

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

---



# **Grundstücksmarktbericht 2005**



## 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](http://www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm)

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

**Gebühr:** 22,50 €

**Titelfoto:** Lebusa, Pöppelmannkirche

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

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Inhaltsverzeichnis</b>   | <b>Seite</b> |
| <b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>                                   | <b>5</b>     |
| <b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts</b>                        | <b>7</b>     |
| <b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>                                | <b>8</b>     |
| <b>4. Übersicht über die Umsätze</b>                                      | <b>10</b>    |
| 4.1 Vertragsvorgänge  | 10           |
| 4.2 Geldumsatz  | 12           |
| 4.3 Flächenumsatz   | 13           |
| 4.4 Marktteilnehmer   | 15           |
| 4.5 Zwangsversteigerungen   | 15           |
| <b>5. Bauland</b>   | <b>16</b>    |
| 5.1 Allgemeines   | 16           |
| 5.1.1 Umsatzzahlen  | 16           |
| 5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen                                 | 17           |
| 5.2 Individueller Wohnungsbau   | 18           |
| 5.2.1 Preisniveau   | 18           |
| 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen                             | 18           |
| 5.3 Geschosswohnungsbau   | 20           |
| 5.4 gewerbliche Bauflächen  | 20           |
| 5.4.1 Preisniveau   | 21           |
| 5.4.2 Preisentwicklung  | 21           |
| 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland                                      | 21           |
| 5.6 Sonstiges Bauland   | 21           |
| 5.7 Erbbaurechte  | 21           |
| <b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>                      | <b>22</b>    |
| 6.1 Allgemeines   | 22           |
| 6.2 Landwirtschaftliche Flächen   | 23           |
| 6.2.1 Preisniveau   | 23           |
| 6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen                             | 23           |
| 6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen                              | 24           |
| 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen  | 24           |
| <b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke</b>                                  | <b>24</b>    |
| 7.1 Gemeinbedarfsflächen  | 24           |
| 7.2 Gartenland  | 25           |
| 7.3 Abbauland   | 25           |
| 7.4 Flächen für Windenergieanlagen  | 26           |
| <b>8. Bebaute Grundstücke</b>   | <b>26</b>    |
| 8.1 Allgemeines   | 26           |
| 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser                                 | 27           |
| 8.2.1 Preisniveau   | 27           |
| 8.2.1.1 Gesamtkaufpreise  | 27           |
| 8.2.1.2 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke | 28           |
| 8.2.2 Preisentwicklung  | 28           |
| 8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften  | 29           |
| 8.3.1 Preisniveau   | 29           |
| 8.3.2 Preisentwicklung  | 29           |
| 8.4 Wohnungseigentum  | 29           |
| 8.5 Teileigentum  | 30           |
| 8.6 Mehrfamilienhäuser  | 31           |
| 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser                               | 31           |
| 8.8 Korrekturfaktoren für die Sachwertermittlung                          | 32           |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>9. Bodenrichtwerte</b>  | <b>32</b> |
| 9.1 Gesetzlicher Auftrag   | 34        |
| 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland  | 35        |
| 9.2.1 Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte  | 35        |
| 9.2.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte                          | 36        |
| 9.2.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte  | 37        |
| 9.3 Besondere Bodenrichtwerte  | 38        |
| 9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke                  | 39        |
| <b>10. Nutzungsentgelte, Mieten</b>  | <b>39</b> |
| 10.1 Nutzungsentgelte  | 39        |
| 10.2 Mieten  | 39        |
| <b>11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</b> | <b>40</b> |
| 11.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse  | 41        |
| 11.2 Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse                       | 42        |
| 11.3 Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster                             | 42        |
| <b>Anhang</b>  | <b>43</b> |

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

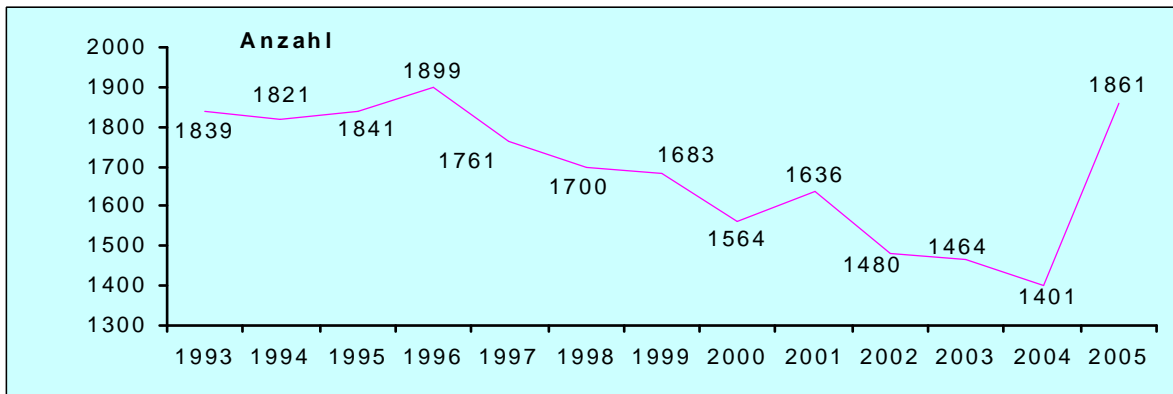
Der nachfolgende Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Elbe-Elster ist das Ergebnis einer statistischen Auswertung **aller** mit dem Programmsystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) erfassten Kaufpreise im Landkreis.

|   | Anzahl der Kaufverträge | Geldumsatz [Mio. €] | Flächenumsatz [ha] |
|---|-------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Grundstücksverkehr insgesamt</b>           |                         |                     |                    |
| Registrierte Verträge insgesamt               | 1861<br>+ 33 %          | 51,2<br>+ 44 %      | 4287<br>+ 21 %     |
| <b>Unbebaute Bauflächen</b>                   |                         |                     |                    |
| Individueller Wohnungsbau                     | 140<br>+ 30 %           | 1,0<br>+ 56 %       | 17,6<br>+ 83 %     |
| Mehrfamilienhäuser                            | 54<br>- 33 %            | 0,4<br>- 58 %       | 3,0<br>- 70 %      |
| Geschäftl./gewerbl. Nutzung                   | 31<br>- 24 %            | 1,2<br>+ 113 %      | 27,2<br>+ 29 %     |
| sonstige Nutzung                              | 73<br>+ 24 %            | 0,4<br>+ 11 %       | 2,9<br>+ 100 %     |
| <b>Bebaute Grundstücke</b>                    |                         |                     |                    |
| Freistehende Einfamilienhäuser                | 305<br>+ 25 %           | 15,5<br>+ 24 %      | 52,4<br>+ 3 %      |
| Zweifamilienhäuser                            | 12<br>- 33 %            | 0,5<br>- 45 %       | 1,6<br>- 50 %      |
| Reihenhäuser/Doppelhaushälften                | 38<br>+ 12 %            | 2,0<br>+ 2 %        | 3,4<br>+ 22 %      |
| Wochenendhäuser                               | 21<br>+ 40 %            | 0,3<br>+ 9 %        | 2,0<br>+ 36 %      |
| Mehrfamilienhäuser                            | 32<br>+ 39 %            | 1,4<br>- 24 %       | 6,3<br>+ 29 %      |
| Geschäfts- und Verwaltungsgebäude             | 56<br>+ 33 %            | 16,9<br>+ 538 %     | 15,1<br>+ 33 %     |
| Sonstige Gebäude                              | 75<br>+ 4 %             | 4,0<br>- 32 %       | 52,0<br>- 4 %      |
| <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>             |                         |                     |                    |
|   | 30<br>+ 3 %             | 2,0<br>- 8 %        |                    |
| <b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b> |                         |                     |                    |
|   | 672<br>+ 27 %           | 4,4<br>+ 12 %       | 3307<br>+ 1 %      |
| <b>Gemeinbedarfsflächen</b>                   |                         |                     |                    |
|   | 222<br>+ 213 %          | 0,1<br>+ 30 %       | 8,4<br>+ 62 %      |
| <b>Sonstige Flächen</b>                       |                         |                     |                    |
|   | 100<br>+ 8 %            | 1,0<br>+ 15 %       | 788<br>+ 1084 %    |

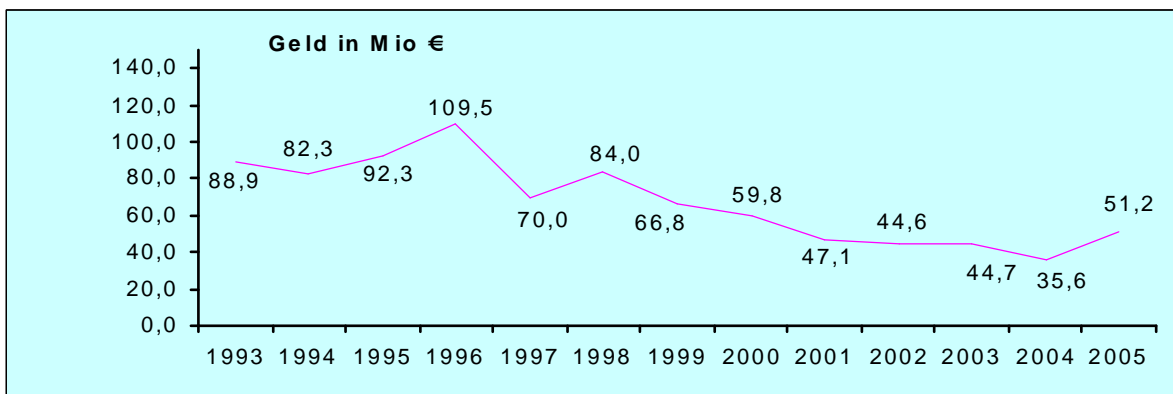
Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Nachfolgend ist die langjährige Entwicklung seit 1993 auf dem Grundstücksmarkt ersichtlich.

