



Grundstücksmarktbericht 2004



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Spree-Neiße
Vom-Stein-Straße 27
03050 Cottbus

Telefon: 03 55 / 49 91-22 15, -22 16, -22 47
Telefax: 03 55 / 49 91-21 11
E-Mail: katasteramt@lkspn.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

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

Gliederung des Grundstücksmarktberichts

	Seite
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	8
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	11
4 Übersicht über die Umsätze	13
4.1 Vertragsvorgänge	16
4.2 Geldumsatz	16
4.3 Flächenumsatz	17
4.4 Zwangsversteigerungen	18
5 Bauland	19
5.1 Allgemeines	19
5.2 Individueller Wohnungsbau	21
5.2.1 Preisniveau	21
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	21
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	25
5.3 Geschosswohnungsbau	25
5.3.1 Preisniveau	25
5.4 Gewerbliche Bauflächen	25
5.4.1 Preisniveau	25
5.4.2 Preisentwicklung	25
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	25
5.6 Sonstiges Bauland	26
5.7 Erbbaurechte	26
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	27
6.1 Allgemeines	27
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	28
6.2.1 Preisniveau	28
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	29
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten	29
6.2.4 Höfe	30
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	30
7 Sonstige unbebaute Grundstücke	31
7.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf	31
7.2 Grundstücke sonstiger Nutzungsarten	31
8 Bodenrichtwerte	34
8.1 Gesetzlicher Auftrag	34
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	35
8.3 Übersichten über die Bodenrichtwerte	38
8.4 Stadtсанierung und Stadtumbau	40

9 Bebaute Grundstücke	43
9.1 Allgemeines	43
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	43
9.2.1 Preisniveau	44
9.2.2 Preisentwicklung	45
9.2.3 Marktanpassungsfaktoren	45
9.2.4 Vergleichsfaktoren	48
9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften	49
9.3.1 Preisniveau	49
9.3.2 Preisentwicklung	50
9.4 Wohnungseigentum	50
9.4.1 Preisniveau	50
9.5 Teileigentum	51
9.6 Mehrfamilienhäuser	51
9.6.1 Preisniveau	51
9.6.2 Liegenschaftszinssätze	52
9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	52
9.7.1 Preisniveau	53
9.7.2 Liegenschaftszinssätze	53
9.8 Wochenendhäuser	53
10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	55
10.1 Nutzungsentgelte	55
10.2 Mieten	56
10.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen	60
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	61

Anhang

Anhang 1	Anschrift der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Spree-Neiße
Anhang 2	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg und benachbarter Gutachterausschüsse

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Spree-Neiße ist im Wesentlichen abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region und damit gekoppelt an das gemeinsame Entwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm). Danach gliedert sich der Gesamtraum in folgende Teilräume:

- ❖ engerer Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin
- ❖ äußerer Entwicklungsraum Brandenburg.

Der äußere Entwicklungsraum wird so gestaltet, dass sowohl sein Wachstumspotenzial und seine Siedlungsstruktur als auch seine naturräumlichen Ressourcen erhalten und verbessert werden. Dieser Raum weist eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von ca. 60 Einwohnern je Quadratkilometer auf. Seine Fläche beträgt rund 25.000 km². Die regionalen Entwicklungszentren des Städtekranzes um den engeren Verflechtungsraum und damit Zentren der dezentralen Konzentration sind Cottbus, Frankfurt (Oder), Brandenburg a.d.H., Eberswalde, Neuruppin und Luckenwalde / Jüterbog.

Der Landkreis Spree-Neiße, im südöstlichen Teil des äußeren Entwicklungsraumes gelegen, gehört zum engeren Grenzraum zu Polen. Raumordnerisch bilden die Gemeinden, die sich überwiegend in einem ca. 20 km breiten Streifen entlang der polnischen Grenze befinden und die Stadt Cottbus umschließen, den engeren Brandenburgischen Grenzraum zu Polen.

Die weitere wirtschaftliche Entwicklung und damit verbunden die Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt werden in dieser Region in starkem Maße davon geprägt sein, wie die Chancen und Risiken der zum 01. Mai 2004 stattgefundenen EU-Osterweiterung erkannt und als Standortvorteile genutzt werden.

Langfristig ist ein Umstieg auf andere, das Wirtschaftsprofil des Landkreises und der Region bestimmende Branchen und Zweige vorzunehmen, damit die Menschen in ihr eine Lebensgrundlage finden können und die Kräfte eines freien Grundstücksmarktes wirken.

Bereits 1993 sind für eine grenzüberschreitende Tätigkeit mit der Gründung der Euroregion „Spree-Neiße-Bober“ beste Voraussetzungen geschaffen worden. Langfristig wird sich diese, unterstützt von besonderer Förderung der Europäischen Union, auch positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung beiderseits der Grenze auswirken.

Seit Beginn der 90er-Jahre erfährt die Wirtschaftsstruktur des heutigen Landkreises Spree-Neiße einen umfassenden Strukturwandel. Die Produktion in den Bereichen Braunkohle- und Energiewirtschaft sowie Textil- und Glasindustrie ging stark zurück. Dennoch konnte sie auf einem niedrigeren Niveau erhalten und stabilisiert werden. Das gilt auch für weitere traditionelle Branchen wie die chemische Industrie, die Recycling-, Holz-, Maschinenbau-, Nahrungsmittel-, Bau- und Baustoffindustrie. Mit diesem Wandel einher vollzog sich eine rückläufige Entwicklung der Einwohnerzahlen der Region Cottbus / Spree-Neiße.

