

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Märkisch-Oderland**



# **Grundstücksmarktbericht 2003**

## **Landkreis Märkisch-Oderland**



Mühlensee bei Lietzen

**Herausgeber:**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis  
Märkisch-Oderland**

Geschäftsstelle  
beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland

Klosterstraße 14  
15344 Strausberg

Tel.: 03341/354 906

Fax.: 03341/354 997

E-Mail: [geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de](mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Landkreis Märkisch-Oderland</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Der Gutachterausschuss</b>	<b>7</b>
2.1	Allgemeines	7
2.2	Aufgaben des Gutachterausschusses	8
2.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	8
2.4	Kaufpreissammlung	9
<b>3</b>	<b>Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
3.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge (1999-2003)	11
3.2	Flächenumsatz (1999-2003)	12
3.3	Geldumsatz (1999-2003)	13
3.4	Anlass des Eigentumsüberganges	14
3.5	Umsatzüberblick im Berichtszeitraum 2003	15
3.6	Wohnungs- und Teileigentum	16
3.7	Teilmarkt Gewerbe- und Geschäftsgrundstücke	20
3.8	Land- und forstwirtschaftlicher Grundstücksmarkt	21
3.9	Mieten und Pachten	30
3.9.1	Mieten	30
3.9.2	Pachten	34
3.10	Sanierungsgebiete	37
3.11	Erbbauzinssätze	38
<b>4</b>	<b>Untersuchungen (2000-2003)</b>	<b>40</b>
4.1	Erfahrungswerte für Grundstückspreise unterschiedlicher Nutzungsart	40
4.2	Untersuchungen zu Hammergrundstücken	42
4.2.1	Allgemeine Erläuterungen	42
4.2.2	Untersuchungen zu Hammergrundstücken in verschiedenen Gemeinden	43
<b>5</b>	<b>Anpassungsfaktoren des Bodenwertes bezüglich der Fläche 2003</b>	<b>43</b>
<b>6</b>	<b>Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz</b>	<b>44</b>
<b>7</b>	<b>Leistungsangebote</b>	<b>45</b>
<b>8</b>	<b>Übersicht über die Bodenrichtwerte</b>	<b>47</b>

Anlage 1	Räumliche Gliederung gemäß Landesplanungsvertrag
Anlage 2	Gebietstypische Bodenrichtwerte (Stand: 01.01.2003)
Anlage 3	Bevölkerungsangaben des Landkreises Märkisch-Oderland
Anlage 4	Ämter- und Gemeindeübersichten des Landkreises
Anlage 5	Mitglieder des Gutachterausschusses
Anlage 6	Anschriftenübersicht der Geschäftsstellen im Land Brandenburg

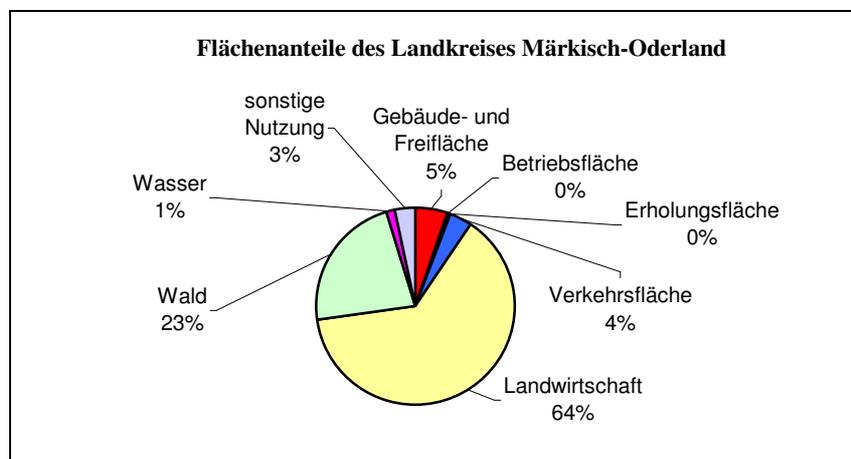
## 1 Landkreis Märkisch-Oderland

Der Landkreis Märkisch-Oderland erstreckt sich östlich der Berliner Stadtgrenze bis an die polnische Staatsgrenze. Er gehört gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Landkreis Oder-Spree und der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zur Planungsregion Oderland - Spree.



Der Landkreis Märkisch-Oderland wurde durch die Brandenburgische Gebietsreform 1993 aus den Altkreisen Bad Freienwalde, Seelow und Strausberg gebildet. Kreisverwaltungssitz ist entsprechend dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration die im äußeren Entwicklungsraum und nahe der polnischen Grenze gelegene Kleinstadt Seelow.

Märkisch-Oderland ist ein Berliner Umlandkreis mit deutlichem West-Ost-Strukturgefälle zwischen dem engeren Verflechtungs- und äußerem Entwicklungsraum. Funktional kann der Landkreis in zwei Teilräume unterschieden werden, dem Berliner Umland mit überwiegend Wohnfunktion, S- und U-Bahnanschlüssen sowie dem ländlichen Raum mit seiner traditionellen Landwirtschaftsstruktur.



Landschaftlich wird der Landkreis Märkisch-Oderland durch die geologische Formation der Grundmoränenplatten Barnim und Lebus sowie der Niederungen des Oderbruchs und des Roten Luchs geprägt.

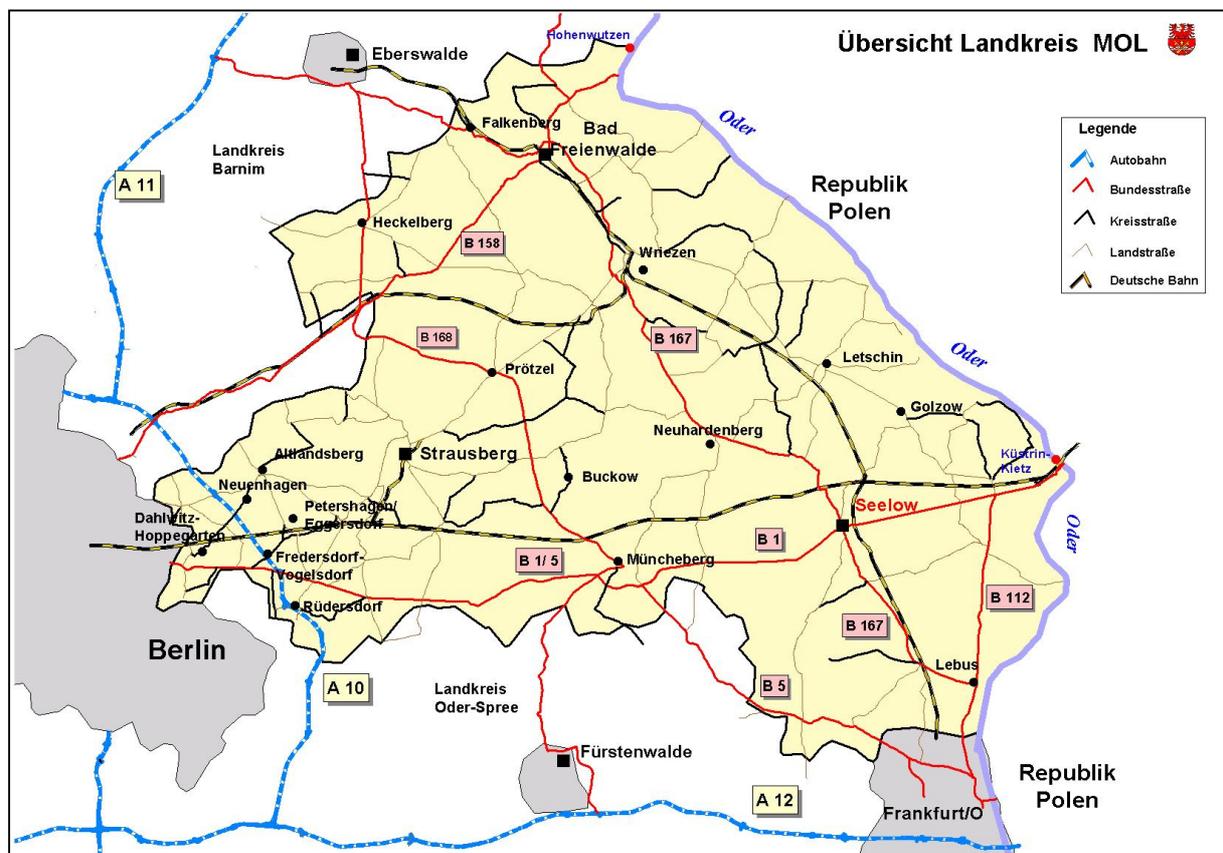
Ein Viertel der Kreisfläche ist als Landschaftsschutzgebiets- und Naturschutzflächen ausgewiesen. Ausläufer des Biosphärenreservats Schorfheide - Chorin (ca. 3%) befinden sich im Norden des Landkreises. Als kleinster und ältester Naturpark Brandenburgs befindet sich der Naturpark „Märkische Schweiz“ nahezu im Mittelpunkt des Landkreises mit dem Ort Buckow als Zentrum.

Der Landkreis umfasst 2.200 km<sup>2</sup> und hat etwa 187.000 Einwohner.

Aufgrund des hohen Flächenanteils der Landwirtschaft nimmt Märkisch-Oderland im Land Brandenburg diesbezüglich den 2. Platz nach der Prignitz ein. Fast  $\frac{2}{3}$  der Kreisfläche wird landwirtschaftlich genutzt. Der Landkreis hat den höchsten Ackerlandanteil und den niedrigsten Grünlandanteil von allen brandenburgischen Landkreisen. Mit 23 % Waldanteil liegt Märkisch-Oderland auf Rang 3 nach Uckermark und Prignitz im Land Brandenburg. Der Gewässeranteil mit 1 % liegt deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

Die verkehrsmäßige Erschließung differiert und ist stark an die Wohn- und Wirtschaftsstruktur gebunden. Die allgemeine Straßen- und Eisenbahnnetzdicke entspricht jedoch dem Landesdurchschnitt.

Mit den Gewässern in Hennickendorf und Rüdersdorf sowie dem Oderabschnitt besitzt Märkisch-Oderland Anbindung an das Märkische Wasserstraßennetz sowie an die Bundeswasserstraße. Außer einer Fahrgastschiffahrt findet für den Landkreis keine bedeutungsvolle Binnenschiffahrt statt.



Die Einwohnerdichte mit 88 Einwohner/km<sup>2</sup> entspricht dem Landesdurchschnitt. Mehr als 50 % der Einwohner leben im engeren Verflechtungsraum. Die Einwohnerdichte ist im Vergleich zum äußeren Entwicklungsraum sechs mal höher und liegt bei ca. 297 Einwohner/km<sup>2</sup>.

Der Beschäftigungsbesatz des Landkreises weist im Jahr 2003 mit 281 je 1.000 Einwohner ein niedrigeres Niveau als der Landesdurchschnitt (318 Beschäftigte je 1.000 Einwohner) auf. Rund ein Drittel aller Beschäftigten ist im produzierenden Gewerbe tätig, im Dienstleistungsbereich ist es rund ein Viertel. Mit ca. 7 % Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft weist Märkisch-Oderland nach Uckermark, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz den vierten Platz aller Landkreise in Brandenburg auf. Der Anteil der Beschäftigten im Land- und Forstwirtschaftsbereich ist mehr als doppelt so hoch wie der Bundesdurchschnitt.

Ein wachsender Wirtschaftsfaktor ist der sich stetig entwickelnde Tourismus. Bevorzugte Ziele von Touristen und Erholungssuchenden aus der Umgebung sind das Strausberger Wald- und Seengebiet, der Naturpark „Märkische Schweiz“ sowie das Oderbruch.

Der Landkreis Märkisch-Oderland hat wie alle Berliner Umlandkreise eine enorme Pendlerfrequenz. Mit ca. 30.000 Beschäftigten pendeln fast doppelt so viele aus dem Kreis aus wie ein. Über 50 % davon pendeln nach Berlin der Rest ins sonstige Umland.

Von allen angrenzenden Landkreisen an Berlin besitzt Märkisch-Oderland mit 23,0 % (Januar 2004) die höchste Arbeitslosenquote, wobei die Arbeitslosenquote in östlichen peripher gelegenen Gemeinden des Landkreises oftmals noch höher ist.

Die Siedlungsachse von Berlin in Richtung Strausberg ist durch typische Vorortbebauungen mit überwiegend Einfamilienhäusern charakterisiert. Der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt ca. 55 % und ist damit im Vergleich zu den anderen brandenburgischen Landkreisen hoch.

## 2 Der Gutachterausschuss

### 2.1 Allgemeines

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales unabhängiges Kollegialgremium.**

Die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses sind:

<b>Baugesetzbuch</b>	<b>(BauGB)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852)
<b>Wertermittlungsverordnung</b>	<b>(WertV)</b> vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
<b>Gutachterausschussverordnung</b>	<b>(GAV)</b> vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl. I S. 244, 248)
<b>Wertermittlungsrichtlinien</b>	<b>(WertR 2002)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 2002 (BAnz. Nr. 238a)
<b>Nutzungsentgeltverordnung</b>	<b>(NutzeV)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. S. 2562)
<b>Bundeskleingartengesetz</b>	<b>(BkleingG)</b> vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376/2398).

Das Ministerium des Innern (Bestellungsbehörde) bestellt nach Anhörung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist, den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter zu Mitgliedern des Gutachterausschusses. Die Bestellung kann wiederholt werden. Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt **4 Jahre**.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist **ehrenamtlich**.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind überwiegend hauptberuflich als selbständige Sachverständige für Grundstückswertermittlungen tätig.

Der Gutachterausschuss besteht aus **14 Mitgliedern**, welche in der **Anlage 5** namentlich aufgeführt sind. Zusätzlich zu diesen Gutachtern werden auf Vorschlag der Oberfinanzdirektion je ein Bediensteter der zuständigen Finanzämter mit Erfahrung für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes als ehrenamtlicher und je ein weiterer als stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter bestellt. Die letzte Neubestellung der Gutachter fand zum 01.01.2004 statt.

## **2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses**

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Erstattung von Gutachten:
  - über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag
  - über den Verkehrswert für die Enteignungsbehörde
  - nach dem Ausgleichsleistungsgesetz/Flächenerwerbsverordnung
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten
- Ermittlung der ortsüblichen Pachtzinsen gemäß NutzEV, BKleingG

## **2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle.

Die Geschäftsstelle wurde nach Landesvorschrift beim Kataster- und Vermessungsamt eingerichtet.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- vorbereitende Arbeiten für die Erstellung der Bodenrichtwerte, besondere Bodenrichtwerte, Anfangs-/ Endwerte bei Sanierungs- und Entwicklungsgebieten
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erledigung von Verwaltungsaufgaben

## **2.4 Kaufpreissammlung**

Die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung ist eine unentbehrliche Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse. Sie ist insbesondere Voraussetzung für die Erstattung von Gutachten, für die Ermittlung von Bodenrichtwerten und für die Ableitung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die Notare und weitere Stellen wie Gerichte usw. sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge, aber auch aller anderen geltwerten Verträge (Tausch-, Schenkungs-, Übertragungs-, Erbbaurechtsverträge sowie Zwangsversteigerungen und Erbauseinandersetzungsverträge) den Geschäftsstellen zu übersenden.

Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle ausgewertet und um notwendige beschreibende, preis- und wertrelevante Daten durch Befragung der Vertragsparteien ergänzt.

Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird und bei Erstattung von Einzelgutachten auf wesentliche Daten zurückgreifen kann.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses, den Bediensteten der Geschäftsstelle und den Gerichten zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zu erteilen. Sie dürfen jedoch nur in anonymisierter Form erteilt werden und sind gebührenpflichtig.

Die Kaufpreissammlung des Landkreises Märkisch-Oderland wird seit 1994 automatisiert geführt.

### 3 Grundstücksmarkt

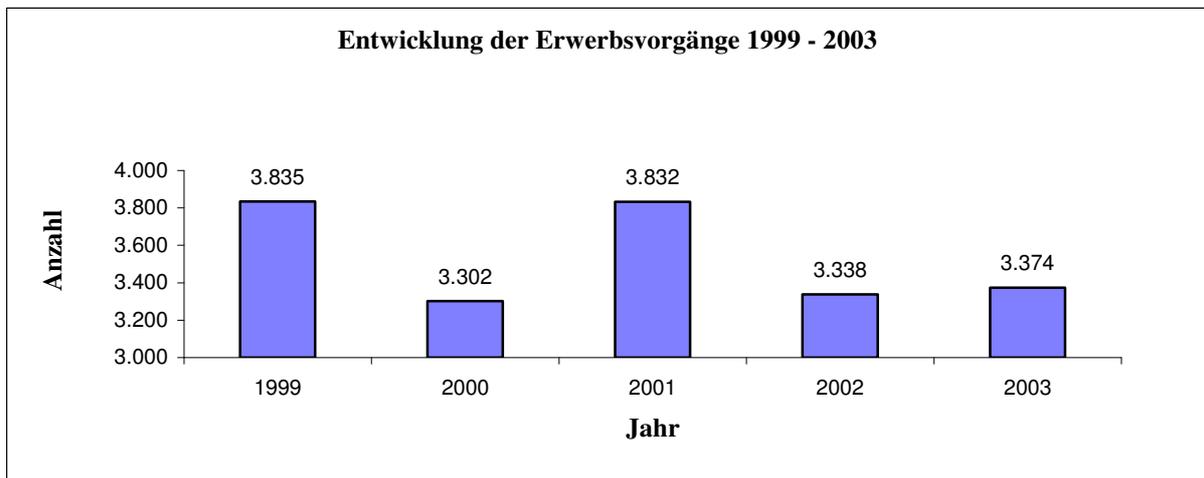
Folgende Grundstücksteilmärkte werden PC-gestützt untersucht und in diesem Bericht transparent dargestellt:

- ▶ ***unbebaute Bauflächen (ub)***  
Grundstücke, die den Entwicklungsstand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „baureifes Land“ aufweisen (WertV), bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist und die nicht der Grundstücksart „Gemeinbedarfsfläche“ zuzuordnen sind.
  
- ▶ ***bebaute Grundstücke (bb)***  
Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind und die nicht der Grundstücksart „Eigentumswohnung“ zuzuordnen sind.
  
- ▶ ***Wohn- und Teileigentum (ei)***  
Bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf einen Grundstücksteil (Wohnung/gewerbliche Nutzung) und den Anteil an einem gemeinschaftlichen Eigentum.
  