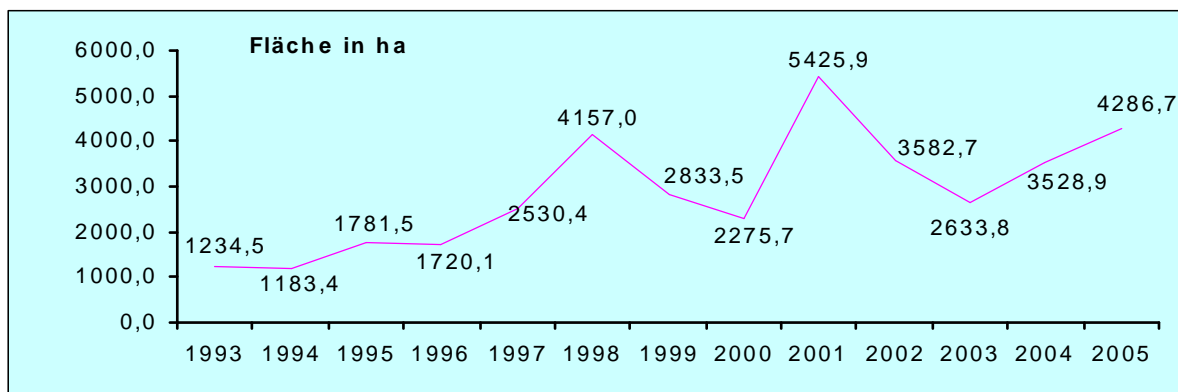
Die Anzahl der registrierten **Kauffälle** zeigt erstmals seit 2001 wieder eine ansteigende Tendenz und erreicht sogar die Bereiche Mitte der neunziger Jahre. Bei allen Grundstücksarten ist in diesem Jahr ein Anstieg zu verzeichnen. Die größten Zuwächse sind beim Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ (rückständiger Grunderwerb von Straßenverkehrsflächen) zu verzeichnen.



Der **Geldumsatz** stieg erstmals seit 1998 wieder an, im Vergleich zum Vorjahr sogar erheblich. Nur bei „Eigentumswohnungen“ wurden sinkende Geldumsätze registriert. Bei allen anderen Grundstücksarten wurden dagegen leicht steigende 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 wieder leicht an, wobei in diesem Jahr der Flächenumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen in etwa gleich geblieben ist. Die Zuwächse resultieren hauptsächlich aus zwei Verkäufen „Sonstiger Flächen“, bei denen insgesamt 650 ha für das neue Erholungsgebiet „Bergheider See“ erworben wurden.



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2005 (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**

Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert. Hier leben auf einer Fläche von rd. 1900 km<sup>2</sup> etwa 123 200 Einwohner (Stand: 30.06.2005). 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 B 87 (Herzberg(Elster)), B 96 (Fensterwalde), B 101 (Herzberg/Elster, Bad Liebenwerda, Elsterwerda), B 183 (Bad Liebenwerda) und B 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.

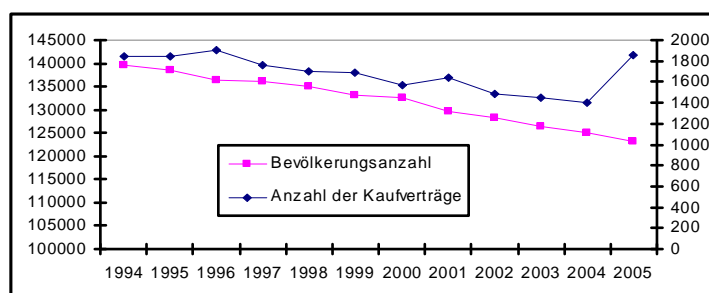
Katastermäßig besteht der Landkreis aus 184 Gemarkungen. Die Kreisstadt ist Herzberg(Elster).

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

### Einwohner, Flächen und Anzahl der Kaufverträge nach Regionen

| Amt bzw. Stadt               | Wohnbevölkerung am 30.06.2005 | Fläche in km <sup>2</sup> | Einwohner je km <sup>2</sup> | Anzahl der Kaufverträge 2005 |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Stadt Bad Liebenwerda        | 10 812                        | 138                       | 78                           | 178                          |
| Stadt Doberlug-Kirchhain     | 10 012                        | 149                       | 67                           | 171                          |
| Stadt Elsterwerda            | 9 568                         | 41                        | 233                          | 86                           |
| Stadt Falkenberg/Elster      | 7 823                         | 82                        | 95                           | 96                           |
| Stadt Finsterwalde           | 18 840                        | 77                        | 245                          | 141                          |
| Stadt Herzberg/Elster        | 10 941                        | 148                       | 74                           | 162                          |
| Stadt Mühlberg/Elbe          | 4 757                         | 89                        | 53                           | 140                          |
| Gemeinde Röderland in Prösen | 4 764                         | 46                        | 104                          | 57                           |
| Stadt Schönewalde            | 3 745                         | 155                       | 24                           | 92                           |
| Stadt Sonnewalde             | 3 712                         | 119                       | 31                           | 56                           |
| Stadt Uebigau-Wahrenbrück    | 6 452                         | 135                       | 48                           | 92                           |
| Amt Elsterland in Schönborn  | 5 694                         | 114                       | 50                           | 68                           |
| Amt Kleine Elster in Massen  | 6 816                         | 180                       | 38                           | 150                          |
| Amt Plessa                   | 7 600                         | 132                       | 58                           | 79                           |
| Amt Schlieben                | 6 373                         | 209                       | 30                           | 146                          |
| Amt Schradenland in Gröden   | 5 291                         | 75                        | 71                           | 147                          |
| <b>Landkreis gesamt</b>      | <b>123 200</b>                | <b>1 889</b>              | <b>65</b>                    | <b>1861</b>                  |

### 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 2005 (Stichtag der Datenerfassung ist der 15. Februar 2006) und die **aktualisierten Daten** des Jahres 2004, so dass die Zahlenangaben nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2004 korrespondieren.

##### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2005 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

#### **1861 Kaufverträge**

ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2004 ist das ein Anstieg um etwa 33 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

| Grundstücksart                         |    | Anzahl 2004 | Anteil in % 2004 | Anzahl 2005       | Anteil in % 2005 | Veränderung zum Vorjahr in % |
|--|----|-------------|------------------|-------------------|------------------|------------------------------|
| Unbebaute Bauflächen                   | ub | 230         | 16               | <b>298</b>        | <b>16</b>        | + 30                         |
| Sonderfälle                            | so | (davon 14)  |                  | <b>(davon 17)</b> |                  |                              |
| Bebaute Grundstücke                    | bb | 447         | 32               | <b>539</b>        | <b>29</b>        | + 21                         |
| Eigentumswohnungen                     | ei | 29          | 2                | <b>30</b>         | <b>2</b>         | + 3                          |
| Land- und forstwirtschaftliche Flächen | lf | 531         | 38               | <b>672</b>        | <b>36</b>        | + 27                         |
| Gemeinbedarfsflächen                   | gf | 71          | 5                | <b>222</b>        | <b>12</b>        | + 213                        |
| Sonstige Flächen                       | sf | 93          | 7                | <b>100</b>        | <b>5</b>         | + 8                          |
| Summe                                  |    | 1401        | 100              | <b>1861</b>       | <b>100</b>       | + 33                         |



Betrachtet man die einzelnen Teilmärkte, so ist in diesem Jahr bei allen Teilmärkten eine ansteigende Tendenz erkennbar. Die langjährige rückläufige Tendenz vor allem bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist erstmals gestoppt und fällt in diesem Jahr mit + 30 % bzw. + 21 % sogar recht erheblich aus. Der höchste Anstieg ist beim Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ zu verzeichnen. Hier schlagen eine große Anzahl von Kaufverträgen über rückständigen Grunderwerb von Straßenflächen zu Buche.

Die Anzahl der verkauften „Eigentumswohnungen“ ist in diesem Jahr zwar leicht gestiegen, bleibt aber weiterhin ohne größere Bedeutung im Landkreis.

#### 4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2005 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

**51,2 Mio €**

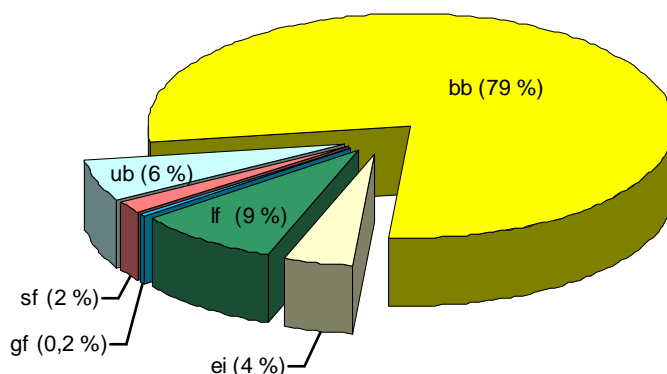
registriert.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein erheblicher Anstieg um etwa 44 %. Der Geldumsatz ist somit seit 2000 erstmals wieder angestiegen.

