

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland

Datenstand: 31.12.1993

Beschlossen durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland.

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

Sitz der Geschäftsstelle:

Kataster- und Vermessungsamt
im Landkreis Havelland
14641 Nauen, Waldemardamm 3
Tel.: 03321/417 313 oder 314
Fax: 03321/417 444

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. Vorbemerkung	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Der Gutachterausschuß	3
1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	3
1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben	4
1.5 Kaufpreissammlung	4
2. Übersicht über den Landkreis Havelland	5
2.1 Geographische Gegebenheiten	5
Topographische Karte Landkreis Havelland	6
2.2 Flächennutzung und Angabe statistischer Daten	7
3. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland	11
3.1 Anzahl der Vertragsvorgänge	11
3.2 Flächenumsatz	12
3.3 Geldumsatz	13
3.4 Verteilung der Kauffälle im Landkreis Havelland	14
3.5 Übersicht d. Kaufverträge nach Grundstücksarten 1993	15
3.5.1 Anzahl d. Verträge nach Marktteilnehmern	16
4. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	17
4.1 Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke"	17
4.1.1 Wohnbauland	17
4.1.2 Gewerbegrundstücke	18
4.1.3 Erholungsgrundstücke	18
4.1.4 Landwirtschaftliche Flächen	18
4.2 Teilmarkt "Bebaute Grundstücke"	19
4.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	19
4.2.2 Mehrfamilien-, Wohn- u. Geschäftshäuser	20
4.3 Teilmarkt "Eigentumswohnungen"	20
5. Ableitung erforderlicher Daten	21
6. Bodenrichtwerte	22
6.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert	22
6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	23
6.2.1 Sanierungsgebiet Nauen	24
6.3 Übersicht der Bodenrichtwerte typischer Ortslagen	25

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg sind auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 gebildet worden.

Weitere Rechtsgrundlagen sind für die Gutachterausschüsse die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung B-GAVOB) vom 18.06.1991 und die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988.

1.2 Der Gutachterausschuß

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Das Landesvermessungsamt bestellt nach Anhörung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuß zu bilden ist, den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter für die Dauer von fünf Jahren zu Mitgliedern des Gutachterausschusses, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrungen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen. Die Gutachterausschüsse sind als Einrichtung des Landes unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Gutachter sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheimzuhalten.

1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses sind:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Rechte an Grundstücken
- Ermittlung der Bodenrichtwerte (durchschnittliche Lagewerte)
- Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt

1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle, die u.a. die nachfolgenden Aufgaben hat:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Vorbereitung für die Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

1.5 Kaufpreissammlung

Zur Erfüllung der unter Punkt 1.3 und 1.4 genannten Aufgaben dient im wesentlichen die Kaufpreissammlung und die aus ihr gewonnenen Auswertergebnisse. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches § 195 ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen, von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden.

Daten aus der Kaufpreissammlung unterliegen einer besonderen Geheimhaltungspflicht und dürfen lediglich in anonymisierter Form bekanntgemacht werden.

2. Übersicht über den Landkreis Havelland

2.1 Geographische Gegebenheiten

Nach der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg bildete sich aus den ehemaligen Landkreisen Nauen und Rathenow der Großkreis Havelland mit der Kreisstadt Rathenow.

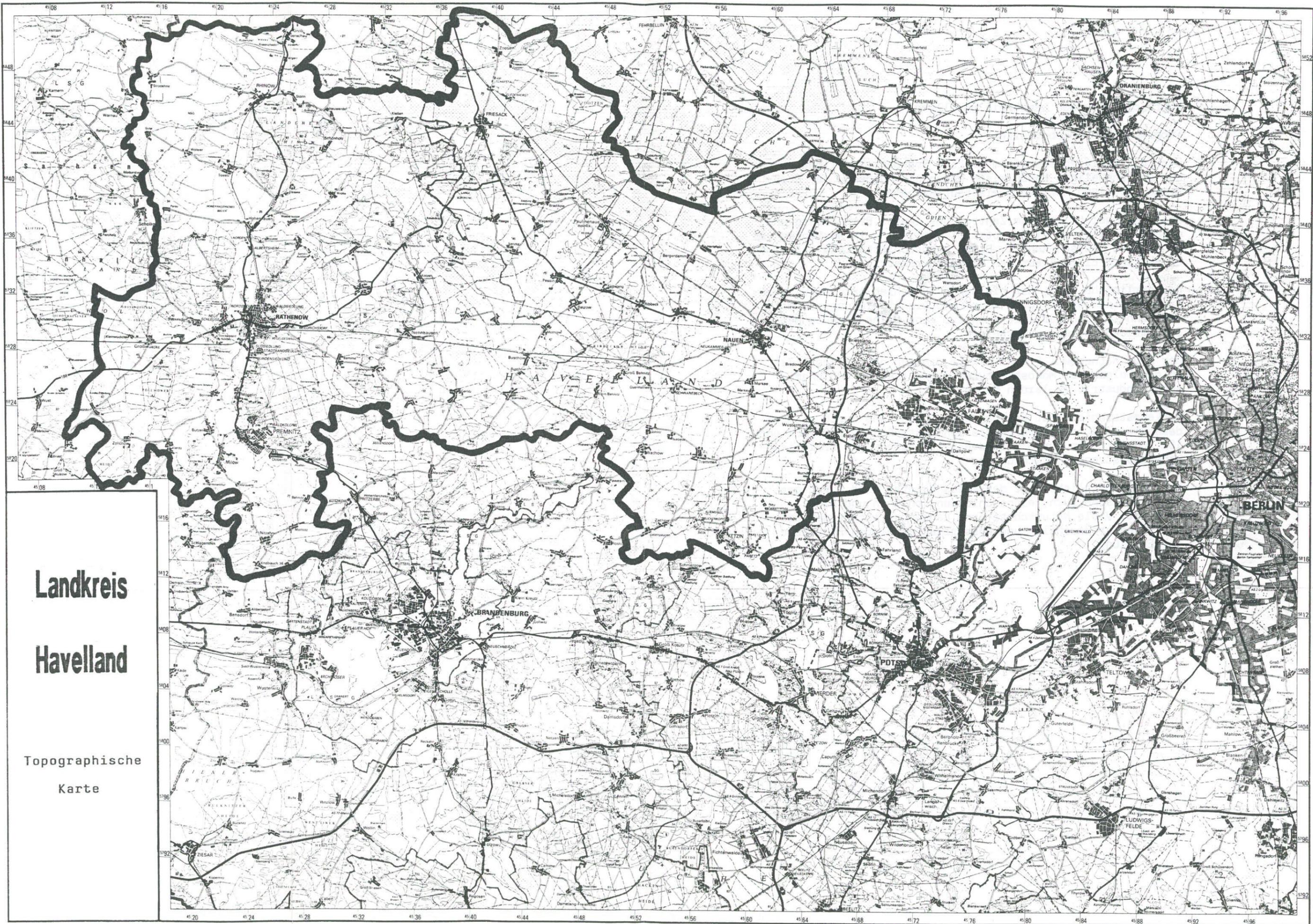
Das Kreisgebiet liegt im Zentrum des Landes Brandenburg und grenzt im Osten an die Hauptstadt Berlin und im Westen an das Bundesland Sachsen-Anhalt. Diese geographische Lage hat einen erheblichen Einfluß auf den Grundstücksmarkt.

