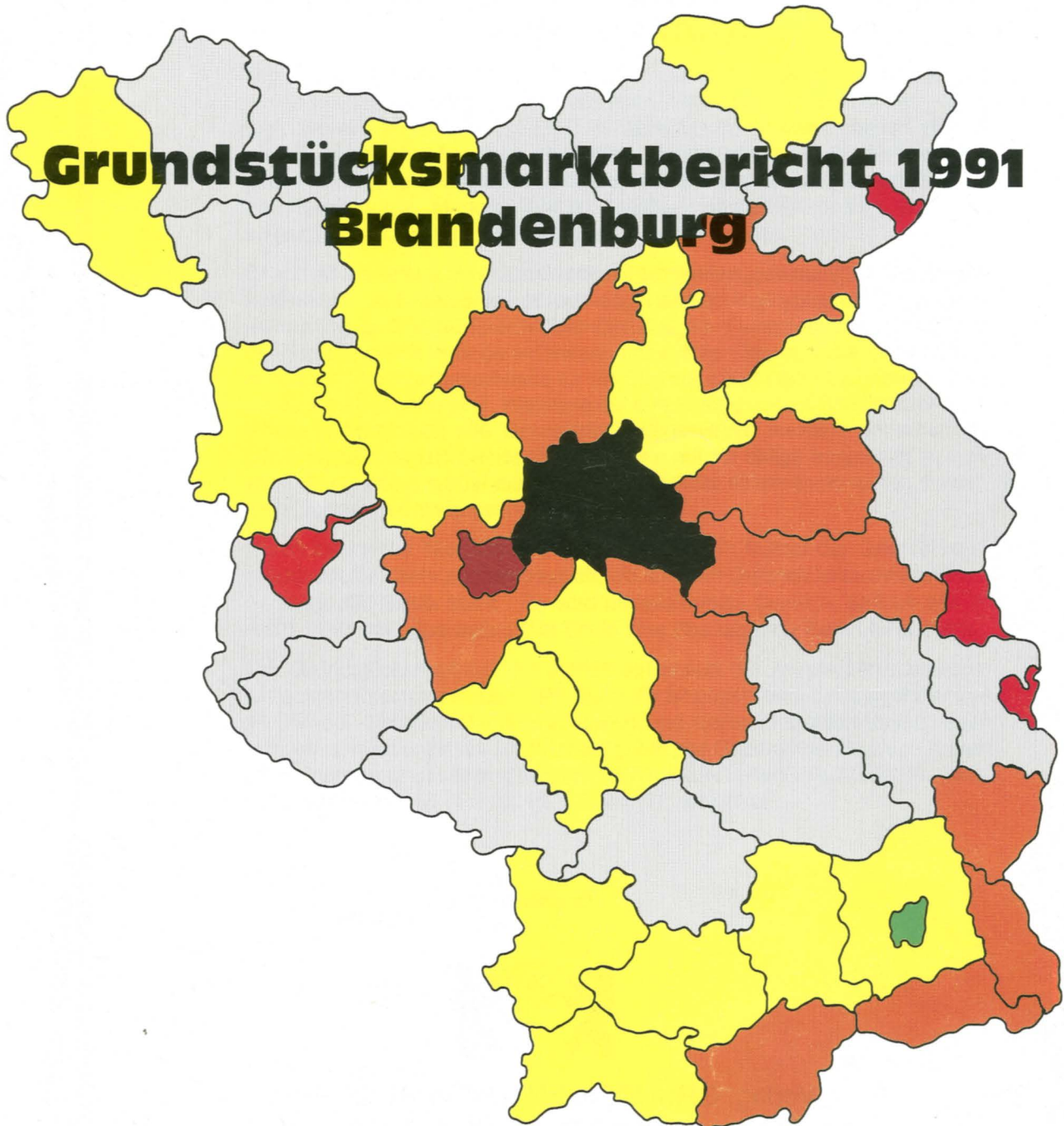


LAND
BRANDENBURG



Oktober 1992



Verlag: GRUNDEIGENTUM-VERLAG GmbH
Eichborndamm 141-165, W-1000 Berlin 51
Telefon 030/ 411 60 31 • Telefax 030 / 411 30 25

Satz: GRUNDEIGENTUM-VERLAG
Druck: Buch + Druck, Druckerei und Verlags-GmbH, W-1000 Berlin 61
Printed in Germany

**Wasch-
zettel**

Offizieller Grundstücksmarktbericht Brandenburg

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses im Landesvermessungsamt Brandenburg hat erstmals ihren „Grundstücksmarktbericht“ vorgelegt. Dieser - im GRUNDEIGENTUM-VERLAG Berlin erschienene - Bericht enthält zahlreiche Angaben über den Grundstücksverkehr 1991 im Land Brandenburg wie beispielsweise differenzierte Angaben über Umfang und Art der Kaufverträge, Marktteilnehmer, Flächen- und Geldumsatz - und zwar insgesamt wie auch in bezug auf die einzelnen Kreise.

Er enthält außerdem die erstmals offiziell ermittelten „gebietstypischen Bodenrichtwerte“. Im Unterschied zu den sogenannten lagetypischen Bodenrichtwerten (die im GRUNDEIGENTUM-SPEZIAL Nr. 1 veröffentlicht sind) weisen die gebietstypischen Bodenrichtwerte nur solche Orte aus, die nach Auffassung der Gutachterausschüsse für die Struktur eines Gebietes, Kreises oder Landes maßgebend sind. Während bei den lagetypischen Bodenrichtwerten Preise für praktisch alle Gemeinden ausgewiesen werden, enthalten die gebietstypischen Richtwerte Preisangaben nur für einige ausgewählte, typische Gemeinden, wobei die Werte noch einmal einem besonderen Bewertungsverfahren unterzogen wurden.

Durch zahlreiche Tabellen und Grafiken wird dem Nutzer des Grundstücksmarktberichtes sehr schnell deutlich, wo auf dem Grundstücksmarkt in Brandenburg „die Musik spielt“. So wird beispielsweise deutlich, daß bereits im Jahre 1991 der „Speckgürtel“ in Berlin eine überragende Bedeutung hatte.

Der Grundstücksmarktbericht enthält außerdem die Anschriften sämtlicher Gutachterausschüsse und vieles mehr. Er ist gegen eine Schutzgebühr von 15 DM bei den Gutachterausschüssen und deren Geschäftsstellen, beim Landesvermessungsamt Brandenburg, bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses und beim GRUNDEIGENTUM-VERLAG Berlin, Eichborndamm 141-165 (Tor 3), 1000 Berlin 51, erhältlich.



GRUNDEIGENTUM-VERLAG GMBH

Eichborndamm 141-165 • W-1000 Berlin 51 • Telefon 030 / 411 60 31 • Telefax 030 / 411 30 25

Vorwort

Dieser Grundstücksmarktbericht für das Jahr 1991 wird erstmals herausgegeben. Er hat die Arbeitsergebnisse der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Bundeslandes Brandenburg als Grundlage. Das von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse übergebene Datenmaterial gestattet infolge der erst durchschnittlich einjährigen Arbeit und der auf dem Grundstücksmarkt sehr differenzierten Lage nur einen Überblick.

Der Bericht ist immer als Ergänzung und zum Teil als Zusammenfassung der in den Geschäftsstellen vorhandenen Dokumentationen und Datensammlungen zu verstehen. Interessenten können sich unter Beachtung des Datenschutzes und im Rahmen der gesetzlich festgelegten Auskunftsmöglichkeit zur Nutzung des detaillierten Datenmaterials und bei speziellen Fragestellungen an die jeweils zuständige Geschäftsstelle wenden.

Der Grundstücksmarktbericht Brandenburg wurde gemäß § 25 (2) der Gutachterausschußverordnung durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses im Auftrage der Leitung des Landesvermessungsamtes erarbeitet.

Frankfurt/Oder im September 1992

Inhaltsübersicht

1. Landesübersicht (Stand 31.12.1990)	3
— Verwaltungsgliederung	4
— Bevölkerungsdichte	5
2. Gutachterausschüsse und oberer Gutachterausschuß	6
2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
2.2 Geschäftsstellen und ihre Aufgaben	6
— Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse und ihre territoriale Zuständigkeit	7
— Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen Land Brandenburg	8
3. Grundstücksverkehr 1991	9
3.1 Vorbemerkungen	9
3.2 Vertragsvorgänge	10
— Kauffalldichte	10
3.3 Marktteilnehmer	11
3.4 Flächen- und Geldumsatz	11
— Kreisübersicht-Umsätze	12
4. Bodenrichtwerte	13
4.1 Gesetzlicher Auftrag	13
4.2 Lagetypische Bodenrichtwerte	13
4.3 Übersichten über Bodenrichtwerte	13
— Auszug aus der Bodenrichtwertkarte eines Landkreises	14
— Auszug aus der Bodenrichtwertkarte einer kreisfreien Stadt	15
— Übersicht über Bodenrichtwerte	16
— Bodenrichtwertübersicht 1991 - Kreisfreie Städte -	17
— Bodenrichtwertübersicht 1991 - Landkreise -	18
5. Schlußbemerkungen	24

Quellenhinweise

- Statistisches Jahrbuch 1991
Herausgeber: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg
- Informationsdienst für Bürgermeister 1992
Herausgeber: Brandenburgische Landgesellschaft, Dr. R. Kindler
- Niveau von Boden- und Pachtpreisen landwirtschaftlicher Flächen (1991)
Herausgeber: Forschungsgemeinschaft Agrarökonomie Berlin, April 1992
- So ein Land
Herausgeber: Presse- und Informationsamt des Landes Brandenburg 1991
- Zuarbeit des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg
- Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten 1991 der örtlichen Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

