

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

---



# **Grundstücksmarktbericht 2006**



## 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:** Elsterschlossgymnasium Elsterwerda

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	22
<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
8.6.1 Preisniveau	31
8.6.2 Preisentwicklung	31
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	32
8.7.1 Preisniveau	32
8.7.2 Preisentwicklung	32

8.8	Korrekturfaktoren für die Sachwertermittlung	33
8.9	Liegenschaftszinssätze	33
<b>9.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>34</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag	36
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	37
9.2.1	Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte	37
9.2.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	38
9.2.3	Entwicklung der Bodenrichtwerte	39
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	40
9.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	41
9.4.1	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	41
9.4.2	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	41
<b>10.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten</b>	<b>41</b>
10.1	Nutzungsentgelte	41
10.2	Mieten	42
<b>11.</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>42</b>
11.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	43
11.2	Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	44
11.3	Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	45
<b>Anhang</b>		<b>46</b>

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

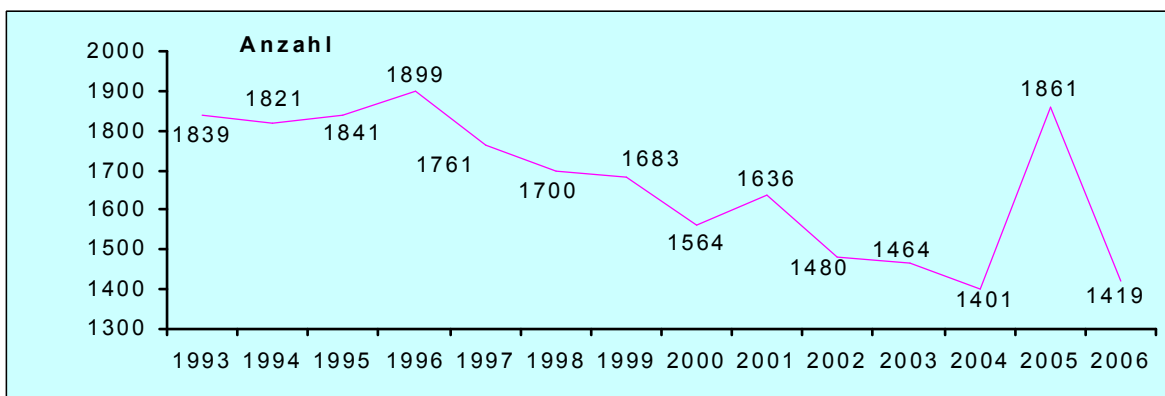
Der nachfolgende Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Elbe-Elster ist das Ergebnis einer statistischen Auswertung **aller** mit dem Programmsystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) erfassten Kaufpreise im Landkreis.

	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
<b>Grundstücksverkehr insgesamt</b>			
Registrierte Verträge insgesamt	1419 - 24 %	53,8 + 4 %	3757,5 - 12 %
<b>Unbebaute Bauflächen</b>			
Individueller Wohnungsbau	111 - 21 %	0,9 - 11 %	13,8 - 22 %
Mehrfamilienhäuser	43 - 22 %	0,2 - 46 %	1,6 - 49 %
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	33 + 6 %	0,5 - 68 %	16,1 - 41 %
sonstige Nutzung	15 - 80 %	0,1 - 73 %	0,6 - 79 %
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Freistehende Einfamilienhäuser	222 - 28 %	10,4 - 33 %	48,4 - 8 %
Zweifamilienhäuser	9 - 25 %	0,7 + 28 %	1,9 + 18 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	25 - 32 %	1,1 - 41 %	2,0 - 41 %
Wochenendhäuser	22 + 5 %	0,4 + 23 %	2,2 + 12 %
Mehrfamilienhäuser	29 - 9 %	4,2 + 196 %	28,3 + 349 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	34 - 42 %	8,8 - 48 %	8,3 - 46 %
Sonstige Gebäude	104 + 39 %	20,3 + 402 %	101,1 + 94 %
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>			
	23 - 28 %	1,5 - 28 %	
<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>			
	574 - 15 %	4,1 - 7 %	3437,6 + 4 %
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>			
	73 - 67 %	0,1 - 20 %	6,2 - 26 %
<b>Sonstige Flächen</b>			
	102 + 1 %	0,5 - 56 %	89,4 - 89 %

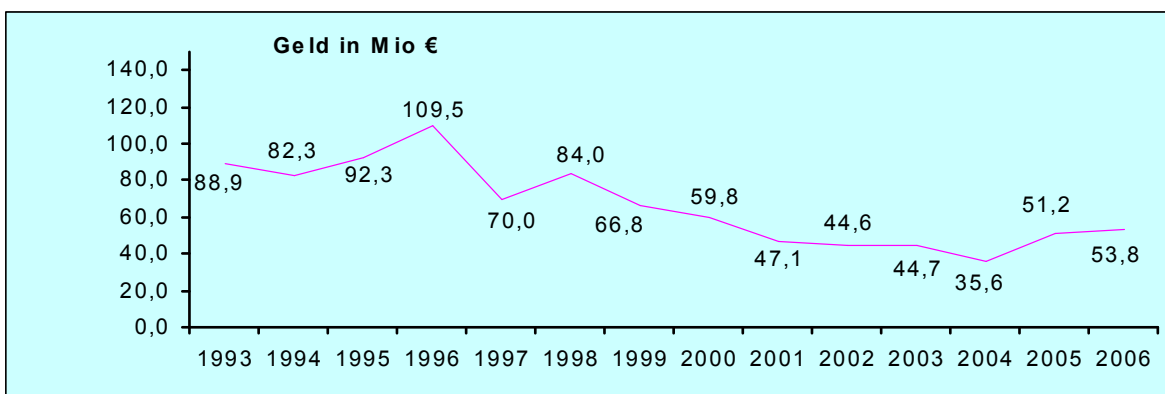
Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

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

Die Anzahl der registrierten **Kauffälle** zeigt im Gegensatz zum Vorjahr wieder eine rückläufige Tendenz. Bei allen Grundstücksarten ist ein Rückgang zu verzeichnen. Der größte Rückgang ist beim Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ (insbesondere beim rückständigen Grunderwerb von Straßenverkehrsflächen) festgestellt worden.

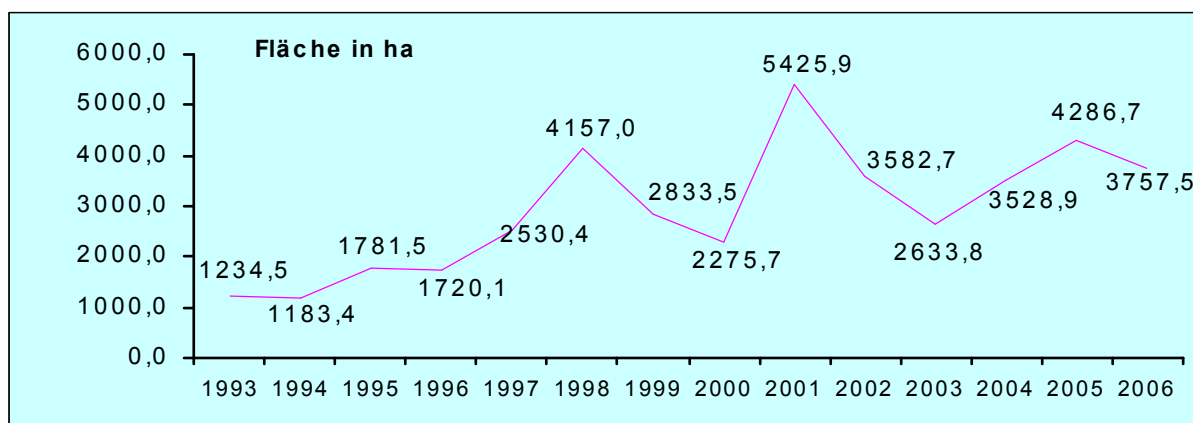


Der **Geldumsatz** stieg im Vergleich zum Vorjahr weiter an. Ursache hierfür sind angestiegene Geldumsätze bei „Bebauten Grundstücken“ (bedingt durch höherwertige Immobilienverkäufe). Bei allen anderen Grundstücksarten wurden dagegen wieder leicht sinkende Geldumsätze registriert.



Der **Flächenumsatz** weist in der langjährigen Entwicklung bis 1998 einen stetigen Anstieg auf. Danach ist eine jährliche sprunghafte Änderung zu verzeichnen, deren Hauptursache im jährlich unterschiedlichen Kaufverhalten im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu suchen ist.

Im Berichtsjahr sank der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um etwa 12 %, wobei in diesem Jahr der Flächenumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen und den bebauten Grundstücken etwas angestiegen ist. Der Rückgang resultiert hauptsächlich aus dem Rückgang der Flächenumsätze bei „Sonstiger Flächen“ und „Unbebauten Baugrundstücken“.