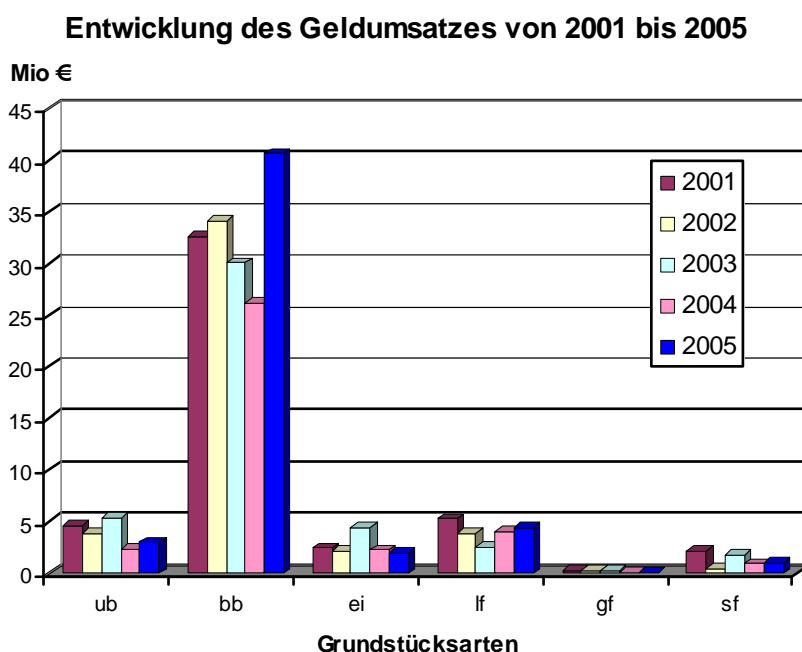
Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

| Grundstücksart                         |    | Geldumsatz 2004 (Mio €) | Anteil in % 2004 | Geldumsatz 2005 (Mio €) | Anteil in % 2005 | Veränderung zum Vorjahr in % |
|--|----|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|
| Unbebaute Bauflächen                   | ub | 2,3                     | 6                | <b>3,0</b>              | <b>6</b>         | + 26                         |
| Bebaute Grundstücke                    | bb | 26,2                    | 74               | <b>40,7</b>             | <b>79</b>        | + 56                         |
| Eigentumswohnungen                     | ei | 2,2                     | 6                | <b>2,0</b>              | <b>4</b>         | - 8                          |
| Land- und forstwirtschaftliche Flächen | lf | 4,0                     | 11               | <b>4,4</b>              | <b>9</b>         | + 12                         |
| Gemeinbedarfsflächen                   | gf | 0,1                     | 0 (0,3)          | <b>0,1</b>              | <b>0 (0,2)</b>   | + 30                         |
| Sonstige Flächen                       | sf | 0,9                     | 3                | <b>1,0</b>              | <b>2</b>         | + 15                         |
| Summe                                  |    | 35,7                    | 100              | <b>51,2</b>             | <b>100</b>       | + 44                         |

Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2005



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein wobei der prozentuale Anteil von etwa 74 % auf 79 % weiter gestiegen ist. Dahinter folgen die „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“, bei denen der prozentuale Anteil von etwa 11 % auf 9 % gesunken ist. Hiernach folgt erst der Grundstücksteilmarkt „Unbebaute Bauflächen“ mit einem Anteil von etwa 6 % (2004 – ebenfalls 6 %).



Während der Geldumsatz nur beim Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ einen Rückgang zu verzeichnen hat, ist er bei allen anderen Teilmärkten wieder angestiegen. Diese Entwicklung korrespondiert außer bei Eigentumswohnungen mit denen bei der Anzahl der Kaufverträge.

### 4.3 Flächenumsatz

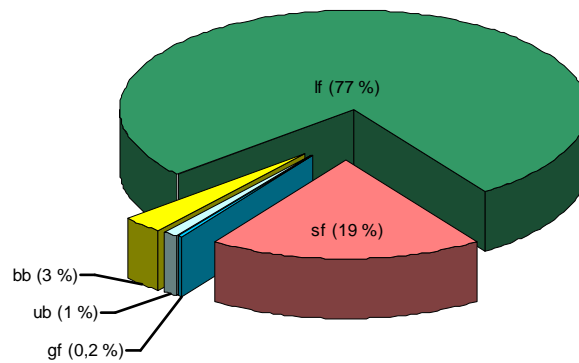
Im Berichtsjahr 2005 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

**4287 ha**

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um etwa 22 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

| Grundstücksart                            | Flächenumsatz 2004 (ha) | Anteil in % 2004 | Flächenumsatz 2005 (ha) | Anteil in % 2005 | Veränderung zum Vorjahr in % |
|---|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|
| Unbebaute Bauflächen ub                   | 48,2                    | 1                | <b>50,7</b>             | <b>1</b>         | + 5                          |
| Bebaute Grundstücke bb                    | 129,1                   | 4                | <b>132,9</b>            | <b>3</b>         | + 3                          |
| Land- und forstwirtschaftliche Flächen lf | 3279,9                  | 93               | <b>3306,9</b>           | <b>77</b>        | + 1                          |
| Gemeinbedarfsflächen gf                   | 5,2                     | 0 (0,1)          | <b>8,4</b>              | <b>0 (0,2)</b>   | + 62                         |
| Sonstige Flächen sf                       | 66,5                    | 2                | <b>787,8</b>            | <b>19</b>        | + 1084                       |
| Summe                                     | 3528,9                  | 100              | <b>4286,7</b>           | <b>100</b>       | + 22                         |

Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2005

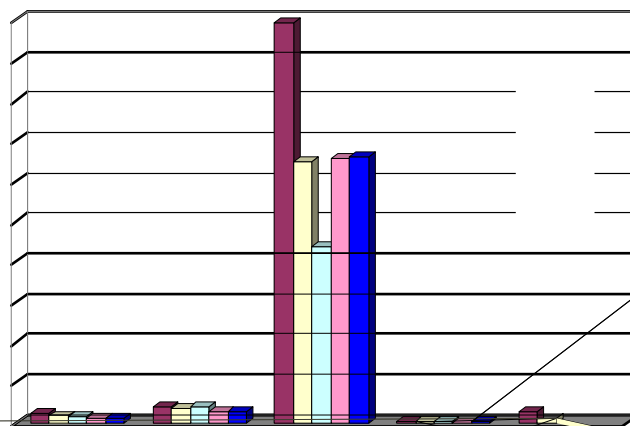


Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 22 % über dem Wert von 2004, nachdem er im vergangenen Jahr bereits um 29 % angestiegen war. Verantwortlich hierfür ist in diesem Jahr hauptsächlich der Anstieg des Flächenumsatzes bei den „Sonstigen Flächen“.

Hier wurden bei zwei Kaufverträgen insgesamt 650 ha für das neue Erholungsgebiet „Bergheider See“ erworben.

Der Flächenumsatz bei „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ ist im Gegensatz zu den Veränderungen im Vorjahr in diesem Jahr relativ konstant geblieben. Er nahm im Berichtsjahr, wie auch schon in den Vorjahren, den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz ein, wobei der prozentuale Flächenanteil (von etwa 93 % im Jahr 2004 auf 77 %) zurückgegangen ist.

Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen nach dem Ausgleichsleistungsgesetz in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden im Jahr 2005 im Landkreis Elbe-Elster in 68 Fällen getätigt (2004 = 33 Verkäufe). Das entspricht 19 % des Flächenumsatzes aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen (14 % im Jahr 2004).



#### 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             | 104                 | 226      | 159              | 40       | 35                          | 32       |
| bb             | 438                 | 502      | 32               | 3        | 69                          | 34       |
| ei             | 17                  | 30       | -                | -        | 13                          | -        |
| lf             | 456                 | 336      | 200              | 60       | 16                          | 276      |
| gf             | 213                 | -        | 2                | 221      | 7                           | 1        |
| sf             | 65                  | 60       | 25               | 5        | 10                          | 35       |
| Summe          | 1293                | 1154     | 418              | 329      | 150                         | 378      |

#### 4.5 Zwangsversteigerungen

Grundlage der Auswertungen sind die vom Amtsgericht Bad Liebenwerda mitgeteilten, vollzogenen Zwangsversteigerungen einschließlich der dazugehörigen ermittelte Verkehrswerte.

Interessant sind in diesem Zusammenhang die Zuschlagsbeträge und deren Abweichungen von den ermittelten Verkehrswerten (siehe Tabelle S. 16 oben).

Dem Gutachterausschuss wurden für das Geschäftsjahr 2005 durch das Amtsgericht insgesamt 84 Gerichtsbeschlüsse über 64 abgeschlossenen Zwangsversteigerungen übersandt.

Die Differenz kommt durch mehrere Einzelausgebote zustande.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl verdoppelt.

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen unterteilt nach Grundstücksarten und die dazugehörigen Geld- und Flächenumsätze sind in den nachfolgenden Tabellen für die Jahre 2004 und 2005 aufgeführt.

| Jahr | Grundstücksart                         | Anzahl der Beschlüsse | Flächenumsatz ha | Geldumsatz T € |
|------|--|-----------------------|------------------|----------------|
| 2004 | Unbebaute Grundstücke                  | 4                     | 2,1              | 43             |
|      | Bebaute Grundstücke                    | 27                    | 6,3              | 162            |
|      | Land- und forstwirtschaftliche Flächen | 7                     | 16,4             | 19             |
|      | Eigentumswohnungen                     | 2                     | -                | 25             |
|      | sonstige Flächen                       | 1                     | 0                | 0              |
|      | Summe                                  | 41                    | 24,8             | 249            |

Erstmals wurde 2005 durch den Gutachterausschuss das Verhältnis zwischen dem Zuschlagsbetrag und dem der Zwangsversteigerung zugrunde liegenden Verkehrswert der Immobilie ermittelt.

| Jahr | Grundstücksart                         | Anzahl der Beschlüsse | Flächenumsatz ha | Geldumsatz T € | Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert Durchschnitt, Spanne |
|------|--|-----------------------|------------------|----------------|---|
| 2005 | Unbebaute Grundstücke                  | -                     | -                | -              | -   |
|      | Bebaute Grundstücke                    | 54                    | 15,7             | 258            | <b>45 %</b><br>(12 % - 83 %)  |
|      | Land- und forstwirtschaftliche Flächen | 27                    | 52,4             | 59             | <b>55 %</b><br>(18 % - 131 %)   |
|      | Eigentumswohnungen                     | 1                     | -                | 30             |   |
|      | sonstige Flächen                       | 2                     | 0,1              | 1              |   |
|      | Summe                                  | 84                    | 68,2             | 348            |   |