- ▶ ***Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (lf)***  
Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftliche genutzt werden oder die auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind (WertV).
  
- ▶ ***Gemeinbedarfsflächen (gf)***  
Unbebaute Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Grundstücke dienen vor und nach dem Eigentumsübergang dem Gemeinbedarf.
  
- ▶ ***sonstige Flächen (sf)***  
Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

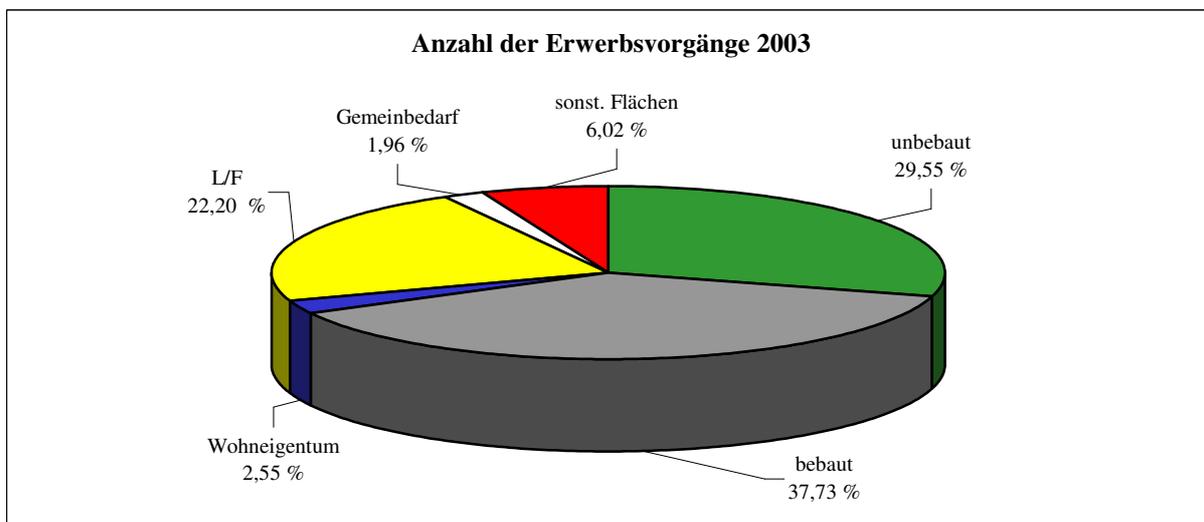
### 3.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge (1999-2003)

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2004 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2003 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Jahr	Gesamtanzahl	unbebaut	bebaut	Wohneigentum	L/F	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
1999	3.835	1.387	1.583	151	435	43	236
2000	3.302	1.072	1.437	105	416	69	203
2001	3.832	1.083	1.483	361	631	64	210
2002	3.338	996	1.374	139	588	81	160
2003	<b>3.374</b>	<b>997</b>	<b>1.273</b>	<b>86</b>	<b>749</b>	<b>66</b>	<b>203</b>
Relativ	100 %	29,55 %	37,73 %	2,55 %	22,20 %	1,96 %	6,02 %



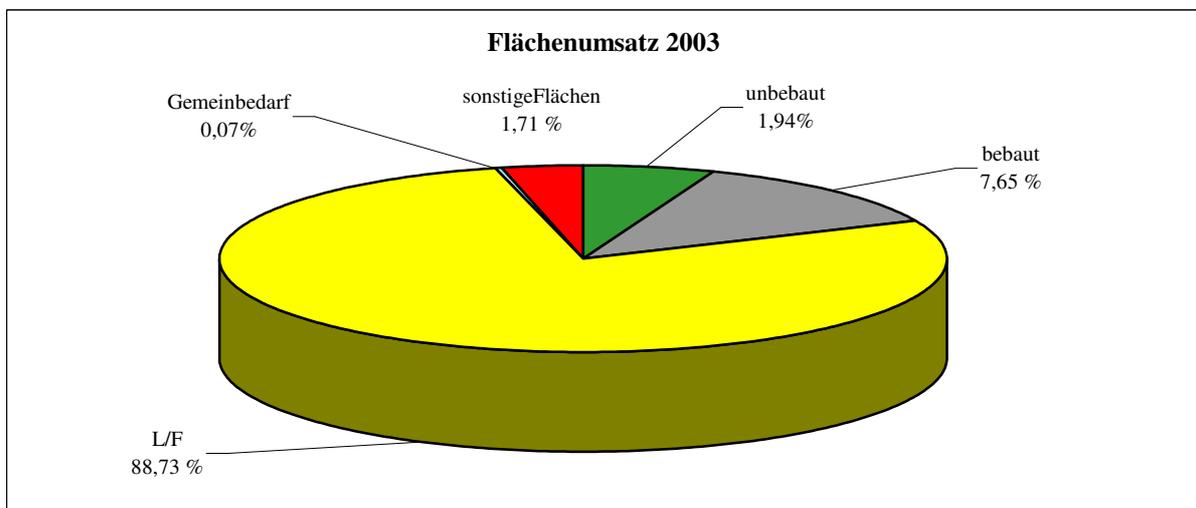
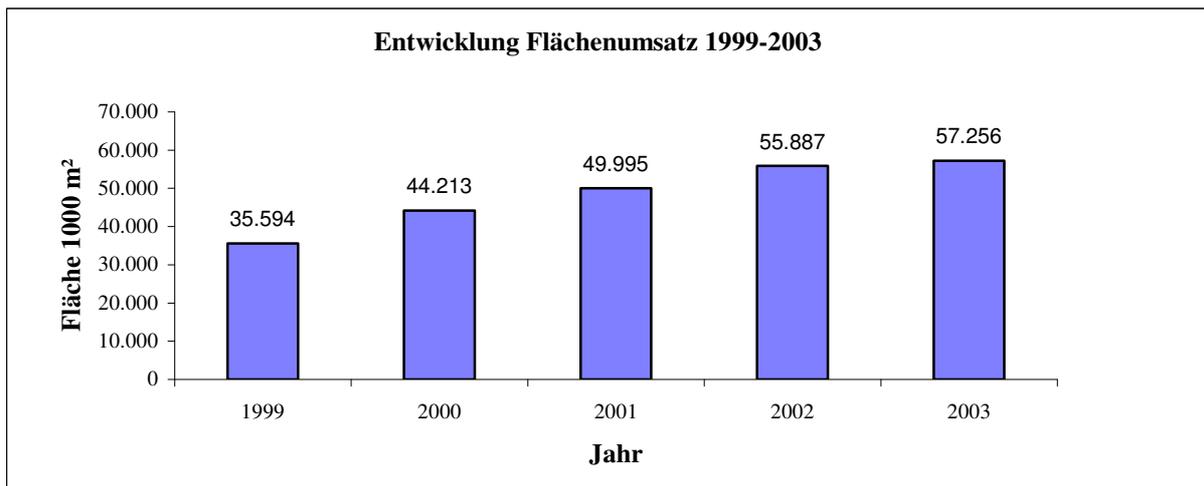
Im Geschäftsjahr 2003 ist gegenüber dem Vorjahr ein sehr geringer **Anstieg** von Vertragseingängen in Höhe von **1 %** zu verzeichnen.



### 3.2 Flächenumsatz (1999-2003)

Die nachfolgenden Übersichten zeigen den Flächenumsatz auf, welcher insgesamt eine **Steigerung** um ca. **2,44 %** gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen hat. Dieser Anstieg basiert vorwiegend auf dem Flächenumsatz in der Grundstücksgruppe land- und forstwirtschaftliche Flächen.

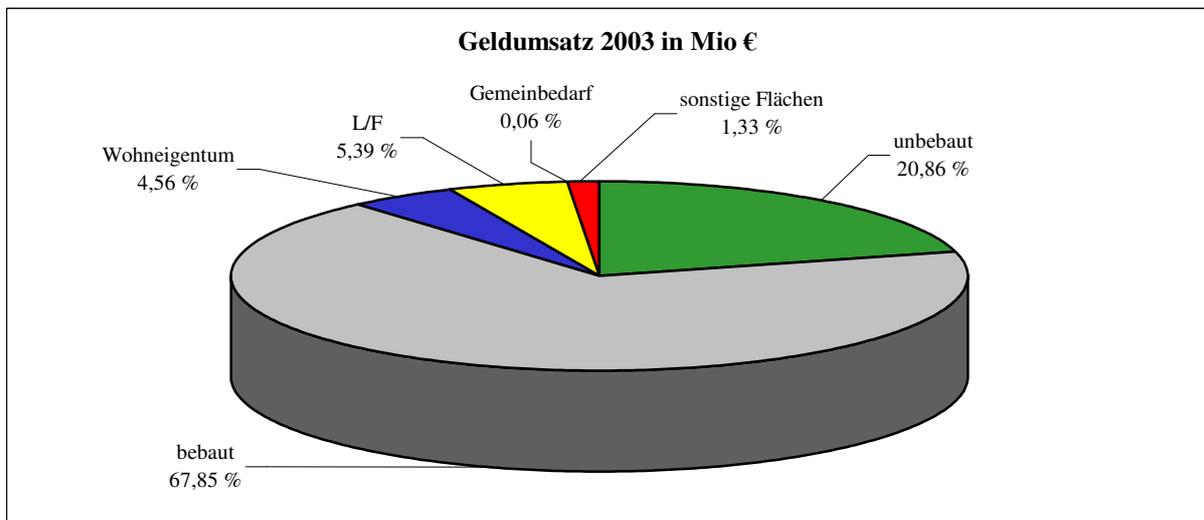
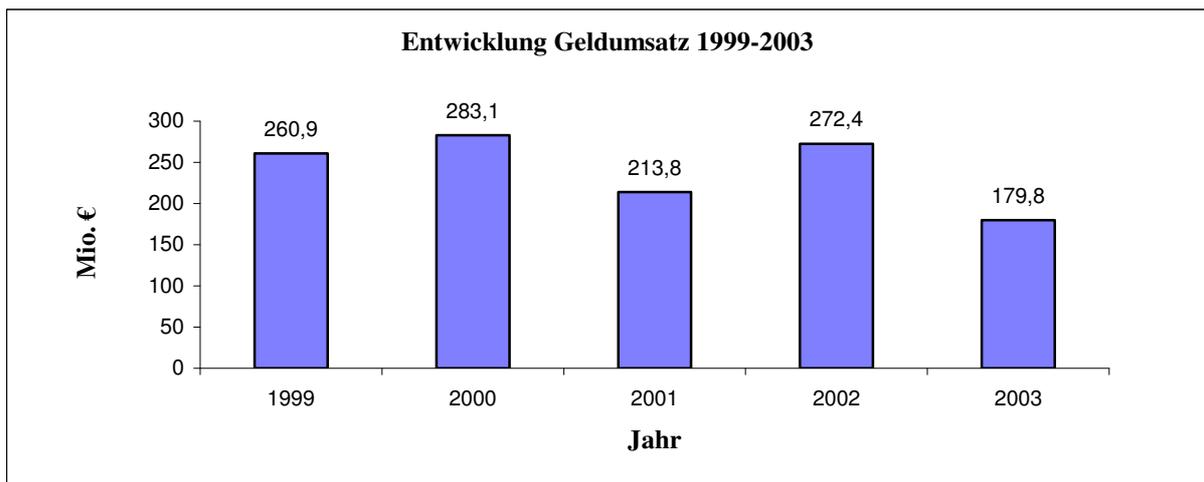
Jahr	Gesamtfläche 1000 m <sup>2</sup>	unbebaut	bebaut	L/F	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
1999	35.594	2.103	4.461	27.670	120	1.240
2000	44.213	1.601	6.469	35.611	73	459
2001	49.995	1.639	12.770	34.958	106	522
2002	55.887	1.535	5.019	48.799	91	443
2003	<b>57.256</b>	<b>1.113</b>	<b>4.380</b>	<b>50.806</b>	<b>38</b>	<b>919</b>
Relativ	100%	1,94 %	7,65 %	88,73 %	0,07 %	1,71 %



### 3.3 Geldumsatz (1999-2003)

Im Jahre 2003 sind auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Märkisch-Oderland rd. 179,8 Mio. € umgesetzt worden. Das sind ca. **34,0 % weniger** als im Jahr 2002. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt auch in diesem Jahr bei den bebauten Grundstücken.

Jahr	Gesamtumsatz Mio. €	unbebaut	bebaut	Wohn-eigentum	L/F	Gemein-bedarf	sonstige Flächen
1999	260,9	61,7	174,0	17,1	7,0	0,01	1,1
2000	283,1	48,0	211,2	12,2	10,9	0,50	0,7
2001	213,8	40,5	138,4	24,2	8,2	0,50	2,0
2002	272,4	52,3	198,6	9,0	11,5	0,20	0,8
2003	179,8	37,5	122,0	8,2	9,7	0,10	2,4
Relativ	100%	20,86 %	67,85 %	4,56 %	5,39 %	0,06 %	1,33 %



### 3.4 Anlass des Eigentumsüberganges

	Relativ	Vertragsanzahl						
		Anzahl	unbebaut	bebaut	Wohn-eigentum	L/F	Gemein-bedarf	sonst. Flächen
<b>Kauf</b>	90,60 %	3.057	896	1.197	66	637	64	197
<b>Tausch</b>	0,65 %	22	7	4	-	7	1	3
<b>Auseinander-setzungen</b>	0,68 %	23	3	9	-	11	-	-
<b>Enteignung</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwangsver-steigerungen</b>	2,70 %	91	6	58	20	6	-	1
<b>Sonstige</b>	5,37 %	181	85	5	-	88	1	2
<b>Gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>3.374</b>	<b>997</b>	<b>1.273</b>	<b>86</b>	<b>749</b>	<b>66</b>	<b>203</b>

### 3.5 Umsatzüberblick im Berichtszeitraum 2003

Die nachfolgenden Ausführungen sollen einen Überblick über die wichtigsten Ergebnisse und Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt des Jahres 2003 geben.

Grundstücksteilmarkt	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz 1000 m <sup>2</sup>	Geldumsatz 100 Tsd. €
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>997</b>	<b>1.113</b>	<b>375</b>
Individueller Wohnungsbau	835	743	331
Mehrfamilienhäuser	99	71	25
geschäftliche Nutzung	2	4	2
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	4	159	1
gewerbliche Nutzung	22	93	11
sonstige Nutzung	35	43	4
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>1.273</b>	<b>4.380</b>	<b>122,0</b>
Freistehende Einfamilienhäuser	494	1.197	543
Zweifamilienhäuser	22	80	19
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	154	116	195
Wochenendhäuser	124	176	55
Mehrfamilienhäuser	59	230	60
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	40	312	71
sonstige Gebäude und ohne Angaben	380	2.268	277
<b>Wohn- und Teileigentum</b>	<b>86</b>	<b>-</b>	<b>82</b>
<b>Land- und Forstwirtschaftsfläche</b>	<b>749</b>	<b>50.806</b>	<b>97</b>
<b>Gemeinbedarf</b>	<b>66</b>	<b>38</b>	<b>1</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>203</b>	<b>919</b>	<b>24</b>
<b>Gesamt</b>	<b>3.374</b>	<b>57.256</b>	<b>1.798</b>

### 3.6 Wohnungs- und Teileigentum

Vom gesamten Landkreis Märkisch-Oderland liegen der Geschäftsstelle im Berichtszeitraum 86 Kaufverträge von Eigentumswohnungen und Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken dienende Räume wie z. B. gewerbliches Eigentum) in der automatisierten Kaufpreissammlung vor.

Von diesen 86 Kaufverträgen konnten 61 Verträge ausgewertet werden.

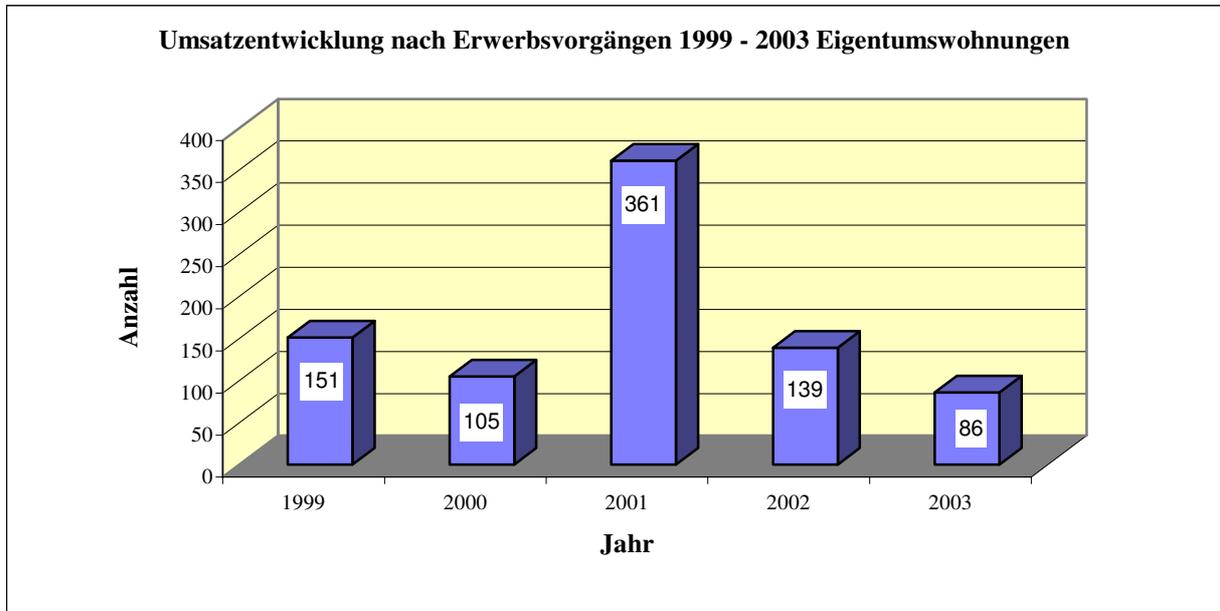
Aufteilung der 61 auswertbaren Kauffälle in Teilbereiche:

Bereiche	Anzahl der Verträge
Teileigentum	5
Wohneigentum	56
<i>a) Erstverkäufe von Wohneigentum</i>	<i>37</i>
<i>b) Weiterveräußerungen von Wohneigentum</i>	<i>19</i>

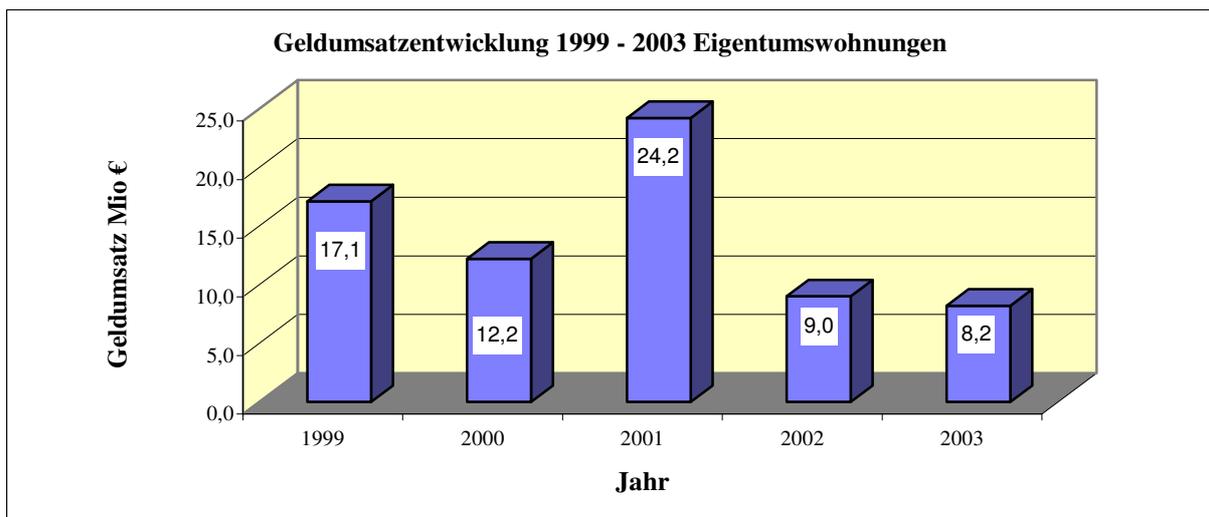
Die Verkaufsfälle konzentrieren sich auf 20 Standorte, wobei nach wie vor die Mehrheit dem „Engeren Verflechtungsraum“ Berlin/Brandenburg zuzuordnen ist.