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2006 (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 121 100 Einwohner (Stand: 30.06.2006). 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 (Finstertal), B 101 (Herzberg(Elster), Bad Liebenwerda, Elsterwerda), B 183 (Bad Liebenwerda) und B 169 (Elsterwerda). Die Entfernung der Kreisstadt Herzberg(Elster) zur Autobahn A 4 (Anschlussstelle Duben) beträgt etwa 45 km. Zudem durchqueren den Landkreis die Bahnstrecken Leipzig-Cottbus als West-Ost-Tangente und die Verbindung Berlin-Dresden als Nord-Süd-Tangente. Die Eisenbahnkreuze Doberlug-Kirchhain und Falkenberg sind wichtige Verkehrsknotenpunkte.



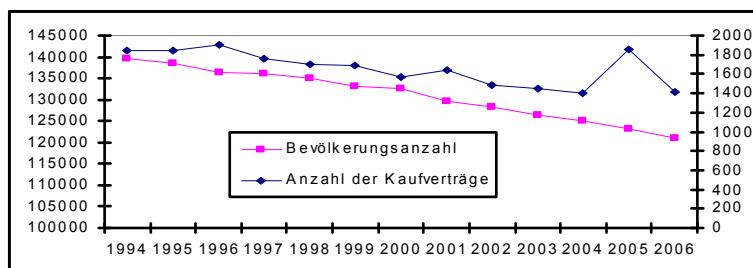


Verwaltungsmäßig besteht der Landkreis Elbe-Elster aus 33 Gemeinden, davon 10 Städte und eine amtsfreie Gemeinde. Die anderen 22 Gemeinden sind in 5 Ämter zusammengeschlossen. Katastermäßig besteht der Landkreis aus 184 Gemarkungen. Die Kreisstadt ist Herzberg(Elster). Nach dem Landesentwicklungsplan Brandenburg befindet sich der Landkreis Elbe-Elster im „Äußeren Entwicklungsraum“. Hiernach sind die Städte Finsterwalde und Herzberg(Elster) jeweils als „Mittelzentrum“ und die Städte Bad Liebenwerda - Elsterwerda als „Mittelzentrum in Funktionsergänzung“ zu entwickeln.

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

Stadt Gemeinde Amt	Wohnbevölkerung am 30.06.2006	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Anzahl der Kaufverträge 2006
Stadt Bad Liebenwerda	10 655 ↘	138	77↘	111↓
Stadt Doberlug-Kirchhain	9 831 ↘	149	66↘	101↓
Stadt Elsterwerda	9 374 ↘	41	229↘	73↓
Stadt Falkenberg/Elster	7 718 ↘	82	94↘	97↔
Stadt Finsterwalde	18 675 ↘	77	242↘	150↑
Stadt Herzberg(Elster)	10 867 ↘	148	73↘	133↓
Stadt Mühlberg/Elbe	4 676 ↘	89	52↘	87↓
Stadt Schönewalde	3 661 ↘	155	24↔	78↓
Stadt Sonnewalde	3 633 ↘	119	30↘	52↓
Stadt Uebigau-Wahrenbrück	6 332 ↘	135	47↘	88↘
Gemeinde Röderland in Prösen	4 666 ↘	46	101↘	60↔
Amt Elsterland in Schönborn	5 520 ↘	114	48↘	69↔
Amt Kleine Elster in Massen	6 616 ↘	180	37↘	103↓
Amt Plessa	7 419 ↘	132	56↘	62↓
Amt Schlieben	6 203 ↘	209	30↔	100↓
Amt Schradenland in Gröden	5 243 ↘	75	70↘	55↓
<b>Landkreis gesamt</b>	<b>121 089 ↘</b>	<b>1 889</b>	<b>64↘</b>	<b>1419↓</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 2006 (Stichtag der Datenerfassung ist der 15. Februar 2007) und die **aktualisierten Daten** des Jahres 2005, so dass die Zahlenangaben nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2005 korrespondieren.

##### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2006 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

#### **1419 Kaufverträge**

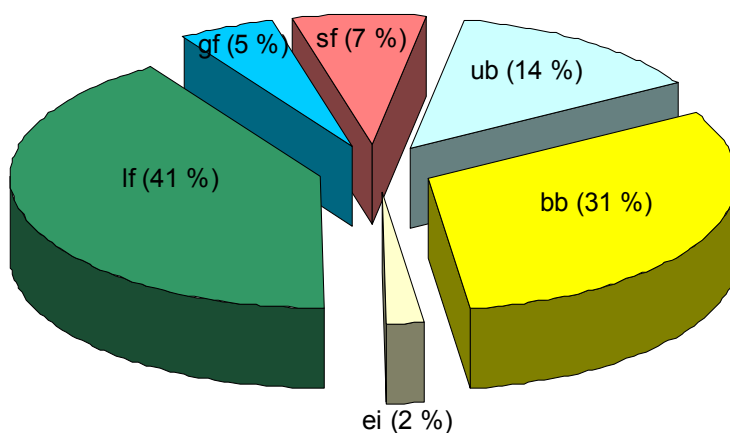
ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2005 ist das ein Rückgang um etwa 24 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2005	Anteil in % 2005	Anzahl 2006	Anteil in % 2006	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	300	16	<b>202</b>	<b>14</b>	- 33
Sonderfälle	so	(davon 17)		<b>(davon 15)</b>		
Bebaute Grundstücke	bb	544	29	<b>445</b>	<b>31</b>	- 18
Eigentumswohnungen	ei	32	2	<b>23</b>	<b>2</b>	- 28
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	679	36	<b>574</b>	<b>41</b>	- 15
Gemeinbedarfsflächen	gf	222	12	<b>73</b>	<b>5</b>	- 67
Sonstige Flächen	sf	101	5	<b>102</b>	<b>7</b>	+ 1
Summe		1878	100	<b>1419</b>	<b>100</b>	- 24

Der Anteil an den Erwerbsvorgängen ist in diesem Jahr wie in den Vorjahren bei den „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ am höchsten (etwa 41 %), gefolgt von den „Bebauten Grundstücken“ mit einem Anteil von etwa 31 % und den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 14 %.

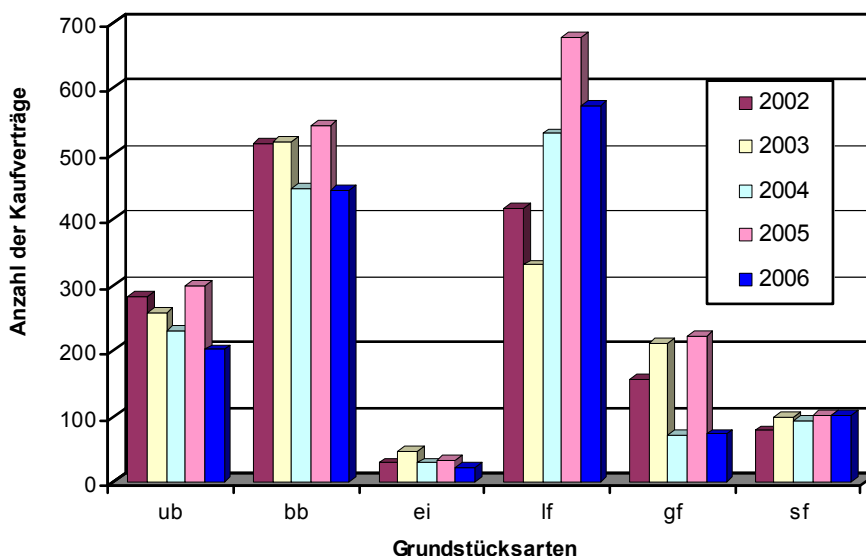
Die Anzahl der „Sonderfälle zur Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum“ ist im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht zurückgegangen und entspricht nur noch einem Anteil von etwa einem Prozent an der Gesamtanzahl und einem Anteil von 7 % an den gesamten Erwerbsvorgängen für „Unbebaute Bauflächen“.

### Prozentualer Anteil 2006 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Hinsichtlich der absoluten Anzahl der registrierten Kauffälle hat sich der hohe Anstieg des letzten Jahres in diesem Jahr nicht fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr wurden wieder 24 % weniger Erwerbsvorgänge registriert.

### Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2002 bis 2006



Betrachtet man die einzelnen Teilmärkte, so ist in diesem Jahr bei fast allen Teilmärkten wieder eine rückläufige Tendenz erkennbar. Vor allem bei „unbebauten Grundstücken“ und „Gemeinbedarfsflächen“ ist mit - 33 % bzw. - 67 % der Rückgang sogar recht erheblich ausgefallen. Ursache der Entwicklung bei „Gemeinbedarfsflächen“ war die große Anzahl von Kaufverträgen über rückständigen Grunderwerb von Straßenflächen aus dem Jahre 2005 (überwiegend nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz). Derartige Kaufverträge wurden im Berichtsjahr erheblich weniger abgeschlossen. Die Anzahl der verkauften „Eigentumswohnungen“ ist in diesem Jahr wieder leicht zurückgegangen und bleibt weiterhin ohne größere Bedeutung im Landkreis.

