

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



Grundstücksmarktbericht 2007



Impressum

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

Tel: 03535/462733 und 462706
Fax: 03535/462730
e-mail: Gutachterausschuss@lkee.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm

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

Gebühr: 22,50 €

Titelfoto: Rossmarkt in Bad Liebenwerda mit Postsäule

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
4. Übersicht über die Umsätze	11
4.1 Vertragsvorgänge	11
4.2 Geldumsatz	13
4.3 Flächenumsatz	14
4.4 Marktteilnehmer	16
4.5 Zwangsversteigerungen	16
5. Bauland	17
5.1 Allgemeines	17
5.1.1 Umsatzzahlen	17
5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen	18
5.2 Individueller Wohnungsbau	19
5.2.1 Preisniveau	19
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	19
5.3 Geschosswohnungsbau	21
5.4 gewerbliche Bauflächen	22
5.4.1 Preisniveau	22
5.4.2 Preisentwicklung	22
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	22
5.6 Sonstiges Bauland	23
5.6.1 Arrondierungsflächen	23
5.7 Erbbaurechte	23
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	23
6.1 Allgemeines	23
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	25
6.2.1 Preisniveau	25
6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen	25
6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen	25
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	25
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	26
7.1 Gemeinbedarfsflächen	26
7.2 Gartenland	27
7.3 Abbauland	27
7.4 Flächen für Windenergieanlagen	27
8. Bebaute Grundstücke	28
8.1 Allgemeines	28
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	29
8.2.1 Preisniveau	29
8.2.1.1 Gesamtkaufpreise	29
8.2.1.2 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke	29
8.2.2 Preisentwicklung	30
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	30
8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften	31
8.3.1 Preisniveau	31
8.3.1.1 Gesamtkaufpreise	31
8.3.1.2 Wohnflächenpreise	32
8.3.2 Preisentwicklung	32
8.4 Wohnungseigentum	33
8.5 Teileigentum	34
8.6 Mehrfamilienhäuser	34
8.6.1 Preisniveau	34
8.6.2 Preisentwicklung	35

8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	35
8.7.1	Preisniveau	35
8.7.2	Preisentwicklung	35
8.8	Korrekturfaktoren für die Sachwertermittlung	36
8.9	Liegenschaftszinssätze	36
9.	Bodenrichtwerte	37
9.1	Gesetzlicher Auftrag	39
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	40
9.2.1	Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte	41
9.2.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	41
9.2.3	Entwicklung der Bodenrichtwerte	42
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	42
9.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	42
9.4.1	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	42
9.4.2	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	43
10.	Nutzungsentgelte, Mieten	43
10.1	Nutzungsentgelte	43
10.2	Mieten	43
10.2.1	Wohnraummieten	44
10.2.2	Gewerbemieten	44
10.3	Pachten	45
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	45
11.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	46
11.2	Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	47
11.3	Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	48
Anhang		49

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

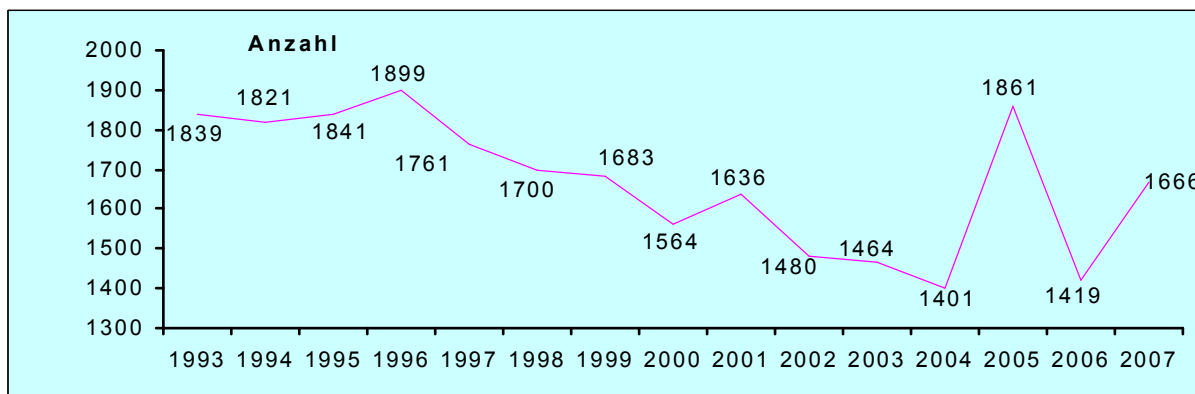
Der nachfolgende Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Elbe-Elster ist das Ergebnis einer statistischen Auswertung **aller** mit dem Programmsystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) erfassten Kaufpreise im Landkreis.

	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Grundstücksverkehr insgesamt			
Registrierte Verträge insgesamt	1666 + 17 %	61,1 + 13 %	3707,0 - 2 %
Unbebaute Bauflächen			
Individueller Wohnungsbau	109 - 3 %	0,7 - 20 %	12,2 - 12 %
Mehrfamilienhäuser	59 + 37 %	0,6 + 145 %	3,5 + 124 %
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	30 - 1 %	2,6 + 420 %	85,1 + 428 %
sonstige Nutzung	21 + 40 %	0,9 + 859 %	3,2 + 433 %
Bebaute Grundstücke			
Freistehende Einfamilienhäuser	232 + 6 %	11,2 + 7 %	66,7 + 40 %
Zweifamilienhäuser	8 - 27 %	1,0 + 41 %	1,8 - 30 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	54 + 108 %	2,0 + 64 %	4,2 + 101 %
Wochenendhäuser	36 + 64 %	0,5 + 31 %	3,0 + 33 %
Mehrfamilienhäuser	33 + 14 %	4,4 + 5 %	27,9 - 2 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	59 + 64 %	21,3 + 142 %	20,9 + 147 %
Sonstige Gebäude	105 ± 0 %	6,6 - 67 %	87,9 - 13 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	16 - 30 %	2,6 + 76 %	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	679 + 17 %	6,1 + 47 %	3360,4 - 3 %
Gemeinbedarfsflächen			
	152 + 108 %	0,1 - 15 %	10,5 + 70 %
Sonstige Flächen			
	73 - 28 %	0,4 - 33 %	19,7 - 78 %

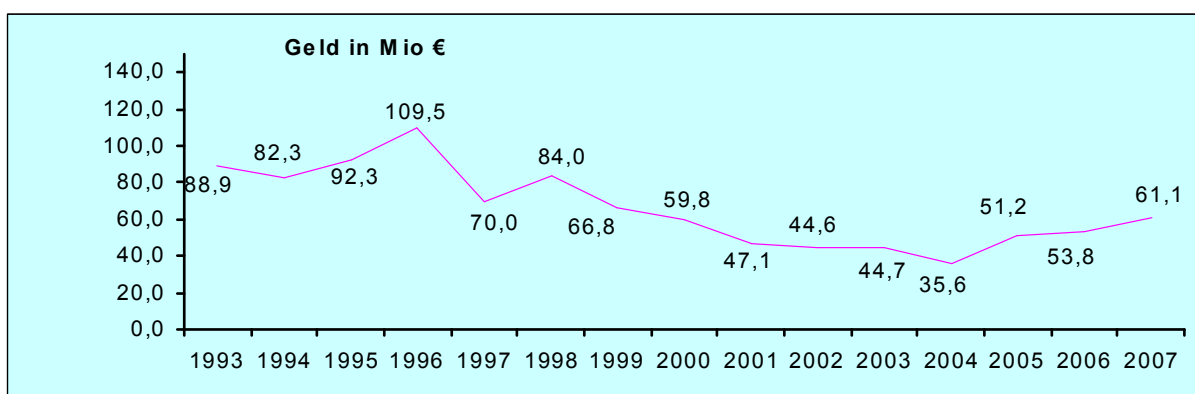
Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

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

Die Anzahl der registrierten **Kauffälle** zeigt im Gegensatz zum Vorjahr wieder eine ansteigende Tendenz. Außer bei den Teilmärkten „Eigentumswohnungen“ und „Sonstige Flächen“ ist bei allen anderen Grundstücksarten wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Der größte Anstieg ist beim Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ (insbesondere beim rückständigen Grunderwerb von Straßenverkehrsflächen) festgestellt worden.

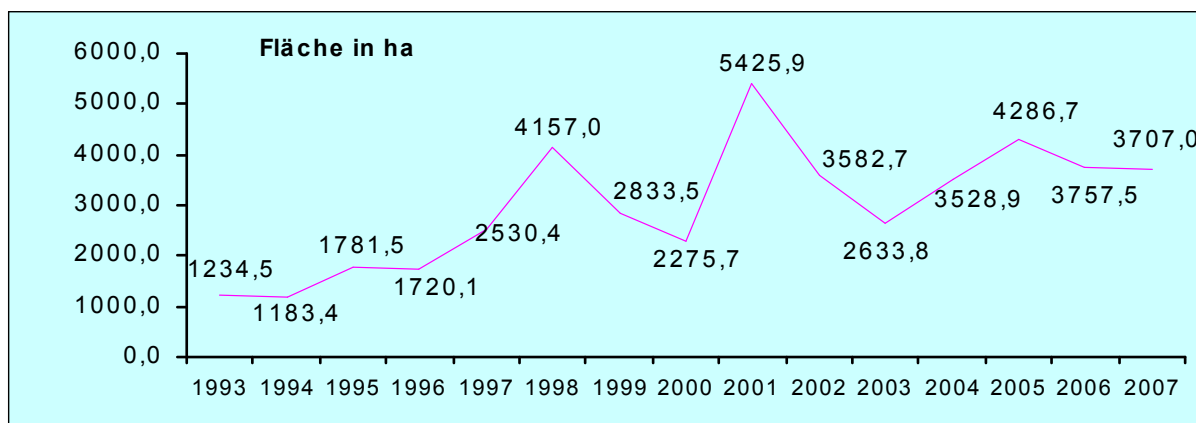


Der **Geldumsatz** stieg im Vergleich zum Vorjahr weiter an. Ursache hierfür sind angestiegene Geldumsätze hauptsächlich bei „Unbebauten Grundstücken“ und „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“. Bei „Gemeinbedarfsflächen“ und „Sonstigen Flächen“ wurden dagegen wieder leicht sinkende Geldumsätze registriert.