Die **Anzahl** von Kaufverträgen für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum hat sich gegenüber dem Jahre 2002 um **38 % verringert**. Damit setzt sich der ab dem Jahr 2002 eingetretene erhebliche Rückgang der Erwerbsfälle in diesem Teilmarkt weiter fort.

Darüber hinaus betraf 2003 im Durchschnitt nahezu jeder 4. für Wohneigentum beurkundete Vertrag eine Zwangsversteigerung, dass verdeutlicht ebenso den Abwärtstrend in diesem Bereich.



Der **Geldumsatz** ist im Vergleich zum Vorjahr um **ca. 8,9 % gesunken**.



**Wohn- und Teileigentum 2003 (Auswertbare Verträge)**

Gemeinde	Anzahl	Wohneigentum m <sup>2</sup>			Teil- eigentum	Baujahr		Weiterver- äußerung	Mod/Reko/ Altbau* Teilsaniert**	Wohnflächen- preis €/m <sup>2</sup>
		<60	60-90	>90		1991- 1995	>1995			
<b>Bad Freienwalde</b>	3	1	2			3			1.200	
<b>Bruchmühle</b>	1			1		1			925	
<b>Bliesdorf</b>	1		1				1		646	
<b>Dahlwitz-Hoppegarten</b>	3									
An der Kath. Kirche	1	1					1		1.477	
Neues WG Gartenstadt	2		1	1		2			1.400-1.500	
<b>Eggersdorf b. Müncheberg</b>	1									
Flugplatz	1				1	1			183	
<b>Fredersdorf</b>	2									
Neues WG Florasiedlung	2			2		2			1.000-1.100	
<b>Falkenberg/Mark</b>	4				4			4	550	
<b>Gielsdorf</b>	1		1			1			1.364	
<b>Golzow</b>	1			1				1	560	
<b>Hennickendorf</b>	3									
Berliner Straße	2		1	1				2**	1.200	
August-Bebel-Straße	1		1			1			1.000	
<b>Hönow</b>	21									
Siedlungserweiterung	21		18	3		14			1.900-2.300	
							7		1.900-2.300	
<b>Lebus</b>	1		1			1			1.313	
<b>Müncheberg</b>	4									
Ernst-Thälmann-Str.	1		1			1	1		1.535	
Rosenstraße	3		2	1		3	3		500-1.250	
<b>Neuenhagen bei Berlin</b>	4									
Neues WG Gruscheweg	2			2		2			1.500	
Fontanestraße	1			1		1	1		1.400	
Am Viertelsring	1		1			1	1		900	
<b>Rüdersdorf</b>	3									
Am Stolp	1			1				1	1.062	
Rudolf-Breitscheid-Str.	1			1		1			942	
Brückenstraße	1	1					1	1	262	
<b>Seelow</b>	1		1					1	265	
<b>Sietzing</b>	1		1				1	1	434	
<b>Strausberg</b>	4									
Fontanestraße	1			1				1	1.300	
Am Annatal	2		2					2	700-800	
Badstraße	1			1				1	1.324	
<b>Vogelsdorf</b>	1			1		1	1		610	
<b>Wriezen</b>	1		1				1	1	726	
<b>Summe</b>	<b>61</b>	<b>3</b>	<b>35</b>	<b>18</b>	<b>5</b>					

Bei den Eigentumswohnungen halten sich im Jahre 2003 erstmals Erstverkäufe und Weiterveräußerungen die Waage.

Im „Engeren Verflechtungsraum“ Berlin/Brandenburg bestimmen Neubau und im „Äußeren Entwicklungsraum“ nach wie vor Modernisierungs- und Rekonstruktionswohnungen in Altbauten den Grundstücksmarkt.

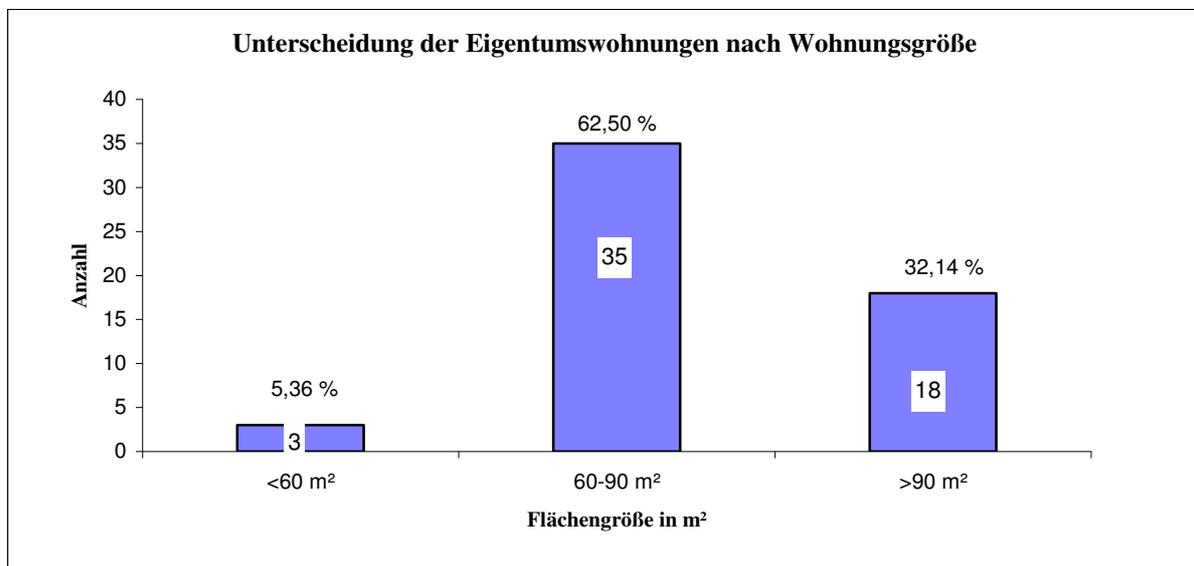
Bei dem Teilmarkt **Altbau/Modernisierung/Rekonstruktion** liegen die Preise je nach Modernisierungsgrad überwiegend zwischen **~300 – 1.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

### ► Wohnflächengröße und Kaufpreise von Eigentumswohnungen

Es konnte nach wie vor keine Abhängigkeit zwischen der Größe der Wohn-/Nutzfläche und dem Kaufpreis festgestellt werden.

Das nachfolgende Diagramm soll darstellen, welche Wohnflächen bevorzugt werden. Den größten Anteil am Marktgeschehen haben Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 - 90 m<sup>2</sup>.

Für die große Streuung der Verkaufspreise sind eine Vielzahl objektiver und subjektiver Merkmale von Bedeutung. Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisbildung bilden die Lage und der Ausstattungsgrad der Wohnung, die Größe der Miteigentumsanteile.



Für **Sondereigentum** (Kfz-Stellplätze, Einzelgaragen, Tiefgaragen) liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine aktuellen Erkenntnisse vor.

### 3.7 Teilmarkt Gewerbe- und Geschäftsgrundstücke

Im Landkreis Märkisch-Oderland existieren eine Vielzahl von Gewerbegebieten.

Einige sind erst in jüngster Vergangenheit entwickelt worden, andere zum Teil schon mehrere Jahrzehnte alt.

Ein Großteil der neuen Gewerbegebiete konzentriert sich im „Engeren Verflechtungsraum“ Berlin/Brandenburg.

Die Anzahl der Kaufverträge und der Umsatz des Teilmarktes geschäftlich und gewerblich genutzter Baugrundstücke, sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

	Jahr	unbebaut	bebaut	Land- /Forst- wirtschaft	Summe	Entwicklung zum Vorjahr	Anteil am Gesamt- umsatz
<b>Anzahl</b>	2001	56	56	-	112	-	2,92 %
	2002	36	74	-	110	- 1,8 %	3,30 %
	2003	19	48	6	73	- 33,6 %	2,16 %
<b>Flächen- umsatz in m<sup>2</sup></b>	2001	567.957	9.247.697	-	9.815.654	-	19,63 %
	2002	592.921	1.642.703	-	2.235.624	- 77,2 %	4,00 %
	2003	249.284	810.814	1.281.245	2.341.343	+ 4,7 %	4,09 %
<b>Geld- umsatz in €</b>	2001	3.101.964	10.390.470	-	13.492.434	-	6,31 %
	2002	12.361.205	71.824.192	-	84.185.397	+ 523,9 %	30,91 %
	2003	1.199.494	12.605.646	329.412	14.134.552	- 83,2 %	7,86 %

Der Gewerbe- und Geschäftsgrundstücksteilmarkt ist auch in diesem Berichtszeitraum von allgemeiner rückläufiger Tendenz.

Bevölkerungsrückgang, sinkende Kaufkraft sowie lokale Überangebote könnten hier zu den Ursachen gezählt werden.

Das West-Ost-Gefälle ist auf diesem Teilmarkt besonders ausgeprägt.

Die zu großen Teilen ausgelasteten Gewerbegebiete vor den Toren Berlins stehen nur spärlich genutzten Gewerbeflächen zwischen Bad Freienwalde, Wriezen und Seelow gegenüber.

Weitere Auskünfte sind beim **Wirtschaftsförderverein MOL e.V., Herrn Sandhoff, Tel.: 03341 / 33 53 722** in Erfahrung zu bringen.

### 3.8. Land- und forstwirtschaftlicher Grundstücksmarkt

In dem agrarisch geprägten Landkreis Märkisch-Oderland mit dem hohen Anteil der land- u. forstwirtschaftlichen Flächen an der gesamten Kreisfläche von nahezu ~ 90 % spielt der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr nach wie vor eine bedeutende Rolle.

Im Jahre 2003 wurden 749 Kauffälle in diesem Teilmarkt registriert, was im Vergleich zu dem Vorjahr eine Steigerung um ca. 27 % ausmacht.

Hierbei wechselten insgesamt 5.081 ha Fläche im Wert von 9,7 Mio. € den Besitzer. Damit ist im landwirtschaftlichen Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr eine weitere Steigerung von ca. 4 % zu verzeichnen.

Das entspricht ca. 3 % der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche des Landkreises Märkisch-Oderland.

Lediglich im Geldumsatz war mit 9,7 Mio. € eine Minderung um ca. 16 % zu verzeichnen, was in erster Linie auf den weiter gestiegenen Anteil des begünstigten Erwerbs nach der Flächenerwerbsverordnung, insbesondere der forstwirtschaftlichen Flächen, zurückzuführen ist.

Die Verteilung der Kaufverträge auf die verschiedenen Nutzungsarten zeigt nachfolgende Tabelle:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge
Acker	322
Grünland	157
Wald	185
Lw. Bauflächen, § 35 BauGB	4
Unland	48
Sonstige (Baumschulen, Obstplantagen, Sonderkulturen, begünstigtes Agrarland u. a.)	33
<b>Gesamt</b>	<b>749</b>

Obwohl die Anzahl der Kaufverträge von Grünland im Vergleich zum Vorjahr fast verdreifacht wurde, spielt Grünland im Landkreis Märkisch-Oderland nach wie vor keine Rolle. Nahezu 60 % der Verträge über Grünland betreffen Erwerbsfälle im Rahmen der Oderdeichsanierung.

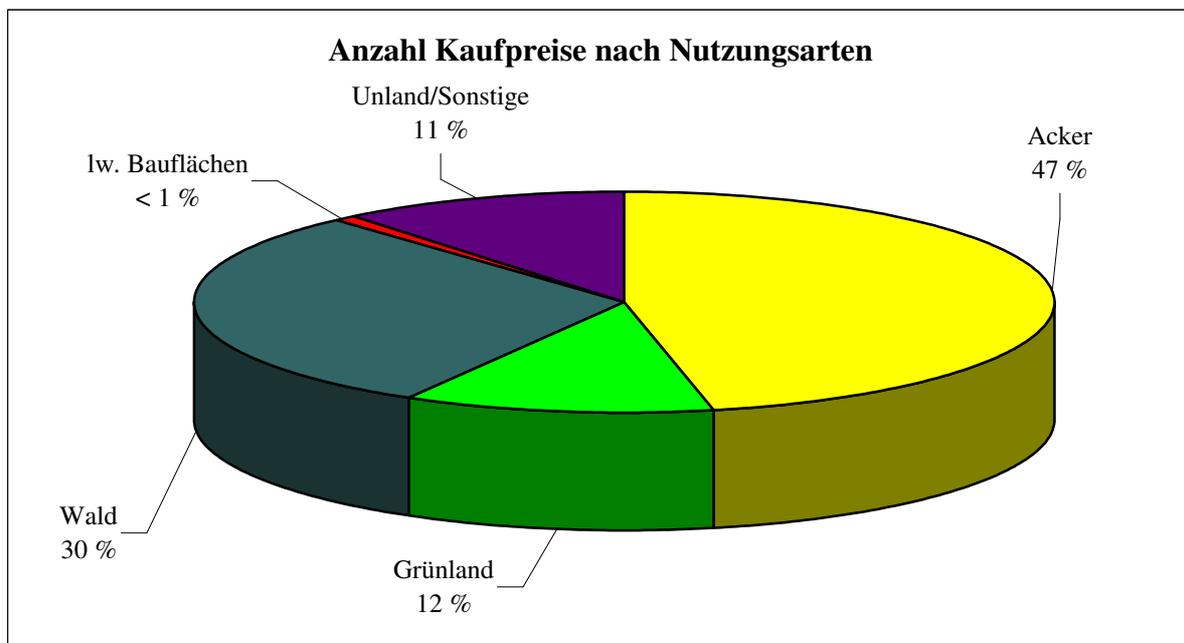
Wie im vorherigen Jahr nimmt der begünstigte Erwerb nach **Flächenerwerbsverordnung** im Auswertzeitraum 2003 eine große Rolle ein. So ist nahezu die  **Hälfte des Flächenumsatzes** (45 %) auf den begünstigten Erwerb (Flächenerwerbsverordnung) zurückzuführen. In der Anzahl machten sie dagegen nur ca. 12 % aus bei einem Anteil am Preisumsatz von ca. 30 %.

