

**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland**



# **Grundstücksmarktbericht**

**2004**

**Landkreis Havelland**



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland

# Grundstücksmarktbericht 2004

## Impressum

Herausgeber: **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland**

**Landkreis Havelland  
Kataster- und Vermessungsamt  
Waldemardamm 3  
14641 Nauen**

**Tel. 03321 / 403 6181  
Fax 03321 / 403 37181  
Internet [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)  
E-Mail [gaa@havelland.de](mailto:gaa@havelland.de)**

Bezug **Landkreis Havelland  
Kataster- und Vermessungsamt  
Waldemardamm 3  
14641 Nauen**

Gebühr: **22,50 €**

Titelfoto: **Das Hauptsendehaus der Funkstation Nauen vom Werkbund-  
Architekten Hermann Muthesius (1861-1927) im Jahre 1920 er-  
baut.**

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

# Inhaltsverzeichnis

	Seite	
<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht</b>	<b>6</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>12</b>
4.1	Vertragsvorgänge	13
4.2	Geldumsatz	15
4.3	Flächenumsatz	16
<b>5</b>	<b>Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</b>	<b>17</b>
5.1	Allgemeines	17
5.2	Individueller Wohnungsbau	18
5.2.1	Preisniveau	18
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	18
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	19
5.3	Geschosswohnungsbau	20
5.3.1	Preisniveau	20
5.4	Gewerbliche Bauflächen	20
5.4.1	Preisniveau	20
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	21
5.6	Sonstiges Bauland	21
5.6.1	Verkäufe von belasteten Wohnbauflächen	21
5.6.2	Zukäufe	22
5.7	Erbbaurechte	22
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	<b>23</b>
6.1	Allgemeines	23
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	23
6.2.1	Preisniveau	23
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	27
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	27
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>28</b>
7.1	Erholungsgrundstücke	28
7.2	Gartenlandgrundstücke	28
7.3	Verkäufe für geplante Verkehrsflächen	29
7.4	Flächen für Windkraftanlagen	29
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>30</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	32
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	32

	Seite	
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>33</b>
9.1	Allgemeines	33
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	33
9.2.1	Preisniveau	33
9.2.2	Preisentwicklung	34
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren	34
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	36
9.3.1	Preisniveau	36
9.3.2	Preisentwicklung	37
9.4	Wohnungseigentum	37
9.4.1	Preisniveau	37
9.4.2	Preisentwicklung	38
9.5	Teileigentum	38
9.6	Mehrfamilienhäuser	38
9.6.1	Preisniveau	38
9.6.2	Liegenschaftszinssätze	39
9.6.3	Vergleichsfaktoren	39
9.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	40
9.7.1	Preisniveau	40
9.7.2	Liegenschaftszinssätze	40
<b>10</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten</b>	<b>41</b>
10.1	Nutzungsentgelte	41
10.2	Mieten	41
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachter-</b>	<b>42</b>
	<b>ausschusses</b>	
11.1	Rechtsgrundlagen	42
11.2	Der Gutachterausschuss	42
11.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	42
	<b>Anhang</b>	<b>43</b>
	Anschriften der Geschäftsstellen der benachbarten Gutachterausschüsse	43

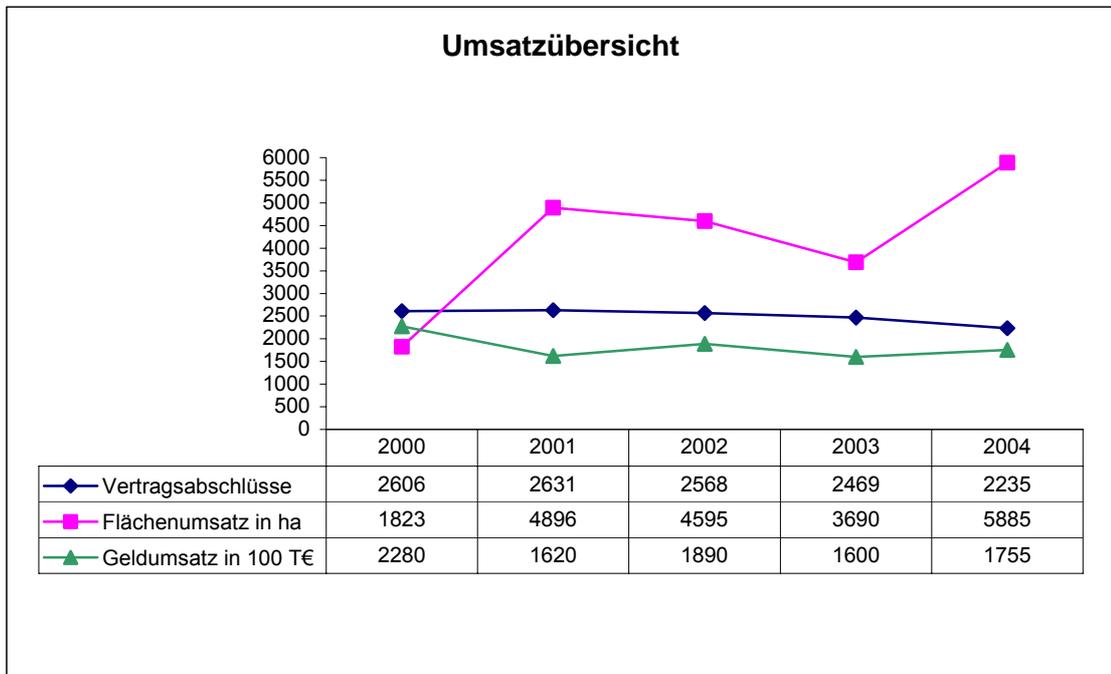
## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen einer Region sind

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

Die wesentlichsten Daten werden im vorliegenden Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Havelland zusammengestellt. Zu beachten ist, dass die angegebenen Werte Durchschnittswerte sind, die sich auf unterschiedlich strukturierte Bereiche beziehen. Tatsächlich können höhere aber auch niedrigere Preise auf dem Immobilienmarkt erzielt werden. Dennoch sind die Angaben geeignet, den Trend des Marktes aufzuzeigen.

In der nachfolgenden Grafik ist die Entwicklung der drei Eckdaten in den Jahren von 2000 bis 2004 zusammenfassend dargestellt:



### Preisentwicklung zum Vorjahr

Engerer Verflechtungsraum zu Berlin

Wohnbauland  
Gewerbe  
Landwirtschaftliche Flächen

Rückgang ca. 5 - 10 %  
keine Veränderung  
keine Veränderung

Äußerer Entwicklungsraum

Wohnbauland  
Gewerbe  
Landwirtschaftliche Flächen

keine Veränderung  
keine Veränderung  
keine Veränderung

## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2004 wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland herausgegeben.

Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2004, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst.

Grundlage dieses Berichtes und aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus ihr werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen sowie weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle eingegangenen Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Dieser Bericht richtet sich in erster Linie an die interessierte Öffentlichkeit, an Verkäufer und Käufer von Grundstücken, an Wirtschaft und Verwaltung. Er soll den Marktteilnehmern einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland geben. Der Grundstücksmarkt vollzieht sich nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und wird von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlungen des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 27.04.2005 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen.

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

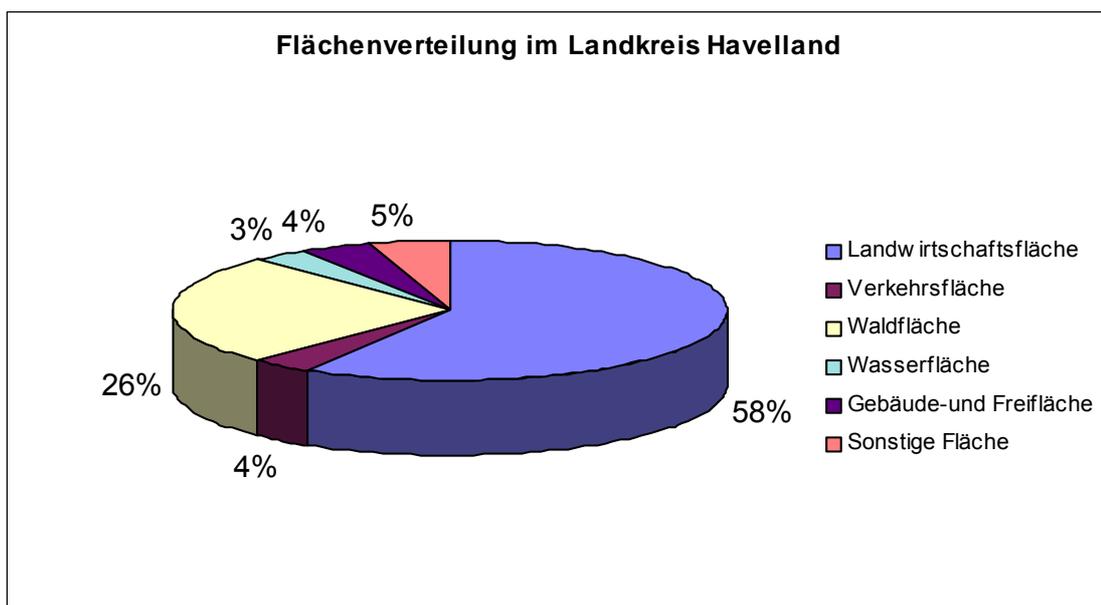
Der Landkreis Havelland mit der Kreisstadt Rathenow liegt im Zentrum des Landes Brandenburg und grenzt im Osten an die Bundeshauptstadt Berlin und im Westen an das Bundesland Sachsen-Anhalt.

Die räumliche Struktur des Landkreises Havelland wird zum einen durch die Siedlungskonzentration (66 % der Einwohner), insbesondere in den Achsen (Berlin - Spandau) - Falkensee - Nauen sowie (Brandenburg) - Premnitz - Rathenow, und zum anderen durch den überwiegend ländlich geprägten Raum außerhalb dieser Achsen charakterisiert.

Verkehrstechnisch ist der Landkreis durch die Bundesautobahn 10 sowie durch die Bundesstraßen 5, 102, 188 und 273 erschlossen. Wichtigste Schienenwege sind die Strecken Berlin - Hamburg und Berlin - Hannover, die den Kreis in Ost - West Richtung durchqueren.

Den Landkreis Havelland durchfließt die Havel, die auf ihrer gesamten Länge schiffbar ist; als weitere Wasserstraße ist der Havelkanal mit Transportmöglichkeiten zu nennen.

Von der etwa 1.717 km<sup>2</sup> großen Gesamtfläche des Landkreis Havelland werden rund 84 % land- und forstwirtschaftlich genutzt.