Beim **Flächenumsatz** ist in den vergangenen 10 Jahren 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 nur leicht um etwa 2 %, wobei der Flächenumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ebenfalls nur um 3 % und bei den „Sonstigen Flächen“ erheblich um 77 % zurückgegangen ist. Bei den anderen Grundstücksarten ist der Flächenumsatz teilweise erheblich angestiegen.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2007 (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 km² etwa 118 100 Einwohner (Stand: 30.09.2007). 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.

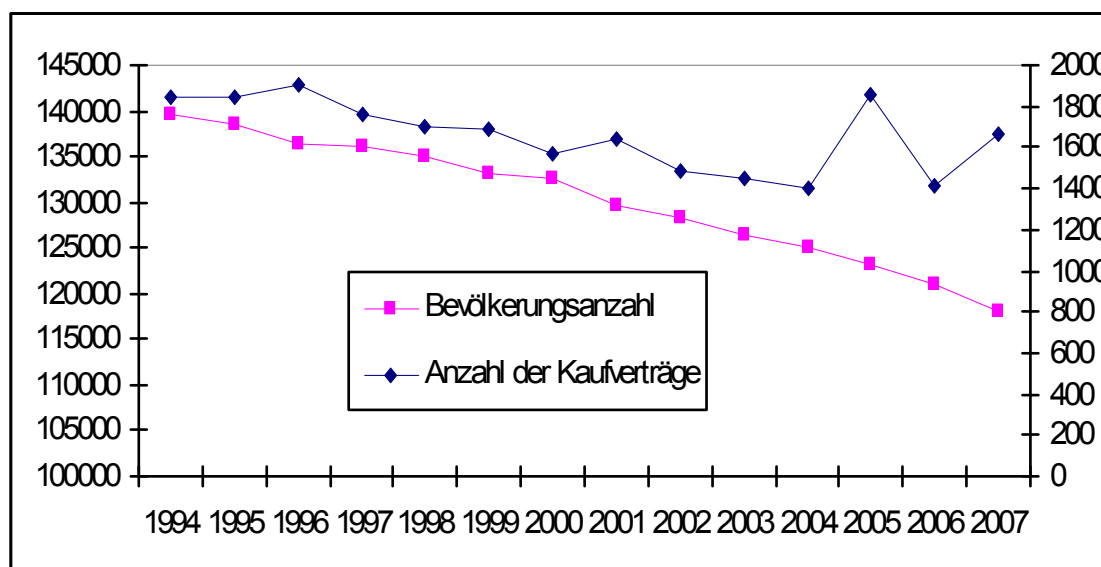


Katastermäßig besteht der Landkreis aus 184 Gemarkungen. Die Kreisstadt ist Herzberg(Elster). Nach dem Landesentwicklungsplan Brandenburg befindet sich der Landkreis Elbe-Elster im „Äußeren Entwicklungsraum“. Hiernach sind die Städte Finsterwalde und Herzberg(Elster) jeweils als „Mittelzentrum“ und die Städte Bad Liebenwerda - Elsterwerda als „Mittelzentrum in Funktionsergänzung“ zu entwickeln.

Einwohner, Flächen und Anzahl der Kaufverträge nach Regionen

Stadt Gemeinde Amt	Wohnbevölkerung am 30.09.2007	Fläche in km ²	Einwohner je km ²	Anzahl der Kaufverträge 2007
Stadt Bad Liebenwerda	10 443 ↘	138	76↘	131↑
Stadt Doberlug-Kirchhain	9 581 ↘	149	64↘	98↘
Stadt Elsterwerda	9 159 ↘	41	223↘	92↑
Stadt Falkenberg/Elster	7 536 ↘	82	92↘	119↑
Stadt Finsterwalde	18 244 ↘	77	237↘	140↓
Stadt Herzberg(Elster)	10 577 ↘	148	71↘	195↑
Stadt Mühlberg/Elbe	4 519 ↘	89	51↘	77↓
Stadt Schönewalde	3 520 ↘	155	23↘	85↑
Stadt Sonnewalde	3 578 ↘	119	30⇒	64↑
Stadt Uebigau-Wahrenbrück	6 163 ↘	135	46↘	102↑
Gemeinde Röderland in Präsen	4 570 ↘	46	99↘	49↓
Amt Elsterland in Schönborn	5 389 ↘	114	47↘	83↑
Amt Kleine Elster in Massen	6 490 ↘	180	36↘	104↗
Amt Plessa	7 090 ↘	132	54↘	137↑
Amt Schlieben	6 056 ↘	209	29↘	134↑
Amt Schradenland in Gröden	5 188 ↘	75	69↘	56↗
Landkreis gesamt	118 103 ↘	1 889	62↘	1666↑

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 2007 (Stichtag der Datenerfassung ist der 15. Februar 2008) und die **aktualisierten Daten** des Jahres 2006, so dass die Zahlenangaben nicht immer mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2006 korrespondieren.

4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2007 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

1666 Kaufverträge

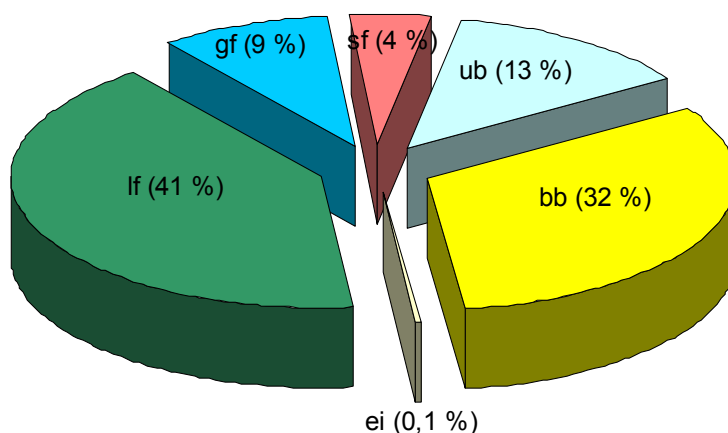
ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2006 ist das ein Anstieg um etwa 17 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2006	Anteil in % 2006	Anzahl 2007	Anteil in % 2007	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	203	14	219	13	+ 8
Sonderfälle	so	(davon 15)		(davon 9)		
Bebaute Grundstücke	bb	449	31	527	32	+ 17
Eigentumswohnungen	ei	23	2	16	1	- 30
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	579	41	679	41	+ 17
Gemeinbedarfsflächen	gf	73	5	152	9	+ 108
Sonstige Flächen	sf	102	7	73	4	- 28
Summe		1499	100	1666	100	+ 17

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 32 % und den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 13 %.

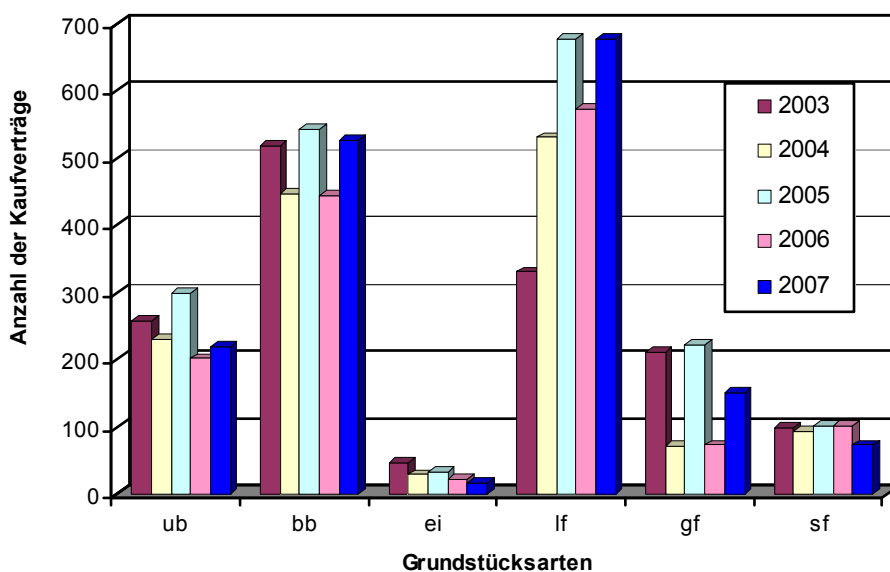
Die Anzahl der „Sonderfälle zur Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum“ ist im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht zurückgegangen und entspricht nur noch einem Anteil von etwa 0,5 % an der Gesamtanzahl und einem Anteil von 4 % an den gesamten Erwerbsvorgängen für „Unbebaute Bauflächen“.