Entwicklung der Einwohnerzahlen (in Tsd. Einwohner)
(Quelle: Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse)

	1992	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Spree-Neiße	159	156	155	154	152	149	142	139
Cottbus	123	113	111	108	105	103	107	105
Region gesamt	282	269	266	262	257	252	249	244

Tab. 1.1

Seit 1992 verringerte sich die Bevölkerung der Region demnach um 38.000 Einwohner.

Entsprechend verhalten reagiert seit 1998/99 der Grundstücksmarkt. Die wesentlichen **Kennziffern**, wie die Anzahl der Verkäufe sowie der Flächen- und Geldumsatz sind seitdem besonders in Hinsicht auf das **Bauland rückläufig**. Es kann gegenwärtig, wie es auch der Obere Gutachterausschuss für das Land Brandenburg generell festgestellt hat, von einer gewissen **Beruhigung auf dem Grundstücksmarkt** ausgegangen werden.

Wirtschaftsstruktur und -entwicklung, Bevölkerung und Grundstücksmarkt finden auf einem nachhaltig erreichbaren Niveau zu einer Einheit, sodass vom Gutachterausschuss die **Konsolidierung des Grundstücksmarktes prognostiziert** werden kann. Auf diesem Niveau gilt es, die potenziellen Ressourcen, die in der naturräumlichen Gliederung und in der Siedlungsstruktur der Region liegen, zu erhalten und zu nutzen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße ermittelt jährlich auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und deren Auswertung sowie eigener Recherchen und Analysen der Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt die Bodenwerte für eine Mehrheit von Grundstücken in durchschnittlichen Lagen. Er fasst die Ergebnisse in regelmäßigen Berichterstattungen zusammen und trägt damit zur Transparenz des Grundstücksmarktes bei.

Besonderes zum Jahr 2004

- Der **Trend des Kaufverhaltens** auf dem Grundstücksmarkt für **unbebaute Bauflächen** war, entgegen den Jahren zuvor, mit 11% gegenüber 2003 *progressiv*.
- Im **individuellen Wohnungsbau** betrug das charakteristische **Bodenrichtwertniveau** für 4 Gemeinden bzw. Ämter des Landkreises bis 15,-- €/m², in den übrigen von 15,-- €/m² bis 30,-- €/m² (Quelle: *Übersichtsdarstellung zum Bodenrichtwertniveau für das Land Brandenburg*).
- Die **Bodenpreis-Indexreihen für Wohnbauland** sowie **für Acker- und Grünland** sind *fortgeführt* worden.
- Der Grundstücksteilmarkt „**Wohnungs- und Teileigentum**“ bewegt sich seit Jahren auf so niedrigem Niveau, sodass er auf dem Gesamtmarkt eine *untergeordnete Rolle* spielt. Vorrangig erfolgte dabei die Erstveräußerung von Wohneigentum im Neubau oder sanierten Altbau in den Mittelzentren des Landkreises.
- Die Anzahl der Mitteilungen in **Zwangsversteigerungsverfahren** hat zwar gegenüber dem Vorjahr einen leichten Rückgang, ist aber trotzdem *sehr hoch*. Insbesondere sind hiervon Einfamilienhaus-Grundstücke betroffen.
- Die Anzahl der Verkäufe in den neu entwickelten **Wohngebieten der 90er-Jahre** hielt sich wie in den letzten Jahren *auf niedrigem Niveau*. Der durchschnittliche **Kaufpreis** lag bei *ca. 45,-- €/m²*
- Die Kauffälle von **Gewerbeflächen** ergaben keine Konzentration auf bestimmte Gewerbegebiete. Nur vereinzelt wurden in Gewerbegebieten Grundstücke erworben, obwohl sich die Bodenrichtwerte auf einem niedrigen Niveau befinden.
- Im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** lagen die größten Aktivitäten bei einer um 8% höheren Anzahl veräußerter **bebauter Grundstücke**. Somit waren nach wie vor Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften die bedeutendsten Kategorien.
- In den letzten Jahren war eine **Zunahme** des Umsatzes an **Land- und Forstwirtschaftsflächen** zu verzeichnen. Die **Bodenrichtwerte** wurden *zum Stand 01.01.2005* fortgeführt und in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

- Auf Grund der geänderten EU-Agrarpolitik gewann der **Pachtmarkt an Landwirtschaftsflächen** wieder an **Bedeutung**. Ein klares, langfristiges Pachtverhältnis wird künftig stärker ausschlaggebend sein für die Bewilligung von Zahlungsansprüchen.
- Die **Mietpreise für Gewerbeimmobilien** wiesen in den letzten Jahren zunehmend eine **starke Streuung** auf. Sie waren in starkem Maße von der Lage, Größe und Attraktivität des Standortes abhängig. Erheblicher Leerstand führte zu einer fallenden Preistendenz. Es besteht eine ausgeprägte **Zurückhaltung bei der Bekanntgabe erzielter Mieten**. Ein nachhaltig erzielbarer ortsüblicher Mietpreis lässt sich nicht ableiten.
- Auf Grund des Wegzugs von Familienmitgliedern bevorzugten Mieter oft kleinere Wohnungen. Parallel dazu entwickelte sich die **Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften** auf der Basis des gegenwärtigen Mietpreisniveaus.
- Die **Netto-Kaltmieten für Wohnräume** hatten sich in der gegenwärtigen Situation auf dem Wohnungsmarkt **gefestigt**.
- Für eine geringe Anzahl nachhaltig vermieteter **Renditeobjekte** (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser) wurden **erstmalig Liegenschaftszinssätze** ermittelt.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Gesetzgeber hat den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte unter Anderem die Aufgabe übertragen, den Grundstücksmarkt transparent zu machen. Dieser Bericht soll dazu beitragen und einen Überblick über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres im Landkreis Spree-Neiße ermöglichen. Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum Januar 2004 bis Dezember 2004.