#### 4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2006 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

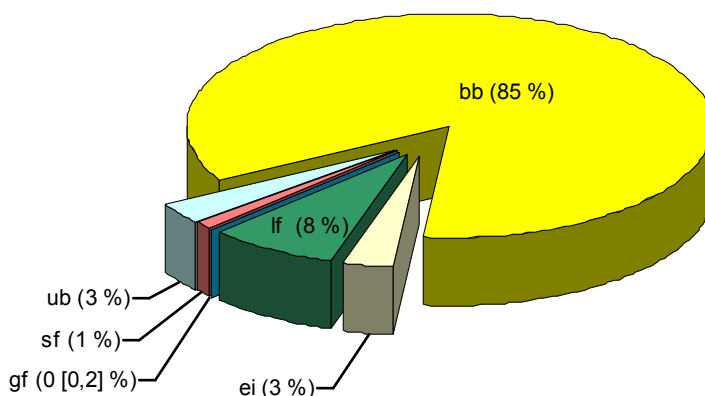
**53,8 Mio €**

registriert.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um etwa 4 %. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

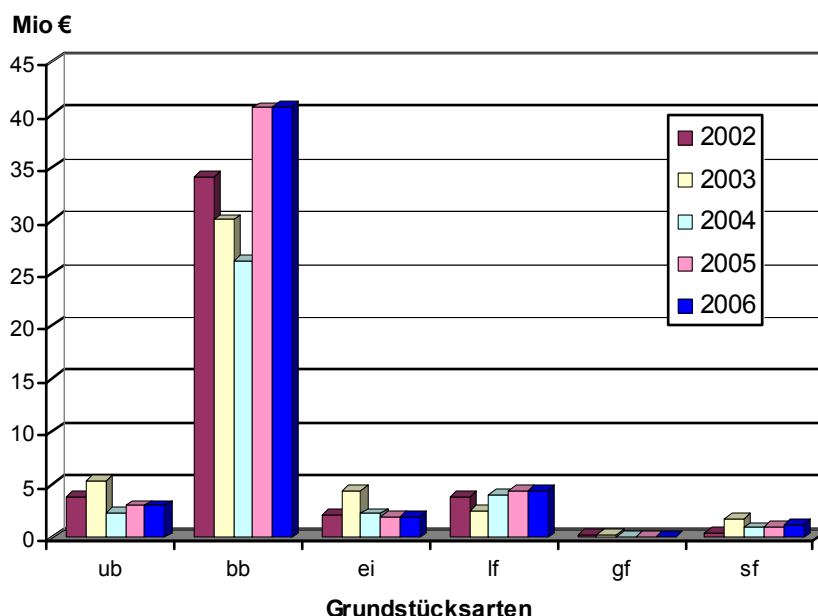
Grundstücksart		Geldumsatz 2005 (Mio €)	Anteil in % 2005	Geldumsatz 2006 (Mio €)	Anteil in % 2006	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	3,0	6	<b>1,7</b>	<b>3</b>	- 43
Bebaute Grundstücke	bb	40,8	79	<b>45,9</b>	<b>85</b>	+ 13
Eigentumswohnungen	ei	2,0	4	<b>1,5</b>	<b>3</b>	- 27
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	4,4	9	<b>4,1</b>	<b>8</b>	- 7
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,1	0 (0,2)	<b>0,1</b>	<b>0 (0,2)</b>	- 20
Sonstige Flächen	sf	1,2	2	<b>0,5</b>	<b>1</b>	- 56
Summe		51,5	100	<b>53,8</b>	<b>100</b>	+ 4

Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2006



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein wobei der prozentuale Anteil von etwa 79 % auf 85 % weiter gestiegen ist (bedingt durch höherwertige Immobilienverkäufe). Dahinter folgen die „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“, bei denen der prozentuale Anteil von etwa 9 % auf 8 % gesunken ist. Hiernach folgt erst der Grundstücksteilmarkt „Unbebaute Bauflächen“ mit einem Anteil von nur noch etwa 3 % (2005 = 6 %).

### Entwicklung des Geldumsatzes von 2002 bis 2006



Während der Geldumsatz nur beim größten Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ einen Anstieg zu verzeichnen hat, ist er bei allen anderen Teilmärkten wieder zurückgegangen.

### 4.3 Flächenumsatz

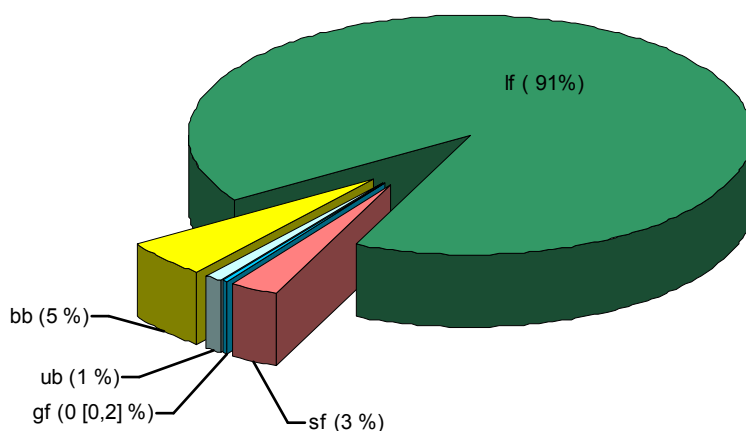
Im Berichtsjahr 2006 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

**3757 ha**

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um etwa 12 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart	Flächenumsatz 2005 (ha)	Anteil in % 2005	Flächenumsatz 2006 (ha)	Anteil in % 2006	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen ub	50,8	1	<b>32,0</b>	<b>1</b>	- 37
Bebaute Grundstücke bb	133,4	3	<b>192,3</b>	<b>5</b>	+ 44
Land- und forstwirtschaftliche Flächen lf	3317,5	76	<b>3437,6</b>	<b>91</b>	+ 4
Gemeinbedarfsflächen gf	8,4	0 (0,2)	<b>6,2</b>	<b>0 (0,2)</b>	- 26
Sonstige Flächen sf	845,7	20	<b>89,4</b>	<b>3</b>	- 89
Summe	4355,8	100	<b>3757,5</b>	<b>100</b>	- 12

### Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2006

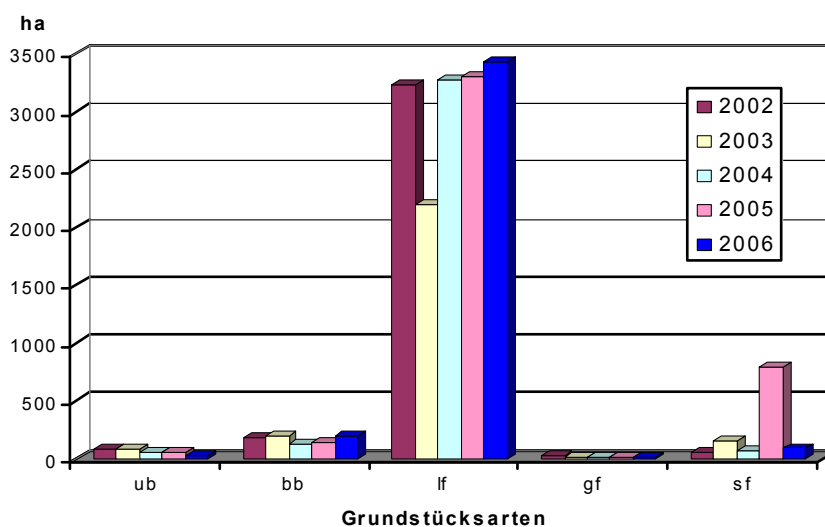


Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 12 % niedriger als der Wert von 2005, nachdem er im vergangenen beiden Jahren jeweils um 29 % bzw. 22 % angestiegen war.

In diesem Jahr ist der Flächenumsatz bei „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ wie im Vorjahr relativ konstant geblieben(+ 4 %). Er nahm im Berichtsjahr, wie auch schon in den Jahren zuvor, den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz ein, wobei der prozentuale Flächenanteil (von etwa 77 % im Jahr 2005 auf 91 %) angestiegen ist.

Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen nach dem Ausgleichleistungsgesetz in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden im Jahr 2006 im Landkreis Elbe-Elster in 57 Fällen getätigt (2005 = 68 Verkäufe). Das entspricht 27 % des Flächenumsatzes aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen (19 % im Jahr 2005).

### Entwicklung des Flächenumsatzes von 2002 bis 2006



Nur bei den Grundstücksteilmärkten „Bebaute Grundstücke“ und „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ ist im Jahr 2006 ein Anstieg des Flächenumsatzes zu verzeichnen, bei allen anderen Teilmärkten ist der Flächenumsatz zurückgegangen.