Prozentualer Anteil 2007 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Hinsichtlich der absoluten Anzahl der registrierten Kauffälle hat sich der extreme Rückgang des letzten Jahres in diesem Jahr nicht fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr wurden wieder 17 % mehr Erwerbsvorgänge registriert.

Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2003 bis 2007



Betrachtet man die einzelnen Teilmärkte, so ist in diesem Jahr bei fast allen Teilmärkten wieder eine steigende Tendenz erkennbar. Vor allem bei „Gemeinbedarfsflächen“ ist mit + 108 % der Anstieg sehr hoch ausgefallen. Ursache der Entwicklung bei „Gemeinbedarfsflächen“ ist die große Anzahl von Kaufverträgen über rückständigen Grunderwerb von Straßenflächen wie auch schon im Jahr 2005 (überwiegend nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz). Auch bei „Bebauten Grundstücken“ und „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ ist ein erheblicher Anstieg mit jeweils + 17 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der verkauften „Eigentumswohnungen“ ist in diesem Jahr noch weiter zurückgegangen und bleibt weiterhin ohne größere Bedeutung im Landkreis.

4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2007 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

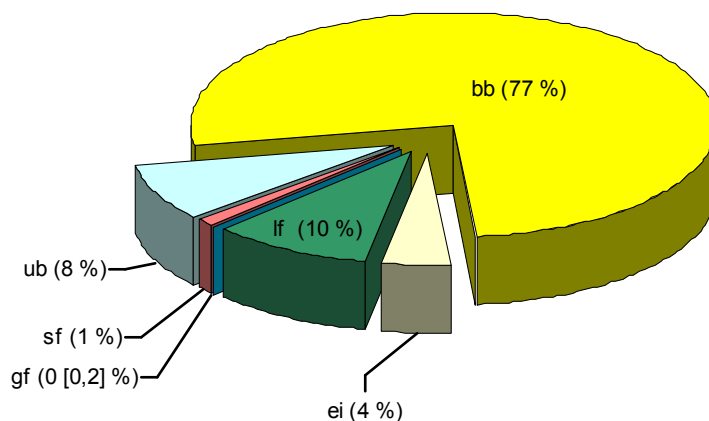
61,1 Mio €

registriert.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um etwa 13 %. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

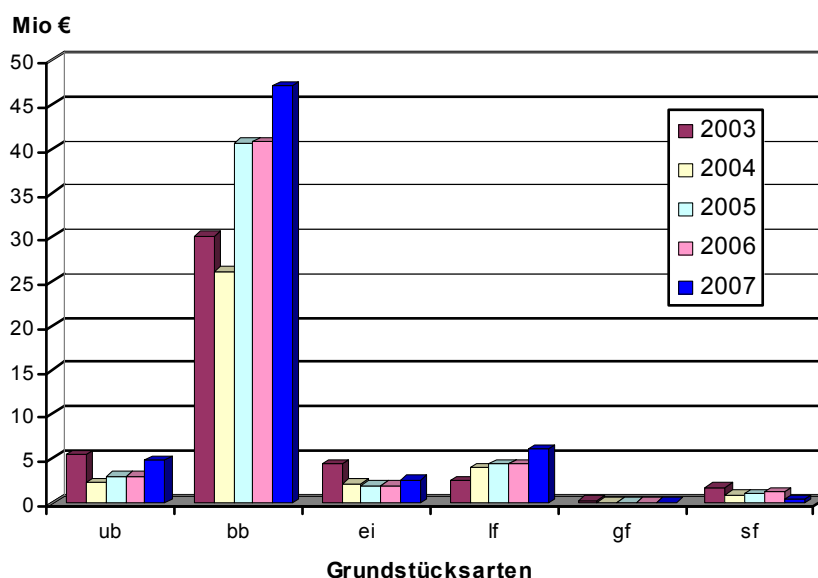
Grundstücksart		Geldumsatz 2006 (Mio €)	Anteil in % 2006	Geldumsatz 2007 (Mio €)	Anteil in % 2007	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	1,7	3	4,8	8	+ 184
Bebaute Grundstücke	bb	46,1	85	47,1	77	+ 2
Eigentumswohnungen	ei	1,5	3	2,6	4	+ 76
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	4,2	8	6,1	10	+ 47
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,1	0 (0,2)	0,1	0 (0,2)	- 15
Sonstige Flächen	sf	0,5	1	0,4	1	- 33
Summe		54,0	100	61,1	100	+ 13

Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2007



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein wobei der prozentuale Anteil von etwa 85 % auf 77 % leicht gesunken ist. Dahinter folgen die „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“, bei denen der prozentuale Anteil von etwa 8 % auf 10 % gestiegen ist. Hiernach folgt wieder der Grundstücksteilmarkt „Unbebaute Bauflächen“ mit einem Anteil von etwa 8 % (2006 = 3 %).

Entwicklung des Geldumsatzes von 2003 bis 2007



Während der Geldumsatz nur bei den Teilmärkten „Gemeinbedarfsflächen“ und „Sonstigen Flächen“ ein Rückgang zu verzeichnen hat, ist er bei allen anderen Teilmärkten wieder teilweise recht erheblich angestiegen.

4.3 Flächenumsatz

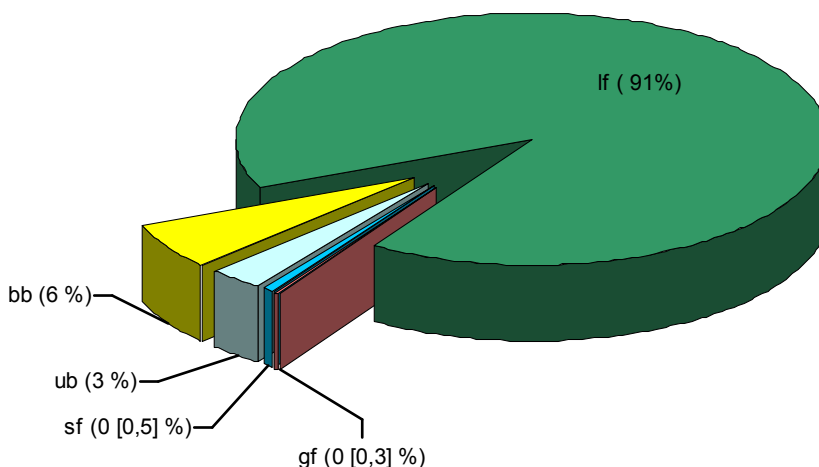
Im Berichtsjahr 2007 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

3707 ha

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein leichter Rückgang um etwa 2 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Flächenumsatz 2006 (ha)	Anteil in % 2006	Flächenumsatz 2007 (ha)	Anteil in % 2007	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	32,0	1	104,0	3	+ 225
Bebaute Grundstücke	bb	192,7	5	212,4	6	+ 10
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	3469,5	91	3360,4	91	- 3
Gemeinbedarfsflächen	gf	6,2	0 (0,2)	10,5	0 (0,3)	-
Sonstige Flächen	sf	89,4	3	19,7	0 (0,5)	-
Summe		3789,8	100	3707,0	100	- 2

Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2007

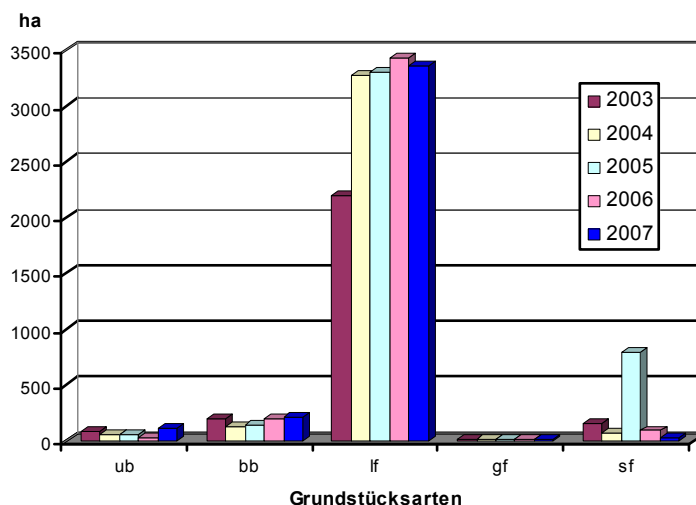


Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 2 % niedriger als der Wert von 2006, nachdem er bereits im vergangenen Jahr um 12 % zurückgegangen war.

In diesem Jahr ist der Flächenumsatz bei „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ ebenfalls leicht zurückgegangen (- 3 %). Er nahm im Berichtsjahr, wie auch schon in den Jahren zuvor, den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz ein, wobei der prozentuale Flächenanteil mit 91 % konstant geblieben ist.

Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen nach dem Ausgleichleistungsgesetz in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden im Jahr 2007 im Landkreis Elbe-Elster in 35 Fällen getätigt (2006 = 57 Verkäufe). Das entspricht 15 % des Flächenumsatzes aller land- und forstwirtschaftlichen Verkäufe (27 % im Jahr 2006).

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2003 bis 2007



Nur bei den Grundstücksteilmärkten „Sonstige Flächen“ und „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ ist im Jahr 2007 ein Rückgang des Flächenumsatzes zu verzeichnen, bei allen anderen Teilmärkten ist der Flächenumsatz angestiegen.

