

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland**



# **Grundstücksmarktbericht 2009**

**Landkreis Havelland**



## Impressum

Herausgeber:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland  Landkreis Havelland Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen  Telefon: 03321 / 403 6181 Telefax: 03321 / 403 36181 eMail: <a href="mailto:гаа@havelland.de">гаа@havelland.de</a> Internet: <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a>
Bezug:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Anschrift usw. siehe oben)
Gebühr:	22,50 €
Vervielfältigung und Verbreitung:	Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.
Titelfoto:	Schloss Ribbeck Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>3</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	3
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung	7
3.3	Zwangsversteigerungen	8
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>9</b>
4.1	Vertragsvorgänge	10
4.2	Geldumsatz	12
4.3	Flächenumsatz	13
<b>5</b>	<b>Bauland</b>	<b>14</b>
5.1	Allgemeines	14
5.2	Individueller Wohnungsbau	14
5.2.1	Preisniveau	14
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	15
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	16
5.3	Geschosswohnungsbau – Preisniveau	17
5.4	Gewerbliche Bauflächen	17
5.4.1	Preisniveau	17
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	18
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	19
5.6	Sonstiges Bauland	19
5.7	Erbaurechte	20
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	<b>21</b>
6.1	Allgemeines	21
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	21
6.2.1	Preisniveau	21
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	22
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	23
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>24</b>
7.1	Erholungsgrundstücke	24
7.2	Gartenlandgrundstücke	24
7.3	Verkehrsflächen	25
7.4	Flächen für Windkraftanlagen	25
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>26</b>
8.1	Allgemeines	26
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	26
8.2.1	Preisniveau	26

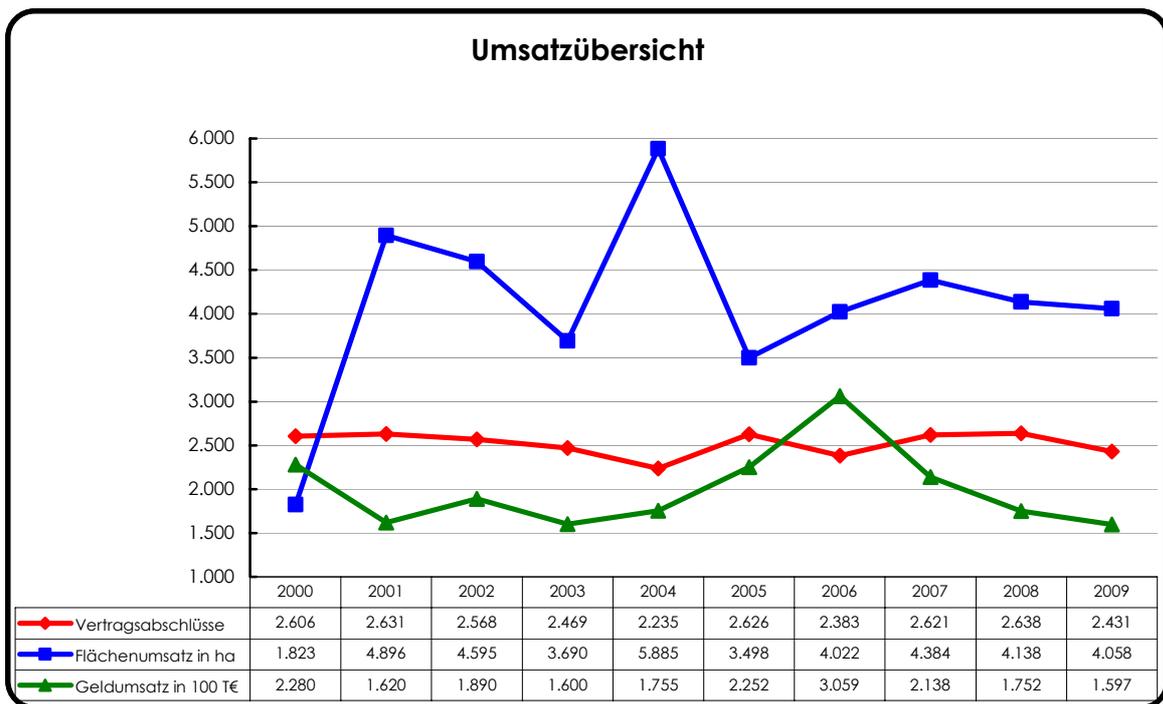
8.2.2	Preisentwicklung	28
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	28
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	31
8.3.1	Preisniveau	31
8.3.2	Preisentwicklung	32
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	32
8.4	Wohnungseigentum	34
8.4.1	Preisniveau	34
8.4.2	Preisentwicklung	35
8.5	Teileigentum	35
8.6	Mehrfamilienhäuser	36
8.6.1	Preisniveau	36
8.6.2	Preisentwicklung	36
8.6.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	36
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	39
8.7.1	Preisniveau	39
8.7.2	Preisentwicklung	39
8.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	39
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	40
8.9	Vermietete Einfamilienhäuser - Liegenschaftszinssätze	40
<b>9</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>41</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag	41
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	41
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	44
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	46
9.5	Bodenrichtwerte für Erholungsflächen	48
<b>10</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten</b>	<b>49</b>
10.1	Nutzungsentgelte	49
10.2	Mieten	50
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>51</b>
<b>Anhang</b>		<b>52</b>

# 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 sind im vorliegenden Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Havelland zusammengestellt. In den nachfolgenden Grafiken werden die Umsatzdaten und die Preisentwicklung zusammenfassend dargestellt:



**Preisentwicklung zum Vorjahr**

	berlinnaher Raum	übriger Landkreis
<b>Wohnbauland</b>	ca. 5-10 % Rückgang	unverändert
<b>Gewerbebauland</b>	unverändert	unverändert
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	ca. 15-30 % Steigerung	ca. 10-25 % Steigerung
<b>Individueller Wohnungsbau (bebaute Objekte)</b>	unverändert	unverändert

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2009 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 2009, 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.

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 Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

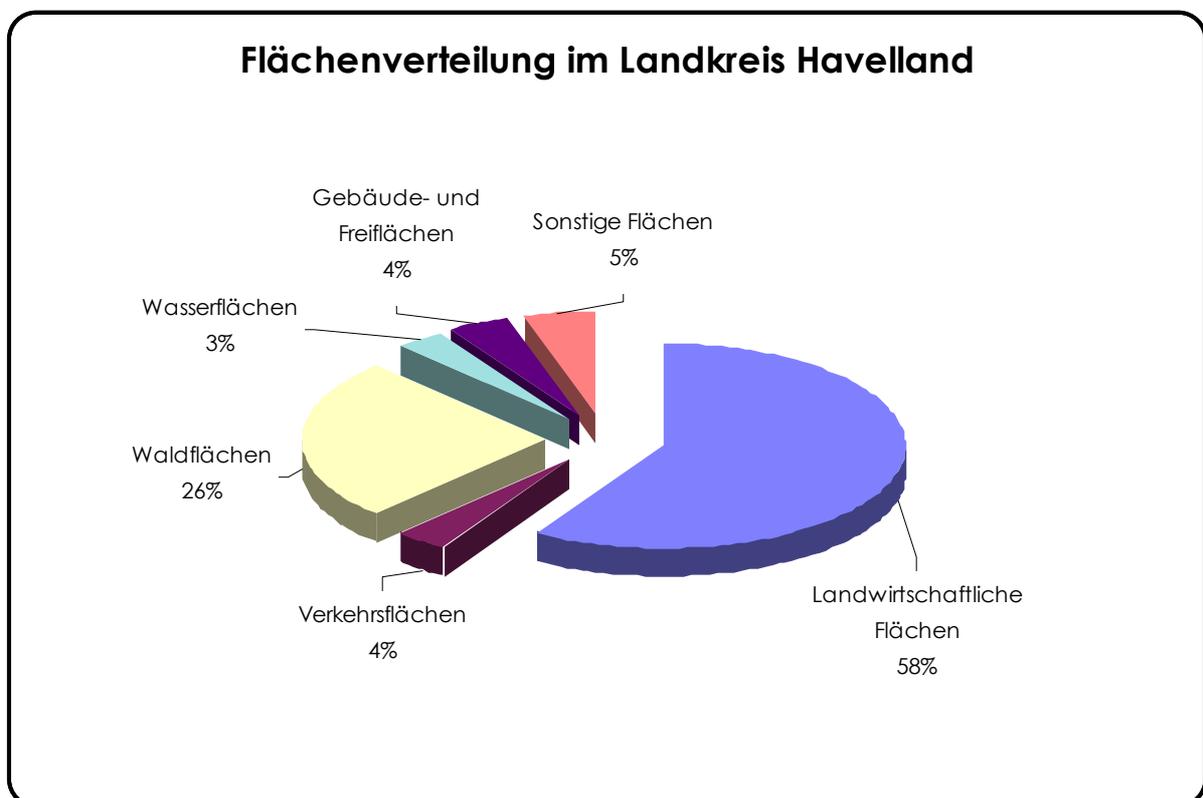
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 20.04.2010 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen.

## 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

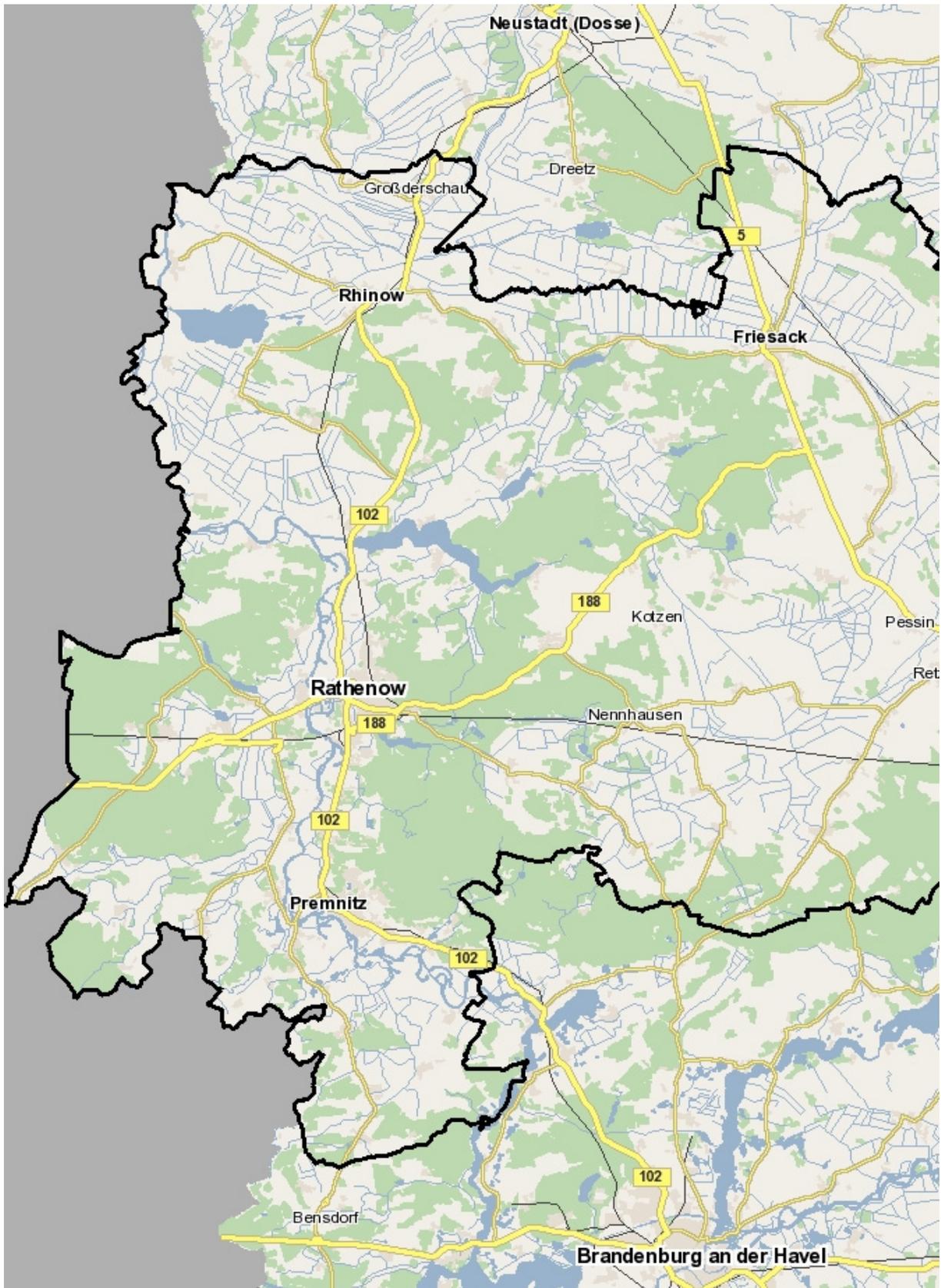
Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst.

Der Landkreis Havelland mit der Kreisstadt Rathenow liegt im Land 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 an der Havel) – 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, wie auch der Havelkanal, Teil der Ost-West-Wasserstraße ist.

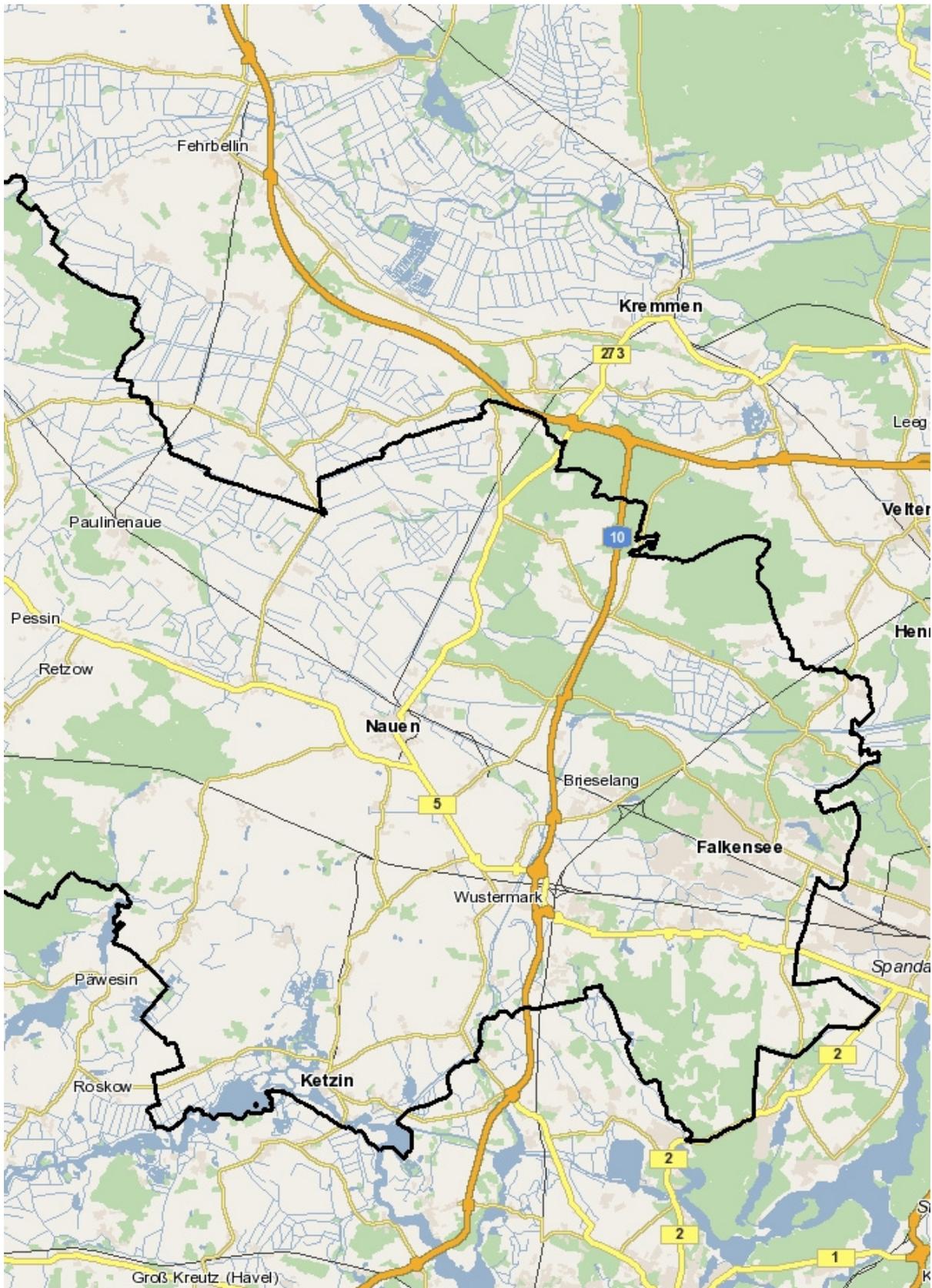


Quelle: Landkreis Havelland, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB) Stand: 31.12.2009

Im Landkreis Havelland gibt es zur Zeit 31 beschlossene und genehmigte Flächennutzungspläne (FNP) bzw. Teilflächennutzungspläne (TFNP) (Stand März 2010).



Auszug aus dem digitalen Navigationsmodell (DNM) des Landes Brandenburg



des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg – LGB

Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis Havelland in fünf Städte, fünf Gemeinden und drei Ämter.

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Bevölkerung	Fläche	Einwohner
	Anzahl	km <sup>2</sup>	je km <sup>2</sup>
Stadt Falkensee	39.987	43	930
Stadt Ketzin	6.422	93	69
Stadt Nauen	16.578	267	62
Stadt Premnitz	9.177	45	204
Stadt Rathenow	25.679	112	229
Gemeinde Brieselang	10.813	45	240
Gemeinde Dallgow-Döberitz	8.476	66	128
Gemeinde Milower Land	4.654	160	29
Gemeinde Schönwalde-Glien	8.901	97	92
Gemeinde Wustermark	7.770	53	147
Amt Friesack	6.709	236	28
Amt Nennhausen	4.834	254	19
Amt Rhinow	5.059	246	21
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>155.059</b>	<b>1.717</b>	<b>90</b>

Quellen: - Einwohner per 30.06.2009 – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg  
 - Flächen per 31.12.2009 – Landkreis Havelland (ALB)



Übersicht: Gebietskörperschaften

Sofern als Lagemerkmale in diesem Grundstücksmarktbericht nicht die einzelnen Gebietskörperschaften gewählt sind, werden sie unter den Begriffen „berlinnahe Raum“ und „übriger Landkreis“ zusammengefasst. Gegebenenfalls werden einzelne Gebietskörperschaften in diesen Zusammenfassungen herausgehoben.

