

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Elbe-Elster**



Grundstücksmarktbericht 2004



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Elbe-Elster
Kataster- und Vermessungsamt
Nordpromenade 4a
04916 Herzberg(Elster)

Tel: 03535/462733 und 462706

Fax: 03535/462730

e-mail: Gutachterausschuss@lkee.de

Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift usw. siehe oben)

Gebühr: 30,00 €

Titelfoto: Körbaer Teich

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.1.1 Einwohner, Flächen und Anzahl der Kaufverträge nach Regionen	9
3.1.2 Anzahl der Kaufverträge in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung	9
4. Übersicht über die Umsätze	10
4.1 Vertragsvorgänge	10
4.2 Geldumsatz	12
4.3 Flächenumsatz	13
4.4 Marktteilnehmer	15
5. Bauland	15
5.1 Allgemeines	15
5.1.1. Umsatzzahlen	15
5.1.2. Durchschnittliche Grundstücksgrößen	16
5.2 Individueller Wohnungsbau	17
5.2.1 Preisniveau	17
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	17
5.3 Geschosswohnungsbau	19
5.4 gewerbliche Bauflächen	19
5.4.1. Preisniveau	20
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	20
5.6 Sonstiges Bauland	20
5.7 Erbbaurechte	20
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	21
6.1 Allgemeines	21
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	22
6.2.1 Preisniveau	22
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	23
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	23
7.1 Gemeinbedarfsflächen	23
7.2 Gartenland	24
7.3 Abbauland	24
7.4 Flächen für Windenergieanlagen	25
8. Bodenrichtwerte	25
8.1. Gesetzlicher Auftrag	25
8.2. Bodenrichtwerte für Bauland	25
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	30
8.4 Entwicklung der Bodenrichtwerte	30
8.5 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	32
9. Bebaute Grundstücke	32
9.1 Allgemeines	32
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	33
9.2.1 Preisniveau	33
9.2.1.1. Gesamtkaufpreise	33
9.2.1.2. Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke	34
9.2.2 Preisentwicklung	34
9.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften	35
9.3.1 Preisniveau	35
9.3.2 Preisentwicklung	35
9.4 Wohnungseigentum	35
9.4.1. Preisniveau	35

9.5. Teileigentum	37
9.6. Mehrfamilienhäuser	37
9.6.1. Preisniveau	37
9.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	37
9.7.1. Preisniveau	37
10. Nutzungsentgelte, Mieten	38
10.1 Nutzungsentgelte	38
10.2 Mieten	38
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	39
11.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	40
11.2. Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	41
11.3. Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	41
Anhang	42

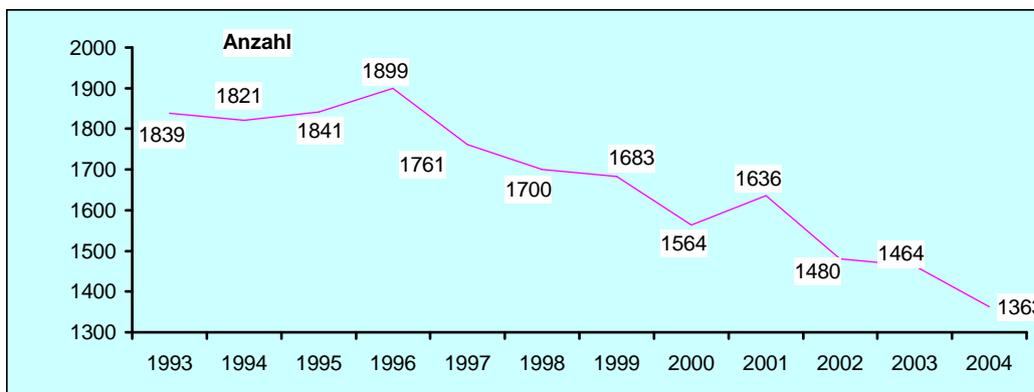
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der nachfolgende Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Elbe-Elster ist das Ergebnis einer statistischen Auswertung **aller** mit dem Programmsystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) erfassten Kaufpreise im Landkreis.

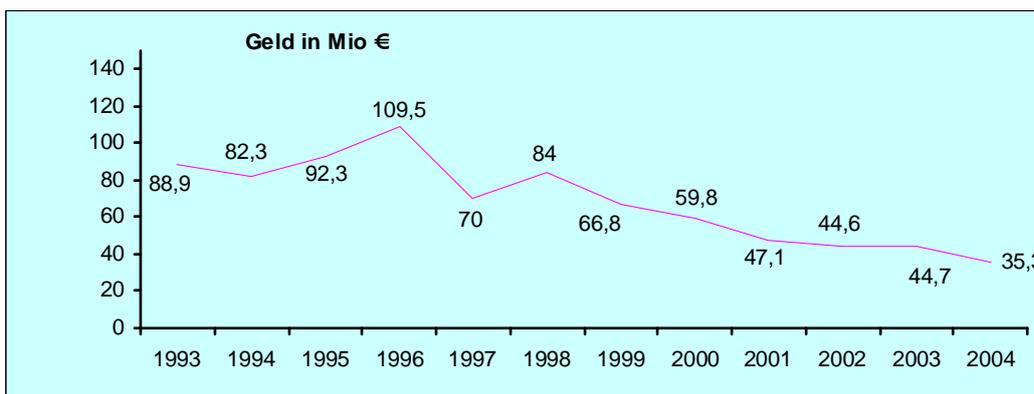
	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Grundstücksverkehr insgesamt			
Registrierte Verträge insgesamt	1 363 - 7 %	35,3 - 21 %	3 403 + 29 %
Unbebaute baureife Grundstücke			
Individueller Wohnungsbau	108 - 29 %	0,6 - 51 %	9,6 - 56 %
Mehrfamilienhäuser	80 + 8 %	1,0 - 39 %	10,1 - 27 %
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	40 + 38 %	0,6 - 68 %	27,7 - 30 %
Bebaute Grundstücke			
Freistehende Einfamilienhäuser	238 - 17 %	12,4 - 21 %	49,9 - 34 %
Zweifamilienhäuser	18 + 20 %	0,9 - 14 %	3,3 - 24 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	34 + 10 %	1,9 + 3 %	2,8 - 34 %
Wochenendhäuser	14 - 58 %	0,3 - 54 %	1,3 - 63 %
Mehrfamilienhäuser	23 - 4 %	1,9 - 47 %	4,9 - 83 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	42 + 20 %	2,6 - 18 %	11,4 + 114 %
Sonstige Gebäude	69 - 28 %	5,8 + 45 %	52,3 - 25 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	29 - 37 %	2,2 - 51 %	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	507 + 53 %	3,9 + 55 %	3 158 + 44 %
Gemeinbedarfsflächen			
	69 - 67 %	0,1 - 79 %	5,0 - 53 %
Sonstige Flächen			
	92 - 6 %	0,9 - 52 %	66,5 - 58 %

Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

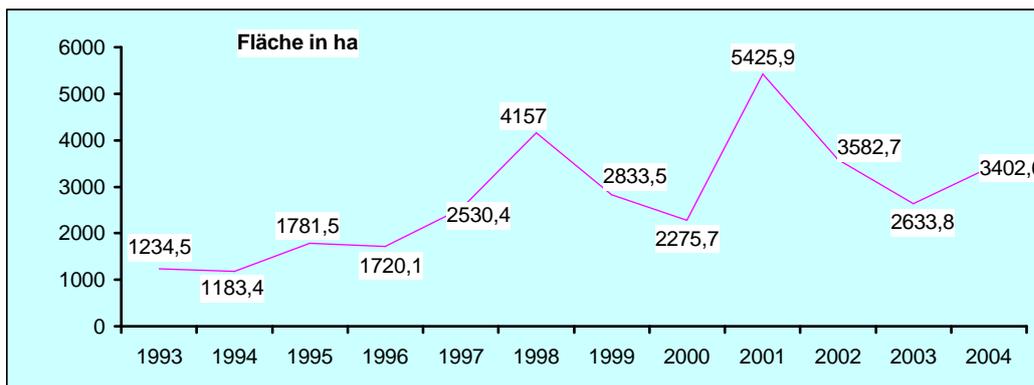
Nachfolgend ist die langjährige Entwicklung seit 1993 auf dem Grundstücksmarkt ersichtlich. Die Anzahl der registrierten **Kauffälle** zeigt in seiner langjährigen Entwicklung eine rückläufige Tendenz und hat im Berichtsjahr 2004 wiederum einen neuen Tiefststand erreicht.



Der **Geldumsatz** ging im Berichtsjahr, wie auch schon in den vergangenen Jahren, weiter zurück und hat ebenfalls einen neuen Tiefststand erreicht. Nur bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden steigende Geldumsätze registriert. Bei fast allen anderen Grundstücksarten wurden dagegen sinkende Geldumsätze registriert.



Der **Flächenumsatz** weist in der langjährigen Entwicklung bis 1998 einen stetigen Anstieg auf. Danach ist eine jährliche sprunghafte Änderung zu verzeichnen, deren Hauptursache im jährlich unterschiedlichen Kaufverhalten im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu suchen ist. Im Berichtsjahr stieg der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um etwa 29 % an.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2004 (Grundstücksmarktbericht) gibt einen Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Elbe-Elster auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung.

Zum besseren Verständnis werden die allgemeinen Rahmenbedingungen, die den Grundstücksmarkt wesentlich mit beeinflussen, wie Bevölkerungsstruktur, räumliche Lage und Verkehrsstruktur, dargestellt.

Der Grundstücksmarktbericht soll zur Markttransparenz beitragen.

Er richtet sich an die interessierte Öffentlichkeit und ist besonders für Personen und Institutionen von Bedeutung, die in den Bereichen des Städtebaus, der Bau- und Wohnungswirtschaft, der Wirtschaftsförderung und der Bodenordnung tätig sind.

Nach einigen allgemeinen Daten zum Landkreis Elbe-Elster wird die Entwicklung des Grundstücksmarktes analysiert.

Schwerpunkte in diesem Bericht sind Statistiken der Mengen-, Flächen- und Geldumsätze, Durchschnittswerte für verschiedene Teilmärkte und Vergleiche zu den Vorjahren.

Weiterhin wird eine Übersicht über Bodenrichtwerte typischer Orte des Landkreises veröffentlicht und es werden Hinweise zur Bodenrichtwertkarte des Landkreises Elbe-Elster gegeben.

Zum Abschluss wird im Bericht allgemein auf die Aufgaben und die Organisation des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle eingegangen.

Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Grundstückswertermittlung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414). Hierin ist die Bildung der Gutachterausschüsse und deren Aufgaben verankert (§§ 192-199).

Durch die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (Gutachterausschussverordnung GAV) vom 29.02.2000 (GVBl. II S. 61), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 24.09.2004 (GVBl. II S. 818) werden die entsprechenden Aufgaben, so wie sie sich aus dem Baugesetzbuch ergeben, konkretisiert.