Der berlinnahe Raum, der bis Nauen zu zählen ist, entwickelt sich zu einem bevorzugten Wohn- und Dienstleistungsstandort und kann in jüngster Zeit auch auf eine Reihe bedeutender Industrieansiedlungen verweisen.

Der Raum Rathenow - Premnitz wird dagegen noch längere Zeit an den Folgen der Monostrukturen von optischer und chemischer Industrie zu leiden haben.

Verkehrstechnisch ist der Landkreis Havelland durch die Bundesautobahn 10 sowie durch die Bundesstraßen 5, 273, 188 und 102, desweiteren durch die Havelwasserstraße und drei Eisenbahnhauptstrecken erschlossen.

Der landschaftliche Reiz des Kreisgebietes wird durch das havelländische Luch, eingeschlossen von Rhin und Havel, bestimmt. Viele Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete mit ihren großen Wald- und Wasserflächen bieten Freiräume zur Erholung.



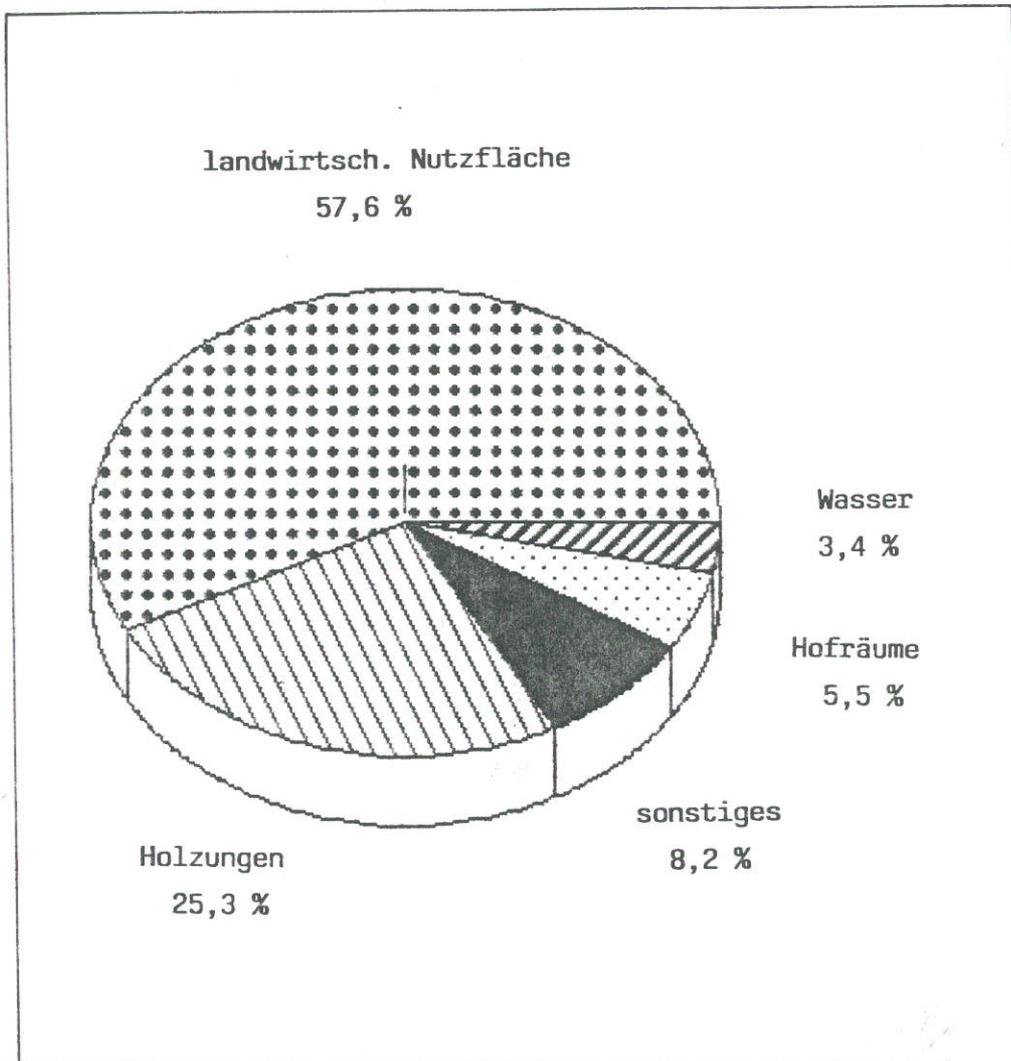
Landkreis

Havelland

Topographische
Karte

2.2 Flächennutzung im Landkreis Havelland und Angaben statistischer Daten (Stand 30.06.1993)

Der Landkreis Havelland erstreckt sich über eine Fläche von **170683 ha**. Der größte Teil davon ist landwirtschaftliche Nutzfläche.