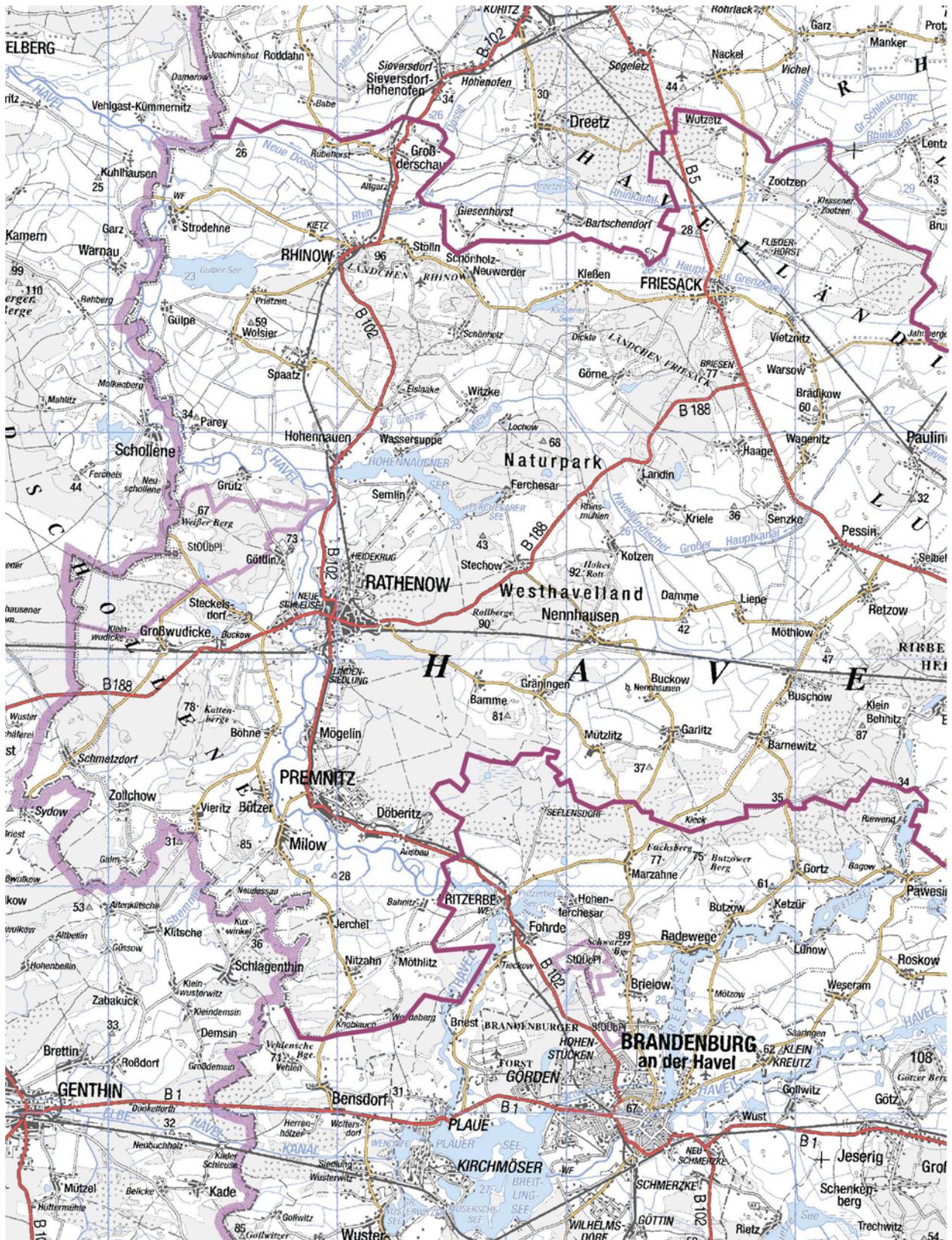


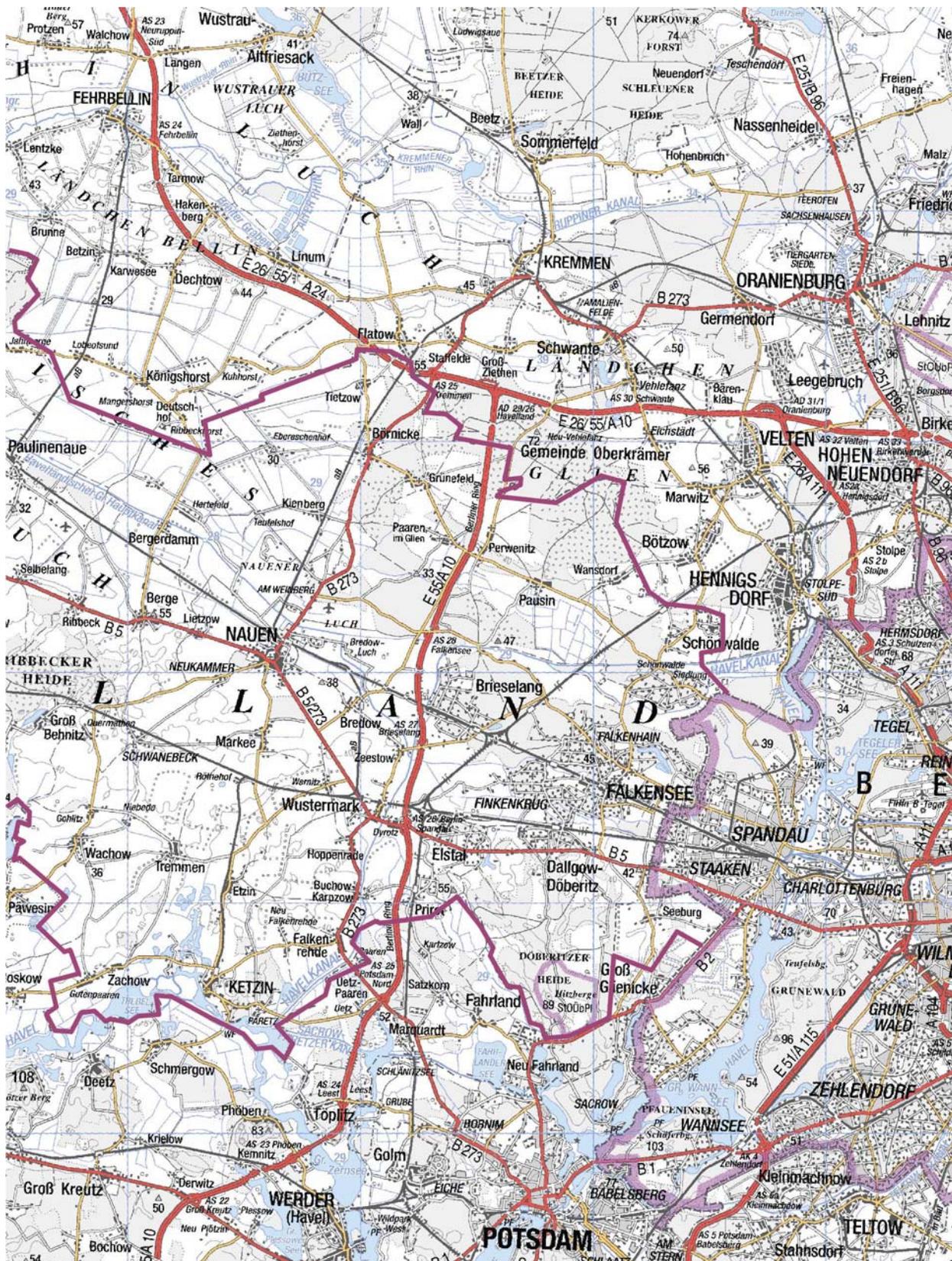
Quelle: automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB) Stand 31.12.2004

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine koordinierte wirtschaftliche und strukturelle Weiterentwicklung stellt die Bauleitplanung dar.

Im Landkreis Havelland gibt es zur Zeit 43 beschlossene und genehmigte Flächennutzungspläne - FNP bzw. Teilflächennutzungspläne - TFNP (Stand März 2005).

Landkreis Havelland (Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 250.000 unmaßstäblich)





Topografischer Kartenausschnitt: Veröffentlichung mit Genehmigung des LGB Brandenburg (GB 25/04)

Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis nach der Gemeindegebietsreform (26.10.2003) in fünf Städte, in fünf Gemeinden und in drei Ämter.

Stadt Gemeinde Amt	Einwohner	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
Stadt Falkensee	37.176	43	854
Stadt Ketzin	6.490	93	70
Stadt Nauen	16.669	267	63
Stadt Premnitz	10.196	45	225
Stadt Rathenow	27.368	112	245
Gemeinde Brieselang	10.241	45	230
Gemeinde Dallgow-Döberitz	7.223	66	109
Gemeinde Milower Land	4.987	160	31
Gemeinde Schönwalde-Glien	8.175	97	85
Gemeinde Wustermark	7.500	53	142
Amt Friesack	7.063	236	30
Amt Nennhausen	5.039	254	20
Amt Rhinow	5.473	246	22
Landkreis Havelland	153.600	1.717	89

Quellen:

- Einwohner per 30.09.2004 - Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik (LDS)
- Flächen per 31.12.2004 - automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

- Arbeitslosenquote

Während die durchschnittliche Arbeitslosenquote des Jahres 2004 im westlichen Teil des Landkreises mit 25,6% weit über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg mit 18,7% liegt, ist im östlichen Teil die Arbeitslosenquote mit 15,1% wesentlich geringer.

(Quelle: Arbeitslosenquote – Agentur für Arbeit Neuruppin)

- Bautätigkeit

Kennzeichnend für den Grundstücksmarkt im Havelland sind der weitere Zuzug und die im Zusammenhang stehende Bautätigkeit.

Merkmal	Einheit	Berichts- zeitraum	Land Brandenburg	Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude	Anzahl	2003	10 387	914
	Anzahl	2004	8 552	851
darunter Gebäude mit 1 u. 2 Wohnungen	Anzahl	2003	10 215	903
	Anzahl	2004	8 418	843
Genehmigte neue Nichtwohngebäude	Anzahl	2003	671	51
	Anzahl	2004	728	39
Fertiggestellte neue Wohngebäude	Anzahl	2003	8 953	693
	Anzahl	2004	8 722	757
darunter Gebäude mit 1 u. 2 Wohnungen	Anzahl	2003	8 774	686
	Anzahl	2004	8 592	747
Fertiggestellte neue Nichtwohngebäude	Anzahl	2003	685	29
	Anzahl	2004	662	34

Quelle: Land Brandenburg (LDS)

#### 4 Übersicht über die Umsätze

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr wird im Vergleich zum Vorjahr anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt.

In den Tabellen und Grafiken gelten folgende Abkürzungen, die hier kurz erläutert werden:

**UB = unbebaute Bauflächen** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland oder baureifes Land aufweisen (gemäß Wertermittlungsverordnung) und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist,

**BB = bebaute Bauflächen** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind und nicht der Grundstücksart Eigentumswohnung zugeordnet werden können,

**WE = Wohnungseigentum/Teileigentum** sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Anlagen, u.ä. ),

**LF = land- und forstwirtschaftliche Flächen** sind Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und auch in Zukunft nicht anders nutzbar sind,

**GF = Gemeinbedarfsflächen** sind beispielsweise Grundstücke mit Kindergärten, Polizei, Verkehrsflächen, u.ä.; sie sind Bestandteil öffentlicher Flächen,

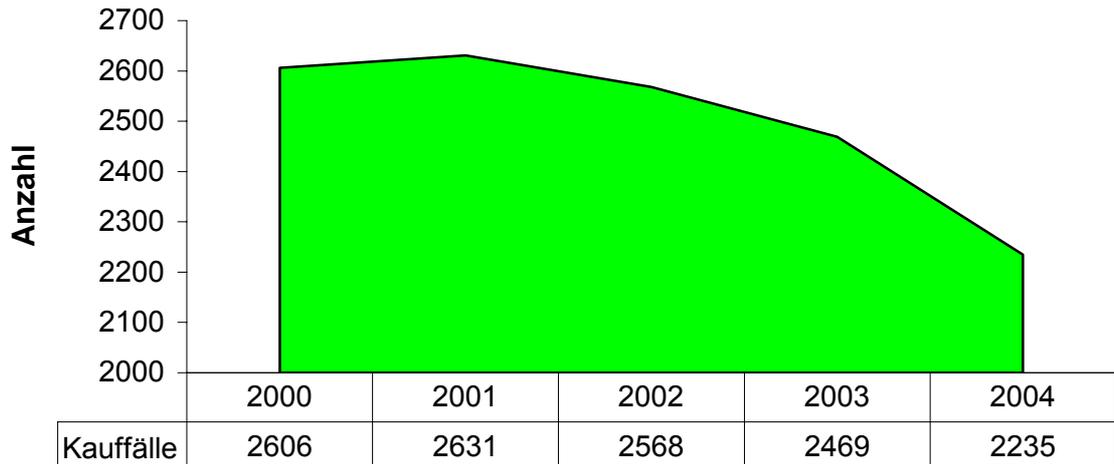
**SF = sonstige Flächen** sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

#### 4.1 Vertragsvorgänge

##### Angaben zu den Vertragsvorgängen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland sind im Jahr 2004 **2.235** Verträge zugegangen und stehen für die weitere Auswertung zur Verfügung, im Jahr 2003 waren es **2.469** Verträge.