#### 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	100	136	73	34	29	32
bb	348	378	29	5	68	62
ei	23	21	-	-	-	2
lf	364	309	180	45	30	220
gf	58	-	14	72	1	1
sf	63	72	27	12	12	18
Summe	956	916	323	168	140	335

#### 4.5 Zwangsversteigerungen

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

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

Dem Gutachterausschuss wurden für das Geschäftsjahr 2006 durch das Amtsgericht insgesamt 42 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen übersandt.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um mehr als die Hälfte zurückgegangen.

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen unterteilt nach Grundstücksarten und die dazugehörigen Geld- und Flächenumsätze sind in den nachfolgenden Tabellen für die Jahre 2004 bis 2006 aufgeführt.

Erstmals wurde im Jahr 2005 durch den Gutachterausschuss das Verhältnis zwischen dem Zuschlagsbetrag und dem der Zwangsversteigerung zugrunde liegenden Verkehrswert der Immobilie ermittelt (siehe Tabelle S. 16).

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

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> (12 % - 83 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	27	52,4	59	<b>55 %</b> (18 % - 131 %)
	Eigentumswohnungen	1	-	30	
	sonstige Flächen	2	0,1	1	
	Summe	84	68,2	348	
2006	Unbebaute Grundstücke	5	1,2	53	<b>44 %</b> (31 % - 69 %)
	Bebaute Grundstücke	30	17,6	189	<b>47 %</b> (8 % - 113 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	6	14,7	28	<b>61 %</b> (20 % - 131 %)
	Eigentumswohnungen	1	-	21	
	sonstige Flächen	-	-	-	
	Summe	42	33,5	291	

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

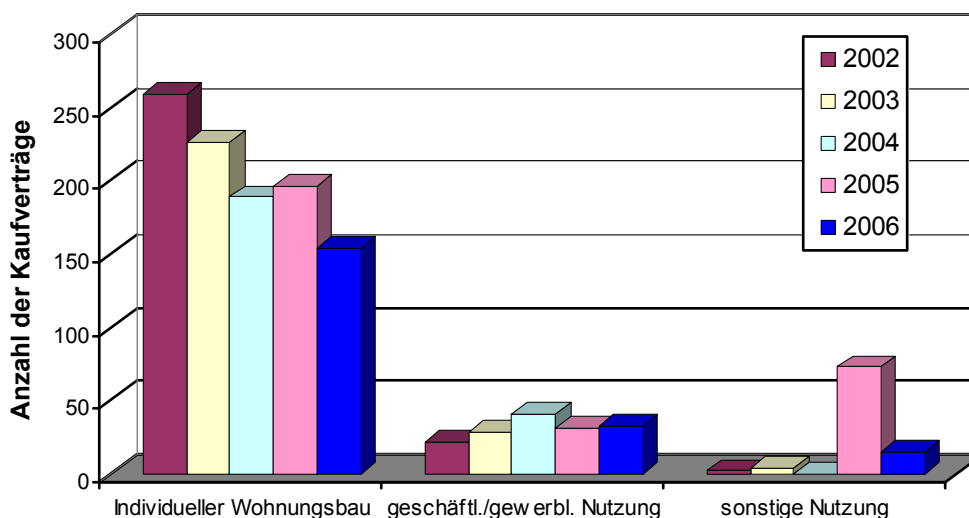
#### 5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2006 wurden insgesamt 202 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 32 ha und einem Geldumsatz von 1,7 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. €	
	2006	Vorjahr	2006	Vorjahr	2006	Vorjahr
Individueller Wohnungsbau/ MFH	<b>154</b>	196	<b>15,4</b>	20,6	<b>1,2</b>	1,4
geschäftl./gewerbl. Nutzung	<b>33</b>	31	<b>16,0</b>	27,2	<b>0,4</b>	1,2
sonstige Nutzung	<b>15</b>	73	<b>0,6</b>	2,9	<b>0,1</b>	0,3
Summe	<b>202</b>	300	<b>32,0</b>	50,8	<b>1,7</b>	2,9



### 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 im Gegensatz zum Vorjahr wieder zurückgegangen ist.

Der Kauf von geschäftlichen und gewerblichen Baugrundstücken zeigt im Jahr 2006 dagegen wieder eine leicht ansteigende Tendenz.

#### 5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Beim Kauf selbständiger baureifer Grundstücke für Mehrfamilienhäuser hat sich der Trend zu kleineren Grundstücksgrößen in diesem Jahr umgekehrt, beim individuellen Wohnungsbau haben sich die Grundstücksgrößen stabilisiert. Bei gewerblichen Grundstücken ist die durchschnittliche Grundstücksgröße erheblich zurückgegangen.

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> )				
	2002	2003	2004	2005	2006
Individueller Wohnungsbau	911	801	901	857	<b>836</b>
Mehrfamilienhäuser	831	739	659	560	<b>750</b>
gewerbliche Grundstücke	1 698	11 076	4 009	6 384	<b>3 762</b>

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2006 wurden 33 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) abgeschlossen. Das ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um rd. 33 %. Das Preisniveau bewegte sich in den ländlichen Gebieten zwischen 4,00 €/m<sup>2</sup> und 30,00 €/m<sup>2</sup>, in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 11,50 €/m<sup>2</sup> und 42,00 €/m<sup>2</sup> und in den neu erschlossenen Wohngebieten zwischen 25,00 €/m<sup>2</sup> und 34,00 €/m<sup>2</sup>.

Die Gesamtkaufpreise der Grundstücke in den neu erschlossenen Wohngebieten liegen kaum noch 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)	14	Ø <b>27,00</b> (11,50– 42,00)	Ø <b>27 100</b> (12 400 – 72 100)	Ø <b>1 060</b> (500 – 2 400)
Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)	14	Ø <b>12,00</b> (4,00 – 30,00)	Ø <b>9 600</b> (5 000 – 23 000)	Ø <b>900</b> (270 – 1 840)
Neu erschlossene Wohngebiete (gem. 5.2.2)	5	Ø <b>28,00</b> (25,00 – 34,00)	Ø <b>21 400</b> (14 000 – 30 600)	Ø <b>780</b> (540 – 1 220)

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Preisentwicklung des letzten Jahres, hin zu insgesamt höheren Gesamtkaufpreisen, setzte sich im Berichtsjahr nur in den Stadtlagen fort. In den ländlichen Gebieten und den neuen Wohngebieten sind im Gegensatz dazu geringere Gesamtkaufpreise zu verzeichnen.

In Stadtlagen und neuen Wohngebieten zeigt sich ein leichter Rückgang, in den Dorflagen jedoch ein leichter Anstieg der Bodenpreise je m<sup>2</sup> (siehe Tabellen S. 19).

Die Anzahl der Kauffälle ist in allen Gebieten rückläufig.

Grundstückskäufe in den neu erschlossenen Wohngebieten haben im Landkreis Elbe-Elster kaum noch eine Bedeutung. Während im Jahr 1999 noch 46 Kaufverträge in diesen Gebieten abgeschlossen wurden, ist die Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2005 auf 9 Verträge und im Berichtsjahr auf 5 Verträge zurückgegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Vergleich zum Vorjahr wieder 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, aber kaum noch höher als in den städtischen Gebieten, in denen die komplette Erschließung in den letzten Jahren ebenfalls erfolgt ist.

### 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> (9,00 – 70,00)	Ø <b>21 000</b> ( 5 000 - 44 000)	Ø <b>830</b> (250 – 2 000)
2003	26	Ø <b>28,00</b> (8,00 – 64,00)	Ø <b>21 000</b> (3 878 – 46 800)	Ø <b>1 000</b> (101 – 1 760)
2004	11	Ø <b>30,00</b> (7,00 – 45,00)	Ø <b>17 000</b> (4 200 - 32 000)	Ø <b>610</b> (315 – 1 137)
2005	18	Ø <b>29,00</b> (10,00 – 72,00)	Ø <b>18 300</b> (8 400 – 37 400)	Ø <b>830</b> (160 – 2 000)
2006	14	Ø <b>27,00</b> (11,50– 42,00)	Ø <b>27 100</b> (12 400 – 72 100)	Ø <b>1 060</b> (500 – 2 400)

### 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> (4,00 – 30,00)	Ø <b>21 000</b> (3 455 – 30 462)	Ø <b>830</b> (497 – 1 963)
2003	27	Ø <b>11,00</b> (4,00 – 29,00)	Ø <b>13 700</b> (3 610 – 40 000)	Ø <b>1 150</b> (695 – 1 860)
2004	27	Ø <b>11,50</b> (5,00 – 24,00)	Ø <b>11 000</b> (4 200 – 21 154)	Ø <b>1 000</b> (533 – 1 881)
2005	22	Ø <b>10,50</b> (5,00 – 20,00)	Ø <b>11 000</b> (1 400 – 18 100)	Ø <b>950</b> (200 – 2 600)
2006	14	Ø <b>12,00</b> (4,00 – 30,00)	Ø <b>9 600</b> (5 000 – 23 000)	Ø <b>900</b> (270 – 1 840)