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	108	138	77	43	34	38
bb	389	433	40	6	98	88
ei	13	12	-	-	3	4
lf	509	273	140	111	30	295
gf	132	-	9	147	11	5
sf	44	53	25	6	4	14
Summe	1195	909	291	313	180	444

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.

Dem Gutachterausschuss wurden für das Geschäftsjahr 2007 durch das Amtsgericht insgesamt 69 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen übersandt. Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr wieder angestiegen.

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen unterteilt nach Grundstücksarten, die dazugehörigen Geld- und Flächenumsätze und das Verhältnis zwischen dem Zuschlagsbetrag und dem der Zwangsversteigerung zugrunde liegenden Verkehrswert der Immobilie sind in den nachfolgenden Tabellen für die Jahre 2005 bis 2007 aufgeführt.

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	45 % (12 % - 83 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	27	52,4	59	55 % (18 % - 131 %)
	Eigentumswohnungen	1	-	30	
	sonstige Flächen	2	0,1	1	
	Summe	84	68,2	348	

2006	Unbebaute Grundstücke	5	1,2	53	44 % (31 % - 69 %)
	Bebaute Grundstücke	30	17,6	189	47 % (8 % - 113 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	6	14,7	28	61 % (20 % - 131 %)
	Eigentumswohnungen	1	-	21	
	Summe	42	33,5	291	
2007	Unbebaute Grundstücke	1	0,3	2	
	Bebaute Grundstücke	52	27,3	3044	48 % (8 % - 142 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	15	14,3	30	155 % (13 % - 244 %)
	Eigentumswohnungen	1	-	24	
	Summe	69	41,9	3102	

5 Bauland

5.1 Allgemeines

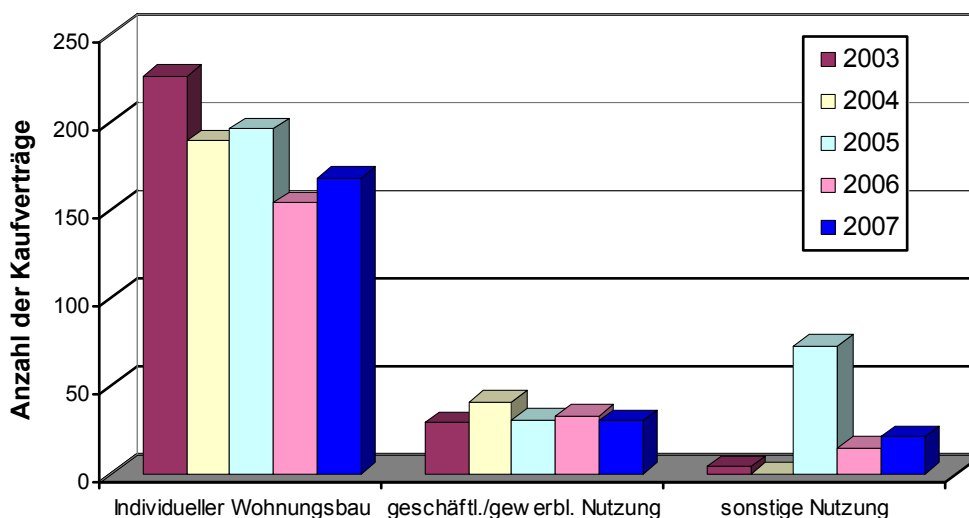
5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 219 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 104 ha und einem Geldumsatz von 4,8 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. €	
	2007	Vorjahr	2007	Vorjahr	2007	Vorjahr
Individueller Wohnungsbau/ MFH	168	155	15,7	15,4	1,3	1,2
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	30	33	85,1	16,0	2,6	0,4
sonstige Nutzung	21	15	3,2	0,6	0,9	0,1
Summe	219	203	104,0	32,0	4,8	1,7

Der erhebliche Anstieg des Flächeumsatzes bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken hat seine Ursachen darin, dass bei etwa gleich gebliebener Anzahl der Kaufverträge und etwa gleichem Preisniveau größere Gewerbeflächen veräußert wurden.

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 angestiegen ist.

Der Kauf von geschäftlichen und gewerblichen Baugrundstücken zeigt im Jahr 2007 dagegen wieder eine leicht rückläufige Tendenz.

5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Beim Kauf selbständiger baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist ein Trend zu kleineren Grundstücksgrößen erkennbar, im Gegensatz dazu sind die durchschnittlichen Grundstücksgrößen bei Mehrfamilienhäusern und bei gewerblichen Grundstücken wieder angestiegen.

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 in einem neu zu erschließenden Gewerbegebiet mit Flächengrößen bis 5 ha.

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m ²)				
	2003	2004	2005	2006	2007
Individueller Wohnungsbau	801	901	857	836	665
Mehrfamilienhäuser	739	659	560	750	806
gewerbliche Grundstücke	11 076	4 009	6 384	3 762	5816

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2007 wurden 34 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) abgeschlossen. Das ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3 %. Das Preisniveau bewegte sich in den ländlichen Gebieten zwischen 5,00 €/m² und 18,50 €/m², in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 12,50 €/m² und 43,00 €/m² und in den neu erschlossenen Wohngebieten zwischen 25,00 €/m² und 38,00 €/m².

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 ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)	14	Ø 29,00 (12,50– 43,00)	Ø 26 000 (9 000 – 63 800)	Ø 930 (500 – 1 600)
Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)	16	Ø 11,00 (5,00 – 18,50)	Ø 10 800 (2 400 – 22 000)	Ø 960 (395 – 1 610)
Neu erschlossene Wohngebiete (gem. 5.2.2)	4	Ø 30,00 (25,00 – 38,00)	Ø 20 300 (14 100 – 32 000)	Ø 672 (470 – 840)

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Gesamtkaufpreise sind nur in den ländlichen Gebieten leicht angestiegen. Die Ursache hierfür liegt im Anstieg der durchschnittlichen Grundstücksgröße.

In den Stadtlagen und den neuen Wohngebieten sind im Gegensatz dazu etwas geringere Gesamtkaufpreise zu verzeichnen.

In Stadtlagen und neuen Wohngebieten zeigt sich wieder ein leichter Anstieg, in den Dorflagen jedoch ein leichter Rückgang der Bodenpreise je m² (siehe Tabellen S. 20).

Die Anzahl der Kauffälle ist nur in den Dorflagen leicht angestiegen.

Grundstückskäufe in den neu erschlossenen Wohngebieten haben gegenwärtig 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 4 Verträge zurückgegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Vergleich zum Vorjahr zwar wieder etwas angestiegen, dieses ist aber bei der geringen Anzahl der Verkäufe wenig aussagekräftig. 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 ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2003	26	Ø 28,00 (8,00 – 64,00)	Ø 21 000 (3 878 – 46 800)	Ø 1 000 (101 – 1 760)
2004	11	Ø 30,00 (7,00 – 45,00)	Ø 17 000 (4 200 - 32 000)	Ø 610 (315 – 1 137)
2005	18	Ø 29,00 (10,00 – 72,00)	Ø 18 300 (8 400 – 37 400)	Ø 830 (160 – 2 000)
2006	14	Ø 27,00 (11,50– 42,00)	Ø 27 100 (12 400 – 72 100)	Ø 1 060 (500 – 2 400)
2007	14	Ø 29,00 (12,50– 43,00)	Ø 26 000 (9 000 – 63 800)	Ø 930 (500 – 1 600)

Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2003	27	Ø 11,00 (4,00 – 29,00)	Ø 13 700 (3 610 – 40 000)	Ø 1 150 (695 – 1 860)
2004	27	Ø 11,50 (5,00 – 24,00)	Ø 11 000 (4 200 – 21 154)	Ø 1 000 (533 – 1 881)
2005	22	Ø 10,50 (5,00 – 20,00)	Ø 11 000 (1 400 – 18 100)	Ø 950 (200 – 2 600)
2006	14	Ø 12,00 (4,00 – 30,00)	Ø 9 600 (5 000 – 23 000)	Ø 900 (270 – 1 840)
2007	16	Ø 11,00 (5,00 – 18,50)	Ø 10 800 (2 400 – 22 000)	Ø 960 (395 – 1 610)

Neu erschlossene Wohngebiete

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2003	14	Ø 35,00 (23,00 – 46,00)	Ø 23 500 (14 000 – 43 000)	Ø 682 (316 – 1 029)
2004	9	Ø 35,00 (23,00 – 50,00)	Ø 22 700 (7 176 – 39 060)	Ø 649 (309 – 1 302)
2005	9	Ø 32,50 (26,00 – 55,00)	Ø 24 500 (14 853 – 40 256)	Ø 778 (487 – 1 258)
2006	5	Ø 28,00 (25,00 – 34,00)	Ø 21 400 (14 000 – 30 600)	Ø 780 (540 – 1 220)
2007	4	Ø 30,00 (25,00 – 38,00)	Ø 20 300 (14 100 – 32 000)	Ø 672 (470 – 840)

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, (von 2003 zu 2004 im Gegensatz dazu in 12 Fällen rückläufig).

Die sehr geringe Anzahl der Kaufverträge (4) deutet weiterhin auf ein äußerst degressives Kaufverhalten.