Verwaltungstechnisch gliedert sich der Kreis in **7 Städte** und weitere **87 Gemeinden**, in denen **128875 Menschen** leben.

Nachfolgend sind die bestätigten Ämter mit ihren dazugehörenden Gemeinden sowie die amtsfreien Städte Nauen und Falkensee nach Einwohnerzahl und Fläche aufgeführt.

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Einwohner	Fläche (ha)
Amt Brieselang - gesamt	5.121	4.328
Brieselang	4.238	1.795
Bredow	605	1.939
Zeestow	278	594
Gemeinde Dallgow	2.959	1.754
Amt Friesack - gesamt	6.569	20.398
Friesack	2.273	4.351
Brädikow	364	1.585
Haage	273	1.938
Paulinenaue	1.178	1.383
Pessin	743	2.028
Senzke	289	1.102
Vietznitz	287	1.763
Wagenitz	331	1.448
Warsow	209	886
Wutzetz	151	1.191
Zootzen	471	2.723
Amt Ketzin - gesamt	6.439	9.278
Ketzin	4.130	3.073
Etzin	327	891
Falkenrehde	623	1.204
Tremmen	753	1.949
Zachow	606	2.161

<u>Gemeinde</u>	<u>Einwohner</u>	<u>Fläche (ha)</u>
Ländliches Amt Nauen - gesamt	7.371	25.215
Berge	575	1.660
Bergerdamm	521	2.871
Börnicke	720	1.873
Groß Behnitz	664	1.656
Grünefeld	425	1.647
Kienberg	346	969
Klein Behnitz	186	1.646
Lietzow	302	1.180
Markee	974	1.853
Retzow	566	1.570
Ribbeck	448	2.055
Selbelang	345	1.724
Tietzow	326	1.786
Wachow	973	2.725
Amt Milow - gesamt	4.819	16.039
Milow	1.425	1.620
Bützer	552	673
Großwudicke	927	3.704
Jerchel	243	1.005
Möthlitz	389	2.095
Nitzahn	432	1.603
Vieritz	339	1.912
Zollchow	512	3.427
Amt Nennhausen - gesamt	4.971	25.359
Nennhausen	1.008	2.013
Bamme	321	2.062
Barnewitz	354	2.266
Buckow b. Nennhausen	126	730
Buschow	471	1.141
Damme	124	771
Ferchesar	309	2.796
Garlitz	390	2.666
Gräningen	234	1.127
Kotzen	437	1.941
Kriele	164	1.268
Landin	79	1.064
Liepe	180	1.100
Möthlow	184	1.026
Mützlitz	154	1.080
Stechow	436	2.308
Amt Premnitz - gesamt	12.247	4.542
Premnitz	10.544	1.157
Mögelin	904	1.438
Döberitz	799	1.947

<u>Gemeinde</u>	<u>Einwohner</u>	<u>Fläche (ha)</u>
Amt Rathenow - gesamt	30.721	11.234
Rathenow	28.959	4.572
Böhne	336	1.300
Grütz	139	1.613
Göttlin	405	1.330
Semlin	389	1.027
Steckelsdorf	493	1.392
Amt Rhinow - gesamt	5.767	24.604
Rhinow	2.072	3.149
Görne	206	2.157
Großderschau	579	2.000
Gülpe	168	929
Hohennauen	721	3.451
Kleßen	307	2.045
Neuwerder	196	1.456
Parey	70	848
Spatz	395	1.175
Stölln	320	1.592
Strodehne	295	2.669
Wassersuppe	118	579
Witzke	121	764
Wolsier	199	1.790
Amt Schönwalde - gesamt	4.867	8.332
Schönwalde	2.997	1.835
Paaren	415	1.571
Pausin	536	2.004
Perwenitz	434	998
Wansdorf	485	1.924
Amt Wustermark - gesamt	4.184	9.242
Wustermark	1.312	1.951
Buchow-Karpzow	258	953
Elstal	1.644	4.610
Hoppenrade	208	580
Priort	545	477
Wernitz	217	671
amtsfreie Stadt Nauen	10.601	6.034
amtsfreie Stadt Falkensee	22.239	4.324

3. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland

Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen sind

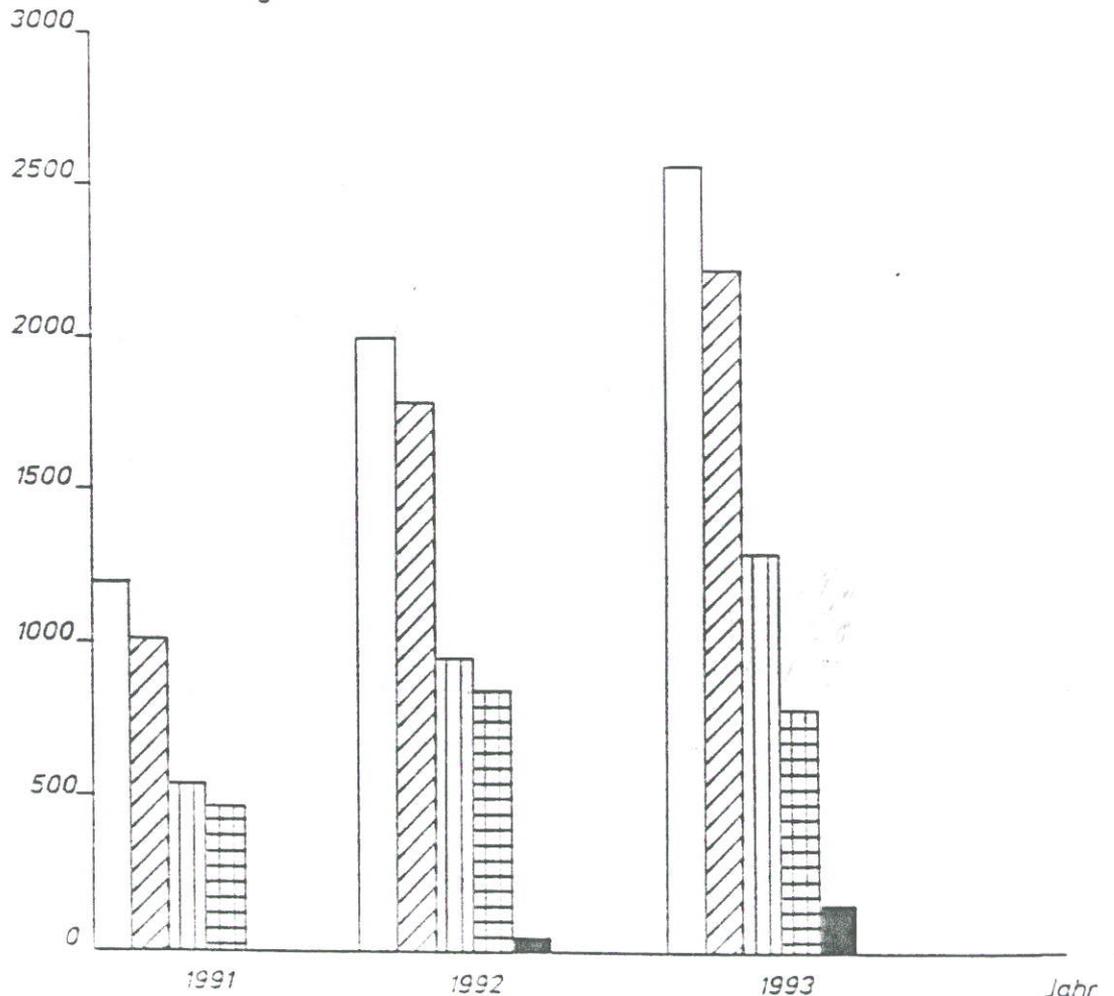
- die Anzahl der Vertragsvorgänge
- der Flächenumsatz und
- der Geldumsatz,