1. Landesübersicht (Stand 31.12.1990)

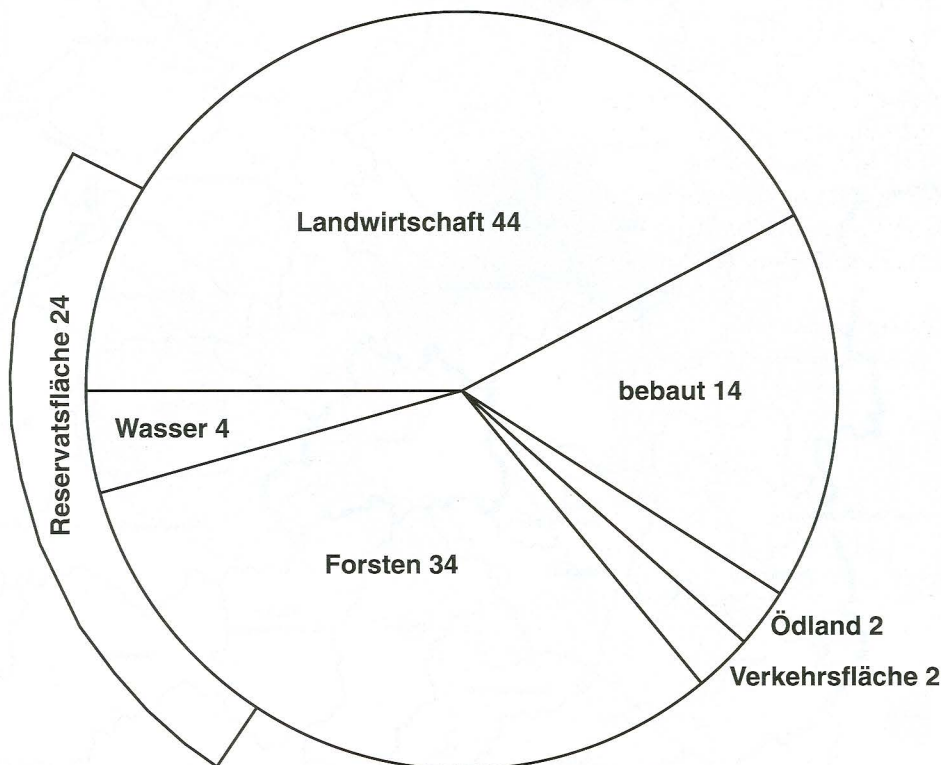
Am 14. Oktober 1990 hat sich das Land Brandenburg neu konstituiert. Seine Grenzen werden gebildet

- im Norden von der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern
- im Osten von der Bundesgrenze zur Republik Polen
- im Süden von der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen
- im Westen von der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt.

Die Landesgrenze hat eine Gesamtlänge von 1.472 km. Territorial fast in der Mitte liegt das Bundesland Berlin als besonderer Regionskern.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 29.000 Quadratkilometern ist das Land Brandenburg flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland. Mit seinen 89 Einwohnern pro Quadratkilometer ist das Land dünn besiedelt und durch viel unberührte Natur gekennzeichnet. Als Teil des nördlichen Tieflandes umfaßt Brandenburg Kiefernwälder, Sandböden, Seen und von Heide geprägte Landschaften. Die natürlichen Gegebenheiten bieten gute Voraussetzungen für Erholung und Fremdenverkehr. Die landwirtschaftliche Nutzfläche von fast 45 % der Landesfläche trägt nicht nur zum Reiz der Landschaft bei, sondern ist zugleich ein produktiver Faktor der Landesökonomie.

Landesübersicht Flächennutzung in %



Das Land gliedert sich verwaltungstechnisch in 38 Landkreise und 6 kreisfreie Städte und umfaßt insgesamt 1794 Gemeinden. Die Wohnbevölkerung lebt zu 79 % in den Landkreisen. In 65 % der Gemeinden wohnen weniger als 500 Menschen. Am 31. 12. 1990 verfügte das Land über 1.085.000 Wohnungen, davon befanden sich fast 42 % im Privatbesitz. Über 55 % der Bevölkerung befinden sich im arbeitsfähigen Alter, ihre Ausbildung und Qualifikation bilden eine solide Grundlage für den Wirtschaftsstandort Brandenburg.

Die industriellen Schwerpunkte liegen in der Metallurgie, der Kohleförderung und -aufbereitung, der Textilindustrie, dem Maschinen- und Fahrzeugbau und der Petrochemie.

Die wirtschaftliche Lage im Land Brandenburg ist weiterhin durch die Umstrukturierung aller Wirtschaftszweige gekennzeichnet. Der Agrarmarkt ist teilweise zusammengebrochen. Die Wirtschaftsleistung je Einwohner (Bruttoinlandsprodukt) hat 1991 nur 11.940 DM betragen. Damit wurden 28,4 % des Durchschnitts der alten Bundesländer erreicht.

Neben den erfreulichen Stabilisierungstendenzen in Teilen der Industrie und im Baugewerbe stehen negative Erscheinungen wie Betriebsschließungen, massive Produktionsrückgänge und damit verbunden hohe Arbeitslosenzahlen. Die Arbeitslosenquote hat sich von Dezember 1990 mit 7,4 % auf Juli 1992 mit 15 % sehr negativ entwickelt und hat z. Z. im Arbeitsamtsbezirk Eberswalde mit 18,3 % ihren höchsten Durchschnittswert. Über 25 % der arbeitsfähigen Menschen befinden sich darüber hinaus in arbeitsmarktpolitischen Übergangsmaßnahmen.

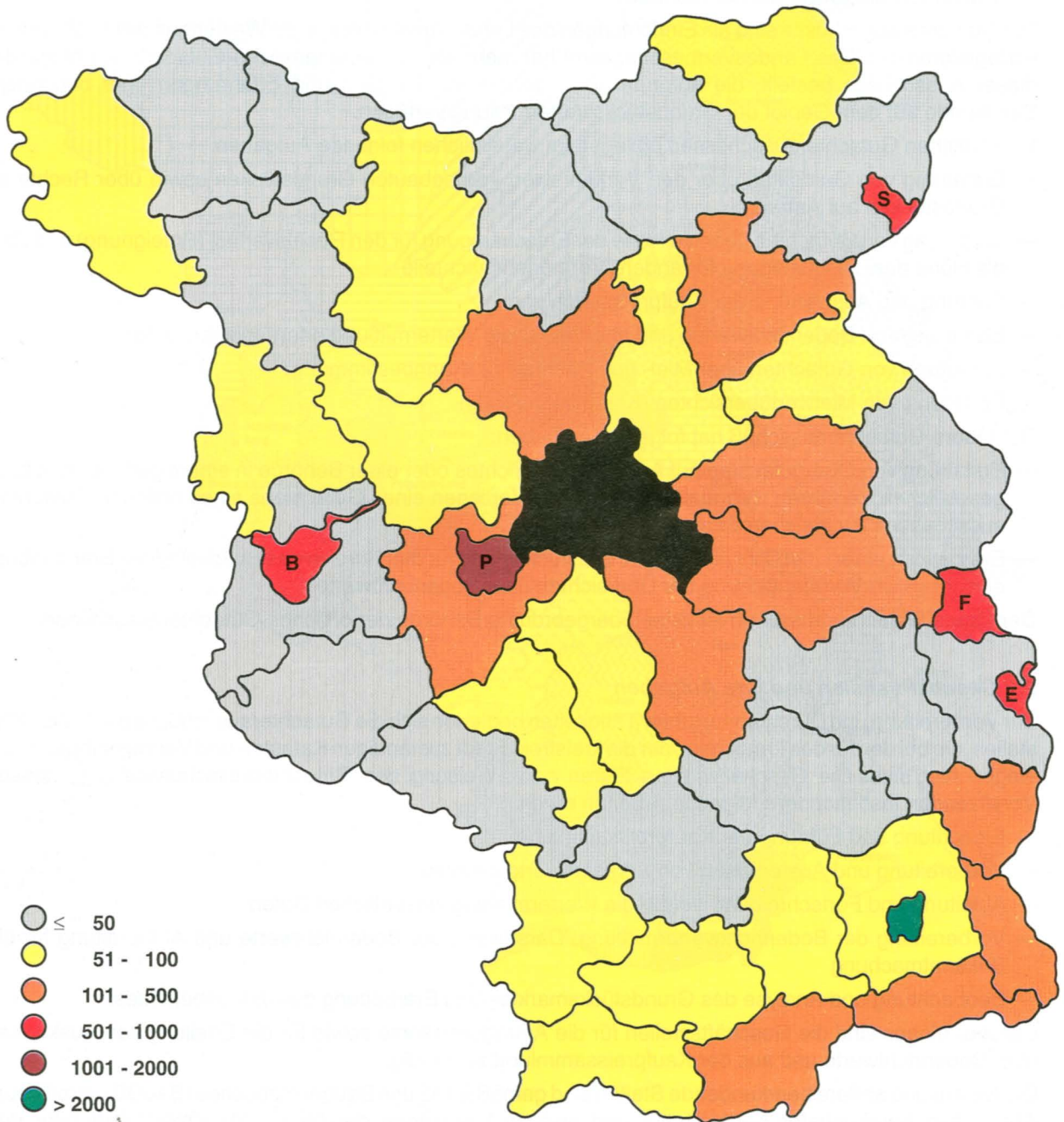
Ein Teil des Landes Brandenburg bildet das Umfeld für den Regionskern Berlin und ist mit ihm durch vielfältige, umfangreiche und intensive Beziehungen verbunden. Mit der weiteren Entwicklung und Ausprägung als Hauptstadt des vereinten Deutschland ist eine entscheidende Chance für wirtschafts- und sozialorientiertes Wachstumspotential im Land Brandenburg gegeben.