Für die wichtigsten Teilmärkte werden in den folgenden Abschnitten als Kriterien der Nachfrage die Umsatzzahlen und ihre Entwicklung gegenüber dem Zeitraum des davor liegenden Jahres angegeben. Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise und Darstellungen zur Verteilung der Kaufpreise sollen die jeweilige Nachfragesituation verdeutlichen. Daneben werden für wesentliche Teilmärkte das derzeitige Preisniveau und die Preisentwicklung dargestellt.

Die Daten, welche dieser Bericht enthält, wurden überwiegend mit Hilfe statistischer Erhebungen ermittelt. Sie geben daher die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in verallgemeinerter Form wieder. Die Daten beziehen sich auf den gesamten Landkreis sowie auf gebildete Regionstypen und ausgewählte Gebiete. *Besonderheiten* einzelner verkaufter Objekte oder mitunter auch bestimmter Teilmärkte bleiben hier unberücksichtigt.

Mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht wird erneut versucht, allen Interessenten eine Übersicht über Mieten und Pachten zu geben. Hierbei basieren die Veröffentlichungen auf Datenerhebungen anderer Ämter und Verbände. Die *Zustimmung zur Bekanntgabe* der Ergebnisse *liegt* in jedem Fall dem Gutachterausschuss vor.

Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert, die gegebenenfalls in zukünftige Berichterstattungen aufgenommen werden könnten. Die Übermittlung von Daten zu Mieten, Pachten und Erschließungskosten nimmt der Gutachterausschuss sehr dankbar entgegen.

Zur besseren und breiteren Nutzung der Marktinformationen aus den Grundstücksmarktberichten und Bodenrichtwertkarten werden über das Internet die Daten über folgende Adressen bereit gestellt und vertrieben:

www.gutachterausschuesse-bb.de

www.geobasis-bb.de

Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten werden derzeit durch das Land Brandenburg nicht über das Internet abgegeben. Es bestehen jedoch vertragliche Regelungen mit Firmen, die auf der Basis der Bodenrichtwertdaten der Gutachterausschüsse objektbezogene Bodenrichtwertinformationen in Kartenform über das Internet verkaufen. Informationen und Bestellmöglichkeiten finden Sie unter:

www.on-geo.de/eShops/ga-brandenburg.htm (direkte Bestellung möglich)

www.geoport.de (Bestellung nach Registrierung möglich)

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Spree-Neiße liegt im südöstlichsten Teil des Bundeslandes Brandenburg (siehe Abbildung 3.1). Er grenzt im Norden und Westen an drei weitere Landkreise, im Süden an den Freistaat Sachsen und im Osten an die Republik Polen.

Der Landkreis Spree-Neiße umfasst eine **Fläche** von **1.648 km²** mit **ca. 139.000 Einwohnern** (Stand: 30.09.2004). Auf jedem Quadratkilometer leben somit ca. 84 Einwohner, sodass diese Region als dünn besiedelt gilt. Das am 16. März 2001 in Kraft getretene Gemeindereformgesetz bewirkte in seiner Umsetzung eine Reduzierung der Zahl der selbstständigen Gemeinden im Landkreis von 89 auf 31 (siehe **Seiten 10 und 11**).



Abb. 3.1

Die Kreisstadt des Landkreises ist Forst (Lausitz) mit rund 22.800 Einwohnern. Inmitten des Landkreises liegt die kreisfreie Stadt Cottbus, sie ist eine eigenständige Gebietskörperschaft und als Oberzentrum ausgewiesen.

Flächennutzung

Die Ermittlung der Nutzungsarten erfolgte gemäß Nutzungsartenerlass ¹ mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)“ zum Stand 31.12.2004 (siehe Abbildung 3.2, **Seite 10**).

Verwaltungsgliederung

Der Landkreis besteht aus drei Ämtern und acht amtfreien Städten und Gemeinden. Darunter befinden sich sieben Orte mit Stadtrecht (Döbern, Drebkau, Forst (Lausitz), Guben, Peitz, Spremberg und Welzow).

¹ Runderlass III Nr. 7/1996 des Ministeriums des Innern vom 22.04.1996

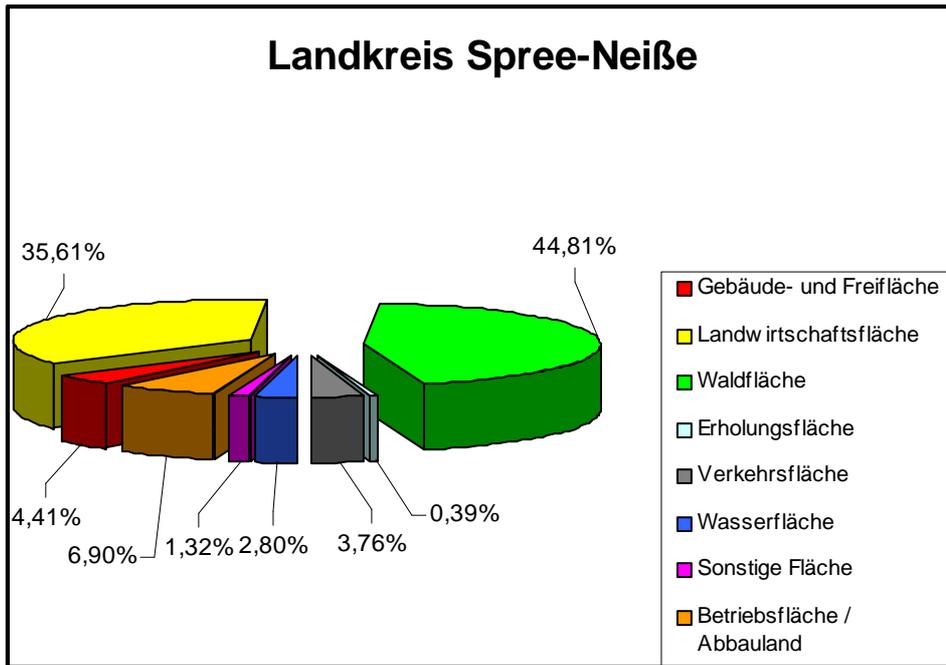


Abb. 3.2

Amtfreie Städte:

- Drebkau
- Forst (Lausitz)
- Guben
- Spremberg
- Welzow

Ämter:

- Burg (Spreewald)
- Döbern-Land
- Peitz

Amtfreie Gemeinden:

- Kolkwitz
- Neuhausen/Spree
- Schenkendöbern

Übersicht der Städte, Gemeinden und Ämter:

mit Einwohnerzahlen zum Stand 30.09.2004 (Gebietsstand: 01.10.2004)
 (Quelle: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik)

	Einwohner		Einwohner
<u>Amtfreie Stadt Drebkau</u>	6.376		
<u>Amtfreie Stadt Forst (Lausitz)</u>	22.852	<u>Amtfreie Gemeinde Kolkwitz</u>	10.137
<u>Amtfreie Stadt Guben</u>	21.983	<u>Amtfreie Gemeinde Neuhausen/Spree</u>	5.805
<u>Amtfreie Stadt Spremberg</u>	26.305	<u>Amtfreie Gemeinde Schenkendöbern</u>	4.388
<u>Amtfreie Stadt Welzow</u> (einschl. Haidemühl)	4.906		

<u>Amt Burg (Spreewald)</u>	9.950		
Zugehörige Gemeinden:			
Briesen	835	-----	Guhrow 589
Burg (Spreewald)	4.563		Schmogrow-Fehrow 985
Dissen-Striesow	1.085		Werben 1.893
<u>Amt Döbern-Land</u>	14.071		
Zugehörige Stadt und Gemeinden:			
Döbern	3.981	-----	Jämlitz-Klein Düben 551
Felixsee	2.428		Neiße-Malxetal 1.921
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	1.202		Tschernitz 1.655
Hornow-Wadelsdorf	681		Wiesengrund 1.652
<u>Amt Peitz</u>	12.924		
Zugehörige Stadt und Gemeinden:			
Drachhausen	856	-----	Peitz 5.231
Drehnow	636		Tauer 794
Heinersbrück	692		Teichland 1.283
Jänschwalde	2.140		Turnow-Preilack 1.292

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Industrie und Handel

Wie die Konjunkturumfrage der Industrie- und Handelskammer, Kammerbezirk Cottbus, im Herbst 2004 zeigte, schnitt die Industrie von allen Wirtschaftszweigen sehr positiv ab. Trotz noch unerfüllter Erwartungen der Unternehmen befand sich die Branche weiterhin im schwachen Aufwärtstrend. Am Besten schnitt derzeit das verarbeitende Gewerbe ab. Eine wesentliche Rolle spielte dabei der Export.

Das schwache Kaufkraftpotenzial in der Region bestimmte noch immer die wirtschaftliche Lage des Handels. 50% der Unternehmen mussten Umsatzrückgänge hinnehmen, was eine ungünstige Entwicklung der Geschäftslage nach sich zog. Hiervon waren besonders die Facheinzelhändler und kleinen Handelsbetriebe betroffen.

Baugewerbe

In der Bauwirtschaft ging man von einer gewissen Verlangsamung des Schrumpfungsprozesses aus. Allerdings ist die Talfahrt noch nicht beendet. Mehr als die Hälfte der Unternehmen erwartet eine Verschlechterung ihrer Geschäftslage und weitere Umsatzrückgänge. Weder in der freien Wirtschaft noch in der öffentlichen Hand als auch im privaten Wohnungsbau ist von einer positiven Nachfragesituation auszugehen.

Handwerk

Auch im Handwerk verhinderte die anhaltende Nachfrageschwäche die Trendwende auf dem Binnenmarkt. Kein Bewertungskriterium (Geschäftslage, Beschäftigung, Betriebsauslastung, Auftragsbestand, getätigte Investitionen) ließ neue Impulse erkennen oder deutete eine Verbesserung der Situation an.

Dienstleistungsgewerbe

Bei den Dienstleistungsunternehmen konnte von einer konstanten Geschäftslage ausgegangen werden. Teils profitierten Dienstleister von der steigenden Geschäftsentwicklung des verarbeitenden Gewerbes, bekamen aber auch die anhaltende Konsumzurückhaltung der Verbraucher zu spüren.

Landwirtschaft

Die Landwirtschaft sicherte auch im Landkreis Spree-Neiße einem Teil von Erwerbstätigen (ca. 2,1 %) ein Auskommen. Die Erweiterung der Europäischen Union im Jahr 2004 um zehn neue Mitgliedsstaaten hatte besonders für diesen Wirtschaftszweig finanzielle Auswirkungen, denn damit geht eine gravierende Reform der europäischen Agrarpolitik einher. Durch den Wegfall von Interventionsmaßnahmen fallen die Erzeugerpreise weiter. Hinzu kommt die Reduzierung zahlreicher Fördermaßnahmen, sodass die Gesamteinkommen der Landwirte sinken.