im folgenden dargestellt für die Jahre 1991 bis 1993.

3.1 Anzahl der Vertragsvorgänge

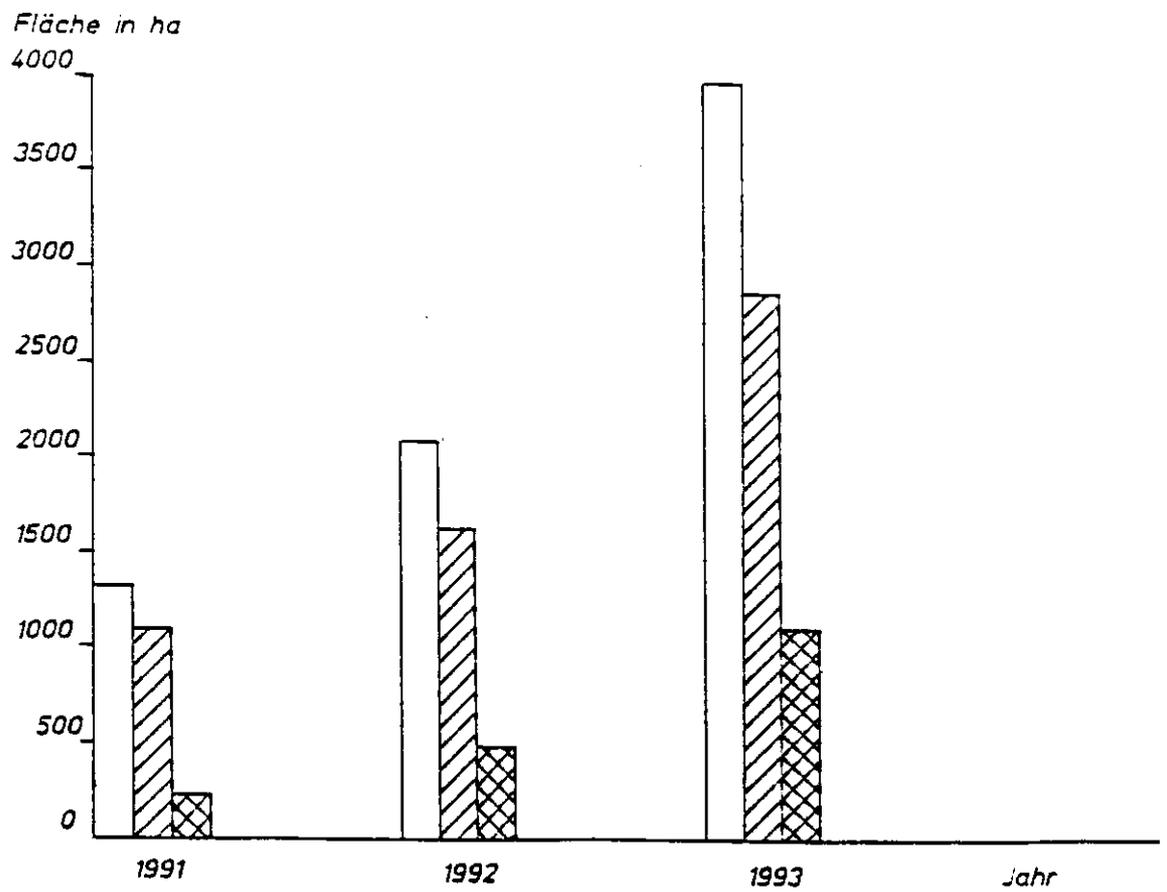


Anzahl der Verträge



3.2 Flächenumsatz

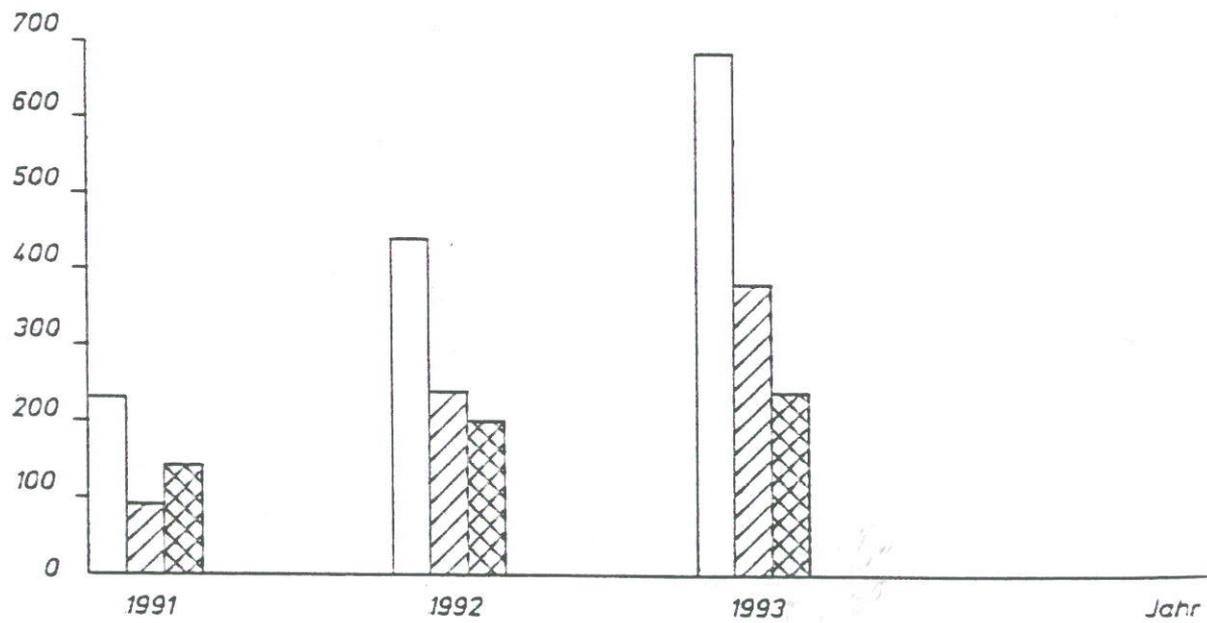
□ gesamte Fläche ▨ unbebaute Fläche ▩ bebaute Fläche



3.3. Geldumsatz

□ gesamte Fläche ▨ unbebaute Fläche ▩ bebaute Fläche

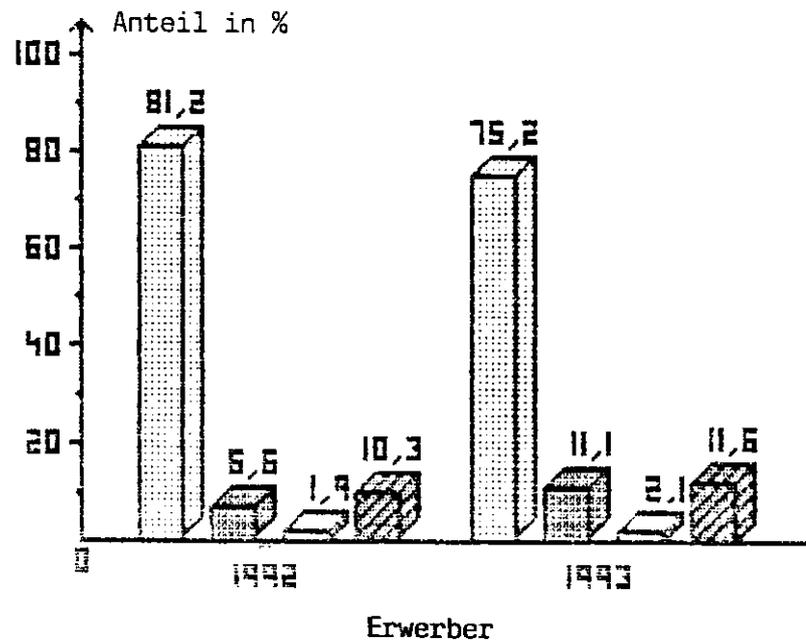
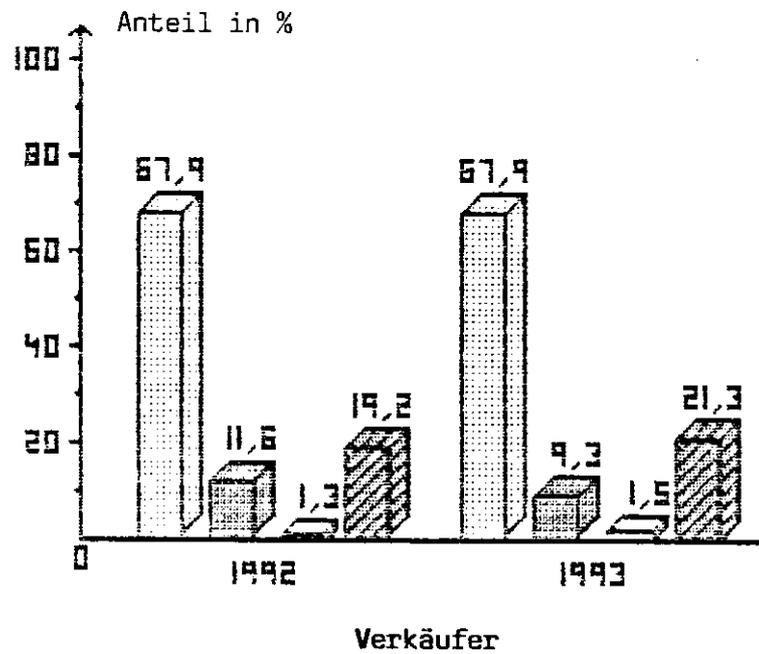
Mio DM



3.5 Übersicht der Kaufverträge nach Grundstücksarten 1993

	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio DM)
Zugegangene Verträge gesamt	2.550	-	-
nicht verwendbare	334	-	-
verwendbare Verträge	2.216	3970,4	688,65
Unbebaute Bauflächen ges.	1285	2862,3	383,53
Baureifes Land davon			
- Wohnen	633	155,8	149,73
- Gewerbe	80	343,9	60,31
- Erholung	80	12,5	3,41
Rohbau-/Bauerwartungsland davon			
- Wohnen	102	153,3	96,84
- Gewerbe	61	322,0	56,28
- Erholung	-	-	-
Land- und forstwirt- schaftliche Flächen ges.	272	1813,4	14,10
Sonstige Flächen ges.	57	61,4	2,86
Bebaute Grundstücke ges.	786	1108,1	238,10
davon			
- Wohnen	671	188,2	165,34
- Gewerbe	97	918,1	71,22
- Erholung	18	1,8	1,54
Eigentumswohnungen ges.	145	-	67,02