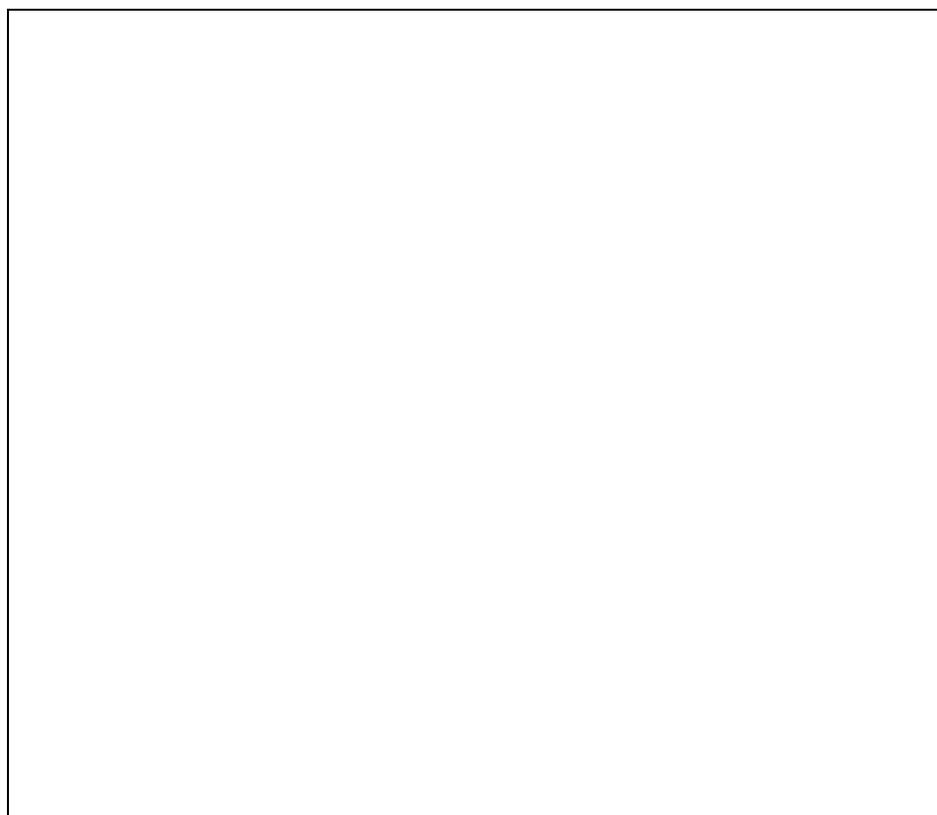
Hiernach sollen die Gutachterausschüsse Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung, in einem Grundstücksmarktbericht zusammenfassen und veröffentlichen.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert. Hier leben auf einer Fläche von rd. 1900 km² etwa 125 000 Einwohner (Stand: 30.06.2004). Der Landkreis liegt im äußersten Südwesten des Landes Brandenburg und grenzt westlich an das Bundesland Sachsen-Anhalt (Landkreis Wittenberg) und südlich an den Freistaat Sachsen (Kreise Torgau/Oschatz und Riesa/Großenhain). Nördlich und östlich schließen sich Landkreise des Landes Brandenburg an (Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald, Oberspreewald-Lausitz).

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen 87 (Herzberg/Elster), 96 (Finstervalde), 101 (Herzberg/Elster, Bad Liebenwerda, Elsterwerda), 183 (Bad Liebenwerda) und 169 (Elsterwerda) zu den Autobahnen A 4 und A 13. An den Eisenbahnknotenpunkten Doberlug-Kirchhain und Falkenberg kreuzen sich die Bahnstrecken Berlin-Dresden bzw. Berlin-Riesa und Leipzig-Cottbus.



Verwaltungsmäßig besteht der Landkreis Elbe-Elster aus 33 Gemeinden, davon 10 Städte und eine amtsfreie Gemeinde. Die anderen 22 Gemeinden sind in 5 Ämter zusammengeschlossen.

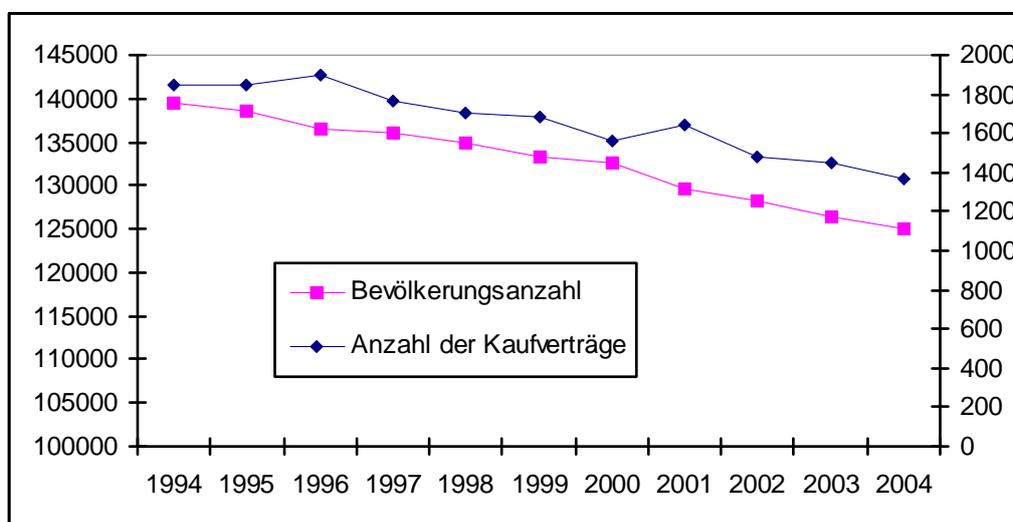
Katastermäßig besteht der Landkreis aus 184 Gemarkungen. Die Kreisstadt ist Herzberg/Elster.

Nach dem Landesentwicklungsplan Brandenburg befindet sich der Landkreis Elbe-Elster im „Äußeren Entwicklungsraum“. Hiernach sind die Stadt Finstervalde als „Regionales Entwicklungszentrum“, die Stadt Herzberg(Elster) als „Mittelzentrum“ und die Städte Bad Liebenwerda - Elsterwerda als „Mittelzentrum in Funktionsergänzung“ zu entwickeln.

3.1.1 Einwohner, Flächen und Anzahl der Kaufverträge nach Regionen

Amt bzw. Stadt	Wohnbevölkerung am 30.06.2004	Fläche in km ²	Einwohner je km ²	Anzahl der Kaufverträge 2004
Stadt Bad Liebenwerda	10 913	138	79	101
Stadt Doberlug-Kirchhain	10 219	149	69	100
Stadt Elsterwerda	9 730	41	237	79
Stadt Falkenberg/Elster	7 892	82	96	70
Stadt Finsterwalde	19 153	77	249	130
Stadt Herzberg/Elster	11 048	148	75	122
Stadt Mühlberg/Elbe	4 827	89	54	92
Gemeinde Röderland in Präsen	4 806	46	104	39
Stadt Schönewalde	3 793	155	24	62
Stadt Sonnewalde	3 743	119	31	57
Stadt Uebigau-Wahrenbrück	6 536	135	48	96
Amt Elsterland in Schönborn	5 767	114	51	66
Amt Kleine Elster in Massen	6 921	180	38	112
Amt Plessa	7 780	132	59	63
Amt Schlieben	6 475	209	31	114
Amt Schradenland in Gröden	5 362	75	71	60
Landkreis gesamt	124 965	1 889	66	1363

3.1.2. Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung



4. Übersicht über die Umsätze

Kennzeichnend für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt sind die Anzahl der Vertragsvorgänge, der Geldumsatz und der Flächenumsatz. Zur Auswertung der Daten aus der Kaufpreissammlung wird der Grundstücksmarkt nach den Grundstücksarten

- **Unbebaute Bauflächen (ub)**
- **Bebaute Grundstücke (bb)**
- **Eigentumswohnungen (ei)**
- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf)**
- **Gemeinbedarfsflächen (gf)**
- **Sonstige Flächen (sf)**

untergliedert und analysiert.

Hinweis: Die Sonderfälle zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum (so) sind unter der Grundstücksart unbebaute Grundstücke (ub) erfasst und gesondert ausgewertet.

Grundlage für die nachfolgenden Auswertungen sind die Daten des Jahres 2004 (Stichtag der Datenerfassung ist der 15. Februar 2005) und die **aktualisierten Daten** des Jahres 2003, so dass die Zahlenangaben nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2003 korrespondieren.

4.1. Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2004 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

1 363 Kaufverträge

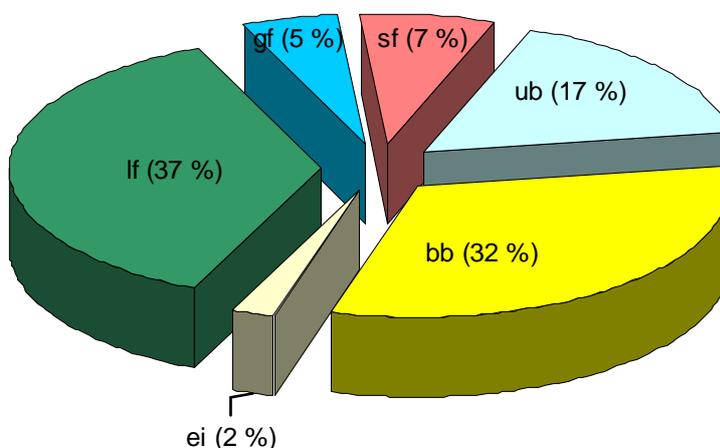
ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2003 ist das ein Rückgang um etwa 7 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2003	Anteil in % 2003	Anzahl 2004	Anteil in % 2004	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	259	18	228	17	- 12
Sonderfälle	so	(davon 35)		(davon 14)		
Bebaute Grundstücke	bb	519	35	438	32	- 16
Eigentumswohnungen	ei	46	3	29	2	- 37
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	331	23	507	37	+ 53
Gemeinbedarfsflächen	gf	211	14	69	5	- 67
Sonstige Flächen	sf	98	7	92	7	- 6
Summe		1464	100	1363	100	- 7

Der Anteil an den Erwerbsvorgängen ist in diesem Jahr erstmals bei den „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ am höchsten (etwa 37 %), gefolgt von den „Bebauten Grundstücken“ mit einem Anteil von etwa 32 % und den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 17 %.

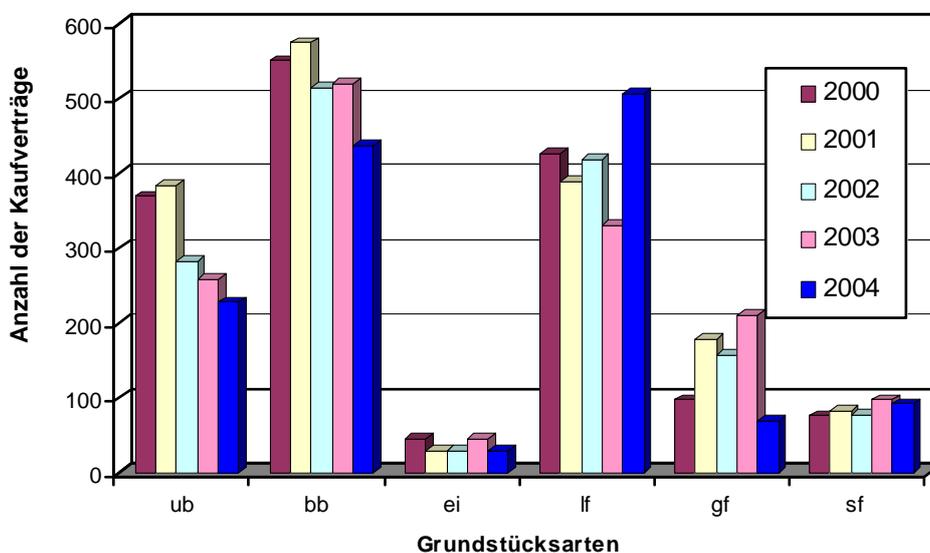
Die Anzahl der „Sonderfälle zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum“ ist im Vergleich zum Vorjahr erwartungsgemäß weiter erheblich zurückgegangen (um etwa 40 %) und entspricht nur noch einem Anteil von etwa 1 % an der Gesamtanzahl und einem Anteil von 6 % an den gesamten Erwerbsvorgängen für „Unbebaute Bauflächen“.