Ort	Lage	BRW (ebf) 01.01.2006 [€/m ²]	BRW (ebf) 01.01.2007 [€/m ²]	wertbeeinflussende Merkmale
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	42*	42*	WA I GRZ 0,4
Doberlug-Kirchhain	„Waldhufenstraße“	23	23	WA I GRZ 0,3
Elsterwerda	„Gartenstadt“	42*	32*	WA I-II GRZ 0,4
Elsterwerda	„Horstweg“	32*	32*	WA I GRZ 0,4
Falkenberg	„Rothsteinslache“	29	29	WA I GRZ 0,4
Finsterwalde	„Drößiger Straße“	30*	30*	WA
Hennersdorf	„Kirchhainer Straße“	17	17	WA I GRZ 0,3
Herzberg	„Grochwitz Linse“	57*	57*	WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“	55*	55*	WA
Lichterfeld	„Am Sandberg“	35*	35*	WA I GRZ 0,3
Lindthal	„Lindenstraße“	12	12	WA I GRZ 0,4
Mahdel	„Am Hirtenfeld“	35*	35*	WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“	45*	42*	WA I GRZ 0,4
Prösen	„Am Fuchsberg“	40*	40*	WA II GRZ 0,4
Saathain	„Reichenhainer Straße“	20	20	WA I GRZ 0,4
Schlieben	„Knibuschweg“	43*	43*	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	20*	20*	WA
Schönewalde	„Am Grünen Weg“	25*	25*	WS II GRZ 0,2
Uebigau	„Gartenstraße-Nord“	30*	30*	WA I GRZ 0,4
Zeischa	„Am Holzplan“	47*	47*	WA I GRZ 0,4

Anmerkung: * voll erschlossen

Eine allgemeingültige Bodenpreisindexreihe für Bauland kann noch nicht veröffentlicht werden.

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 2007 insgesamt 30 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. 13 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 ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
13	Ø 7,40 (1,50 – 28,00)	Ø 107 600 (3 200 – 515 000)	Ø 17 700 (750 – 48 400)

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 ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2003	20	Ø 5,50 (3,80 – 10,00)	Ø 84 200 (4 000 – 375 200)	Ø 16 500 (790 – 73 400)
2004	8	Ø 3,90 (1,00 – 6,00)	Ø 23 200 (3 600 – 79 900)	Ø 6 904 (720 – 20 900)
2005	15	Ø 4,30 (1,00 – 11,00)	Ø 45 400 (4 500 – 295 000)	Ø 12 700 (630 – 56 500)
2006	15	Ø 5,40 (1,00 – 12,00)	Ø 23 100 (1 100 – 104 000)	Ø 5 100 (225 – 18 400)
2007	13	Ø 7,40 (1,50 – 28,00)	Ø 107 600 (3 200 – 515 000)	Ø 17 700 (750 – 48 400)

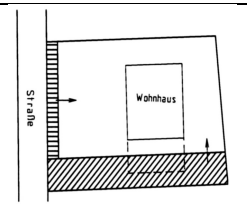
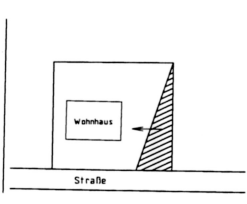
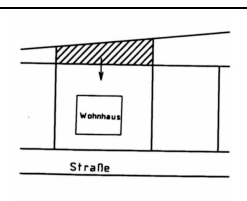
Diese Zusammenstellung lässt erkennen, dass sich die Zahl der Kauffälle gewerblicher Bauflächen im Landkreis Elbe-Elster nach dem extremen Rückgang im Jahr 2004 im Berichtsjahr auf dem Niveau von 2005 stabilisiert hat. Sowohl die Kaufpreise je m², als auch die Gesamtkaufpreise und die Flächengrößen sind teilweise erheblich angestiegen.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden 3 Kauffälle für Bauerwartungsland erfasst. Alle Kauffälle betreffen die selbe Region. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei **2,70 €/m²** und die durchschnittliche Flächengröße bei **19 500 m²**.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Arrondierungsflächen

Arrondierung der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne m ² Anzahl der Kaufverträge	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
Baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung	≤ 100 39	5,00 – 31,00 Ø 89	
	> 100 16	5,00 – 35,00 Ø 97	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplätze geeignete Flächen	≤ 100 21	1,50 – 58,00 Ø 79	
	> 100 28	1,00 – 43,00 Ø 78	
Garten- und Hinterland	≤ 100 8	2,80 – 25,00 Ø 75	
	> 100 28	1,00 – 24,00 Ø 64	

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 2007 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 km²) und Waldflächen einen Anteil von rd. 36 % (rd. 672 km²) an der Gesamtfläche des Landkreises ein.

Im Jahr 2007 wurden in **679** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um etwa 17 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 3 360 ha. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 6,1 Mio € erzielt.

109 Kauffälle hiervon wurden für den Neubau bzw. Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen durch die öffentliche Hand getätigt. Das sind 72 Kauffälle mehr als im Vorjahr.

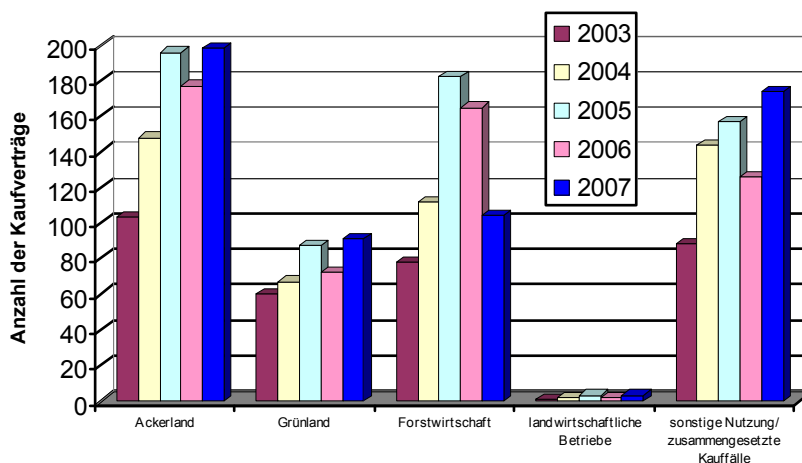
Die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes wurden in diesem Jahr fortgesetzt. Insgesamt wurden aber nur noch 35 Verträge (im Jahr 2006 -57) nach diesem Gesetz getätigt; hierbei wurden etwa 15 % (2006 - 27 %) der veräußerten land- und 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. 109 Kaufverträge durch die öffentliche Hand sind hier nicht enthalten.

In der Entwicklung der Erwerbsvorgänge ist erkennbar, dass bei fast allen Grundstücksarten ein Anstieg der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen ist. Nur bei Waldflächen sind die Erwerbsvorgänge um rd. 37 % zurückgegangen.

Grundstücksart	2005		2006		2007	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	196	31	177	33	198	35
Grünland	87	14	72	13	91	16
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	61	10	46	8	93	16
Dauerkulturen	2	0	2	0	2	0 (0,5)
Forstwirtschaft	182	29	165	31	104	18
landw. Höfe	3	1	2	0	3	0 (0,5)
Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	94	15	78	15	79	14
Summe	625	100	542	100	570	100

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 Ausgleichleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden für Ackerland 18 und für Grünland 13 Verkäufe getätigt.

Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dieser Verkäufe lagen bei etwa **0,23 €/m²** bzw. **0,14 €/m²**.

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster 116 Kauffälle von Ackerflächen und 40 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 eingestuften Kauffälle, hierin nicht enthalten.

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

	2005		2006		2007	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]
AZ <=40	82	0,20	73	0,19	101	0,21
AZ 41-60	20	0,28	10	0,29	10	0,27
AZ 61-80	14	0,46	7	0,43	4	0,36
AZ >=81	1	0,51	-	-	1	0,49
GZ <=40	28	0,18	14	0,18	33	0,19
GZ 41-60	10	0,24	3	0,19	6	0,18
GZ >=61	1	0,35	-	-	1	0,40

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 m² berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen.

Anhand von 15 Kauffällen aus dem Jahr 2007 ergab sich ein Mittelwert von **0,30 €/m²**. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 0,12 €/m² und 0,60 €/m².

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Verkäufe von reinen Waldflächen fanden im Jahr 2007 in 104 Fällen statt. Davon wurden nur 2 Verkäufe aufgrund der Umsetzung des Ausgleichleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung getätigt. Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dieser Verkäufe lagen bei etwa **0,07 €/m²**.

Für Waldflächen, bei denen Kaufpreise 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 **0,17 €/m²** und sind damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 70 % angestiegen. Die Kaufpreisspanne lag allgemein zwischen 0,04 €/m² und 0,66 €/m². Für den Baumbestand wurden nur in äußerst seltenen Fällen gesonderte Kaufpreisvereinbarungen abgeschlossen.

Die zum Stichtag 01.01.2008 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen weisen im Vergleich zum Vorjahr ausnahmslos eine steigende Tendenz auf.

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 überwiegend in einer Preisspanne zwischen

0,20 €/m² bis 1,00 €/m²

Preise zwischen 5 % und 50 % (Ø 12 %) vom Bodenrichtwert werden **innerhalb geschlossener Ortschaften** für bislang als Bauland genutzte Flächen gezahlt.