3.5.1 Anzahl der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern



4. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

4.1. Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke"

4.1.1 Wohnbau land

Bei unbebauten Grundstücken wird die Höhe des Preisniveaus durch die Bodenrichtwerte zum 31.12.1993 aufgezeigt. Die Preisentwicklung des Bau landmarktes im Jahr 1993 verlief uneinheitlich. Während im östlichen Teil des Landkreises die vereinbarten Kaufpreise für Wohnbau landgrundstücke in Bereichen der offenen Bauweise eine Erhöhung um ca. 10% gegenüber dem Vorjahr ergaben, lagen im übrigen Landkreis die Kaufpreise im wesentlichen in Höhe des zum Jahresende 1992 ermittelten Richtwertes.

In der folgenden Aufstellung sind die Richtwertspannen amts gemeindeweise aufgeführt:

Amtsgemeinde	DM/m ²
Brieselang	70 - 160
Dallgow	220
Friesack	10 - 60
Ketzin	20 - 150
Milow	10 - 25
Nauen	10 - 60
Nennhausen	10 - 40
Premnitz	15 - 40
Rathenow	20 - 250
Rhinow	10 - 30
Schönwalde	50 - 200
Wustermark	60 - 130
amtsfreie Stadt Falkensee	140 - 280
amtsfreie Stadt Nauen	70 - 250

4.1.2 Gewerbegrundstücke

Das Preisniveau für Baugrundstücke in Gewerbegebieten im Landkreis Havelland weist eine breite Spanne auf und ist durch den Erschließungszustand und die Nähe zu Berlin geprägt.

4.1.3 Erholungsgrundstücke

Im Jahr 1993 läßt der Grundstücksmarkt eine Steigerung des Umsatzes von Erholungsgrundstücken erkennen. Es handelt sich in den meisten Fällen um verpachtete Grundstücke, bei denen der jeweilige Pächter als Erwerber auftritt. Es wurden im wesentlichen Kaufpreise in einer Spanne von 20 bis 40 DM/m² erzielt; für Wassergrundstücke vereinzelt bis zu 300 DM/m².

4.1.4 Landwirtschaftliche Flächen

In der nachfolgenden Tabelle werden ausgewählte Gemeinden des Landkreises aufgeführt, in denen die meisten Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen getätigt wurden.

Die nicht absehbare strukturelle Entwicklung in der Landwirtschaft läßt Tendenzen in der Preisentwicklung nicht eindeutig erkennen.

Die Preise werden überwiegend durch Käufe im Bereich der Naturschutzgebiete beeinflusst.

Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen wurden zusammengefaßt, da sich das Preisniveau dieser Flächen unwesentlich unterscheidet.

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Verkaufspreisspanne DM/m ²
Böhne	6	0,30 bis 0,80
Buschow	11	0,60 bis 1,00
Damme	6	0,66 bis 0,80
Garlitz	20	0,60 bis 1,50
Grütz	9	0,47 bis 0,78
Gülpe	6	0,16 bis 0,80
Hohennauen	24	0,51 bis 0,80
Liepe	6	0,39 bis 0,80
Moethlow	7	0,48 bis 0,78
Nennhausen	17	0,30 bis 0,80
Parey	8	0,62 bis 0,80
Spaatz	15	0,10 bis 0,90
Strodehne	22	0,57 bis 0,80
Wolsier	21	0,56 bis 0,90

4.2 Teilmarkt "Bebaute Grundstücke"

4.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

In den nachfolgend aufgeführten Gemeinden des Landkreises Havelland fanden die meisten Aktivitäten im Grundstücksverkehr auf diesem Teilmarkt statt.

Die Tabelle zeigt die Anzahl der Verkäufe und den Preisumsatz für das Jahr 1993. Sie wird für die nächsten Jahre fortgeführt und soll die Preisentwicklung darstellen.

	Bodenrichtwert 93	Anzahl d. Verträge	Geldumsatz Mio. DM	Spanne von - bis in DM
Brieselang	160	27	10,1	80.000 bis 2.500.000
Dallgow	220	21	5,6	80.000 bis 500.000
Falkensee	250	133	40,0	84.000 bis 1.100.000
Nauen	200 - 220	18	2,6	20.000 bis 325.000
Schönwalde	200	20	5,0	35.000 bis 450.000
Rathenow	60 - 250	62	9,0	20.000 bis 400.000
Premnitz	40	6	0,8	50.000 bis 234.000
Rhinow	30	6	0,8	30.000 bis 240.000
Landkreis gesamt	-	560	129,0	-

Es ist zu erkennen, daß für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke eine breite Käuferschicht vorhanden ist, wobei der berlinnahe Raum von den Kaufinteressenten bevorzugt wird.

4.2.2 Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshausgrundstücke

Der Mengenumsatz auf diesem Teilmarkt ist noch sehr gering. Preisentwicklungen und Tendenzen werden sicherlich erst in den nächsten Jahren erkennbar sein. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Anzahl der Verkäufe und den Preisumsatz für das Jahr 1993.

Mehrfamilienhäuser			Wohn- und Geschäftshäuser	
Gemeinde	Anzahl d. Verträge	Umsatz Mio DM	Anzahl d. Verträge	Umsatz Mio DM
Falkensee	7	3,7	10	6,0
Nauen	3	0,7	4	1,5
Rathenow	16	4,1	8	3,0
Landkreis gesamt	28	10,1	23	17,0

Bei diesen Kauffällen kann man davon ausgehen, daß es sich um stark sanierungsbedürftige Objekte handelt, die auch teilweise noch einer Mietpreisbindung unterliegen.

4.3 Teilmarkt "Eigentumswohnungen"

Hierbei handelt es sich ausschließlich um neuerbautes Wohnungseigentum, das vom Bauträger noch vor oder nach Fertigstellung erstmals veräußert wird.