Ein weiteres spezifisches Charakteristikum im Land Brandenburg besteht in seiner unmittelbaren Nachbarschaft zur Republik Polen an einer 252 km langen, durch die Flüsse Oder und Neiße natürlich gebildeten Grenze. Daraus ergeben sich die Aufgaben und Verpflichtungen, als Integrationsfaktor zwischen Ost- und Westeuropa auf politischem, kulturellem und wirtschaftlichem Gebiet zu wirken.

Verwaltungsgliederung



Bevölkerungsdichte



2. Gutachterausschüsse und oberer Gutachterausschuß

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind im Land Brandenburg 1992 auf der Grundlage der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung B-GA-VoB) vom 18.6.1991 gebildet worden. Sie bestehen für die kreisfreien Städte und Landkreise mit Ausnahme des Landkreises Finsterwalde. Die Bildung des Oberen Gutachterausschusses für das Land Brandenburg ist in Vorbereitung. Seine Geschäftsstelle wurde bereits beim Landesvermessungsamt Brandenburg, Dienstort Frankfurt (Oder), eingerichtet.

2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse sind als Einrichtungen des Landes unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Das Landesvermessungsamt hat mehr als 400 ehrenamtliche Gutachter als Mitglieder dieser Ausschüsse bestellt, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrungen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen.

Den örtlichen Gutachterausschüssen obliegen im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten Grundstücken sowie über Rechte an Grundstücken auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und anderer für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte (Kannbestimmung)
- Erstellung von Mietwertübersichten (Kannbestimmung).

Der Obere Gutachterausschuß hat folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag des Gerichtes oder einer Behörde in einem gerichtlichen bzw. gesetzlichen Verfahren. (Voraussetzung ist das Vorliegen eines Gutachtens eines örtlichen Gutachterausschusses zur gleichen Sache.)
- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Bereich des Bundeslandes Brandenburg einschließlich Veröffentlichung der Übersichten über Bodenrichtwerte.

Der Obere Gutachterausschuß ist keine übergeordnete Behörde der örtlichen Gutachterausschüsse.

2.2 Geschäftsstellen und ihre Aufgaben

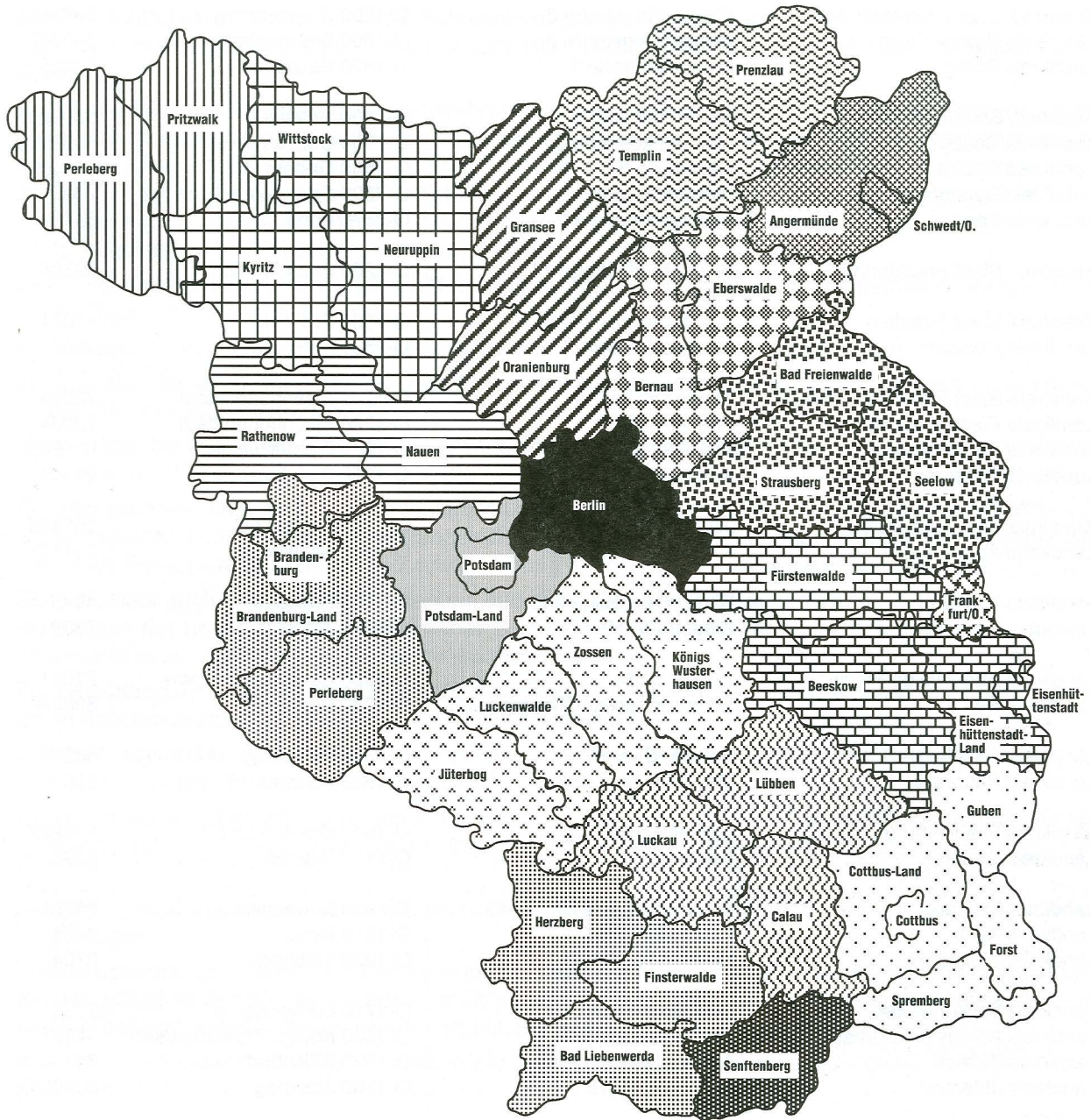
Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse der Geschäftsstellen, die bei den für den Landkreis oder die kreisfreie Stadt zuständigen Kataster- und Vermessungsämtern eingerichtet sind. Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden insbesondere folgende Arbeiten durch:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung wesentlichen Daten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, Darstellung der Bodenrichtwerte und Aufbereitung für die Bekanntmachung
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes und Erarbeitung des Jahresberichtes.

Darüber hinaus sind die Geschäftsstellen für die Antragsannahme sowie für die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung zuständig.

Die Notare und andere beurkundende Stellen sind gemäß § 195 des Baugesetzbuches (BauGB) verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und anderer Unterlagen der für die kreisfreie Stadt oder den Landkreisen zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zuzustellen.

Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse und ihre territoriale Zuständigkeit



Markierung: Gleiche Markierung stellt unmittelbare Zusammenarbeit und teilweise Arbeit unter einer Leitung dar.