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

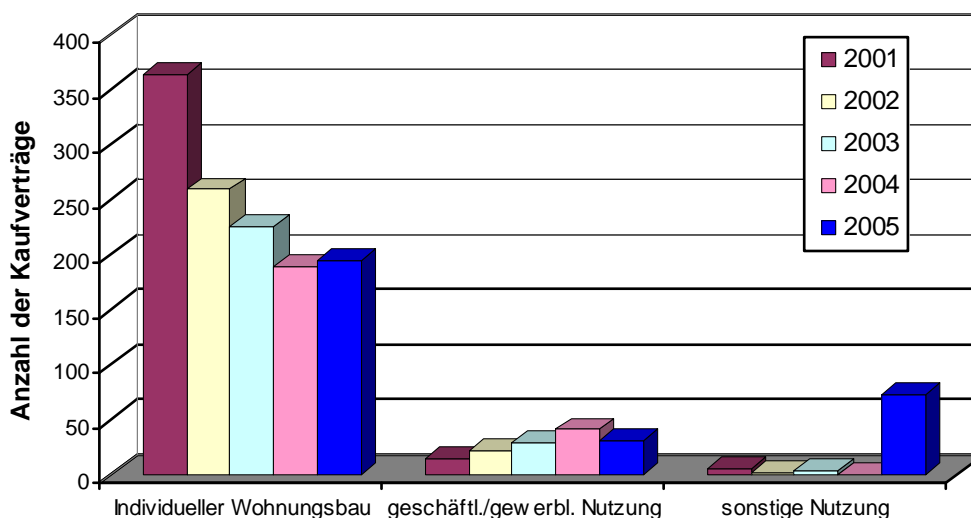
#### 5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2005 wurden insgesamt 298 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 50,7 ha und einem Geldumsatz von 3,0 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. € |         |
|--------------------------------|-------------------------|---------|---------------------|---------|----------------------|---------|
|                                | 2005                    | Vorjahr | 2005                | Vorjahr | 2005                 | Vorjahr |
| Individueller Wohnungsbau/ MFH | <b>194</b>              | 189     | <b>20,6</b>         | 19,7    | <b>1,4</b>           | 1,7     |
| geschäftl./gewerbl. Nutzung    | <b>31</b>               | 41      | <b>27,2</b>         | 28,4    | <b>1,2</b>           | 0,6     |
| sonstige Nutzung               | <b>73</b>               | -       | <b>2,9</b>          | -       | <b>0,3</b>           | -       |
| Summe                          | <b>298</b>              | 230     | <b>50,7</b>         | 48,1    | <b>2,9</b>           | 2,3     |



### 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 Kauffälle im Berichtsjahr erstmals wieder leicht angestiegen ist.

Der Kauf von geschäftlichen und gewerblichen Baugrundstücken zeigt im Jahr 2005 dagegen eine leicht sinkende Tendenz.

#### 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 einen Träger öffentlicher Belange im Großraum Finsterwalde im neu zu erschließenden Gewerbegebiet Betten mit Flächengrößen bis 5 ha.

| Grundstücksart            | durchschnittliche Grundstücksgrößen (m <sup>2</sup> ) |       |        |       |              |
|---------------------------|---|-------|--------|-------|--------------|
|                           | 2001  | 2002  | 2003   | 2004  | 2005         |
| Individueller Wohnungsbau | 906   | 911   | 801    | 901   | <b>853</b>   |
| Mehrfamilienhäuser        | 816   | 831   | 739    | 659   | <b>549</b>   |
| gewerbliche Grundstücke   | 1 548   | 1 698 | 11 076 | 4 009 | <b>6 349</b> |

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2005 wurden 49 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke abgeschlossen. Das ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 6 %. Das Preisniveau bewegte sich in den ländlichen Gebieten zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 20,00 €/m<sup>2</sup>, in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 10,00 €/m<sup>2</sup> und 72,00 €/m<sup>2</sup> und in den neu erschlossenen Wohngebieten zwischen 26,00 €/m<sup>2</sup> und 55,00 €/m<sup>2</sup>.

Die Gesamtkaufpreise der Grundstücke liegen in den neu erschlossenen Wohngebieten durchschnittlich immer etwas höher als bei 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 <sup>2</sup>     | Gesamtkaufpreise in €                | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> |
|---|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)         | 18                   | Ø <b>29,00</b><br>(10,00 – 72,00) | Ø <b>18 300</b><br>(8 400 – 37 400)  | Ø <b>830</b><br>(160 – 2 000)      |
| Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete) | 22                   | Ø <b>10,50</b><br>(5,00 – 20,00)  | Ø <b>11 000</b><br>(1 400 – 18 100)  | Ø <b>950</b><br>(200 – 2 600)      |
| Neu erschlossene Wohngebiete (gem. 5.2.2) | 9                    | Ø <b>32,50</b><br>(26,00 – 55,00) | Ø <b>24 500</b><br>(14 900 – 40 300) | Ø <b>778</b><br>(500 – 1 300)      |

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Preisentwicklung der letzten Jahre hin zu geringeren Gesamtkaufpreisen verbunden mit geringeren Grundstücksgrößen ist im vergangenen Jahr erstmals gestoppt.

Im Gegensatz dazu zeigt sich in allen Gebieten ein leichter Rückgang der Bodenpreise je m<sup>2</sup> (siehe Tabellen S. 19). In den Dorflagen mit niedrigen Bodenrichtwerten ist die Anzahl der Kauffälle weiter rückläufig.

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 2005 wie im Jahr 2004 auf 9 Verträge zurückgegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig. Die Bodenpreise in diesen Gebieten sind, aufgrund der kompletten Erschließung mit Abwasser, immer noch höher als in den ortsüblich erschlossenen Dorf- bzw. Wohngebieten.

### Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)

| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>     | Gesamtkaufpreise in €                | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> |
|------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 2002 | 26                   | Ø <b>27,00</b><br>(9,00 – 70,00)  | Ø <b>21 000</b><br>( 5 000 - 44 000) | Ø <b>830</b><br>(250 – 2 000)      |
| 2003 | 26                   | Ø <b>28,00</b><br>(8,00 – 64,00)  | Ø <b>21 000</b><br>(3 878 – 46 800)  | Ø <b>1 000</b><br>(101 – 1 760)    |
| 2004 | 11                   | Ø <b>30,00</b><br>(7,00 – 45,00)  | Ø <b>17 000</b><br>(4 200 - 32 000)  | Ø <b>610</b><br>(315 – 1 137)      |
| 2005 | 18                   | Ø <b>29,00</b><br>(10,00 – 72,00) | Ø <b>18 300</b><br>(8 400 – 37 400)  | Ø <b>830</b><br>(160 – 2 000)      |

### Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>    | Gesamtkaufpreise in €               | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> |
|------|----------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 2002 | 43                   | Ø <b>11,00</b><br>(4,00 – 30,00) | Ø <b>21 000</b><br>(3 455 – 30 462) | Ø <b>830</b><br>(497 – 1 963)      |
| 2003 | 27                   | Ø <b>11,00</b><br>(4,00 – 29,00) | Ø <b>13 700</b><br>(3 610 – 40 000) | Ø <b>1 150</b><br>(695 – 1 860)    |
| 2004 | 27                   | Ø <b>11,50</b><br>(5,00 – 24,00) | Ø <b>11 000</b><br>(4 200 – 21 154) | Ø <b>1 000</b><br>(533 – 1 881)    |
| 2005 | 22                   | Ø <b>10,50</b><br>(5,00 – 20,00) | Ø <b>11 000</b><br>(1 400 – 18 100) | Ø <b>950</b><br>(200 – 2 600)      |

### Neu erschlossene Wohngebiete

| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>     | Gesamtkaufpreise in €                | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> |
|------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 2002 | 14                   | Ø <b>33,00</b><br>(28,00 – 46,00) | Ø <b>25 500</b><br>(14 663 – 39 650) | Ø <b>790</b><br>(473 – 1 410)      |
| 2003 | 14                   | Ø <b>35,00</b><br>(23,00 – 46,00) | Ø <b>23 500</b><br>(14 000 – 43 000) | Ø <b>682</b><br>(316 – 1 029)      |
| 2004 | 9                    | Ø <b>35,00</b><br>(23,00 – 50,00) | Ø <b>22 700</b><br>(7 176 – 39 060)  | Ø <b>649</b><br>(309 – 1 302)      |
| 2005 | 9                    | Ø <b>32,50</b><br>(26,00 – 55,00) | Ø <b>24 500</b><br>(14 853 – 40 256) | Ø <b>778</b><br>(487 – 1 258)      |

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die neu erschlossenen Wohngebiete im Landkreis Elbe-Elster, einschließlich der ermittelten Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr. Diese haben sich stabilisiert. Nur in einem Fall ist der Bodenrichtwert rückläufig, (von 2003 zu 2004 im Gegensatz dazu in 12 Fällen rückläufig).

Die geringe Anzahl der Kaufverträge deutet weiterhin auf ein äußerst degressives Kaufverhalten.

| Ort                | Lage                   | BRW (ebf)<br>01.01.2004<br>[€/m <sup>2</sup> ] | BRW (ebf)<br>01.01.2005<br>[€/m <sup>2</sup> ] | wertbeeinflussende<br>Merkmale |
|--------------------|------------------------|--|--|--------------------------------|
| Bad Liebenwerda    | „Bergstraße“           | 42*  | <b>42*</b>                                     | WA I GRZ 0,4                   |
| Doberlug-Kirchhain | „Waldhufenstraße“      | 23   | <b>23</b>                                      | WA I GRZ 0,3                   |
| Elsterwerda        | „Gartenstadt“          | 52*  | <b>52*</b>                                     | WA I-II GRZ 0,4                |
| Elsterwerda        | „Horstweg“             | 30*  | <b>30*</b>                                     | WA I GRZ 0,4                   |
| Falkenberg         | „Rothsteinslache“      | 29   | <b>29</b>                                      | WA I GRZ 0,4                   |
| Finsterwalde       | „Drößiger Straße“      | 30*  | <b>30*</b>                                     | WA                             |
| Hennersdorf        | „Kirchhainer Straße“   | 17   | <b>17</b>                                      | WA I GRZ 0,3                   |
| Herzberg           | „Grochwitz Linse“      | 57*  | <b>57*</b>                                     | WA I-II GRZ 0,3                |
| Herzberg           | „Am Finkenherd“        | 57*  | <b>55*</b>                                     | WA                             |
| Lichterfeld        | „Am Sandberg“          | 35*  | <b>35*</b>                                     | WA I GRZ 0,3                   |
| Lindthal           | „Lindenstraße“         | 12   | <b>12</b>                                      | WA I GRZ 0,4                   |
| Mahdel             | „Am Hirtenfeld“        | 35*  | <b>35*</b>                                     | WA I GRZ 0,3                   |
| Massen             | „Poststraße“           | 45*  | <b>45*</b>                                     | WA I GRZ 0,4                   |
| Prösen             | „Am Fuchsberg“         | 40*  | <b>40*</b>                                     | WA II GRZ 0,4                  |
| Saathain           | „Reichenhainer Straße“ | 20   | <b>20</b>                                      | WA I GRZ 0,4                   |
| Schlieben          | „Kniebuschweg“         | 43*  | <b>43*</b>                                     | WA I GRZ 0,4                   |
| Schmerkendorf      | „Große Wiese“          | 20*  | <b>20*</b>                                     | WA                             |
| Schönewalde        | „Am Grünen Weg“        | 28*  | <b>28*</b>                                     | WS II GRZ 0,2                  |
| Uebigau            | „Gartenstraße-Nord“    | 30*  | <b>30*</b>                                     | WA I GRZ 0,4                   |
| Zeischa            | „Am Holzplan“          | 47*  | <b>47*</b>                                     | 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 zum Teilmarkt „Bauland für Geschosswohnungsbau“ keine Auswertung vorgenommen werden.