Prozentualer Anteil 2004 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Hinsichtlich der absoluten Anzahl der registrierten Kauffälle hat sich die rückläufige Tendenz der letzten Jahre in diesem Jahr weiterhin fortgesetzt und hat das niedrigste Niveau seit Beginn der Auswertung im Jahr 1993 erreicht. Im Vergleich zum Vorjahr wurden etwa 7 % weniger Erwerbsvorgänge registriert.

Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2000 bis 2004



Betrachtet man die einzelnen Teilmärkte, so ist in diesem Jahr lediglich beim Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ eine ansteigende Tendenz erkennbar. Dagegen gingen die Anzahl der Kauffälle bei allen anderen Grundstücksarten z. T. erheblich zurück. Die langjährige rückläufige Tendenz vor allem bei bebauten und unbebauten Grundstücken setzt sich somit weiter fort.

Die Anzahl der verkauften „Eigentumswohnungen“ ist in diesem Jahr wieder rückläufig, und bleibt weiterhin ohne größere Bedeutung im Landkreis.

Die Anzahl der „Sonderfälle zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum“ sind erwartungsgemäß rückläufig und sind prozentual kaum noch von Bedeutung.

4.2. Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2004 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

35,3 Mio €

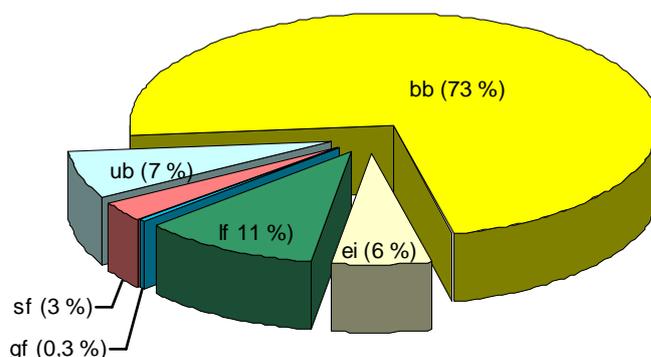
registriert.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein erheblicher Rückgang um etwa 21 % . Der Geldumsatz hat somit einen neuen Tiefststand erreicht.

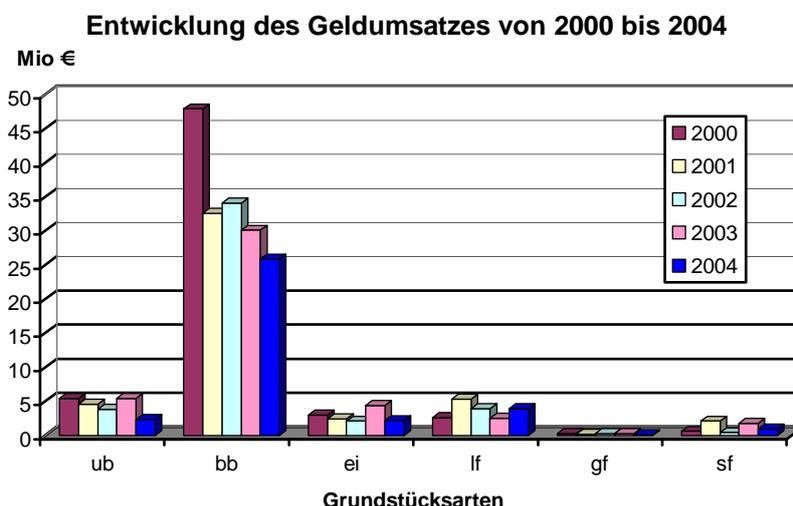
Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Geldumsatz 2003 (Mio €)	Anteil in % 2003	Geldumsatz 2004 (Mio €)	Anteil in % 2004	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	5,4	12	2,3	7	- 57
Bebaute Grundstücke	bb	30,2	68	25,9	73	- 14
Eigentumswohnungen	ei	4,4	10	2,2	6	- 51
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	2,5	5	3,9	11	+ 56
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,3	1	0,1	0 (0,3)	- 79
Sonstige Flächen	sf	1,9	4	0,9	3	- 52
Summe		44,7	100	35,3	100	- 21

Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2004



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein wobei der prozentuale Anteil von etwa 68 % auf 73 % gestiegen ist. Dahinter folgen die „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“, bei denen der prozentuale Anteil von etwa 5 % auf 11 % angestiegen ist. Hiernach folgt erst der Grundstücksteilmarkt „Unbebaute Bauflächen“ mit einem Anteil von etwa 7 % (2003 - 12 %).



Während der Geldumsatz beim Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ wieder angestiegen ist, sind bei allen anderen Teilmärkten Rückgänge im Geldumsatz zu verzeichnen.

Diese Entwicklung korrespondiert mit denen bei der Anzahl der Kaufverträge und beim Flächenumsatz.

4.3. Flächenumsatz

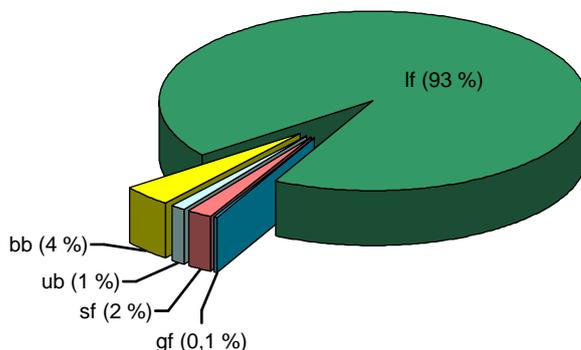
Im Berichtsjahr 2004 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

3403 ha

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um etwa 29 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart	Flächenumsatz 2003 (ha)	Anteil in % 2003	Flächenumsatz 2004 (ha)	Anteil in % 2004	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen ub	79,5	3	47,4	1	- 40
Bebaute Grundstücke bb	192,2	7	125,9	4	- 34
Land- und forstwirtschaftliche Flächen lf	2193,9	83	3157,8	93	+ 44
Gemeinbedarfsflächen gf	10,6	0 (0,4)	5,0	0 (0,1)	- 53
Sonstige Flächen sf	157,3	6	66,5	2	- 58
Summe	2633,8	100	3402,6	100	+ 29

Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2004

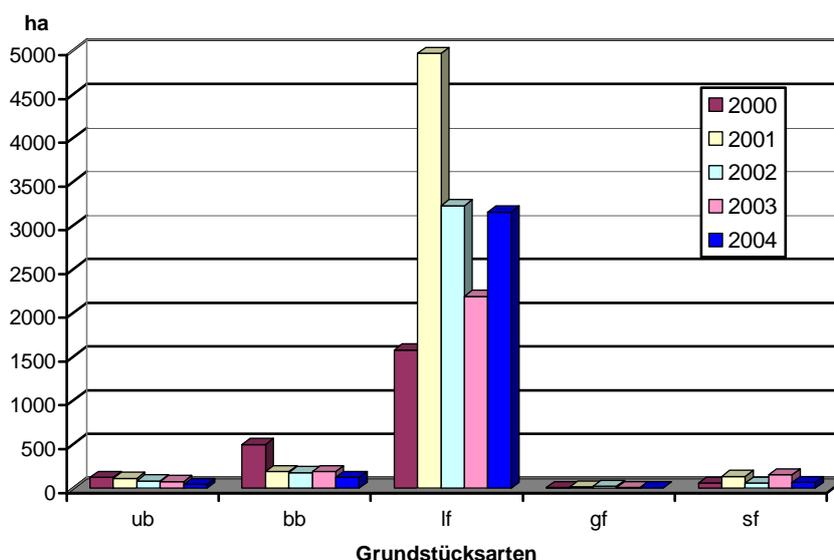


Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 29 % über dem Wert von 2003, nachdem er in vergangenen beiden Jahren jeweils erheblich gesunken war. Verantwortlich hierfür ist hauptsächlich der Anstieg des Flächenumsatzes bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Diese nahmen im Berichtsjahr, wie auch schon in den Vorjahren, den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz ein, wobei sowohl der prozentuale Flächenanteil (von etwa 83,5 % auf 92,8 %) als auch der absolute Flächenumsatz um etwa 44 % angestiegen ist. Dies korrespondiert mit dem Anstieg der Anzahl der Kauffälle um etwa 53 %.

Einen nicht mehr ganz so großen Einfluss auf die Umsatzzahlen wie in den Vorjahren haben die Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen nach dem Ausgleichleistungsgesetz in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung. Im Jahr 2004 wurden im Landkreis Elbe-Elster 33 Verkäufe (2003 - 46 Verkäufe) nach der Flächenerwerbsverordnung getätigt, das entspricht 14 % des Flächenumsatzes aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen (im Jahr 2003 noch 42 %).

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2000 bis 2004



Bei allen Grundstücksteilmärkten außer den „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ ist im Jahr 2004 ein Rückgang des Flächenumsatzes zu verzeichnen, parallel zum Rückgang der Anzahl der Kaufverträge.

4.4 Marktteilnehmer

Wie auch in den vergangenen Jahren sind bei den Marktteilnehmern die Privatpersonen dominierend, sowohl als Käufer, als auch als Verkäufer. Die Verteilung der Marktteilnehmer ist aus folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart	Natürliche Personen		öffentliche Hand		sonst. juristische Personen	
	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber
ub	116	152	86	33	26	43
bb	340	399	42	3	56	36
ei	11	27	-	-	18	2
lf	364	257	126	32	17	218
gf	54	1	6	63	9	5
sf	58	53	26	9	8	30
Summe	943	889	286	140	134	334

5 Bauland

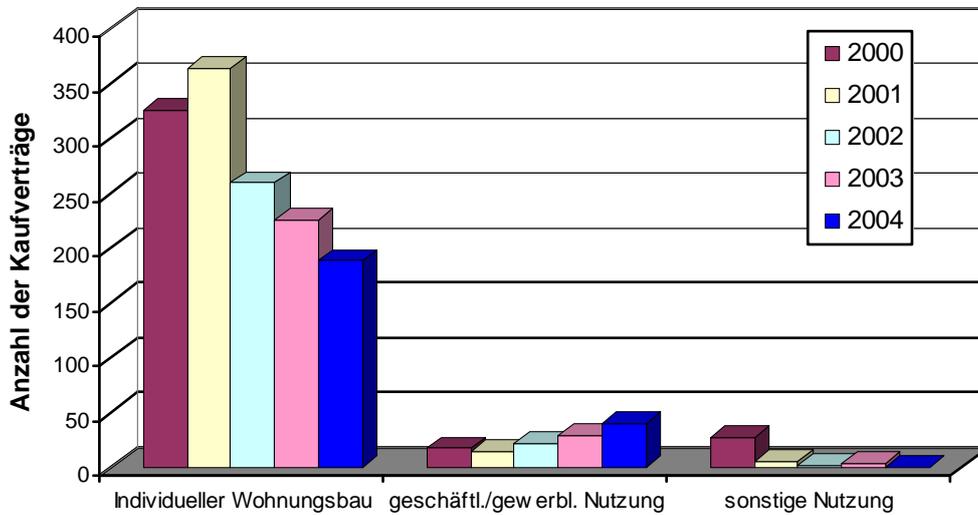
5.1. Allgemeines

5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2004 wurden insgesamt 228 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 47,4 ha und einem Geldumsatz von 2,3 Mio. €. Die unbebauten Bauflächen werden nach der Art ihrer vorgesehenen baulichen Nutzung unterteilt. In folgender Tabelle werden die Umsatzzahlen für die einzelnen Nutzungsarten aufgeführt.