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen Land Brandenburg

Gutachterausschüsse	Straße	Ort	Telefon
Kreisfreie Stadt Brandenburg Landkreis Brandenburg Landkreis Belzig	Klingenbergstraße 3 Klingenbergstraße 3 Niemöllerstraße 1	O-1800 Brandenburg O-1800 Brandenburg O-1820 Belzig	23739 303202 91225
Kreisfreie Stadt Cottbus Landkreis Cottbus Landkreis Guben Landkreis Spremberg Landkreis Forst	Makarenkostraße 3 Makarenkostraße 3 Gasstraße 8 Bahnhofstraße Elisabethstraße 11	O-7500 Cottbus O-7500 Cottbus O-7560 Guben O-7590 Spremberg O-7570 Forst	5802233 5802233 68155 2352 6412
Kreisfreie Stadt Frankfurt/O.	Wildenbruchstraße 11	O-1200 Frankfurt/O.	23504
Kreisfreie Stadt Potsdam Landkreis Potsdam	Am Neuen Markt 1 Am Neuen Markt 1	O-1561 Potsdam O-1561 Potsdam	42071 42071
Kreisfreie Stadt Eisenhüttenstadt Landkreis Eisenhüttenstadt Landkreis Fürstenwalde Landkreis Beeskow	Tunnelstraße 9 A Tunnelstraße 9 A Trebuser Straße 49 Kurzer Weg 4 A	O-1220 Eisenhüttenstadt O-1220 Eisenhüttenstadt O-1240 Fürstenwalde O-1230 Beeskow	72034 72034 694663 21414
Kreisfreie Stadt Schwedt/O. Landkreis Angermünde	John-Scheer-Straße John-Scheer-Straße	O-1330 Schwedt/O. O-1330 Schwedt/O.	251165 251165
Landkreis Prenzlau Landkreis Templin	Diesterwegstraße 443 Ringstraße 19	O-2130 Prenzlau O-2090 Templin	4945 7333
Landkreis Eberswalde-Finow Landkreis Bernau	Poratzstraße Schwanebecker Chaussee 8 B	O-1300 Eberswalde-Finow O-1280 Bernau	21081 8985/4
Landkreis Perleberg Landkreis Pritzwalk	Berliner Straße 11 Meyenburger Tor 1	O-2910 Perleberg O-1920 Pritzwalk	53276 650
Landkreis Oranienburg Landkreis Gransee	Otto-Nuschke-Straße 30 Schinkelplatz 7	O-1440 Oranienburg O-1430 Gransee	802227 2298
Landkreis Neuruppin Landkreis Kyritz Landkreis Wittstock	Friedrich-Engels-Straße 43 Pritzwalker Straße 7 Kyritzer Tor 4 A	O-1950 Neuruppin O-1910 Kyritz O-1930 Wittstock	66291 2461 3704
Landkreis Luckenwalde Landkreis Königs Wusterhausen Landkreis Zossen Landkreis Jüterbog	Puschkinstraße 18 Bahnhofstraße 6 Am Bahnhof Am Markt 15-16	O-1710 Luckenwalde O-1600 Königs Wusterhausen O-1635 Wünsdorf O-1700 Jüterbog	2770 3457 313 2889
Landkreis Nauen Landkreis Rathenow	Waldemardamm 1 Bahnhofstraße 19	O-1550 Nauen O-1830 Rathenow	77201 2084
Landkreis Bad Liebenwerda Landkreis Herzberg Landkreis Finsterwalde	Riesaer Straße 19 Uebigauer Straße 1 A Schloßstraße 9	O-7950 Bad Liebenwerda O-7930 Herzberg O-7980 Finsterwalde	2711 5005 8030
Landkreis Calau/Luckau Landkreis Lübben	Parkstraße 4-7 Gerichtsstraße 4	O-7540 Calau O-7550 Lübben	2268 3021
Landkreis Strausberg Landkreis Bad Freienwalde Landkreis Seelow	Klosterstraße 14 Am Weidendamm Breite Straße 12	O-1260 Strausberg O-1310 Bad Freienwalde O-1210 Seelow	54390 44236 646
Landkreis Senftenberg	Steindamm 8	O-7840 Senftenberg	793760

Landesvermessungsamt Brandenburg:

Dienstort Potsdam, Kartenvertrieb, Am Neuen Markt 1, O-1561 Potsdam

Dienstort Frankfurt/O., Kartenvertrieb, Robert-Havemann-Straße 1, O-1200 Frankfurt/O.

Dienstort Frankfurt/O., Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses, Wildbahn, O-1201 Frankfurt/O.-Markendorf

3. Grundstücksverkehr 1991

3.1 Vorbemerkungen

Mit der endgültigen Aufhebung der staatlichen Preisvorschriften der ehemaligen DDR (siehe Einigungsvertrag Anlage II, Kapitel V, Sachgebiet A, Abschnitt III) hat sich der Grundstücksmarkt 1991 sprunghaft entwickelt. Er unterliegt erstmals dem freien Spiel der Marktkräfte. Laufende Änderungen bzw. Präzisierungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führten zwangsläufig zu einer Übergangszeit, dazu zählt unbedingt und insbesondere das Jahr 1991, und zu Unwägbarkeiten bei der Preisgestaltung für Grundstücke.

Der Wert eines Grundstücks wird maßgebend von dessen Entwicklungszustand im Sinne von planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten beeinflusst. In Anbetracht der wenigen 1991 von der Landesregierung bestätigten Planungsunterlagen und zum Teil massiver Kaufverträge im Außenbereich ist festzustellen, daß ein Teil der Käufe in spekulativer Absicht bzw. unter eingeschränkten Vollzugsbedingungen erfolgte. Der Anteil der infolge ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse beeinflussten Kauffälle ist teilweise sehr hoch. Dabei haben sich insbesondere folgende Gruppierungen herauskristallisiert:

- a) Grundstücke, für die der Erwerber ein Nutzungsrecht besitzt und dessen wertmindernde Wirkung von den Vertragsparteien beachtet wird;
- b) Festsetzung von Vorzugspreisen seitens der Kommunen für Bürger ihres Bereiches;
- c) Schnäppchenkäufe, bei denen die Uninformiertheit der Verkäufer über die neuen Wertverhältnisse durch den Käufer ausgenutzt wird;
- d) Verträge, bei denen der Preis durch verwandtschaftliche Beziehungen zwischen Käufer und Verkäufer beeinflusst ist.

Bei aller positiven Entwicklung im Verlaufe des Jahres 1991 ist der Kaufmarkt noch durch eine Reihe von Schwierigkeiten und Hemmnissen wie ungeklärte Eigentumsverhältnisse, mangelnde Finanzierungsmöglichkeiten, Perspektivlosigkeit sowie durch Erwartung höherer Bodenpreise stark beeinträchtigt.

Es muß leider auch damit gerechnet werden, daß nicht alle abgeschlossenen Verträge, insbesondere aus Unkenntnis der beurkundenden Stellen über Zuständigkeit und Sitz der Gutachterausschüsse, die Geschäftsstellen zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung erreichten.

Zur Bewertung der Lage auf dem Grundstücksmarkt im Land Brandenburg muß insbesondere das Umland Berlin beachtet werden. Neben den o. g. Faktoren wirken hier

- eine besonders hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnbauland in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenze auf dem Gebiet des Landes Brandenburg,
- ein hohes Angebot an freiwerdendem Agrarland, weil die natürlichen Standortbedingungen für die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung unter den gegenwärtigen Preisverhältnissen sehr ungünstig sind und
- ein großes Dargebot an Wassergrundstücken in einem Umkreis von ca. 60 km vom Stadtkern Berlins gemessen.

In diesen bevorzugten Lagen der Landkreise im Umland Berlins sind die Kaufwerte des Bauerwartungslandes bis zum 50fachen des Wertes landwirtschaftlicher Flächen bzw. der bebauten Wassergrundstücke bis zum 4fachen des ermittelten Bodenrichtwertes erhöht. Sie sind für das Land Brandenburg insgesamt nicht typisch. Aus der Wertung der Kaufpreissammlungen ergibt sich folgende Verteilung auf ausgewählte Grundstücksarten:

	Landesdurchschnitt	Kaufverträge (%) davon Landkreise	kreisfreie Städte
bebaute Grundstücke	53	59	50
darunter Wohngebäude	44	48	42
Gewerbe	9	11	8
unbebaute Grundstücke	47	41	50
darunter unbebaute Baufläche	37	34	39
Land- und Forstwirtschaft	10	7	11

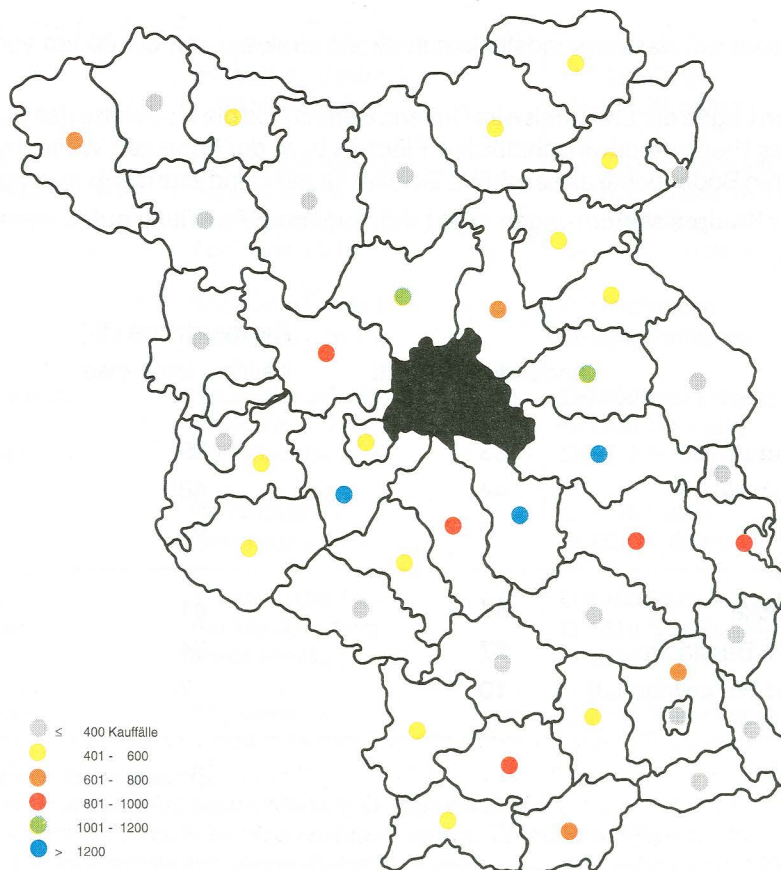
Die differenzierte Betrachtung zeigt deutlich, daß aus der durchschnittlichen Verteilung keine Rückschlüsse auf einen einzelnen Kreis möglich sind:

kreisfreie Stadt bzw. Landkreis	Kaufverträge (%)	
	bebaute Grundstücke	unbebaute Grundstücke
Frankfurt (Oder)	36	64
Potsdam	64	36
Cottbus-Land	10	90
Zossen	16	84
Potsdam-Land	33	67
Beeskow	68	32
Eberswalde	63	37
Seelow	63	37

3.2 Vertragsvorgänge

Den örtlichen Gutachterausschüssen wurden insgesamt 23.000 Kaufverträge von den zu beurkundenden Stellen übersandt. Der territorialen Lage und der Situation entsprechend sind ca. 35 % in den Kreisen im Umland Berlin abgeschlossen worden. Die höchsten Anzahlen pro Einwohner sind in den Kreisen Cottbus-Land, Wittstock, Potsdam-Land und Kyritz verzeichnet, in der absoluten Anzahl sind die meisten Kauffälle im Kreis Potsdam-Land mit 1678 registriert worden. In die Kaufpreissammlungen wurden im Landesdurchschnitt 77 % der Verträge aufgenommen. Der Anteil der nicht verwertbaren Kauffälle war in den Kreisen Fürstenwalde (58 %), Beeskow (55 %) und Oranienburg (53 %) am deutlichsten ausgeprägt. Die wesentlichsten Ursachen sind in den Vorbemerkungen genannt. Bei dieser Wertung ist zu beachten, daß die Auffassung der Gutachterausschüsse in der Betrachtung der Grundstücksart „Ablösung der Nutzungsrechte“ nicht einheitlich ist. Dadurch können territorial Abweichungen auftreten. Ein Großteil der Kaufverträge über bebaute Grundstücke hat darüber hinaus keine Wertangaben für den Boden ausgewiesen. Nachbesserungen durch Auskunftseinholung durch die Geschäftsstellen bei den Käufern/Verkäufern konnten aus Zeitgründen nur in Einzelfällen erfolgen.