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

In der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) wurden im Jahr 2005 insgesamt 29 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. 15 Kaufverträge hiervon sind Kauffälle für selbständig bebaubare Baugrundstücke ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

### 5.4.1 Preisniveau

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

| Anzahl der Kauffälle | Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>   | Gesamtkaufpreise in €                | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> |
|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 15                   | Ø <b>4,30</b><br>(1,00 – 11,00) | Ø <b>45 400</b><br>(4 500 – 295 000) | Ø <b>12 700</b><br>(630 – 56 500)  |

### 5.4.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisentwicklung und die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für selbständige gewerbliche Bauflächen (ohne Ausreißer).

| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>   | Gesamtkaufpreise in €                | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> |
|------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 2003 | 20                   | Ø <b>5,50</b><br>(3,80 – 10,00) | Ø <b>84 200</b><br>(4 000 – 375 200) | Ø <b>16 500</b><br>(790 – 73 400)  |
| 2004 | 8                    | Ø <b>3,90</b><br>(1,00 – 6,-00) | Ø <b>23 200</b><br>(3 600 – 79 900)  | Ø <b>6 904</b><br>(720 – 20 900)   |
| 2005 | 15                   | Ø <b>4,30</b><br>(1,00 – 11,00) | Ø <b>45 400</b><br>(4 500 – 295 000) | Ø <b>12 700</b><br>(630 – 56 500)  |

Diese Zusammenstellung lässt erkennen, dass die gewerbliche Bautätigkeit im Landkreis Elbe-Elster nach dem extremen Rückgang im Jahr 2004 in diesem Jahr wieder deutlich angestiegen ist. Auch in den Kaufpreisen wird dieses deutlich.

### 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.

### 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 2005 abgeschlossenen Verträge, bei denen ein Erbbaurecht bestellt bzw. veräußert wurde, bestätigen diese seit Jahren konstant gebliebenen Werte.

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert.

Landwirtschaftsflächen nehmen einen Anteil von rd. 52 % (rd. 976 km<sup>2</sup>) und Waldflächen einen Anteil von rd. 36 % (rd. 672 km<sup>2</sup>) an der Gesamtfläche des Landkreises ein.

Im Jahr 2005 wurden in **672** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um etwa 27 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 3 307 ha.. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 4,4 Mio € erzielt.

54 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 wurden in diesem Jahr verstärkt fortgesetzt. Vor allem Waldflächen (60 Verträge) wurden entsprechend veräußert.

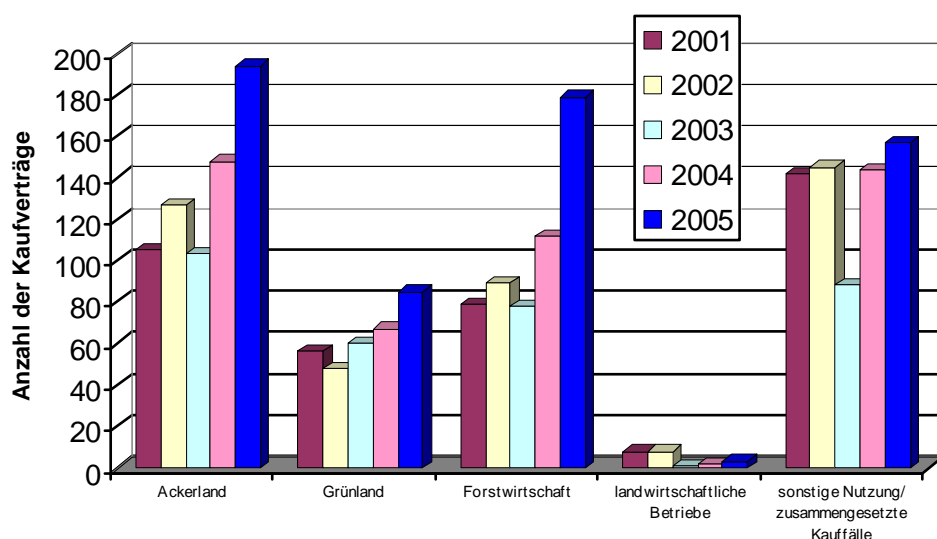
Insgesamt wurden 68 Verträge nach diesem Gesetz getätigt; hierbei wurden etwa 19 % (2004 - 14 %) der veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgesetzt.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den einzelnen landwirtschaftlichen Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren. Die o. g. 54 Kaufverträge durch die öffentliche Hand sind hier nicht enthalten.

| Grundstücksart                        | 2003                    |             | 2004                    |             | 2005                    |             |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|                                       | Anzahl der Kaufverträge | Anteil in % | Anzahl der Kaufverträge | Anteil in % | Anzahl der Kaufverträge | Anteil in % |
| Ackerland                             | 103                     | 31,2        | 148                     | 31          | <b>194</b>              | 31          |
| Grünland                              | 60                      | 18,2        | 67                      | 14          | <b>85</b>               | 14          |
| Acker- und Grünland / zusammengesetzt | 34                      | 10,3        | 61                      | 13          | <b>61</b>               | 10          |
| Dauerkulturen                         | 0                       | 0           | 7                       | 1           | <b>2</b>                | 0           |
| Forstwirtschaft                       | 78                      | 23,6        | 112                     | 24          | <b>179</b>              | 29          |
| landw. Höfe                           | 1                       | 0,3         | 2                       | 1           | <b>3</b>                | 1           |
| Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe    | 54                      | 16,4        | 76                      | 16          | <b>94</b>               | 15          |
| Summe                                 | 330                     | 100,0       | 473                     | 100,0       | <b>618</b>              | 100,0       |

In der Entwicklung der Erwerbsvorgänge ist erkennbar, dass bei allen Grundstücksarten (außer Dauerkulturen) ein Anstieg der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen ist (siehe auch Diagramm S. 23).

### Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

#### 6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen

Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden für Ackerland 6 und für Grünland 2 Verkäufe getätigt.

Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dieser Verkäufe lagen bei etwa **0,14 €/m<sup>2</sup>** bzw. **0,10 €/m<sup>2</sup>**.

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster Ackerflächen in 117 Fällen und Grünlandflächen in 39 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.

|          | 2003                 |                                 | 2004                 |                                 | 2005                 |                                 |
|----------|----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|
|          | Anzahl der Kauffälle | Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl der Kauffälle | Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl der Kauffälle | Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] |
| AZ <=40  | 30                   | 0,21                            | 42                   | 0,18                            | 82                   | 0,20                            |
| AZ 41-60 | 6                    | 0,23                            | 7                    | 0,23                            | 20                   | 0,28                            |
| AZ 61-80 | 1                    | 0,46                            | 2                    | 0,44                            | 14                   | 0,46                            |
| AZ >=81  | -                    | -                               | -                    | -                               | 1                    | 0,51                            |
| GZ <=40  | 19                   | 0,18                            | 18                   | 0,14                            | 28                   | 0,18                            |
| GZ 41-60 | 1                    | 0,16                            | 1                    | 0,23                            | 10                   | 0,24                            |
| GZ >=61  | -                    | -                               | -                    | -                               | 1                    | 0,35                            |

### 6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen

In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m<sup>2</sup> berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen.

Anhand von 14 Kauffällen aus dem Jahr 2005 ergab sich ein Mittelwert von **0,38 €/m<sup>2</sup>**. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 0,15 €/m<sup>2</sup> und 1,15 €/m<sup>2</sup>.

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Verkäufe von reinen Waldflächen fanden im Jahr 2005 in 179 Fällen statt. Davon wurden 60 Verkäufe aufgrund der Umsetzung des Ausgleichleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung getätigt. Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dieser Verkäufe lagen bei etwa **0,06 €/m<sup>2</sup>**.

Für Waldflächen, bei denen Kaufpreise frei vereinbart und ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden, konnten 103 Erwerbsvorgänge registriert werden. Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dieser Verkäufe lagen bei etwa **0,10 €/m<sup>2</sup>** und sind damit im Vergleich zum Vorjahr wiederum leicht angestiegen. Die Kaufpreisspanne lag allgemein zwischen 0,05 €/m<sup>2</sup> und 0,41 €/m<sup>2</sup>.

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

**0,15 €/m<sup>2</sup> bis 0,90 €/m<sup>2</sup>**



Preise zwischen 10 % und 100 % vom Bodenrichtwert werden **innerhalb geschlossener Ortschaften** bei zuvor privat genutzten Baulandflächen gezahlt.

Für die **Erweiterung von Bahnanlagen** wurden im Jahr 2004 Kaufpreise zwischen  
**0,30 €/m<sup>2</sup> bis 0,80 €/m<sup>2</sup>** gezahlt.

Aktuelle Kaufpreise liegen nicht vor.