Grundstücksart	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz In ha		Geldumsatz In Mio. €	
	2004	Vorjahr	2004	Vorjahr	2004	Vorjahr
Individueller Wohnungsbau	188	226	19,7	35,9	1,7	3,0
geschäftl./gewerbl. Nutzung	40	29	27,7	39,8	0,6	1,9
sonstige Nutzung	-	4	-	3,8	-	0,5
Summe	228	259	47,4	79,5	2,3	5,4

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



Der Erwerb für den individuellen Wohnungsbau nimmt erwartungsgemäß wie auch in den vergangenen Jahren den höchsten Stellenwert ein, wobei die Anzahl dieser Kaufverträge wie in den Vorjahren wiederum zurückgegangen ist, in diesem Jahr um etwa 17 %.

Der Kauf von geschäftlichen und gewerblichen Baugrundstücken zeigt im Jahr 2004 dagegen eine leicht steigende Tendenz.

Der Flächenumsatz und der Geldumsatz ist bei allen Grundstücksarten zurückgegangen.

5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Beim Kauf selbständiger baureifer Grundstücke für Mehrfamilienhäuser hat sich der Trend zu kleineren Grundstücksgrößen weiterhin fortgesetzt, beim individuellen Wohnungsbau haben sich die Grundstücksgrößen stabilisiert.

Die Ursache für den extrem hohen Wert bei gewerblichen Bauflächen im Jahr 2003 liegt im Erwerb von 11 baureifen erschließungsbeitragspflichtigen Flurstücken durch das Amt Massen im neu zu erschließenden Gewerbegebiet Betten mit Flächengrößen bis 5 ha.

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m ²)				
	2000	2001	2002	2003	2004
Individueller Wohnungsbau	922	906	911	801	784
gewerbliche Grundstücke	2 287	1 548	1 698	11 076	4 009

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2004 wurden 47 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke abgeschlossen. Das ist ein Rückgang zum Vorjahr um rd. 29 %. Das Preisniveau bewegte sich in den ländlichen Gebieten zwischen 5,00 €/m² und 24,00 €/m², in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 7,00 €/m² und 45,00 €/m² und in den neu erschlossenen Wohngebieten zwischen 23,00 €/m² und 50,00 €/m².

Auch die Gesamtkaufpreise der Grundstücke sind in den neu erschlossenen Wohngebieten durchschnittlich am höchsten, gefolgt von den Grundstücken in den Stadtgebieten.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)	11	Ø 30,00 (7,00 – 45,00)	Ø 17 000 (4 200 - 32 000)	Ø 610 (315 – 1 137)
Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)	27	Ø 11,50 (5,00 – 24,00)	Ø 11 000 (4 200 – 21 154)	Ø 1 000 (533 – 1 881)
Neu erschlossene Wohngebiete	9	Ø 35,00 (23,00 – 50,00)	Ø 22 700 (7 176 – 39 060)	Ø 649 (309 – 1 302)

5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Preisentwicklung zeigt in den letzten Jahren einen Trend zu geringeren Gesamtkaufpreisen verbunden mit geringeren Grundstücksgrößen.

Bei den Bodenpreisen je m² ist trotz gesunkener Bodenrichtwerte kein statistischer Rückgang zu erkennen (siehe Tabellen S. 18). Die Ursachen hierfür liegen darin begründet, dass überwiegend in den Gebieten mit ohnehin höheren Preisen gekauft wird. In den Dorflagen mit niedrigen Bodenrichtwerten ist die Anzahl der Kauffälle erheblich zurückgegangen.

Grundstückskäufe in neu erschlossenen Wohngebieten nehmen nicht mehr den hohen Stellenwert wie zum Ende der 90er Jahre ein. Während im Jahr 1999 noch 46 Kaufverträge in diesen Gebieten abgeschlossen wurden, ist die Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2004 auf 9 Verträge zurückgegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis hat sich im Vergleich zum Vorjahr mit 35,00 €/m² stabilisiert. Die Bodenpreise in diesen Gebieten sind, aufgrund der kompletten Erschließung mit Abwasser, immer noch oft um ein mehrfaches höher als in den ortsüblich erschlossenen Dorf- bzw. Wohngebieten.

Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2002	26	Ø 27,00 (9,00 – 70,00)	Ø 21 000 (5 000 - 44 000)	Ø 830 (250 – 2 000)
2003	26	Ø 28,00 (8,00 – 64,00)	Ø 11 000 (3 878 – 46 800)	Ø 1 000 (101 – 1 760)
2004	11	Ø 30,00 (7,00 – 45,00)	Ø 17 000 (4 200 - 32 000)	Ø 610 (315 – 1 137)

Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2002	43	Ø 11,00 (4,00 – 30,00)	Ø 21 000 (3 455 – 30 462)	Ø 830 (497 – 1 963)
2003	27	Ø 11,00 (4,00 – 29,00)	Ø 13 700 (3 610 – 40 000)	Ø 1 150 (695 – 1 860)
2004	27	Ø 11,50 (5,00 – 24,00)	Ø 11 000 (4 200 – 21 154)	Ø 1 000 (533 – 1 881)

Neu erschlossene Wohngebiete

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2002	14	Ø 33,00 (28,00 – 46,00)	Ø 25 500 (14 663 – 39 650)	Ø 790 (473 – 1 410)
2003	14	Ø 35,00 (23,00 – 46,00)	Ø 23 500 (14 000 – 43 000)	Ø 682 (316 – 1 029)
2004	9	Ø 35,00 (23,00 – 50,00)	Ø 22 700 (7 176 – 39 060)	Ø 649 (309 – 1 302)

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die neuerschlossenen Wohngebiete im Landkreis Elbe-Elster, einschließlich der ermittelten Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr.

In diesen Gebieten sind in 12 Fällen die Bodenrichtwerte rückläufig.

Die geringe Anzahl der Kaufverträge deutet auf eine geringe Nachfrage hin.

Ort	Lage	BRW (ebf) 01.01.2003 [€/m ²]	BRW (ebf) 01.01.2004 [€/m ²]	wertbeeinflussende Merkmale
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	48*	42*	WA I GRZ 0,4
Doberlug-Kirchhain	„Waldhufenstraße“	24	23	WA I GRZ 0,3
Elsterwerda	„Gartenstadt“	52*	52*	WA I-II GRZ 0,4
Elsterwerda	„Horstweg“	30*	30*	WA I GRZ 0,4
Falkenberg	„Rothsteinslache“	30	29	WA I GRZ 0,4
Finsterwalde	„Drößiger Straße“	-	30*	WA
Hennersdorf	„Kirchhainer Straße“	17	17	WA I GRZ 0,3
Herzberg	„Grochwitz Linse“	60*	57*	WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“	60*	57*	WA
Lichterfeld	„Am Sandberg“	35*	35*	WA I GRZ 0,3
Lindthal	„Lindenstraße“	12	12	WA I GRZ 0,4
Mahdel	„Am Hirtenfeld“	38*	35*	WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“	45*	45*	WA I GRZ 0,4
Prösen	„Am Fuchsberg“	42*	40*	WA II GRZ 0,4
Saathain	„Reichenhainer Straße“	20	20	WA I GRZ 0,4
Schlieben	„Kniebuschweg“	45*	43*	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	20*	20*	WA
Schönewalde	„Am Grünen Weg“	33*	28*	WS II GRZ 0,2
Uebigau	„Gartenstraße-Nord“	32*	30*	WA I GRZ 0,4
Zeischa	„Am Holzplan“	50*	47*	WA I GRZ 0,4

Anmerkung: * voll erschlossen

Eine allgemeingültige Bodenpreisindexreihe für Bauland kann an dieser Stelle noch nicht veröffentlicht werden. Unter Punkt 8.4 sind jedoch die Indexreihen über die Bodenrichtwerte veröffentlicht.

5.3 Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau findet im Landkreis Elbe-Elster praktisch nicht statt. Daher kann an dieser Stelle zu Teilmarkt „Bauland für Geschosswohnungsbau“ keine Auswertung vorgenommen werden.

5.4. Gewerbliche Bauflächen

In der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) wurden im Jahr 2004 insgesamt 40 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. Nur ¼ dieser Kaufverträge sind jedoch Kauffälle für selbständig bebaubare Baugrundstücke ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Allein 22 Kauffälle betreffen den freiwilligen Landtausch nach § 64 LwAnpG.

5.4.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der selbständigen gewerblichen Bauflächen.

Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
9	Ø 6,00 (1,00 – 22,50)	Ø 45 700 (3 600 – 202 005)	Ø 7 134 (720 – 20 892)

In dieser Zusammenstellung ist ein Kauffall aus Finsterwalde enthalten (22,50 €/m²), der im Vergleich zu den anderen Kauffällen aus Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda und Plessa als Ausreißer bezeichnet werden kann.

Ohne diesen Kauffall ergibt sich für die übrigen Kauffälle folgendes Bild:

Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
8	Ø 3,90 (1,00 – 6,00)	Ø 23 200 (3 600 – 79 879)	Ø 6 904 (720 – 20 892)

Diese Zusammenstellung lässt erkennen, dass die gewerbliche Bautätigkeit im Landkreis Elbe-Elster auf ein Minimum zurückgegangen ist (2003 – 22 Kauffälle).

5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurde nur ein Kauffall erfasst. Eine Auswertung unterbleibt daher.

5.6. Sonstiges Bauland

Im Berichtsjahr wurde kein Kauffall erfasst. Eine Auswertung unterbleibt daher.

5.7. Erbbaurechte

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden vertraglich Erbbauzinsen vereinbart.

Bei den in den vergangenen Jahren abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen für **Wohngrundstücke** variieren die Zinssätze zwischen **3,0 % und 5,0 %** bei einer Laufzeit von überwiegend 99 Jahren.

Für **Gewerbeobjekte** wurden Zinssätze zwischen **4,0 % und 6,0 %** bei einer Laufzeit von 20 bis 66 Jahren registriert.

Die vereinzelt, im Jahr 2003 abgeschlossenen Verträge, bei denen ein Erbbaurecht bestellt bzw. veräußert wurde, bestätigen diese seit Jahren konstant gebliebenen Werte.

Im Berichtsjahr 2004 lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1. Allgemeines

Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert.

Landwirtschaftsflächen nehmen einen Anteil von rd. 52 % (rd. 976 km²) und Waldflächen einen Anteil von rd. 36 % (rd. 672 km²) an der Gesamtfläche des Landkreises ein.

Im Jahr 2004 wurden in 507 Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Das entspricht etwa 93 % des gesamten Flächenumsatzes. Die dabei veräußerte Fläche betrug 3 158 ha. Dies ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um etwa 44 %. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 3,9 Mio € erzielt.

57 Kauffälle hiervon wurden für den Neubau bzw. Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen bzw. Bahnanlagen durch die öffentliche Hand getätigt.

Die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung nahmen im Berichtsjahr nicht mehr einen so großen Anteil an den Erwerbsvorgängen wie im Vorjahr ein.