## 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

- **Arbeitslosenquote**

Während die durchschnittliche Arbeitslosenquote des Jahres 2009 im westlichen Teil des Landkreises mit 16,9 % weit über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg mit 12,3 % liegt, ist im östlichen Teil die Arbeitslosenquote mit 8,6 % wesentlich geringer. Daraus ergibt sich die Quote für den Landkreis von 11,2 %. (Quelle: Arbeitslosenquote – Agentur für Arbeit Neuruppin)

- **Bautätigkeit**

Kennzeichnend für den Grundstücksmarkt im Havelland sind der weitere Zuzug im berlin-nahen Raum und die damit im Zusammenhang stehende Bautätigkeit.

Merkmale	Berichtszeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2007	4.783	511
	2008	4.478	416
	2009	4.225	389
darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen (Anzahl)	2007	4.621	499
	2008	4.356	410
	2009	4.131	382
Genehmigte neue Nichtwohngebäude (Anzahl)	2007	735	52
	2008	830	52
	2009	741	51

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 31.12.2009

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Landkreis Havelland wurden in sechs Städten und in einer Gemeinde durch Satzung Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt. In der Stadt Ketzin wurde ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgesetzt.

- Sanierungsgebiete im Landkreis Havelland für die der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt hat, die in der jeweiligen Gemeinde oder in der Geschäftsstelle erfragt werden können:

„Altstadt Nauen“  
 „Stadt Rhinow“  
 „Altstadt Friesack“  
 „Ortskern Elstal“  
 „Zentrum Falkensee“

- Sonstige Sanierungsgebiete:

„Altstadt Rathenow“  
 „Prennitz Liebigstraße/Beethovenstraße“  
 „Altstadt Ketzin“

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

- Entwicklungsbereich:  
„GVZ Wustermark“

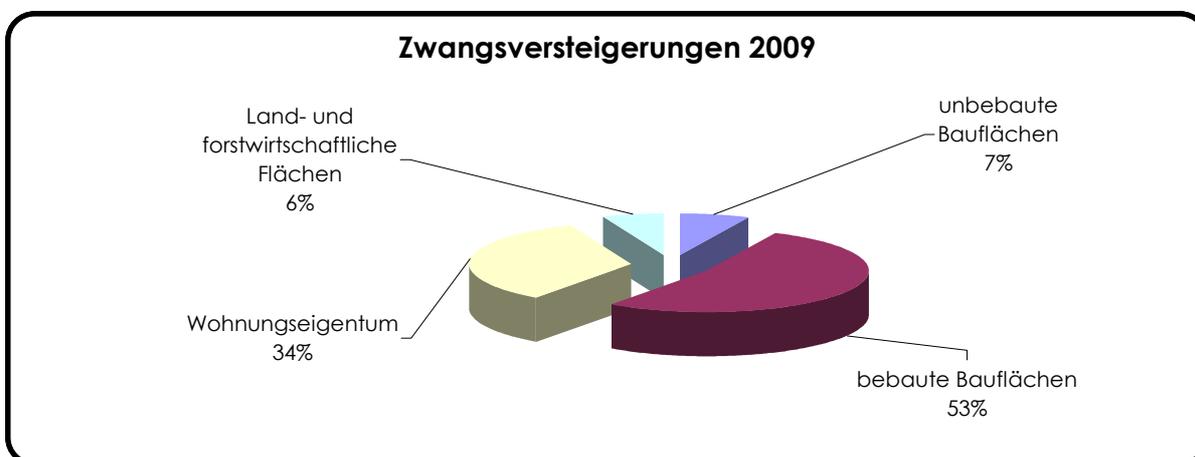
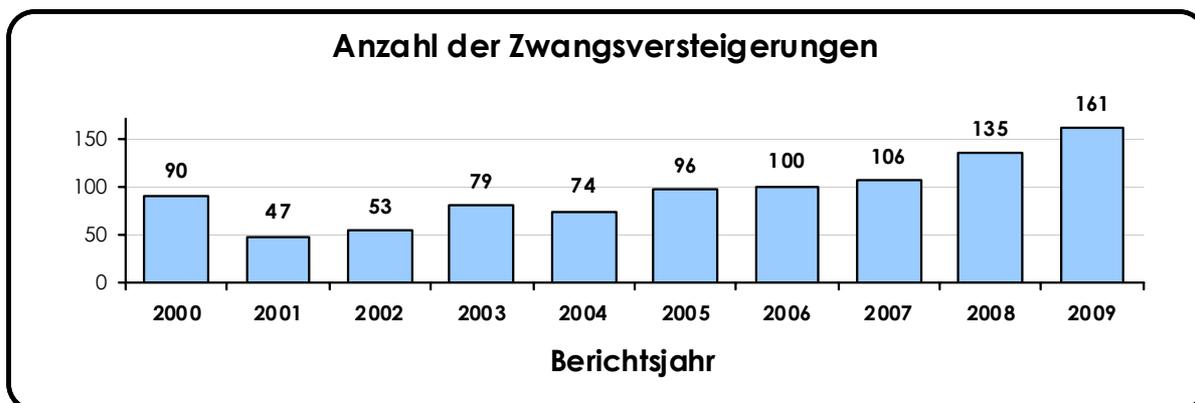
In Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss haben das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung sowie das Ministerium des Inneren des Landes Brandenburg die Praxis-hilfe "Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten" herausgegeben.  
<http://www.gutachterausschuesse-bb.de/OGAA/210708.htm>

- **Stadtumbau**

Im Landkreis Havelland gibt es in den Städten Rathenow und Premnitz Stadtumbaumaßnahmen. Diese Gebiete sind durch hohen Wohnungsleerstand gekennzeichnet. Unter Mitarbeit des Gutachterausschusses und der Stadt Rathenow haben das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung sowie das Ministerium des Inneren des Landes Brandenburg in Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine „Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten“ herausgegeben.  
<http://www.gutachterausschuesse-bb.de/OGAA/230306.htm>

### 3.3 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 161 Beschlüsse zu Zwangsversteigerungen zugegangen. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist damit im Vergleich zum Vorjahr um etwa 19 % gestiegen.



## 4 Übersicht über die Umsätze

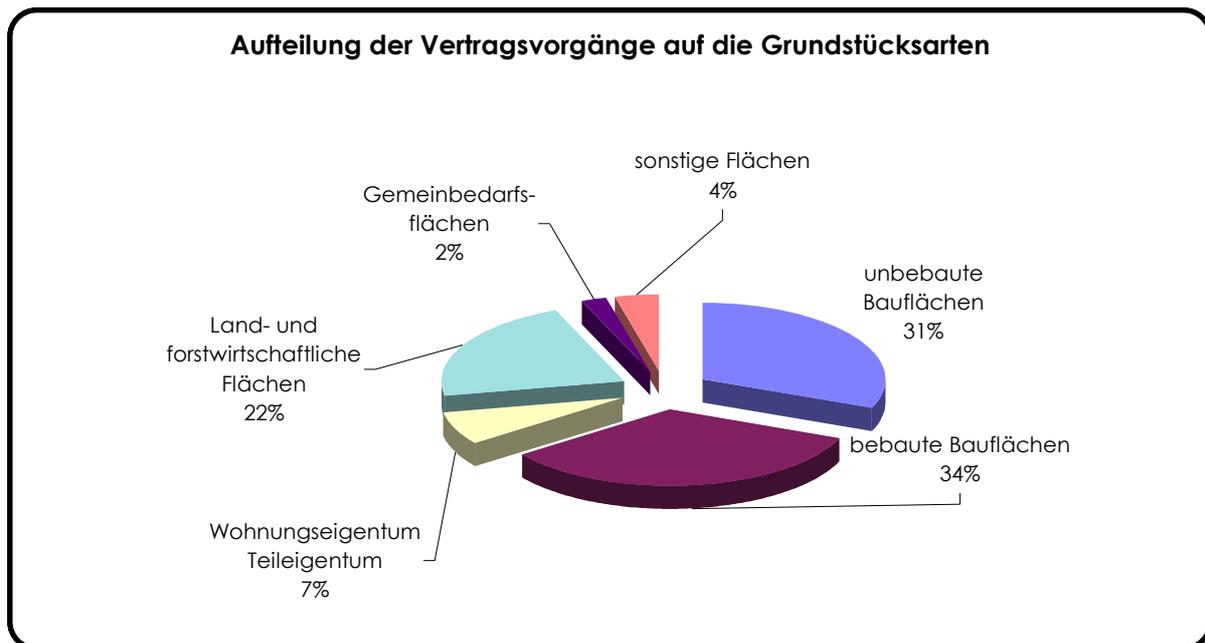
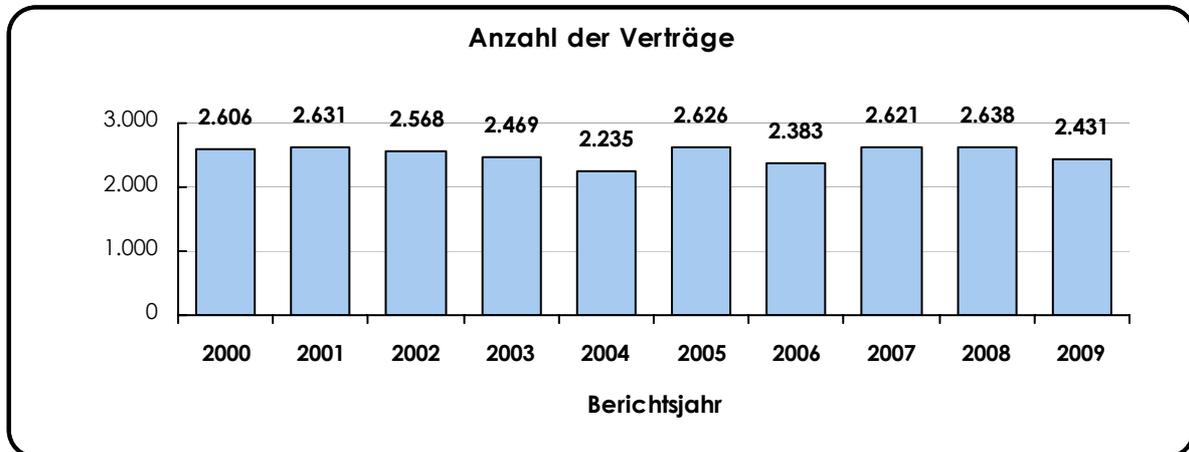
Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr wird im Vergleich zum Vorjahr anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. In den Tabellen und Grafiken gelten folgende Abkürzungen:

- 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.

GF/SF werden ggf. zusammengefasst ausgewiesen.

## 4.1 Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten Jahren und die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

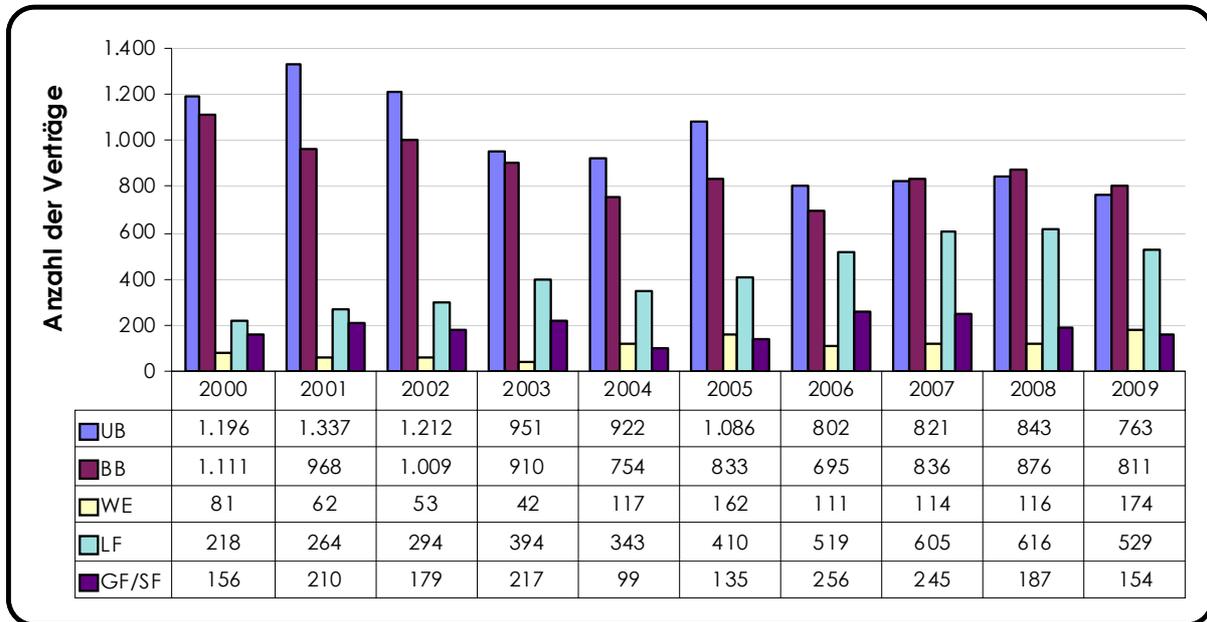


- Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern**

Marktteilnehmer	Veräußerer in %		Erwerber in %	
	2008	2009	2008	2009
Natürliche Personen	71	69	74	78
öffentliche Hand	16	15	9	7
sonstige juristische Personen	13	16	17	15

• **Aufteilung der Verträge nach Grundstücksarten**

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Vertragsabschlüsse der letzten Jahre gegliedert nach den Grundstücksarten.

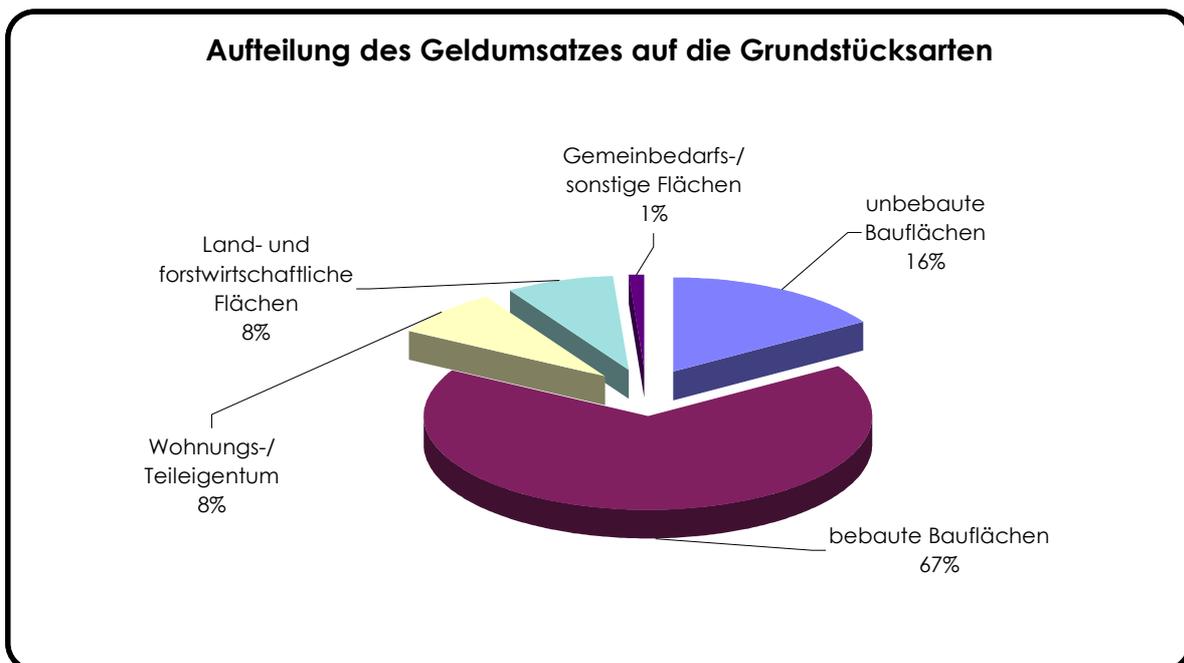
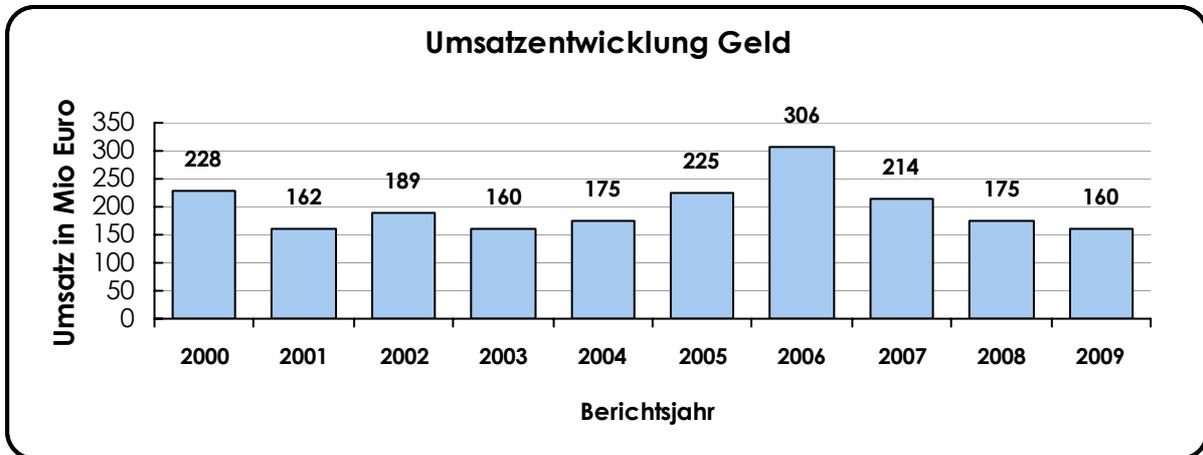