##### Vertragsvorgänge



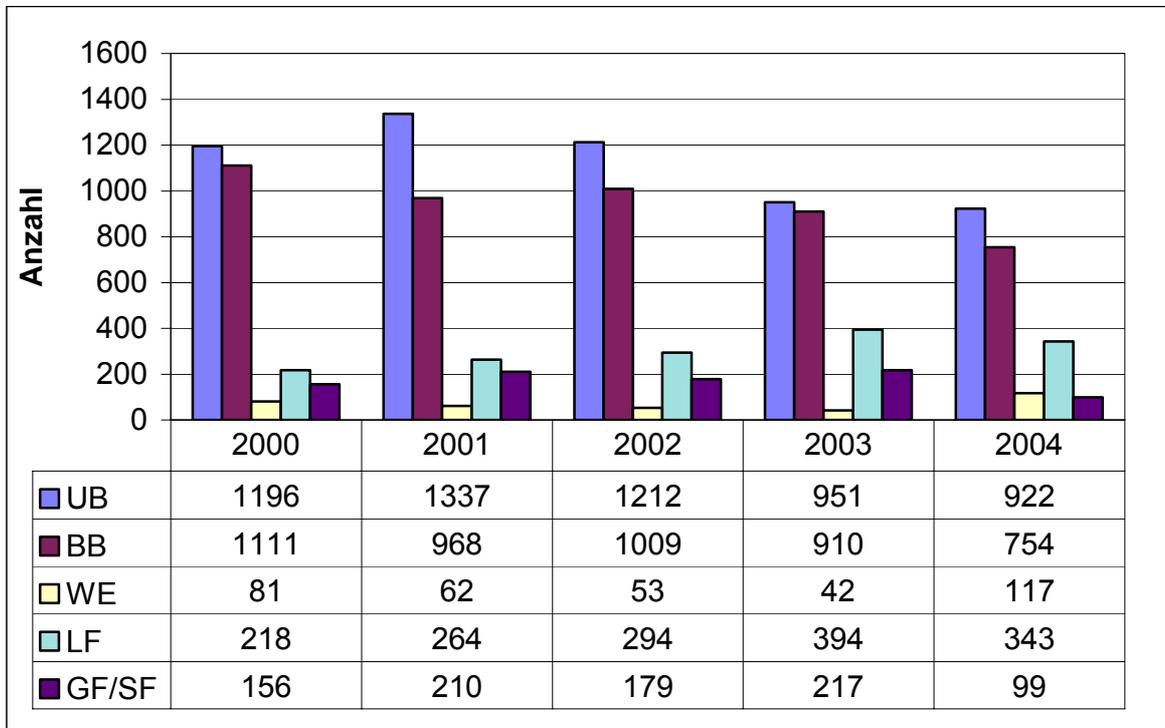
Die Anzahl der zugegangenen Verträge gliedert sich in folgende Grundstücksarten:

Grundstücksart	Anzahl 2004	Anteil in % 2004	Veränderung zu 2003 in %
unbebaute Bauflächen (UB)	922	42	- 3
bebaute Bauflächen (BB)	754	34	- 17
Wohnungseigentum/ Teileigentum (WE)	117	5	+ 178
land- u. forstwirtschaftliche Flächen (LF)	343	15	- 2
Gemeinbedarfsflächen (GF)	24	1	- 84
sonstige Flächen (SF)	75	3	+ 12
Gesamt	2.235	100	- 10

Die Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge ist um etwa 10% zum Vorjahr rückläufig. Wie auch in den zurückliegenden Jahren nehmen die Teilmärkte **unbebaute Bauflächen** und **bebaute Bauflächen** nach wie vor den größten Anteil an den gesamten Vertragsabschlüssen ein, obwohl bei diesen beiden Teilmärkten ein Rückgang zum Vorjahr ersichtlich ist. Der Teilmarkt **Wohnungseigentum** ist statistisch auf einem geringen Niveau und hat im Landkreis Havelland eine untergeordnete Bedeutung.

### Anzahl der Verträge nach Grundstücksarten

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Vertragsabschlüsse der letzten fünf Jahre gegliedert nach den Grundstücksarten. Zu beachten ist, dass unter Gemeinbedarfsflächen die sonstigen Flächen eingeordnet sind.



### Anzahl der Verträge nach Grundstücksarten in den Regionen

Stadt Gemeinde Amt	UB	BB	WE	LF	GF	SF
Falkensee	255	207	47	5	6	2
Ketzin	36	35	2	14	4	7
Nauen	64	65	24	45	0	13
Premnitz	42	35	11	2	1	3
Rathenow	104	108	11	13	1	11
Brieselang	84	37	4	5	0	3
Dallgow-Döberitz	109	44	11	7	4	6
Milower Land	2	27	0	27	0	0
Schönwalde-Glien	89	59	4	23	1	3
Wustermark	48	32	2	16	1	10
Friesack	21	30	0	71	1	10
Nennhausen	44	39	1	51	4	5
Rhinow	24	36	0	64	1	2
Landkreis Havelland	922	754	117	343	24	75

### Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern

Es ist deutlich erkennbar, dass der Grundstücksmarkt wie auch in den Vorjahren überwiegend in der Hand von natürlichen Personen liegt.

	Veräußerer in %		Erwerber in %	
	2003	2004	2003	2004
Natürliche Person	62	65	84	81
öffentliche Hand	17	15	6	7
sonst. juristische Personen	21	20	10	12

Bei allen eingegangenen Notarverträgen ist überwiegend das Eigentum auf Grund eines Kaufes übergegangen.

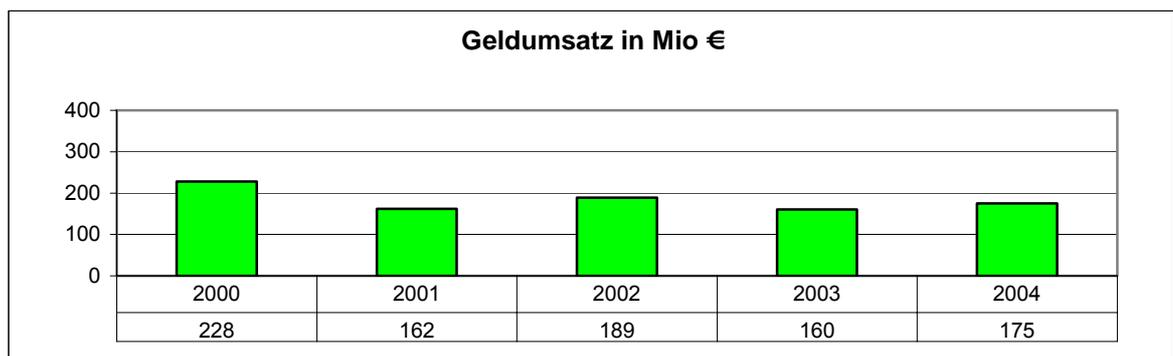
### Zwangsversteigerungen 2004

Im Berichtszeitraum 2004 sind der Geschäftsstelle 74 Beschlüsse zu Zwangsversteigerungen zugegangen. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen befinden sich auf gleichem Niveau wie im Jahr 2003.

Teilmarkt	Anzahl
unbebaute Bauflächen	17
bebaute Bauflächen	37
Wohnungseigentum	16
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	4
<b>Summe</b>	<b>74</b>

## 4.2 Geldumsatz

Im Jahre 2004 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Havelland **175,5 Mio. €** umgesetzt. Das ist verglichen mit dem Jahr 2003 eine Steigerung von 10%.



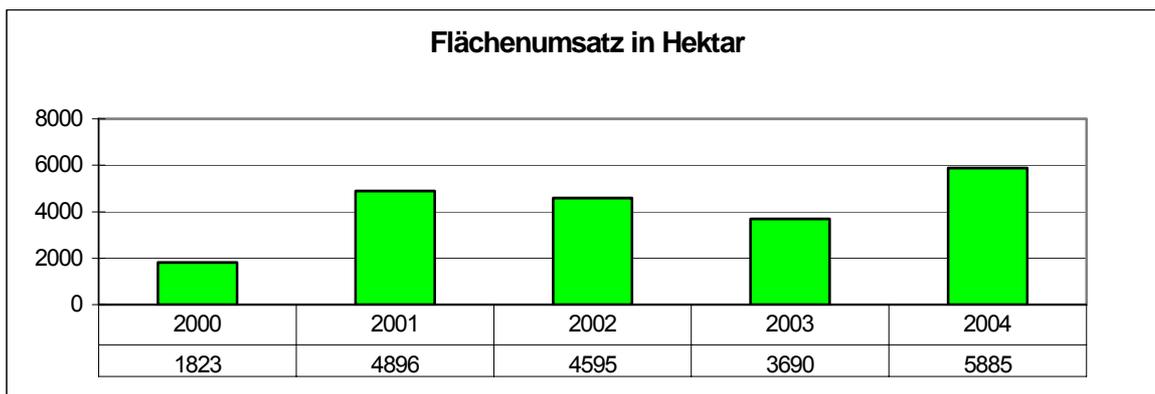
**Geldumsatz nach Grundstücksarten**

Grundstücksart	Anzahl 2004	Geldumsatz in Mio € 2004	Anteil in % 2004	Veränderung zu 2003 in %
UB	922	37,6	21	- 14
BB	754	121,6	70	+ 15
WE	117	10,4	6	+ 154
LF	343	3,4	2	- 26
SF/GF *	99	2,5	1	+ 32
Gesamt	2235	175,5	100	+ 10

**4.3 Flächenumsatz**

Der Flächenumsatz beinhaltet alle Erwerbsvorgänge über unbebaute und bebaute Bauflächen, landwirtschaftliche und übrige Flächen; ausgenommen sind die Verkäufe von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Grundstücksflächen von **5.885 ha** umgesetzt. Zieht man einen Vergleich zu den umgesetzten Flächen aus dem Jahr 2003, so ergibt das ein Plus von 60 %.

**Flächenumsatz nach Grundstücksarten**

Grundstücksart	Anzahl 2004	Flächen- umsatz in ha 2004	Anteil in % 2004	Veränderung zu 2003 in %
UB	922	117,6	2	- 18
BB	754	318,2	6	+ 42
WE	117	-	-	-
LF	343	2171,3	37	- 22
SF/GF *	99	3277,5	55	+ 1370
Gesamt	2235	5884,6	100	+ 60

\* In den Umsatztabellen ist in den Sonstigen/Gemeinbedarfsflächen ein Kauffall von ca. 2,1 Mio € und 3227,3 ha enthalten, welcher eine Ausnahme in diesem Teilmarkt darstellt.

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Ausgewertet wurden nur Kauffälle, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind und die keinen besonderen rechtlichen Gegebenheiten unterliegen.

Für den Teilmarkt **unbebaute Bauflächen** ergeben sich folgende Aufschlüsselungen des Flächen- und Geldumsatzes für den gesamten Landkreis nach der zulässigen Nutzung:

Stadt Gemeinde Amt	individuelles Wohnbauland			gewerbliche Bauflächen			sonstige Bauflächen			
	Flächenumsatz (FU) Geldumsatz (GU)	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 1.000 €	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 1.000 €	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 1.000 €
Falkensee		239	193	13.217	2	3	154	1	1	25
Ketzin		16	12	477	-	-	-	6	7	388
Nauen		45	35	1.075	5	10	320	1	-	10
Premnitz		17	14	419	7	117	1.241	11	7	78
Rathenow		55	39	1.153	1	2	86	12	6	133
Brieselang		73	50	2.552	-	-	-	-	-	-
Dallgow-Döberitz		99	66	5.388	2	3	168	1	1	32
Milower Land		1	0	2	-	-	-	1	1	4
Schönwalde-Glien		65	55	3.035	4	11	475	1	0	2
Wustermark		22	17	814	4	24	631	1	1	5
Friesack		15	15	158	-	-	-	-	-	-
Nennhausen		18	14	261	-	-	-	12	7	86
Rhinow		11	11	56	1	1	22	-	-	-

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

In der folgenden Aufstellung sind die Bodenrichtwertspannen (Erläuterungen siehe Abschnitt 8 Bodenrichtwerte) der Städte, Gemeinden und Ämter per 01.01.2005 aufgeführt.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies (ebf) baureifes Land ermittelt worden. Die mit einem \* gekennzeichneten Werte sind entsprechend § 127 Baugesetzbuch (BauGB) und nach Kommunalabgabengesetz (KAG) erschließungsbeitragsfrei bzw. abgabefrei.