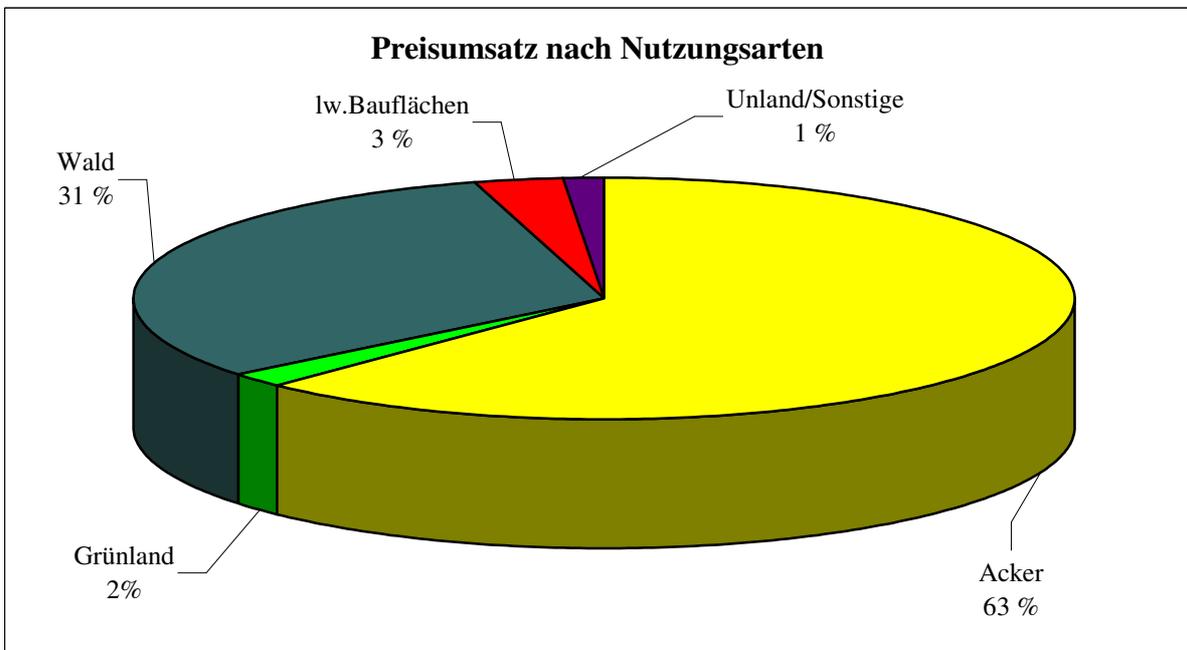
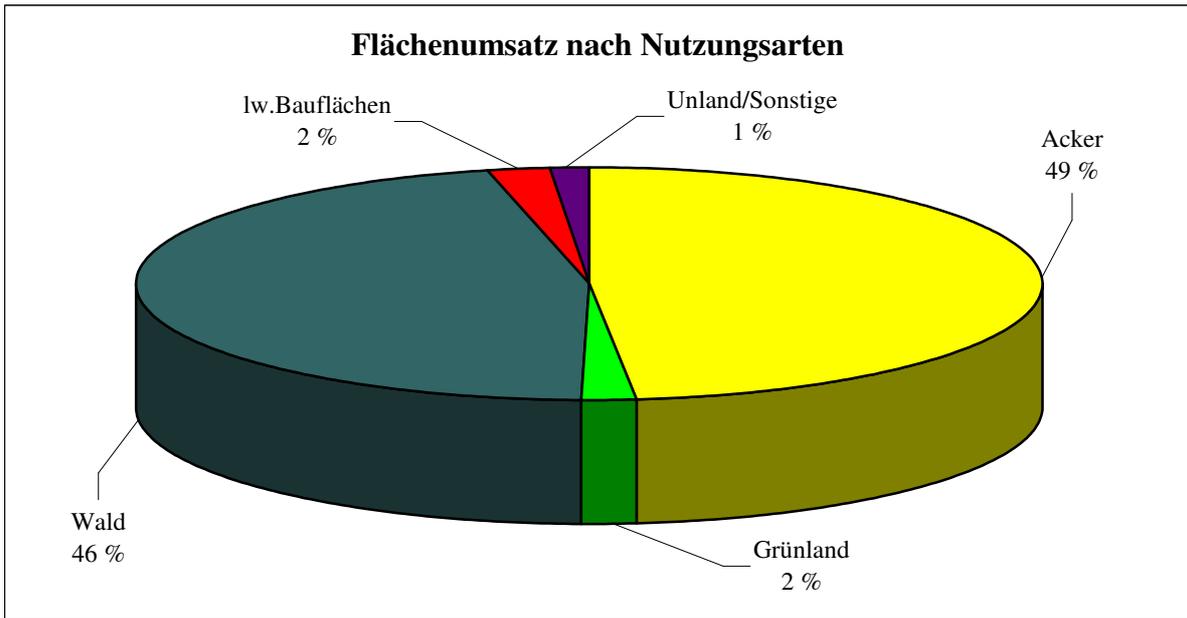
Der Anteil der **Zwangsversteigerungen** für landwirtschaftliche Flächen ist wie im Vorjahr gering. Er lag **unter 1%**.

**Nahezu 30 % der Kauffälle im Jahr 2003** der landwirtschaftlichen Kaufverträge wurden mit dem Ziel einer **zukünftigen öffentlichen Nutzung** erworben. Es handelt sich dabei überwiegend um Ortsumgehungen (Bad Freienwalde, Wriezen, Küstrin-Kietz, Seelow, Müncheberg) und um Erwerbsfälle im Rahmen der Oderdeichsanierung.

Bei den Untersuchungen zum Preisniveau sind diese Kauffälle ausgeklammert.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen für die Anzahl der Kaufpreise, den Flächenumsatz und den Geldumsatz die Verteilung auf die verschiedenen Nutzungsarten.





### Preisniveau von landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Aussagen zum Preisniveau beziehen sich ausschließlich auf Kaufverträge, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind und eine landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt wird.

Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Kauffälle nach dem begünstigten Erwerb gemäß Flächenerwerbsverordnung, werden sowohl bei der Bodenrichtwertermittlung als auch den Ausführungen zum Preisniveau ausgeschlossen.

Das aktuelle Preisniveau wird zur Übersicht durch die vom Gutachterausschuss beschlossenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2004 wie folgt dargestellt.

Bereich	Acker	Grünland	Wald
<b>Oderbruch</b>	0,35 €/m <sup>2</sup> (bei Ackerzahl 50)	0,20 €/m <sup>2</sup>	0,10 €/m <sup>2</sup>  (Boden inkl. Bestand)
<b>Ostbrandenburgische Platte</b>	0,25 €/m <sup>2</sup> (bei Ackerzahl 30)	0,15 €/m <sup>2</sup>	
<b>Berlinnaheer Raum</b>	0,35 €/m <sup>2</sup> (bei Ackerzahl 30)	0,20 €/m <sup>2</sup>	

Die Bodenrichtwerte beziehen sich überwiegend auf selbständige landwirtschaftliche Flächen, wobei ein Fremdanteil bis zu 10 % anderer Nutzungsarten als nicht stark wertbeeinflussend toleriert wird.

Dagegen sind Kleinstflächen (< 3.000 m<sup>2</sup>) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung hier nicht berücksichtigt. Das gleiche trifft auf begünstigtes Agrarland sowie auf Flächen mit einer zukünftig öffentlichen Nutzung zu.

Hauptgrundlage für die Auswertungen von Acker und Grünlandflächen sind im Landkreis Märkisch-Oderland die naturräumlichen Gegebenheiten.

Der Landkreis Märkisch-Oderland gliedert sich diesbezüglich im wesentlichen in **2 Bereiche** mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten; dem fruchtbaren „**Oderbruch**“ und der „**Ostbrandenburgischen Platte**“.

Das „**Oderbruch**“ befindet sich im Osten des Landkreises. Als Teil des Thorn-Eberswalder-Urstromtales ist es alluvialer Entstehung und hat eine durchschnittliche Ackerzahl von 51. *Die Acker bzw. Grünlandzahl ist auf die Reichsbodenschätzung 1934/35 zurückzuführen und ist Ausdruck des Ertragspotentials der Böden.*

Es gehört mit Jahresniederschlägen von 470 bis 550 mm zu den niederschlagsärmsten Landschaften Deutschlands.

Das an das „Oderbruch“ anschließende Höhengebiet „**Ostbrandenburgische Platte**“ ist diluvialer Entstehung und hat eine mittlere Ackerzahl von 30.

Die Barnimplatte ist, der geologischen Herkunft nach, auf die Eiszeit zurückzuführen. Sie ist von sandigen Lehm- und Sandboden bedeckt. Die Bodengüte ist gering bis gut, jedoch sehr heterogen.

Der dem **Ballungsraum von Berlin** zuzuordnende Bereich im Westen des Landkreises gehört hinsichtlich seiner Entstehung zwar zur „Ostbrandenburgischen Platte“, er wird jedoch separat untersucht, um diesbezügliche Marktbesonderheiten erfassen zu können.

Das Kreisgebiet insgesamt ist dem Mecklenburgisch-Brandenburgischem Übergangsklima zuzuordnen, wofür relativ große Jahresschwankungen der Temperatur typisch sind. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8 Grad Celsius.

Die hinsichtlich Preisniveau auswertbaren Kaufverträge für den Bodenrichtwertbereich „Oderbruch“ und „Ostbrandenburgische Platte“ sind in den nachfolgenden Tabellen nach Bonitäts- und Größenklassen erfasst.

**Für den Ballungsraum von Berlin konnte aufgrund der geringen Datenmenge keine detaillierte Untersuchung vorgenommen werden.**

**Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich „Ostbrandenburgische Platte“**

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	≤20	21-30	31-40	41-50	>50		
0,3-1		0,25 0,29 0,30 <b>0,59</b>	0,16	0,15 0,16		7	<b>0,27</b>
>1-2		0,08	<b>0,45</b>	0,33		3	<b>0,29</b>
>2-5	0,25	0,15 0,17 0,23 <b>0,41</b>	0,15 0,18 0,18 0,18 0,21 0,30 <b>0,34</b>	0,24 <b>0,48</b> <b>0,51</b>	0,25	16	<b>0,26</b>
>5-10	0,20 0,20	0,16 0,16 0,17 0,19 0,19 0,21 0,22 0,22 0,24 0,30	0,18 0,20 0,22 0,23 0,25 0,25 0,33 0,35	0,23		21	<b>0,22</b>
>10-20	0,17	0,17 0,19 0,19 0,24 0,31	0,21 0,21 0,23 0,25 0,30 0,30 0,33 0,35			14	<b>0,25</b>
>20-40	0,20	0,25 0,25	0,26 0,32 <b>0,32</b>			6	<b>0,27</b>
>40			0,24			1	<b>0,24</b>
Verträge (Anzahl)	5	26	29	7	1	68	
Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )	<b>0,20</b>	<b>0,24</b>	<b>0,26</b>	<b>0,30</b>	<b>0,25</b>		<b>0,25</b>

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck.

**Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich „Oderbruch“**

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70		
<b>0,3-1</b>		0,35	0,27 0,31 0,35 <b>0,35</b>	0,20 0,23 0,30 0,35 0,51		10	<b>0,32</b>
<b>&gt; 1-2</b>	0,30		0,39	0,37		3	<b>0,35</b>
<b>&gt;2-5</b>			0,16 0,20 0,35 0,35	0,20 0,30 <b>0,35</b> 0,46	0,35 0,46	10	<b>0,32</b>
<b>&gt;5-10</b>	0,18 0,20		0,28 0,31 0,32 0,42 0,46 0,58	0,30 <b>0,33</b> 0,35 0,50	0,51	13	<b>0,36</b>
<b>&gt;10-20</b>		0,25	0,30 0,30 0,31	0,35 0,36		6	<b>0,31</b>
<b>&gt;20-40</b>		0,23 0,29	0,38 0,47	0,35 0,51		6	<b>0,37</b>
<b>Verträge (Anzahl)</b>	3	4	20	18	3	48	
<b>Kaufpreismittel (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>0,23</b>	<b>0,28</b>	<b>0,34</b>	<b>0,35</b>	<b>0,44</b>		<b>0,34</b>

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck.

Die analysierten gemittelten Kauffälle zeigen insbesondere im Oderbruch, dass mit zunehmender Bodengüte (gemessen an der Ackerzahl) der Kaufpreis steigt.

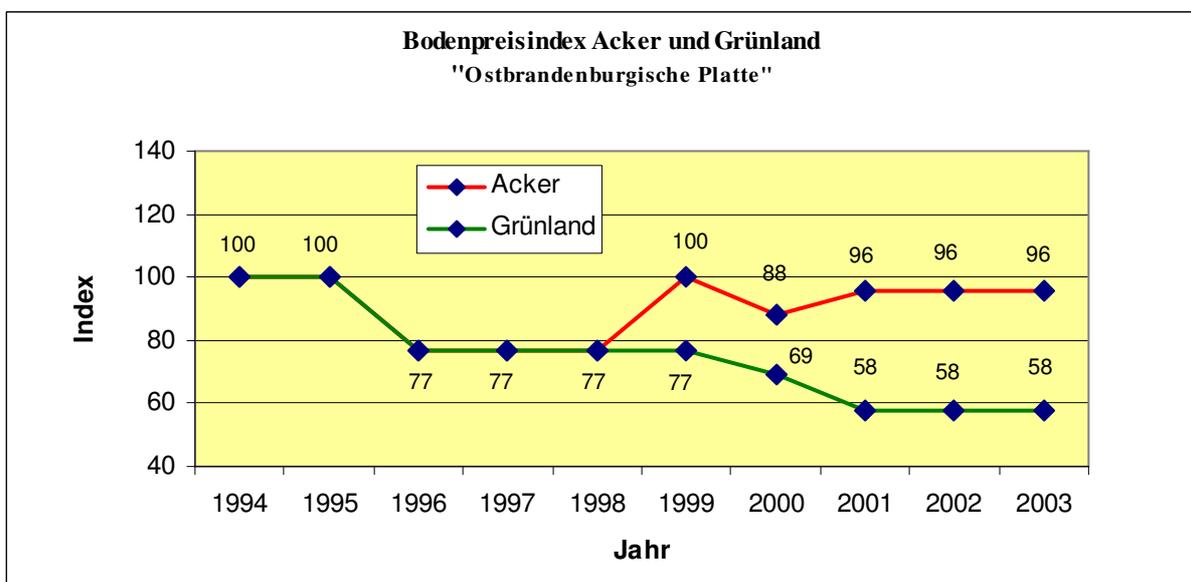
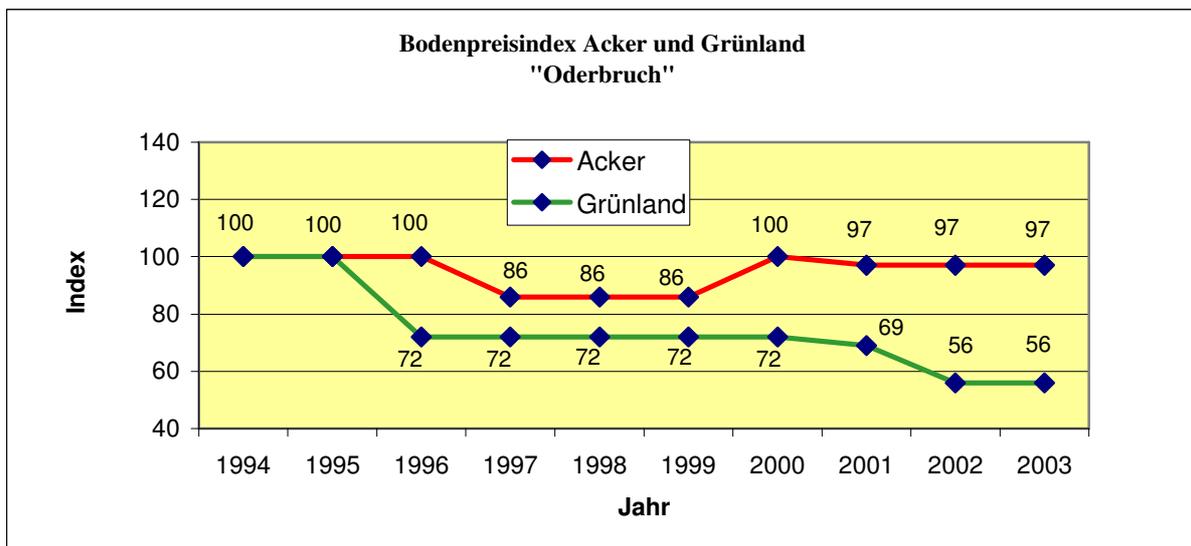
Durch die Geschäftsstelle Gutachterausschuss wurde die damit vermutete Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ackerzahl sowohl für das „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“ untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass weder für das Oderbruch noch für die Ostbrandenburgische Platte mit statistischer Sicherheit eine **Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodengüte** (Ackerzahl) nachweisbar ist. Anders als im Pachtmarkt richtet sich das Marktgeschehen offenbar nicht maßgeblich nach der Bodenqualität.

Damit ist eine Aussage zu Anpassungsfaktoren objektiv nicht vertretbar.

Eine **Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Größe** der veräußerten Flächen konnte ebenso nicht nachgewiesen werden.

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie sind bezogen auf das jeweilige Basisjahr mit dem Index 100 (1994 = 100 für Acker und Grünland, 1996 = 100 für Wald).

Wie die nachfolgenden Indexreihen belegen, ist das Preisniveau seit dem Jahre 2001 hinsichtlich der Ackerflächen relativ stabil.



## Preisniveau von Wald

Für den forstwirtschaftlichen Bereich wurden 186 Erwerbsfälle erfasst, von denen lediglich 82 Kaufverträge unter Außerachtlassung der Kauffälle im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr und Ausreißern für das Preisniveau herangezogen werden konnten.

Ca. 23 % der Erwerbsfälle der forstwirtschaftlichen Flächen beziehen sich auf den begünstigten Erwerb gemäß **Flächenerwerbsverordnung**. Im Mittel wurden dabei ca. 33 ha pro Kauffall veräußert.

Dagegen lag der Mittelwert der veräußerten Flächen bei den Waldverkäufen im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** lediglich bei ca. 8 ha.

Um differenzierte Aussagen zum Preisniveau zu erhalten, wurden von den zuständigen Forstämtern zu den veräußerten Flächen Informationen eingeholt, die Aussagen zur Bestandsart und zum Alter beinhalten.

Die Zuständigkeitsbereiche der Ämter für Forstwirtschaft sind per gesetzlicher Verordnung vom 12.11.2001 im Land Brandenburg geregelt.

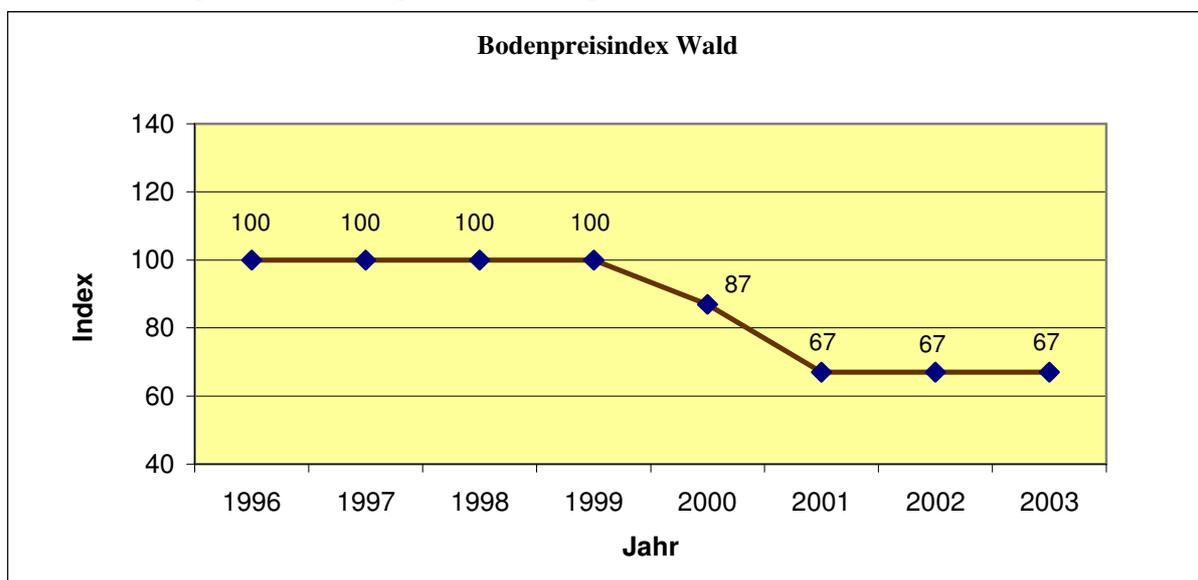
Der überwiegende und südliche Teil des Landkreises Märkisch-Oderland gehört damit in den Zuständigkeitsbereich des Amtes für Forstwirtschaft Müllrose und wird von der Nebenstelle Waldsiefersdorf verwaltet.