Die Kaufpreise neu erstellter Objekte werden - neben anderen wirtschaftlichen Faktoren - deutlich beeinflusst von der Entwicklung der Herstellungskosten.

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen entwickelt sich zunächst im östlichen Teil des Landkreises Havelland, wobei besonders die Gemeinde Dallgow und die Stadt Falkensee zu erwähnen sind.

Beim Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bestand folgende Preissituation:

Gemeinde	Anzahl der Wohnungen	Umsatz Mio DM	DM/ m ² Wohnfläche
Dallgow	21	10,4	5.000 bis 6.500
Falkensee	103	48,6	4.500 bis 5.800
Landkreis gesamt	152	66,7	5.400

5. Ableitung erforderlicher Daten

Nach § 12 der Gutachterausschußverordnung B hat der Gutachterausschuß auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise sonstige für die erforderlichen Daten, unter anderem Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Liegenschaftszinssätze, nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Zur Verkehrswertermittlung eines bebauten Grundstückes sind in der Regel das Ertragswertverfahren (§§ 15 - 20 WertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 21 - 25 WertV) heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Es ist zu erkennen, daß der Grundstücksmarkt noch immer großen Schwankungen unterliegt. Eine Veröffentlichung von gesicherten Vergleichsfaktoren, insbesondere aber von marktgerechten Liegenschaftszinssätzen, ist daher noch nicht möglich.

Nachzuweisen ist jedoch, daß

- die Kaufpreise von Renditegrundstücken erheblich über den jeweiligen Ertragswerten liegen
- die Kaufpreise von Einfamilienhausgrundstücken in Höhe des jeweiligen Sachwertes, teilweise darüber liegen
- die Kaufpreise von Zweifamilienhausgrundstücken unter den jeweiligen Sachwerten liegen.

6. Bodenrichtwerte

6.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuß ermittelt Bodenrichtwerte, die sich auf baureifes Land beziehen, unter Auswertung der Kaufpreissammlung jeweils zum Stichtag 31.12. des abgelaufenen Kalenderjahres.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für eine deutliche Abweichung in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, dem Erschließungszustand und dem Grundstückszuschnitt.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes oder durch die entsprechend geltende Bauleitplanung bestimmt. Aufgrund der noch fehlenden Bauleitplanung, insbesondere eines bestätigten Flächennutzungsplanes sowie eines Bebauungsplanes ist die Aussage zur baulichen Nutzung nur eingeschränkt möglich. Ansprüche gegenüber der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen in der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

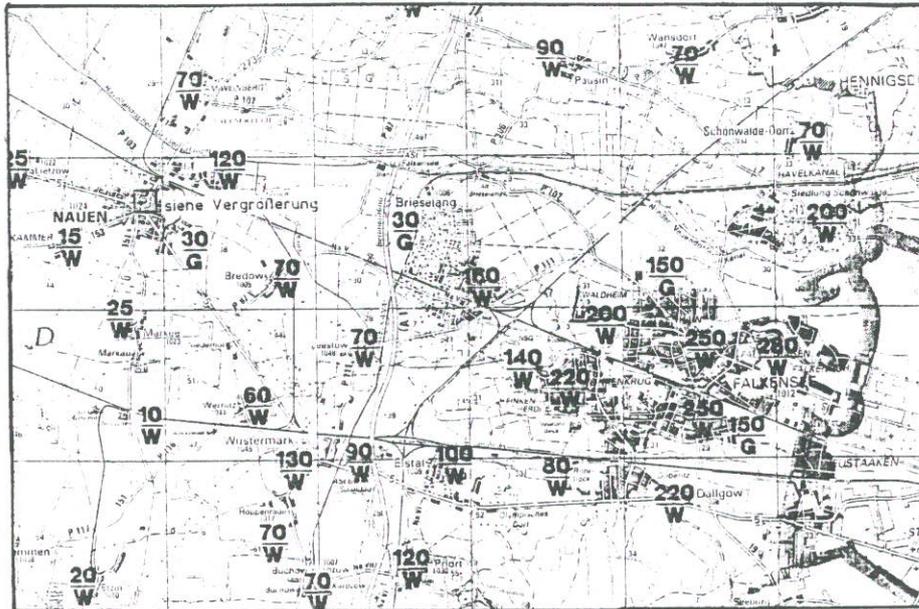
Die vom Gutachterausschuß beschlossenen Bodenrichtwerte sind für den Landkreis Havelland auf zwei Teilblätter im Maßstab 1:100 000 dargestellt.

Die Karte wird nach Ermittlung der Richtwerte ausgelegt. Darüber hinaus kann jedermann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten.

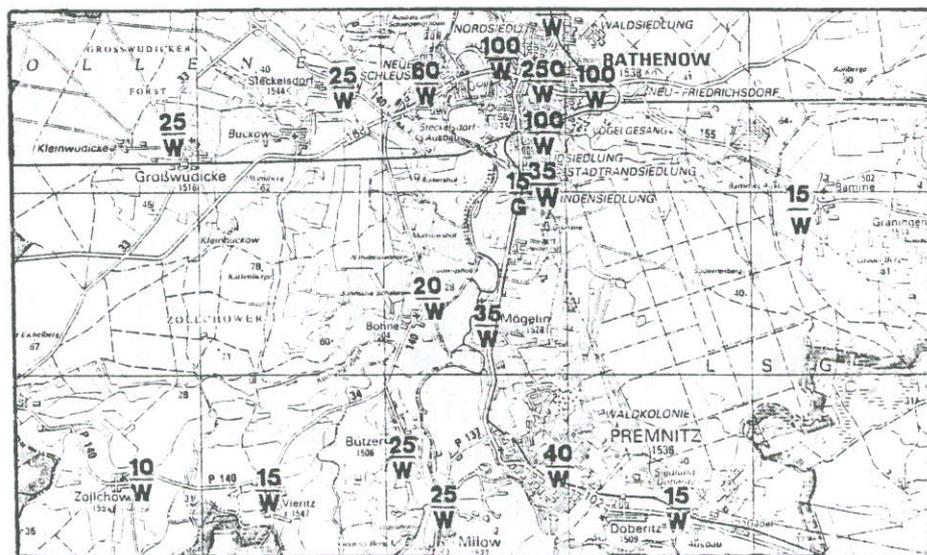
6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Havelland