Stadt Gemeinde Amt	frei nach BauGB	frei nach BauGB und KAG
	€ pro m <sup>2</sup>	
Falkensee	60 – 80	70* – 150*
Ketzin	10 – 60	65* – 70*
Nauen	5 – 70	40* – 65*
Premnitz	12 – 25	40*
Rathenow	8 – 50	40* – 50*
Brieselang	35 – 60	75* – 80*
Dallgow-Döberitz	30 – 75	80* – 110*
Milower Land	5 – 20	-
Schönwalde-Glien	40 – 65	60* – 90*
Wustermark	40 – 60	60* – 95*
Friesack	5 – 20	40*
Nennhausen	5 – 15	40*
Rhinow	5 – 20	-

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Bei unbebauten Grundstücken wird die Höhe des Preisniveaus durch die Bodenrichtwerte zum 01.01.2005 aufgezeigt. Die Preisentwicklung des Baulandmarktes im Jahre 2004 weist im gesamten Landkreis sinkende Tendenzen auf. Im östlichen Teil des Landkreises, besonders im berlinnahen Raum, ergeben die vereinbarten Kaufpreise/m<sup>2</sup> für Wohnbaulandgrundstücke in Bereichen der offenen Bauweise überwiegend einen Rückgang von 5 €/m<sup>2</sup> -10 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr.

Auch in den neu errichteten Wohnanlagen sind die Kaufpreise im gesamten Landkreis rückläufig. Hier liegt der Rückgang überwiegend zwischen 5 €/m<sup>2</sup> - 10 €/m<sup>2</sup>.

### Bodenpreisindexreihen für individuelle Wohnbauflächen

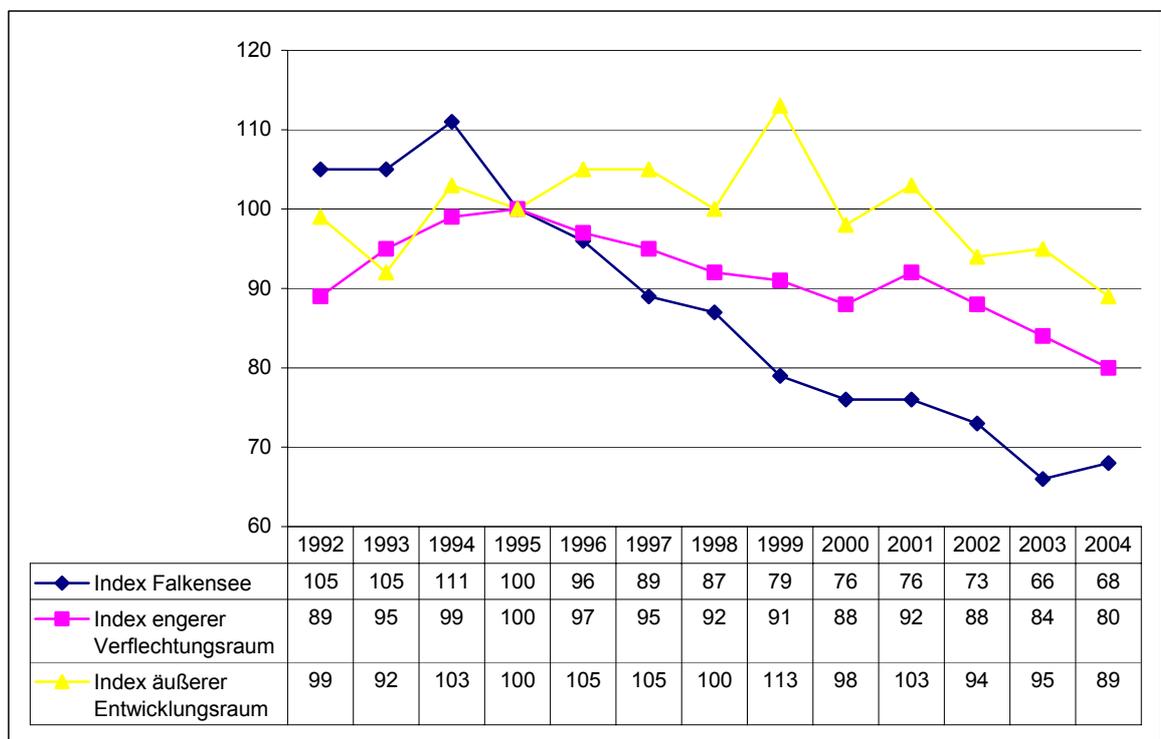
Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 9 WertV).

Für den Landkreis Havelland sind drei Indexreihen bezogen auf das **Basisjahr 1995** mit dem **Index 100** für

- die Stadt Falkensee
- den engeren Verflechtungsraum
- den äußeren Entwicklungsraum

abgeleitet worden.

Den Indexreihen liegen ausgewertete Kaufpreise unbebauter Baugrundstücke mit vergleichbaren Lagen zugrunde. Es wurden keine Grundstücke aus den erschließungsbeitrags- und abgabefreien Wohnsiedlungen herangezogen.



### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurde mittels einer linearen Regressionsanalyse die Abhängigkeit des Bodenpreises (€/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>) im individuellen Wohnungsbau für den Landkreis Havelland untersucht. Grundlage für diese Untersuchungen waren unbebaute Wohnbaugrundstücke für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Grundstücksflächen von 500 m<sup>2</sup> - 1.500 m<sup>2</sup>, die bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB einzustufen sind. Es wurden keine Grundstücke aus Bebauungsplangebieten herangezogen.

Die selektierten Grundstücke können als typische Lückengrundstücke bezeichnet werden. Die Analysen ergaben, dass **nur für die Stadt Falkensee** eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße vorhanden ist. Für den übrigen Landkreis ist im Berichtszeitraum keine Abhängigkeit nachzuweisen. Das bedeutet, dass die Größe der Grundstücke innerhalb der angegebenen Spanne die Bodenpreise nicht beeinflusst.

**Umrechnungskoeffizienten für die Stadt Falkensee**

Untersuchungszeitraum:	2001 - 2004
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle:	317
durchschnittliche Grundstücksgröße:	820 m <sup>2</sup>

<u>Grundstücksgröße</u>	<u>Umrechnungskoeffizient</u>
500 m <sup>2</sup>	113 %
600 m <sup>2</sup>	108 %
700 m <sup>2</sup>	104 %
<b>800 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
900 m <sup>2</sup>	96 %
1000 m <sup>2</sup>	92 %
1100 m <sup>2</sup>	88 %
1200 m <sup>2</sup>	84 %
1300 m <sup>2</sup>	80 %

**5.3 Geschosswohnungsbau****5.3.1 Preisniveau**

Wie bereits in der Baustatistik unter 3.2 aufgezeigt, ist der Geschosswohnungsbau im Landkreis Havelland marginal. Daher liegen über diesen Teilmarkt keine ausreichenden Informationen vor.

**5.4 Gewerbliche Bauflächen****5.4.1 Preisniveau**

Obwohl im Landkreis Havelland eine große Auswahl an neu erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen vorhanden ist, wurden auf diesem Teilmarkt für selbständig nutzbare, baureife Grundstücke sehr wenige Erwerbsvorgänge registriert (siehe Punkt 5.1).

Der Grundstücksmarkt weist immer noch eine Zweiteilung zwischen den Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes mit Berlin und des äußeren Entwicklungsraumes auf. Für baureife Grundstücke in den Rathenower Gewerbegebieten „Grünauer Fenn“ und „Heidefeld“ sowie in Premnitz wurden erstmalig Bodenrichtwerte beschlossen. Im östlichen Teil des Landkreises entwickeln sich die Gewerbeansiedlungen hauptsächlich entlang der Bundesstraße 5. Auf diesem Teilmarkt liegt das Preisniveau in Höhe des Vorjahres.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über ausgewählte Bodenrichtwerte (BRW) für erschließungsbeitragsfreie gewerbliche Bauflächen einschließlich Belegungsgrad:

Gemeinde / Lage	Flächen- spanne (ha)	BRW 1.1.2005 (€/m <sup>2</sup> )	Brutto- Fläche <sup>1</sup> (ha)	Netto- Fläche <sup>1</sup> (ha)	Belegungs- grad <sup>1</sup> (%)
<b>Dallgow</b> Artilleriepark	0,2 - 0,7	65	20,0	16,0	15
<b>Falkensee</b> Gewerbegebiet Süd	0,2 - 0,4	55	100,0	83,5	70
Gewerbegebiet Nord	0,1 – 3,0	55	10,0	15,0	60
<b>Nauen</b> Gewerbegebiet Ost	0,2 - 0,7	35	70,7	57,4	90
<b>Premnitz</b> Gewerbegebiet	0,2 - 10,0	12	115	72,0	43
<b>Rathenow</b> Gewerbegebiet Grünauer Fenn	0,2 - 0,7	12	23,2	22,1	93
Gewerbegebiet Heidefeld	1,5 - 5,8	12	58,0	27,0	48
<b>Wustermark</b> Güterverkehrszentrum	1,5 - 5,0	A5 <sup>2</sup>	214,0	114,0	56
Dienstleistungsorientierte gewerbliche Baufläche Demex Park	0,1 – 0,3	70	34,2	24,3	60
<b>Zeestow</b> Gewerbegebiet Kirschenweg	0,2 - 0,7	35	40,4	32,0	58

<sup>1</sup> Quelle: Landkreis Havelland - Amt für Wirtschaftsförderung – Stand 2004

<sup>2</sup> A - sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Für diesen Teilmarkt liegt keine ausreichende Anzahl von Kauffällen und detaillierte Information vor.

## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Verkäufe von belasteten Wohnbauflächen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurden im Berichtsjahr 4 Verkäufe von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau zugeleitet, die mit einem Pachtvertrag nach Schuldrechtsanpassungsgesetz belastet sind. Für diese Grundstücke wurden Kaufpreise in einer Spanne zwischen **64 % und 113 %** des jeweiligen Bodenrichtwertes für unbelastete Grundstücke erzielt.

### 5.6.2 Zukäufe

Unter Zukäufe (Arrondierungen) sind Kauffälle über Flächen zu verstehen, die eigenständig keiner Bebauung zugeführt werden können, aber einem angrenzenden Grundstück z.B. zur höheren baulichen Ausnutzbarkeit, zur Schaffung der Baumöglichkeit, einem günstigeren Grundstückszuschnitt oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße dienen. Im Berichtsjahr wurden 94 Verträge als Zukäufe zu vorhandenen Baulandgrundstücken gewertet.

Zukäufe	Flächen in m <sup>2</sup>	Prozente bezogen auf den BRW
Seitlich	10 – 200	25 – 100 %
Vorn	10 – 200	35 – 125 %
Hinten	100 – 1000	30 – 120 %

### 5.7 Erbbaurechte

Mit der Erbbaurechtsverordnung ist die Möglichkeit gegeben, Eigentümer des Gebäudes zu werden, ohne gleichzeitig auch Eigentümer des Grundstücks zu sein. Dabei hat der Erbbauberechtigte nicht nur schuldrechtliche Ansprüche gegen den Grundstückseigentümer (etwa auf Nutzung am Grund und Boden), sondern das Erbbaurecht ist mit dinglicher Wirkung ausgestattet; somit ist es ein grundstücksgleiches Recht.

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in der Regel Erbbauzinsen, bezogen auf den Bodenwert, vereinbart.

Im Berichtszeitraum 2004 lagen der Geschäftsstelle nur 5 Verträge über Neubestellte Erbbaurechte vor, während es im Jahr 2003 noch 9 Verträge waren. Überwiegend wurden Erbbaurechtsverträge für Einfamilienhausgrundstücke mit einer Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen.

Als Erbbaurechtsgeber treten hauptsächlich die Kommunen auf.

Die vereinbarten Erbbauzinsen stellen sich wie folgt dar:

	Zinssatz		Grundstücksgröße
<b>Wohnen</b>	4,0 % - 4,5 %	bei	300 m <sup>2</sup> - 1000 m <sup>2</sup>

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Die Anzahl der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen der Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH (BVVG) sind im Berichtsjahr nicht mehr von Bedeutung. Sie nehmen an der Gesamtzahl der Verkäufe nur etwa 13 % ein. Überwiegend werden die Verträge zwischen Privatpersonen und/oder Agrargenossenschaften getätigt. Der größte Anteil auf diesem Teilmarkt ist bei den Waldflächen zu verzeichnen.