### 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> (28,00 – 46,00)	Ø <b>25 500</b> (14 663 – 39 650)	Ø <b>790</b> (473 – 1 410)
2003	14	Ø <b>35,00</b> (23,00 – 46,00)	Ø <b>23 500</b> (14 000 – 43 000)	Ø <b>682</b> (316 – 1 029)
2004	9	Ø <b>35,00</b> (23,00 – 50,00)	Ø <b>22 700</b> (7 176 – 39 060)	Ø <b>649</b> (309 – 1 302)
2005	9	Ø <b>32,50</b> (26,00 – 55,00)	Ø <b>24 500</b> (14 853 – 40 256)	Ø <b>778</b> (487 – 1 258)
2006	5	Ø <b>28,00</b> (25,00 – 34,00)	Ø <b>21 400</b> (14 000 – 30 600)	Ø <b>780</b> (540 – 1 220)

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. In zwei Fällen ist der Bodenrichtwert rückläufig, in einem Fall angestiegen (von 2003 zu 2004 im Gegensatz dazu in 12 Fällen rückläufig).

Die sehr geringe Anzahl der Kaufverträge (5) deutet weiterhin auf ein äußerst degressives Kaufverhalten.

Ort	Lage	BRW (ebf) 01.01.2005 [€/m <sup>2</sup> ]	BRW (ebf) 01.01.2006 [€/m <sup>2</sup> ]	wertbeeinflussende 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>42*</b>	WA I-II GRZ 0,4
Elsterwerda	„Horstweg“	30*	<b>32*</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“	55*	<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>25*</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 2006 insgesamt 33 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>5,40</b> (1,00 – 12,00)	Ø <b>23 100</b> (1 100 – 104 000)	Ø <b>5 100</b> (225 – 18 400)

### 5.4.2 Preisentwicklung

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

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> (3,80 – 10,00)	Ø <b>84 200</b> (4 000 – 375 200)	Ø <b>16 500</b> (790 – 73 400)
2004	8	Ø <b>3,90</b> (1,00 – 6,-00)	Ø <b>23 200</b> (3 600 – 79 900)	Ø <b>6 904</b> (720 – 20 900)
2005	15	Ø <b>4,30</b> (1,00 – 11,00)	Ø <b>45 400</b> (4 500 – 295 000)	Ø <b>12 700</b> (630 – 56 500)
2006	15	Ø <b>5,40</b> (1,00 – 12,00)	Ø <b>23 100</b> (1 100 – 104 000)	Ø <b>5 100</b> (225 – 18 400)

Diese Zusammenstellung lässt erkennen, dass sich die gewerbliche Bautätigkeit im Landkreis Elbe-Elster nach dem extremen Rückgang im Jahr 2004 im Berichtsjahr auf dem Niveau von 2005 stabilisiert hat. Während die Kaufpreise je m<sup>2</sup> leicht angestiegen sind, sind die Gesamtkaufpreise wie auch die Flächengrößen zurückgegangen.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurde kein Kauffall erfasst.

## 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 2006 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 2006 wurden in **574** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um etwa 15 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 3 438 ha. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 4,1 Mio € erzielt.

37 Kauffälle hiervon wurden für den Neubau bzw. Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen 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 (29 Verträge) wurden entsprechend veräußert.

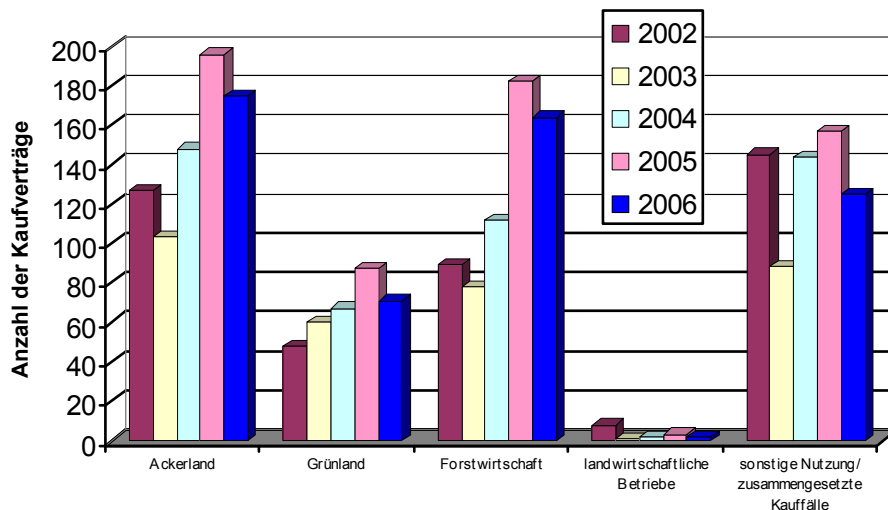
Insgesamt wurden 57 Verträge nach diesem Gesetz getätigt; hierbei wurden etwa 27 % (2005 - 19 %) der veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgesetzt.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den einzelnen landwirtschaftlichen Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren. Die o. g. 37 Kaufverträge durch die öffentliche Hand sind hier nicht enthalten.

Grundstücksart	2004		2005		2006	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	148	31	196	31	<b>175</b>	33
Grünland	67	14	87	14	<b>71</b>	13
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	61	13	61	10	<b>45</b>	8
Dauerkulturen	7	1	2	0	<b>2</b>	0
Forstwirtschaft	112	24	182	29	<b>164</b>	31
landw. Höfe	2	1	3	1	<b>2</b>	0
Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	76	16	94	15	<b>78</b>	15
Summe	473	100	625	100	<b>537</b>	100

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

### 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 16 und für Grünland 12 Verkäufe getätigt.

Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dieser Verkäufe lagen bei etwa **0,14 €/m<sup>2</sup>** bzw. **0,11 €/m<sup>2</sup>**.

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster 72 Kauffälle von Ackerflächen und 14 Kauffälle von Grünlandflächen 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.

	2004		2005		2006	
	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	42	0,18	82	0,20	56	0,20
AZ 41-60	7	0,23	20	0,28	9	0,30
AZ 61-80	2	0,44	14	0,46	7	0,43
AZ >=81	-	-	1	0,51	-	-
GZ <=40	18	0,14	28	0,18	12	0,19
GZ 41-60	1	0,23	10	0,24	2	0,23
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 13 Kauffällen aus dem Jahr 2006 ergab sich ein Mittelwert von **0,30 €/m<sup>2</sup>**. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 0,15 €/m<sup>2</sup> und 0,48 €/m<sup>2</sup>.

### **6.3 Forstwirtschaftliche Flächen**

Verkäufe von reinen Waldflächen fanden im Jahr 2006 in 164 Fällen statt. Davon wurden 29 Verkäufe aufgrund der Umsetzung des Ausgleichleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung getätigt. Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dieser Verkäufe lagen bei etwa **0,07 €/m<sup>2</sup>**.

Für Waldflächen, bei denen Kaufpreise frei vereinbart und ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden, konnten 121 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 konstant geblieben. Die Kaufpreisspanne lag allgemein zwischen 0,04 €/m<sup>2</sup> und 0,42 €/m<sup>2</sup>.

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

Zum Stichtag 01.01.2007 wurden im Landkreis Elbe-Elster erstmals Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt (siehe Pkt. 9.4).

## **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

**0,10 €/m<sup>2</sup> bis 0,60 €/m<sup>2</sup>**

Preise zwischen 10 % und 100 % (Ø 40 %) vom Bodenrichtwert werden **innerhalb geschlossener Ortschaften** bei zuvor privat genutzten Baulandflächen gezahlt.

Bei **rückständigem Grunderwerb** von Verkehrsflächen (überwiegend Verkehrsflächenbereinigungsgesetz) 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

**0,80 €/m<sup>2</sup> und 5,00 €/m<sup>2</sup>**

und im Innenbereich der **Gemeinden** zwischen

**0,50 €/m<sup>2</sup> und 1,30 €/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  
Finsterwalde)

**4,00 €/m<sup>2</sup> bis 5,00 €/m<sup>2</sup>**

## **7.3 Abbauand**

Preise für Abbauand 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 2006 wurde in 8 Fällen Abbauand für Kiesabbau veräußert.

Die Größe der veräußerten Flächen liegt zwischen 5 893 m<sup>2</sup> und 269 260 m<sup>2</sup>.