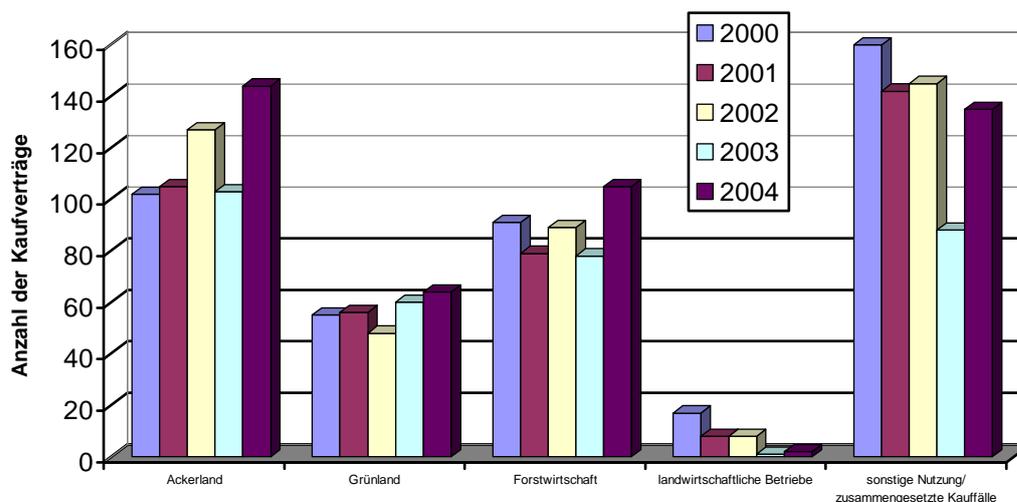
Nur noch 6,5 % (2003 - 14 %) aller Verkäufe (33) wurden hiernach getätigt; hierbei wurden etwa 14 % (2003 - 42 %) der veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgesetzt.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den einzelnen landwirtschaftlichen Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren.

Grundstücksart	2002		2003		2004	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	127	30,5	103	31,2	144	32
Grünland	48	11,5	60	18,2	64	14
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	45	10,8	34	10,3	54	12
Dauerkulturen	3	0,7	0	0	6	1
Forstwirtschaft	89	21,3	78	23,6	105	23
landw. Höfe	8	1,9	1	0,3	2	1
Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	97	23,3	54	16,4	75	17
Summe	417	100,0	330	100,0	450	100,0

In der Entwicklung der Erwerbsvorgänge ist erkennbar, dass bei allen Grundstücksarten ein Anstieg der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen ist.

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



6.2. Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden für Ackerland 3 und für Grünland 2 Verkäufe getätigt.

Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dieser Verkäufe lagen bei etwa **0,13 €/m²** bzw. **0,12 €/m²**.

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster Ackerflächen in 51 Fällen und Grünlandflächen in 19 Fällen registriert, bei denen eine Auswertung nach Ackerzahlen bzw. Grünlandzahlen erfolgen konnte. Kauffälle bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vermutet werden, sind ebenso wie die als zusammengesetzt eingestufteten Kauffälle hierin nicht enthalten.

In folgender Tabelle können für die jeweiligen Acker- bzw. Grünlandzahlen die erzielten Kaufpreise im Vergleich zu den Vorjahren entnommen werden.

	2002		2003		2004	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]
AZ <=40	63	0,18	30	0,21	42	0,18
AZ 41-60	12	0,22	6	0,23	7	0,23
AZ >=61	2	0,50	1	0,46	2	0,44
GZ <=40	20	0,17	19	0,18	18	0,14
GZ 41-60	-	-	1	0,16	1	0,23
GZ >=61	-	-	-	-	-	-

Ortsnahe Verkäufe von Acker- und Grünland

In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m² berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen.

Anhand von 18 Kauffällen aus dem Jahr 2004 ergab sich ein Mittelwert von **0,35 €/m²**. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 0,19 €/m² und 0,50 €/m².

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Verkäufe von reinen Waldflächen fanden im Jahr 2004 in 105 Fällen statt. Davon wurden 28 Verkäufe aufgrund der Umsetzung des Ausgleichleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung getätigt. Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dieser Verkäufe lagen bei etwa **0,07 €/m²**.

Für Waldflächen, bei denen Kaufpreise auf dem freien Grundstücksmarkt ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden, konnten 52 Erwerbsvorgänge registriert werden. Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dieser Verkäufe lagen bei etwa **0,08 €/m²** und sind damit im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 0,02 €/m² und 0,46 €/m².

Für den Baumbestand wurden nur in äußerst seltenen Fällen gesonderte Kaufpreisvereinbarungen abgeschlossen.

7. Sonstige unbebaute Flächen

7.1. Gemeinbedarfsflächen

Unter Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind.

Hierzu zählen Grundstücke für Verkehrseinrichtungen, für öffentliche Grünanlagen, für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und sonstige Grundstücke für den Gemeinbedarf.

Da diese Flächen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr unterliegen, werden nur allgemeine Aussagen zu Preisspannen gegeben.

Verkehrsflächen

Die öffentliche Hand zahlt für Flächen, die für **Neubau und Erweiterung von Straßen und Radwegen** im Außenbereich vorgesehen sind, häufig Kaufpreise, die deutlich über den Kaufpreisen benachbarter land- und forstwirtschaftlicher Flächen liegen.

Außerhalb geschlossener Ortschaften lagen die Kaufpreise im Berichtsjahr in einer Preisspanne zwischen

0,18 €/m² bis 1,00 €/m²

Preise bis zur Höhe des Bodenrichtwertes werden innerhalb geschlossener Ortschaften bei zuvor privat genutzten Baulandflächen gezahlt.

Für den Neubau von Bahnanlagen wurden Kaufpreise zwischen

0,30 €/m² bis 0,80 €/m² gezahlt.

Bei **rückständigem Grunderwerb** von Verkehrsflächen liegen die Kaufpreise in den Städten und Gemeinden im Außenbereich zwischen

0,10 €/m² und 0,80 €/m² (Ø 0,35 €/m²)

Im Innenbereich der **Städte** schwanken die Kaufpreise zwischen

1,00 €/m² und 6,00 €/m² (Ø 3,20 €/m²)

und im Innenbereich der **Gemeinden** zwischen

0,20 €/m² und 3,50 €/m² (Ø 1,90 €/m²)

7.2 Gartenland

Für Gartenland sind im Landkreis Elbe-Elster im Berichtszeitraum nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Kaufpreise erzielt worden.

Gemeinden und kleinere Städte

1,00 €/m² bis 3,00 €/m²

größere Städte (Bad Liebenwerda, Herzberg,
Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg)

4,00 €/m² bis 5,00 €/m²

Stadt Finsterwalde

Ø 6,00 €/m²

7.3 Abbauland

Preise für Abbauland über oberflächennahen bergfreien Bodenschätzen, die von den allgemeinen Preisen für Landwirtschaftsflächen abweichen, unterliegen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. (siehe BGH, Beschl. v. 19.12.2002, Az. III ZR 41/02)

Daher werden hier nur allgemeine Aussagen zu den Preisspannen gegeben.

Im Jahr 2004 wurde in nur 16 Fällen Abbauland für Kiesabbau veräußert.

Die Größe der veräußerten Flächen liegt zwischen 6 156 m² und 89 381 m².

Die Kaufpreise für diese Flächen schwanken zwischen

0,20 €/m² und 1,40 €/m²

7.4 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2004 sind im Landkreis Elbe-Elster 11 Verträge und seit 1999 insgesamt 59 Verkäufe registriert worden, bei denen Grundstücke für den Bau von Windenergieanlagen erworben wurden. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Außenbereich der jeweiligen Gemeinden. Die veräußerte Flächengröße der aktuellen Kaufverträge aus dem Jahr 2004 beträgt zwischen 150 m² und 22 460 m². Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße ist nicht erkennbar .

Während bei vereinzelt Verkäufen die vereinbarten Kaufpreise durch Standortbedingungen und der Leistungsfähigkeit der Windenergieanlagen beeinflusst wurden, kann bei der überwiegenden Anzahl der Kaufverträge keine diesbezügliche Abhängigkeit festgestellt werden.

Die registrierten Kaufpreise schwanken zwischen 0,90 €/m² und 8,00 €/m², der Durchschnitt beträgt **rd. 3,20 €/m²**.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB (BGBl. I S. 2414) sind auf Grund der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln (Bodenrichtwerte)

Entsprechend der Gutachterausschussverordnung – GAV des Landes Brandenburg vom 29.02.2000 (GVBl II S. 61) hat der Gutachterausschuss bis zum 01. März jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land zum Stichtag 01. Januar des gleichen Jahres zu ermitteln. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

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

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Zustandsmerkmale

Legende der Bodenrichtwertkarte:

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbauflächen

WA allgemeines Wohngebiet

WR reines Wohngebiet

WS Kleinsiedlungsgebiet

WB besonderes Wohngebiet

M gemischte Baufläche

MD Dorfgebiet

MI Mischgebiet

MK Kerngebiet

G gewerbliche Baufläche

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet

S Sonderbaufläche

SO Sondergebiet

SOE Erholungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand

R Rohbauland

E Bauerwartungsland

Bauweise

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl

- römische Zahl

z.B. **II** = zweigeschossige Bauweise

Geschossflächenzahl

- arabische Dezimalzahl

z.B. **GFZ 0,4** = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche

Grundflächenzahl

- arabische Dezimalzahl

z.B. **GRZ 0,6** = überbaubare Grundstücksfläche 60%

Baumassenzahl

- arabische Dezimalzahl

z.B. **BMZ 3,4** = 3,4m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundstückstiefe - arabische Zahl z.B. 30 m
Grundstücksfläche - arabische Zahl z.B. 600 m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.

St Um Stadumbau – Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

Städtebauliche Maßnahmen nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farbig hinterlegt.

San Sanierungsgebiet **Entw** Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

A sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangsqualität)

N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

Beispiele:

80
WA o II- GFZ 0,5-20m-500m² Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise- zweigeschossige Bebauung- Geschossflächenzahl 0,5 Grundstücksfläche 500m²

130*
wie vor Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
wie vor

(40)
R-W Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
Rohbauland - Wohnbaufläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forwirtschaftlich genutzten Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und ohne Aussage zum Baumbestand bei Forsten.

Art der Nutzung

A Ackerland **GR** Grünland **F** Forsten **GA** Gartenland

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahl und die gebietstypische Grundstücksgröße angegeben.