Das zurückliegende Wirtschaftsjahr wurde von vielen Unternehmungen genutzt, um sich auf die Umstellung der Förderung ab 2005 einzustellen.

Situation auf dem Arbeitsmarkt

Im Jahresdurchschnitt 2004 stieg die Arbeitslosigkeit nur sehr gering. Die Arbeitslosenquote betrug im Schnitt ca. 22%. Der weiterhin fortschreitende Strukturwandel in der gesamten Lausitz sowie der Rückgang bei den Angeboten an arbeitsmarktentlastenden Maßnahmen bildeten den Rahmen für diese Entwicklung. Das für die deutsche Wirtschaft verzeichnete Wachstum von 1,7% konnte für diese Region nur punktuell festgestellt werden. Die Anzahl der klein- und mittelständischen Unternehmen hat weiter abgenommen, was mit einem Rückgang an Arbeits- und Ausbildungsplätzen verbunden war.

4 Übersicht über die Umsätze

Das Grundstücksmarkt-Geschehen wird durch

- **die Anzahl der Verkäufe**
- **den Geldumsatz**
- **den Flächenumsatz**
- **die Marktteilnehmer**

in den jeweiligen Territorien gekennzeichnet.

Die in den Folgeabschnitten dargestellten statistischen Daten dienen allein der Marktübersicht, sie sollen Entwicklungen aufzeigen, die sich in den einzelnen Gebieten vollzogen haben. Auf Grund der komplexen Materie sollten Wertermittlungen nur durch berufene Fachleute ausgeführt werden.

Grundstücksarten für die Erfassung in der Kaufpreissammlung (AKS) ²

- *Unbebaute Bauflächen (Kürzel: ub):*
Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „Baureifes Land“ aufweisen (WertV ³), bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist und die nicht der Grundstücksart „Gemeinbedarfsfläche“ zuzuordnen sind.
- *Bebaute Grundstücke (Kürzel: bb):*
Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind und die nicht der Grundstücksart „Eigentumswohnung“ zuzuordnen sind.
- *Eigentumswohnungen (Kürzel: ei):*
Bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf einen Grundstücksteil (Wohnung) und den Anteil an einem gemeinschaftlichen Eigentum.
- *Land- und forstwirtschaftliche Flächen (Kürzel: lf):*
Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder die auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind (WertV).
- *Gemeinbedarfsflächen (Kürzel: 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 (Kürzel: sf):*
Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

² AKS ... Automatisiert geführte Kaufpreissammlung

³ WertV ... Wertermittlungsverordnung

Regionstypen

gemäß Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I:

- *Großstadtrandlagen:*
Gebiete in Randlagen zur Großstadt, die durch die Großstadt geprägt sind, aber eine gewisse Eigenständigkeit aufweisen.
- *Mittelzentren:*
Stadtgebiet eines Mittelzentrums mit Bedeutung für das weitere Umland.
- *Grundzentren / Kleinstädte:*
Städte und Gemeinden mit Bedeutung für das nähere Umland, Angebote an Wirtschafts- und Dienstleistungen.
- *Kleinzentren:*
Sitz der Amtsverwaltung, damit verbunden ist ein höheres Maß im Angebot an Dienstleistungen, Anschluss an öffentlichen Personennahverkehr.
- *Dörfer:*
Ländliches Umland – Orte und Ortsteile – mit Eigenentwicklung, kaum Ausstrahlung.

Hinweis: Die hier vorgenommene Einteilung gemäß des Landesentwicklungsplanes Brandenburg besitzt gegenüber der Regionalplanung des Landkreises Spree-Neiße wesentliche Unterschiede. Die großzügig zugeordneten **Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Verflechtungsraumes Cottbus** (Regionalplan) sind **nicht identisch mit der Großstadtrandlage** des LEP I.

Entsprechend dieser Charakteristik sind die **Gemarkungen** wie folgt zugeordnet:

- Großstadtrandlagen: Briesen, Dissen, Frauendorf, Guhrow, Haasow, Hänchen, Klein Gaglow, Kolkwitz, Peitz, Striesow
- Mittelzentren: Forst (Lausitz) (ohne eingemeindete Gemarkungen), Guben (ohne eingemeindete Gemarkungen), Spremberg (ohne eingemeindete Gemarkungen)
- Grundzentren / Kleinstädte: Döbern, Drebkau (ohne eingemeindete Gemarkungen), Welzow
- Kleinzentren: Burg (Spreewald), Hornow, Jänschwalde, Neuhausen, Schenkendöbern
- Dörfer: alle übrigen Gemarkungen, die keiner der o.g. Kategorie zugeordnet wurden

Marktteilnehmer

Veräußerer	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Natürliche Personen	138	402	24	243	22	112	941
Bund, Land, Landkreis	12	20	0	59	4	6	101
Gemeinden, Städte	77	15	0	6	2	27	127
Sonstige	97	82	13	38	8	12	250

Tab. 4.1

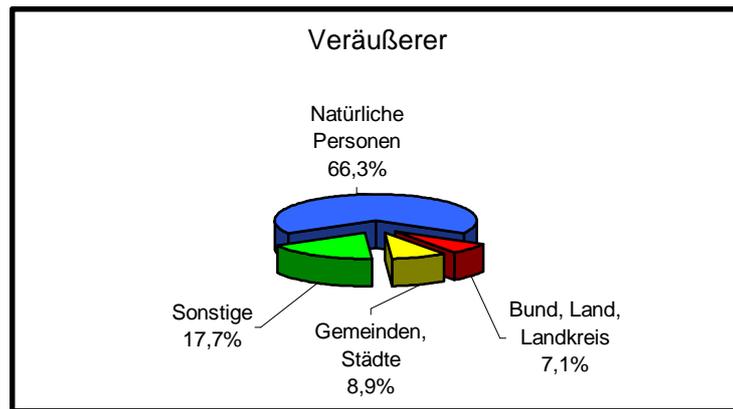


Abb. 4.1

Erwerber	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Natürliche Personen	233	413	34	183	0	66	929
Bund, Land, Landkreis	10	0	0	47	9	2	68
Gemeinden, Städte	43	7	0	38	18	14	120
Sonstige	38	99	3	78	9	75	302

