Gesetz nicht auf einen Personenkreis eingegrenzt. Sie sind in anonymisierter Form und auf Antrag zu fertigen.

Sonstige Auskünfte

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantwortet Fragen zu Nutzungsentgelten, Gutachtererstattung, Bewertung von Grundstücken und zu den allgemeinen Wertverhältnissen bzw. Marktgepflogenheiten, gibt Auskünfte über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, die in diesem Marktbericht definiert sind.

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus

Vorsitzender	Herr Sellger, Günter Abteilungsleiter Vermessung/ Bodenordnung
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Herr Dr. Tischer, Hannes Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Herr Heymann, Kurt Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtliche Gutachter	Herr Dr. Grätz, Horst Sachverständiger und Planungsingenieur
	Herr Harnath, Hans-Dieter Leiter Standortpolitik IHK
	Herr Hopp, Manfred Bankdirektor a.D., Dozent, Baufinanzierung
	Frau Jeroch, Eva Finanzamt Cottbus-Mitte
	Herr Karsunke, Ralph Vermessungsassessor
	Frau Meißner, Regina Finanzamt Cottbus-Mitte
	Herr Münchow, Karsten Immobilienmakler, Projektleiter u. – entwickler
	Herr Schachschal, Manfred Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
	Herr Schlüter, Gottfried Lehrbeauftragter BTU, Architekt und Sachverständiger
	Herr Schmidtchen, Bernd Immobilienmakler, Investitionsbetreuer, Hausverwalter
	Frau Schwermer, Sabine Vermessungsassessorin