• **Aufteilung der Verträge nach Grundstücksarten in den Regionen**

Stadt/ Gemeinde/ Amt	UB	BB	WE	LF	GF	SF
Stadt Falkensee	195	209	51	8	6	8
Stadt Ketzin	41	51	2	32	1	12
Stadt Nauen	63	75	23	105	4	15
Stadt Premnitz	25	22	0	15	2	4
Stadt Rathenow	69	115	37	16	4	5
Gemeinde Brieselang	97	56	13	12	1	1
Gemeinde Dallgow-Döberitz	44	39	19	2	3	4
Gemeinde Milower Land	19	23	9	45	3	8
Gemeinde Schönwalde-Glien	87	57	14	34	7	4
Gemeinde Wustermark	33	33	6	20	15	1
Amt Friesack	44	52	0	79	10	11
Amt Nennhausen	22	43	0	60	1	8
Amt Rhinow	24	36	0	101	0	16
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>763</b>	<b>811</b>	<b>174</b>	<b>529</b>	<b>57</b>	<b>97</b>

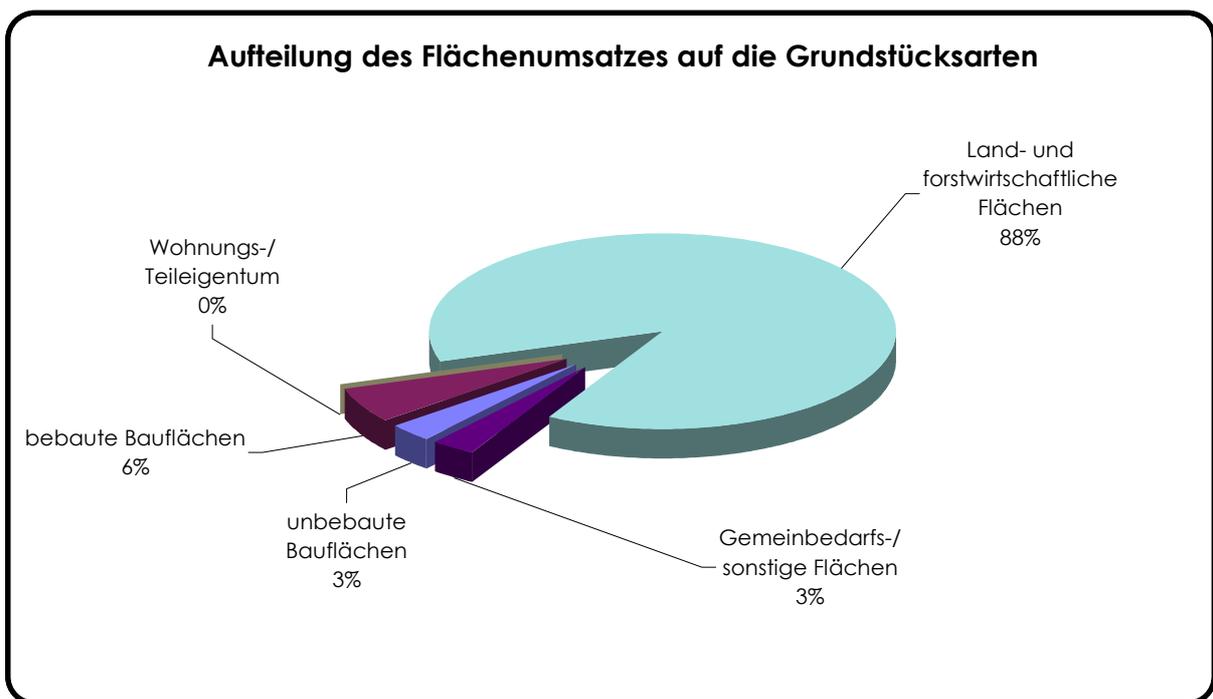
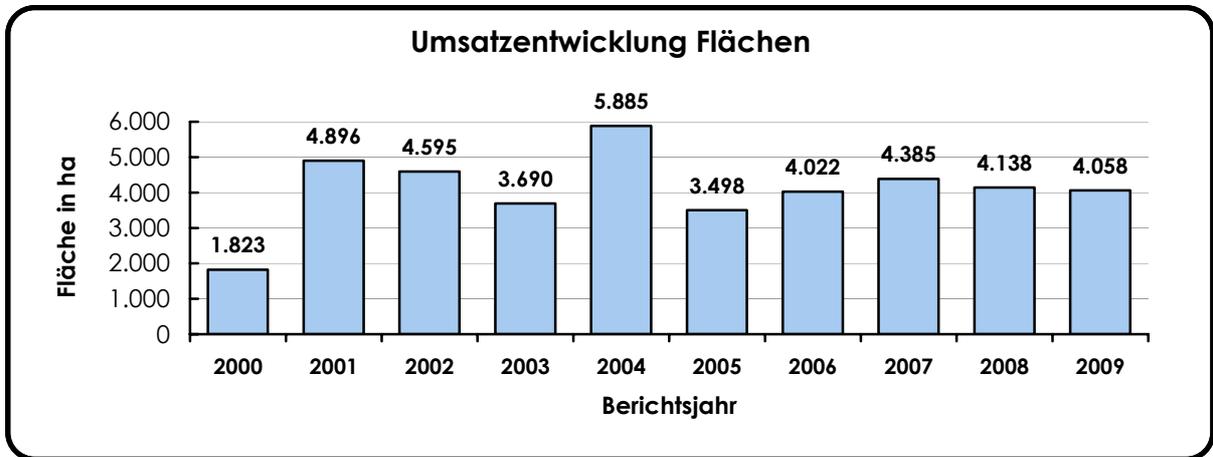
## 4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten Jahren und die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.



### 4.3 Flächenumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten Jahren und die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.



## 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. Bei allen eingegangenen Urkunden ist überwiegend das Eigentum auf Grund eines Kaufvertrages übergegangen. Für den Teilmarkt der unbebauten Bauflächen ergeben sich folgende Aufschlüsselungen des Flächen- und Geldumsatzes (FU/GU) für den gesamten Landkreis nach der zulässigen Nutzung:

Stadt Gemeinde Amt	individuelles Wohnbauland			gewerbliche Bauflächen			sonstige Bauflächen		
	Anzahl	FU in	GU in	Anzahl	FU in	GU in	Anzahl	FU in	GU in
		1.000 m <sup>2</sup>	1.000 €		1.000 m <sup>2</sup>	1.000 €		1.000 m <sup>2</sup>	1.000 €
Stadt Falkensee	186	157	10.051	1	1	62	0	0	0
Stadt Ketzin	33	25	680	0	0	0	7	3	188
Stadt Nauen	42	47	1.093	5	34	532	4	2	34
Stadt Premnitz	18	12	259	1	3	22	1	0	3
Stadt Rathenow	48	44	881	3	20	147	17	8	73
Gemeinde Brieselang	82	68	2.644	2	5	81	1	1	20
Gemeinde Dallgow-Döberitz	42	28	2.227	0	0	0	1	0	4
Gemeinde Milower Land	12	10	79	0	0	0	2	1	13
Gemeinde Schönwalde-Glien	84	68	2.629	2	3	37	0	0	9
Gemeinde Wustermark	26	18	753	2	2	14	2	2	0
Amt Friesack	30	17	177	5	10	83	0	0	0
Amt Nennhausen	13	18	166	1	5	52	1	1	10
Amt Rhinow	19	14	103	0	0	0	1	1	1
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>635</b>	<b>526</b>	<b>21.742</b>	<b>22</b>	<b>83</b>	<b>1.030</b>	<b>37</b>	<b>19</b>	<b>355</b>

### 5.2 Individueller Wohnungsbau

#### 5.2.1 Preisniveau

In der folgenden Aufstellung sind die Spannen der Bodenrichtwerte (Erläuterungen siehe Abschnitt 9: Bodenrichtwerte) der Städte, Gemeinden und Ämter per 01.01.2010 aufgeführt. Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erschließungsbeitragsfreies (ebf) baureifes Land ermittelt worden. Die mit einem \* gekennzeichneten Werte sind entsprechend § 127 BauGB sowie nach Kommunalabgabengesetz (KAG) erschließungsbeitragsfrei bzw. abgabefrei.

Stadt/ Gemeinde/ Amt	frei nach BauGB in €/m <sup>2</sup>		frei nach BauGB und KAG in €/m <sup>2</sup>	
	von	bis	von	bis
Stadt Falkensee	60	75	65*	140*
Stadt Ketzin	12	45	45*	50*
Stadt Nauen	5	40	20*	60*
Stadt Premnitz	8	20	25*	25*
Stadt Rathenow	6	35	25*	60*
Gemeinde Brieselang	25	45	50*	50*
Gemeinde Dallgow-Döberitz	30	60	70*	110*
Gemeinde Milower Land	5	18	-	-
Gemeinde Schönwalde-Glien	30	55	40*	55*
Gemeinde Wustermark	15	45	45*	95*
Amt Friesack	5	18	25*	25*
Amt Nennhausen	5	15	40*	40*
Amt Rhinow	5	18	-	-

## 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

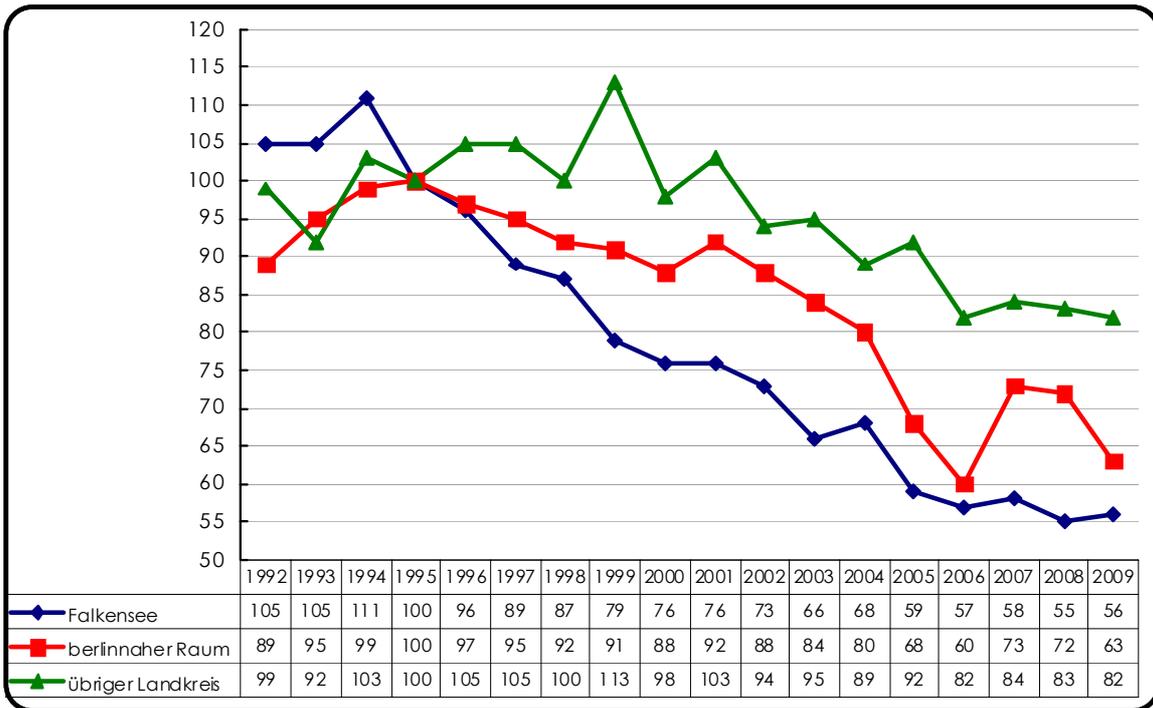
### Bodenpreisindexreihen für individuelle Wohnbauflächen

Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexpunktzahl 100 ergeben.

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

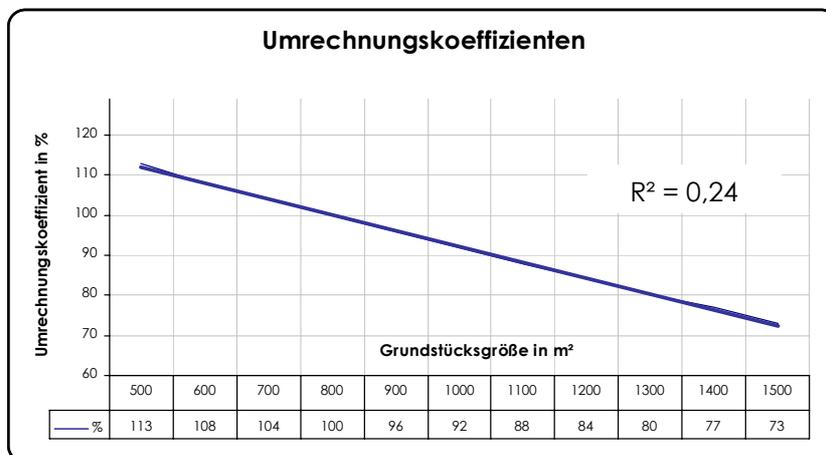
- die Stadt Falkensee
- den berlinnahen Raum
- den übrigen Landkreis

abgeleitet worden. Die Indexreihen basieren auf dem arithmetischen Mittel aller beschlossenen Bodenrichtwerte zum 01.01. des jeweiligen Folgejahres der Tabellenwerte unbebauter Baugrundstücke mit vergleichbaren Lagen und Nutzungsverhältnissen. Bei der Ermittlung wurden keine Grundstücke aus den erschließungsbeitrags- und abgabefreien Wohnanlagen herangezogen.



### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurde die Abhängigkeit des Bodenpreises (€/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>) im individuellen Wohnungsbau für den Landkreis Havelland mit Hilfe der linearen Regression untersucht. Grundlage für diese Untersuchungen waren unbebaute Wohnbaugrundstücke für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Grundstücksflächen von 500 bis 1.500 m<sup>2</sup>. Es wurden keine Grundstücke aus voll erschlossenen Wohnanlagen herangezogen. Die selektierten Grundstücke können als typische Lückengrundstücke bezeichnet werden. Die Analysen ergaben, dass **für die Stadt Falkensee sowie für die Gemeinden Brieselang und Dallgow-Döberitz** eine statistisch äußerst schwache Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße vorhanden ist. Für die übrigen Städte und Gemeinden des Landkreises sind im Berichtszeitraum ebenfalls keine Abhängigkeiten nachzuweisen. Das bedeutet, dass die Größe der Grundstücke innerhalb der angegebenen Spanne die Bodenpreise nicht beeinflusst.



R<sup>2</sup> = Bestimmtheitsmaß

## 5.3 Geschosswohnungsbau – Preisniveau

Wie bereits in der Baustatistik in Abschnitt 3.2 aufgezeigt, ist der Geschosswohnungsbau im Landkreis Havelland marginal. Daher liegen über diesen Teilmarkt für eine weitergehende Auswertung keine ausreichenden Daten vor. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

## 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 eine Zweiteilung zwischen den Gemeinden des berlinnahen Raumes und des übrigen Landkreises auf. Für baureife Grundstücke in den Rathenower Gewerbegebieten „Grünauer Fenn“ und „Heidefeld“ sowie in Premnitz liegt das Preisniveau bei ca. 25% der Preise im berlinnahen Raum, wo sich die Gewerbeansiedlungen hauptsächlich entlang der Bundesstraße 5 entwickeln.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über ausgewählte Bodenrichtwerte (BRW) für erschließungs- und ausbaubeitragsfreie gewerbliche Bauflächen einschließlich Belegungsgrad:

Stadt/ Gemeinde (Ortsteil) Gewerbegebiet	Flächen- spanne ha	BRW 01.01.2010 € je m <sup>2</sup>	Brutto- fläche ha	Netto- fläche ha	Belegungs- grad <sup>1</sup> %
<b>Dallgow-Döberitz (Dallgow)</b> Artilleriepark	0,2-0,7	45	12,0	6,0	55
<b>Falkensee</b> Gewerbegebiet Süd	0,2-0,4	40	114,5	93,7	70
Gewerbegebiet Nord	0,1-3,0	30	11,1	9,7	60
<b>Nauen</b> Gewerbegebiet Ost	0,2-0,7	25	76,4	60,6	88
<b>Premnitz</b> Industrie- und Gewerbepark	0,2-10,0	10	141,9	107,2	50
<b>Rathenow</b> Gewerbegebiet Grünauer Fenn	0,2-0,7	8	23,2	22,1	93
Gewerbegebiet Heidefeld	1,5-5,8	8	64,0	32,5	62
<b>Wustermark (Wustermark)</b> Güterverkehrszentrum	1,5-5,0	A4 <sup>2</sup>	226,0	127,0	60
Demex Park	0,1-0,3	50	34,5	29,5	60
<b>Brieselang (Zeestow)</b> Gewerbegebiet Kirschenweg	0,2-0,7	20	39,7	34,3	55
<b>Schönwalde-Glien (Schönwalde)</b> Gewerbegebiet Erlenbruch	0,1-1,3	15	11,5	10,0	79

<sup>1</sup> Quelle: Landkreis Havelland - Amt für Wirtschaftsförderung – Stand April 2010

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

## 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

### Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauflächen

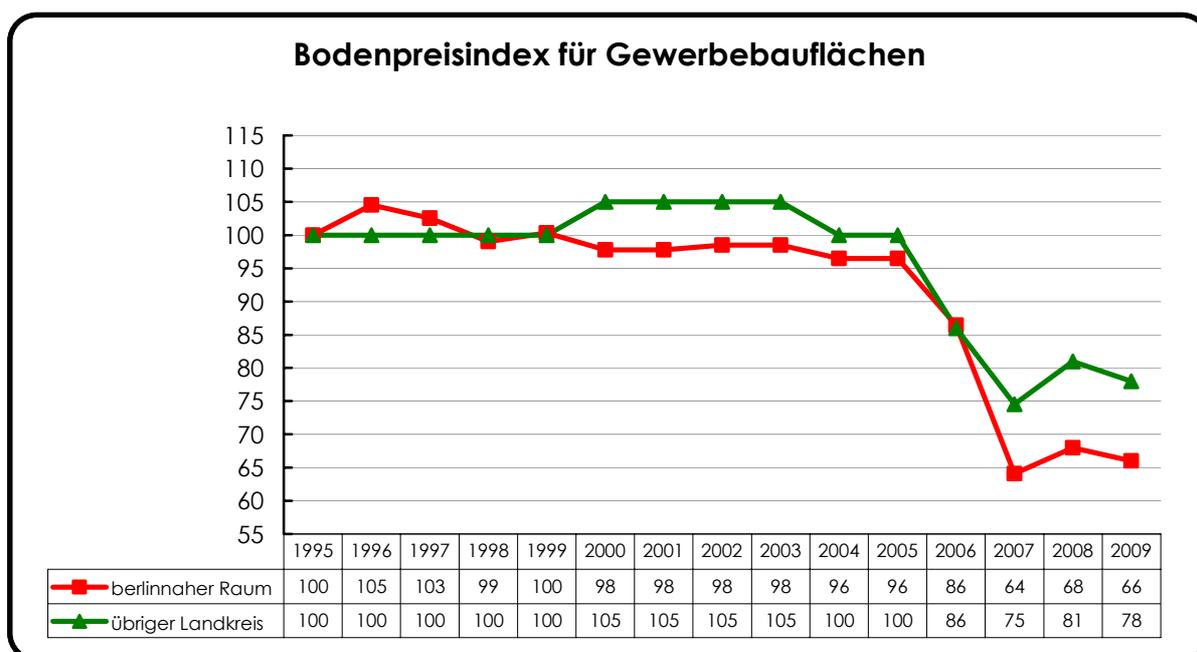
Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Für Gewerbebauflächen im Landkreis Havelland sind zwei Indexreihen bezogen auf das **Basisjahr 1995** mit dem **Index 100** für

- den berlinnahen Raum und
- den übrigen Landkreis

abgeleitet worden.