Bei **rückständigem Grunderwerb** von Verkehrsflächen liegen die Kaufpreise außerhalb geschlossener Ortschaften zwischen  
**0,10 €/m<sup>2</sup> und 0,50 €/m<sup>2</sup>**

Im Innenbereich der **Städte** schwanken die Kaufpreise zwischen  
**1,00 €/m<sup>2</sup> und 5,00 €/m<sup>2</sup>**

und im Innenbereich der **Gemeinden** zwischen  
**0,32 €/m<sup>2</sup> und 3,45 €/m<sup>2</sup>**

## 7.2 Gartenland

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

Gemeinden und kleinere Städte **1,00 €/m<sup>2</sup> bis 3,00 €/m<sup>2</sup>**

größere Städte (Bad Liebenwerda, Herzberg,  
Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg) **4,00 €/m<sup>2</sup> bis 5,00 €/m<sup>2</sup>**

Stadt Finsterwalde **Ø 6,00 €/m<sup>2</sup>**

## 7.3 Abbau land

Preise für Abbau land 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 2005 wurde in 11 Fällen Abbau land für Kiesabbau veräußert.

Die Größe der veräußerten Flächen liegt zwischen 2 300 m<sup>2</sup> und 579 284 m<sup>2</sup>.

Die Kaufpreise für diese Flächen schwanken zwischen

**0,10 €/m<sup>2</sup> und 1,40 €/m<sup>2</sup>**

## 7.4 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2005 sind im Landkreis Elbe-Elster 9 Verträge und seit 1999 insgesamt 68 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 2005 beträgt zwischen 290 m<sup>2</sup> und 66 505 m<sup>2</sup>. 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 0,50 €/m<sup>2</sup> und 6,00 €/m<sup>2</sup>, der Durchschnitt beträgt **rd. 2,10 €/m<sup>2</sup>**.

## 8. Bebaute Grundstücke

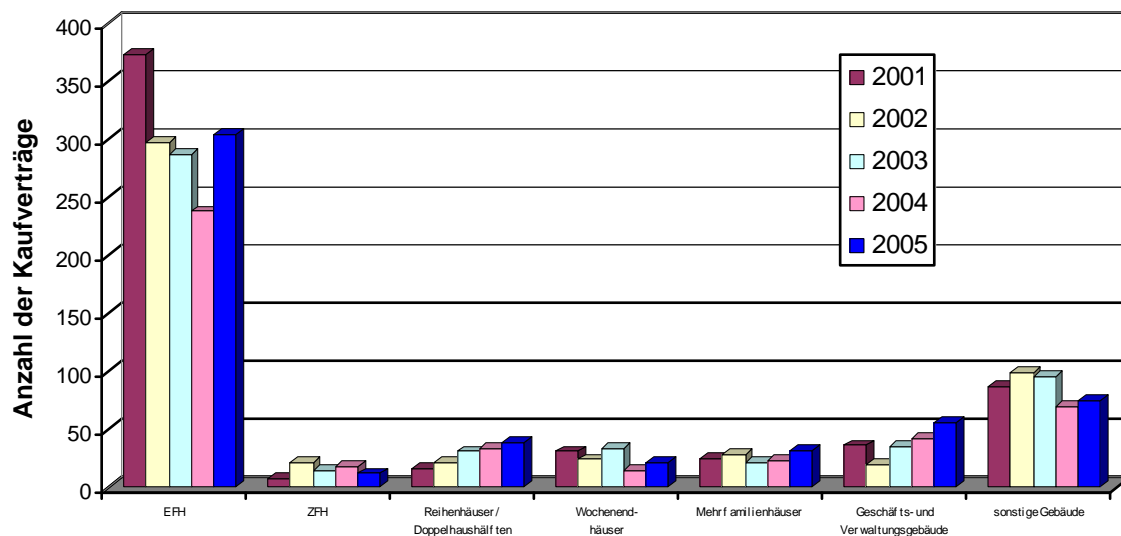
### 8.1 Allgemeines

Im Jahr 2005 wurden 539 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 133 ha und einem Geldumsatz von etwa 41 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. € |         |
|--|-------------------------|---------|---------------------|---------|----------------------|---------|
|  | 2005                    | Vorjahr | 2005                | Vorjahr | 2005                 | Vorjahr |
| Freistehende Einfamilienhäuser (EFH)                 | 305                     | 243     | 52,4                | 50,9    | 15,5                 | 12,5    |
| Freistehende Zweifamilienhäuser (ZFH)                | 12                      | 18      | 1,6                 | 3,3     | 0,5                  | 0,9     |
| Reihenhäuser/Doppelhaushälften                       | 38                      | 34      | 3,4                 | 2,8     | 2,0                  | 1,9     |
| Wochenendhäuser                                      | 21                      | 15      | 2,0                 | 1,5     | 0,3                  | 0,3     |
| Mehrfamilienhäuser (überwiegend Geschosswohnungsbau) | 32                      | 23      | 6,3                 | 4,9     | 1,4                  | 1,9     |
| Geschäfts- und Verwaltungsgebäude                    | 56                      | 42      | 15,1                | 11,4    | 16,9                 | 2,6     |
| Sonstige Gebäude                                     | 75                      | 72      | 52,0                | 54,3    | 4,0                  | 5,9     |
| Summe  | 539                     | 447     | 132,8               | 129,1   | 40,6                 | 26,0    |

### 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 in diesem Jahr erstmals seit vier Jahren wieder ein prozentualer Anstieg zu verzeichnen ist (um rd. 20 %).

Während die Anzahl der Kauffälle nur bei Zweifamilienhäusern leicht rückläufig war, ist bei den anderen Gebäudearten eine leicht ansteigende Tendenz zu erkennen.

## 8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau

#### 8.2.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2005 wurden 166 auswertbare 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) sind aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

| Gebäudeart                     | Lage              | Anzahl der Kauffälle | Gesamtkaufpreise in €                 | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Freistehende Einfamilienhäuser | Stadtlage         | 50                   | Ø <b>64 000</b><br>(5 000 – 162 000)  | Ø <b>986</b><br>(160 – 2 581)      |
|                                | Ländliche Gebiete | 110                  | Ø <b>51 600</b><br>(2 000 – 237 000)  | Ø <b>1 250</b><br>(214 – 3 000)    |
| Zweifamilienhäuser             | Stadtlage         | 3                    | Ø <b>57 000</b><br>(16 000 - 105 000) | Ø <b>690</b><br>(492 – 988)        |
|                                | Ländliche Gebiete | 3                    | Ø <b>50 500</b><br>(9 000 – 122 500)  | Ø <b>1 281</b><br>(900 – 1 472)    |

### 8.2.1.2 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke

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

Für das Berichtsjahr lagen 40 Kauffälle für selbständig bebaute Einfamilienhausgrundstücke vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden Einfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 129 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 546,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

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 <sup>2</sup> | Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|---------------------|----------------------|--|---|
| 2002                | 21                   | 104  | 706   |
| 2003                | 14                   | 110  | 843   |
| 2004                | 30                   | 110  | 680   |
| <b>2005</b>         | <b>40</b>            | <b>129 (60 - 220)</b>                          | <b>546 (83 - 1 492)</b>                                     |

In Abhängigkeit vom Baujahr und dem Zustand ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen für Einfamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 36 Kauffälle von 2005).

| Baujahr   | Anzahl der Kauffälle | Wohnflächenpreise für Einfamilienhausgrundstücke |   |
|-----------|----------------------|--|---|
|           |                      | Kaufpreisspanne [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]    | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] |
| <1949     | 18                   | 83,00 – 542,00                                   | 368,00                                  |
| 1949-1970 | 7                    | 473,00 – 1 186,00                                | 720,00                                  |
| 1971-1990 | 6                    | 428,00 – 1 492,00                                | 740,00                                  |
| 1991-1998 | 2                    | 703,00 – 982,00                                  | 842,00                                  |
| >1998     | 3                    | 1 040,00 – 1 183,00                              | 1 133,00                                |

### 8.2.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung zeigte in den letzten Jahren insgesamt einen Trend zu geringeren Gesamtkaufpreisen. Im Berichtsjahr sind die Gesamtkaufpreise im Vergleich zum Vorjahr relativ konstant geblieben.

| Gebäudeart                     | durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€) |         |        |               |
|--------------------------------|--|---------|--------|---------------|
|                                | 2002                                   | 2003    | 2004   | 2005          |
| Freistehende Einfamilienhäuser | 95 000                                 | 85 000  | 56 000 | <b>56 000</b> |
| Zweifamilienhäuser             | 83 000                                 | 102 000 | 55 000 | <b>54 000</b> |

### 8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau

Im Jahr 2005 wurden 28 auswertbare 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 <sup>2</sup> |
|------------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Reihenhäuser/<br>Doppelhaushälften | Stadtlage         | 10                   | Ø <b>66 500</b><br>(38 400 – 130 000) | Ø <b>714</b><br>(338 – 1 615)      |
|                                    | Ländliche Gebiete | 18                   | Ø <b>42 000</b><br>(3 000 – 90 000)   | Ø <b>848</b><br>(310 – 2 618)      |
|                                    | gesamt            | 28                   | Ø <b>50 800</b>                       |                                    |

#### 8.3.2 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 (€)<br>(Anzahl der Kauffälle) |                |                |                |                              |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|----------------|------------------------------|
|                                    | 2001   | 2002           | 2003           | 2004           | 2005                         |
| Reihenhäuser/<br>Doppelhaushälften | 93 000<br>(13)   | 89 000<br>(21) | 83 000<br>(23) | 61 000<br>(24) | <b>51 000</b><br><b>(28)</b> |

### 8.4 Wohnungseigentum

Der Verkauf von Eigentumswohnungen hat im Landkreis Elbe-Elster nur eine untergeordnete Bedeutung. Mit einem Anteil von unter 2 % aller Kaufverträge (30 Kauffälle) nimmt der Verkauf von Eigentumswohnungen weiterhin den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Beim Verkauf von Eigentumswohnungen ist eindeutig der Erstverkauf (28 Verkäufe) dominierend. 53 % aller Verkäufe (16) wurden in Finsterwalde getätigt. Hier wurden überwiegend vollständig rekonstruierte Altbauten (Plattenbauten) zu einem Preis von Ø 1 280,00 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für den Erstverkauf von Eigentumswohnungen seit 1997 aufgeführt. Die Kaufpreise aus den Vorjahren wurden in €/m<sup>2</sup> umgerechnet und gerundet.