Kauffalldichte



3.3. Marktteilnehmer

Die Marktbeteiligung stellt sich im Landesdurchschnitt wie folgt dar:

(Anteile in %)	Verkäufer	Käufer
Privatpersonen	68	71
Kommunen	22	4
gewerbliche Unternehmen	9	24
sonstige juristische Personen	1	1

Im Verkäuferkreis haben Privatpersonen in den Kreisen Potsdam-Land mit 82 %, Wittstock mit 80 % und Nauen mit 78 % die Priorität. Der höchste Anteil wurde mit 90 % in der Landeshauptstadt Potsdam registriert. Als Verkäufer traten die Kommunen in den Kreisen Prenzlau/Templin (46 %), Eisenhüttenstadt (31 %) und Beeskow (31 %) am stärksten auf. Mit 390 Verkäufen verzeichneten die kommunalen Verwaltungen des Landkreises Fürstenwalde den absolut höchsten Wert.

Bei den Käufern liegen die Privatpersonen in den Kreisen Prenzlau/Templin mit 91 %, Perleberg mit 85 % und Cottbus-Land mit 84 % deutlich über dem Durchschnitt. Gewerbliche Unternehmen waren am stärksten in der Landeshauptstadt Potsdam mit 58 % und den Landkreisen Luckau (49 %), Calau (42 %) und Potsdam-Land (35 %) vertreten. Die Kommunen traten in den Kreisen Herzberg (20 %), Wittstock (18 %) und Bad Liebenwerda (16 %) über dem Durchschnitt stark als Käufer in Erscheinung. In der kreisfreien Stadt Frankfurt(Oder) und im Kreis Potsdam-Land wurden keine Grundstückskäufe durch die Kommune registriert.

3.4 Flächen- und Geldumsatz

Durch die örtlichen Gutachterausschüsse wurde für das Land Brandenburg 1991

ein Flächen- von 20.000 ha und

ein Geldumsatz von 3.300 Mio. DM

registriert.

Die höchsten Quotienten aus Geld- und Flächenumsatz verzeichneten die kreisfreien Städte und die Landkreise des Umfeldes von Berlin. Dabei wurden die höchsten Werte in den an der Stadtgrenze Berlins liegenden Gemeinden wie z. B. Potsdam-Stadt, Kleinmachnow, Teltow, Falkensee, Glienicke, Schönefeld, Zeuthen und Neuenhagen erzielt.

Der Flächenumsatz hat 0,7 % der Landesfläche betragen und absolut die höchsten Werte in Potsdam-Land (2.143 ha), Strausberg (1.239 ha) und Königs Wusterhausen (985 ha) ausgewiesen.

(Angaben in %)	Flächenumsatz		
	Landesdurchschnitt	Landkreise	kreisfreie Städte
bebaute Grundstücke	18	17	20
unbebaute Grundstücke	82	83	80

Eine grobe Wertung nach Grundstücksarten gibt folgende Übersicht:

(Anteil in %)	Grundstücke	
	bebaut	unbebaut
Land- und Forstwirtschaft	—	54
Gewerbe	64	38
Wohngebäude	24	13
sonstige	12	2

Der Geldumsatz resultierte zu 70 % aus unbebauten und zu 30 % aus bebauten Flächen. Infolge der oftmals noch fehlenden detaillierten Planungsunterlagen war eine eindeutige Zuordnung der unbebauten Grundstücke zu Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land nicht möglich. Insgesamt hat aber der Geldumsatz in diesem zusammengefaßten Bereich über 1.900 Mio. DM, d. h. ca. 59 % des Gesamtumsatzes, betragen.

Nichtbaufähiges Land (Ackerland, Agrarland und Forsten) war am Geldumsatz zu 12 % beteiligt. Die Kaufpreise für diese Flächen haben eine Streubreite allein im Kreisdurchschnitt von 0,20 DM/m² bis 86,00 DM/m² und wurden im Umland Berlins mit den höchsten Werten registriert. Zweifelsohne sind hierbei Erwartungen auf eine Entwicklung der baurechtlichen Situation zu Bauerwartungs- und Rohbauland Ausgangspunkt des Kaufvertrages gewesen.

Im Bedarfsfalle wird es notwendig sein, bei den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse detaillierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

Kreisübersicht - Umsätze

kreisfreie Stadt Landkreis	Kaufverträge Anzahl	Fläche ha	Geld Mio. M
Brandenburg	178	178,4	59,2
Cottbus	323	nicht ausgewertet	
Eisenhüttenstadt	827 ³⁾	32,1	12,9
Frankfurt (Oder)	352	283,6	68,4
Potsdam	425	264,3	310,0
Schwedt	52	15,6	7,4
Angermünde	394	214,1	17,6
Bad Freienwalde	456	791,4	25,3
Bad Liebenwerda	430	319,4	25,9
Beeskow	850	322,4	26,7
Belzig	490	603,5	59,2
Bernau	621	633,4	113,3
Brandenburg-Land	458	891,3	65,0
Calau	416	249,2	9,5
Cottbus-Land	812	229,8	38,6
Eberswalde-Finow	514	141,6	10,4
Eisenhüttenstadt-Land	³⁾	369,6	15,5
Finsterwalde	896	nicht ausgewertet	
Forst	¹⁾	346,0	14,5
Fürstenwalde	1287	853,7	153,6
Gransee	⁴⁾	120,5	5,7
Guben	640 ¹⁾	106,0	11,0
Herzberg	561	427,8	23,3
Jüterbog	129	108,0	6,6
Königs Wusterhausen	1197	985,0	519,0
Kyritz	93	215,4	9,7
Lübben	180	51,9	3,1
Luckau	322	300,4	7,8
Luckenwalde	403	270,0	53,0
Nauen	880	728,0	210,3
Neuruppin	87	nicht ausgewertet	
Oranienburg	1218 ⁴⁾	558,9	105,3
Perleberg	679	446,6	57,0
Potsdam-Land	1678	2142,8	722,3
Prenzlau	887	828,2 ²⁾	34,0 ²⁾
Pritzwalk	262	523,1	26,1
Rathenow	323	608,0	23,8
Seelow	376	541,0	30,1
Senftenberg	718	247,3	42,0
Spremberg	¹⁾	104,0	13,4
Strausberg	1167	1239,0	401,6
Templin	²⁾	²⁾	²⁾
Wittstock	440	734,9	70,2
Zossen	981	997,3	217,6
Hochrechnung Land Brandenburg ca.	23000	20000	3300
1) - 4) Eine Registratur für mehrere Kreise			

4. Bodenrichtwerte

4.1. Gesetzlicher Auftrag

Eine der wichtigsten Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse besteht in der Ermittlung von Bodenrichtwerten für baureifes Land (gem. § 196 Baugesetzbuch, § 11 Gutachterausschußverordnung Bbg. und § 4 Wertermittlungsverordnung) bis zum 30. April jeden Jahres. Darüber hinaus können auch Bodenrichtwerte für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes (Rohbauland, Bauerwartungsland, landwirtschaftlich genutzte Flächen) und Sonderflächen (z. B. Kleingärten, Erholungsgebiete) erarbeitet werden. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte werden nur solche Kaufpreise aus Verträgen berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse erzielt worden sind. Sie stellen einen durchschnittlichen Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter einer unbebauten und auch bebauten Grundstücksfläche dar.

Bodenrichtwerte werden veröffentlicht:

- a) für lagetypische Grundstücke auf Bodenrichtwertkarten für die kreisfreien Städte und die Landkreise (siehe dazu anliegende Auszüge) und
- b) als gebietstypische Werte in Übersichten über Bodenrichtwerte (siehe dazu Pkt. 4.3 dieses Berichtes)

Bodenrichtwertkarten können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse und beim Kartenvertrieb des Landesvermessungsamtes in Potsdam und Frankfurt(Oder) käuflich erworben werden. Darüber hinaus werden auch an jedermann mündlich oder schriftlich Auskünfte erteilt.

Übersichten über Bodenrichtwerte werden durch das Landesvermessungsamt für das Land zusammengestellt und veröffentlicht.