Die Indexreihen basieren auf dem arithmetischen Mittel aller beschlossenen Bodenrichtwerte zum 01.01. des jeweiligen Folgejahres der Tabellenwerte unbebauter Gewerbeflächen mit vergleichbaren Lagen und Nutzungsverhältnissen.



## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Für diesen Teilmarkt liegt keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

- **Übersicht über Rohbau- und Bauerwartungslandverkäufe von 2006 -2009**

	Anzahl Verträge	Lagequalität	Flächenspanne m <sup>2</sup>	BRW zum Kaufzeitpunkt	% vom BRW
Rohbauland individueller Wohnungsbau	10	mäßig - mittel	2.500 - 21.000	8 - 120	4 - 77
Rohbauland für Misch- und Gewerbenutzung mit teilweiser Erschließung	6	mittel	3.700 - 40.000	5 - 35	15 - 36
Bauerwartungsland	1	mittel	12.000	10	6

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

## 5.6 Sonstiges Bauland

### Verkäufe von zur Erholung verpachteten Wohnbauflächen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurden in den Jahren 2004 bis 2009 nur 11 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 **44 % und 113 %, im Durchschnitt 73 %** des jeweiligen Bodenrichtwertes für unbelastetes Wohnbauland erzielt.

### Zukäufe

Unter Zukäufen (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, zur Bereinigung überbauter Grundstücksflächen oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße dienen.

Zukäufe	Anzahl Verträge	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Verhältnis in % Kaufpreis/Bodenrichtwert		Arithmet. Mittel in %
		von	bis	von	bis	
seitlich	36	20	1.732	6	400	82
vorn	15	4	260	25	111	86
hinten	38	18	1.886	6	400	82

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

## 5.7 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2007-2009 lagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 9 Verträge über neu bestellte Erbbaurechte vor. Überwiegend wurden die Erbbaurechtsverträge mit einer Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Bei Erbbaurechtsverträgen für Erholungsgrundstücke wurden Laufzeiten von 50 Jahren vereinbart. Als Erbbaurechtsgeber treten hauptsächlich die Kommunen auf.

Die vereinbarten Erbbauzinsen stellen sich wie folgt dar:

	anfänglicher Zinssatz		Grundstücksgröße
<b>Wohnen</b>	4,5 %	bei	600 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>
	4,0 %	bei	ca. 400 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe</b>	6,5 %	bei	9.500 m <sup>2</sup>
<b>Erholung</b>	4,0 %	bei	300 m <sup>2</sup> - 750 m <sup>2</sup>

Es lagen im Berichtszeitraum keine auswertbaren Kaufverträge für Erbbaurechte oder mit Erbbaurecht belastete Grundstücke vor.

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Die Anzahl der nicht gesetzlich reglementierten Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), als größtem Flächeneigentümer, nehmen im Berichtsjahr etwa 1/5 an der Gesamtzahl ein. Der größte Anteil auf diesem Teilmarkt ist bei den Ackerflächen zu verzeichnen.

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

#### 6.2.1 Preisniveau

Aus den Kaufverträgen für landwirtschaftliche Flächen sind im Berichtsjahr durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Die Kaufpreismittel lassen keine Abhängigkeit des Preises von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte erkennen. Veräußerungen von Grundstücken durch die BVVG, die im Rahmen des begünstigten Erwerbs nach Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) geschlossen wurden, sind in der nachfolgenden Auswertung nicht berücksichtigt.

Bei den gemischt landwirtschaftlichen Flächen lagen die Kaufpreise zwischen 0,08 €/m<sup>2</sup> und 0,50 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet von Flächen zwischen 0,2 ha und 43,1 ha. Hierfür standen 44 Kauffälle zur Verfügung. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

- **Ackerland**

Stadt Gemeinde Amt	Ackerzahl	Kauffälle 2009	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>			Flächenspanne in ha		
	Spanne	Anzahl	min	max	mittel	min	max	mittel
Gemeinde Milower Land	25 - 50	9	0,20	0,65	0,33	0,59	29,52	9,29
Amt Rhinow	15 - 45	33	0,11	0,66	0,31	0,43	30,71	3,94
Stadt Rathenow	15 - 30	5	0,20	0,31	0,27	1,11	19,12	6,60
Stadt Premnitz	15 - 30	4	0,20	0,53	0,32	1,23	8,96	5,12
Amt Nennhausen	20 - 40	15	0,12	0,80	0,46	0,86	43,95	8,30
Amt Friesack	20 - 45	19	0,26	0,88	0,50	0,34	39,73	7,55
Stadt Nauen	15 - 50	33	0,20	0,58	0,33	0,42	150,90	4,04
Stadt Ketzin	30 - 55	5	0,13	0,65	0,41	0,37	7,96	2,13
Gemeinde Wustermark	25 - 50	5	0,35	0,75	0,47	0,61	9,64	5,00
Gemeinde Brieselang	20 - 40	3	0,46	0,75	0,57	3,18	5,53	4,49
Gemeinde Schönwalde-Glien	15 - 35	9	0,24	0,96	0,42	0,33	18,06	4,64
Gemeinde Dallgow-Döberitz	15 - 35	0	-	-	-	-	-	-
Stadt Falkensee	20 - 30	1	0,50	0,50	0,50	2,33	2,33	2,33

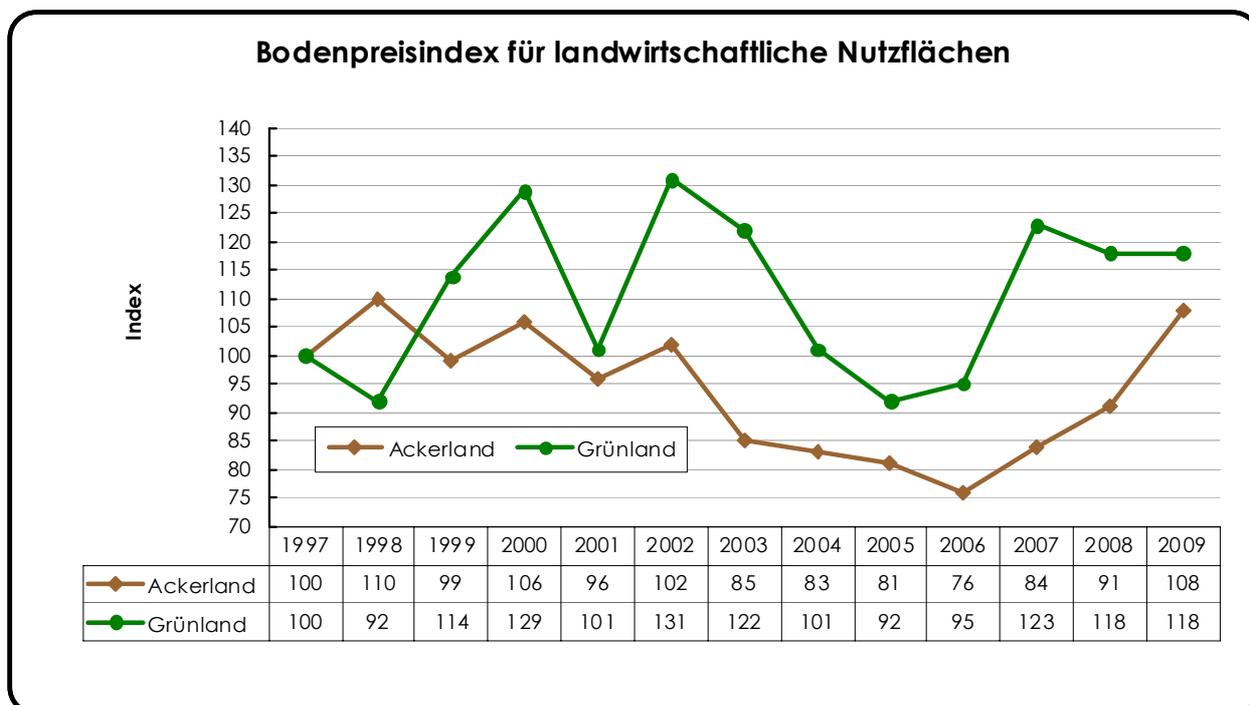
• Grünland

Stadt Gemeinde Amt	Grünlandzahl Spanne	Kauffälle 2009 Anzahl	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>			Flächenspanne in ha		
			min	max	mittel	min	max	mittel
Gemeinde Milower Land	30 - 42	11	0,06	0,52	0,27	0,32	8,38	2,75
Amt Rhinow	20 - 45	32	1,00	0,35	0,20	0,52	40,58	5,36
Stadt Rathenow	25 - 30	3	0,15	0,44	0,29	1,40	3,52	2,66
Stadt Premnitz	25 - 45	1	0,15	0,15	0,15	2,08	2,08	2,08
Amt Nennhausen	25 - 40	12	0,05	0,43	0,28	0,62	15,95	6,42
Amt Friesack	30 - 40	22	0,17	0,68	0,35	0,63	39,09	7,93
Stadt Nauen	20 - 45	24	0,23	0,59	0,37	0,41	150,71	11,65
Stadt Ketzin	25 - 45	3	0,08	0,50	0,34	0,45	4,81	2,03
Gemeinde Wustermark	25 - 45	3	0,20	0,60	0,38	1,51	5,07	2,76
Gemeinde Brieselang	20 - 35	2	0,33	0,46	0,40	0,87	1,20	1,03
Gemeinde Schönwalde-Glien	25 - 35	10	0,27	0,64	0,37	0,71	7,66	3,31
Gemeinde Dallgow-Döberitz	25 - 35	0	-	-	-	-	-	-
Stadt Falkensee	25 - 35	3	0,10	0,40	0,23	0,99	1,65	1,41

### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit Hilfe der Indexreihen wird die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1997 mit dem Index 100 und für Acker- und Grünlandflächen getrennt ermittelt worden. Die Indexreihen sind zum 01.01. eines jeweiligen Jahres ermittelt worden und basieren auf dem arithmetischen Mittel aller beschlossenen Bodenrichtwerte.



### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss 88 Kauffälle von Waldflächen zugegangen, wovon 68 Kauffälle zur Auswertung zur Verfügung standen. Während im Vorjahr der Durchschnitt bei 0,19 €/m<sup>2</sup> lag, ist er im Jahr 2009 auf 0,20 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die Spanne lag im Wesentlichen zwischen 0,03 €/m<sup>2</sup> und 0,64 €/m<sup>2</sup>. Bei den veräußerten Waldflächen handelt es sich überwiegend um Nadelholzbestand. In der Regel enthalten die Kaufpreise jeweils einen Wertanteil für den Boden und den Holzbestand. Im Einzelfall sind Art des Baumbestandes, Bestockungsgrad, Stärke und Qualität des Holzes, Abtriebskosten und vor allem Hieb reife der Bestände Faktoren, die den Kaufpreis bestimmen. Daher sind weitergehende Auswertungen nicht erfolgt.

Stadt Gemeinde Amt	Kauffälle 2009	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>			Flächenspanne in ha		
	Anzahl	min	max	mittel	min	max	mittel
Gemeinde Milower Land	6	0,11	0,19	0,15	0,86	7,33	2,85
Amt Rhinow	13	0,03	0,38	0,16	0,35	7,82	3,14
Stadt Rathenow	4	0,10	0,26	0,15	0,36	28,90	10,86
Stadt Premnitz	5	0,10	0,31	0,21	0,79	13,53	6,13
Amt Nennhausen	18	0,07	0,31	0,18	0,41	12,05	3,10
Amt Friesack	1	0,43	0,43	0,43	1,46	1,46	1,46
Stadt Nauen	8	0,09	0,09	0,30	0,19	20,36	3,52
Stadt Ketzin	1	0,20	0,20	0,20	0,32	0,32	0,32
Gemeinde Wustermark	4	0,07	0,08	0,07	0,23	0,24	0,24
Gemeinde Brieselang	1	0,18	0,18	0,18	7,45	7,45	7,45
Gemeinde Schönwalde-Glien	6	0,20	0,48	0,37	1,16	5,42	2,85
Gemeinde Dallgow-Döberitz	0	-	-	-	-	-	-
Stadt Falkensee	1	0,16	0,16	0,16	0,11	0,11	0,11

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Erholungsgrundstücke

Bei den veräußerten Grundstücken handelt es sich überwiegend um verpachtete Erholungsgrundstücke, bei denen im Rahmen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes der jeweilige Pächter als Erwerber auftritt.

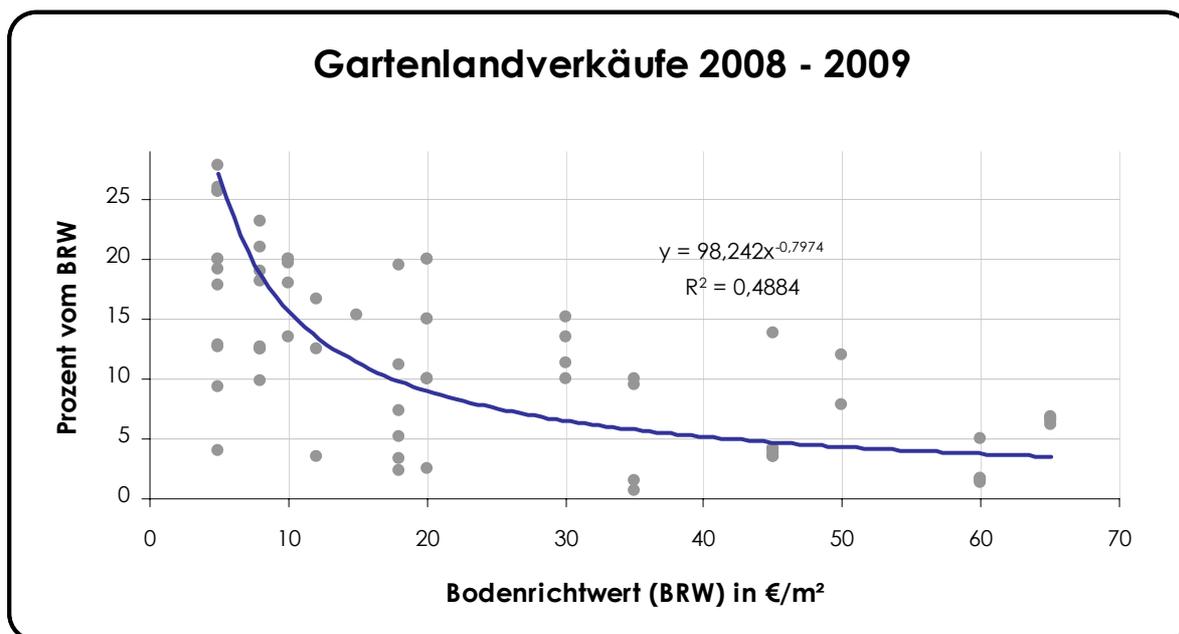
In den nachfolgend aufgeführten Erholungsgebieten wurden im Berichtsjahr im Wesentlichen folgende Kaufpreise erzielt:

Erholungsgebiet	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittel in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Mittel in m <sup>2</sup>
	von	bis		von	bis	
Ketzin	37	92	62	250	634	490
Ferchesar	5	29	12	58	856	373
Übriger Landkreis	2	21	14	195	1.700	606

### 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. Der Geschäftsstelle gingen im Berichtszeitraum 49 Kaufverträge zu.

Die auf diesem Teilmarkt ausgewerteten Kauffälle sind aus den Jahren 2008 und 2009. Die Auswertung hat zum Ziel, den Preis von Gartenland in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes (BRW) für benachbartes Bauland zu ermitteln. Für diese Auswertung standen 85 Kaufverträge zur Verfügung. Es wurden die Bodenrichtwerte herangezogen, die nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei ermittelt worden sind.



R<sup>2</sup> = Bestimmtheitsmaß

### 7.3 Verkehrsflächen

Durch die Kommunen wurden im Berichtsjahr bestehende und als Verkehrsfläche genutzte Grundstücke angekauft, deren Kaufpreise überwiegend in einer Spanne zwischen **0,20 und 10,00 €/m<sup>2</sup>** liegen. Eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert konnte nicht abgeleitet werden.