Die Kaufpreise für diese Flächen schwanken zwischen

**0,30 €/m<sup>2</sup> und 1,00 €/m<sup>2</sup>**

## 7.4 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2006 sind im Landkreis Elbe-Elster 7 Verträge und seit 1999 insgesamt 75 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 2006 beträgt zwischen 125 m<sup>2</sup> und 14 200 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 aktuellen Kaufpreise schwanken zwischen 0,25 €/m<sup>2</sup> und 14,00 €/m<sup>2</sup>.

## 8. Bebaute Grundstücke

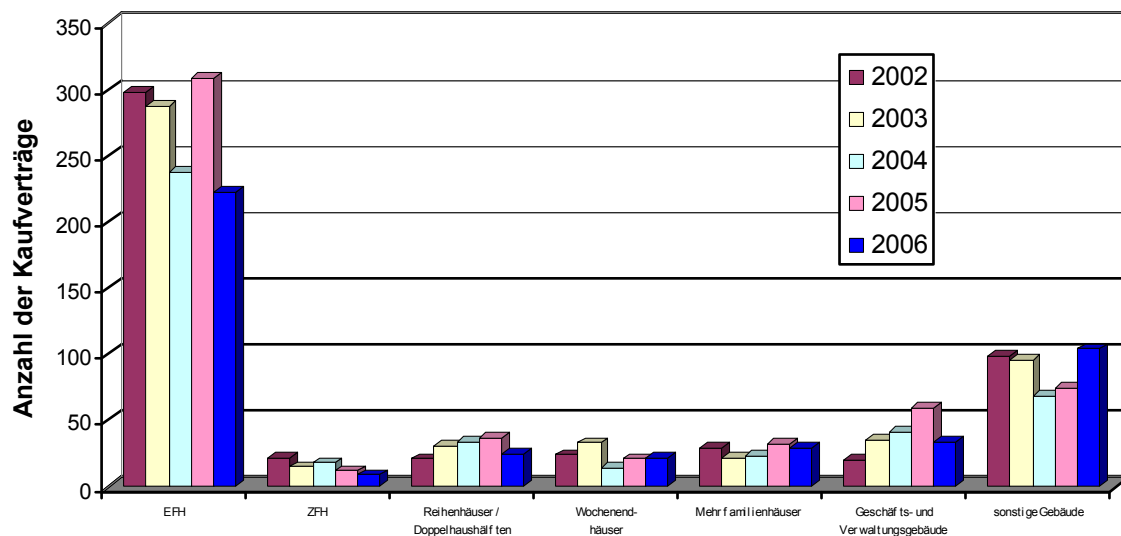
### 8.1 Allgemeines

Im Jahr 2006 wurden 445 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 192 ha und einem Geldumsatz von etwa 46 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. €	
	2006	Vorjahr	2006	Vorjahr	2006	Vorjahr
Freistehende Einfamilienhäuser (EFH)	222	308	48,4	52,7	10,4	15,6
Freistehende Zweifamilienhäuser (ZFH)	9	12	1,9	1,6	0,7	0,5
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	25	37	2,0	3,4	1,1	1,9
Wochenendhäuser	22	21	2,2	2,0	0,4	0,3
Mehrfamilienhäuser (überwiegend Geschosswohnungsbau)	29	32	28,3	6,3	4,2	1,4
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	34	59	8,3	15,4	8,8	16,9
Sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude)	104	75	101,1	52,0	20,3	4,0
Summe	445	544	192,3	133,4	45,9	40,8

### 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 im Gegensatz zum Vorjahr wieder ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen ist (um rd. 28 %).

Während die Anzahl der Kauffälle bei Wochenendhäusern und sonstigen Gebäuden leicht ansteigend war, ist bei den anderen Gebäudearten wieder eine leicht rückläufige Tendenz zu erkennen.

## 8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau

#### 8.2.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2006 wurden 96 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	34	Ø <b>70 000</b> (14 000 – 160 000)	Ø <b>938</b> (135 – 2 229)
	Ländliche Gebiete	58	Ø <b>50 300</b> (7 000 – 230 000)	Ø <b>1 223</b> (220 – 2 500)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	1	-	-
	Ländliche Gebiete	3	Ø <b>44 300</b> (14 000 – 80 000)	Ø <b>1 621</b> (1 171 – 2 372)

### 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 37 Kauffälle für selbständig bebaute Einfamilienhausgrundstücke vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden Einfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 107 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 591,00 €/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
2005	40	129 (60 - 220)	546 (83 - 1 492)
<b>2006</b>	<b>37</b>	<b>107 (62 – 155)</b>	<b>591 (160 – 1 187)</b>

In Abhängigkeit vom Baujahr und dem Zustand ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen für Einfamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 37 Kauffälle von 2006).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
		Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<1949	19	160,00 – 804,00	636,00
1949-1970	5	214,00 – 1 100,00	612,00
1971-1990	7	565,00 – 1 000,00	730,00
1991-1998	5	728,00 – 1 034,00	848,00
>1998	1		1 187,00

### 8.2.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung zeigt in den letzten 3 Jahren insgesamt einen stabilen Trend der Gesamtkaufpreise. Im Berichtsjahr sind die Gesamtkaufpreise für Einfamilienhäuser leicht angestiegen und für Zweifamilienhäuser leicht zurückgegangen.

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)			
	2003	2004	2005	2006
Freistehende Einfamilienhäuser	85 000	56 000	55 000	<b>58 000</b>
Zweifamilienhäuser	102 000	55 000	54 000	<b>52 000</b>

### 8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau

Im Jahr 2006 wurden 17 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) sind aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Stadtlage	13	Ø <b>71 700</b> (15 000– 116 000)	Ø <b>554</b> (187 – 1 118)
	Ländliche Gebiete	4	Ø <b>20 700</b> (16 000 – 25 000)	Ø <b>491</b> (180 – 730)
	gesamt	17	Ø <b>56 000</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 (€) (Anzahl der Kauffälle)				
	2002	2003	2004	2005	2006
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	89 000 (21)	83 000 (23)	61 000 (24)	<b>51 000</b> <b>(28)</b>	<b>56 000</b> <b>(17)</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 (23 Kauffälle) nimmt der Verkauf von Eigentumswohnungen weiterhin den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Beim Verkauf von Eigentumswohnungen ist eindeutig der Erstverkauf (20 Verkäufe) dominierend.

70 % 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
	2006	Finsterwalde	800,- bis 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>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
<b>Minimum</b>	6 200	7 500	6 000	63	63	55
<b>Maximum</b>	137 000	160 000	91 600	91	75	67

Für den Erstverkauf von Eigentumswohnungen, bei denen Kaufpreise auf dem freien Grundstücksmarkt ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt worden sind, wurden 19 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 €	4	25 700	21
bis 100 000 €	15	80 000	79
über 100 000 €	-	-	-
Summe/Durchschnitt	19	68 300	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

### 8.6.1 Preisniveau

Im Jahr 2006 wurden 22 auswertbare Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke mit überwiegend 3-6 Wohneinheiten (WE), z. T. mit 10-18 WE, abgeschlossen. Ein Kaufvertrag wurde über einen Plattenbau mit 60 WE für einen Kaufpreis von 660 000 € abgeschlossen. Dieser Vertrag würde die Statistik verfälschen und ist somit in den unten stehenden Tabellen nicht enthalten.

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>
Mehrfamilienhäuser	Stadtlage	15	Ø <b>89 000</b> (15 500– 283 000)	Ø <b>952</b> (296 – 3 252)
	Ländliche Gebiete	6	Ø <b>83 000</b> (28 500 – 230 000)	Ø <b>2 288</b> (880 – 3 250)
	gesamt	21	Ø <b>87 000</b>	Ø <b>1 133</b>

### 8.6.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser zeigt im Berichtsjahr wieder einen Trend zu etwas höheren Gesamtkaufpreisen, wobei anzumerken ist, dass in diesem Jahr im Gegensatz zum Vorjahr auch 3 Kauffälle über größere Mehrfamilienhäuser (10 – 18 WE) abgeschlossen wurden.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhäuser	2002	12	Ø <b>85 000</b> (15 000– 330 000)	Ø <b>1 044</b> (351 – 1 955)
	2003	9	Ø <b>92 000</b> (23 000 – 380 000)	Ø <b>1 056</b> (293 – 1 576)
	2004	8	Ø <b>123 000</b> (8 000 – 590 000)	Ø <b>1 173</b> (358 – 2 046)
	2005	13	Ø <b>43 000</b> (2 500 – 162 000)	Ø <b>1 149</b> (350 – 2 043)
	<b>2006</b>	<b>21</b>	Ø <b>87 000</b> (15 500 – 283 000)	Ø <b>1 133</b> (296 – 3 252)

## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 8.7.1 Preisniveau

Im Jahr 2006 wurden 14 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	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Wohn- und Geschäftshäuser	11	Ø <b>54 000</b> (5 200– 140 000)	Ø <b>918</b> (333 – 2 295)
Bürogebäude	2	Ø <b>886 000</b>	Ø <b>2 007</b>
Einkaufsmärkte	1	<b>3 200 000</b>	<b>6 780</b>

### 8.7.2 Preisentwicklung

Aufgrund von zwei Kaufverträgen für neu gebaute Bürogebäude und einem Vertrag für einen Einkaufsmarkt (s. o.) ist der Durchschnitt der Gesamtkaufpreise im Berichtsjahr erheblich angestiegen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser (gesamt)	2002	6	Ø <b>57 500</b> (30 000– 128 000)	Ø <b>1 429</b> (238 – 3 423)
	2003	24	Ø <b>98 000</b> (12 000 – 610 000)	Ø <b>1 056</b> (142 – 2 348)
	2004	11	Ø <b>39 000</b> (8 000 – 95 000)	Ø <b>708</b> (160 – 2 000)
	2005	16	Ø <b>43 000</b> (5 000 – 180 000)	Ø <b>677</b> (164 – 1 449)
	<b>2006</b>	<b>14</b>	Ø <b>398 000</b> (5 200 – 3 200 000)	Ø <b>1 493</b> (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**.