Stand 31.12.1993

östlicher Teil



westlicher Teil

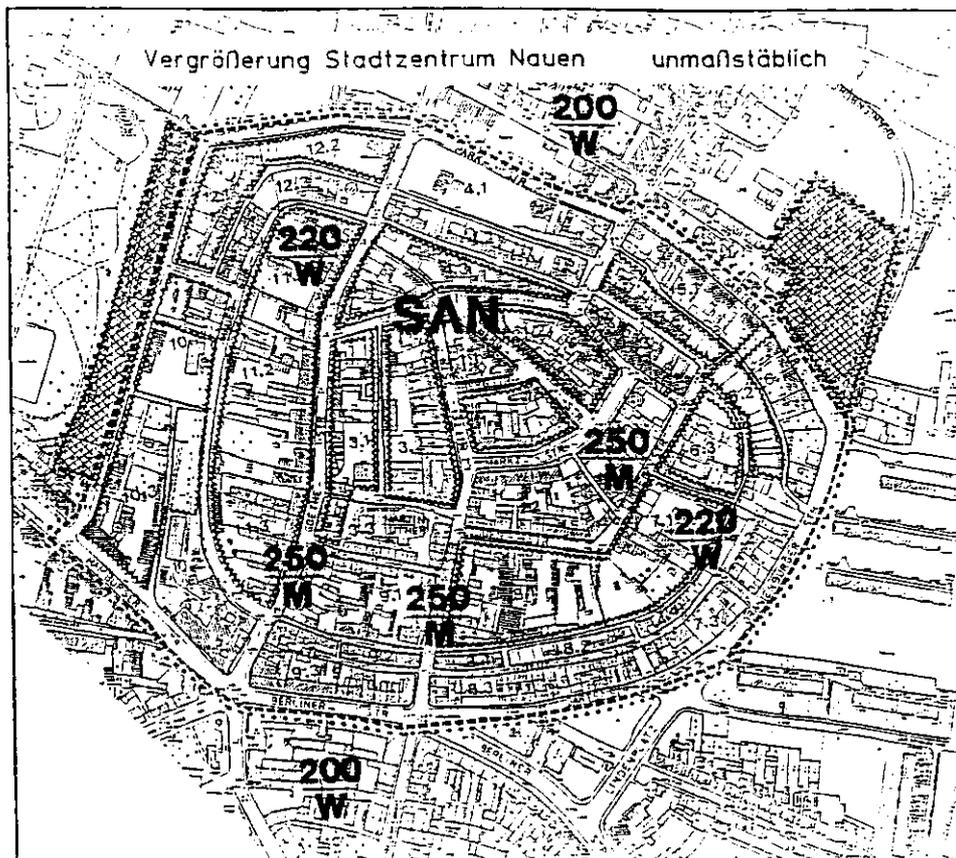


Erläuterung der Symbole:

- W - Wohnbauflächen
- M - gemischte Bauflächen
- G - gewerbliche Bauflächen

6.2.1 Sanierungsgebiet Nauen

Für den Bereich der Altstadt Nauen wurde am 18.6.1993 eine Satzung für das Sanierungsverfahren beschlossen. Wegen der besonderen rechtlichen Verhältnisse, denen die Grundstücke in Sanierungsgebieten unterliegen, werden für das Sanierungsgebiet spezielle Bodenrichtwerte ermittelt. In der Bodenrichtwertkarte ist das Sanierungsgebiet extra dargestellt und mit dem Zusatz "SAN" gekennzeichnet. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten - § 152 BauGB - sind die Anfangswerte nach §§ 153 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauGB maßgebend, d.h. die baurechtliche Qualität, die das Gebiet vor Beginn der förmlichen Festlegung hatte, wird zugrunde gelegt. Bei diesen Anfangswerten sind Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch die Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten, nicht zu berücksichtigen; Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Weiterentwicklung) sind zu berücksichtigen.



6.3 Übersicht der Bodenrichtwerte in typischen Ortslagen

Die vom Gutachterausschuß beschlossenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf durchschnittliche Lageverhältnisse in Gemeinden, die für den Landkreis typisch sind und auf baureife Grundstücke, die ortsüblich erschlossen sind. Es ist jedoch zu erwarten, daß noch Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 3 BauGB zu zahlen sind. Sie werden über mehrere Jahre ermittelt, um Preisentwicklungen verfolgen zu können.

Typischer Ort			Bodenrichtwerte für									
Stadt Stadtteil Gemeinde Gemeindeteil	Merkmale Bedeutung	Fin- wohner	Wohnbauflächen des						gewerbliche			
			individ. Wohnungsbau			Geschloßwohnungsbau			Bauflächen			
			typische Grundstücks- größen qm	gute Lage DM/qm	mittlere Lage DM/qm	mäßige Lage DM/qm	gute Lage DM/qm	mittl. Lage DM/qm	mäßige Lage DM/qm	guter Nutzungswert DM/qm	mittl. DM/qm	mäßiger DM/qm
Bergerdamm/ Hertefeld	ländl. Gemeinde	520	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-
Damme	ländl. Gemeinde	120	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-
Falkensee	Gartenstadt Siedlungs- charakter Nähe Berlin	22000	700 - 1300	280	250	140	-	-	-	150	-	-
Friesack	Kleinstadt	2300	300 - 800	-	60	-	-	-	-	-	-	-
Nauen . Zentrum . Randlage	amtsfreie Stadt	11000	300 - 500 400 - 1000	- 200	- 120	- 70	250 -	220 -	- -	30 (Rohbauland)		
Rathenow	Kreisstadt	29000	400 - 1200	100	60	35	250	-	-	15	-	-
Rhinow	Kleinstadt	2000	400 - 1200	30	-	-	-	-	-	-	15	-
Semlin	ländl. Gemeinde	400	400 - 2000	35	-	-	-	-	-	-	-	-
Wustermark	Verwaltungs- gemeinde	1300	400 - 1200	130	90	-	-	-	-	-	-	-