Es wurden 11 Verträge registriert, die im Jahr 2009 auf der Basis des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes abgeschlossen wurden. Diese gehen in die Kaufpreissammlung nur statistisch ein.

### 7.4 Flächen für Windkraftanlagen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind in den Jahren 2005 - 2009 insgesamt 47 Kaufverträge zugegangen. Davon konnten 14 Verträge über insgesamt 22 Windkraftanlagen im Gebiet der „Nauener Platte“ ausgewertet werden. Eine zeitliche Einflussgröße konnte nicht festgestellt werden.

Standortfläche mit ca.	150 - 400 m <sup>2</sup> /Anlage	4,50 €/m <sup>2</sup>
Wegefläche mit ca.	800 – 3.500 m <sup>2</sup> /Anlage	1,60 – 2,00 €/m <sup>2</sup>
Abstandsfläche mit ca.	1,6 – 7,3 ha/Anlage	0,30 – 2,50 €/m <sup>2</sup>

Zusätzlich wurden Ablösebeträge je Anlage zwischen 149.000 € und 183.000 € entrichtet.

## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke ergeben sich folgende regionale Aufschlüsselungen des Flächen- und Geldumsatzes für den gesamten Landkreis nach der Gebäudenutzung. In der nachstehenden Tabelle sind alle zugegangenen Urkunden des Berichtsjahres einschließlich Zwangsversteigerungen sowie Urkunden mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und besonderen rechtlichen Gegebenheiten enthalten.

Stadt Gemeinde Amt	Ein-/Zweifamilienhäuser Reihenhäuser Doppelhaushälften			Mehrfamilienhäuser			Geschäfts-/ Verwal- tungsgebäude		
	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	175	164	295	5	5	16	4	4	5
Ketzin	23	25	19	4	6	2	3	106	3
Nauen	45	47	36	8	12	10	5	17	7
Premnitz	12	15	7	2	6	11	0	0	0
Rathenow	54	62	48	22	17	15	15	608	29
Brieselang	49	39	67	1	1	<1	1	5	2
Dallgow-Döberitz	32	26	47	5	105	12	0	0	0
Milower Land	19	24	8	1	2	35	0	0	0
Schönwalde-Glien	45	41	59	1	1	2	1	3	4
Wustermark	28	29	29	1	1	4	1	5	13
Friesack	40	86	25	4	9	2	1	18	2
Nennhausen	26	108	18	3	15	2	1	1	3
Rhinow	28	90	15	1	1	<1	1	1	<1

### 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

#### 8.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahreperioden (tatsächliches Baujahr) sind im Berichtsjahr in den Städten und Gemeinden des Landkreises die nachfolgend aufgeführten Wohnflächenpreise bezahlt worden. In den Wohnflächenpreisen ist der Bodenwert mit enthalten.

Bei den nachfolgenden Auswertungen wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen.

- Spannen und mittlere Wohnflächen und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit Angabe der mittleren Grundstücksfläche für alle Bauzustandsstufen

Baujahrsepoche bis 1949

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.-	Wohn-	Wohnflä-	Grundstücks-		Wohn-		Wohnflächen-	
		fläche	fläche	chenpreis	fläche in m <sup>2</sup>		fläche in m <sup>2</sup>		preis in €/m <sup>2</sup>	
		in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	min	max	min	max	min	max
Falkensee	49	1.141	122	1.264	436	1.907	60	258	318	2.200
Ketzin	4	328	93	93	130	820	50	180	50	283
Nauen	11	739	124	542	175	2.406	60	242	133	1.433
Premnitz	7	1.104	97	491	646	2.648	80	110	273	1.125
Rathenow	10	1.098	110	853	410	2.559	49	204	249	1.450
Brieselang	11	999	117	827	600	1.448	70	250	350	1.426
Dallgow-Döberitz	12	1.025	99	1.169	750	1.815	70	150	828	1.450
Milower Land	13	1.281	132	360	617	2.783	51	211	59	597
Schönwalde-Glien	12	978	101	1.001	847	1.171	40	180	220	1.720
Wustermark	3	1.040	153	685	722	1.552	82	217	553	831
Friesack	10	1.065	97	305	258	1.917	60	194	59	731
Nennhausen	8	987	149	342	379	1.506	90	177	100	752
Rhinow	10	1.219	114	324	352	3.864	40	180	58	783

Baujahrsepoche von 1949 bis 1989

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnitte			Spannen					
		Grundst.-	Wohn-	Wohnflä-	Grundstücks-		Wohn-		Wohnflächen-	
		fläche	fläche	chenpreis	fläche in m <sup>2</sup>		fläche in m <sup>2</sup>		preis in €/m <sup>2</sup>	
		in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	min	max	min	max	min	max
Falkensee	3	1.036	138	906	687	1.385	80	215	699	1.255
Ketzin	1	455	40	500	-	-	-	-	-	-
Nauen	4	1.364	91	804	565	2.614	64	130	98	1.429
Premnitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rathenow	8	953	124	784	559	1.212	80	180	400	1.016
Brieselang	1	717	100	1.050	-	-	-	-	-	-
Dallgow-Döberitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Milower Land	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	1	633	91	1.209	-	-	-	-	-	-
Wustermark	1	1.534	191	262	-	-	-	-	-	-
Friesack	7	1.426	125	521	399	2.420	100	163	151	1.050
Nennhausen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rhinow	4	820	131	667	600	1.006	80	171	321	1.125

Baujahrsepoche von 1990 bis 2009

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnitte			Spannen					
		Grundst.-	Wohn-	Wohnflä-	Grundstücks-		Wohn-		Wohnflächen-	
		fläche	fläche	chenpreis	fläche in m <sup>2</sup>		fläche in m <sup>2</sup>		preis in €/m <sup>2</sup>	
		in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	min	max	min	max	min	max
Falkensee	38	893	135	1.727	475	1.843	90	200	500	2.583
Ketzin	4	1.317	101	1.391	1.000	1.582	75	130	1.210	1.520
Nauen	5	639	118	1.464	337	1.059	100	160	1.082	2.183
Premnitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rathenow	6	780	120	1.224	579	1.353	91	153	817	1.484
Brieselang	17	859	124	1.432	301	1.538	97	210	806	1.894
Dallgow-Döberitz	5	630	133	1.817	459	1.153	100	170	1.642	2.214
Milower Land	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	17	915	132	1.457	472	1.774	92	200	754	2.850
Wustermark	6	600	133	1.030	442	1.412	90	179	625	1.800
Friesack	2	875	130	1.186	1.161	1.693	110	150	1.186	2.373
Nennhausen	1	1.074	120	875	-	-	-	-	-	-
Rhinow	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 8.2.2 Preisentwicklung

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

## 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Marktanpassungsfaktoren zum Sachwertverfahren der WertV abgeleitet. Diese Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert für vergleichbare Objekte ermittelt. Die Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf den Sachwert bestehend aus dem Gebäudesachwert, dem Bodenwert und dem Wert der Außenanlagen. Die Datengewinnung erfolgte durch Auswerten der Bauakten und sonstiger Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in 689 Fällen.

Für die Sachwertermittlung sind folgende Ausgangsdaten herangezogen worden:

### Ermittlung der Herstellungskosten

- Normalherstellungskosten, bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK), Baunebenkosten entsprechend Bautyp und Baujahr, Ausstattungsstandard ohne Innenbesichtigung
- Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Ein- und Zweifamiliengebäude) im Land Brandenburg zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses,
- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 Ausgabe 1987,
- Korrekturfaktor für das Land Brandenburg = 0,95 (berlinnaher Raum Falkensee, Dallgow-Döberitz, Brieselang und Schönwalde mit 1,05),
- Korrekturfaktor für die Ortsgröße (gesamter Landkreis) = 0,95,
- Korrekturfaktor für konjunkturelle Lage = 1,00.

### Alterswertminderung

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

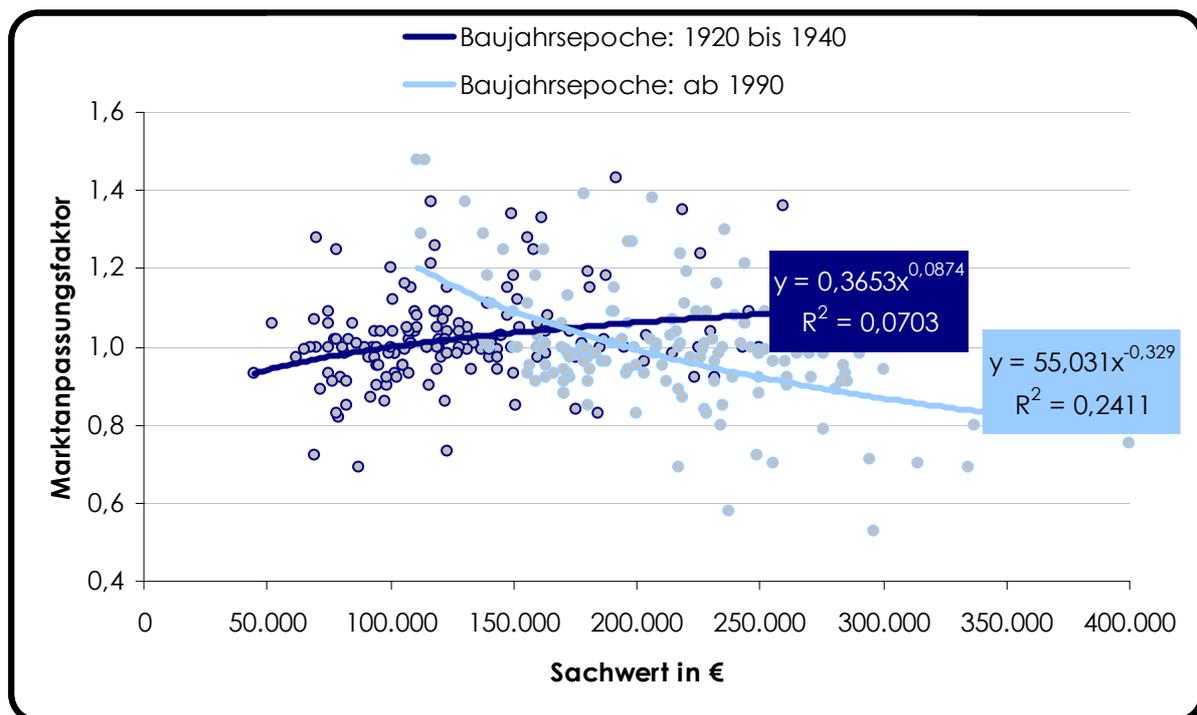
### Bodenwertermittlung

- Bodenwert zum Kaufzeitpunkt
- Abstufung bei übergroßen Grundstücken
- In der Stadt Falkensee sowie in den Gemarkungen Brieselang und Dallgow-Döberitz werden die ermittelten Umrechnungskoeffizienten angehalten

### Marktanpassungsfaktoren

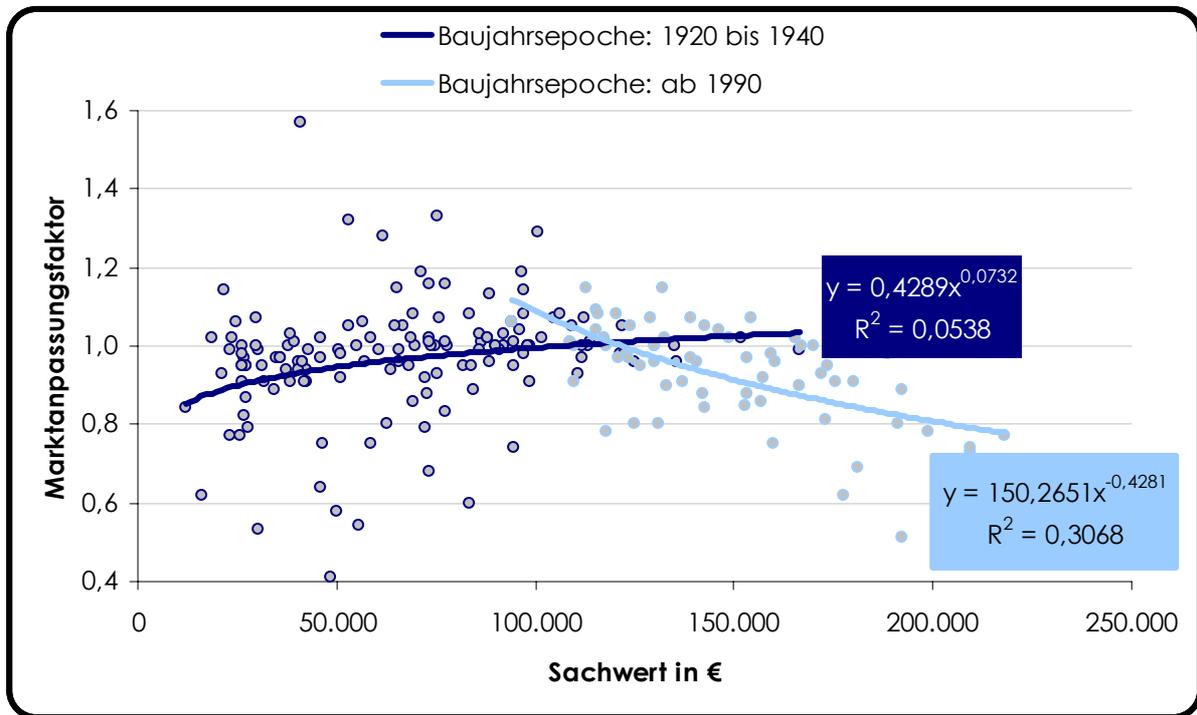
Auf Grund der großen Streubreite des Verhältnisses Kaufpreis/Sachwert sind die aus den Kurven abzuleitenden Marktanpassungsfaktoren mit einer großen statistischen Unsicherheit behaftet, die durch das niedrige Bestimmtheitsmaß  $R^2$  zum Ausdruck kommt. Da eine Vielzahl von ausgewerteten Kauffällen vorliegt,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

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenwertniveau von 40 €/m<sup>2</sup> bis 80 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2004-2009 im berlinnahen Raum



$R^2$  = Bestimmtheitsmaß

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenwertniveau von 5 €/m<sup>2</sup> bis 50 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2004-2009 im übrigen Landkreis



R<sup>2</sup> = Bestimmtheitsmaß

## 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau

Für diesen Teilmarkt sind in den verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliche Baujahre) im Berichtsjahr in den nachfolgend aufgeführten Städten und Gemeinden des Landkreises folgende Wohnflächenpreise bezahlt worden. In den Wohnflächenpreisen ist der Bodenwert mit enthalten.

- Spannen und mittlere Wohnflächen und Wohnflächenpreise für Doppel- und Reihenhäuser mit Angabe der mittleren Grundstücksfläche für alle Bauzustandstufen

Baujahresepoch bis 1949

Stadt	Anzahl	Durchschnitte			Spannen					
		Grundst.-	Wohn-	Wohnflä-	Grundstücks-		Wohn-		Wohnflächen-	
Gemeinde		fläche	fläche	chenpreis	fläche in m <sup>2</sup>		fläche in m <sup>2</sup>		preis in €/m <sup>2</sup>	
Amt		in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	min	max	min	max	min	max
Falkensee	3	952	111	874	709	1.212	100	122	811	943
Ketzin	3	1.045	87	910	585	1.275	80	100	669	1.125
Nauen	2	1.281	96	543	886	1.676	92	100	470	598
Premnitz	1	909	143	350	-	-	-	-	-	-
Rathenow	9	1.104	100	720	255	2.362	80	130	222	930
Brieselang	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dallgow-Döberitz	1	667	96	1.406	-	-	-	-	-	-
Milower Land	2	568	90	444	524	612	90	90	222	667
Schönwalde-Glien	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wustermark	2	648	94	1.045	564	732	88	100	869	1.220
Friesack	4	1.148	103	518	709	1.940	80	150	305	700
Nennhausen	3	1.017	111	359	369	1.492	79	149	199	663
Rhinow	1	637	89	337	-	-	-	-	-	-

Baujahresepoch von 1949 bis 1989

Stadt	Anzahl	Durchschnitte			Spannen					
		Grundst.-	Wohn-	Wohnflä-	Grundstücks-		Wohn-		Wohnflächen-	
Gemeinde		fläche	fläche	chenpreis	fläche in m <sup>2</sup>		fläche in m <sup>2</sup>		preis in €/m <sup>2</sup>	
Amt		in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	min	max	min	max	min	max
Falkensee	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ketzin	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nauen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Premnitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rathenow	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brieselang	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dallgow-Döberitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Milower Land	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wustermark	1	1.232	100	1.250	-	-	-	-	-	-
Friesack	2	874	105	778	749	999	90	120	556	1.000
Nennhausen	1	841	115	739	-	-	-	-	-	-
Rhinow	1	1.216	115	478	-	-	-	-	-	-

Baujahrsepoche von 1990 bis 2009

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnitte			Spannen					
		Grundst.-	Wohn-	Wohnflä-	Grundstücks-		Wohn-		Wohnflächen-	
		fläche	fläche	chenpreis	fläche in m <sup>2</sup>		fläche in m <sup>2</sup>		preis in €/m <sup>2</sup>	
		in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	min	max	min	max	min	max
Falkensee	28	260	123	1.325	166	651	96	200	882	1.854
Ketzin	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nauen	4	355	124	854	259	430	120	128	586	1.125
Premnitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rathenow	1	139	100	1.200	-	-	-	-	-	-
Brieselang	5	380	114	1.142	306	442	101	120	908	1.350
Dallgow-Döberitz	8	324	118	1.455	159	458	95	138	870	1.777
Milower Land	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	1	452	128	859	-	-	-	-	-	-
Wustermark	7	291	117	1.080	190	385	100	194	754	1.440
Friesack	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nennhausen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rhinow	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 8.3.2 Preisentwicklung

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

### 8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung wurden für Reihen- und Doppelhausgrundstücke Marktanpassungsfaktoren zum Sachwertverfahren der WertV abgeleitet. Diese Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert für vergleichbare Objekte ermittelt. Die Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf den Sachwert bestehend aus dem Gebäudesachwert, dem Bodenwert und dem Wert der Außenanlagen. Die Datengewinnung erfolgte durch Auswerten der Bauakten und sonstiger Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in 322 Fällen.