Beispiele:

0,50
A-35-1,5 ha

0,45
GR-40-0,5 ha

0,25
F-3,5 ha

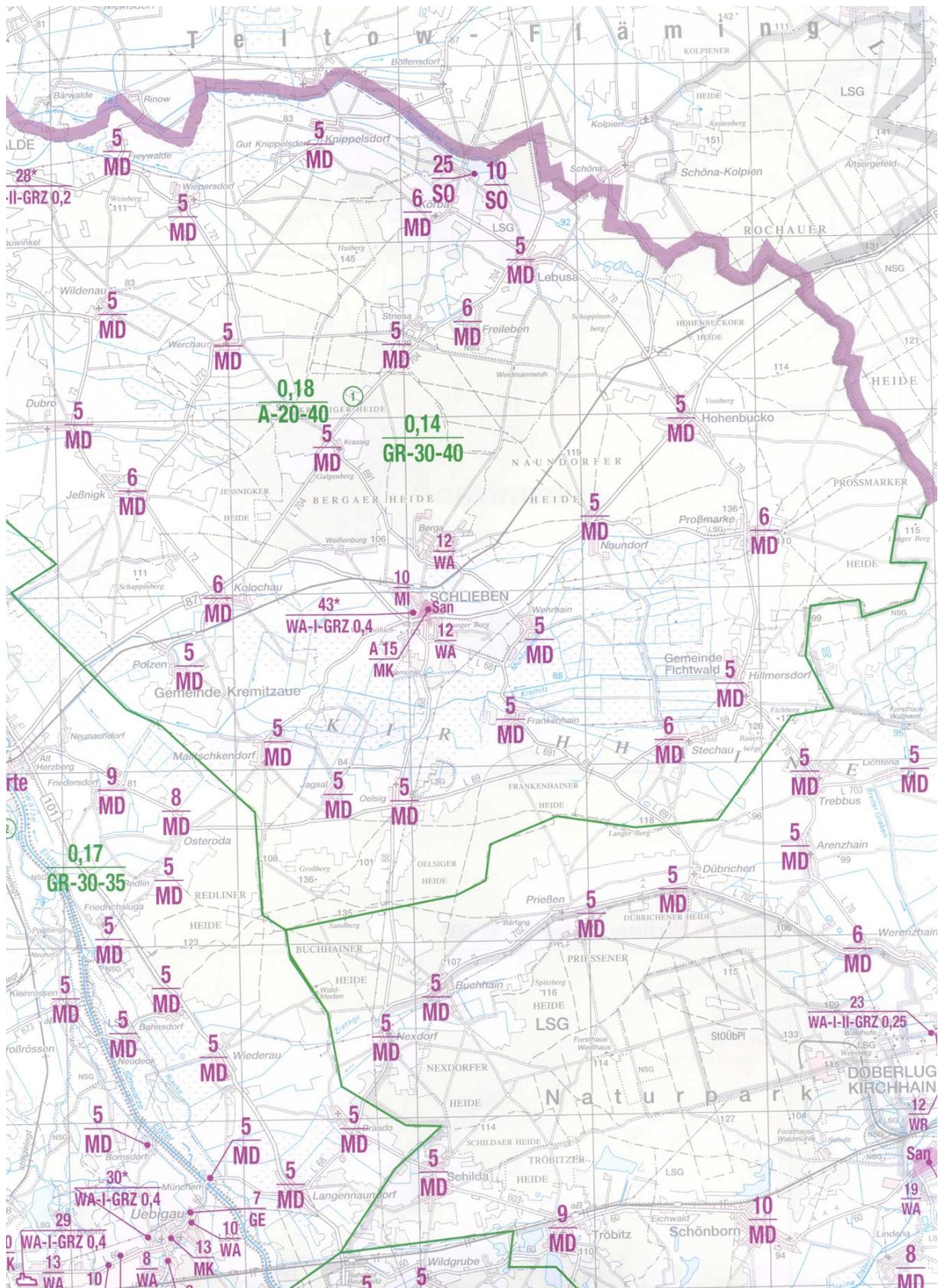
Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2005 ermittelt und in Bodenrichtwertkarten eingetragen.

Die Bodenrichtwerte für Bauland und für landwirtschaftlich genutzte Flächen werden auf der Grundlage der Topographischen Karte des Landkreises Elbe-Elster (Maßstab 1 : 100 000) dargestellt.

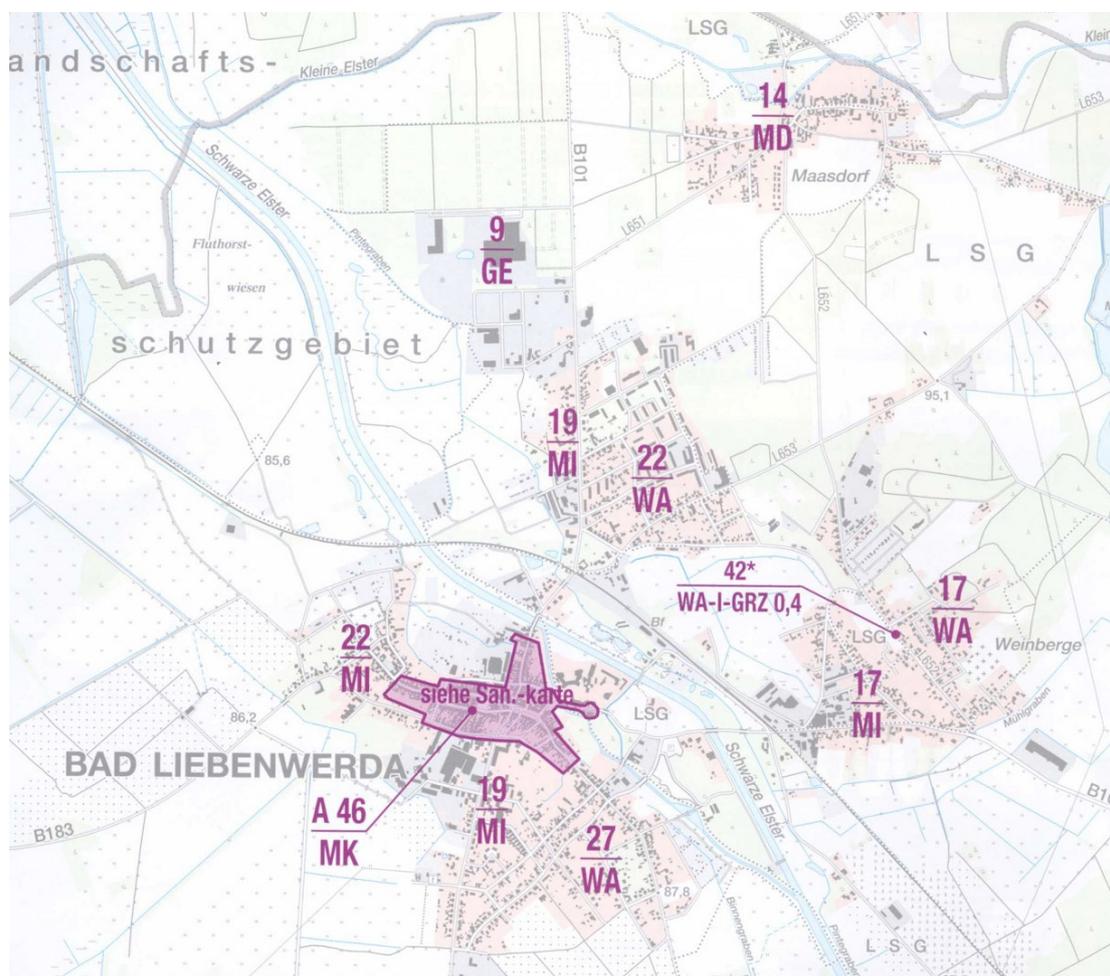
Auf der Rückseite der Bodenrichtwertkarte sind für die Ortskerne der Städte Herzberg, Finsterwalde, Bad Liebenwerda und Elsterwerda die Richtwerte in Nebenkarten im Maßstab 1 : 25 000 dargestellt.

Die **Bodenrichtwertkarte** ist gegen eine Schutzgebühr von 30,- € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses käuflich zu erwerben.

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Elbe-Elster,
Stichtag 01.01.2005, unmaßstäblich**



Nebenkarte für die Stadt Bad Liebenwerda Stichtag 01.01.2005, unmaßstäblich



Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) sind farbig hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit

San

Die Zonenwertkarten - Anfangswertniveau - der Sanierungsgebiete „Innenstadt Bad Liebenwerda“ und „Innenstadt Finsterwalde“ sind ebenfalls auf der Rückseite der Bodenrichtwertkarte als Nebenkarten (Maßstab 1 : 5000) dargestellt.

Für die nachfolgend aufgeführten Sanierungsgebiete

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| „Innenstadt Schlieben“ | in Schlieben |
| „Altstadt Herzberg(Elster)“ | in Herzberg(Elster) |
| „Doberlug-Hauptstraße“ | in Doberlug-Kirchhain |
| „Kirchhain-Markt“ | in Doberlug-Kirchhain |
| „Elsterwerda Altstadt“ | in Elsterwerda |

sind nicht aktualisierte Bodenrichtwertkarten mit besonderen Bodenrichtwerten im Anfangswertniveau zu zurückliegenden Stichtagen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte

(Stand 01.01.2005 - Angaben in €/m²)

Stadt/ Gemeinde		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Herzberg(Elster)	Zentrum Randlage	46* 24	17	10	10/(5)
Schönewalde	Zentrum Randlage		17 12		7
Freileben			6		
Schmerkendorf			12		
Züllsdorf			6		
Bad Liebenwerda	Zentrum Randlage	46* 27	31* 17	19	9
Mühlberg	Zentrum Randlage		15 11		
Gröden			12		
Hohenleipisch			15		
Marxdorf			6		
Finsterwalde	Zentrum Randlage	112* 41	30	25	
Sonnenwalde	Zentrum Randlage	14	12 8		(5)
Friedersdorf/Br.			6		
Göllnitz			5		
Rückersdorf			8		

Bemerkung: () eindeutig erschließungsbeitragspflichtig
* besondere Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet - Anfangswertniveau

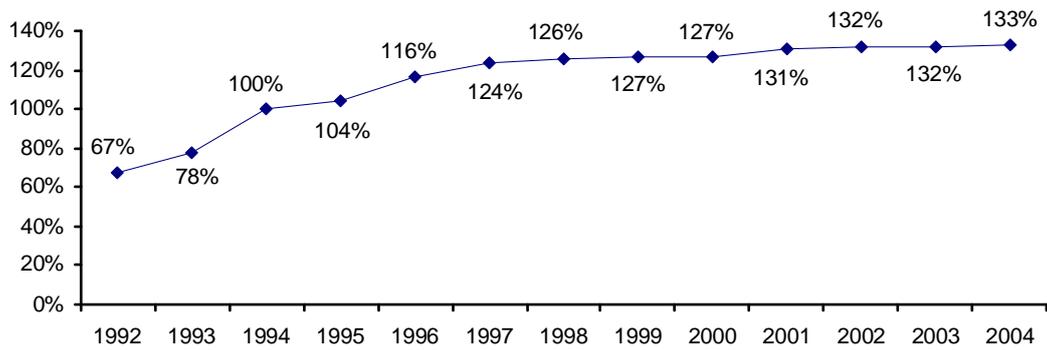
8.4. Entwicklung der Bodenrichtwerte

Um die Entwicklung der Bodenrichtwerte darzustellen, wurden die einzelnen Bodenrichtwerte entsprechend ihrer Aussagefähigkeit in Gruppen zusammengefasst, die nachfolgend aufgeführt sind.

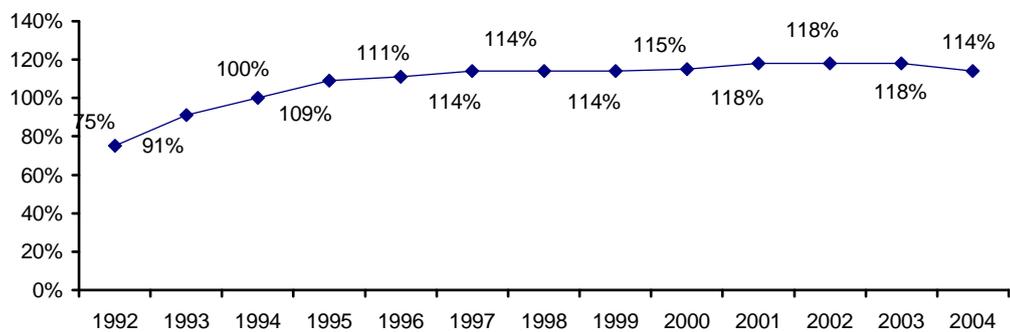
- a) alle Bodenrichtwerte **MD**
- b) alle Bodenrichtwerte **MI, MK, WA, W der Kleinstädte** (Falkenberg, Uebigau, Schlieben, Schönewalde, Sonnenwalde, Wahrenbrück, Mühlberg)
- c) alle Bodenrichtwerte **WA, W, WR der größeren Städte** (Bad Liebenwerda, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Finsterwalde, Herzberg)
- d) alle Bodenrichtwerte **MI, MK der größeren Städte** (Bad Liebenwerda, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Finsterwalde, Herzberg)

In nachfolgenden Diagrammen ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte ersichtlich. (Richtwerte des Jahres 1994 = 100 %). Erkennbar ist, dass nur die Bodenrichtwerte in den Dorfgebieten im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Steigerung aufweisen. Bei den Bodenrichtwerten in den Stadtgebieten ist ein Rückgang ersichtlich.