Für das nördliche Gebiet ist das Amt für Forstwirtschaft Eberswalde zuständig.

In Ergebnis der Auswertung kann folgendes festgestellt werden:

- Es besteht kein nachweisbarer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und der Art und der Qualität des Aufwuchses (Baumart).
- Es besteht kein nachweisbarer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und dem Alter des Bestandes.
- Es besteht kein nachweisbarer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und der Größe der veräußerten Fläche.

Die Bodenpreisindexreihe zeigt, dass das Bodenpreisniveau von forstwirtschaftlichen Flächen nach mehrjähriger Konstanz ab dem Jahr 2000 gesunken ist und seit den letzten 3 Jahren (ab 2001) auf dem gleichem niedrigen Niveau stagniert.



### **3.9. Mieten und Pachten**

#### **3.9.1 Mieten**

Strausberg ist die einzige Stadt des Landkreises, die unter Mitarbeit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Märkisch-Oderland einen Mietspiegel erarbeitet hat.

Der 3. Mietspiegel der Stadt Strausberg wurde gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) durch den Arbeitskreis „3. Mietspiegel“ unter Moderation und Begleitung der Baudezernentin der Stadtverwaltung Strausberg erstellt.

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde mittels Verbraucherpreisindex zum 31.05.2003 gemäß Stadtverordnetenbeschluss Nr. 03/42/2004 vom 22.01.2004 angepasst und ist seit 23.01.2004 gültig.

Der Mietspiegel stellt die Übersicht über die in Strausberg üblicherweise gezahlten Mieten dar, die kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt werden. Er ist damit eine der vier nach §§ 558a Abs. 2 BGB gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Auf der nächsten Seite erscheint die Mietspiegeltabelle.

Mietspiegeltabelle (Nettokaltmiete €/m<sup>2</sup>) gültig ab 23.01.2004

Baujahr	Wohnfläche		Wohnlage	Ausstattung / Beschaffenheit				
				teilausgestattet 1)	vollausgestattet 2)	vollausgestattet nach 1990	teilsaniert nach 1990 3)	vollsaniiert nach 1990 4)
bis 1950	unter 40m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	2,22 – 2,52 <b>2,37</b> *	—
		a b	gut	—	—	4,43 – 5,21 <b>4,82</b> *	—	5,91 – 5,91 <b>5,91</b> *
	40-65 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	2,48 – 3,80 <b>3,21</b>	—
		a b	gut	2,35 – 3,36 <b>3,12</b> *	—	—	3,01 – 4,27 <b>3,36</b>	4,43 – 6,17 <b>5,56</b>
	über 65 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	2,47 – 3,73 <b>2,96</b> *	—
		a b	gut	2,35 – 3,27 <b>2,66</b> *	—	4,43 – 5,47 <b>5,00</b> **	3,12 – 6,38 <b>4,44</b>	5,71 – 7,81 <b>6,25</b> **
1951- 1960	unter 40 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	—	—
		a b	gut	—	2,78 – 2,78 <b>2,78</b> *	—	—	4,72 – 4,97 <b>4,84</b> *
	40-65 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	3,74 – 3,74 <b>3,74</b> *	—
		a b	gut	—	2,76 – 3,56 <b>2,94</b> *	—	4,40 – 5,43 <b>5,10</b>	3,74 – 6,04 <b>4,33</b>
	über 65 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	—	—
		a b	gut	—	2,48 – 2,48 <b>2,48</b> *	—	2,97 – 2,97 <b>2,97</b> **	3,41 – 5,20 <b>3,78</b>
1961- 1979	unter 40 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	5,05 – 5,12 <b>5,08</b> *	3,14 – 4,95 <b>3,83</b>
		a b	gut	—	—	—	2,84 – 3,65 <b>3,23</b>	4,59 – 6,25 <b>5,15</b>
	40-65 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	2,66 – 3,19 <b>2,89</b>	—	3,22 – 5,14 <b>3,49</b>	3,81 – 4,69 <b>4,25</b>
		a b	gut	—	—	—	4,69 – 5,74 <b>4,98</b>	3,53 – 4,99 <b>4,40</b>
	über 65 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	2,28 – 3,12 <b>2,86</b>	—	3,22 – 4,95 <b>3,32</b>	3,60 – 4,69 <b>4,20</b>
		a b	gut	—	—	—	4,41 – 5,21 <b>4,82</b>	3,65 – 4,73 <b>4,19</b>
1980- 1989	unter 40 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	2,93 – 4,20 <b>3,49</b>	3,25 – 4,54 <b>4,10</b>
		a b	gut	—	—	—	—	5,06 – 5,37 <b>5,23</b> **
	40-65 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	2,89 – 4,75 <b>3,40</b>	3,10 – 4,35 <b>3,84</b>
		a b	gut	—	—	—	—	4,80 – 5,47 <b>5,24</b> **
	über 65 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	2,97 – 3,69 <b>3,32</b>	3,09 – 4,49 <b>3,79</b>
		a b	gut	—	3,49 – 3,49 <b>3,49</b> **	—	—	4,49 – 5,47 <b>5,14</b> **

Baujahr	Wohnfläche		Wohnlage	Ausstattung / Beschaffenheit				
				teilausgestattet 1)	vollausgestattet 2)	vollausgestattet Nach 1990	teilsaniert nach 1990 3)	vollsaniiert nach 1990 4)
ab 1990	unter 40 m <sup>2</sup>	a	mittel	—	2,08 – 3,10	—	3,07 – 3,65	—
		b		<b>2,59</b> *	<b>3,28</b>			
	40-65 m <sup>2</sup>	a	mittel	—	2,76– 3,10	4,62 – 4,62	2,97 – 3,52	—
		b		<b>2,93</b> *	<b>4,62</b> *	<b>3,19</b>		
	über 65 m <sup>2</sup>	a	mittel	—	—	5,12 – 5,12	2,93 – 3,61	—
		b		<b>5,12</b>	<b>3,07</b> **			
über 65 m <sup>2</sup>	a	gut	—	—	6,25 – 6,25	—	—	
	b		<b>6,25</b>	<b>6,25</b>	—	4,40 – 6,25		
					<b>6,56</b>	<b>5,49</b>		
					5,21 – 7,29	—	6,25 – 6,41	
					<b>6,39</b>		<b>6,32*</b>	

1) Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, ohne Sammelheizung

2) Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, mit Sammelheizung  
(Fernheizung, Blockheizung, Zentralheizung, Etagenheizung)

3) - teilsaniert nach 1990 – gilt, wenn von den folgenden sieben Kriterien der Sanierung  
mindestens ein Kriterium und maximal vier Kriterien erfüllt sind:

- |                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| 1. Heizung                     | 5. Fliesen der Nassbereiche      |
| 2. Fenster                     | 6. Sanitärinstallation (Stränge) |
| 3. Fassade mit Vollwärmeschutz | 7. Hauseingänge                  |
| 4. E-Anlage nach DIN           |                                  |

4) - vollsaniiert nach 1990 - gilt, wenn von den unter 3) genannten sieben Kriterien der Sanierung  
mindestens fünf Kriterien erfüllt sind

\* Probe unter 10 Fällen

\*\* Probe unter 20 Fällen

Erläuterung zu a, b:

**a** in der jeweiligen Zeile sind die Mietspannen nach statistischer Berechnung ausgewiesen, d.h. es erfolgte die Bestimmung des unteren und oberen Wertes der Spanne durch Kappen von je einem Sechstel der Fälle am unteren und oberen Ende der Mietenskala

**b** in der jeweiligen Zeile ist der statistische Mittelwert von „a“ ausgewiesen

**Weitere Informationen sind bei der Stadtverwaltung Strausberg einzuholen (Tel.: 03314 / 381 310).**

**Gewerbemieten (Netto-Kalt-Mieten)**

Als Orientierung für Gewerbemieten im Landkreis MOL sollen hier die von der IHK Frankfurt (Oder) angegebenen Gewerbemietübersichten für Bad Freienwalde, Seelow und Strausberg (**Stand Januar 2002**) dienen. Die Daten umfassen sowohl Bestandsmieten als auch aktuelle Vertragsabschlüsse.

Ort	Ladengeschäfte in großflächigen Einkaufsmärkten			Ladengeschäfte		Büros und Praxen		Prod. Gewerbe	Lager	
	Bis 120 m <sup>2</sup>	bis 1000 m <sup>2</sup>	über 1000 m <sup>2</sup>	gute Lage	sonstige Lage	gute Lage und Ausstattung	übrige Lagen	Werkstätten	Lagerflächen kalt, warm	Freilager
<b>Bad Freienwalde</b>	keine Angaben			4,00 – 6,00 €/m <sup>2</sup>		3,50 – 6,00 €/m <sup>2</sup>		keine Angaben	keine Angaben	
<b>Seelow</b>	keine Angaben			7,00 – 10,00 €/m <sup>2</sup>		6,00 – 8,00 €/m <sup>2</sup>		keine Angaben	keine Angaben	
<b>Strausberg</b>	9,00 – 15,00 €/m <sup>2</sup>			5,00 – 15,00 €/m <sup>2</sup>	5,00 – 10,00 €/m <sup>2</sup>	5,00 – 9,00 €/m <sup>2</sup>	3,00 – 5,00 €/m <sup>2</sup>	2,00 €/m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup>	keine Angaben

### 3.9.2 Pachten

#### ► Landwirtschaftlicher Pachtmarkt

Der Pachtmarkt spielt auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt im Landkreis Märkisch-Oderland nach wie vor eine bedeutende Rolle. So beträgt der Anteil der gepachteten Flächen zur landwirtschaftlich genutzten Fläche annähernd 80 %.

Die in der ehemaligen DDR vorhandene historisch begründete Trennung zwischen Eigentum und Bewirtschaftung ist auch 14 Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung nicht gravierend verändert.

Hauptursache sind zum einen die geringen Eigenkapitalbestände der Pächter und andererseits das allgemein niedrige Preisniveau, das zur Zeit für die Grundstückseigentümer keinen großen Anreiz zum Verkauf darstellt.

Laut Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (LpachtVG) vom 08.11.1985, BGBI. Teil I, S. 2075, sind die landwirtschaftlichen Pachtverträge sowie deren Veränderungen durch den Verpächter anzeigepflichtig. Da eine Vielzahl der Verpächter dieser Anzeigepflicht jedoch nicht nachkommen, sind fundamentierte Aussagen zum aktuellen Pachtpreisniveau nur eingeschränkt möglich.

Der Pachtzins wird im Allgemeinen auf der Grundlage der Bodenpunkte festgelegt (Ackerzahl). Darüber hinaus kann er insbesondere von der Pachtdauer sowie von der Flächengröße und Flächenlage beeinflusst werden.

Die Pachtverträge werden überwiegend für die Dauer von 12 Jahren mit jährlicher Verlängerung geschlossen; neuerdings wurden auch 18 Jahre vereinbart.

Im Landkreis Märkisch-Oderland haben sich 5 regionale Pachtzinszonen mit einem im Wesentlichen vergleichbaren Pachtzins herausgebildet. Die Pachtzinsen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

**Weitere Auskünfte zum regionalen Pachtmarkt können vom zuständigen Landwirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland in Erfahrung gebracht werden (Tel.-Nr.: 03346/850287).**

**Landwirtschaftliche Pachtzinsen im Landkreis Märkisch-Oderland  
(pro Jahr)**

Gebiet	Altverträge			Neuverträge	
	AZ	€/AZ/ha	€/ha	€/AZ/ha	€/ha
<b>Oderbruch</b>	32 – 58	1,53 – 2,05	49,08 – 118,62	2,40 – 2,70	76,80 – 156,60
<b>Seelow und Umgebung</b>	30 – 38	1,53 – 1,79	46,01 – 68,00	2,10 – 2,40	63,00 – 91,20
<b>Strausberg/Buckow</b>	19 - 34	1,53 – 1,53	29,14 – 52,15	2,10 – 2,20	39,90 – 74,80
<b>Frankenfelde und Umgebung</b>	28 – 37	2,56 – 2,56	71,58 – 94,59	2,56 – 3,00	71,68 – 111,00
<b>Westrand</b>	27 – 37	1,53 – 2,56	41,41 – 94,59	2,20 – 2,56	59,40 – 94,72

### ► § 5 Bundeskleingartengesetz - Pacht

„(1) Als Pachtzins darf höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung des Pachtzinses für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt. Liegen ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist der entsprechende Pachtzins in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins.“

Ermittlungen des Gutachterausschusses Märkisch-Oderland aus den Jahren 1995 und 1997 ergaben im Landkreis 230,- bis 260,- €/ha für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau. Daraus resultiert für Pächter von Kleingartenanlagen ein Pachtzins in Höhe von ca. 0,025 bis 0,10 €/m<sup>2</sup>. Der Pachtpreis kann durch umlagefähige Nebenkosten geringfügig erhöht sein. Neuere Untersuchungen liegen nicht vor.

### ► § 7 Nutzungsentgeltverordnung - Pacht

In den vergangenen Geschäftsjahren wurden durch den Gutachterausschuss gemäß § 7 **NutzEV** (Nutzungsentgeltverordnung vom 27.07.1993, zuletzt geändert am 17.05.2002) Gutachten zur Feststellung des „Ortsüblichen Pachtzinses“ für bebaute und unbebaute Wochenendgrundstücke sowie Garagen erstellt.

Dabei wurden die Pachthöhen in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Als ausschlaggebende Bewertungskriterien haben sich die Lage und Größe des Wochenendgrundstückes besonders hervorgehoben.

Der Geschäftsstelle liegen hierfür **293** frei vereinbarte Pachtverträge (abgeschlossen nach dem 02.10.1990) vor. Diese Werte können von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine Gebühr in anonymisierter Form abgegeben werden. Eine Wertung zur Vergleichbarkeit wird bei dieser Auskunftgebung von Amts wegen jedoch nicht vorgenommen. Dies obliegt grundsätzlich dem Antragsteller.

Gemäß Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung vom 24. Juli 1997 hat der Gutachterausschuss auf Verlangen in anonymisierter Form Auskunft über die in seinem Geschäftsbereich **frei vereinbarten Entgelte** zu erteilen.

### 3.10 Sanierungsgebiete

Aufgrund des im Jahre 1972 in Kraft getretenen Städtebaufördergesetzes, dessen zwischenzeitlich novellierte Bestimmungen in das BauGB eingeflossen sind, wurden im Landkreis Märkisch-Oderland in der Vergangenheit zahlreiche **förmlich festgelegte** Sanierungsverfahren eingeleitet. Für förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete wurden folgende besondere Bodenrichtwerte ermittelt:

#### Ermittlung von Besonderen Bodenrichtwerten

<b>Altlandsberg</b>	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt. 1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 01.01.2002
<b>Bad Freienwalde</b>	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1996 ermittelt. 1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1998 2. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 01.11.1999 3. Fortschreibung der Anfangs- und Endwerte (Veröffentlichung im 2. Halbjahr 2004)
<b>Buckow</b>	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt. 1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1997 Mit der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte wurde die Geschäftsstelle nicht beauftragt. Diese Werte sind beim Amt Märkische Schweiz zu erfragen.
<b>Falkenberg (Mark)</b>	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1998 ermittelt. 1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 30.06.2002, Ermittlung von Anfangs- und Endwerten
<b>Müncheberg</b>	bisher keine Besonderen Bodenrichtwerte ermittelt
<b>Neuhardenberg</b>	bisher keine Besonderen Bodenrichtwerte ermittelt
<b>Rüdersdorf</b>	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt. Mit einer weiteren Ermittlung von Anfangs- und Endwerte wurde die Geschäftsstelle nicht beauftragt. Weitere Auskünfte erteilt das Amt Rüdersdorf.

<b>Seelow</b>	Der Gutachterausschuss wurde mit der Ermittlung von Anfangswerten nicht beauftragt. Die Werte sind bei der Stadt Seelow zu erfragen.
<b>Strausberg</b>	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1994 ermittelt. 1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1997 2. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1998 3. Fortschreibung der Anfangs- und erstmalig Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.07.2003
<b>Wriezen</b>	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt. 1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1998 2. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.01.2004
<b>Lebus</b>	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurde zum Stichtag 01.01.2002 ermittelt.

**Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Werte können mündlich und schriftlich (gegen Gebühr) in der Geschäftsstelle in Erfahrung gebracht werden.**

### **3.11 Erbbauzinsätze**

Der Erbbauzins ist das zu zahlende Entgelt für die Gewährung eines vertraglich vereinbarten Erbbaurechtes und ist in der Regel als jährliche Zahlung vereinbart.

Das Erbbaurecht ist durch § 1 ErbbauVO definiert als das veräußerliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Damit räumt es dem Berechtigten ein sachlich und in der Regel zeitlich beschränktes Nutzungsrecht an einem Grundstück ein.

Das Erbbaurecht bezieht sich in der Regel auf einen Zeitraum von 50 - 99 Jahren. Längere oder kürzere Laufzeiten können vereinbart werden.

Das Erbbaurecht ermöglicht den Erbbauberechtigten die Nutzung von Grundstücken zum Bau von Gebäuden, ohne für das Grundstück das gesamte Kapital sofort aufbringen zu müssen

Der Anteil der abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge im Landkreis Märkisch Oderland (57 Verträge) ist im Jahre 2003 mit ca. 1,7 % gemessen an der Anzahl der bebauten und unbebauten Verträge unbedeutend. Deshalb werden zur Auswertung die letzten 3 Jahre angegeben.

► **Erbbauzinssätze pro Jahr für unbebaute Grundstücke**

Grundstücksart	2001	2002	2003	Anzahl
Wohnbaugrundstücke	überwiegend 4 % tlw. 4,5 und 3,5%	überwiegend 4,5 und 4 % tlw. 5 %	ø 2,6 % 1,1 bis 7,7 %	38
Gewerbegrundstücke	6 % und *	keine Aussage	ø 1,3 % 0,4 bis 2,7 %	3
Erholungsgrundstücke	keine Aussage	keine Aussage	keine Aussage	-

\*Anmerkung: Die Erbbaurechtsverträge für **Windkraftnutzung** ermöglichen keine Ermittlung eines relativen Erbbauzinses. In Abhängigkeit von der Leistung, unabhängig von der Grundstücksgröße, wurden pro Stellplatz Windkrafttrud ~4.000 – 6.000 € als jährlicher Erbbauzins vereinbart.