Bei **rückständigem Grunderwerb** von Verkehrsflächen (überwiegend Verkehrsflächenbereinigungsgesetz) liegen die Kaufpreise außerhalb geschlossener Ortschaften zwischen

0,10 €/m² und 0,50 €/m²

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

1,00 €/m² und 5,00 €/m²

und im Innenbereich der **Gemeinden** zwischen

0,50 €/m² und 1,50 €/m²

Schutzflächen an Deichen

Im Jahr 2007 wurden 64 Kaufverträge über Schutzflächen an der Schwarzen Elster abgeschlossen. Die Kaufpreise betragen zwischen

0,10 €/m² und 0,20 €/m²

7.2 Gartenland

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

Gemeinden und kleinere Städte

1,00 €/m² bis 3,00 €/m²

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

4,00 €/m² bis 5,00 €/m²

7.3 Abbauland

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

Daher werden hier nur allgemeine Aussagen zu den Preisspannen gegeben.

Im Jahr 2007 wurde im Landkreis Elbe-Elster in nur einem Fall (2006 in 8 Fällen) Abbauland für Kiesabbau veräußert.

Insgesamt lag die Größe der veräußerten Flächen zwischen 5 893 m² und 269 260 m².

Die Kaufpreise für diese Flächen schwanken zwischen

0,30 €/m² und 1,00 €/m²

7.4 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2007 sind im Landkreis Elbe-Elster 6 Verträge und seit 2003 insgesamt 50 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 2007 beträgt zwischen 6 060 m² und 15 821 m².

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße ist nicht erkennbar.

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

Die aktuellen Kaufpreise schwanken jedoch erheblich, und zwar zwischen 0,81 €/m² und 7,26 €/m².

8. Bebaute Grundstücke

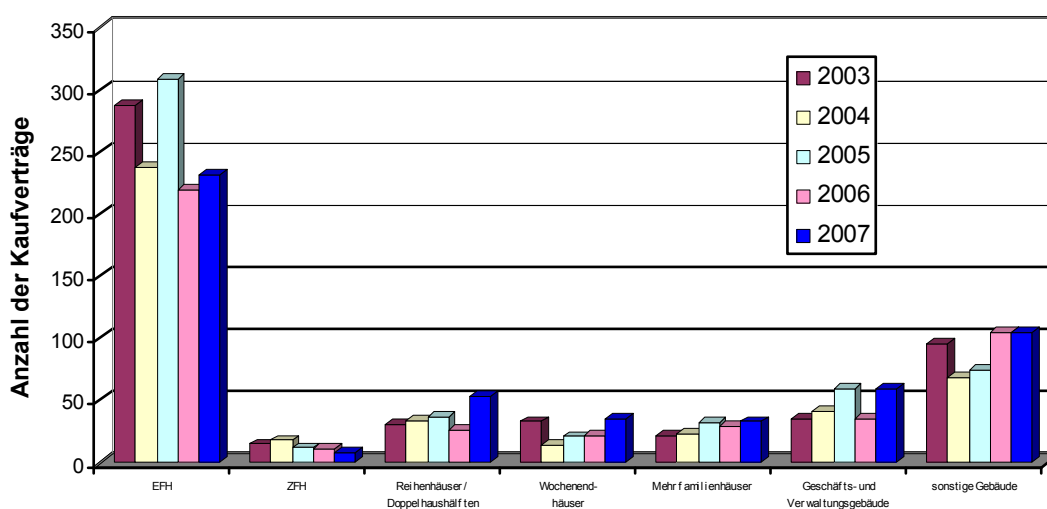
8.1 Allgemeines

Im Jahr 2007 wurden 527 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 212 ha und einem Geldumsatz von etwa 47 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. €	
	2007	Vorjahr	2007	Vorjahr	2007	Vorjahr
Freistehende Einfamilienhäuser (EFH)	232	220	66,7	47,7	11,2	10,4
Freistehende Zweifamilienhäuser (ZFH)	8	11	1,8	2,6	1,0	0,7
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	54	26	4,2	2,1	2,0	1,2
Wochenendhäuser	36	22	3,0	2,2	0,5	0,4
Mehrfamilienhäuser (überwiegend Geschosswohnungsbau)	33	29	27,9	28,3	4,4	4,2
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	59	36	20,9	8,5	21,3	8,8
Sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude)	105	105	87,9	101,3	6,6	20,3
Summe	527	449	212,4	192,7	47,1	46,1

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 leichter Anstieg zu verzeichnen ist (um rd. 6 %).

Während die Anzahl der Kauffälle bei Zweifamilienhäusern rückgängig war, ist bei den anderen Gebäudearten wieder eine teilweise stark ansteigende Tendenz zu erkennen.

8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

8.2.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2007 wurden 100 auswertbare Kaufverträge über **selbständige** mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke 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 ²
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	31	Ø 64 500 (10 000 – 160 000)	Ø 1 077 (350 – 2 390)
	Ländliche Gebiete	63	Ø 54 000 (8 000 – 170 000)	Ø 1 202 (280 – 2 600)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	3	Ø 81 300 (45 000 – 150 000)	Ø 480 (264 – 667)
	Ländliche Gebiete	3	Ø 52 000 (11 000 – 90 000)	Ø 1 621 (746 – 1 250)

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

Danach werden Einfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 114 m² zu einem Preis von 621,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
2002	21	104	706
2003	14	110	843
2004	30	110	680
2005	40	129 (60 - 220)	546 (83 - 1 492)
2006	37	107 (62 – 155)	591 (160 – 1 187)
2007	60	114 (57 – 210)	621 (111 – 1 436)

In Abhängigkeit vom Baujahr und dem Zustand ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen für Einfamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 55 Kauffälle von 2007).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
		Kaufpreisspanne in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
<1949	27	125,00 – 978,00	447,00
1949-1970	5	321,00 – 1 189,00	568,00
1971-1990	5	714,00 – 995,00	857,00
1991-1998	13	675,00 – 1 436,00	886,00
>1998	5	750,00 – 1 208,00	900,00

8.2.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung zeigt in den letzten 3 Jahren insgesamt einen stabilen Trend der Gesamtkaufpreise. Auch im Berichtsjahr sind die Gesamtkaufpreise für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser konstant geblieben.

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)			
	2004	2005	2006	2007
Freistehende Einfamilienhäuser	56 000	55 000	58 000	57 500
Zweifamilienhäuser	55 000	54 000	52 000	52 000

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Zur Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken mit Einfamilienhäusern ist in der Regel das Sachwertverfahren (§ 21-25 WertV) heranzuziehen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Hierzu können Marktanpassungsfaktoren zugrunde gelegt werden.

Die Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert ermittelt. Die Datengewinnung erfolgt auf Grundlage von Vorortbesichtigungen, Fragebögen und Angaben im Liegenschaftskataster. Zu Vergleichszwecken wird zunächst das Modell vorgestellt, auf dessen Grundlage die Sachwerte ermittelt werden.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren

In der Sachwertberechnung werden angesetzt:

1. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) und Baunebenkosten entsprechend dem Bautyp, wobei je nach Ausstattung einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard zugrunde gelegt wird.
2. Korrekturfaktoren
 - regionale Einflüsse (strukturschwaches Gebiet) mit 0,95
 - Ortsgröße (kleiner als 50 000 Einwohner) mit 0,90
3. Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden für Deutschland, veröffentlicht durch das Statistische Bundesamt (2000 = 100)

4. Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
5. Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre. Sofern das Gebäudealter >65 Jahre ist, wird die RND in Abhängigkeit vom Bauzustand nach dem Modell der AG der Vors. der GAA in NRW ermittelt
6. Die Einschätzung des Bauzustandes erfolgt über eine Außenbesichtigung.
7. Die Abschreibung erfolgt in der Regel nach Ross; für Fertighäuser linear.
8. Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kauffalls veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt.
9. Für Außenanlagen werden je nach Ausstattung 5-8 % des ermittelten Sachwertes angesetzt.
10. Bauliche Nebenanlagen werden mit Zeitwert berücksichtigt.

Für Einfamilienhäuser wurden bisher seit 2005 etwa 50 Kauffälle ausgewertet. Es wird eingeschätzt, dass eine statistische Auswertung hinsichtlich der Abhängigkeit von Sachwert, Bodenwert oder Lage hier noch nicht erfolgen kann.

Somit kann nur eine allgemeine Aussage getroffen werden.

Die bisher ermittelten Marktanpassungsfaktoren unabhängig von Sachwert, Bodenwert oder Lage bewegen sich im Landkreis Elbe-Elster im Durchschnitt bei

0,80-0,85.

8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2007 wurden 32 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 ²
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Stadtlage	20	Ø 55 750 (5 000– 110 000)	Ø 1 032 (149 – 1 278)
	Ländliche Gebiete	12	Ø 38 600 (4 000 – 112 000)	Ø 621 (122 – 2 250)
	gesamt	32	Ø 49 000	

8.3.1.2 Wohnflächenpreise

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

Für das Berichtsjahr lagen 21 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden derartige Gebäude statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 106 m² zu einem Preis von 541,00 €/m² 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 ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
2007	21	106 (57 – 150)	541 (125 – 896)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 18 Kauffälle von 2007).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
		Kaufpreisspanne in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
<1949	9	125,00 – 811,00	409,00
1949-1970	1	-	400,00
1971-1990	-	-	-
>1991	8	693,00 – 896,00	742,00

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)				
	2003	2004	2005	2006	2007
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	83 000 (23)	61 000 (24)	51 000 (28)	56 000 (17)	49 000 (32)

8.4 Wohnungseigentum

Nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes ein Teileigentum begründet werden.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum hat im Landkreis Elbe-Elster nur eine untergeordnete Bedeutung. Mit einem Anteil von unter 1 % aller Kaufverträge im Jahr 2007 nimmt dieser weiterhin den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Von den 16 Kauffällen im Jahr 2007 fallen **11** auf Wohneigentum und **5** auf Teileigentum.