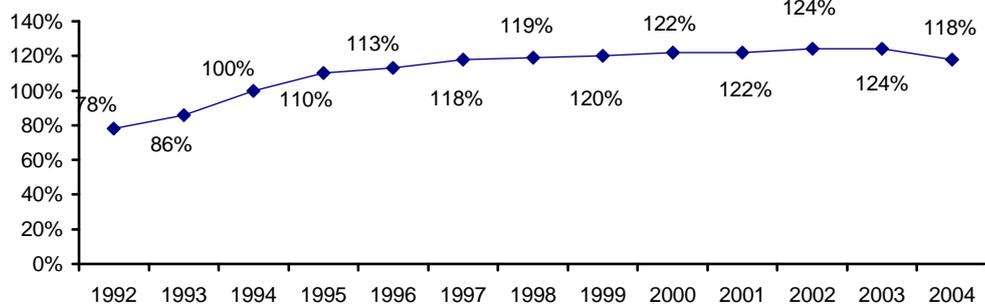
a) Entwicklung der Bodenrichtwerte der Dorfgebiete (MD)



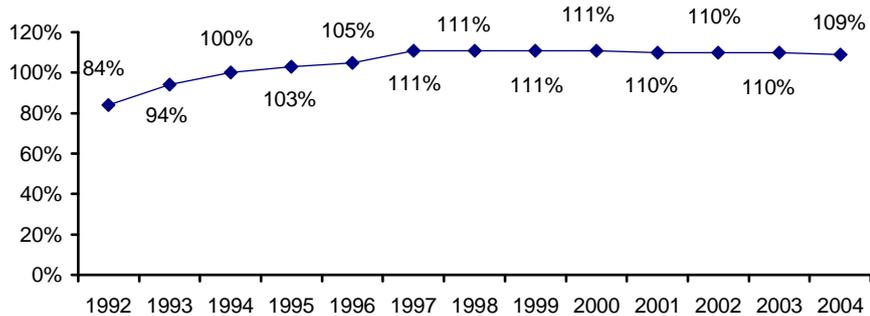
b) Entwicklung der Bodenrichtwerte der Kleinstädte



c) Entwicklung der Bodenrichtwerte in Wohngebieten der größeren Städte



d) Entwicklung der Bodenrichtwerte in Misch- und Kerngebieten der größeren Städte



8.5 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2004 sind die Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen.

Die **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen** werden auf der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Elbe-Elster herausgegeben.

Hier sind flächendeckend für den gesamten Landkreis insgesamt 14 Bodenrichtwerte (jeweils 7 für Ackerland und Grünland) in €/m² ausgewiesen. Eine direkte Abhängigkeit der Kaufpreise von den jeweils vorherrschenden Acker- bzw. Grünlandzahlen konnte nicht nachgewiesen werden. Hinsichtlich der Bodenwertzahlen sind daher die in dem jeweiligen Gebiet vorherrschenden Bodenwertzahlen angegeben.

9. Bebaute Grundstücke

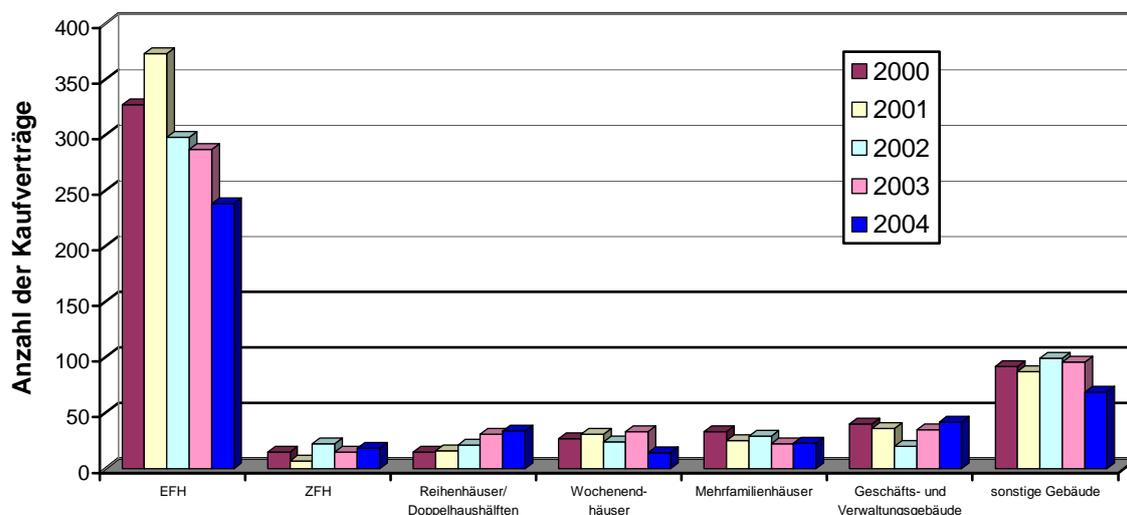
9.1 Allgemeines

Im Jahr 2004 wurden 438 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 126 ha und einem Geldumsatz von etwa 26 Mio. €. Die bebauten Grundstücke werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung unterteilt.

In folgender Tabelle werden die Umsatzzahlen je nach Art der baulichen Nutzung im Vergleich zum Vorjahr aufgeführt.

Bauliche Nutzung	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2004	Vorjahr	2004	Vorjahr	2004	Vorjahr
Freistehende Einfamilienhäuser (EFH)	238	287	49,9	75,9	12,4	15,8
Freistehende Zweifamilienhäuser (ZFH)	18	15	3,3	4,3	0,9	1,1
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	34	31	2,8	4,2	1,9	1,9
Wochenendhäuser	14	33	1,3	3,6	0,3	0,6
Mehrfamilienhäuser (überwiegend Geschosswohnungsbau)	23	22	4,9	29,0	1,9	3,6
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	42	35	11,4	5,3	2,6	3,2
Sonstige Gebäude	69	96	52,3	69,9	5,8	4,0
Summe	438	519	125,9	192,2	25,9	30,2

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



Erkennbar ist, dass der Erwerb von Einfamilienhäusern wie auch schon in den Vorjahren den weitaus höchsten Stellenwert einnimmt, wobei wie auch schon in den Jahren 2002 und 2003 wieder ein mäßiger prozentualer Rückgang zu verzeichnen ist (um rd. 17 %). Während die Anzahl der Kauffälle auch bei Wochenendhäusern und sonstigen Gebäuden rückläufig war, ist bei den anderen Gebäudearten eine leicht ansteigende Tendenz zu erkennen.

9.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1. Preisniveau

9.2.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2004 wurden 147 Kaufverträge über selbständige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeschlossen. Das Preisniveau und die Grundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Lage in den ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	50	Ø 67 000 (3 000 – 150 000)	Ø 1 008 (144 – 2 697)
	Ländliche Gebiete	86	Ø 49 000 (3 000 – 150 000)	Ø 1 328 (215 – 3 515)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	4	Ø 87 000 (70 000 - 100 000)	Ø 1 205 (683 – 2 184)
	Ländliche Gebiete	7	Ø 36 000 (11 500 – 50 000)	Ø 1 000 (401 – 4 621)

9.2.1.2 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke

Eine deutlichere Markttransparenz des Preisniveaus, als es die Gesamtkaufpreise ermöglichen, lässt sich aufgrund vorliegender Wohnflächenpreise erkennen.

Für das Berichtsjahr lagen 30 Kauffälle für selbständig bebaute Einfamilienhausgrundstücke vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden Einfamilienhäuser durchschnittlich mit einer Wohnfläche von 110 m² zu einem Preis von 680,00 €/m² Wohnfläche veräußert. (siehe hierzu nachfolgende Tabellen)

Für weitere Gebäudearten konnte diese Auswertung aufgrund der zu geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen nicht erfolgen.

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
2002	21	104	706
2003	14	110	843
2004	30	110	680

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen für Einfamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 44 Kauffälle von 2003 und 2004).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
		Kaufpreisspanne [€/m ² Wohnfläche]	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]
<1949	20	179,00 – 1400,00	634,00
1949-1970	6	417,00 – 909,00	667,00
1971-1990	9	542,00 – 1050,00	797,00
1991-1998	1	–	
>1998	5	993,00 – 1382,00	1153,00

9.2.2. Preisentwicklung

Die Preisentwicklung zeigt in den letzten Jahren insgesamt einen Trend zu geringeren Gesamtkaufpreisen

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)			
	2001	2002	2003	2004
Freistehende Einfamilienhäuser	90 000	95 000	85 000	56 000
Zweifamilienhäuser	121 000	83 000	102 000	55 000

9.3. Reihenhäuser/Doppelhaushälften

9.3.1. Preisniveau

Im Jahr 2004 wurden 24 Kaufverträge über Grundstücke abgeschlossen, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind. Das Preisniveau und die Grundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Lage in den ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Stadtlage	15	Ø 72 000 (15 000– 175 000)	Ø 613 (212 – 1 019)
	Ländliche Gebiete	9	Ø 35 000 (3 000 – 85 000)	Ø 1 039 (309 – 2 171)
	gesamt	24	Ø 61 000	

9.3.2. Preisentwicklung

Die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigt in den letzten Jahren insgesamt einen Trend zu geringeren Gesamtkaufpreisen, wobei die auswertbaren Kauffälle darauf hinweisen, dass derzeit eher Gebrauchtimmobilen als neu gebaute Reihenhäuser erworben werden.

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)			
	(Anzahl der Kauffälle)			
	2001	2002	2003	2004
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	93 000 (13)	89 000 (21)	83 000 (23)	61 000 (24)

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

Der Verkauf von Eigentumswohnungen hat im Landkreis Elbe-Elster nur eine untergeordnete Bedeutung. Mit einem Anteil von nur 2 % aller Kaufverträge (29 Kauffälle) nimmt der Verkauf von Eigentumswohnungen weiterhin den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Beim Verkauf von Eigentumswohnungen ist eindeutig der Erstverkauf (25 Verkäufe) dominierend. Auffallend ist wiederum ein Anteil von 17 % (5 Verkäufe) von Beziehungskäufen innerhalb der Verwandtschaft.

65 % aller Verkäufe (19) wurden in Finsterwalde getätigt. Hier wurden überwiegend vollständig rekonstruierte Altbauten (Plattenbauten) zu einem Preis von Ø 1 280,00 €/m² Wohnfläche veräußert. Hierzu kommen jeweils noch 2 500,- €/je PKW-Stellplatz.

Für andere Städte und Gemeinden können keine allgemeingültigen Aussagen getroffen werden.