## 8.9 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist

- der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.
- der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens
- die Maßzahl für die Rentierlichkeit einer Immobilieninvestition

Im Land Brandenburg wurden im Jahr 2006 erstmals lagetypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Grundlage hierfür bildeten Daten ausgewerteter Kauffälle aus allen 18 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.

Für den Landkreis Elbe-Elster konnten aufgrund des zu geringen Datenmaterials keine aussagefähigen Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

Die kompletten Ergebnisse sollen auch im Grundstücksmarktbericht 2006 des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

An dieser Stelle werden die Werte für den **äußeren Entwicklungsraum** (ohne kreisfreie Städte) veröffentlicht. In diese Werte sind die Daten des Landkreises Elbe-Elster eingeflossen.

Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz im äußeren Entwicklungsraum	Einflussgrößen	Tendenz
Individueller Wohnungsbau	<b>3,5</b>	Restnutzungsdauer	mit steigender Restnutzungsdauer steigt der Zins
		Wohnfläche	mit steigender Wohnfläche steigt der Zins
Mietwohnhäuser	<b>6,9</b>	Bodenwert	bis zu einem Bodenwert von rd. 25 €/m <sup>2</sup> fällt, anschließend bis rd. 80 €/m <sup>2</sup> steigt und danach sinkt der Zins
Geschäftswohnhäuser	<b>6,7</b>	Restnutzungsdauer	mit steigender Restnutzungsdauer fällt der Zins
		Nutzfläche	mit steigender Nutzfläche steigt der Zins

## 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 bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für 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 - Grundstücks-tiefe 20m - Grundstücksfläche 500m<sup>2</sup>

130\*  
wie vor

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG  
wie vor

(40)  
**R-W**

Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB  
Rohbauland - Wohnbaufläche

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

### Art der Nutzung

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

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

### Beispiele:

0,24  
A-50

0,45  
Gr-40

0,21  
A-(30-50)

0,18  
Gr-(20-45)

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden wie folgt gekennzeichnet:

0,10  
F

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2007 ermittelt und in Bodenrichtwertkarten eingetragen.

Die Bodenrichtwerte für Bauland und für landwirtschaftlich genutzte Flächen werden auf der Grundlage der Topographischen Karte des Landkreises Elbe-Elster (Maßstab 1 : 100 000) dargestellt. Auf der Rückseite der Bodenrichtwertkarte sind für die Ortslagen der Städte Herzberg, Finsterwalde, Bad Liebenwerda und Elsterwerda die Richtwerte in Nebenkarten im Maßstab 1 : 25 000 dargestellt.

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

## 9.1 Gesetzlicher Auftrag

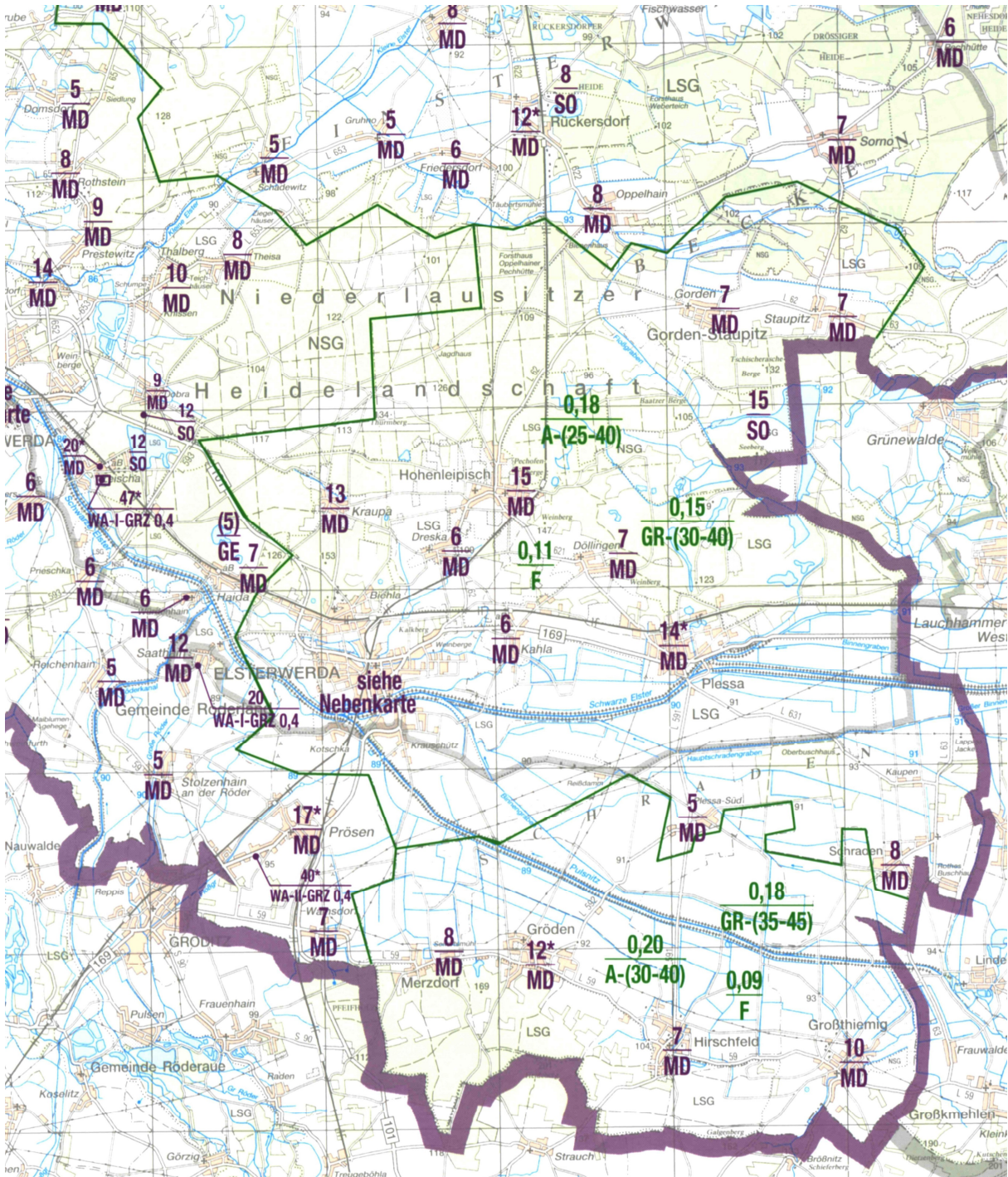
Gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB ( BGBl. I S. 2414) sind auf Grund der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies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