Während im Berichtsjahr die Anzahl der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Flächen um 19,5 % gestiegen ist, hat sich der Flächenumsatz um 26 % reduziert. Es wurden vermehrt kleinere Grundstücke als Arrondierungsflächen erworben.

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

Für den Landkreis Havelland wurden Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Diese sind in der Bodenrichtwertkarte in grüner Farbe dargestellt. Trotz der immer noch geringen Anzahl reiner Acker- und Grünlandflächen ist ein unterschiedliches Preisniveau im Landkreis erkennbar. Daher hat der Gutachterausschuss den Landkreis in drei Bereiche unterteilt. Die Bereichsgrenzen verlaufen jeweils in Nord/Süd Richtung:

- der westliche Bereich I (Rathenow) hat eine Breite von etwa 30 km,
- der mittlere Bereich II (Nauen) eine Breite von etwa 20 km und
- der östliche Bereich III (Berlinnähe) eine Breite von etwa 15 km.

#### Übersicht der Bodenrichtwerte

Bereich	Acker €/m <sup>2</sup>	Grünland €/m <sup>2</sup>	Wald €/m <sup>2</sup>
I	0,20	0,18	0,10
II	0,30	0,18	0,10
III	0,30	0,30	0,10

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich I Rathenow – Jahr 2004							
Fläche	Ackerzahl					Verträge	Kaufpreismittelwert
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70		
in ha	Kaufpreis in €/m²					Anzahl	€/m²
0,3 - 1	0,50	0,30				8	0,24
	0,24						
	0,30						
	0,18						
	0,18						
	0,15						
	0,08						
> 1 – 2	0,15	0,30	0,25			9	0,18
	0,30	0,13					
	0,15	0,13					
	0,05						
	0,17						
> 2 - 5	0,16	0,17	0,27			7	0,18
	0,15	0,13					
		0,18					
		0,17					
> 5 - 10	0,05	0,23		0,18		7	0,18
	0,40						
	0,09						
	0,19						
	0,12						
> 10 - 20			0,28			1	0,28

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich II Nauen – Jahr 2004							
Fläche	Ackerzahl					Verträge	Kaufpreismittelwert
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70		
in ha	Kaufpreis in €/m²					Anzahl	€/m²
0,3 – 1	0,27		0,41			3	0,29
	0,18						
> 1 – 2	0,35	0,25	0,34			6	0,33
	0,46	0,25					
	0,30						
> 2 – 5	0,30	0,18	0,33			6	0,33
	0,25	0,41	0,50				
> 5 - 10		0,33	0,17		0,42	3	0,31
> 20 - 40				0,33		1	0,33

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich III Berlinnähe – Jahr 2004							
Fläche	Ackerzahl					Verträge	Kaufpreismittelwert
ha	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70	Anzahl	€/m <sup>2</sup>
	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>						
0,3 – 1	0,25		0,41			3	0,30
	0,25						
> 1 - 2	0,09					2	0,19
	0,29						
> 2 - 5	0,46	0,25				4	0,40
	0,27	0,60					
> 5 - 10	0,22					1	0,22
> 10 – 20		0,30				1	0,30

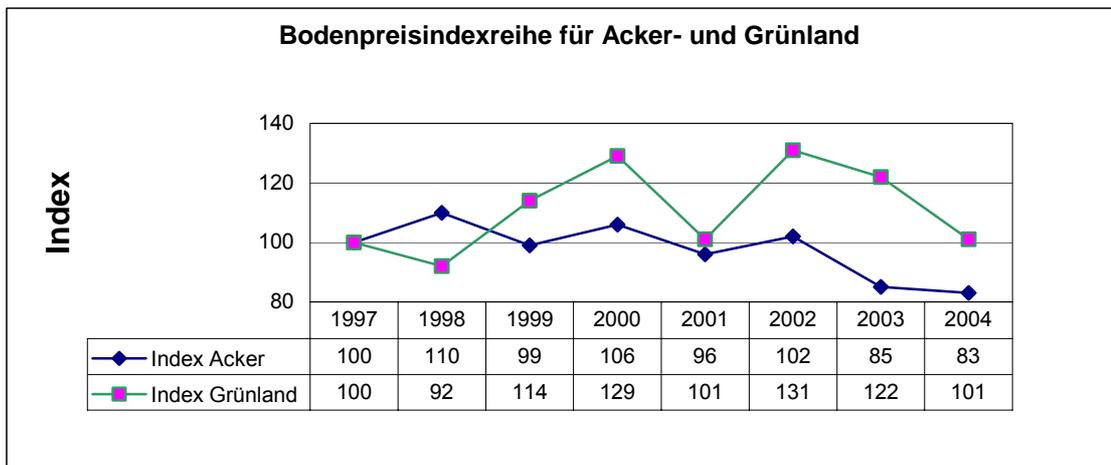
Kaufpreise für Grünland, Bodenrichtwertbereich I Rathenow – Jahr 2004						
Fläche	Grünlandzahl			Verträge	Kaufpreismittelwert	
in ha	<=30	31-40	41-50	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	
	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>					
0,3 - 1		0,15		3	0,16	
		0,14				
		0,20				
> 1 - 2		0,20	0,13	5	0,16	
		0,17				
		0,22				
		0,17				
> 2 - 5	0,13	0,16	0,14	6	0,16	
		0,13				
		0,21				
		0,17				
> 5 - 10	0,18	0,20	0,10	3	0,16	
> 10 - 20			0,18	1	0,18	

Kaufpreise für Grünland, Bodenrichtwertbereich II Nauen – Jahr 2004					
Fläche	Grünlandzahl			Verträge	Kaufpreismittelwert
in ha	<=30	31-40	41-50	Anzahl	€/m <sup>2</sup>
	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>				
0,3 - 1	0,30	0,20	0,06	5	0,19
	0,25	0,13			
> 1 - 2		0,14		4	0,16
		0,21			
		0,14			
		0,16			
> 2 - 5	0,15	0,17		6	0,15
	0,09	0,18			
		0,16			
		0,13			
> 10 - 20		0,21		1	0,21

Kaufpreise für Grünland, Bodenrichtwertbereich III Berlinnähe – Jahr 2004					
Fläche	Grünlandzahl			Verträge	Kaufpreismittelwert
in ha	<=30	31-40	41-50	Anzahl	€/m <sup>2</sup>
	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>				
0,3 - 1		0,25		1	0,25
> 1 - 2	0,25	0,21		3	0,26
	0,25				
> 2 - 5		0,25	0,35	2	0,30
> 5 - 10	0,34			1	0,34

## 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt.



## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Für veräußerte Waldflächen im Landkreis Havelland wurden in den letzten drei Jahren durchschnittlich 0,10 €/m<sup>2</sup> erzielt. Die Spanne lag dabei zwischen 0,05 €/m<sup>2</sup> und 0,20 €/m<sup>2</sup>. Bei den veräußerten Waldflächen handelt es sich überwiegend um Nadelholzbestand. In der Regel verstehen sich die Kaufpreise incl. Holzbestand. Detaillierte Angaben zur Beschaffenheit der Waldbestände sind den Kaufverträgen nicht zu entnehmen. Im Einzelfall sind Art des Baumbestandes, Bestockungsgrad, Stärke und Qualität des Holzes, Abtriebskosten und vor allem Hiebreife der Bestände Faktoren, die den Kaufpreis bestimmen.

Die Waldbewirtschaftung erfolgt nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit. Das heißt, die vielfältigen Leistungen des Waldes, seine Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion, müssen auf Dauer und auf ganzer Fläche sichergestellt sein.

Die Veräußerer und Erwerber von Waldflächen sind überwiegend natürliche Personen.

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Erholungsgrundstücke

Auf Grund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle auf diesem Teilmarkt werden die Verkäufe der Jahre 2003 und 2004 zusammengefasst. Bei den veräußerten Grundstücken handelt es sich überwiegend um verpachtete Erholungsgrundstücke, bei denen im Rahmen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes der jeweilige Pächter als Erwerber auftritt.

Im Wesentlichen wurden in den nachfolgend aufgeführten Erholungsgebieten folgende Kaufpreise erzielt:

Erholungsgebiet	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Ketzin	35 – 85	700 – 1000
Ketzin Wasserlage	20 – 100	200 – 750
Ferchesar	10 - 20	300 – 1100
Parey	15	650 – 850
Semlin	27	300 – 550
Übriger Landkreis	3 - 25	300 – 1200

### 7.2 Gartenlandgrundstücke

Unter dem Begriff Gartenland sind baulich nicht nutzbare Hausgärten und auch selbständige Gartengrundstücke zu verstehen. Sie unterliegen nicht der Nutzungsentgeltverordnung und dem Bundeskleingartengesetz.

Die auf diesem Teilmarkt registrierten und ausgewerteten Kauffälle sind aus dem Berichtsjahr.

Die Auswertung hat zum Ziel, den Preis von Gartenland in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes für benachbartes Bauland zu ermitteln. Es wurden die Bodenrichtwerte herangezogen, die nach dem Baugesetzbuch in der Regel als erschließungsbeitragsfrei ermittelt worden sind.

Erkennbar ist, dass Abstufungen vorhanden sind.

#### Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>

5 – 20  
25 – 30  
35 – 45  
50 – 70  
80 – 90

#### Orientierungswert für Gartenland in €/m<sup>2</sup>

2,00  
3,00  
4,00  
10,00  
20,00

### 7.3 Verkäufe für geplante Verkehrsflächen

Beim Ankauf von geplanten Verkehrsflächen im Außenbereich ist ersichtlich, dass der Wert der ursprünglichen Nutzungsart zugrunde gelegt wurde.

Für inanspruchgenommene Acker- und Grünlandflächen wurden überwiegend Kaufpreise in einer Spanne von **0,10 €/m<sup>2</sup> bis 2,50 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. In diesen Kaufpreisen sind alle Entschädigungsansprüche, wie zum Beispiel Aufwuchs- und Pächterentschädigung oder der Anschnitt des Grundstücks, enthalten.

Für andere vorherige Nutzungen liegen einzelne Vereinbarungen vor. Sie lassen sich jedoch nicht eindeutig darstellen.

### 7.4 Flächen für Windkraftanlagen

Im Berichtszeitraum wurden 4 Verträge über insgesamt 18 Windkraftanlagen im Gebiet der „Nauener Platte“ ausgewertet.

Standortfläche mit ca. 1000 - 2000 m <sup>2</sup> /Anlage	1,50 - 2,40 €/m <sup>2</sup>
Wegefläche mit ca. 1000 - 1500 m <sup>2</sup> /Anlage	0,50 - 1,80 €/m <sup>2</sup>
Abstandsfläche mit ca. 0,8 - 3,2 ha/Anlage	0,30 - 0,67 €/m <sup>2</sup>

Zusätzlich wird ein Ablösebetrag je Anlage von ca. 130.000 - 155.000 € entrichtet.

## **8 Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte unter Auswertung der Kaufpreissammlung jeweils zum Stichtag 01.01. des folgenden 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. So werden in Rathenow und Premnitz Stadtumbaugebiete ausgewiesen, in denen Bodenrichtwerte nicht anwendbar sind.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes oder durch die entsprechend geltende Bauleitplanung bestimmt. Auf Grund 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 Bodenrichtwerte beziehen sich in städtischen Bereichen auf eine Grundstücksfläche von etwa **400 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup>** und in ländlichen Bereichen im Wesentlichen von etwa **600 m<sup>2</sup> bis 1200 m<sup>2</sup>**.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte sind für den Landkreis Havelland auf einem Kartenblatt im Maßstab 1 : 100.000 dargestellt.

Die Karte wird nach Ermittlung der Richtwerte in den Gemeinden des Landkreises und in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus kann jedermann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten und die Karte käuflich gegen eine Gebühr von 30,- € erwerben. Ebenfalls sind Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte in den Formaten DIN A4 und DIN A3 erhältlich.