Tab. 4.2

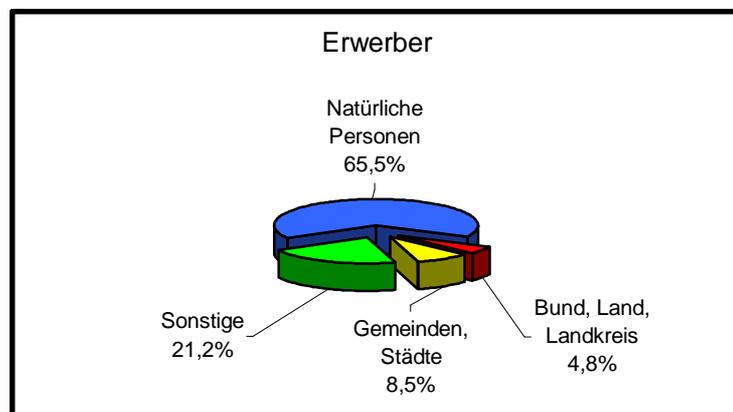


Abb. 4.2

4.1 Vertragsvorgänge

Region	Anzahl der Kauffälle						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Großstadtrandlagen	40	56	6	21	2	18	143
Mittelzentren	102	171	21	42	15	18	369
Grundzentren	17	43	1	7	0	6	74
Kleinzentren	18	33	4	39	7	20	121
Dörfer	147	216	5	237	12	95	712
Summe	324	519	37	346	36	157	1.419

Tab. 4.3

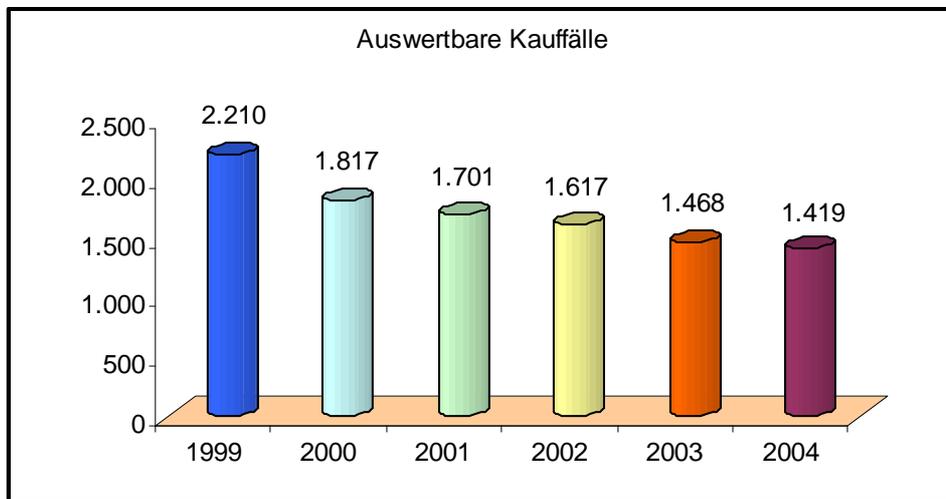


Abb. 4.3

4.2 Geldumsatz

Region	Umsatz in Mill. €						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Großstadtrandlagen	0,7	5,4	0,3	0,1	0	0,1	6,6
Mittelzentren	1,9	21,5	1,6	0,1	0	0,1	25,2
Grundzentren	0,1	2,0	0	0	0	0,1	2,2
Kleinzentren	0,5	2,6	0,4	0,2	0	0,1	3,8
Dörfer	2,1	15,1	0,3	2,7	0	2,1	22,3
Summe	5,3	46,6	2,6	3,1	0	2,5	60,1

Tab. 4.4

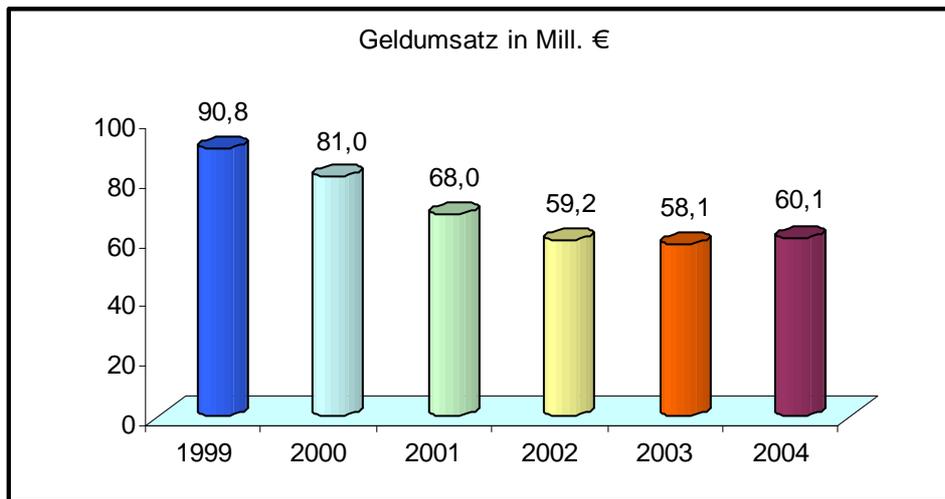


Abb. 4.4

4.3 Flächenumsatz

Region	Umsatz in ha						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Großstadtrandlagen	3,8	20,6	--	59,9	0	4,7	89,0
Mittelzentren	12,5	39,5	--	33,5	6,7	1,7	93,9
Grundzentren	4,8	27,9	--	16,0	0	3,9	52,6
Kleinzentren	2,4	21,5	--	110,8	2,0	6,5	143,2
Dörfer	24,6	78,8	--	2.446,9	3,9	313,7	2.867,9
Summe	48,1	188,3	--	2.667,1	12,6	330,5	3.246,6