|                                 | <b>Jahr der Vertragsabschlüsse</b> | <b>Gemeinde</b> | <b>durchschnittlicher Wohnflächenpreis in €/m<sup>2</sup></b> | <b>Bemerkung</b> |
|---------------------------------|------------------------------------|-----------------|---|------------------|
| Neubauten                       | 1997                               | Uebigau         | 1125,-  | Baujahr 1997     |
|                                 | 1997/1998                          | Finsterwalde    | 1530,- bis 1790,-   | Baujahre 1996-98 |
|                                 | 1999                               | Finsterwalde    | 1430,-  | Baujahr 1999     |
| rekonstruierte Altbauten        | 1998                               | Sonnenwalde     | 770,-   | teilsaniert      |
|                                 | 1999/2000                          | Finsterwalde    | 900,- bis 1250,-  | saniert          |
|                                 | 2003/2005                          | 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 signifikanten Daten 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, Alter, Bauzustand und Ausstattung der Eigentumswohnungen teilweise erheblich.

|                | <b>Gesamtkaufpreis in €</b> |             |             | <b>Wohnungsgröße in m<sup>2</sup></b> |             |             |
|----------------|-----------------------------|-------------|-------------|---------------------------------------|-------------|-------------|
|                | <b>2003</b>                 | <b>2004</b> | <b>2005</b> | <b>2003</b>                           | <b>2004</b> | <b>2005</b> |
| <b>Minimum</b> | 22 000                      | 6 200       | 7 500       | 55                                    | 63          | 63          |
| <b>Maximum</b> | 108 000                     | 137 000     | 160 000     | 81                                    | 91          | 75          |

Für den Erstverkauf von Eigentumswohnungen, bei denen Kaufpreise auf dem freien Grundstücksmarkt ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt worden sind, wurden 23 Erwerbsvorgänge registriert. Diese wurden in nachfolgender Tabelle in verschiedene Kaufpreiskategorien unterteilt.

#### **Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen nach Preiskategorien**

| <b>Gesamtkaufpreise</b> | <b>Anzahl der Kauffälle</b> | <b>durchschnittlicher Kaufpreis in €</b> | <b>Anteil (%)</b> |
|-------------------------|-----------------------------|--|-------------------|
| bis 50 000 €            | 5                           | 22 000                                   | 21                |
| bis 100 000 €           | 16                          | 81 000                                   | 70                |
| über 100 000 €          | 2                           | 131 000                                  | 9                 |
| Summe/Durchschnitt      | 23                          | 72 000                                   | 100               |

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

#### **8.5 Teileigentum**

Im Berichtsjahr wurde kein Kauffall erfasst.

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2005 wurden 13 auswertbare Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke mit überwiegend 3-6 Wohneinheiten abgeschlossen. Bei fast der Hälfte der auswertbaren Kauffälle (6) handelt es sich um Verkäufe von stark sanierungsbedürftigen Gebäuden mit Kaufpreisen unter 20 000,00 €. Dieses begründet den erheblichen Rückgang der durchschnittlichen Gesamtkaufpreise.

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 <sup>2</sup> |
|--------------------|-------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Mehrfamilienhäuser | 2002        | 12                   | Ø <b>85 000</b><br>(15 000 – 330 000) | Ø <b>1 044</b><br>(351 – 1 955)    |
|                    | 2003        | 9                    | Ø <b>92 000</b><br>(23 000 – 380 000) | Ø <b>1 056</b><br>(293 – 1 576)    |
|                    | 2004        | 8                    | Ø <b>123 000</b><br>(8 000 – 590 000) | Ø <b>1 173</b><br>(358 – 2 046)    |
|                    | <b>2005</b> | <b>13</b>            | Ø <b>43 000</b><br>(2 500 – 162 000)  | Ø <b>1 149</b><br>(350 – 2 043)    |

## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2005 wurden 16 auswertbare Kaufverträge über Geschäfts- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Bei der überwiegenden Anzahl der veräußerten Gebäude handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäusern mit Geschäften im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen.

| Gebäudeart                              | Jahr        | Anzahl der Kauffälle | Gesamtkaufpreise in €                 | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> |
|---|-------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser | 2002        | 6                    | Ø <b>57 500</b><br>(30 000 – 128 000) | Ø <b>1 429</b><br>(238 – 3 423)    |
|   | 2003        | 24                   | Ø <b>98 000</b><br>(12 000 – 610 000) | Ø <b>1 056</b><br>(142 – 2 348)    |
|   | 2004        | 11                   | Ø <b>39 000</b><br>(8 000 – 95 000)   | Ø <b>708</b><br>(160 – 2 000)      |
|   | <b>2005</b> | <b>16</b>            | Ø <b>43 000</b><br>(5 000 – 180 000)  | Ø <b>677</b><br>(164 – 1 449)      |

## 8.8 Korrekturfaktoren für die Sachwertermittlung

Zur Ableitung des Sachwertes wird überwiegend auf statistische Durchschnittspreise zurückgegriffen. Diese so genannten Normalherstellungskosten 2000 sind Bestandteil der WertR 2006.

Die in den Tabellen angegebenen Werte sind Bundesdurchschnittswerte, die aufgrund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße noch mit Korrekturfaktoren angepasst werden können. Diese sind in der aktuellen NHK 2000 nicht mehr veröffentlicht, da regional starke Schwankungen festgestellt worden sind. Die Korrekturfaktoren sind durch die jeweiligen Gutachter selbst einzuschätzen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte berücksichtigt im Landkreis Elbe-Elster

die regionalen Einflüsse (strukturschwaches Gebiet) mit **0,95**

und die Ortsgröße (kleiner als 50 000 Einwohner) mit **0,90**.

## 9. Bodenrichtwerte

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 bebauten 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 erschließungsbeitragsfreies baureifes Land (nach BauGB) 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- bzw. auch 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 €/m<sup>2</sup>**  
**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** = 3,4m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

#### Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundstückstiefe

- arabische Zahl z.B. **30 m**

Grundstücksfläche

- arabische Zahl z.B. **600 m<sup>2</sup>**

**Bodenrichtwertzonen** werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.

**St Um** Stadtumbau – 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-500m<sup>2</sup>**

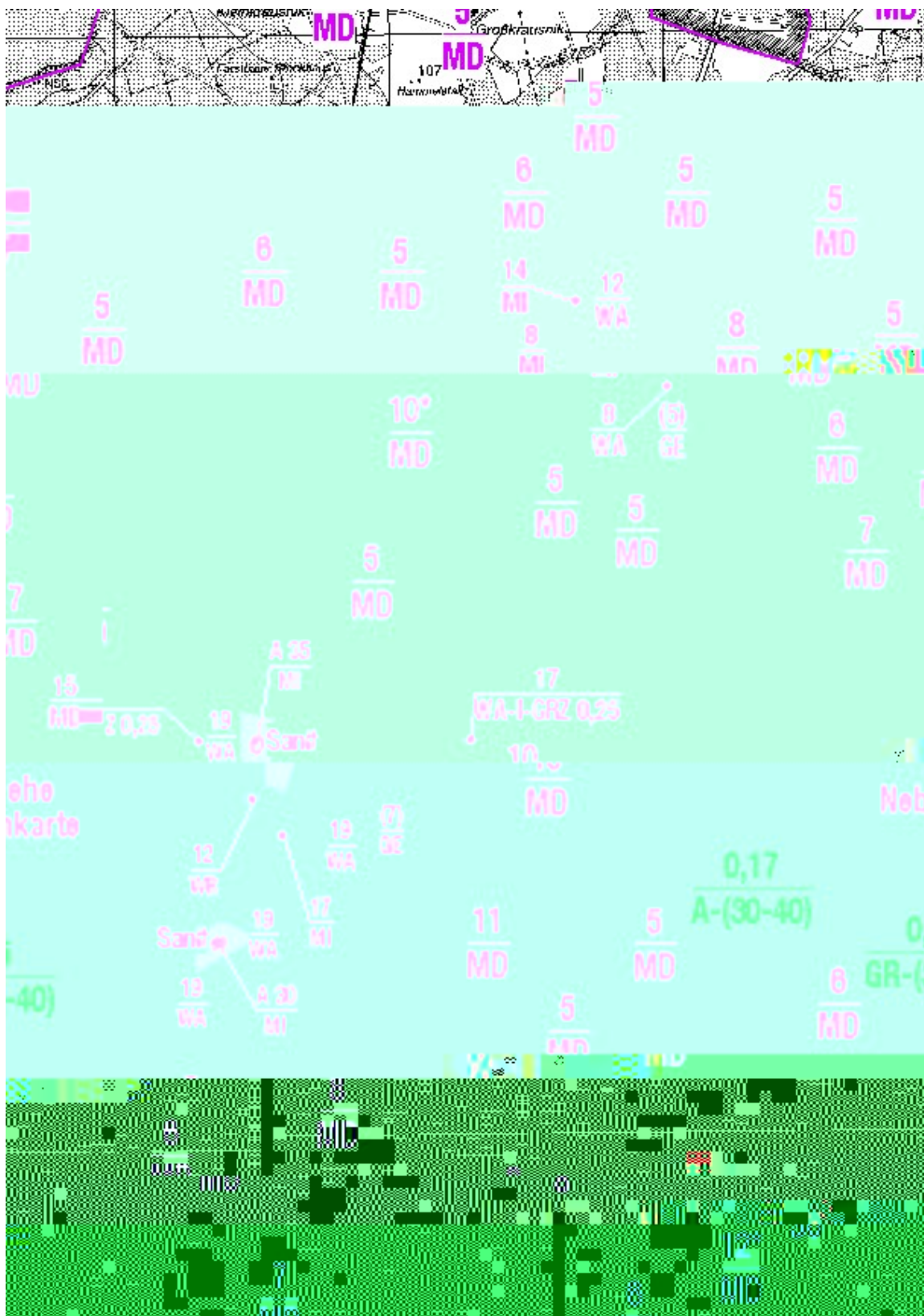
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB  
allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise- zweigeschossige Bebauung- Geschossflächenzahl 0,5 - Grundstückstiefe 20m - Grundstücksfläche 500m<sup>2</sup>