Im Berichtsjahr können aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle keine Aussagen zu Kaufpreisen je m² Wohnfläche getroffen werden.

Da in den vergangenen 5 Jahren nur für die Stadt Finsterwalde durchschnittliche Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für den Erstverkauf von Eigentumswohnungen ausgewertet werden konnten, sind diese in nachfolgender Tabelle aufgeführt

	Jahr der Vertragsabschlüsse	Gemeinde	durchschnittlicher Wohnflächenpreis in €/m ²	Bemerkung
rekonstruierte Altbauten	2003/2005	Finsterwalde	1280,-	saniert
	2006	Finsterwalde	800,- bis 1280,-	saniert

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.

	Gesamtkaufpreis in €			Wohnungsgröße in m ²		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Minimum	7 500	6 000	8 000	63	55	66
Maximum	160 000	91 600	470 000	75	67	173

Für den **Erstverkauf** von Eigentumswohnungen, bei denen Kaufpreise auf dem freien Grundstücksmarkt ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt worden sind, wurden im Berichtsjahr nur 5 Erwerbsvorgänge registriert. Diese wurden in nachfolgender Tabelle in verschiedene Kaufpreiskategorien unterteilt.

Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen nach Preiskategorien

Gesamtkaufpreise	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Anteil (%)
bis 50 000 €	4	19 750	80
bis 100 000 €	-	-	-
über 100 000 €	1	-	20
Summe/Durchschnitt	5	-	100

Ein **Weiterverkauf** von Eigentumswohnungen wurde im Jahr 2007 in 4 Fällen registriert (nur 2 Fälle ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse). Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle entfällt eine Auswertung.

8.5 Teileigentum

Im Berichtsjahr wurden **5** Kauffälle (alle Erstverkauf) erfasst. Der Gesamtumsatz betrug **455 000,00 €** und der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei rd. **91 000,00 €**.

Eine weitere Auswertung erfolgt aufgrund der zu geringen Datenmenge nicht.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Im Jahr 2007 wurden 19 auswertbare Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke mit überwiegend 3-7 Wohneinheiten (überwiegend unsaniert) abgeschlossen. Zwei Kaufverträge wurden über Plattenbauten mit 30 bzw. 32 Wohneinheiten abgeschlossen. Diese Verträge würden die Statistik verfälschen und sind 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 ²
Mehrfamilienhäuser	Stadtlage	15	Ø 59 500 (4 500– 190 000)	Ø 814 (272 – 1 997)
	Ländliche Gebiete	2	Ø 17 000 (9 000 – 34 000)	Ø 2 288 (881 – 2 039)
	gesamt	17	Ø 54 500	Ø 838

8.6.2 Preisentwicklung

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

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Mehrfamilienhäuser	2003	9	Ø 92 000 (23 000 – 380 000)	Ø 1 056 (293 – 1 576)
	2004	8	Ø 123 000 (8 000 – 590 000)	Ø 1 173 (358 – 2 046)
	2005	13	Ø 43 000 (2 500 – 162 000)	Ø 1 149 (350 – 2 043)
	2006	21	Ø 87 000 (15 500 – 283 000)	Ø 1 133 (296 – 3 252)
	2007	17	Ø 54 500 (4 500 – 190 000)	Ø 838 (272 – 2 039)

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

Im Jahr 2007 wurden 28 auswertbare Kaufverträge über Geschäfts- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Bei der überwiegenden Anzahl der veräußerten Gebäude handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser mit Geschäften im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen.

Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Wohn- und Geschäftshäuser	18	Ø 65 000 (4 000– 300 000)	Ø 918 (194 – 2 905)
Bürogebäude	6	Ø 402 000 (5 200– 1 470 000)	Ø 2 797 (809– 7 055)
Einkaufsmärkte	4	687 000 (10 000– 1 620 000)	3 784 (2 063– 5 573)

Die Gesamtkaufpreise weisen erhebliche Spannen auf, da hier Kauffälle von unsanierten und leer stehenden sowie auch von neu gebauten bzw. sanierten Gebäuden enthalten sind.

8.7.2 Preisentwicklung

Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle hat sich im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt. Der Durchschnitt der Gesamtkaufpreise ist zwar wieder etwas rückläufig, da auch wieder mehrere unsanierte Gebäude veräußert wurden, insgesamt ist aber in den letzten beiden Jahren wieder ein leichter Aufschwung auf dem Grundstücksmarkt für Geschäftshäuser zu verzeichnen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser (gesamt)	2003	24	Ø 98 000 (12 000 – 610 000)	Ø 1 056 (142 – 2 348)
	2004	11	Ø 39 000 (8 000 – 95 000)	Ø 708 (160 – 2 000)
	2005	16	Ø 43 000 (5 000 – 180 000)	Ø 677 (164 – 1 449)
	2006	14	Ø 398 000 (5 200 – 3 200 000)	Ø 1 493 (164 – 1 449)
	2007	28	Ø 226 000 (4 000 – 1 620 000)	Ø 1 582 (194 – 7 055)

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 wurden auch im Grundstücksmarktbericht 2006 des Landes Brandenburg veröffentlicht.

Eine Fortschreibung der ermittelten Liegenschaftszinssätze erfolgt Mitte des Jahres 2008 und wird im folgenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

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	3,5	Restnutzungsdauer	mit steigender Restnutzungsdauer steigt der Zins
		Wohnfläche	mit steigender Wohnfläche steigt der Zins
Mietwohnhäuser	6,9	Bodenwert	bis zu einem Bodenwert von rd. 25 €/m ² fällt, anschließend bis rd.80 €/m ² steigt und danach sinkt der Zins
Geschäftswohnhäuser	6,7	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 €/m²
Zustandsmerkmale

Legende der Bodenrichtwertkarte:

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbauflächen	WA allgemeines Wohngebiet
	WR reines Wohngebiet
	WS Kleinsiedlungsgebiet
	WB besonderes Wohngebiet
M gemischte Baufläche	MD Dorfgebiet
	MI Mischgebiet
	MK Kerngebiet
G gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet
	GI Industriegebiet
S Sonderbaufläche	SO Sondergebiet
	SOE Erholungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand

R Rohbauland	E Bauerwartungsland
---------------------	----------------------------

Bauweise

o offene Bauweise	g geschlossene Bauweise
--------------------------	--------------------------------

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl	- römische Zahl z.B. II = zweigeschossige Bauweise
Geschossflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
Baumassenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. BMZ 3,4 = 3,4m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.

St Um 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-500m²**

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise- zweigeschos-
sige Bebauung- Geschossflächenzahl 0,5 - Grundstücks-
tiefe 20m - Grundstücksfläche 500m²

130*
wie vor

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
wie vor

(40)
R-W

Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
Rohbauland - Wohnbaufläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und 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

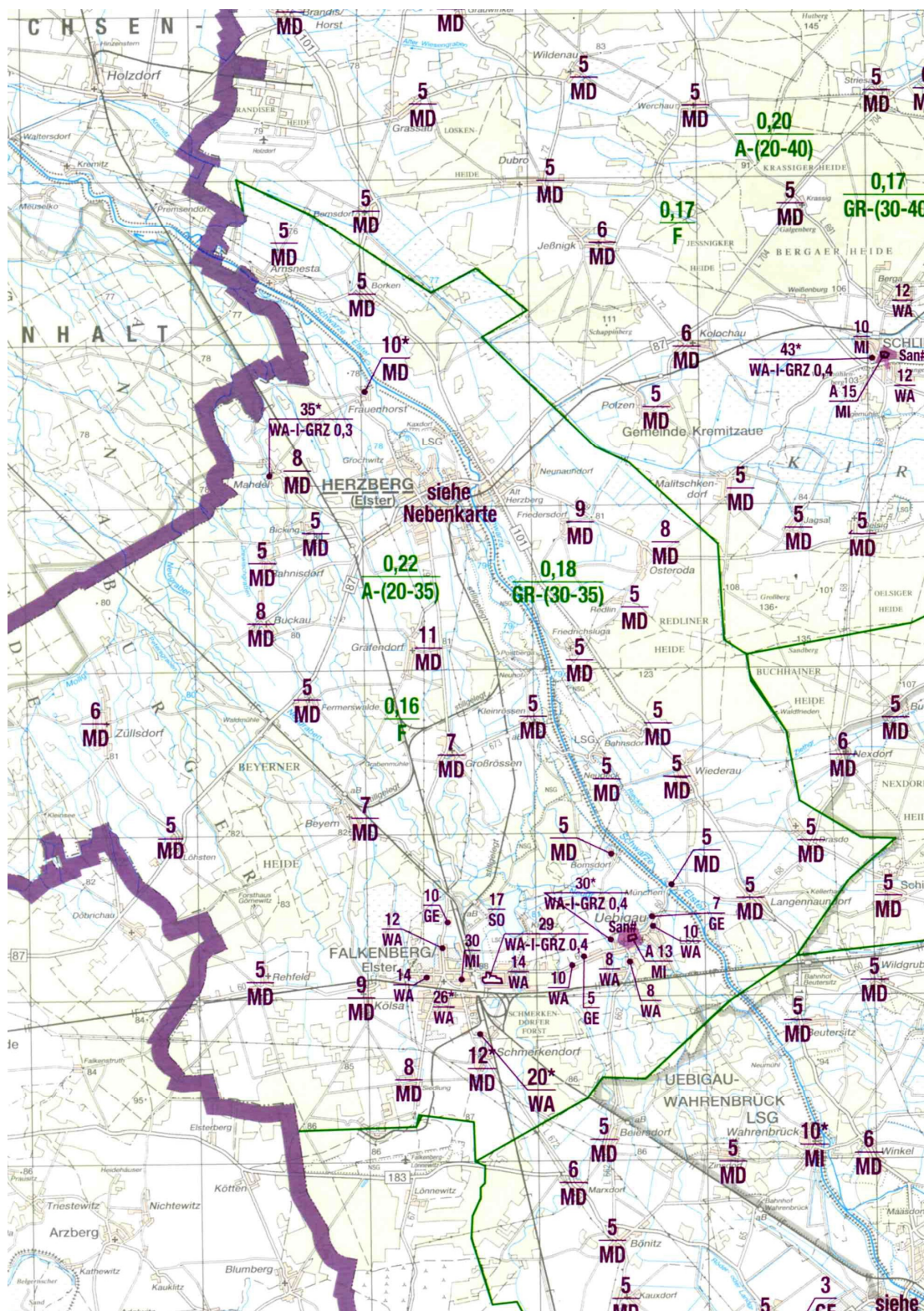
Gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB (BGBl. I S. 2414) sind auf Grund der Kaufpreissamm-
lung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des
unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder
erschließungsbeitragsfreies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