Tab. 4.5

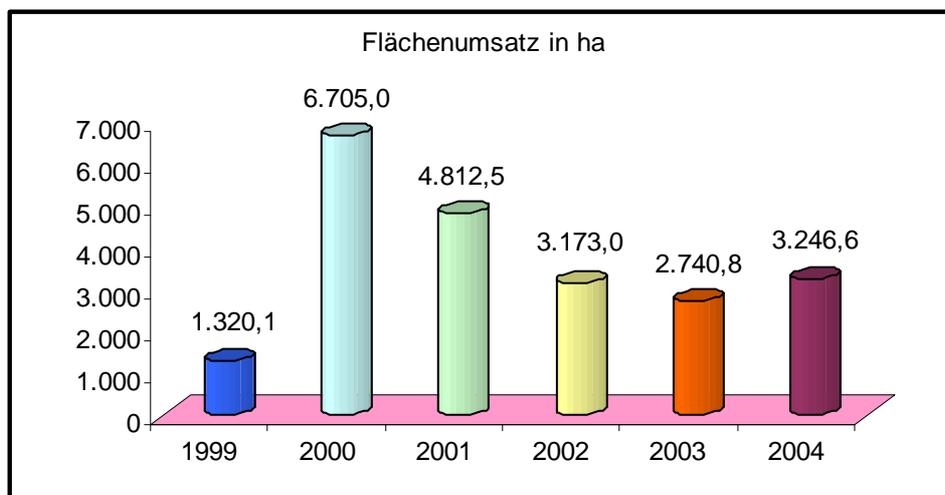


Abb. 4.5

4.4 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der **Mitteilungen in abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren** seitens der Amtsgerichte Cottbus und Guben lag im Jahr 2004 bei 72, gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang von 22%. Die häufigsten Immobilien, die in diese Verfahren gelangten, sind Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, in der Anzahl weniger Gewerbeimmobilien. Je nach Vermarktungschancen erzielten

- **Einfamilienhäuser** einen Erlös von 40% bis 80% vom Verkehrswert
- **Mehrfamilienhäuser** einen Erlös von 30% vom Verkehrswert
- **Gewerbeimmobilien** einen Erlös von 10% vom Verkehrswert.

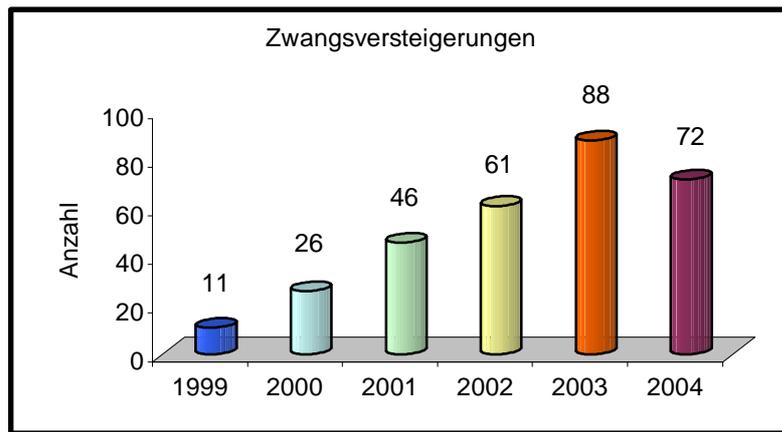


Abb. 4.6

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Im Jahr 2004 wurden **324 unbebaute Bauflächen** veräußert mit einem Flächenumsatz von 48,1 ha und einem Geldumsatz von 5,3 Mill. €. Davon entfielen 49% des Umsatzes auf selbstständige baureife Grundstücke.

Verteilung der Kauffälle nach Regionen

Region	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mill. €
<i>Großstadtrandlagen</i>	40	3,8	0,7
<i>Mittelzentren</i>	102	12,5	1,9
<i>Grundzentren</i>	17	4,8	0,1
<i>Kleinzentren</i>	18	2,4	0,5
<i>Dörfer</i>	147	24,6	2,1
Summe	324	48,1	5,3

Tab. 5.1

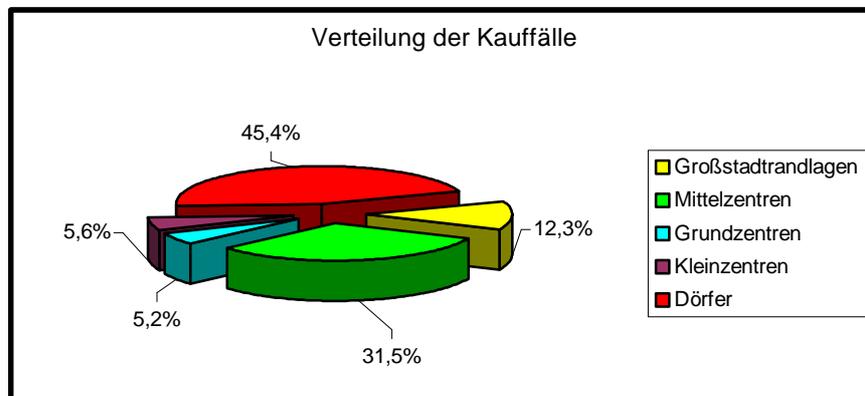


Abb. 5.1

Verteilung der Kauffälle nach Art der baulichen Nutzung

siehe Tabelle 5.2 und dazu gehörige Abbildung 5.2, [Seite 20](#)