4.2 Lagetypische Bodenrichtwerte

Die für das Jahr 1991 im Land Brandenburg beschlossenen Richtwerte sind aus einem Fundus von ca. 23.000 Kauffällen abgeleitet, wobei sowohl die kreisfreien Städte als auch die Landkreise sehr differenziert zu bewerten sind. Die Aussagen auf den Bodenrichtwertkarten sind deshalb teilweise lückenhaft. Die Darstellungsweise konnte nicht immer einheitlich gewährleistet werden. Die örtlichen Gutachterausschüsse erarbeiteten für das Land insgesamt fast 1.900 Bodenrichtwerte für lagetypische Grundstücke. In der Mehrzahl der kreisfreien Städte und Landkreise konnte eine hohe flächendeckende Aussage erreicht werden.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde im allgemeinen unterstellt, daß die Grundstücke ortsüblich erschlossen sind. Es ist jedoch zu erwarten, daß in bestimmten Fällen noch Erschließungs- und Anliegerbeiträge erbracht werden müssen. Bei der Arbeit mit den Bodenrichtwerten sollte deren Höhe im Einzelfall bei den Gemeinden erfragt werden.

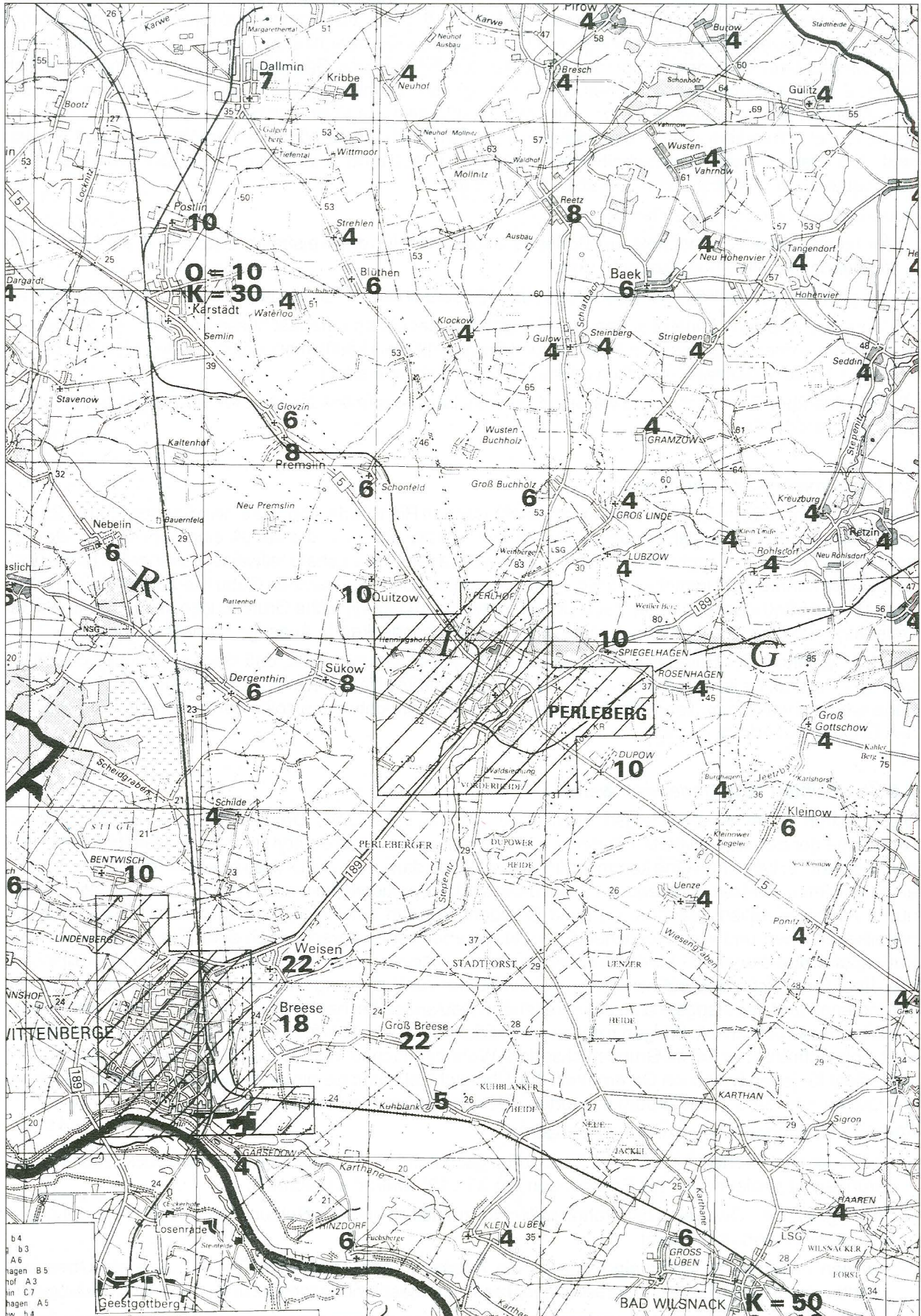
4.3 Übersichten über Bodenrichtwerte

Die örtlichen Gutachterausschüsse beschließen für typische Orte, Ortsteile und Gemeinden auf der Grundlage der bereits ermittelten Bodenrichtwerte kreisweise „Übersichten über die Bodenrichtwerte“. Bei der Auswahl der typischen Orte kommt es im wesentlichen darauf an, die Orte zu erfassen, die für die Struktur eines Gebietes, Kreises und Landes maßgebend sind. Normalerweise werden sie in den folgenden Jahren nur in Ausnahmefällen geändert. Im Land Brandenburg wird eine Veränderung in Abhängigkeit von der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung aber sehr wahrscheinlich sein. Die Übersichten über Bodenrichtwerte dienen der Markttransparenz. Sie vermitteln auf anschauliche Weise einen Überblick über das durchschnittliche Bodenpreisniveau. Auf Grund der zur Verfügung stehenden relativ geringen Kauffalldatenmenge und des insgesamt zu beschreitenden Neulandes bei der Bewertung des Grundstücksmarktes waren widersprüchliche Aussagen nicht zu vermeiden. Ihr Ausweis erfolgt in diesem Grundstücksmarktbericht eingeschränkt nur für die Grundstücksarten „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ und sind auch nicht für jeden typischen Ort ermittelt. Die Übersicht ist damit als ein erster Versuch einer Zusammenstellung für das Land Brandenburg zu werten und nur informativ zu verarbeiten.

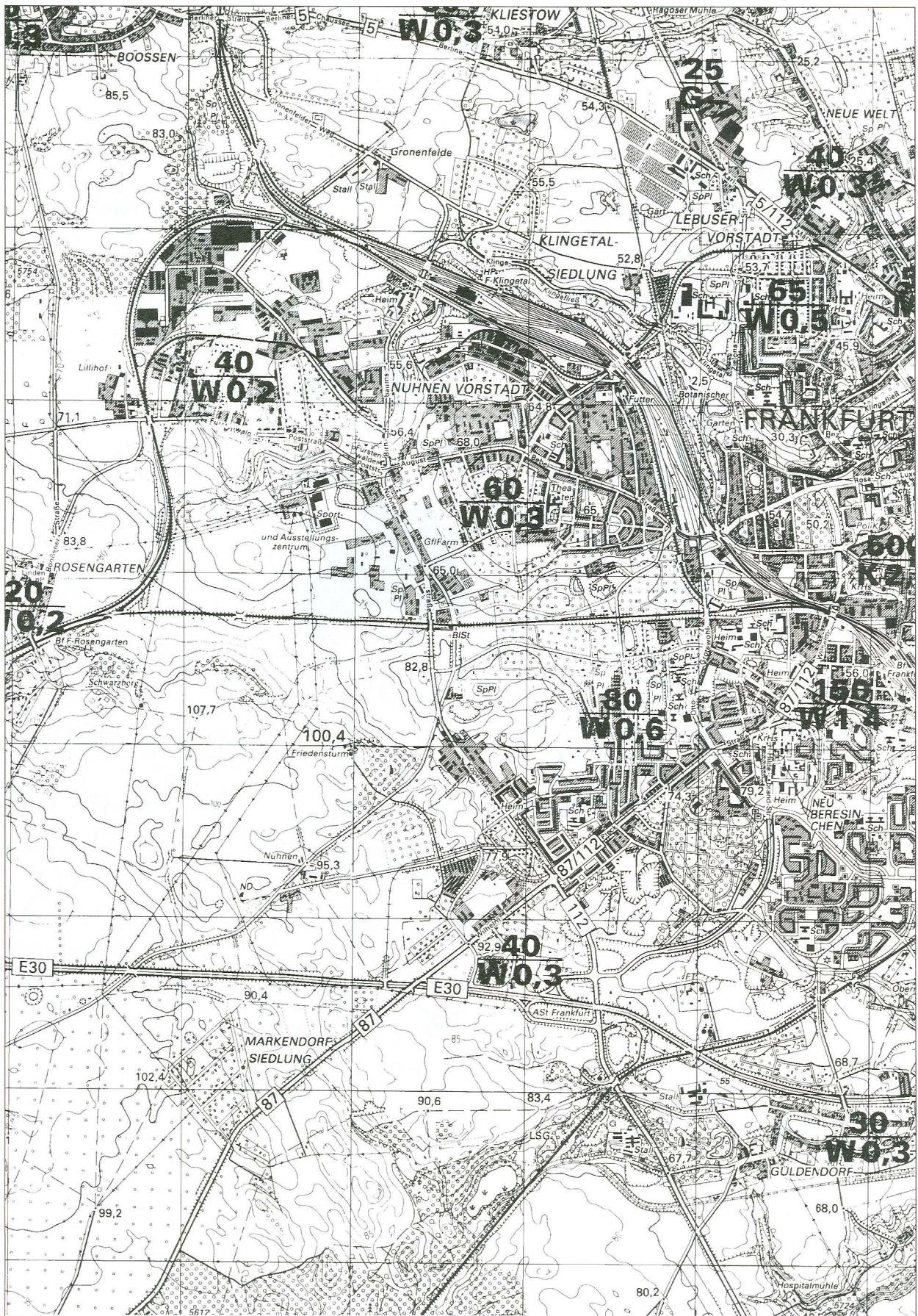
Für die anliegenden Übersichten ist zu beachten:

- Die Bodenrichtwerte bringen den Erschließungszustand nicht eindeutig zum Ausdruck. Aus vielerlei Gründen ist gebietsweise mit Erhöhungen um 35 - 120 DM/m² zu rechnen.
- In ausgewählten Orten sind die Wohnbauflächen zusätzlich auch für Nutzung mit Geschoßwohnungsbau dargestellt. (Gwb und -/Gwb)
- Bei den besonderen Merkmalen wurden die Aussagen noch begrenzt. Der Ausweis als Ober- und Mittelzentrum basiert auf dem Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm vom 6.12.1991.

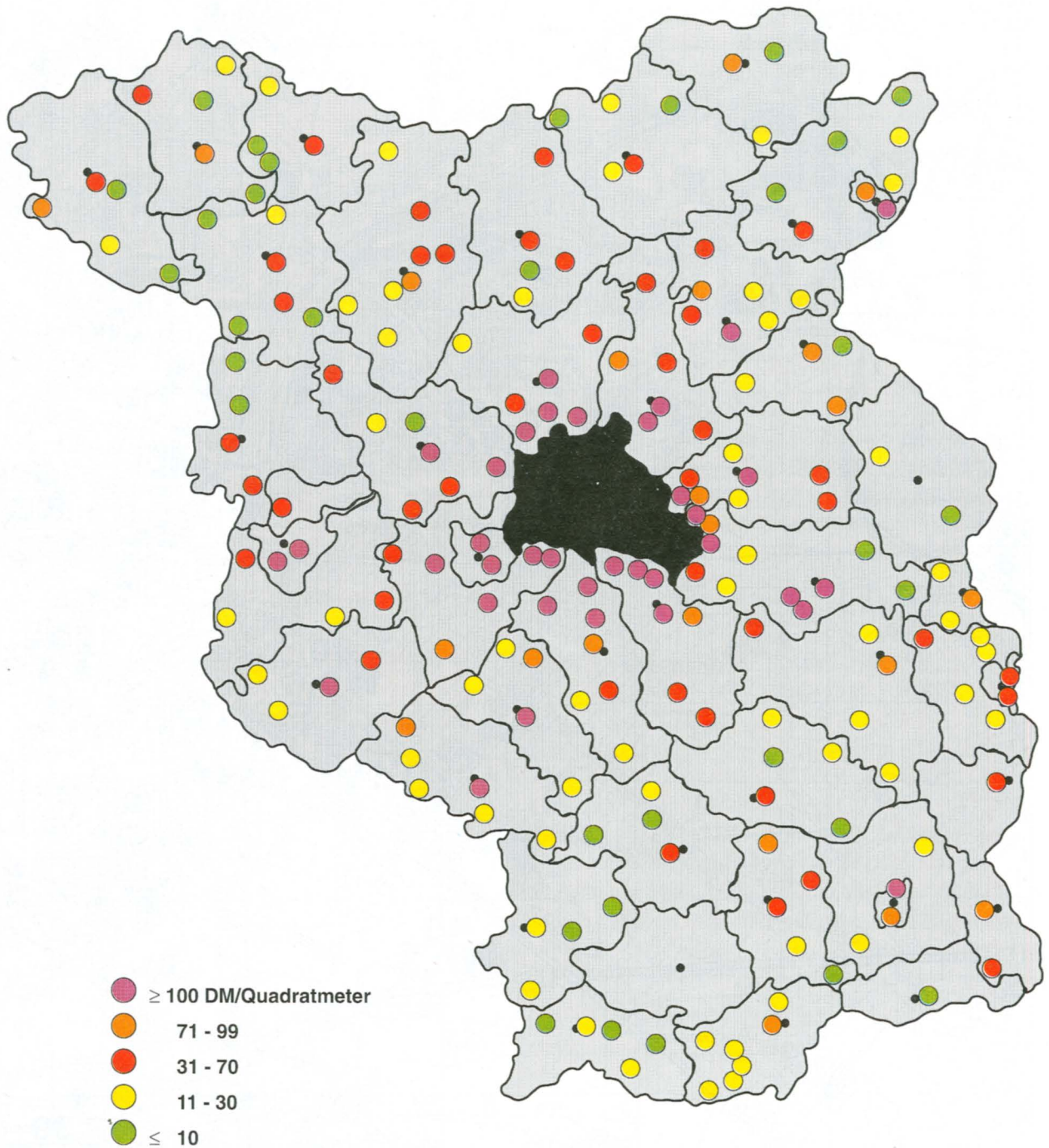
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte eines Landkreises
Maßstab 1 : 100.000



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte einer kreisfreien Stadt
Maßstab 1 : 25.000



Übersicht über Bodenrichtwerte



Bodenrichtwertübersicht 1991 - Kreisfreie Städte -

Stadt Stadtteil	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²) Wohnbauflächen Lage			gewerbliche Bauflächen
		gut	mittel	mäßig	
Brandenburg	Oberzentrum 538 EW/km ²				
Zentrum					
nördl. Silokanal	-/Gwb	90	60/120	-/90	70
südl. Silokanal	-/Gwb	80/120	50		70
Kirchmöser			50		
Cottbus	Oberzentrum 2639 EW/km ²				
Zentrum		300	200	150	
Stadtteil in Randlage		120	80	40	
Eisenhüttenstadt	Mittelzentrum 937 EW/km ²				
Zentrum			55		80
Randlage			30		55
Frankfurt (Oder)	Oberzentrum 584 EW/km ²				
Zentrum		80	60	30	30
Randlage		35	25	15	
Potsdam	Landeshauptstadt Oberzentrum 1390 EW/km ²				
Zentrum	Gwb	500	450	350	
Babelsberg	-/Gwb	450	350/400	250	250
Am Stern/Drewitz	-/Gwb		350/300	250	230-300
Bornim			230	200	
Potsdam West	-/Gwb		300/400		
Schwedt	Mittelzentrum 664 EW/km ²				
Zentrum	-/Gwb		90/160		
westl. B 2	-/Gwb		-/90		
Industriegebiete					60

Bodenrichtwertübersicht 1991 - Landkreise -

Landkreis Stadt / Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²) Wohnbauflächen Lage			gewerbliche Bauflächen	
		gut	mittel	mäßig		
Angermünde						
Angermünde	Zentrum -/Gwb	KS		75/55	45	
	Randlage -/Gwb		40	30/40	20/30	10
Gartz			25	15	10	10
Greifenberg				10	6	
Passow				10		
Tantow				9		
Vierraden			22	15	10	
Bad Freienwalde						
Bad Freienwalde	Zentrum	KS		85		10
	Randlage			25		
Heckelberg				12		
Hohensaaten				10		
Neurüdnitz				7		
Wriezen				100		10
Bad Liebenwerda						
Bad Liebenwerda		KS		20		5
Elterwerda				20		8
Dobra				10		
Hohenleipisch				8		
Marxdorf				5		
Beeskow						
Ahrendorf						
Beeskow	Zentrum -/Gwb	KS	-/80			
	Randlage		30			10
Groß-Rietz				15		
Lieberose				15		
Ranzig					15	
Storkow	Zentrum -/Gwb			-/60		
	Randlage -/Gwb		-/30			16
Eberswalde-Finow						
Altenhof			80*			
Chorin			30*			
Eberswalde	Zentrum Gwb	KS, MZ	160	90	50	
	Randlage		40	10*		
Finowfurt			80	50*	15*	10*
Joachimsthal			60*	35		
Niederfinow			25*			
Oderberg				25*		

Bem.: * eindeutig erschließungsbeitragspflichtig

Landkreis Stadt / Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²) Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen
		Lage gut	mittel	mäßig	
Eisenhüttenstadt-Land					
Brieskow-Finkenheerd				22	
Fünfeichen		17			15
Müllrose			40		18
Neuzelle			20		
Wiesenu			18		
Ziltendorf			12		
Finsterwalde					
Doberlug-Krichhain					
Finsterwalde Zentrum Randlage	KS, MZ				
Sonnenwalde					
Sorno					
Forst					
Döbern		55			25
Forst	KS, MZ	80	45	35	45
Belzig					
Belzig Zentrum	KS	120			
Belzig Randlage -/Gwb		50	20/40		20
Brück Zentrum		35			
Brück Randlage		25	17		15*
Görzke		15	10		
Niemegk		35	15	10	5*
Wiesenburg		25			20*
Bernau					
Bernau Zentrum Gwb	KS, MZ	250	200		80
Bernau Randlage		130	100	50*	20*
Biesenthal		80*	660*	50*	35
Groß Schönebeck		60	50*	30*	30
Schönow		95	80	50*	25*
Wandlitz		90*			
Werneuchen		70*	50*		30
Brandenburg-Land					
Golzow			30	10	
Lehnin		60	25		
Pritzerbe			35		
Wusterwitz			35		
Ziesar			30		5
Calau					
Altdöbern			25		
Calau	KS	85	65	40	
Lübbenau	MZ		95	65	10
Neupetershain		15	10		
Vetschau			65	25	