► **Erbbauzinssätze pro Jahr für bebaute Grundstücke**

Grundstücksart	2001	2002	2003	Anzahl
Wohnbaugrundstücke	überwiegend 4 % tlw. 5 %	überwiegend 4 % tlw. 5 %	ø 4 % 4 bis 5 %	13
Gewerbegrundstücke	6 %	3,5 – 6 % *	keine Aussage	1
Erholungsgrundstücke	keine Aussage	7 %	7 %	2

## 4 Untersuchungen (2000 – 2003)

### 4.1. Erfahrungswerte für Grundstückspreise unterschiedlicher Nutzungsart

**Hinweis:** Sämtliche Wertangaben beziehen sich auf den gesamten Landkreis mit seinem unterschiedlichen Niveau in den Bodenrichtwerten.

Die geringeren Werte stehen in der Regel in enger Beziehung zu den niedrigen Bodenrichtwerten, die höheren Werte zu den höheren Bodenrichtwerten.

Aufgrund der großen Streuung und des unterschiedlichen Bodenwertniveaus ist eine **Auskunft aus der Kaufpreissammlung** für die konkrete Gemeinde zu empfehlen.

- **Hausgarten/Grabeland:**

Gebiet	Grundstücksgröße *		
	0 bis 400 m <sup>2</sup> vom BRW-Niveau Bauland	401 bis 1.000 m <sup>2</sup> vom BRW-Niveau Bauland	> 1.000 m <sup>2</sup> vom BRW-Niveau Bauland
Engerer Verflechtungsraum	15 bis 25 % ø 21 %	10 bis 14 % ø 12 %	7 bis 15 % ø 8 %
Äußerer Entwicklungsraum	10 bis 20 % ø 14 %		5 bis 15 % ø 10 %

\*eigenständige Grundstücke

- **private Grünanlagen** 1,00 - 4,00 €/m<sup>2</sup>  
(Parkanlagen, Schutzstreifen, Außenanlagen)
- **öffentliche Grünanlagen** 0,30 - 5,00 €/m<sup>2</sup>  
(Dorfanger, Festwiese, Spielplatz, Park, Grünfläche im Wohngebiet)
- **Privater Weg** 0,20 bis 1,50 €/m<sup>2</sup>
- **Dauerkleingärten** ~ 1,80 €/m<sup>2</sup>
- **Sportanlage/Freizeitgestaltung**
  - ▶ Festwiese, Koppel, Hundeplatz 0,20 - 3,80 €/m<sup>2</sup>  
Schießplatz, Spielplatz, Ferienlager
  - ▶ Sportplatz-, Pferdesport-, 2,00 - 25,00 €/m<sup>2</sup>  
Tennisplatzanlagen

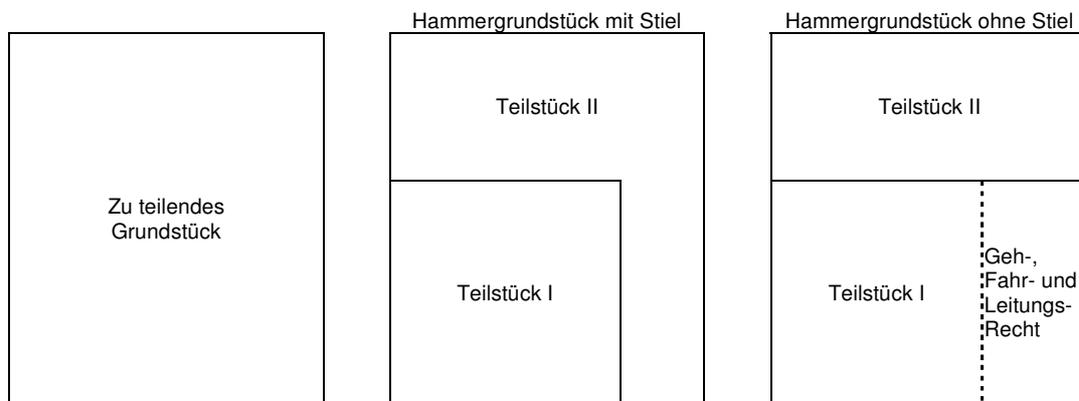
- **Baugrundstücke für Gemeinbedarf** (Schöpfwerk, Kläranlage, Graben) 1,00 - 5,00 €/m<sup>2</sup>
  
- **Wasserfläche** (Wasserloch, Wiese mit Wasserflächen, Graben) 0,20 - 5,00 €/m<sup>2</sup>
  
- **Windkraftanlagen**
  - ▶ Standfläche 1,00 - 2,00 €/m<sup>2</sup>
  - ▶ Zuwegungsfläche, Abstandsfläche, sonstige Flächen 0,20 - 0,80 €/m<sup>2</sup>
  
- **ortsnaher Acker/Grünland** 0,30 - 1,27 €/m<sup>2</sup>
  
- **begünstigtes Agrarland** 0,41 – 3,18 €/m<sup>2</sup>
  
- **Grundstücke f. Ver-/Entsorgungsanlagen** (Gemeinbedarfsflächen oder wird erst Gemeinbedarf durch rückständigen Grunderwerb) 0,30 - 7,50 €/m<sup>2</sup>
  
- **Unland** 0,01 - 0,39 €/m<sup>2</sup>
  
- **Deponien** 0,26 - 0,70 €/m<sup>2</sup>
  
- **Lagerplatz** 0,50 - 7,00 €/m<sup>2</sup>
  
- **Renaturierungsflächen** (Ersatzmaßnahme § 14 Bbg NatSchG) 0,25 - 5,00 €/m<sup>2</sup>
  
- **Naturschutz/Landschaftsschutz** (Flächen der Land-/Forstwirtschaft) 0,05 - 0,50 €/m<sup>2</sup>
  
- **Oderdeichsanierung** 0,10 - 0,50 €/m<sup>2</sup>
  
- **SB-Märkte** bis 100 % v. BRW - Bauland
  
- **Ecklagen** 80 - 110 % v. BRW - Bauland

## 4.2 Untersuchungen zu Hammergrundstücken

### 4.2.1 Allgemeine Erläuterungen

Hammergrundstücke bzw. sogenannte Hintergrundstücke sind Grundstücke, die durch einen schmalen Weg mit der öffentlichen Strasse verbunden sind (Hammergrundstück mit Stiel).

Sie sind auch dann von der öffentlichen Strasse aus erschlossen, wenn dieser Weg nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers des Hintergrundstückes steht (Hammergrundstück ohne Stiel).



#### Das Hammergrundstück mit Stiel

Beim Hammergrundstück besteht für das im Hinterland liegende Trennstück eine Verbindung zur Strasse über den Hammerstiel. Diese Art der Teilung wird meist dann gewählt, wenn das Grundstück im vorderen Bereich schon bebaut ist.

Der Hammerstiel hat in der Regel eine Breite von 3 m. Bei der baulichen Ausnutzungsberechnung rechnet die Fläche des Hammerstiels voll zur Baulandfläche des hinteren Trennstücks. Der Teilungsentwurf muss so ausgearbeitet werden, dass für beide Trennstücke keine Überschreitungen der zulässigen Bebaubarkeit bezüglich GRZ und GFZ auftreten.

#### Das Hammergrundstück ohne Stiel

Die Anbindung des Hinterlandtrennstücks an die öffentliche Strasse über das Vordergrundstück muss rechtlich geregelt sein. Dazu muss das Vordergrundstück für einen in der Regel 3 m breiten Streifen längs der Grundstücksgrenze mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mittels Eintragung in das Grundbuch belastet werden. Es ergibt sich ein Vorteil für den Eigentümer des hinteren Grundstückes, der die Fläche der Zufahrtswege nicht erwerben muss; der Eigentümer des vorderen Grundstückes kann die Wegefläche in die bauliche Ausnutzung seines Grundstückes mit einbeziehen.

#### 4.2.2 Untersuchungen zu Hammergrundstücken in verschiedenen Gemeinden

Die Untersuchungen wurden für das Geschäftsjahr 2003 für Grundstücke in der Gemeinde Hoppegarten, Gemeindeteil Birkenstein und für Grundstücke in der amtsfreien Gemeinde Neuenhagen bei Berlin durchgeführt, da die Stichprobenmengen (jeweils 7) in diesen beiden Gemeinden eine spezielle Untersuchung zuließen.

Die Auswertungen wurden für den unbebauten Teilmarkt durchgeführt. Bezogen auf die Gesamtkauffälle dieses Teilmarktes entspricht das 4,8 % (48 Verkaufsfälle insgesamt).

Die Auswertungen bestätigen die Ergebnisse des Vorjahres.

Hammergrundstücke mit Stiel weisen annähernd das gleiche Wertniveau auf wie Hammergrundstücke ohne Stiel.

Des weiteren hat sich die Aussage bestätigt, dass Hammergrundstücke annähernd das gleiche Wertniveau wie Baugrundstücke in 1. Reihe haben. Die Bodenrichtwerte werden bestätigt.

### 5 Anpassungsfaktoren des Bodenwertes bezüglich der Fläche 2003

Die Untersuchungen zur Ableitung von Anpassungsfaktoren des Bodenwertes bezüglich der Grundstücksfläche wurden für das Geschäftsjahr 2003 getrennt für den „Engeren Verflechtungsraum“ (179 Kauffälle) und den „Äußeren Entwicklungsraum“ untersucht (74 Kauffälle).

Für das Untersuchungsgebiet „**Äußerer Entwicklungsraum**“ konnte auch in diesem Jahr keine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße nachgewiesen werden.

Für das Untersuchungsgebiet „**Engerer Verflechtungsraum**“ kann jedoch eine geringe Abhängigkeit statistisch nachgewiesen werden, wobei das multiple Bestimmtheitsmaß 0,34 und der Variationskoeffizient 0,23 beträgt.

**Hinweis:** Da das multiple Bestimmtheitsmaß nur 0,34 ist, sind die ermittelten Anpassungsfaktoren nur eingeschränkt für die Praxis anwendbar.

In nachfolgender Tabelle wird die Abhängigkeit dargestellt:

Fläche in m <sup>2</sup>	Schätzwert	Anpassungsfaktor
350	114,100	1,590
450	97,178	1,354
550	85,941	1,198
650	77,870	1,085
<b>750</b>	<b>71,756</b>	<b>1,000</b>
850	66,941	0,933
950	63,036	0,878
1050	59,797	0,833
1150	57,058	0,795

$$\text{Formel: } BW^{0,5} = 3,7045 + (130,5325 \times \text{Grundstücksgröße}^{-0,5})$$

Dieses Ergebnis beruht auf einer Untersuchungsstichprobe mit folgenden Randeigenschaften:

- baureifes Land
- Geschäftsjahr 2003
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse
- selbständige Objekte
- keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Grundstücksgröße 350 bis 1.200 m<sup>2</sup>
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- Bodenrichtwert 40 – 150 €/m<sup>2</sup>

## 6 Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz

Seit dem Jahr 2000 werden durch den Gutachterausschuss und eine zentrale Arbeitsgruppe des Gutachterausschusses die aus Mitgliedern der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg besteht, geeignete Kauffälle aus der automatisierten Kaufpreissammlung untersucht.

Hierbei handelt es sich überwiegend um Mehrfamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer größer 20 Jahre. In der Örtlichkeit wurden die Bewertungsparameter überprüft bzw. aktualisiert und anschließend mit dem Programm AKS „Besondere Berechnungsfunktion Liegenschaftszinssatz“ ausgewertet.

Die Spanne des ermittelten Liegenschaftszinssatzes der im Jahr 2003 untersuchten Kauffälle bewegt sich zwischen 1 % und 24 %.

Auf Grund der großen Streubreite führt die Verwendung zu keinem sachgerechten Ergebnis. Deshalb wird bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen weiterhin auf die einschlägige Fachliteratur bzw. auf Iterationen mit bekannten Verkaufsfällen verwiesen.

## 7 Leistungsangebote

**Verkehrswertgutachten** können von Eigentümern, Inhabern von Rechten, Mietern und bestimmten Behörden beantragt werden (§193 BauGB).

Die individuelle Bewertung eines Grundstückes sowie von Rechten an Grundstücken erfolgt zum beantragten Stichtag mit Beschluss des Gutachterausschusses.

Für das Gutachten werden Gebühren und Auslagen erhoben. Die Ermittlung der Gebühren ist abhängig von der Höhe des ermittelten Wertes sowie von der Art des Bewertungsgegenstandes (bebaute bzw. unbebaute Liegenschaft, Rechte etc.).

Gemäß Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstelle (Gutachterausschuss-Gebührenordnung - GAGebO) vom 19. November 2003, werden folgende Gebühren (Tarifstelle 1.1 bis 1.2 zuzüglich gesetzlicher MwSt.) erhoben:

*Auszug aus dem Gebührentarif*

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
1	<b>Erstattung von Gutachten und Obergutachten; Ermittlung von Bodenrichtwerten</b>	
1.1	Erstattung von Gutachten	
1.1.1	Gutachten über bebaute Grundstücke und über Rechte an Grundstücken a) bei einem Wert bis 250.000 Euro b) bei einem Wert über 250.000 Euro bis 500.000 Euro c) bei einem Wert über 500.000 Euro	4,2 v.T. des Wertes zuzüglich 420 €  2,1 v.T. des Wertes zuzüglich 945 €  1 v.T. des Wertes zuzüglich 1.495 €
1.1.2	Gutachten über unbebaute Grundstücke sowie über den Bodenwertanteil eines bebauten Grundstücks	75 v. H. der Gebühr nach Tarifstelle 1.1.1
1.1.5	Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG	320,- €
1.1.6	Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 NutzEV	370,- €

<b>Tarif- stelle</b>	<b>Gegenstand</b>	<b>Gebühr</b>
1.3	Ermittlung und Anpassung von besonderen Bodenrichtwerten gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB	
1.3.1	Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten Grundgebühr je Ermittlung a) bei einem Gesamtbodenwert bis 5 Millionen Euro  b) bei einem Gesamtbodenwert über 5 Millionen Euro  zuzüglich für jeden Bodenrichtwert  Insgesamt je Bodenrichtwert jedoch höchstens	0,5 v.T. des Gesamtbodenwertes  0,25 v.T. des Gesamtbodenwertes zzgl. 1.250,- €  90,- €  315,- €
<b>2</b>	<b>Erteilung von Auskünften und Auszügen</b>	
2.1	Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung Grundgebühr je Auskunft zuzüglich für jeden mitgeteilten Kaufpreis a) über ein unbebautes Grundstück b) über ein bebautes Grundstück	40,- €  7,50 € 10,- €
2.2	Auswertung und summarische Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	50 bis 2.000,- €
2.4	Erteilung von flächendeckenden Auskünften aus der Datensammlung über vereinbarte Nutzungsentgelte gemäß §7 Abs. 1 Satz 2 NutzEV a) für eine Gemeinde b) für bis zu drei Gemeinden c) für mehr als drei Gemeinden	22,- € 33,- € 55,- €
2.5.2	Erteilung von schriftlichen Auskünften, je angefangene Viertelstunde	12,- €
2.7	Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte in der Größe von a) DIN A4 b) größer DIN A4	12,- € 18,- €
<b>2.8</b>	Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht	5 bis 15 €
<b>3</b>	<b>Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwertkarte</b>	
3.1	Grundstücksmarktbericht für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt	22,50 €
3.2	Bodenrichtwertkarte (Druckexemplar auf der Grundlage topographischer Kartenwerke)	30,- €

## 8 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte unter Auswertung der Kaufpreissammlung jeweils zum Stichtag 01.01. des laufenden Kalenderjahres.

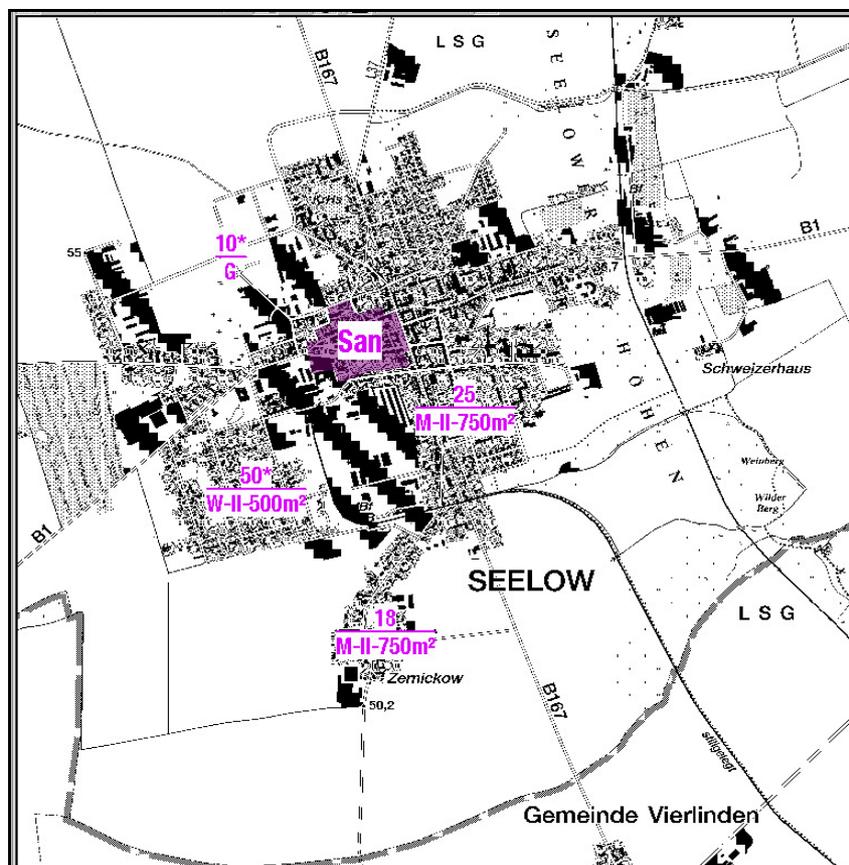
Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes (einer Zone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet (die jeweilige Zone) typisch ist (Richtwertgrundstück).

In der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Märkisch-Oderland sind Bodenrichtwerte für Bauland, Gewerbegebiete (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB bzw. BauGB und KAG), Ackerland, Grünland, Wald und Erholungsgrundstücke ausgewiesen.