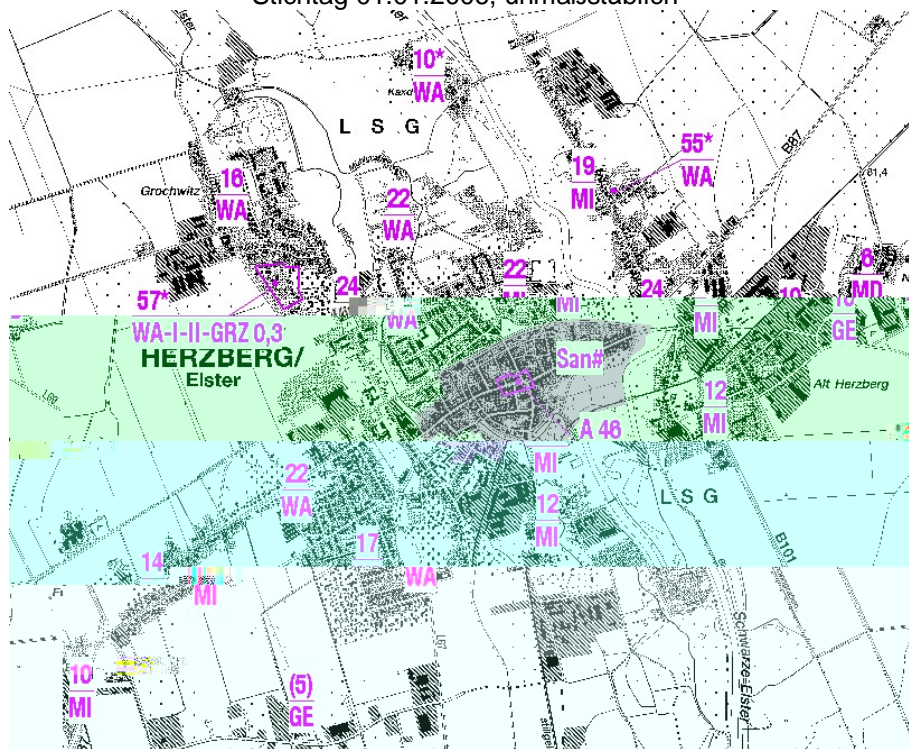
## 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

### 9.2.1 Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Elbe-Elster,  
Stichtag 01.01.2006, unmaßstäblich



Nebenkarte für die Stadt Herzberg(Elster)  
 Stichtag 01.01.2006, unmaßstäblich



**9.2.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte**  
 (Angaben in €/m<sup>2</sup>)

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

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

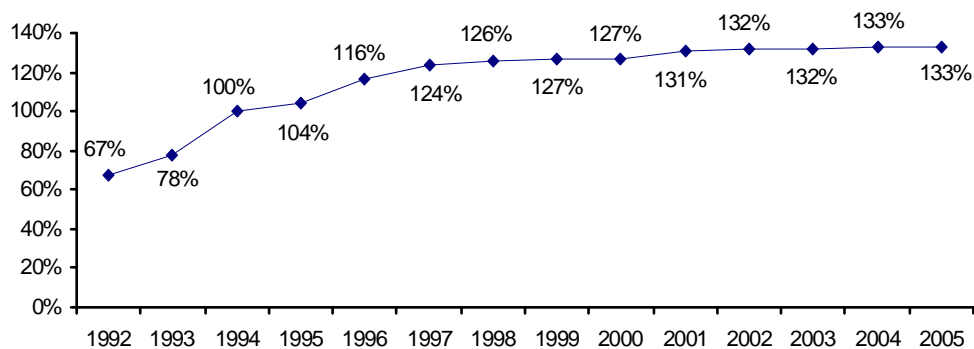
### 9.2.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte

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

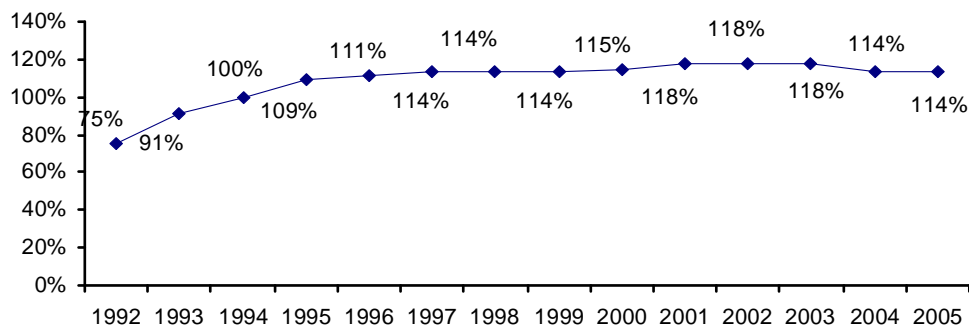
- a) alle Bodenrichtwerte **MD**
- b) alle Bodenrichtwerte **MI, MK, WA, W der Kleinstädte** (Falkenberg, Uebigau, Schlieben, Schönewalde, Sonnewalde, Wahrenbrück, Mühlberg)
- c) alle Bodenrichtwerte **WA, W, WR der größeren Städte** (Bad Liebenwerda, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Finsterwalde, Herzberg)
- 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 die Bodenrichtwerte insgesamt im Vergleich zum Vorjahr keine Veränderungen aufweisen.

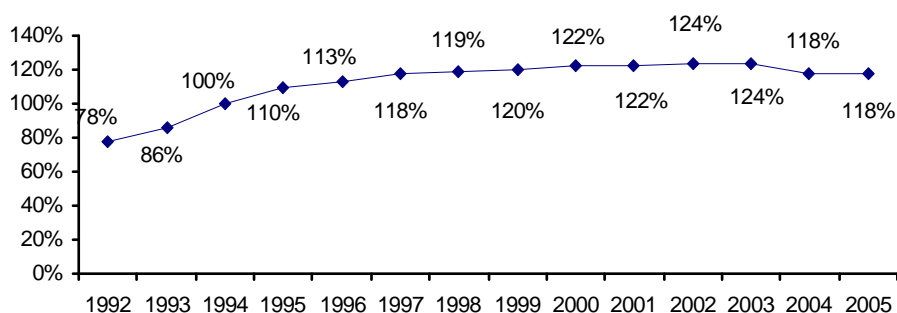
#### a) Entwicklung der Bodenrichtwerte der Dorfgebiete (MD)



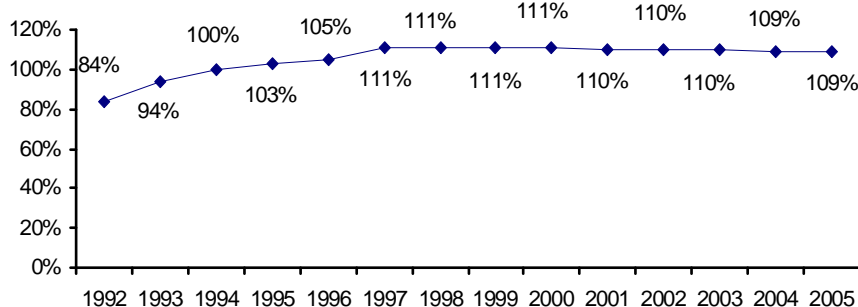
#### b) Entwicklung der Bodenrichtwerte der Kleinstädte



### c) Entwicklung der Bodenrichtwerte in Wohngebieten der größeren Städte



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



## 9.3 Besondere Bodenrichtwerte

### Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten

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

#### San

Die Zonenwertkarte - Anfangswertniveau - des Sanierungsgebietes „Innenstadt Bad Liebenwerda“ ist auf der Rückseite der Bodenrichtwertkarte als Nebenkarte (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        |
| „Innenstadt Finsterwalde“   | in Finsterwalde       |

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



## 9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2005 sind die Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen.

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 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Eine direkte Abhängigkeit der Kaufpreise von den jeweils vorherrschenden Acker- bzw. Grünlandzahlen ist in den meisten Bodenrichtwertzonen nicht erkennbar. Hinsichtlich der Bodenwertzahlen sind daher die in dem jeweiligen Gebiet vorherrschenden Bodenwertzahlen angegeben.

Für das Gebiet „Mühlberg und Umgebung“ konnte eine Abhängigkeit der Ackerpreise von den Ackerzahlen festgestellt werden. Die Indexreihe hierfür wurde wie folgt ermittelt.

|                         |      |      |      |             |      |      |      |
|-------------------------|------|------|------|-------------|------|------|------|
| BRW in €/m <sup>2</sup> | 0,50 | 0,45 | 0,40 | <b>0,35</b> | 0,30 | 0,25 | 0,20 |
| Ackerzahl               | 80   | 70   | 60   | <b>50</b>   | 40   | 30   | 25   |

## 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 detailliert 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 <sup>2</sup> 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 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 des 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 anonymisiert 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 a. D.   |
| stellvertretender Vorsitzender:         | Dipl.-Ing. Ulf Hindorf, Kreisobervermessungsrat,<br>Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes  |
| ehrenamtliche Gutachter:                | Dipl.-Ing. Horst Barteczko<br>Dipl.-Ing. Eberhard Graeff<br>Diplomagraringenieur Thomas Jülke<br>Dipl.-Ing. Erwin Karl<br>Dipl.-Ing. Gudrun Koch, öbuv. Sachverst.<br>Immobilienfachwirtin Karina Lehmann<br>Sparkassenbetriebswirt Frank Prescher<br>Dipl.-Ing. Bernd Wille |
| ehrenamtliche Gutachter:<br>(Finanzamt) | Frau Evelin Seide<br>Frau Bettina Golm   |

## Anhang

### Benachbarte Gutachterausschüsse:

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