Für die Sachwertermittlung sind folgende Ausgangsdaten herangezogen worden:

#### Ermittlung der Herstellungskosten

- Normalherstellungskosten, bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK), Baunebenkosten entsprechend Bautyp und Baujahr, Ausstattungsstandard ohne Innenbesichtigung
- Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Ein- und Zweifamiliengebäude) im Land Brandenburg zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses,
- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 Ausgabe 1987,
- Korrekturfaktor für das Land Brandenburg = 0,95 (berlinnaher Raum Falkensee, Dallgow-Döberitz, Brieselang und Schönwalde mit 1,05),
- Korrekturfaktor für die Ortsgröße (gesamter Landkreis) = 0,95,
- Korrekturfaktor für konjunkturelle Lage = 1,00.

### Alterswertminderung

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

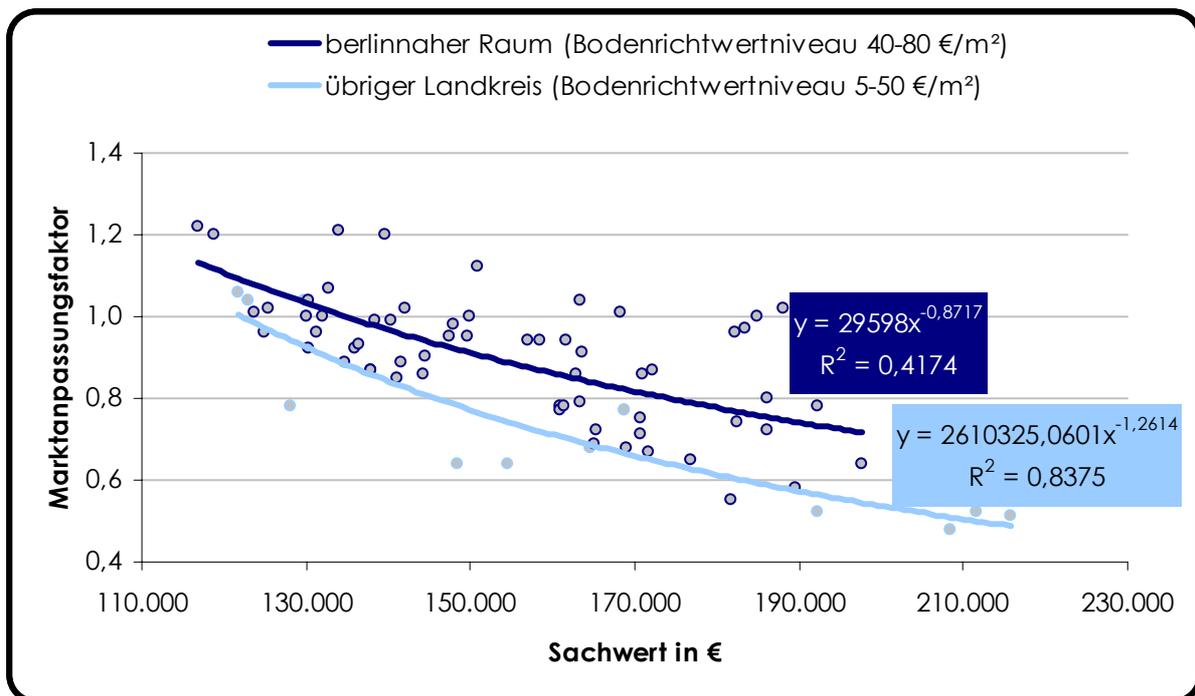
### Bodenwertermittlung

- Bodenwert zum Kaufzeitpunkt
- Abstufung bei übergroßen Grundstücken
- In der Stadt Falkensee sowie in den Gemarkungen Brieselang und Dallgow-Döberitz werden die ermittelten Umrechnungskoeffizienten angehalten

### Marktanpassungsfaktoren

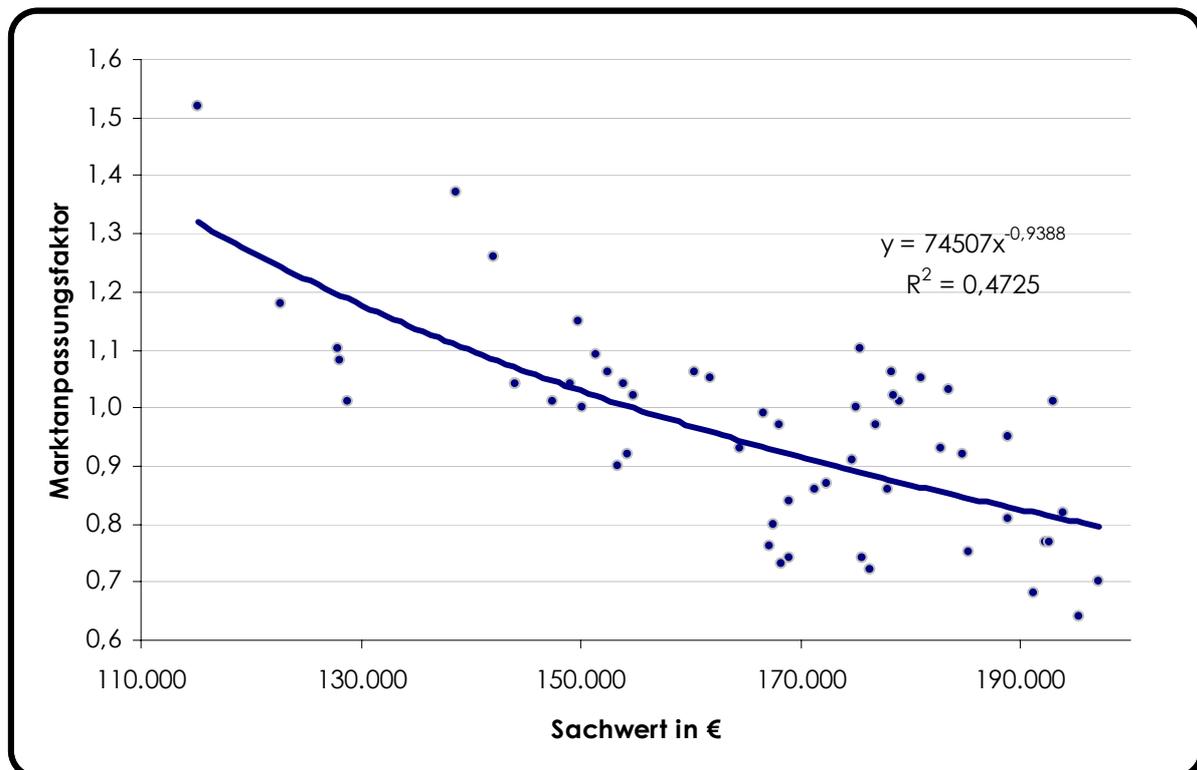
Auf Grund der großen Streubreite des Verhältnisses Kaufpreis/Sachwert sind die aus den Kurven abzuleitenden Marktanpassungsfaktoren mit einer großen statistischen Unsicherheit behaftet, die durch das niedrige Bestimmtheitsmaß  $R^2$  zum Ausdruck kommt. Da eine Vielzahl von ausgewerteten Kauffällen vorliegt,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

- Reihen- und Doppelhäuser (Baujahr ab 1990), abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2004-2009 im berlinnahen Raum (mit Ausnahme neuer Wohnsiedlungen in Falkensee) und im übrigen Landkreis



$R^2$  = Bestimmtheitsmaß

- Reihen- und Doppelhäuser (Baujahr ab 1990) bei einem Bodenwertniveau über 80 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2004-2009 in den neuen Wohnsiedlungen in Falkensee



$R^2$  = Bestimmtheitsmaß

## 8.4 Wohnungseigentum

### 8.4.1 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.

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 2007 wurden 114 Verkäufe registriert, 2008 waren es 116 Verkäufe und im Jahr 2009 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 174 Kaufverträge zugegangen. Auf dem Gebiet der umgewandelten Eigentumswohnungen (umfassend rekonstruierte Mietwohnungen) standen im Berichtsjahr zwei Verkäufe zur Verfügung. Insgesamt entfielen 54 Eigentumsübergänge auf Zwangsversteigerungen. Bei den Zwangsversteigerungen wurde eine Kaufpreisspanne von **233 bis 983 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche** erzielt. Ausgewertet wurden nur Kauffälle, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind und die keinen besonderen rechtlichen Gegebenheiten unterliegen.

In der nachfolgenden Tabelle werden durchschnittliche Wohnflächen und Preisspannen für neu errichtetes Wohnungseigentum (nach 1991) in Mehrfamilienhäusern aufgezeigt.

Erstverkäufe (Neubau)

Für das Jahr 2009 liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich keine Kaufverträge vor.

Folgeverkäufe

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl der Kauffälle 2009	Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Spanne	Durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> ) Spanne
Brieselang	3	64 58 – 76	822 448 – 1.293
Dallgow-Döberitz	8	59 36 – 75	816 569 – 1.115
Falkensee	20	91 72 – 120	1.314 724 – 2.458
Rathenow	14	75 60 – 133	471 142 – 769

Anhand der Kaufverträge lässt sich nicht generell nachweisen, ob die jeweiligen Wohnungen vermietet oder bezugsfrei sind bzw. der jeweilige Mieter als Erwerber aufgetreten ist. Vorhandene Kfz-Stellplätze sind überwiegend im Kaufpreis enthalten.

## 8.4.2 Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt ist die Preisentwicklung im Wesentlichen stabil. Zu detaillierteren Informationen bezüglich der einzelnen Regionen und Baujahre empfiehlt der Gutachterausschuss, die Grundstücksmarktberichte der Vorjahre zu vergleichen.

## 8.5 Teileigentum

Für diesen Teilmarkt liegen keine ausreichende Anzahl von Kauffällen und detaillierte Information vor. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

Unter der Grundstücksart Mehrfamilienhäuser werden Kauffälle registriert, die mindestens drei Wohneinheiten haben und einen geringen gewerblichen Mietanteil besitzen können. Im Berichtsjahr lagen dem Gutachterausschuss 32 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem gesamten Landkreis vor. Der Geldumsatz betrug 4,6 Millionen € bei einem Flächenumsatz von rd. 37.000 m<sup>2</sup>, wobei 174 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 10.600 m<sup>2</sup> veräußert wurden. Von diesen 32 veräußerten Mehrfamilienhäusern waren 17 unsaniert. Auf die Stadt Rathenow entfielen davon 14 Kauffälle mit 85 Wohnungen, von denen 9 Gebäude unsaniert und 56 Wohnungen nicht vermietet waren.

Eine spezielle Auswertung lassen die Verkäufe von Mehrfamilienhäusern nicht zu, da die Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung von sehr unterschiedlicher Art, Größe und Bauzustand sind, so dass eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist.

### 8.6.1 Preisniveau

Die Untersuchungen ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis von **362 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche im Berichtsjahr. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 23 – 1.727 €/m<sup>2</sup>.

### 8.6.2 Preisentwicklung

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

### 8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Es folgt eine **auszugsweise Übernahme** der für den Landkreis Havelland relevanten Daten aus dem vom **Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2009** für das Land Brandenburg.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragsverfahrens zu ermitteln (§ 11 Abs. 2 WertV). Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg stehen häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse nur wenig geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durchgeführt. Voraussetzungen hierfür sind ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen. Die Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der folgenden Tabelle wiedergegeben.

**Rahmenbedingungen**

Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung erforderlich</li> </ul>
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Objekte mit einer RND <math>\geq</math> 20 Jahren</li> <li>- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen<sup>1</sup></li> </ul>
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bis 80 Jahre</li> </ul>
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespalten (objekttypische Grundstücksgröße)</li> <li>- objekttypischer Bodenwert</li> </ul>
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten</li> <li>- Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)</li> </ul>
Bewirtschaftungskosten: - Verwaltungskosten  - Instandhaltungskosten  - Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung<sup>2</sup></li> <li>- für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)</li> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung<sup>2</sup></li> <li>- für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baulalter<sup>3</sup></li> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die örtlichen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, werden in einer Musterdatenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

$$p = \left[ \frac{RE}{KP} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$$

<sup>1</sup> Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

<sup>2</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

<sup>3</sup> vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

- p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung  $p = \frac{RE}{KP} \times 100$
- RE = Reinertrag des Grundstücks
- KP = Kaufpreis
- BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes
- q = 1 + 0,01 x p
- n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum 2007 bis 2009 und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ergebnisse für den Zeitraum 2006 bis 2008 sind im Grundstücksmarktbericht 2008 enthalten. Aus dem Vergleich mit diesen Ergebnissen lassen sich keine eindeutigen Trends ableiten.

Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 20 %), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) sowie Einfamilienhäuser. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht, eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch im Auswertzeitraum nicht festgestellt werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen. In den folgenden Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Teilräume die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrunde liegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen beschrieben. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

<b>Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser</b>			
Datenbasis 2007 – 2009			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (77 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	7 €/m <sup>2</sup> - 220 €/m <sup>2</sup>	77 €/m <sup>2</sup>	<b>6,0 %</b>
Nutzfläche	142 m <sup>2</sup> - 5.832 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 – 16,8	11,5	
monatliche Nettokaltmiete	1,10 €/m <sup>2</sup> - 8,30 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (80 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	4 €/m <sup>2</sup> - 76 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup>	<b>7,6 %</b>
Nutzfläche	163 m <sup>2</sup> - 2.367 m <sup>2</sup>	551 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 – 16,0	8,6	
monatliche Nettokaltmiete	2,50 €/m <sup>2</sup> - 5,50 €/m <sup>2</sup>	4,30 €/m <sup>2</sup>	

## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 8.7.1 Preisniveau

Unter der Rubrik Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser werden Renditeobjekte erfasst, deren gewerblicher Mietanteil >20% ist. Hierfür standen 15 Kaufverträge zur Verfügung, mit einem Gesamtumsatz von 3,2 Millionen €. Die Streubreite der Baujahre erstreckt sich von 1874 bis 1999. 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.

### 8.7.2 Preisentwicklung

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

### 8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren

Es folgt eine **auszugsweise Übernahme** der für den Landkreis Havelland relevanten Daten aus dem **Grundstücksmarktbericht 2009 des Oberen Gutachterausschusses** für das Land Brandenburg. Erläuterung und Herleitung des Liegenschaftszinssatzes sind im Kapitel 8.6.3 beschrieben.

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
Datenbasis 2007 – 2009			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (44 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	8 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	85€/m <sup>2</sup>	<b>6,8 %</b>
Nutzfläche	113 m <sup>2</sup> - 1.986 m <sup>2</sup>	757 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 79 Jahre	46 Jahre	
Rothertragsfaktor	5,9 – 17,1	11,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,30 €/m <sup>2</sup> - 10,50 €/m <sup>2</sup>	6,90 €/m <sup>2</sup>	
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (24 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	14 €/m <sup>2</sup> - 80 €/m <sup>2</sup>	42 €/m <sup>2</sup>	<b>8,2 %</b>
Nutzfläche	83 m <sup>2</sup> - 3.580 m <sup>2</sup>	702 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 70 Jahre	35 Jahre	
Rothertragsfaktor	5,8 – 13,2	8,6	
monatliche Nettokaltmiete	2,00 €/m <sup>2</sup> - 12,20 €/m <sup>2</sup>	4,90 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser</b>			
Datenbasis 2007 - 2009			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (21 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	24 €/m <sup>2</sup> - 160 €/m <sup>2</sup>	87 €/m <sup>2</sup>	<b>7,8 %</b>
Nutzfläche	108 m <sup>2</sup> - 9.704 m <sup>2</sup>	2.147 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 80 Jahre	44 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,1 – 16,7	10,5	
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m <sup>2</sup> - 14,00 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	
<b>äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (26 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	5 €/m <sup>2</sup> - 80 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup>	<b>8,0 %</b>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup> - 5.204 m <sup>2</sup>	1.029 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 65 Jahre	42 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,7 – 18,2	10,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,50 €/m <sup>2</sup> - 9,80 €/m <sup>2</sup>	6,90 €/m <sup>2</sup>	

## 8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für diesen Teilmarkt liegt keine ausreichende Anzahl von Kauffällen und detaillierte Information vor. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

## 8.9 Vermietete Einfamilienhäuser - Liegenschaftszinssätze

Es folgt eine **auszugsweise Übernahme** der für den Landkreis Havelland relevanten Daten aus dem **Grundstücksmarktbericht 2009 des Oberen Gutachterausschusses** für das Land Brandenburg. Erläuterung und Herleitung des Liegenschaftszinssatzes sind im Kapitel 8.6.3 beschrieben.

<b>Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser</b>			
Datenbasis 2007 - 2009			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (499 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	11 €/m <sup>2</sup> - 244 €/m <sup>2</sup>	82 €/m <sup>2</sup>	<b>4,0 %</b>
Wohnfläche	47 m <sup>2</sup> - 275 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre	
Rohetragsfaktor	9,5 – 32,1	18,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,40 €/m <sup>2</sup> - 10,50 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (119 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	3 €/m <sup>2</sup> - 90 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	<b>3,8 %</b>
Wohnfläche	62 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,9 – 31,8	17,5	
monatliche Nettokaltmiete	2,50 €/m <sup>2</sup> - 7,00 €/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>	

## 9 Bodenrichtwerte

### 9.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 BauGB in Verbindung mit § 11 Gutachterausschussverordnung (GAV) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum 01.01. eines jeden Kalenderjahres flächendeckend Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

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.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen Bodenrichtwerte sind für den Landkreis Havelland auf einer DVD auf der Kartengrundlage des Digitalen Navigationsmodells (DNM) dargestellt. Auszüge aus dieser Bodenrichtwert-DVD werden 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 DVD käuflich gegen eine Gebühr von 35,70 € erwerben. Ebenfalls sind Ausdrucke und Plots der Bodenrichtwerte in den Formaten DIN A4 bis DIN A0 erhältlich.