## **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Landkreis Havelland wurden in fünf Städten und in einer Gemeinde durch Satzung Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt.

Sanierungsgebiete:

„Altstadt Nauen“  
„Altstadt Rathenow“  
„Stadt Rhinow“  
„Altstadt Friesack“  
„Ortskern Elstal“  
„Premnitz Liebigstraße/Beethovenstraße“

In der Gemeinde Wustermark wurde durch Satzung ein städtebaulicher Entwicklungsbereich förmlich festgelegt.

Entwicklungsbereich:

„GVZ Wustermark“

In der Bodenrichtwertkarte sind die Sanierungsgebiete mit dem Zusatz „**San**“ und der Entwicklungsbereich mit dem Zusatz „**Entw**“ gekennzeichnet.

Wegen der besonderen rechtlichen Verhältnisse, denen die Grundstücke in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen unterliegen, werden hierfür spezielle Bodenrichtwerte ermittelt.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 152 BauGB) und Entwicklungsbereichen (§ 169 BauGB) sind die Anfangswerte nach §§ 153 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauGB maßgebend, d.h. die Qualität, die das Gebiet vor Beginn der förmlichen Festlegung hatte, wird zugrunde gelegt.

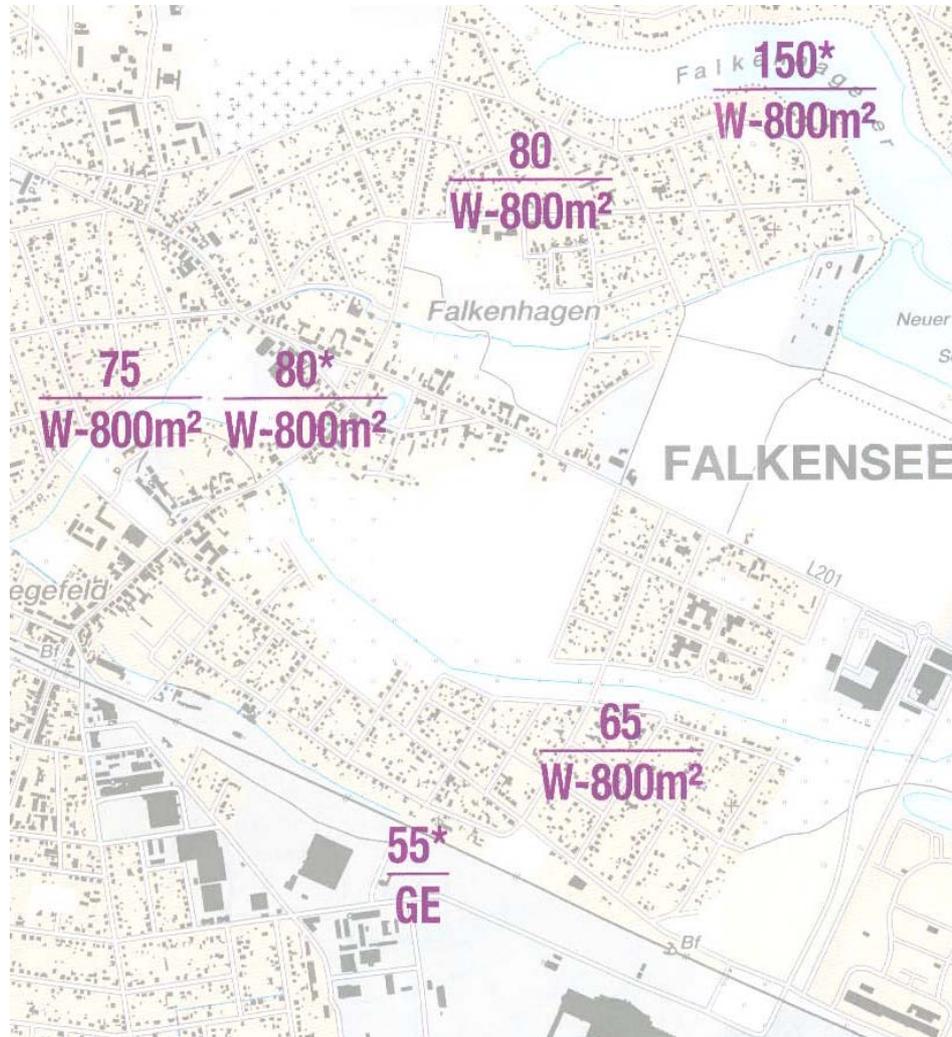
Bei diesen Anfangswerten sind Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch die Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten, nicht zu berücksichtigen.

Die Anfangswerte werden jährlich entsprechend den Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Weiterentwicklung) fortgeschrieben.

Der Gutachterausschuss hat für die Sanierungsgebiete „Stadt Rhinow“ und „Ortskern Elstal“ besondere Bodenrichtwerte ermittelt und in speziellen Bodenrichtwertkarten nachgewiesen.

## 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte  
Stand: 01.01. 2005



Erläuterung : Bodenrichtwert in €/m²      80\*  
 Art der baulichen Nutzung      z.B. W-800m²

**W** - Wohnbauflächen  
**GE** - Gewerbegebiet  
**\*** - erschließungsbeitragsfrei und abgabefrei nach BauGB und KAG  
**800m²** - Grundstücksfläche Bodenrichtwertgrundstück

## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Für den Teilmarkt **bebaute Grundstücke** ergeben sich folgende Aufschlüsselungen des Flächen- und Geldumsatzes für den gesamten Landkreis nach der tatsächlichen Nutzung:

Stadt Gemeinde Amt	Ein-/Zweifamilien-häuser Reihenhäuser Doppelhaushälften			Mehrfamilienhäuser			Geschäfts-/Ver- waltungsgebäude		
	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 100 T€	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 100 T€	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 100 T€
Falkensee	186	258	276	3	2	13	6	72	239
Ketzin	15	24	15	3	18	2	2	1	1
Nauen	46	135	50	3	2	2	6	69	8
Premnitz	25	26	18	0	0	0	1	7	1
Rathenow	46	47	42	19	18	22	8	11	16
Brieselang	34	39	42	0	0	0	1	1	1
Dallgow-Döberitz	38	29	61	2	2	7	1	7	3
Milower Land	22	61	10	0	0	0	1	1	1
Schönwalde-Glien	46	42	52	0	0	0	0	0	0
Wustermark	25	51	15	0	0	0	3	36	9
Friesack	22	94	13	1	1	2	1	1	1
Nennhausen	22	62	12	0	0	0	1	5	1
Rhinow	26	195	14	1	1	1	1	1	1

## 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Bauepochen sind 2004 in den Städten und Gemeinden des Landkreises die nachfolgend aufgeführten Wohnflächenpreise bezahlt worden. In den mittleren Wohnflächenpreisen ist der Bodenwert mit enthalten.

Mittlere Wohnfläche (WFI) und Wohnflächenpreise (WFIPr) für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit Angabe der mittleren Grundstücksfläche (GrstFI).

Bauepoche Stadt Gemeinde Amt	bis 1948				1949 – 1989				1990 – 2004			
	An- zahl	mitt- lere GrstFI in m <sup>2</sup>	mitt- lere WFI in m <sup>2</sup>	mitt- lerer WFIPr in €/m <sup>2</sup>	An- zahl	mitt- lere GrstFI in m <sup>2</sup>	mitt- lere WFI in m <sup>2</sup>	mitt- lerer WFIPr in €/m <sup>2</sup>	An- zahl	mitt- lere GrstFI in m <sup>2</sup>	mitt- lere WFI in m <sup>2</sup>	mitt- lerer WFIPr in €/m <sup>2</sup>
Falkensee	69	1.112	109	1.053	8	940	117	1.117	29	780	133	1.754
Ketzin	4	1.329	82	513	1	1.396	80	750	3	704	150	993
Nauen	22	826	80	587	2	1.020	120	1.317	1	804	100	1.250
Premnitz	12	849	105	536	1	2.253	100	950	3	654	105	1.352
Rathenow	15	926	107	464	4	1.078	132	767	4	1.157	120	1.103
Brieselang	11	1.128	87	921	1	1.555	80	625	10	791	136	1.407
Dallgow-Döberitz	13	900	105	771	0	-	-	-	2	451	122	1.158
Milower Land	6	812	67	635	1	1.516	70	900	0	-	-	-
Schönwalde-Glien	16	1.060	106	1.024	4	810	65	944	13	894	136	1.395
Wustermark	6	707	94	590	0	-	-	-	0	-	-	-
Friesack	2	2.760	70	500	5	1.350	73	864	0	-	-	-
Nennhausen	4	836	70	500	2	1.785	85	1.154	0	-	-	-
Rhinow	4	1.650	80	389	3	589	109	757	2	668	100	1.150

### 9.2.2 Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt ist die Preisentwicklung im Wesentlichen stabil.  
Zur detaillierten Information bezüglich der einzelnen Regionen und Baujahre empfehlen wir, die Marktberichte der Vorjahre zu vergleichen.

### 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke **Marktanpassungsfaktoren** abgeleitet. Diese Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert für vergleichbare Objekte ermittelt. Die Datengewinnung erfolgte durch Auswerten der Bauakten bzw. durch ein örtliches Aufmaß und eine Bilddokumentation.

Für die Sachwertermittlung sind folgende Ausgangsdaten herangezogen worden:

#### **Ermittlung der Herstellungskosten**

- Normalherstellungskosten, bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK) und Baunebenkosten entsprechend des Bautyps
- Bundesbaupreisindex zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses
- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 Ausgabe 1987
- Korrekturfaktor für das Land Brandenburg = 0,96 (berlinnahe Raum Falkensee, Dallgow-Döberitz, Brieselang und Schönwalde mit 1,05)
- Korrekturfaktor für die Ortsgröße = 0,95
- Korrekturfaktor für konjunkturelle Lage = 1,00

#### **Alterswertminderung**

- nach Tabelle „Ross“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter und Bauzustand