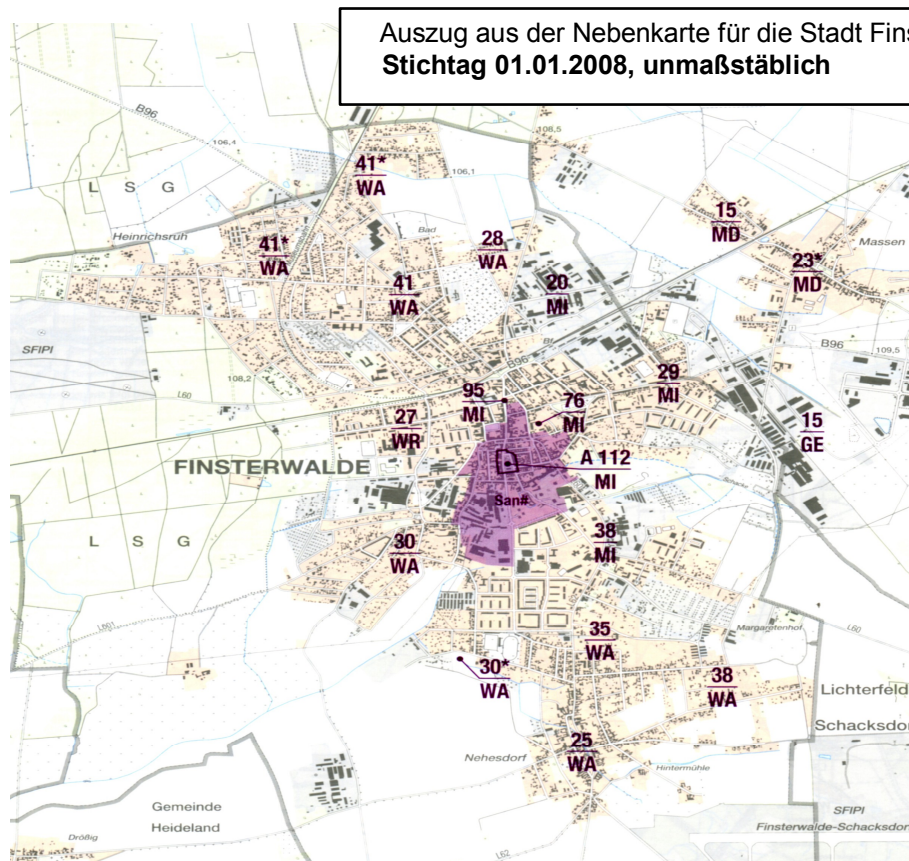
Entsprechend der Gutachterausschussverordnung – GAV des Landes Brandenburg vom 29.02.2000
(GVBl II S. 61) hat der Gutachterausschuss bis zum 01. März jeden Jahres Bodenrichtwerte für
baureifes Land zum Stichtag 01. Januar des gleichen Jahres zu ermitteln. Für Grundstücke eines
anderen Entwicklungszustandes 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 01.01.2008, unmaßstäblich





9.2.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte
 (Angaben in €/m²)

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

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

9.2.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für Bauland sind in den vergangenen 5 Jahren insgesamt stabil geblieben.

Auch zum Stichtag 01.01.2008 wurden in nur 9 Fällen Veränderungen zum Vorjahresstichtag registriert (4 BRW niedriger als im Vorjahr, 3 BRW höher als im Vorjahr durch Veränderung der Erschließungsqualität, 2 neue Bodenrichtwerte für Gewerbestandorte).

Seit etwa 4 Jahren wurden in einigen Wohngebieten bzw. Dorfgebieten insgesamt 16 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. In einigen Fällen aber wirkt sich die Veränderung der Erschließungsqualität nur unwesentlich auf die Höhe des Bodenrichtwertes aus.

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 2007 sind fast alle Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr 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 €/m² 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 ²	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
Ackerzahl	80	70	60	50	40	30	20

9.4.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 01.01.2008 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m² herausgegeben. Im Vergleich zum Vorjahr sind alle Bodenrichtwerte z. T. erheblich angestiegen.

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

Entsprechend § 5 Abs. 4 b) der GAV kann der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Miet- oder Pachtwertübersichten erstellen. Hiernach führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Mietensammlung, die aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

Ortsübliche Mieten können an dieser Stelle nicht veröffentlicht werden, da in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses noch keine ausreichende Anzahl von Daten detailliert vorliegen, aus denen eine allgemeine Ortsüblichkeit abgeleitet werden kann.

Die hier vorliegenden durchschnittlichen Mietpreise (Nettokaltmiete), die teilweise in Zusammenarbeit mit örtlichen Wohnungsgesellschaften und Immobilienmaklern ermittelt wurden, sind in folgenden Tabellen zusammengefasst.

10.2.1 Wohnraummieten

Lage	Ausstattung	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m ² Wfl.
Herzberg(Elster)	Neubau nach 1991	4,75 – 5,50
	Saniert	3,60 – 5,10
	unsaniert bzw. teilsaniert	1,80 – 3,80
Bad Liebenwerda	Neubau nach 1991	Ø 4,60
	Saniert	3,20 – 5,00
	unsaniert bis teilsaniert	2,50 – 3,00
Elsterwerda	Neubau nach 1991	4,00 – 4,85
	Saniert	3,00 – 5,20
	unsaniert bis teilsaniert	k. A.
Falkenberg	Saniert	3,00 – 5,00
sonstige kleinere Städte	saniert bzw. neugebaut	4,00 – 4,70
	unsaniert bis teilsaniert	2,50 – 3,50
Landgemeinden	saniert bzw. neugebaut	3,50 – 4,80
	unsaniert bis teilsaniert	2,00 - 3,00

Mietspiegel für die Stadt Finsterwalde

Die Stadtverwaltung Finsterwalde hat für 2006 einen Mietspiegel für Wohnraummieten herausgegeben. (veröffentlicht im Stadtanzeiger Finsterwalde am 23.02.2007)

Auskünfte zum Mietspiegel erteilt das Bauamt der Stadtverwaltung Finsterwalde.

10.2.2 Gewerbemieten

Lage	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m ²	
	Ladenflächen	Büro-/Praxisräume
Herzberg(Elster)	4,70 – 9,60	3,00 – 8,50
Finsterwalde	5,50 – 11,00	3,00 – 8,00
Elsterwerda	4,40 – 8,00	4,50 – 6,00
Bad Liebenwerda	4,00 – 9,00	-
sonstige Städte	2,50 – 6,50	3,00 – 6,00

Die Übersicht gibt eine Orientierung zum derzeitigen Mietniveau für Gewerberäume in den Städten des Landkreises. Die dargestellten Mietpreisspannen haben eine große Streubreite und tragen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Weitere Informationen hierzu sind in der Broschüre „Gewerbemietenservice 2006“ zu finden, welche durch die Industrie- und Handelskammer Cottbus herausgegeben wurde.

10.3 Pachten

Mit Unterstützung des Landwirtschaftsamtes im Landkreis Elbe-Elster können an dieser Stelle Pachten für landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht werden.

Grundlage der Auswertung sind die im Landwirtschaftsamte angezeigten Landpachtverträge mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 3500 ha.

Nutzungsart	gesamte Pachtfläche in ha	Ø Pachtpreis in €/ha
Ackerland	3110,2	74,00
Grünland	426,5	69,00
Gartenland	1,6	243,00
Forsten und Holzungen	3,6	24,00
Wasserflächen	4,3	38,00

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)	Elisabethstraße 15 06847 Dessau	0340/6503-1000	0340/6503-1001