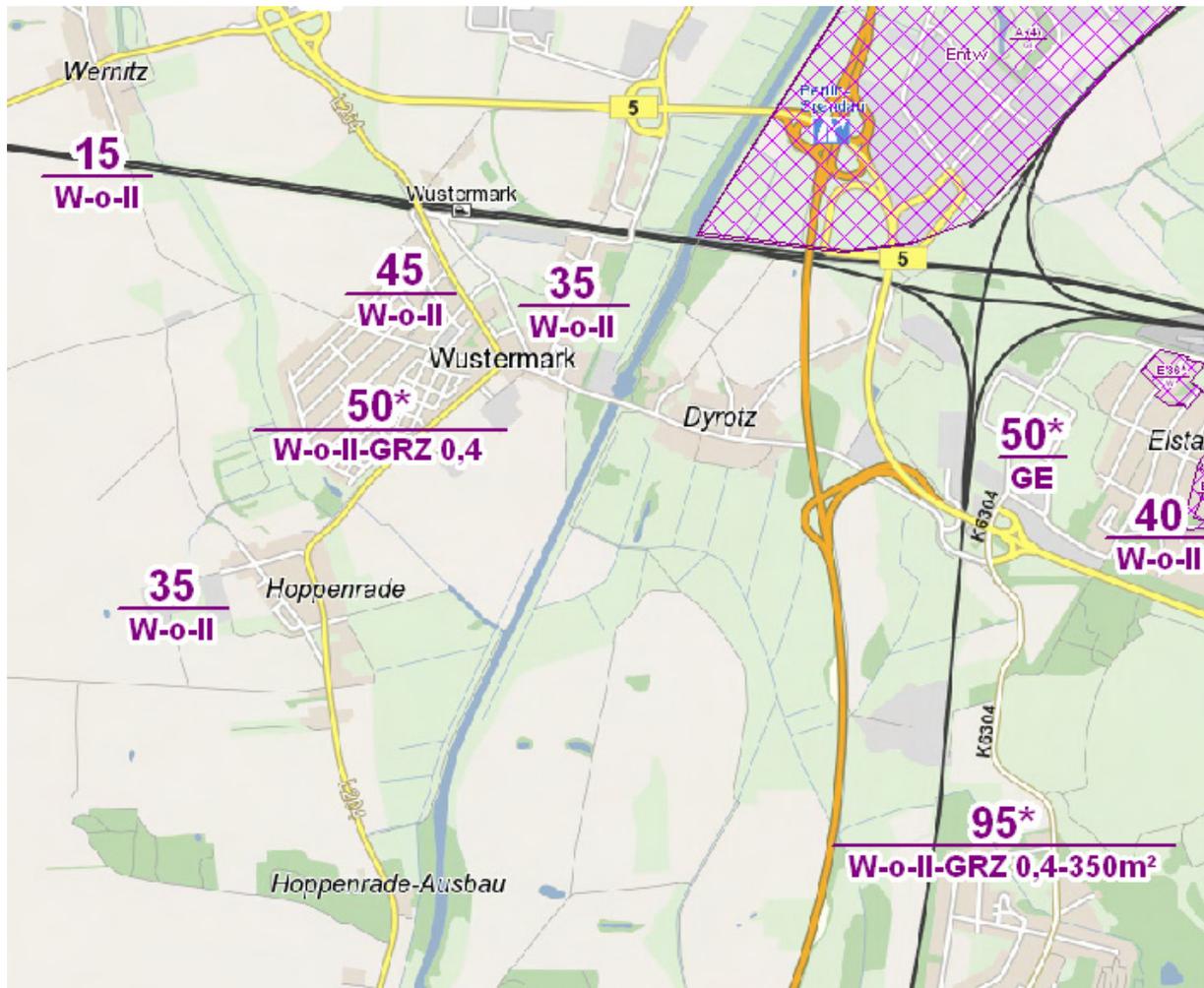
### 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Der Bodenrichtwert 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.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes oder durch die entsprechend geltende Bauleitplanung bestimmt. Ansprüche gegenüber der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen in der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Bodenrichtwerte in städtischen Bereichen beziehen sich auf eine Grundstücksfläche von etwa **400 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>** und in ländlichen Bereichen im Wesentlichen von etwa **600 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>**. In Gebieten mit wenigen bzw. gar keinen Kauffällen im Berichtszeitraum erfolgte die Bodenrichtwertermittlung durch intersubjektive Marktsimulation (Lagevergleich, indexbezogene Fortschreibung) und in geringem Umfang durch Auswertung von Kauffällen bebauter Grundstücke oder von Abbruchobjekten.

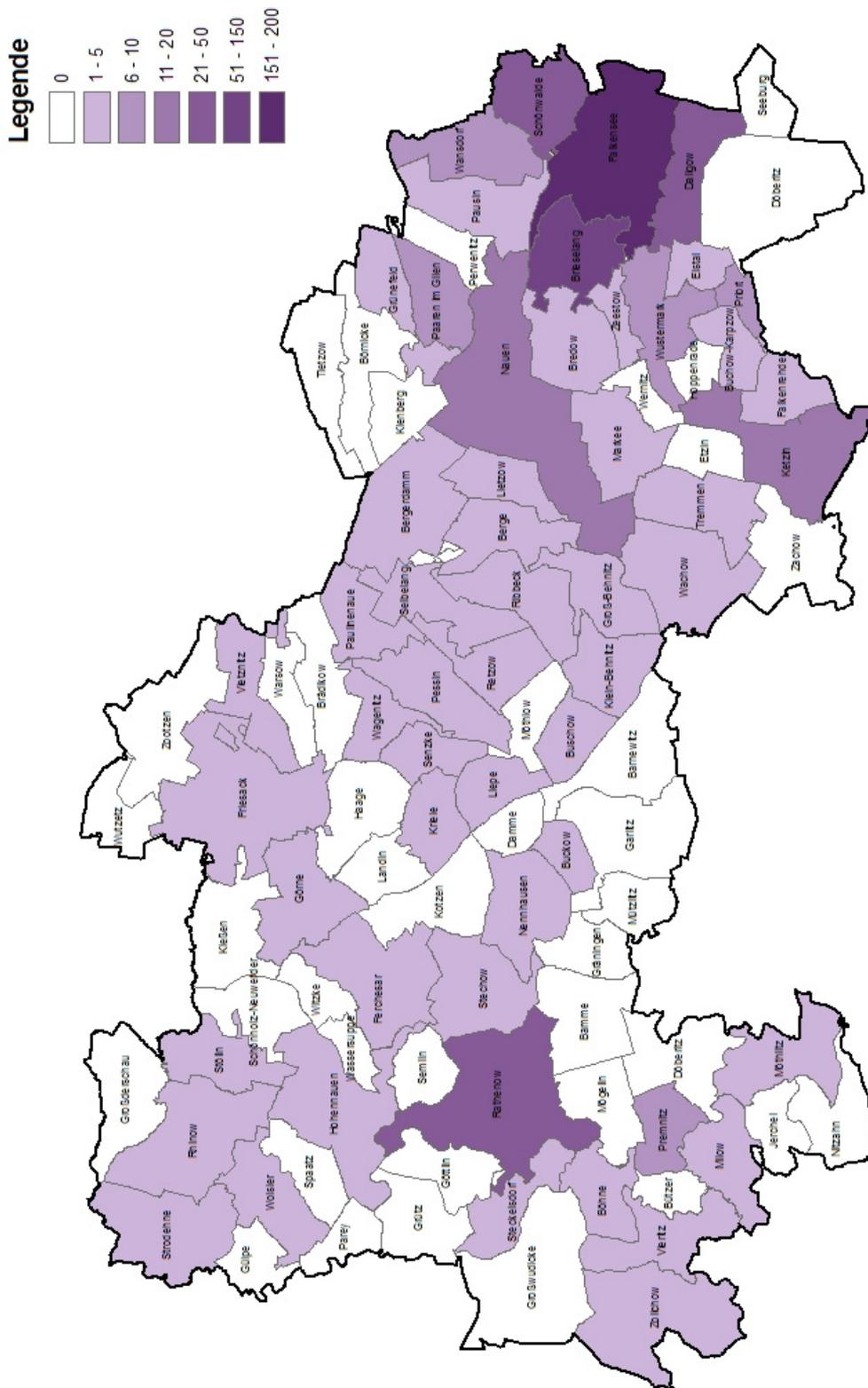
• **Auszug aus der Bodenrichtwert-DVD (Stand: 01.01.2010)**



Erläuterung:  $\frac{\text{Bodenrichtwert in € je m}^2}{\text{Art und Maß der baulichen Nutzung}}$  z.B.  $\frac{50^*}{\text{W-o-II-GRZ 0,4}}$

- W = Wohnbauflächen
- GE = Gewerbegebiet
- o = offene Bauweise
- II = Geschosszahl
- GRZ = Grundflächenzahl (0,4 = überbaubare Grundstücksfläche 40 %)
- \* = erschließungsbeitrags- und abgabefrei nach BauGB und KAG

Die folgende Darstellung gibt einen Überblick über die Häufigkeit der Kauffälle für unbebautes Bauland des individuellen Wohnungsbaus im Berichtsjahr.



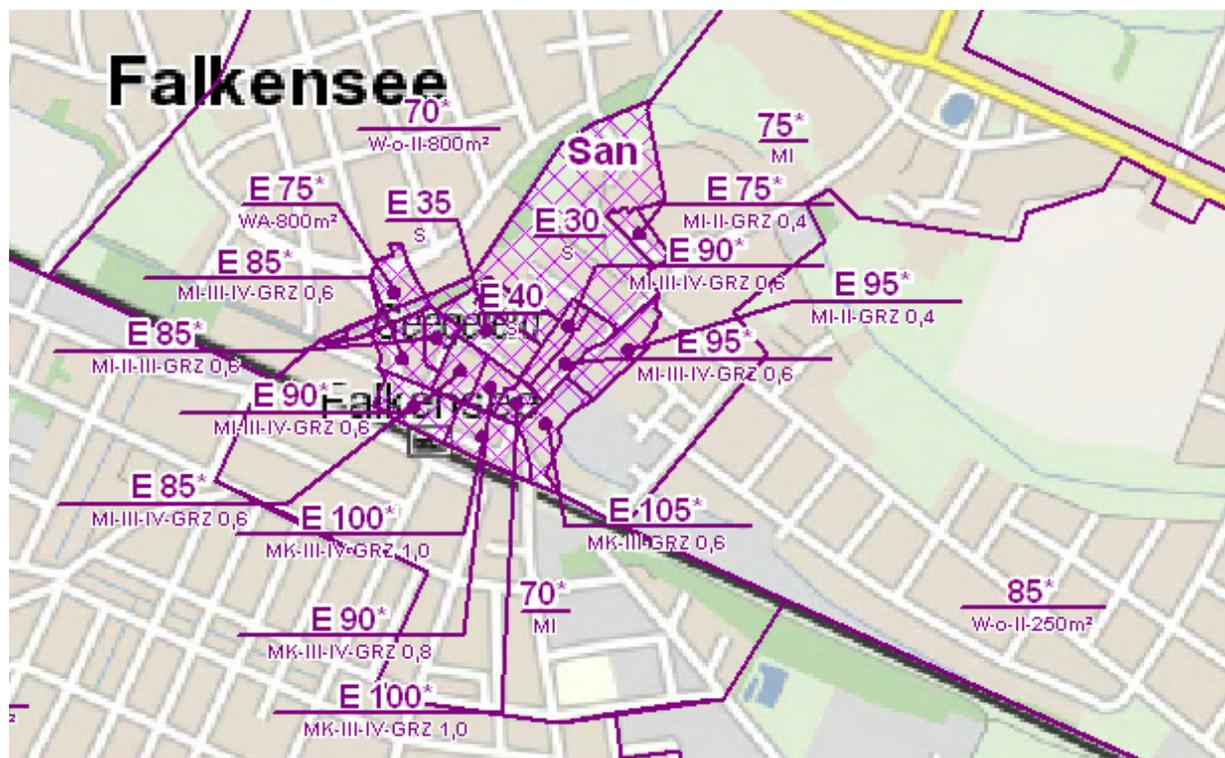
### 9.3 Besondere Bodenrichtwerte

Wegen der besonderen rechtlichen Verhältnisse, denen die Grundstücke in Sanierungsgebieten (§ 152 BauGB) und Entwicklungsbereichen (§ 169 BauGB) unterliegen, werden hierfür spezielle Bodenrichtwerte ermittelt (Anfangswert – sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand; Neuordnungswert – Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung).

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

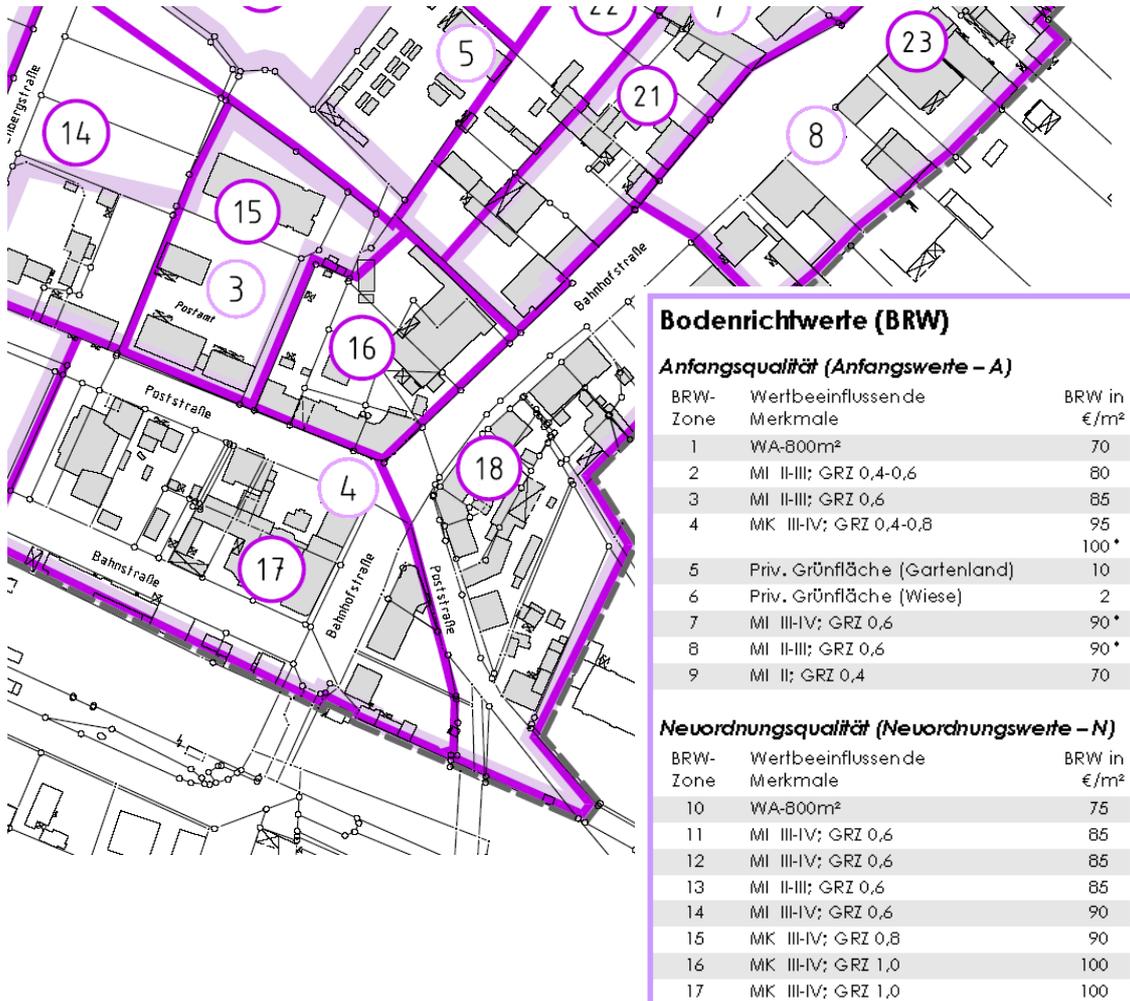
Der Gutachterausschuss hat für die Sanierungsgebiete „Altstadt Friesack“, „Ortskern Elstal“, „Stadt Rhinow“, „Zentrum Falkensee“ sowie „Stadt Nauen“ besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Neuordnungsbodenrichtwerte) ermittelt. Diese sind in speziellen Bodenrichtwertkarten nachgewiesen. Auskünfte hierzu erteilen die jeweiligen Gemeinden bzw. Städte oder die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

- **Auszug aus der Bodenrichtwert - DVD (Stand: 01.01.2010)**



- San = Sanierungsgebiet
- E = Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