In nachfolgender Tabelle sind durchschnittliche Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für den Erstverkauf von Eigentumswohnungen seit 1997 aufgeführt. Die Kaufpreise aus den Vorjahren wurden in €/m² umgerechnet und gerundet.

	Jahr der Vertragsabschlüsse	Gemeinde	durchschnittlicher Wohnflächenpreis in €/m²	Bemerkung
Neubauten	1997	Uebigau	1125,-	Baujahr 1997
	1997/1998	Finsterwalde	1530,- bis 1790,-	Baujahre 1996-98
	1999	Finsterwalde	1430,-	Baujahr 1999
rekonstruierte Altbauten	1998	Sonnewalde	770,-	teilsaniert
	1999/2000	Finsterwalde	900,- bis 1250,-	saniert
	2003/2004	Finsterwalde	1280,-	saniert
Altbauten (nicht rekonstruiert)	1997	Finsterwalde	360,- bis 510,-	Baujahr 1930
	1997	Elsterwerda	460,-	Baujahr 1980

Für weitere Städte bzw. Gemeinden liegen für die Jahre seit 1997 keine allgemeingültigen Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen vor.

In nachfolgender Tabelle sind die Gesamtkaufpreise und die Flächengrößen der veräußerten Eigentumswohnungen im Vergleich zu den Vorjahren dargestellt. Die Kaufpreise schwanken je nach Größe, Bauzustand und Ausstattung der Eigentumswohnungen teilweise erheblich.

	Gesamtkaufpreis in €			Wohnungsgröße in m²		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003
Minimum	13 000	15 000	22 000	53	53	55
Maximum	406 000	127 000	108 000	278	82	81

Für den Erstverkauf von Eigentumswohnungen, bei denen Kaufpreise auf dem freien Grundstücksmarkt ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt worden sind, wurden 21 Erwerbsvorgänge registriert. Diese wurden in nachfolgender Tabelle in verschiedene Kaufpreiskategorien unterteilt.

Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen nach Preiskategorien

Gesamtkaufpreise	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Anteil (%)
bis 50 000 €	3	27 000	14
bis 100 000 €	14	81 000	67
über 100 000 €	4	114 000	19
Summe/Durchschnitt	21	74 000	100

Betrachtet man die einzelnen Preiskategorien, so ist festzustellen, dass bei der Mehrzahl der Veräußerungen Kaufpreise zwischen 50 000,00 € und 100 000,00 € gezahlt wurden.

9.5 Teileigentum

Im Berichtsjahr wurde kein Kauffall erfasst. Eine Auswertung unterbleibt daher.

9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1. Preisniveau

Im Jahr 2004 wurden 8 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke mit überwiegend 3-6 Wohneinheiten abgeschlossen. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle unterbleibt hier die Unterteilung nach der Lage in den ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen.

Ein Kauffall mit 590 000 € (Wohnblock in Finsterwalde mit 30 Wohneinheiten) kann als Ausreißer bezeichnet werden. Ohne diesen Kauffall ergibt sich ein durchschnittlicher Gesamtkaufpreis im Jahr 2004 von 56 000 €.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Mehrfamilienhäuser	2002	12	Ø 85 000 (15 000– 330 000)	Ø 1 044 (351 – 1 955)
	2003	9	Ø 92 000 (23 000 – 380 000)	Ø 1 056 (293 – 1 576)
	2004	8	Ø 123 000 (8 000 – 590 000)	Ø 1 173 (358 – 2 046)

9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

9.7.1. Preisniveau

Im Jahr 2004 wurden 11 Kaufverträge über Geschäfts- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Das ist ein Rückgang zum Vorjahr von rd. 55 %. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle unterbleibt hier die Unterteilung nach der Lage in den ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	2002	6	Ø 57 500 (30 000– 128 000)	Ø 1 429 (238 – 3 423)
	2003	24	Ø 98 000 (12 000 – 610 000)	Ø 1 056 (142 – 2 348)
	2004	11	Ø 39 000 (8 000 – 95 000)	Ø 708 (160 – 2 000)

10. Nutzungsentgelte, Mieten

10.1 Nutzungsentgelte

Die Nachfrage nach Auskünften zu Nutzungsentgelten nimmt im Landkreis Elbe-Elster nur eine untergeordnete Stellung ein.

Bisher wurden insgesamt nur 5 derartige Gutachten seit 1992 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt und durch den Gutachterausschuss erstattet.

Das aktuellste Gutachten datiert aus dem Jahr 1999.

Ortsübliche Nutzungsentgelte können an dieser Stelle nicht veröffentlicht werden, da in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nur vereinzelte Daten vorliegen, aus denen eine allgemeine Ortsüblichkeit nicht abgeleitet werden kann.

10.2 Mieten

Ortsübliche Mieten können an dieser Stelle nicht veröffentlicht werden, da in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nur vereinzelte Daten vorliegen, aus denen eine allgemeine Ortsüblichkeit nicht abgeleitet werden kann.

Die hier vorliegenden vereinzelten Mietpreise (Nettokaltmiete) sind in folgender Tabelle zusammengefasst.

Lage	Ausstattung	durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m ² Wfl.
Landgemeinden	saniert bzw. neugebaut	3,00 – 4,00
	unsaniert bis teilsaniert	2,00 - 3,00
Städte	saniert bzw. neugebaut	4,00 – 5,00
	unsaniert bis teilsaniert	2,00 – 3,50

Mietspiegel für die Stadt Finsterwalde

Die Stadtverwaltung Finsterwalde hat gemeinsam mit weiteren Institutionen einen Mietspiegel für Wohnraummieten herausgegeben. Dieser aktuelle Mietspiegel wurde im Jahr 2002 erstellt und soll bis 2006 seine Gültigkeit behalten.

Auskünfte zum Mietspiegel erteilt das Bauamt der Stadtverwaltung Finsterwalde.

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus Bereichen der Bauwirtschaft, des Immobilienhandels, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft, des Vermessungs- und Liegenschaftswesens und anderer Fachbereiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihres Erfahrungswissens über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Der Gutachterausschuss besteht jeweils aus einem Vorsitzenden, dessen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Ministerium des Innern nach Anhörung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der jeweilige Gutachterausschuss zu bilden ist, zu Mitgliedern des Gutachterausschusses bestellt.

Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt 5 Jahre.

Ist während der Amtszeit eine Neubestellung notwendig, so erfolgt sie für den Rest der Amtszeit.

Für den Bereich des Landes Brandenburg ist außerdem ein **Oberer Gutachterausschuss** gebildet. Sein Aufbau gleicht dem der örtlichen Gutachterausschüsse. Eine seiner wichtigsten Aufgaben ist die Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde. Voraussetzung ist das Vorliegen eines Gutachtens eines örtlichen Gutachterausschusses in derselben Angelegenheit.

Zudem erarbeitet der Obere Gutachterausschuss den Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landes Brandenburg. Er kann zu besonderen Problemen der Wertermittlung Empfehlungen an die örtlichen Gutachterausschüsse abgeben sowie landesweite Übersichten und Analysen erstellen.

Der Obere Gutachterausschuss hat über die örtlichen Gutachterausschüsse keine Fachaufsicht und besitzt ihnen gegenüber keine Weisungsbefugnis.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist „jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.“

Aus diesem Datenmaterial wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Kaufpreissammlung abgeleitet, geführt und entsprechend entwickelt. Die Kaufpreissammlung ist ein wesentliches Instrumentarium, auf das der Gutachterausschuss bei der Erfüllung seiner Aufgaben zurückgreift. Sie bietet einen umfassenden Überblick über das gesamte Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Für die Aussagekraft der Kaufpreissammlung ist es zwingend erforderlich, dass die beurkundenden Stellen die Kaufverträge ohne Ausnahme an den Gutachterausschuss übersenden, wie es im § 195 BauGB verankert ist. Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch die Kaufpreissammlung werden vertraulich behandelt und unterliegen somit dem **Datenschutz**. Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist nur beim Vorliegen eines berechtigten Interesses und bei Gewährleistung einer sachgerechten Verwendung der Daten möglich. Durch Anonymisierung wird den datenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

11.1. Aufgaben der Gutachterausschüsse

- I. Aufgaben nach § 193 BauGB
 1. Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag
 - der zum Vollzug des BauGB zuständigen Behörden
 - der aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden zur Feststellung des Wertes eines Grundstückes oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück
 - der Eigentümer oder anderer Berechtigter
 - der Gerichte oder Justizbehörden
 2. Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
 3. Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
 4. Ermittlung von Bodenrichtwerten
 5. Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- II. Weitere Aufgaben nach landesrechtlichen Vorschriften (aufgrund der Ermächtigung nach § 199 BauGB)

hier: Nach § 5 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) vom 29.02.2000

 1. Erstattung von Gutachten nach dem Bundeskleingartengesetz
 2. Erstattung von Gutachten nach der Nutzungsentgeltverordnung
 3. Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- oder -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen und im Zusammenhang mit der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
 4. Zustandsfeststellungen für ein Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile bei vorzeitiger Besitzeinweisung nach dem BauGB auf Antrag der Enteignungsbehörde
 5. Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte (keine Pflichtaufgabe)
 6. Erstellung von Miet- oder Pachtwertübersichten (keine Pflichtaufgabe)

11.2. Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Zur Vorbereitung ihrer Arbeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die im Land Brandenburg beim Kataster- und Vermessungsamt des jeweiligen Landkreises eingerichtet ist. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

1. Die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
2. Die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte

3. Die vorbereitenden Arbeiten für die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
4. Die Vorbereitung des Grundstücksmarktberichtes
5. Die Vorbereitung der Gutachten
6. Die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
7. Die Erteilung von Auskünften über vereinbarte Nutzungsentgelte
8. Die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
9. Die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

11.3. Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster setzt sich aus selbständig tätigen Sachverständigen der Grundstückswertermittlung und Fachleuten der Bereiche Bauwesen, Vermessungswesen, Immobilienwirtschaft und Landwirtschaft zusammen. Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften sind zwei Bedienstete des Finanzamtes Finsterwalde in den Gutachterausschuss berufen worden. Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt 5 Jahre.

Mit Wirkung vom 01.01.2004 ist der Gutachterausschuss neu bestellt worden. Ihm gehören nachfolgend aufgeführte Mitglieder an.

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Klaus Schrödermeier, Kreisvermessungsdirektor, Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
stellvertretender Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Ulf Hindorf, Kreisvermessungsobererrat, Abt.-Leiter Vermessung des Kataster- und Vermessungsamtes
ehrenamtliche Gutachter:	Dipl.-Ing. Horst Barteczko Dipl.-Ing. Eberhard Graeff Diplomagraringenieur Thomas Jülke Dipl.-Ing. Erwin Karl Dipl.-Ing. Gudrun Koch, öbuv. Sachverst. Immobilienfachwirtin Karina Lehmann Sparkassenbetriebswirt Frank Prescher Dr. Manfred Thomas Dipl.-Ing. Bernd Wille
ehrenamtliche Gutachter: (Finanzamt)	Frau Evelin Seide Frau Bettina Golm

Anhang

Benachbarte Gutachterausschüsse:

Gutachterausschuss Landkreis	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371/6084203	03371/6089221
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben/Spreewald	03546/202758	03546/201264
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	03541/8705391	03541/8705310
Riesa-Großenhain	PF 52/53 01552 Großenhain	03522/303855	03522/303852
Torgau-Oschatz	Schlossstraße 27 04860 Torgau	03435/984424	03435/984855
Lutherstadt Wittenberg	Fabrikstraße 1 06886 Lutherstadt Wittenberg	03491/435283	03491/435250