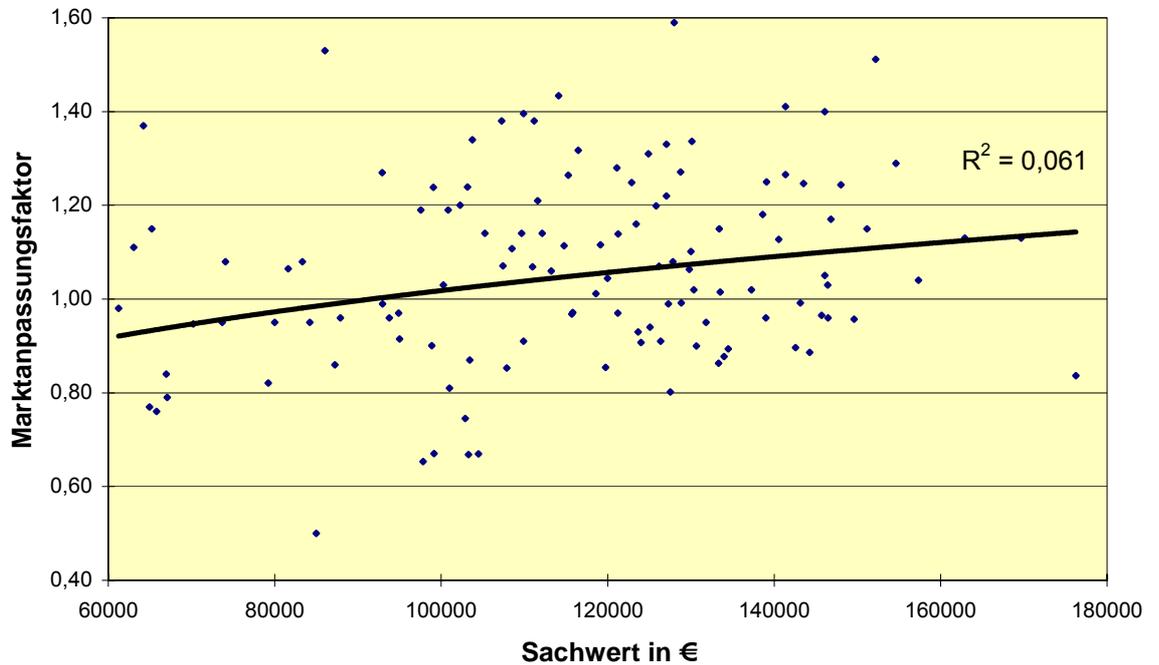
#### **Bodenwertermittlung**

- Bodenwert zum Kaufzeitpunkt
- Abstufung bei übergroßen Grundstücken

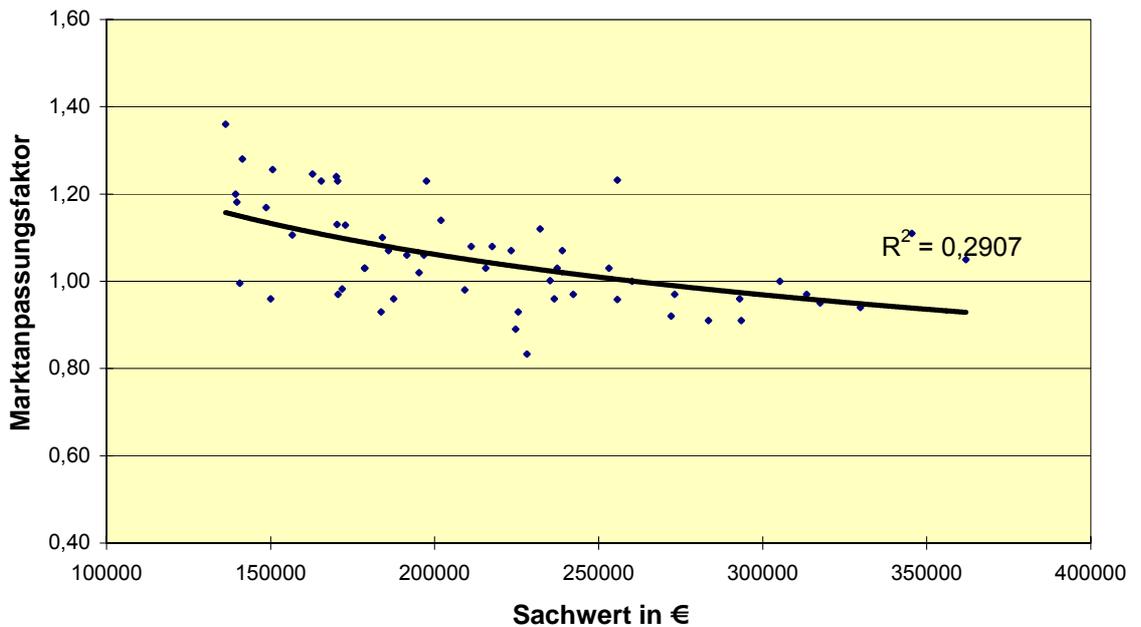
#### **Marktanpassungsfaktoren**

Auf Grund der großen Streubreite des Verhältnisses Kaufpreis/Sachwert sind die aus den Kurven abzuleitenden Marktanpassungsfaktoren mit einer großen statistischen Unsicherheit behaftet, die durch das niedrige Bestimmtheitsmaß  $R^2$  zum Ausdruck kommt. Da eine Vielzahl von ausgewerteten Kauffällen vorliegt, können im Einzelfall Vergleichswerte in der Geschäftsstelle angefordert werden.

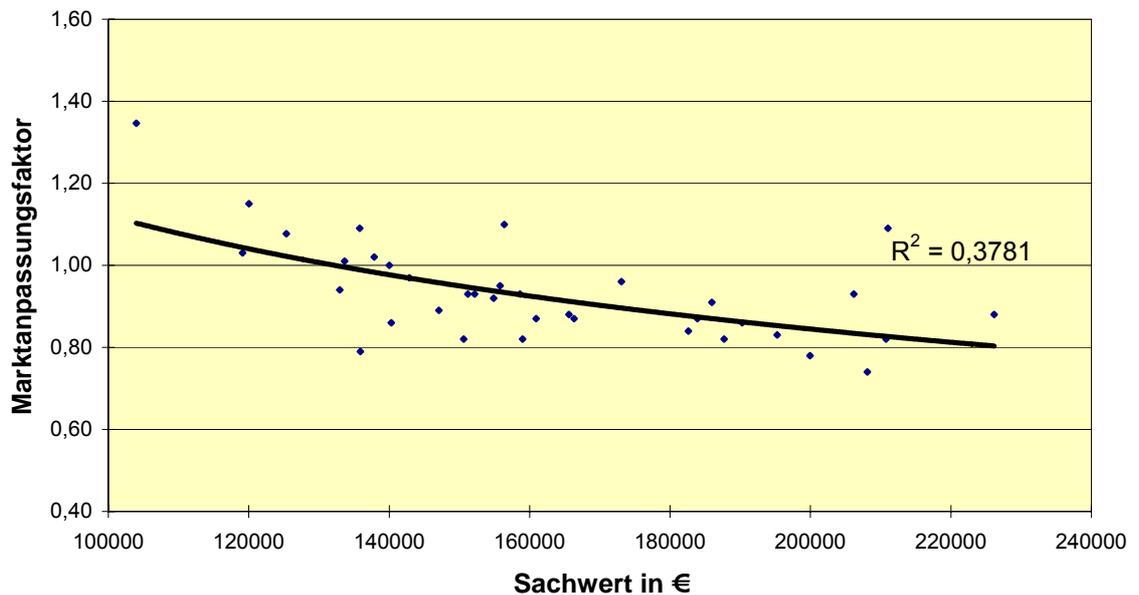
Für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** (Baujahr 1920 - 1940) bei einem Bodenwertniveau von 50 €/m<sup>2</sup> bis 80 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 1999 - 2004 im **berlinnahen Raum**,



für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** (Baujahr 1992 - 2004) bei einem Bodenwertniveau von 50 €/m<sup>2</sup> bis 120 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2001 - 2004 im **berlinnahen Raum**,



für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** (Baujahr 1993 - 2004) aus den Städten **Rathenow und Premnitz** abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2001 - 2004.



**9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften**  
**9.3.1 Preisniveau**

Für diesen Teilmarkt sind in den verschiedenen Bauepochen im Jahr 2004 in den nachfolgend aufgeführten Städten und Gemeinden des Landkreises folgende Wohnflächenpreise bezahlt worden. In den mittleren Wohnflächenpreisen ist der Bodenwert mit enthalten.

Mittlere Wohnfläche und Wohnflächenpreise für Doppel- und Reihenhäuser

Bauepoche Stadt Gemeinde Amt	bis 1948				1949 – 1989				1990 – 2004			
	An- zahl	mitt- lere GrstFl in m²	mitt- lere WFl in m²	mitt- lerer WFIPr in €/m²	An- zahl	mitt- lere GrstFl in m²	mitt- lere WFl in m²	mitt- lerer WFIPr in €/m²	An- zahl	Mitt- lere GrstFl in m²	mitt- lere WFl in m²	mitt- lerer WFIPr in €/m²
Falkensee	4	975	94	980	1	750	90	1.222	34	279	107	1.682
Ketzin	2	424	87	1.043	1	489	100	1.230	0	-	-	-
Nauen	4	894	150	845	2	723	100	495	4	281	107	1.007
Premnitz	4	1.170	100	203	0	-	-	-	0	-	-	-
Rathenow	10	897	102	896	3	1.000	121	743	1	255	133	842
Brieselang	1	1.000	80	750	0	-	-	-	3	441	123	1.135
Dallgow-Döberitz	0	-	-	-	0	-	-	-	19	301	112	1.400
Milower Land	1	1.300	70	286	2	757	80	719	0	-	-	-
Schönwalde-Glien	2	610	60	667	0	-	-	-	4	266	113	1.187
Wustermark	9	670	88	424	0	-	-	-	4	279	127	911
Friesack	5	564	75	557	0	-	-	-	1	308	110	936
Nennhausen	2	785	90	417	1	1.000	90	833	0	-	-	-
Rhinow	3	767	80	550	0	-	-	-	0	-	-	-

### 9.3.2 Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt ist die Preisentwicklung im Wesentlichen stabil. Zur detaillierten Information bezüglich der einzelnen Regionen und Baujahre empfehlen wir, die Marktberichte der Vorjahre zu vergleichen.

## 9.4 Wohnungseigentum

### 9.4.1 Preisniveau

Beim Wohnungseigentum handelt es sich um bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind.

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

Bei dem Teilmarkt Eigentumswohnungen handelt es sich überwiegend um neu erbautes Wohnungseigentum, das vom Bauträger nach Fertigstellung erstmals veräußert wird.

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

Die Verkäufe von Eigentumswohnungen verteilen sich auf verschiedene Standorte, entweder auf große Wohnanlagen mit mehreren Wohnhäusern oder nur auf kleine Anlagen mit ein oder zwei Wohnhäusern, beziehungsweise in der Form von Reihenhäusern. Insbesondere sind es im Berichtszeitraum nur noch Verkäufe von einzelnen Wohnungen in den vorhandenen Wohnanlagen. Im Jahr 2003 wurden 42 Verkäufe registriert, 2004 fast die dreifache Anzahl mit 117 Verkäufen.

Auf dem Gebiet der umgewandelten Eigentumswohnungen (umfassend rekonstruierte Mietwohnungen) standen im Berichtsjahr keine Verkäufe zur Verfügung. Bei Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum wurden 36 Verkäufe registriert. Insgesamt entfielen 16 Eigentumsübergänge auf Zwangsversteigerungen. Bei den Zwangsversteigerungen wurde eine Spanne von 260 €/m<sup>2</sup> bis 890 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt.

In den nachfolgenden Tabellen werden durchschnittliche Wohnflächen und Preisspannen für **neu errichtetes** Wohnungseigentum (nach 1991) in Mehrfamilienhäusern aufgezeigt, die Kfz-Stellplätze sind überwiegend im Kaufpreis enthalten.

#### Erstverkäufe

Ort	Anzahl der Kauffälle 2004	Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Preisspanne (T€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)
Dallgow (Mehrfamilienhäuser)	5	95	1,35 – 1,4
Falkensee (Mehrfamilienhäuser)	9	95	1,1 – 2,3
Nauen (Mehrfamilienhäuser)	9	70	1,1
Schönwalde (Doppel- häuser)	4	95	1,3
Premnitz (Mehrfamilienhäuser)	7	68	1,0 – 1,5
Rathenow (Mehrfami- lienhäuser)	7	76	1,0 – 1,2
Wustermark (Mehr- familienhäuser)	2	88	1,0 – 1,1

Zweitverkäufe

Ort	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Preisspanne (T€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)
Brieselang (Mehrfamilienhäuser)	2	65	0,7 – 1,5
Dallgow (Mehrfamilienhäuser)	4	64	0,5 – 1,4
Falkensee (Mehrfamilienhäuser)	25	71	0,7 – 2,4
Nauen (Mehrfamilienhäuser)	4	64	1,3 – 1,5
Premnitz (Mehrfamilienhäuser)	3	57	0,4 – 0,5

In den Städten Falkensee und Nauen wurden Tiefgaragen-Stellplätze für je 6000,- € sowie 5000,- € veräußert. In der Gemeinde Dallgow-Döberitz wurden Eigentumswohnungen in einer Wohnanlage als Zweitverkauf zu besonders geringen Kaufpreisen veräußert. Anhand der Kaufverträge lässt sich nicht generell nachweisen, ob die jeweiligen Wohnungen vermietet oder bezugsfrei sind bzw. der jeweilige Mieter als Erwerber aufgetreten ist

**9.4.2 Preisentwicklung**

In diesem Teilmarkt ist die Preisentwicklung im Wesentlichen stabil. Zur detaillierten Information bezüglich der einzelnen Regionen und Baujahre empfehlen wir, die Marktberichte der Vorjahre zu vergleichen.

**9.5 Teileigentum**

Für diesen Teilmarkt liegt keine ausreichende Anzahl von Kauffällen und detaillierte Information vor.