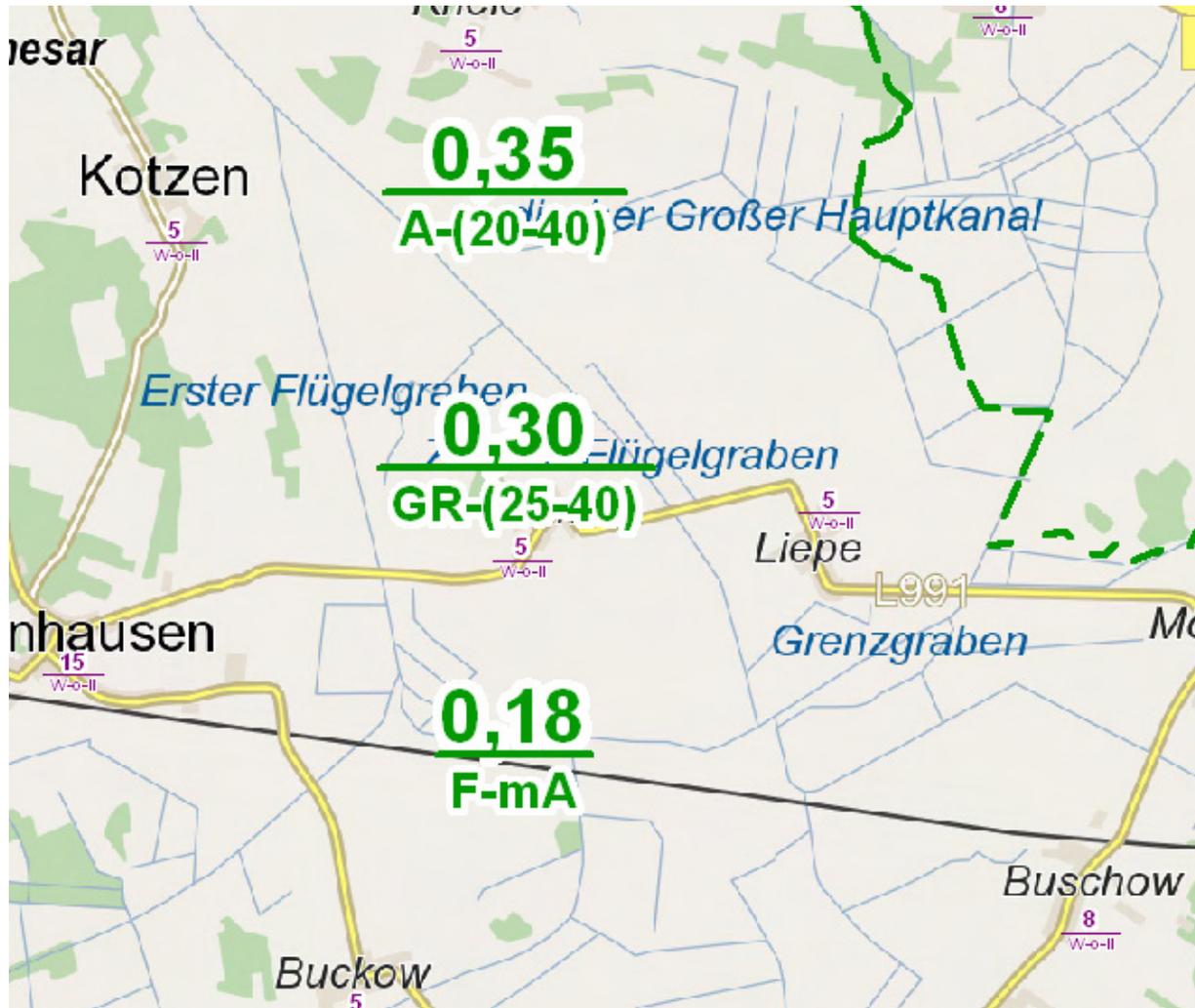
- Auszug aus der Karte für besondere Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet „Zentrum“ in Falkensee vom 01.08.2008



## 9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Für den Landkreis Havelland wurden Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen für alle Ämter und Gemeinden ermittelt und beschlossen. Diese sind in der Bodenrichtwertkarte in grüner Farbe dargestellt.

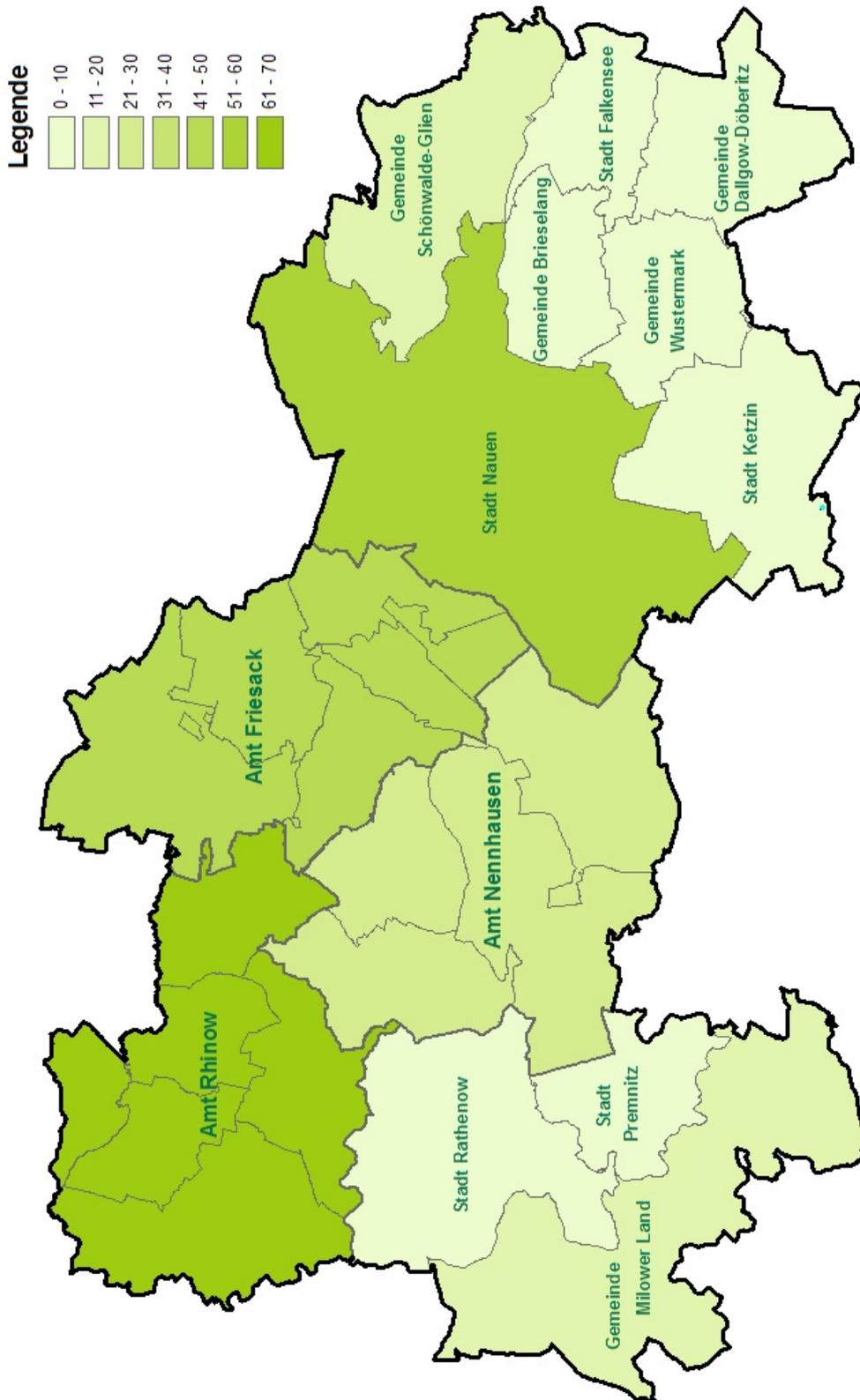
- **Auszug aus der Bodenrichtwert – DVD (Stand: 01.01.2010)**



Erläuterung:  $\frac{\text{Bodenrichtwert in € je m}^2}{\text{Nutzungsart-(Acker- oder Grünlandzahl)}$  z.B.  $\frac{0,35}{A-(20-40)}$

- A = Ackerland
- GR = Grünland
- F = Forsten
- (20-40) = Acker- bzw. Grünlandzahl
- mA = mit Aufwuchs

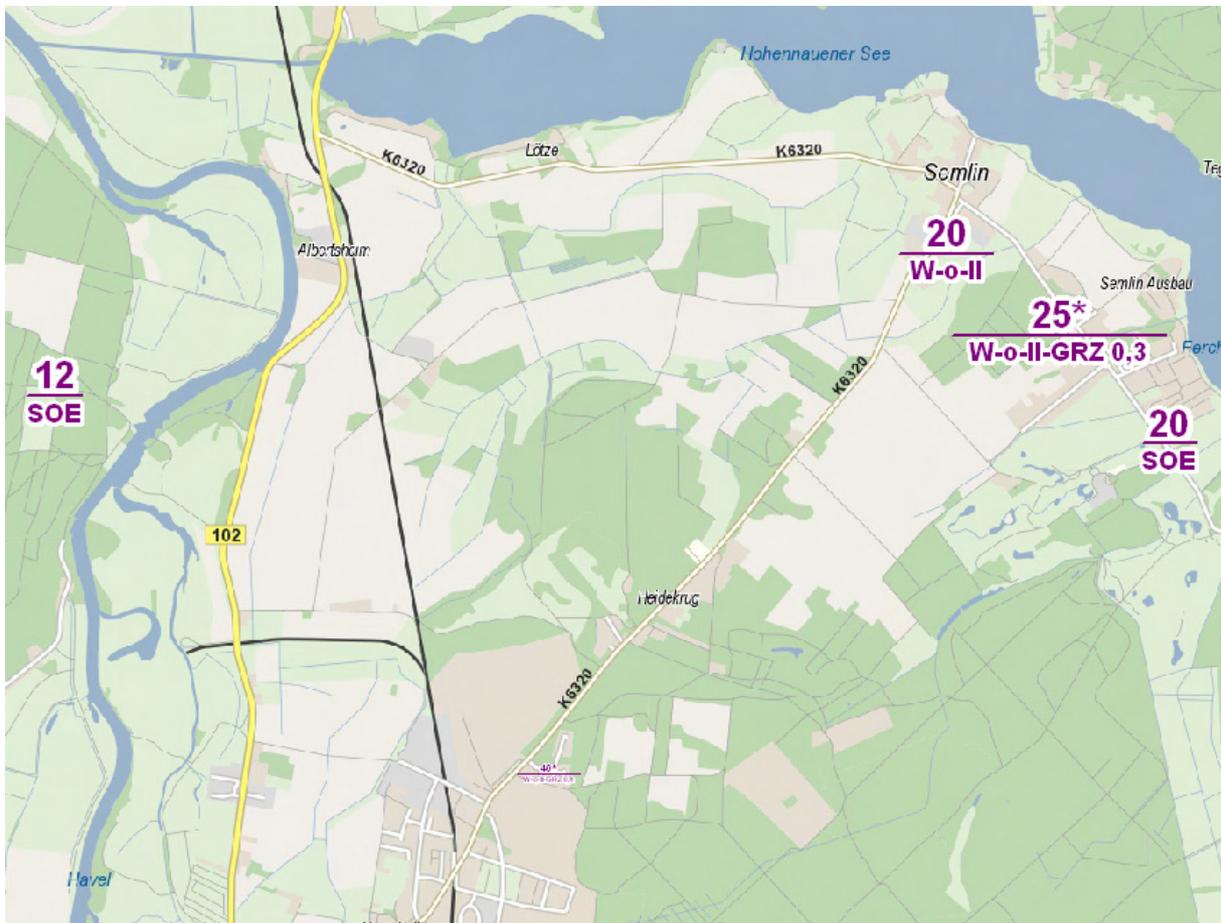
Die folgende Darstellung gibt einen Überblick über die Häufigkeit der Kauffälle für Flächen der Landwirtschaft im Berichtsjahr.



## 9.5 Bodenrichtwerte für Erholungsflächen

Für den Landkreis Havelland wurden Bodenrichtwerte für Erholungsflächen ermittelt und beschlossen.

- **Auszug aus der Bodenrichtwert - DVD (Stand: 01.01.2010)**



Erläuterung:  $\frac{\text{Bodenrichtwert in € je m}^2}{\text{Art der baulichen Nutzung}}$  z.B.  $\frac{20}{\text{SOE}}$

SOE = Sonderbaufläche Erholungsgebiet

## 10 Nutzungsentgelte, Mieten

### 10.1 Nutzungsentgelte

Mit der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) 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 auszugsweise 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 (Ortsteil)	Vertragsabschluss		Spanne der Grundstücksgrößen		Spanne der gezahlten Entgelte		Bemerkungen
	Jahr		in m <sup>2</sup>		in € je m <sup>2</sup> und Jahr		
	von	bis	von	bis	von	bis	
Falkensee	1998	2008	200	1.700	0,46	0,76	
Brieselang	2001	2008	400	1.200	0,46	0,70	
Dallgow-Döberitz	1998	2008	400	1.100	0,31	0,51	
Schönwalde	1998	2005	400	1.100	0,46	0,77	

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

Stadt/Gemeinde (Ortsteil)	Vertragsabschluss		Spanne der Grundstücksgrößen		Spanne der gezahlten Entgelte		Bemerkungen
	Jahr		in m <sup>2</sup>		in € je m <sup>2</sup> und Jahr		
	von	bis	von	bis	von	bis	
Falkensee	2000	2009	500	1.150	0,92	1,35	BL Pächtereigentum
	2001	2009	370	1.450	0,92	1,40	BL unentgeltlich mitverpachtet
Rathenow	2000	2005	325	500	2,05		Wasserlage , BL Pächtereigentum
	2002		500		0,77		Wassernähe , BL Pächtereigentum
Brieselang	2004	2008	450	1.100	0,92	1,35	BL Pächtereigentum
	2001	2009	400	1.400	0,92	1,38	BL unentgeltlich mitverpachtet
Dallgow-Döberitz	2001	2004	380	1.400	1,02	2,05	BL Pächtereigentum
	2003	2004	740	1.200	1,10	1,20	BL unentgeltlich mitverpachtet
Havelaue (Parey)	2001		500	700	0,64		BL Pächtereigentum
Schönwalde-Glien	2000	2005	800	1.250	1,02	1,50	BL Pächtereigentum
	2000	2009	400	1.840	0,65	1,51	BL unentgeltlich mitverpachtet
Wustermark (Priort)	1998	2008	500	1.170	1,23	1,30	BL Pächtereigentum
(Buchow-Karpzow)	1999	2002	400	1.100	0,82	0,98	BL Pächtereigentum

## 10.2 Mieten

Entsprechend der Gutachterausschussverordnung (GAV) hat der Gutachterausschuss auf die Möglichkeit, Gutachten über Miet- und Pachtwerte zu erstatten sowie eigene Mietübersichten zu erstellen, bisher verzichtet. In diesem Zusammenhang wird auf Mietervereine bzw. auf die Haus- und Grundeigentümerversammlungen verwiesen.

Kontaktadressen:

Haus & Grund Falkensee und Umgebung e.V.  
Kochstraße 11  
14612 Falkensee  
Tel. 03322/3734  
[www.hausundgrundbrbg.de](http://www.hausundgrundbrbg.de)  
(auch Ansprechpartner für Haus und Grund Nauen und Umgebung e.V.)

Haus & Grund Rathenow und Umgebung e.V.  
Bahnhofstraße 27  
14712 Rathenow  
Tel. 03385/54230  
[www.hausundgrundbrbg.de](http://www.hausundgrundbrbg.de)

Deutscher Mieterbund-Vereinigung der Mieter Brieselang e.V.  
Am Markt 1  
14656 Brieselang  
Tel. 033232/39182  
[www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)

Mietervereinigung Nord  
Land Brandenburg e.V.  
Bahnhofstraße 66  
14612 Falkensee  
Tel. 03322/206771  
[www.mietervereinigung-osthavelland.de](http://www.mietervereinigung-osthavelland.de)

Mieterverein Rathenow und Umgebung e.V.  
Jahnstraße 4 - 5  
14712 Rathenow  
Tel. 03381/224069  
[www.mieterverein-brandenburg.de](http://www.mieterverein-brandenburg.de)

Des Weiteren hat die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam den „Gewerbemieten-Service“ für das Jahr 2010 aktualisiert und ergänzt. Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über das Mietniveau für Einzelhandels-, Gastronomie-, Büroräume, Lagerhallen und Lagerfreiflächen im IHK-Bezirk.

Kontaktadressen:

Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam  
Breite Straße 2 a – c  
14467 Potsdam  
Tel. 0331/2786-0  
[www.potsdam.ihk24.de](http://www.potsdam.ihk24.de)

## 11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

### Der Gutachterausschuss

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Das Ministerium des Innern (Bestellungsbehörde) bestellte mit Wirkung vom 01.01.2009 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 vertraulich zu behandeln.

### 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.

### Rechtsgrundlagen

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

- §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617),
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S.2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110),
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung – GAV) vom 29.02.2000 (GVBl. II S.61), zuletzt geändert durch Art. 39 des Gesetzes vom 23.09.2008 (GVBl. I S. 202, 211),
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562).

## Anhang

Anschrift der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses und Anschriften der Geschäftsstellen der benachbarten Gutachterausschüsse

<b>Gutachterausschuss für Land Landkreis/Stadt</b>	<b>Anschrift der Geschäftsstellen</b>	<b>Telefon Telefax Internet E-Mail</b>
<b>Oberer Gutachterausschuss Land Brandenburg</b>	Geschäftsstelle bei der LGB Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5582520 0335/5582503 <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a> <a href="mailto:oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a>
<b>Ostprignitz-Ruppin</b>	Kataster- und Vermessungsamt Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971/62492 033971/71047 <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a> <a href="mailto:gutachter@o-p-r.de">gutachter@o-p-r.de</a>
<b>Oberhavel</b>	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/6015581 03301/6015580 <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>	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/9012 6854 030/9012 3193 <a href="http://www.gutachterausschuesse-berlin.de">www.gutachterausschuesse-berlin.de</a> <a href="mailto:gaa@senstadt.berlin.de">gaa@senstadt.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 an der Havel</b>	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	03381/586203 03381/586204 <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a> <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de">gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de</a>
<b>Potsdam</b>	Stadtverwaltung Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	0331/2893182 0331/289843183 <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 Salzwedel</b>	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Geoleistungsbereich Stendal Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/252106 03931/252499 <a href="http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de">www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a> <a href="mailto:poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de">poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>

### Gebührenbeispiele und Antragsformulare

Für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen werden Gebühren nach der Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGebO) erhoben.

Gebührenbeispiele und Antragsformulare für die nachfolgend aufgeführten Produkte sind im Internet unter [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de) abrufbar.

- Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Antrag auf Bodenrichtwertauskunft
- Antrag auf Bodenrichtwertkarte/-DVD und Grundstücksmarktbericht
- Antrag auf Erstattung eines Gutachtens
- Antrag auf Auskunft über vereinbarte Nutzungsentgelte

## Notizen