Soweit einzelne Grundstücke von den Eigenschaften des definierten Richtwertgrundstücks abweichen (zum Beispiel in ihrem Erschließungszustand, durch ihre Lage sowie nach zulässiger Art und zulässigem Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt), ergeben sich daraus in der Regel Abweichungen zum Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwertkarte wird nach Ermittlung der Richtwerte öffentlich in den Stadt-, Gemeinde- bzw. Amtsverwaltungen und in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgelegt. Der Auslegezeitraum wird in der Tagespresse öffentlich bekannt gegeben. Darüber hinaus kann jedermann in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten. Die Auskunft kann in mündlicher oder schriftlicher Form erteilt werden.

### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2004)



Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt und durch Angabe der Anzahl der Vollgeschosse (z.B. II) gemäß Brandenburgischer Bauordnung ausgedrückt.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden.

Ausnahmen von der Grundsatzregel hat der Gutachterausschuss eindeutig gekennzeichnet (z.B. \* enthält vollständig neue Erschließungskosten gemäß § 127 BauGB und Versorgungsträgeranschlusskosten gemäß § 10 Kommunalabgabengesetz - KAG).

Werden bereits hergestellte Straßen (§ 127 BauGB - erstmalige Herstellung) neu ausgebaut oder verbessert, können diese Kosten nur noch nach dem KAG § 8 in Verbindung mit einer rechtsgültigen Satzung der Gemeinde auf die angrenzenden Anlieger umgelegt werden.

Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Angaben in der Bodenrichtwertkarte nicht abgeleitet werden.

**Beispiel:**     70     **Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)**  
**W-II-750 Wohngebiet; 2-Vollgeschossige Bebauung,**  
**750 m<sup>2</sup> typischer Baulandanteil**

Es werden in der Bodenrichtwertkarte die förmlich festgelegten **Sanierungsgebiete** ausgewiesen. Für diese Gebiete werden auf Antrag gesonderte Bodenrichtwertkarten erstellt. Diese sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Die Bodenrichtwerte für **landwirtschaftlich** genutzte Grundstücke Acker/Grünland beziehen sich auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Verwertungsmöglichkeiten in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen soll. Die Bodenrichtwerte beziehen sich nicht auf Flächen, die in einem räumlichen Zusammenhang zu Siedlungsgebieten bzw. landwirtschaftlichen Hofstellen stehen, für die eine außerlandwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist. Hierbei werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen landwirtschaftlichen Raumes unterstellt.

Die Bodenrichtwerte für **Wald** beziehen sich auf forstwirtschaftlich genutzte Flächen einschließlich Bestand/Bewuchs, jedoch ohne qualitative Aussagen zum Bestand/Bewuchs.

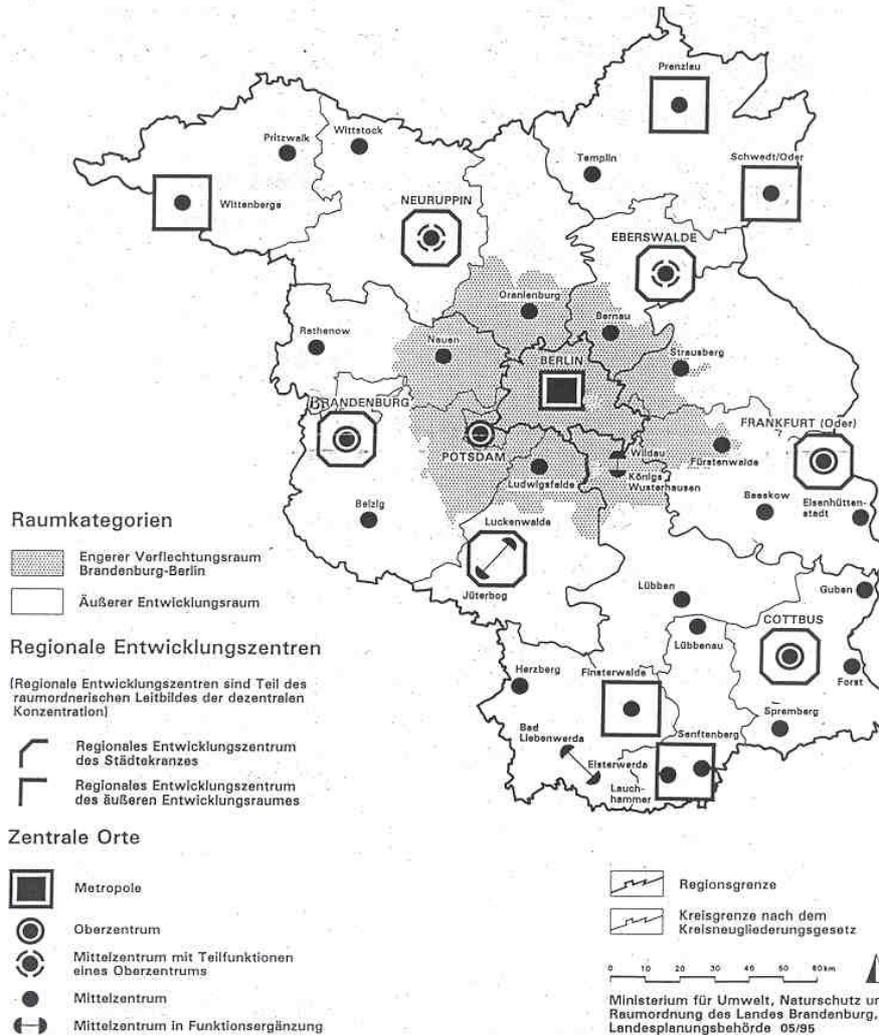
Die Bodenrichtwertkarte im Maßstab 1:100.000 (Landkreis) mit den Ausschnitten im Maßstab 1:25.000 auf der Vorderseite und der Nebenkarte „Berlinnaher Raum“ im Maßstab 1:30.000 auf der Rückseite ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Märkisch-Oderland (Strausberg, Klosterstraße 14, Telefon: 03341/354 906; Fax: 03341/354 997; E-Mail: [geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de](mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de) gegen eine Gebühr (s. S. 46) erhältlich.

**Notizen**

Anlage 1

Räumliche Gliederung gemäß Landesplanungsvertrag vom 06.04.1995 und Landesentwicklungsplan Brandenburg (LEP I – Zentralörtliche Gliederung -) vom 04.07.1995

Darstellung der Regionalen Entwicklungszentren gemäß Kabinettsbeschuß vom 10.08.1993 auf der Grundlage der zentralörtlichen Gliederung



Zugehörigkeit zum Engeren Verflechtungsraum:

Gemeinde	Amt	Gemeinde	Amt
Altlandsberg, Stadt	Altlandsberg	Lichtenow	Rüdersdorf
Bruchmühle	Altlandsberg	Münchehofe	Hoppegarten
Buchholz	Altlandsberg	Neuenhagen	amtsfrei
Dahlwitz-Hoppegarten	Hoppegarten	Petershagen-Eggersdorf	amtsfrei
Fredersdorf-Vogelsdorf	amtsfrei	Rüdersdorf b. Bln.	Rüdersdorf
Gielsdorf	Altlandsberg	Strausberg	amtsfrei
Hennickendorf	Rüdersdorf	Wegebdorf	Altlandsb
Herzfelde	Rüdersdorf	Wesendahl	Altlandsberg
Hönow	Hoppegarten		

<b>Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2004</b>			
Stadt/Gemeinde besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei (ebf) nach BauGB <u>oder</u> ebf nach BauGB und KAG*		SOE
	Wohnbauflächen Lage: mittel	gewerbliche Bauflächen	
<b>Altfriedland</b> (750 m <sup>2</sup> )	M 13 II		6
OT Gottesgabe (1.000 m <sup>2</sup> )	M 6 II		
<b>Altlandsberg</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Randlage Zentrum o. SG (750 m <sup>2</sup> )	M 70 III		
Seeberg (750 m <sup>2</sup> )	W 65 II		
Nord (750 m <sup>2</sup> )	W 65 II		
WG* Am Mühlenfließ (500 m <sup>2</sup> )	W 75* II		
Wochenendnutzung			30
<b>Bad Freienwalde</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Wohn-/Mischgebiet (750 m <sup>2</sup> )	M 38 III		
Südliche Randlage (750 m <sup>2</sup> )	W 36 II		
Westliche Randlage (750 m <sup>2</sup> )	W 38 III		
Gewerbegebiet		12	
OT Altranft (750 m <sup>2</sup> )	M 30 II		
OT Altranft W* Sonnenburger Weg (600 m <sup>2</sup> )	W 36* II		
OT Altranft-Gewerbepark		8*	
WG* Ranfter Feld (600 m <sup>2</sup> )	W 48* II		
<b>Buckow</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allgemeine Ortslage (500 m <sup>2</sup> )	W 35 II		
OT Hasenholz (1.000 m <sup>2</sup> )	M 11 II		
<b>Falkenberg</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Ortslage (750 m <sup>2</sup> )	M 22 II		
OT Cöthen (1.000 m <sup>2</sup> )	W 16 II		
<b>Fredersdorf-Vogelsdorf</b>			
<b>Fredersdorf</b> -Ortslage (500 m <sup>2</sup> )	M 80 II		
Fredersdorf-WG* Mitte (220 m <sup>2</sup> )	W 100* II		
Fredersdorf-Nord (750 m <sup>2</sup> )	W 70 II		
Fredersdorf-Nord (750 m <sup>2</sup> )	W 75 II		
Fredersdorf-Süd (750 m <sup>2</sup> )	W 75 II		
Fredersdorf-Gewerbegebiet*		44*	
Fredersdorf-WG* Florasiedlung (400 m <sup>2</sup> )	W 125* II		
Fredersdorf-WG* Wagener (500 m <sup>2</sup> )	W 90* II		
<b>Vogelsdorf</b> -Ortslage (750 m <sup>2</sup> )	M 50 II		
Vogelsdorf-Richtung Fredersdorf (750 m <sup>2</sup> )	W 60 II		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet*			
Vogelsdorf-WG* Am Grasse (200 m <sup>2</sup> )	W 75* II		
<b>Heckelberg</b> (1.000 m <sup>2</sup> )	M 15 II		
Wochenendnutzung			6
<b>Hennickendorf</b> (1.000 m <sup>2</sup> )	M 40 II		
Gewerbegebiet Pappelhain*		18*	
<b>Hohenwutzen</b> (750 m <sup>2</sup> )	M 18 II		
Wochenendnutzung			6
<b>Küstrin-Kietz</b> (750 m <sup>2</sup> )	M 7 II		

Stadt/Gemeinde besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei (ebf) nach BauGB oder ebf nach BauGB und KAG*		SOE
	Wohnbauflächen Lage: mittel	gewerbliche Bauflächen	
<b>Lebus</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Lebus Ortslage (500 m <sup>2</sup> )	M 40 II		
WG* Kirschallee (750 m <sup>2</sup> )	W 50* II		
Gewerbegebiet Lebus		8	
<b>Neuenhagen b. Berlin</b>			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn (750 m <sup>2</sup> )	W 90 II		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn (750 m <sup>2</sup> )	W 80 II		
Mischgebiet (750 m <sup>2</sup> )	M 95 III		
Gewerbegebiet*		32*	
WG* Gruscheweg (350 m <sup>2</sup> )	W 115* II		
<b>Neuhardenberg</b> (1.000 m <sup>2</sup> )	M 15 II		
<b>Neurüdnitz</b> (1.000 m <sup>2</sup> )	M 5 II		
<b>Seelow</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet			
allg. Wohn-/Mischgebiet (750 m <sup>2</sup> )	M 25 II		
OT Zernikow (750 m <sup>2</sup> )	M 18 II		
WG* Am Spring, Apfelstr., Ernst-Thälmann-Straße, Hinterstraße (500 m <sup>2</sup> )	W 50 * II		
Gewerbegebiet*		10*	
<b>Strausberg</b>			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	siehe bes. BRW		
Vorstadt (500 m <sup>2</sup> )	W 85 II		
allg. Wohnlage (750 m <sup>2</sup> )	W 100 II		
Hufenweg (500 m <sup>2</sup> )	W 85 II		
Gartenstadt (750 m <sup>2</sup> )	W 65 II		
Schillerhöhe (750 m <sup>2</sup> )	W 65 II		
Rand-Mittelfeld (750 m <sup>2</sup> )	W 70 II		
Gewerbegebiet*		18*	
Gewerbegebiet ebf nach BauGB		14	
OT Hohenstein (750 m <sup>2</sup> )	M 22 II		
OT Gladowshöhe (750 m <sup>2</sup> )	W 26 II		
OT Ruhlsdorf (1.000 m <sup>2</sup> )	M 16 II		
WG* Hegermühlenstraße (500 m <sup>2</sup> )	W 95* II		
WG* Wilkendorfer Weg (500 m <sup>2</sup> )	W 95* II		
WG* Am Stadtwald (500 m <sup>2</sup> )	W 100* II		
Fasanenpark Innenb. (500 m <sup>2</sup> )	W 55 II		
Wochenendnutzung Postbruch			25
<b>Wesendahl</b> (750 m <sup>2</sup> )	M 14 II		
neue Wohnsiedlung (750 m <sup>2</sup> )*	W 65* II		
Wochenendnutzung			7
<b>Wriezen</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe bes. BRW		
allg. Ortslage (750 m <sup>2</sup> )	M 35 III		
Randlage (750 m <sup>2</sup> )	W 20 II		
Randlage Siedlung Am Holzplatz (750 m <sup>2</sup> )	W 18 II		
alle Gewerbegebiete (insges. 4)		7	

**Bevölkerung des Landkreises MOL am 30.09.2003**

	insgesamt	männlich	weiblich
<b>Landkreis Märkisch-Oderland</b>	<b>191.057</b>	<b>95.302</b>	<b>95.755</b>
<b>Amt Bad Freienwalde</b>	<b>13.438</b>	<b>6.520</b>	<b>6.918</b>
Altglietzen	521	269	252
Bad Freienwalde(Oder), Stadt	9.761	4.661	5.100
Bralitz	709	354	355
Hohenwutzen	822	420	402
Neuenhagen	939	478	461
Schiffmühle	686	338	348
<b>Amt Falkenberg - Höhe</b>	<b>5.027</b>	<b>2.582</b>	<b>2.445</b>
Beiersdorf-Freudenberg	641	318	323
Falkenberg	2.473	1.258	1.215
Heckelberg-Brunow	844	448	396
Höhenland	625	330	295
Wölsickendorf-Wollenberg	444	228	216
<b>Amt Golzow</b>	<b>6.498</b>	<b>3.254</b>	<b>3.244</b>
Alt Tucheband	1.014	522	492
Bleyen-Genschmar	586	290	296
Golzow	983	495	488
Küstriner Vorland	3.095	1.549	1.546
Zechin	820	398	422
<b>Amt Hoppegarten</b>	<b>13.777</b>	<b>6.908</b>	<b>6.869</b>
Dahlwitz-Hoppegarten	6.260	3.163	3.097
Hönow	7.101	3.546	3.555
Münchehofe	416	199	217
<b>Amt Lebus</b>	<b>6.835</b>	<b>3.421</b>	<b>3.414</b>
Lebus, Stadt	3.414	1.703	1.711
Podelzig	1.007	494	513
Reitwein	542	271	271
Treplin	442	215	227
Zeschdorf	1.430	738	692
<b>Amt Letschin</b>	<b>5.074</b>	<b>2.522</b>	<b>2.552</b>
Gieshof-Zelliner Loose	191	92	99
Groß Neuendorf	420	208	212
Kiehnwerder	115	64	51
Kienitz	547	285	262
Letschin	2.870	1.409	1.461
Neubarnim	303	153	150
Ortwig	359	174	185
Sietzing	269	137	132
<b>Amt Märkische Schweiz</b>	<b>9.265</b>	<b>4.766</b>	<b>4.499</b>
Buckow, Stadt	1.671	825	846
Garzau-Garzin	501	251	250
Ihlow	165	80	85
Oberbarnim	1.294	652	642
Rehfelde	3.676	1.868	1.808
Waldsiefersdorf	1.155	690	465
Werder	446	225	221
Zinndorf	357	175	182
<b>Amt Neuhardenberg</b>	<b>5.153</b>	<b>2.611</b>	<b>2.542</b>
Gusow-Platkow	1.420	720	700
Märkische Höhe	692	359	333
Neuhardenberg	2.922	1.472	1.450
Quappendorf	119	60	59

	<b>insgesamt</b>	<b>männlich</b>	<b>weiblich</b>
<b>Amt Rüdersdorf</b>	<b>16.103</b>	<b>8.073</b>	<b>8.030</b>
Hennickendorf	3.289	1.654	1.635
Herzfelde	1.737	900	837
Lichtenow	551	284	267
Rüdersdorf b. Bln.	10.526	5.235	5.291
<b>Amt Seelow - Land</b>	<b>6.017</b>	<b>3.062</b>	<b>2.955</b>
Alt Mahlisch	209	107	102
Carzig	84	45	39
Diedersdorf	429	230	199
Dolgelin	511	263	248
Falkenhagen	744	382	362
Friedersdorf	317	147	170
Libbenichen	508	260	248
Lietzen	815	426	389
Marxdorf	172	85	87
Neu Mahlisch	55	25	30
Niederjesar	273	139	134
Sachsendorf	539	269	270
Werbig	671	333	338
Worin	690	351	339
<b>Amt Barnim-Oderbruch</b>	<b>8.614</b>	<b>4.449</b>	<b>4.165</b>
Altreetz	893	441	452
Bliesdorf	1.267	706	561
Güstebieser Loose	231	110	121
Neuküstrichen	252	122	130
Neulewin	640	339	301
Neulietzegöricke	232	125	107
Neureetz	333	165	168
Neurüdnitz	275	135	140
Neutrebbin	1.650	846	804
Prötzel	1.230	672	558
Reichenow-Möglin	673	325	348
Wriezener-Höhe	804	394	410
Zäckericker Loose	134	69	65
<b>Amtsfreie Gemeinden</b>			
Altlandsberg, Stadt	<b>8.378</b>	<b>4.168</b>	<b>4.210</b>
Fredersdorf-Vogelsdorf	<b>11.907</b>	<b>5.881</b>	<b>6.026</b>
Müncheberg, Stadt	<b>7.514</b>	<b>3.803</b>	<b>3.711</b>
Neuenhagen bei Berlin	<b>15.674</b>	<b>7.774</b>	<b>7.900</b>
Petershagen/Eggersdorf	<b>12.266</b>	<b>6.086</b>	<b>6.180</b>
Seelow, Stadt	<b>5.360</b>	<b>2.569</b>	<b>2.791</b>
Strausberg, Stadt	<b>26.724</b>	<b>13.166</b>	<b>13.558</b>
Wriezen, Stadt	<b>7.433</b>	<b>3.687</b>	<b>3.746</b>