Bem.: * eindeutig erschließungsbeitragspflichtig

Landkreis Stadt / Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²) Wohnbauflächen Lage			gewerbliche Bauflächen	
		gut	mittel	mäßig		
Cottbus-Land						
Drebkau				22		
Gallinchen					30	
Krieschow					8	
Peitz				18		
Fürstenwalde						
Arensdorf			10			
Bad Saarow	Zentrum		130			
	Ost		100			
	West		150			
Erkner			100			
Fürstenwalde	Zentrum	KS, MZ	200		310	
	Nord				50	
	Süd			70		
Gosen			30			
Hangelsberg				25		
Jacobsdorf					7	
Rauen				30		
Rüdersdorf					85	
Schöneiche	Zentrum		170			
	Randlage		100		60	
Spreenhagen				15		
Woltersdorf			100			
Gransee						
Gransee	-/Gwb	KS	40	30/30	20	10
Grüneberg	-/Gwb			20	-/15	10
Himmelpfort			50	30	20	
Kraatz				10		
Zehdenick			50	35/35	25	10
Guben						
Guben	-/Gwb	KS, MZ	45/60	35/40	-/30	10
Jänschwalde						
Pinnow						
Falkenberg						
Falkenberg			30	25	15	
Herzberg		KS	35	25	15	13
Hohenbucko				4		
Schlieben				10	7	
Stechau				6		
Jüterbog						
Blönsdorf				15		
Herbersdorf				10		
Jüterbog	Zentrum	KS		150		
	Randlage			80		
Lüddendorf				10		
Oehna				15		
Treuenbrietzen	Zentrum			100		
	Randlage			50		

Landkreis Stadt / Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²) Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen
		Lage gut	mittel	mäßig	
Königs Wusterhausen					
Bestensee			100		
Groß Köris				50	
Halbe			40		
Königs Wusterhausen -/Gwb	KS, MZ			180/300	
Mittenwalde			70		
Münchehofe				15	
Waltersdorf			180		
Wolzig			50		
Zeuthen		240		180	
Kyritz					
Babe			5		
Barsikow			8		
Bork			20		
Dannenwalde			10		
Dessow			12		
Kyritz	KS	80		30	
Neustadt			25		
Wusterhausen			35		
Lübben					
Alt Schadow			15		
Byhleguhre			5		
Dürrenhofe			5		
Freiwalde					8
Goyatz		16	12		
Lübben	KS, MZ	80	50	20	
Luckau					
Dahme				15	8
Duben					4
Falkenhain			6		
Golssen		30			
Luckau	KS		50	25	12
Luckenwalde					
Blankensee			20		
Dobbrikow			25		
Luckenwalde Zentrum	KS, MZ	300	200		
Luckenwalde Randlage			80		30
Petkus			18		15
Schönhagen			25		15
Trebbin		120	80		20
Nauen					
Bergerdamm				10	
Falkensee		250	200		60
Friesack			55		
Ketzin		80	60	40	
Nauen Zentrum Gwb	KS, MZ	200			
Nauen Randlage		150	100	60	70

Landkreis Stadt / Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²) Wohnbauflächen Lage			gewerbliche Bauflächen
		gut	mittel	mäßig	
Vietznitz Wustermark			60	10	
Neuruppin					
Alt-Ruppin			35		
Fehrbellin			25		
Flecken Zechlin			20		
Garz			10		
Neuruppin	KS, MZ	120	70	25	
Rheinsberg			60		
Treskow			25		25
Lindow			35		
Oranienburg					
Beetz		50	30	20	5
Glienicke		450**	370**	150	
Hennigsdorf -/Gwb			120/160		35
Hohen Neuendorf		370**	260**	100	10
Liebenwalde			60		30
Oranienburg -/Gwb	KS; MZ	130/260**	60/160**	40	
Velten -/Gwb		100/100	60		50
Perleberg					
Bad Wilsnack		50	20	10	15
Glöwen			8		6
Karstädt					17
Kleinow		8			
Perleberg Zentrum	KS				180
Perleberg Randlage		50	20	15	15
Weisen		60	30	12	20
Wittenberge Zentrum	MZ		100		100
Wittenberge Randlage		50	30	25	45
Potsdam-Land					
Beelitz -/Gwb			80/80	60	100
Caputh		260	200	100	
Groß-Kreutz			50	30	30
Kleinmachnow		500	400		
Stahnsdorf		300	270	220	100
Teltow -/Gwb	MZ		300/270	220	300
Werder			210	150	140
Wildenbruch			100	40	80
Prenzlau					
Baumgarten			6		
Fürstenwerder					
Prenzlau	KS, MZ	90	40		
Stenhagen					
Warnitz			17		

Bem.: ** im wesentlichen erschlossene Grundstücke

Landkreis Stadt / Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²) Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen	
		Lage gut	mittel	mäßig		
Pritzwalk						
Blumenthal		6				
Gerdshagen		6				
Meyenburg		40	15		40	
Pritzwalk	Zentrum	KS	120		120	
	Randlage		45		45	
Putlitz			50	20	50	
Rathenow						
Hohennauen				10		
Nennhausen						
Premnitz			45			
Rathenow	Zentrum	KS, MZ				
	Randlage			40	25	12
Rhinow			30		13	
Seelow						
Altfriedland						
Kietz						
Lebus						
Neuhardenberg				15	10	
Podelzig				6		
Seelow		KS			30	
Senftenberg						
Großkoschen			30	20	15	
Großräschen			45	30	16	
Klettwitz			15	11	7	
Lauchhammer		MZ	48	30	20	
Ortrand			50	30	15	10
Ruhland			50	30	15	
Schwarzheide			45	30	20	
Senftenberg		KS, MZ	120	80	45	
Spremberg						
Spremberg		KS, MZ		5	15	
Tschernitz						7
Welzow						
Strausberg						
Alt-Landsberg				50		
Buckow				50		
Fredersdorf				70		
Hennickendorf				30		
Müncheberg				40		
Neuenhagen				160		
Strausberg		KS, MZ		100		
Wesendahl					20	

Landkreis Stadt / Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)		
		Wohnbauflächen Lage gut	mittel	mäßig
Templin				
Gerswalde				
Retzow			8	11
Röddelin			25	
Templin	KS		45	
Thomsdorf			15	
Wichmannsdorf			6	
Wittstock				
Blandikow			8	
Freyenstein		25	15	
Heiligengrabe			10	15
Wittstock	KS	150	70	30
Zossen				
Baruth			30	15
Blankenfelde			180	45
Ludwigsfelde	MZ		150	80
Rangsdorf			150	45
Sperenberg			30	
Wünsdorf			35	
Zossen	KS, MZ		80	

5. Schlußbemerkungen

Im Vergleich zur analogen Arbeit in den alten Bundesländern muß noch einmal betont werden, daß die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen einen Anfang darstellt. Dabei konnten viele Erfahrungen und Erkenntnisse, Dokumentationen und Organisationsformen übernommen und verarbeitet werden.

Der erste freie Grundstücksmarkt im Land Brandenburg ist aber nicht frei von Startproblemen, die sich organisatorisch und inhaltlich zeigen und von ungewöhnlichen Verhältnissen stark geprägt sind.

Aus vorgenannten Gründen und infolge der noch vorhandenen Bedingungen insbesondere beim Wohneigentum, bei Mieten und Pachten mußte im Kauf genommen werden, daß die definierten Grundstücksarten Eigentumswohnung, Gemeinbedarfsflächen, Miete und Pacht nicht als gesonderte Teilmärkte bearbeitet und ausgewertet werden konnten.

Auch die für die Transparenz des Grundstücksmarktes so bedeutsamen Indexreihen werden erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich und zweckmäßig sein.

Vielfach ist mit dem ersten Bekanntmachen der Arbeitsergebnisse der örtlichen Gutachterausschüsse und insbesondere mit dem Vertrieb der Bodenrichtwertkarten die Diskussion über den Wahrheitsgehalt der Grundstückswerte aufgekommen.

Dazu haben Presseveröffentlichungen der verschiedensten Art und gesonderte Untersuchungen des Landesverbandes Berlin-Brandenburg des Ringes Deutscher Makler beigetragen. Hinzu kommt, daß insbesondere im Umland Berlins starke territoriale Abweichungen in den Kaufpreisen mit durchschnittlichen Werten in den Gemeinden nicht vergleichbar sind.

Die Arbeit der Gutachterausschüsse wird entsprechend den rechtlichen Vorschriften des Landes Brandenburg nach bestem Wissen und Gewissen und unbeeinflusst durchgeführt. Mit den Gutachterausschüssen wurden auch im Land Brandenburg Institutionen geschaffen, derer sich die Öffentlichkeit zum Schutze vor Übervorteilung im Grundstücksverkehr bedienen kann.

Die ermittelten Bodenrichtwerte sind eine Widerspiegelung der den Gutachterausschüssen durch die Notare zugestellten abgeschlossenen Kaufverträge, bereinigt um ungewöhnliche und persönliche Einflüsse.

Die Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse stellen somit eine landesrechtliche Aussage zum Grundstücksmarkt dar.