**9.6 Mehrfamilienhäuser**

Unter der Grundstücksart Mehrfamilienhäuser werden Kauffälle registriert, die mindestens drei Wohneinheiten und einen geringen gewerblichen Mietanteil besitzen können. Im Berichtsjahr lagen dem Gutachterausschuss 32 Kauffälle aus dem gesamten Landkreis vor. Der Geldumsatz betrug 4,9 Millionen € und der Flächenumsatz 4,3 ha.

Der größte Umsatz von Mehrfamilienhäusern war mit 19 Kauffällen in der Stadt Rathenow. Während die Spanne der Baujahre hier überwiegend zwischen 1900 und 1935 lag, erstreckt sich bei den anderen Verkäufen im Landkreis die Spanne der Baujahre von 1890 (hauptsächlich Nauen) bis 1973. Festzustellen ist, dass auf dem Teilmarkt der unsanierten und leerstehenden Mehrfamilienhäuser ein rückläufiger Grundstücksmarkt zu verzeichnen ist.

Eine spezielle Auswertung lassen die Verkäufe für die Mehrfamilienhäuser nicht zu, da die Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung von sehr unterschiedlicher Art, Größe und Bauzustand sind, so dass eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Bei dem überwiegend ländlich strukturierten Landkreis Havelland mit geringer städtischer Prägung nimmt dieser Teilmarkt nur einen geringen Anteil ein.

**9.6.1 Preisniveau**

Die Untersuchungen ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis von **106 €/m<sup>2</sup>** Geschossfläche im Berichtsjahr. Die Kaufpreisspanne lag zwischen **87 – 121 €/m<sup>2</sup>**.

### 9.6.2 Liegenschaftszinssätze

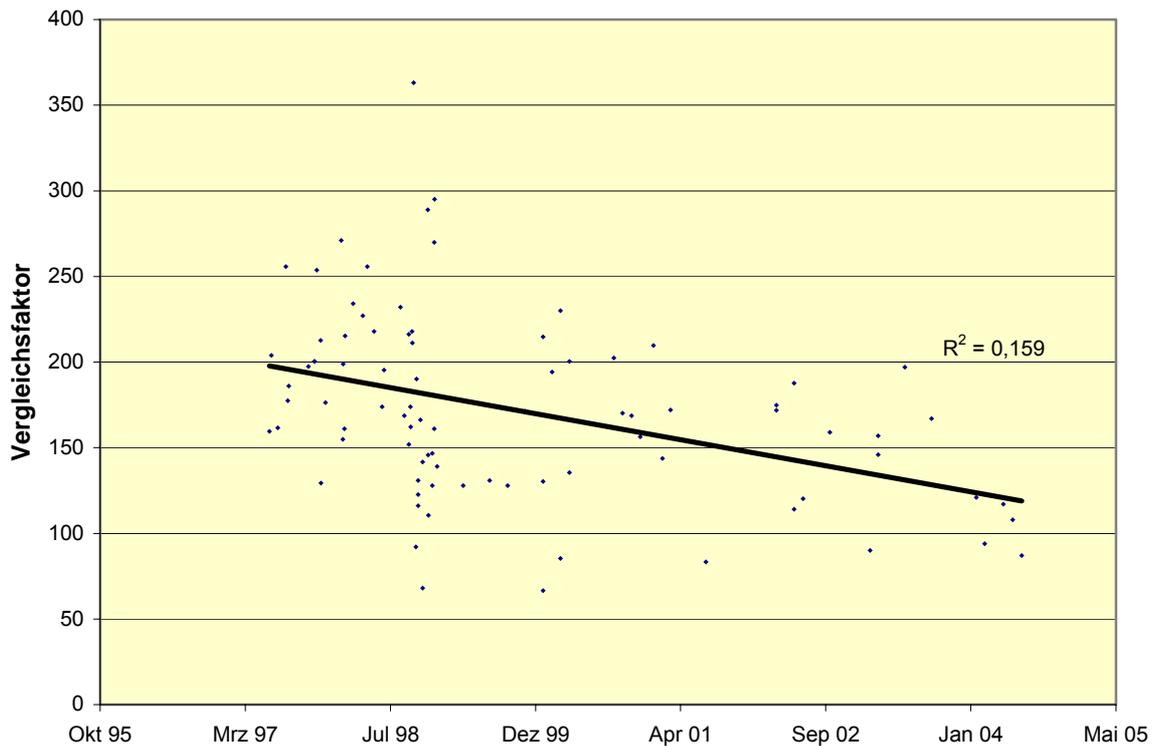
Bei der Veräußerung von Mehrfamilienhäusern ist festzustellen, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein Leerstand der Wohnungen vorherrscht oder nur noch vereinzelt Wohnraum vermietet ist. Diese Häuser werden vorrangig zum Zwecke der Sanierung und Modernisierung erworben. Somit war ein Gesamtertrag vom Kaufobjekt zum Kaufzeitpunkt nicht vorhanden.

Daher lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch das Fehlen von Erträgen kein Liegenschaftszins ermitteln.

### 9.6.3 Vergleichsfaktoren

Um für die Marktteilnehmer diesen Grundstücksteilmarkt transparent zu gestalten, wird seit 1997 der Vergleichsfaktor „Kaufpreis je m<sup>2</sup> Geschossfläche“ ermittelt

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden Kauffälle von Mehrfamilienhäusern hinsichtlich der Ermittlung von Vergleichsfaktoren untersucht. Die Baujahre dieser Häuser lagen zwischen 1850 und 1935. Sie hatten dem Baualter entsprechend einen befriedigenden bis mangelhaften Bauzustand. Der Durchschnittspreis von 1997 bis 2004 lag bei **169 €/m<sup>2</sup>** Geschossfläche.



Auch hier wird ein niedriges Bestimmtheitsmaß  $R^2$  nachgewiesen, so dass die Trendlinie mit einer großen statistischen Unsicherheit behaftet ist.

## **9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser**

### **9.7.1 Preisniveau**

Unter der Rubrik Geschäfts- und Verwaltungsgebäude werden die Renditeobjekte erfasst, deren gewerblicher Mietanteil >20% ist. Hierfür standen 31 auswertbare Kaufverträge zur Verfügung, mit einem Gesamtumsatz von 27,9 Mio € und einem Flächenumsatz von 21,2 ha. Die Streuungsbreite der Baujahre erstreckt sich von 1850 bis 2000.

Eine spezielle Auswertung lassen auch hier die Verkäufe für die Geschäfts- und Verwaltungsgebäude nicht zu, da die Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung von sehr unterschiedlicher Art und Größe sind, so dass eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist.

### **9.7.2 Liegenschaftszinssätze**

Liegenschaftszinssätze sind mit den gegebenen Daten nicht zu ermitteln.

## 10 Nutzungsentgelte, Mieten

### 10.1 Nutzungsentgelte

Mit der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562) hat der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse legitimiert, Auskunft in anonymisierter Form über frei vereinbarte Nutzungsentgelte zu geben. Ferner hat der Gesetzgeber die Gemeinden verpflichtet, dem Gutachterausschuss Auskunft über die vereinbarten Nutzungsentgelte zu erteilen. Die nachfolgend aufgeführten Entgelte stellen nur eine Auflistung und keine Wertung dar. Sie sollen den Vertragsparteien einen Anhaltspunkt geben, die mögliche Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes zu finden.

#### Gezahlte Nutzungsentgelte für **unbebaute** Erholungsgrundstücke

Stadt /Gemeinde	Vertragsabschluss Jahr	Spanne der Grundstücksgrößen m <sup>2</sup>	Spanne der gezahlten Entgelte in €/m <sup>2</sup> und Jahr
Falkensee	1998 – 2004	600 – 1.800	0,46 - 0,56
Schönwalde/Glien	1995 – 2003	500 – 1.200	0,46 - 1,02
Brieselang	2001 – 2003	400 – 1.300	0,46
Dallgow-Döberitz	1998 – 2003	400 – 1.000	0,51

#### Gezahlte Nutzungsentgelte für **bebaute** Erholungsgrundstücke (bei den aufgeführten Verpachtungen besteht getrenntes Eigentum am Grund und Boden und an den Baulichkeiten)

Stadt / Gemeinde	Vertragsabschluss Jahr	Spanne der Grundstücksgrößen m <sup>2</sup>	Spanne der gezahlten Entgelte in €/m <sup>2</sup> und Jahr	Bemerkung
Rathenow	1994 – 2002	325 – 500	2,05	Wasserlage; Bungalow Pächtereigentum
	2002	500	0,77	Wassernähe; Bungalow Pächtereigentum
Falkensee	1998 – 2004	700 – 1.200	0,92 - 1,20	Bungalow Pächtereigentum
	1998 – 2004	700 – 1.450	0,92 – 1,40	Bungalow unentgeltlich mitverpachtet
Schönwalde/Glien	1995 – 2004	800 – 1.300	1,02 - 1,50	Bungalow Pächtereigentum
	1995 – 2003	800 – 1.300	1,02 – 1,70	Bungalow unentgeltlich mitverpachtet
Priort	1998 – 2001	400 – 1.150	1,23	Bungalow Pächtereigentum
Buchow-Karpzow	1999 – 2002	400 – 1.100	0,82 - 0,98	Bungalow Pächtereigentum
Dallgow-Döberitz	2000 – 2002	400 – 1.200	1,02 – 2,05	Bungalow Pächtereigentum
	2003 – 2004	740 – 1.200	1,10 – 1,20	Bungalow unentgeltlich mitverpachtet
Brieselang	2001 – 2004	600 – 2.000	0,92 - 1,38	Bungalow unentgeltlich mitverpachtet
Parey	2001	500 - 700	0,64	Bungalow Pächtereigentum

### 10.2 Mieten

Für diesen Teilmarkt liegt keine ausreichende Anzahl von Verträgen und detaillierte Information vor.

## **11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses**

### **11.1 Rechtsgrundlagen**

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beruht insbesondere auf den folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- § 192 bis § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359),
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl. II S. 818),
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110).

### **11.2 Der Gutachterausschuss**

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Das Ministerium des Innern (Bestellungsbehörde) bestellte mit Wirkung vom 01.01.2004 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.

### **11.3 Aufgaben des Gutachterausschusses**

Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Rechte an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust durch Enteignung und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile,
- Führung der Kaufpreissammlung,
- Erstattung von Verkehrswertgutachten über die ortsüblichen Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes,
- Erstattung von Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke mit Erholungsnutzung (NutzEV),
- Ermittlung der Bodenrichtwerte (durchschnittliche Lagewerte),
- Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt.

## Anhang

## Anschriften der Geschäftsstellen der benachbarten Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Landkreis/Stadt	Telefon Fax Internet e-mail
<b>Ostprignitz-Ruppin</b> Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971/62490 033971/62409 <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a> <a href="mailto:gutachter@kva-opr.de">gutachter@kva-opr.de</a>
<b>Oberhavel</b> Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/601581 03301/601580 <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a> <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
<b>Berlin</b> Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/90127498 030/90123193 <a href="http://www.gutachterausschuss-berlin.de">www.gutachterausschuss-berlin.de</a> <a href="mailto:gaa@senstadt.verwalt-berlin.de">gaa@senstadt.verwalt-berlin.de</a>
<b>Potsdam-Mittelmark</b> Lankeweg 4 14513 Teltow	03328/318311 03328/318315 <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a> <a href="mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de">gaa@potsdam-mittelmark.de</a>
<b>Brandenburg a. d. H.</b> Wiener Straße 1 14772 Brandenburg a. d. H.	03381/586203 03381/586204 <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a> <a href="mailto:brb.gutachter@stadt-brb.brandenburg.de">brb.gutachter@stadt-brb.brandenburg.de</a>
<b>Potsdam</b> Hegelallee 6-10 Haus1 14467 Potsdam	03312893182 03312892575 <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a> <a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>
<b>Jerichower Land Stendal</b> Landesamt für Vermessung und Geoin- formation Regionalbereich Altmark Buchenallee 1a 29410 Salzwedel	03901/8470 03901/847117 <a href="http://www.geobasis.sachsen-anhalt.de/de/wir_ueber_uns/main.htm">www.geobasis.sachsen-anhalt.de/de/wir_ueber_uns/main.htm</a> <a href="mailto:gaa.altmark@lvermgeo.sachsen-anhalt.de">gaa.altmark@lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>