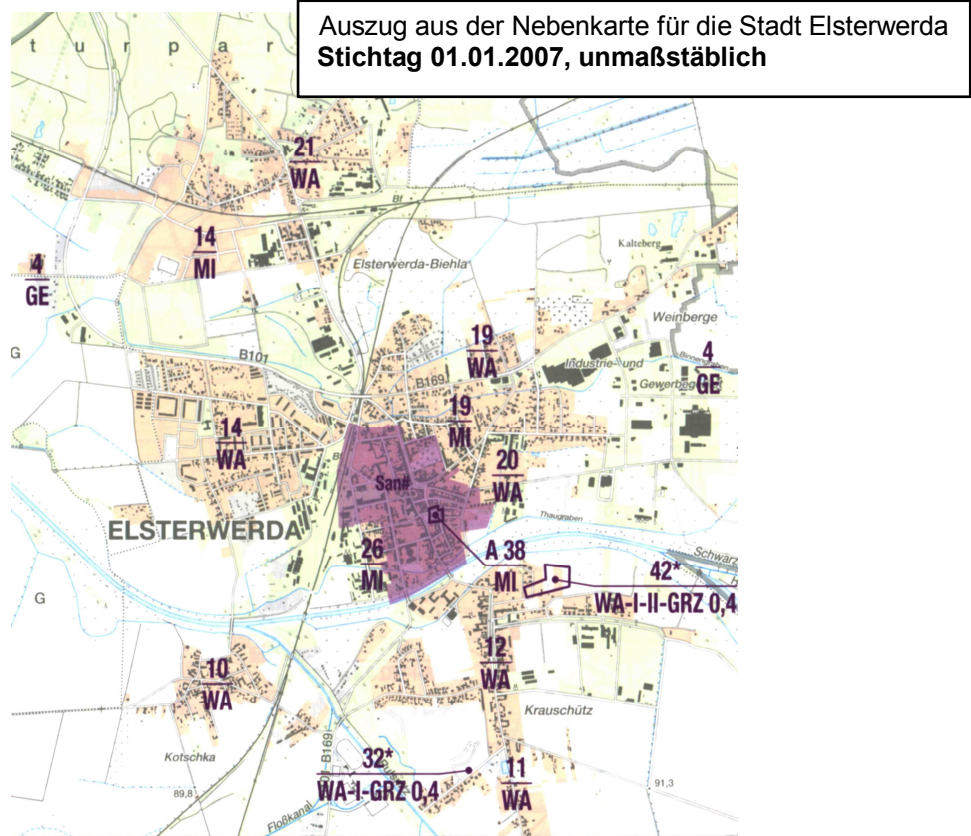
Entsprechend der Gutachterausschussverordnung – GAV des Landes Brandenburg vom 29.02.2000 (GVBl II S. 61) hat der Gutachterausschuss bis zum 01. März jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land zum Stichtag 01. Januar des gleichen Jahres zu ermitteln. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes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

## 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

### 9.2.1 Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Elbe-Elster,  
Stichtag 01.01.2007, unmaßstäblich





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

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

Bemerkung: ( ) eindeutig erschließungsbeitragspflichtig  
 \* erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

### 9.2.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte

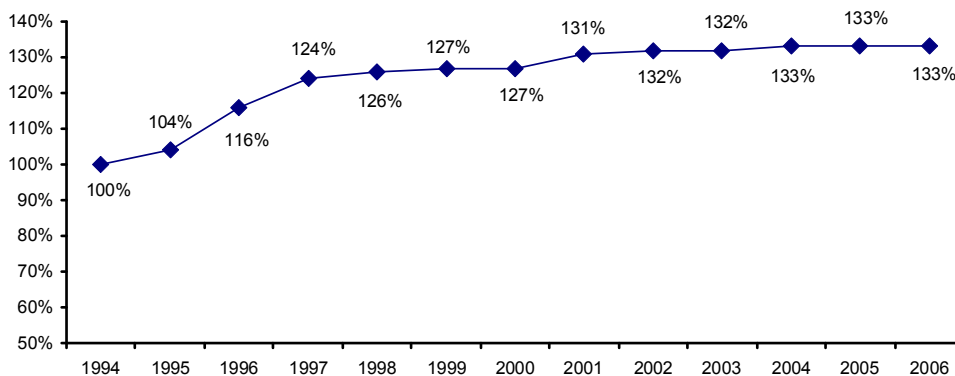
Um die Entwicklung der Bodenrichtwerte darzustellen, wurden die einzelnen Bodenrichtwerte entsprechend ihrer Aussagefähigkeit in Gruppen zusammengefasst, die nachfolgend aufgeführt sind.

- 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)

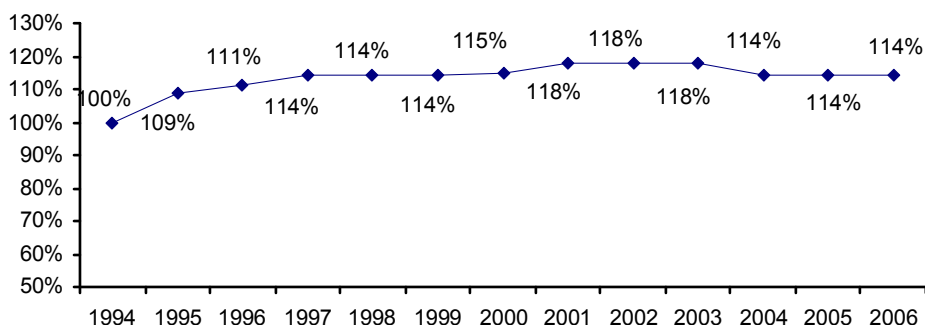
In nachfolgenden Diagrammen ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte ersichtlich (Richtwerte des Jahres 1994 = 100 %). Erkennbar ist, dass die Bodenrichtwerte insgesamt im Vergleich zum Vorjahr keine Veränderungen aufweisen.

In den vergangenen 3 Jahren wurden in einigen Wohngebieten bzw. Dorfgebieten insgesamt 15 Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG ermittelt (in der BRW-Karte mit „\*“ gekennzeichnet). Diese Bodenrichtwerte liegen z. T. erheblich über denen des jeweiligen Vorjahres-BRW mit geringerer Erschließungsqualität. Diese Werte sind in dieser Auswertung nicht enthalten, da sie das Ergebnis verfälschen würden.

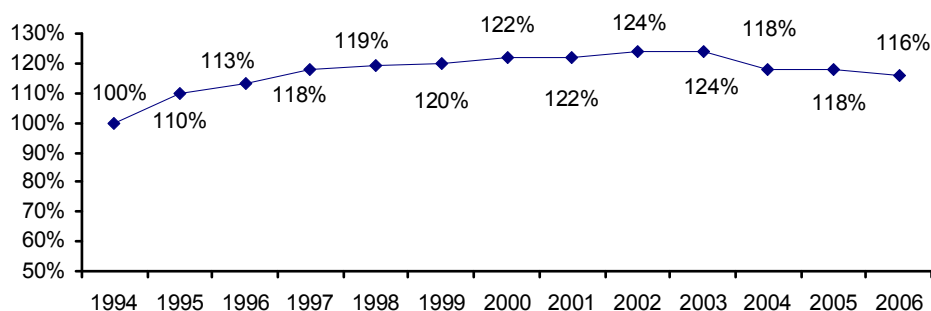
#### a) Entwicklung der Bodenrichtwerte der Dorfgebiete (MD)



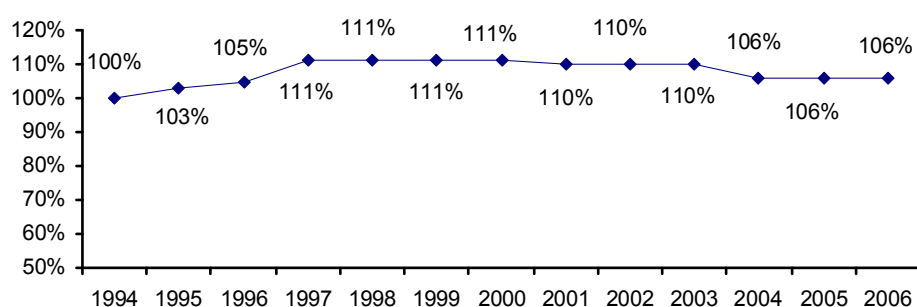
#### b) Entwicklung der Bodenrichtwerte der Kleinstädte



### 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 land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### 9.4.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2006 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

### 9.4.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 01.01.2007 erstmals flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> herausgegeben. Diese Bodenrichtwerte sind ebenfalls in der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Elbe-Elster eingetragen.

## 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 für 2006 einen Mietspiegel für Wohnraummiets herausgegeben. (veröffentlicht im Stadtanzeiger Finsterwalde am 23.02.2007)

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 Marktgeschehen 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 der Land- und Forstwirtschaft 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,  
Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

ehrenamtliche Gutachter: Dipl.-Ing. Horst Barteczko  
Dipl.-Ing. Eberhard Graeff  
Diplomagraringenieur Thomas Jülke  
Dipl.-Ing. Erwin Karl  
Dipl.-Ing. Gudrun Koch, öbuv. Sachverst.  
Immobilienfachwirtin Karina Lehmann  
Sparkassenbetriebswirt Frank Prescher  
Oberforstrat Norbert Protsch  
Dipl.-Ing. Bernd Wille

ehrenamtliche Gutachter:  
(Finanzamt) Frau Evelin Seide  
Frau Bettina Golm

## Anhang

### Benachbarte Gutachterausschüsse:

Gutachterausschuss Landkreis	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371/6084203	03371/6089221
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben/Spreewald	03546/202758	03546/201264
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	03541/8705391	03541/8705310
Riesa-Großenhain	PF 52/53 01552 Großenhain	03522/303855	03522/303852
Torgau-Oschatz	Schlossstraße 27 04860 Torgau	03435/984424	03435/984855
Dessau (Regionalbereich Anhalt)	Fabrikstraße 1 06886 Lutherstadt Wittenberg	0340/6503-1000	0340/6503-1001