## **Städte, Gemeinden und Ämter im Landkreis Märkisch-Oderland**

SG Kommunalaufsicht und Wahlen, Stand: 07.01.2004

### **I. Amtsfreie Städte und Gemeinden**

#### **Stadt Altlandsberg**

Berliner Allee 6  
15345 Altlandsberg  
Tel: (03 34 38) 15 60  
Fax: (03 34 38) 1 56 88  
E-Mail: info@altlandsberg.com  
Internet: www.altlandsberg.de  
Bürgermeister: Herr Manfred Andruleit  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Otto Edel

#### **Stadt Bad Freienwalde (Oder)**

Karl-Marx-Straße 1  
16259 Bad Freienwalde (Oder)  
Tel: (0 33 44) 41 20  
Fax: (0 33 44) 41 21 53  
E-Mail: stadtverwaltung@bad-freienwalde.de  
Internet: www.bad-freienwalde.de  
Bürgermeister: Herr Ralf Lehmann  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Jörg Grundmann

#### **Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf**

##### **Hausanschrift:**

Lindenallee 3  
15370 Fredersdorf-Vogelsdorf  
Tel: (03 34 39) 83 50  
Fax: (03 34 39) 8 35 30  
E-Mail: verwaltung@fredersdorf-vogelsdorf.de  
Internet: www.fredersdorf-vogelsdorf.de

##### **Postanschrift:**

Postfach 6856  
15368 Fredersdorf-Vogelsdorf

Bürgermeister: Herr Wolfgang Thamm  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Dr. Siegfried Völter

#### **Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf**

##### **Außenstelle Fredersdorf-Nord**

Ortsteil Fredersdorf-Nord  
Am Rathaus 1a  
Tel.: (03 34 39) 83 50  
Fax: (03 34 39) 8 35 25

##### **Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf**

##### **Außenstelle Vogelsdorf**

Ortsteil Vogelsdorf  
Rüdersdorfer Straße 21  
Tel.: (03 34 39) 83 50  
Fax: (03 34 39) 8 35 77 oder 8 35 78

**Gemeinde Hoppegarten**

Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten  
Lindenallee 14  
15366 Hoppegarten  
Tel: (0 33 42) 39 30  
Fax: (0 33 42) 39 31 50  
E-Mail: [post@gemeinde-hoppegarten.de](mailto:post@gemeinde-hoppegarten.de)  
Internet: [www.gemeinde-hoppegarten.de](http://www.gemeinde-hoppegarten.de)  
Bürgermeister: Herr Klaus Ahrens  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Rainer Storch

**Gemeinde Letschin**

Bahnhofstraße 30a  
15324 Letschin  
Tel: (03 34 75) 6 05 90  
Fax: (03 34 75) 2 79  
E-Mail: [kontakt@letschin.de](mailto:kontakt@letschin.de)  
Internet: [www.letschin.de](http://www.letschin.de)  
Bürgermeisterin: Frau Jutta Lieske  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Norbert Kaul

**Stadt Müncheberg****Hausanschrift:**

Rathausstraße 1  
15374 Müncheberg  
Tel: (03 34 32) 8 10  
Fax: (03 34 32) 8 11 43

E-Mail: [rathaus@stadt-muencheberg.de](mailto:rathaus@stadt-muencheberg.de)

Internet: [www.stadt-muencheberg.de](http://www.stadt-muencheberg.de)

Bürgermeister: Herr Klaus Zehm

Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Dr. Reinhold Roth

**Postanschrift:**

Postfach 28  
15372 Müncheberg

**Gemeinde Neuenhagen bei Berlin**

Amt Rathaus 1  
15366 Neuenhagen bei Berlin  
Tel: (0 33 42) 24 50  
Fax: (0 33 42) 24 54 44  
E-Mail: [gemeinde@neuenhagen-bei-berlin.de](mailto:gemeinde@neuenhagen-bei-berlin.de)  
Internet: [www.neuenhagen-bei-berlin.de](http://www.neuenhagen-bei-berlin.de)  
Bürgermeister: Herr Jürgen Henze  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Artur Boehlke

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf**

Rathausstraße 9  
15370 Petershagen/Eggersdorf  
Tel: ( 03 34 39 ) 5 14 90  
Fax: ( 03 34 39 ) 51 49 19  
E-Mail: [post@petershagen-eggersdorf.de](mailto:post@petershagen-eggersdorf.de)  
Internet: [www.petershagen-eggersdorf.de](http://www.petershagen-eggersdorf.de)  
Bürgermeister: Herr Olaf Borchardt  
Vorsitzende der Gemeindevertretung: Frau Dr. Karin Reimann

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf**  
**Außenstelle Eggersdorf**

Ortsteil Eggersdorf  
Am Markt 8  
Tel.: (0 33 41) 4 14 90  
Fax: (0 33 41) 41 49 99

**Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin****Hausanschrift:**

Hans-Striegelski-Straße 5  
15562 Rüdersdorf bei Berlin  
Tel: (03 36 38) 8 50  
Fax: (03 36 38) 26 02

E-Mail: [info@ruedersdorf.de](mailto:info@ruedersdorf.de)

Internet: [www.ruedersdorf.de](http://www.ruedersdorf.de)

Bürgermeister: Herr André Schaller

Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Wolfgang Paschke

**Postanschrift:**

Postfach  
15558 Rüdersdorf bei Berlin

**Stadt Seelow**

Küstriner Straße 61  
15306 Seelow

Tel: (0 33 46) 80 20

Fax: (0 33 46) 80 21 90

E-Mail: [info@seelow.de](mailto:info@seelow.de)

Internet: [www.seelow.de](http://www.seelow.de)

Bürgermeister: Herr Udo Schulz

Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Richard Priemuth

**Stadt Strausberg****Hausanschrift**

Hegermühlenstraße 58  
15344 Strausberg

Tel: (0 33 41) 38 10

Fax: (0 33 41) 38 14 30

E-Mail: [info@stadt-strausberg.de](mailto:info@stadt-strausberg.de)

Internet: [www.stadt-strausberg.de](http://www.stadt-strausberg.de)

Bürgermeister: Herr Hans Peter Thierfeld

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung: Frau Cornelia Stark

**Postanschrift**

Postfach 1144  
15331 Strausberg

**Stadt Wriezen**

Freienwalder Straße 50  
16269 Wriezen

Tel: (03 34 56) 4 91 13

Fax: (03 34 56) 4 91 00

E-Mail: [stadtverwaltung@wriezen.de](mailto:stadtverwaltung@wriezen.de)

Internet: [www.wriezen.de](http://www.wriezen.de) (privat)

Bürgermeister: Herr Uwe Siebert

Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Dr. Peter Hanke

## II. Ämter

### Amt Barnim-Oderbruch

Freienwalder Straße 48  
 16269 Wriezen  
 Tel: (03 34 56) 3 99 60  
 Fax: (03 34 56) 3 48 43  
 E-Mail: rubin@barnim-oderbruch.de  
 Internet: www.barnim-oderbruch.de  
 Amtsdirektor: Herr Frank Ehling  
 Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Horst Wilke

#### Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

Bliesdorf	Krone	René
Neulewin	Wilke	Horst
Neutrebbin	Henke	Hansjoachim
Oderaue	Ehling	Heike-Doreen
Prötzel	Schlothauer	Rudolf
Reichenow-Möglin	Hickstein	Wolf-Dieter

### Amt Falkenberg-Höhe

Ortsteil Falkenberg/Mark  
 Karl-Marx-Straße 2  
 16259 Falkenberg  
 Tel: (03 34 58) 6 46 10  
 Fax: (03 34 58) 6 46 21  
 E-Mail: alberti@amt-fahoe.de  
 Internet: www.amt-fahoe.de  
 Amtsdirektor: Herr Eberhard Alberti  
 Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Maik Hölzer

#### Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

Beiersdorf-Freudenberg	Huwe	Willi
Falkenberg	Papenfuß	Lothar
Heckelberg-Brunow	Jäger	Ortwin
Höhenland	Schmidt	Ingolf

### Amt Golzow

Seelower Straße 14  
 15328 Golzow  
 Tel: (03 34 72) 66 90  
 Fax: (03 34 72) 2 16  
 E-Mail: sekretariat@amt-golzow.de  
 Internet: www.amt-golzow.de  
 Amtsdirektor: Herr Lothar Ebert  
 Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Klaus-Dieter Lehmann

#### Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

Alt Tucheband	Baar	Detlef
Bleyen-Genschmar	Wilke	Heinz
Golzow	Lehmann	Klaus-Dieter
Küstriner Vorland	Korb	Bernd
Zechin	Thiele	Roberto

**Amt Lebus**

Breite Straße 1  
 15326 Lebus  
 Tel: (03 36 04) 44 50  
 Fax: (03 36 04) 4 45 13  
 E-Mail: buerodesamtsdirektors@amt-lebus.de  
 Internet: www.amt-lebus.de  
 Amtsdirektor: Herr Heiko Friedemann  
 Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Herbert Radtke

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Lebus, Stadt	Tillack	Bernd
Podelzig	Nowak	Alfred
Reitwein	Tietz	Karl-Friedrich
Treplin	Kretschmann	Joachim
Zeschdorf	Franke	Margot

**Amt Märkische Schweiz**

Hauptstraße 1  
 15377 Buckow  
 Tel: (03 34 33) 65 90  
 Fax: (03 34 33) 6 59 20  
 E-Mail: sekretariat@amt-maerkische-schweiz.de  
 Internet: www.amt-maerkische-schweiz.de  
 Amtsdirektor: Herr Rolf-Dietrich Dammann  
 Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Andreas Baumann

**Amt Märkische Schweiz****Außenstelle Rehfelde**

Elsholzstraße 4  
 15345 Rehfelde  
 Tel.: (03 34 35) 73 70  
 Fax: (03 34 35) 7 37 20

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Buckow, Stadt	Dr. Block	Peter-Alexander
Garzau-Garzin	Hamisch	Jana
Oberbarnim	Arndt	Lothar
Rehfelde	Schwarz	Lutz
Waldsiedersdorf	Werner	Manfred

**Amt Neuhardenberg**

Karl-Marx-Allee 72  
 15320 Neuhardenberg  
 Tel: (03 34 76) 59 50  
 Fax: (03 34 76) 3 28  
 E-Mail: amt-neuhardenberg@t-online.de  
 Internet: www.amt-neuhardenberg.de  
 Amtsdirektor: Herr Gerhard Maslowski  
 Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Dr. Hans-Hermann Kain

**Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

Gusow-Platkow	Klein	Karlheinz
Märkische Höhe	Derwis	Jens
Neuhardenberg	Eska	Mario

**Amt Seelow-Land**

Feldstraße 3

15306 Seelow

Tel: (0 33 46) 8 04 90

Fax: (0 33 46) 8 88 05

E-Mail: sekretariat@amt-seelow-land.de

Internet: www.amt-seelow-land.de

Amtdirektor: Herr Herbert Blanke

Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Wolfgang Wolter

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Falkenhagen	Trohl	Wolfgang
Fichtenhöhe	Rozanowske	Horst
Lietzen	Kühnel	Norbert
Lindendorf	Wolter	Wolfgang
Vierlinden	Ilgenstein	Dirk

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis  
**Märkisch-Oderland (Stand 1.1.2004)**

Name, Vorname	Funktion	Wohnort	Tätigkeit
Proft, Jürgen	Vorsitzender GAA	Neuwustrow	Amtsleiter KVA
Glietz, Manfred	stellv. Vorsitzender	Wriezen	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Grimm, Elke	stellv. Vorsitzende	Wriezen	Geschäftsstellenleiterin GAA
Bandow, Hermann	ehrenamtlicher Gutachter	Strausberg	selbständiger Sachverständiger
Böttcher, Burkhard	ehrenamtlicher Gutachter	Eggersdorf	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Grundmann, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Bad Freienwalde	Immobilienmakler
Killiches, Christian	ehrenamtlicher Gutachter	Zeuthen	Landesvermessungsamt Brandenburg
Koch, Jutta	ehrenamtliche Gutachterin	Neuenhagen	Sachgebietsleiterin Bewertungsst. Finanzamt Strausberg
Nowak, Gabriele	ehrenamtliche Gutachterin	Frankfurt/Oder	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Otto, Mirko	ehrenamtlicher Gutachter	Berlin	selbständiger Sachverständiger
Persike, Michael	ehrenamtlicher Gutachter	Bad Freienwalde	selbständiger Bauplanungsingenieur
Petzold, Thomas	ehrenamtlicher Gutachter	Buckow	Rechtsanwalt
Piefel, Gerd	ehrenamtlicher Gutachter	Lossow	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Rosin, Bernd	ehrenamtlicher Gutachter	Strausberg	selbständiger Sachverständiger
Stechel, Frank	ehrenamtlicher Gutachter	Neuenhagen	Immobiliensachverständiger der Deutsche Bank Berlin
Teichmann, Jürgen	ehrenamtlicher Gutachter	Strausberg	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg (Stand: 15.05.2002)								
Landkreis	Sitz d. Geschäftsstelle	Postanschrift	Vors. GAA	Ltr. GS	Mitarbeiter GS	Telefon	Telefax	e-Mail-Adresse
Barnim (BAR)	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	Postfach 100446 16204 Eberswalde	Hr. Ulbricht			(03334)253221 (03334)253226	(03334)253240 (03334)253240	<a href="mailto:katasteramt-barnim@htb.de">katasteramt-barnim@htb.de</a>
				Fr. Kalch				
					Fr. Schmalz	224		
					Hr. Budde	225		
					Fr. Bischoff	238		
					Fr. Falk	238		
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 1441u.1451 15904 Lübben	Hr. Kuse			(03546)202701 (03546)202759	(03546)201264 (03546)201264	<a href="mailto:Joachim.Ohl@l-d-s.de">Joachim.Ohl@l-d-s.de</a>
					Fr. Padack	58		
					Fr. Schulz	46		
					Fr. Wendler	90		
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 17 04912 Herzberg	Hr. Schrödermeier			(03535)462701 (03535)462706	(03535)462730 (03535)462730	<a href="mailto:Katasteramt@lkee.de">Katasteramt@lkee.de</a>
				Fr. Müller				
					Fr. Peschel	733		
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1220 14632 Nauen	Hr. Schlak			(03321)4036313 (03321)4036313	(03321)4036294 (03321)4036294	<a href="mailto:kvahl@freenet.de">kvahl@freenet.de</a>
				Fr. Ebeling				
					Fr. Staszcyk	314		
					Hr. Grunzke	171		
					Hr. Rhinow	173		
					Fr. Lehmann	173		
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Postfach 15331 Strausberg	Hr. Proft			(03341)354870 (03341)354905	(03341)314152 (03341)354997	<a href="mailto:katasteramt@landkreismol.de">katasteramt@landkreismol.de</a>
				Fr. Grimm				
					Fr. Bähker	906		
					Fr. Trenkel	907		
					Fr. Stark	908		
Oberhavel (OHV)	Poststraße 1 16515 Oranienburg	Postfach 100145 16501 Oranienburg	Hr. Kobel			(03301)601552 (03301)601581	(03301)601550 (03301)601580	<a href="mailto:oberhavel.kva@-online.de">oberhavel.kva@-online.de</a>
				Fr. Stegen				
					Fr. Friedrich	581		
					Fr. Ingold	582		
					Fr. Bloch	583		



Landkreis	Sitz d. Geschäftsstelle	Postanschrift	Vors. GAA	Ltr. GS	Mitarbeiter GS	Telefon	Telefax	e-Mail-Adresse
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Hr. Krenz			(030)75602267 (03371)6084203	(030)75602294 (03371)6089221	<a href="mailto:kaethe.62@teltow-flaeming.de">kaethe.62@teltow-flaeming.de</a>
					Hr. Schlunke	204		
					Hr. Haupt	208		
					Fr. Jannasch	205		
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 1265 17281 Prenzlau	Hr. Gnorski			(03332)441800 (03332)441816	(03332)441850 (03332)441850	<a href="mailto:KVA62@uckermark.de">KVA62@uckermark.de</a>
					Fr. Jost	816		
					Fr. Jacob	815		
					Fr. Boer	815		
Brandenburg a.d. Havel	Wiener Straße 1 14772 Brandg. a.d.Havel	Wiener Straße 1 14772 Brandg.	Hr. Krüsmann			(03381)586200 (03381)586203	(03381)586204 (03381)586204	<a href="mailto:BRB.Gutachter@stadt-brb.brandenburg.de">BRB.Gutachter@stadt-brb.brandenburg.de</a>
					Schwichtenberg			
					Fr. Klauke	205		
					Fr. Jansen	205		
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	PF 101235 03012 Cottbus	Hr. Sellger			(0355)6124242 (0355)6124212	(0355)6124203	<a href="mailto:vermessungsamt@cottbus.de">vermessungsamt@cottbus.de</a>
					Fr. Jank			
					Fr. Grawe	213		
					Fr. Tschorn	222		
Frankfurt (Oder) (FF)	Wildenbruchstraße 11 15230 Frankfurt (Oder)	PSF 1363 15203 Frankfurt/O	Hr. Hutengs			(0335)4002603 (0335)23504	(0335)23505	<a href="mailto:Gutachter@frankfurt-oder.de">Gutachter@frankfurt-oder.de</a>
					Fr. Noack	504		
Potsdam (P)	Hegelallee 6-10, Haus 1 14469 Potsdam	Stadtverw.Potsdam 14461 Potsdam	Hr. Schmidt			(0331)2892560 (0331)2893183	(0331)2892575 (0331)2892575	<a href="mailto:katasteramt.Vermessung@Rathaus.Potsdam.de">katasteramt.Vermessung@ Rathaus.Potsdam.de</a>
					Fr. Schmidt			
					Hr. Findling	182		
Geschäftsstelle des Oberen Gutachter- ausschusses beim LGB	Robert-Havemann-Str.4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt/O	Hr.Prof. Ribbert			(030)90124509 (0335)5582520	(030)90123129 (0335)5582503	<a href="mailto:Cornelia.Jonigkeit@lvermaff.brandenburg.de">Cornelia.Jonigkeit@lvermaff. brandenburg.de</a>
					Fr. Jonigkeit			
					Fr. Sarrach	521		