Der **Trend des Kaufverhaltens** auf diesem Teilmarkt stieg mit **etwa 11%** gegenüber dem Vorjahr leicht **an**. 92% aller Verkäufe von unbebauten Bauflächen wurden im individuellen Wohnungsbau getätigt und ca. 8% kamen für geschäftliche und gewerbliche Nutzung zum Abschluss (siehe Abbildung 5.3, [Seite 20](#)).

Verkäufe für	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mill. €
<i>individuellen Wohnungsbau</i>	208	29,2	3,7
<i>Mehrfamilienhäuser</i>	82	8,3	0,7
<i>geschäftliche Nutzung</i>	3	0,2	≈ 0
<i>Betriebsgrundstücke der Land- und Forst- wirtschaft</i>	1	0,1	≈ 0
<i>gewerbliche Nutzung</i>	25	10,1	0,9
<i>sonstige Nutzung</i>	5	0,2	≈ 0
Summe	324	48,1	5,3

Tab. 5.2

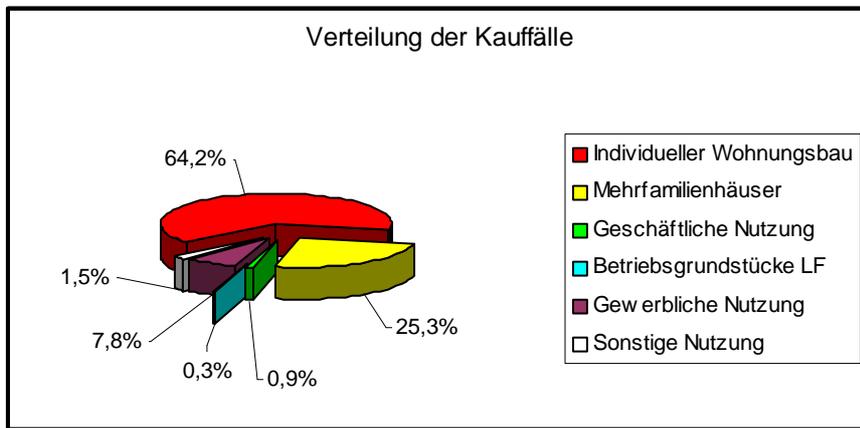


Abb. 5.2

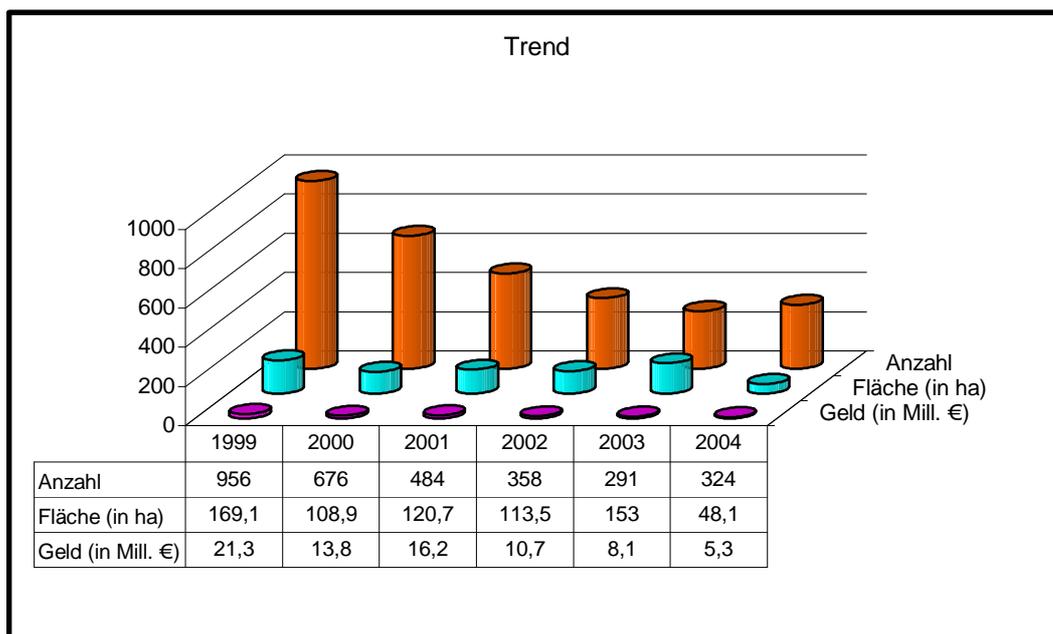


Abb. 5.3

5.2 Individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau hatten mit 92% für diese Grundstücksart nach wie vor Priorität und waren gegenüber 2003 fast konstant.

Verkäufe für individuellen Wohnungsbau	Kauffälle Anzahl	Durchschnittliche Fläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ²
2003	142	900	34,--
	↓	↓	↓
2004	123	1.000	32,--

Tab. 5.3

5.2.1 Preisniveau

Das Preisniveau für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus waren im gesamten Landkreis weiterhin rückläufig. Während seit etwa 1995 Bauwillige „ihren“ Bauplatz in neu erschlossenen Wohngebieten suchten und fanden, schlug das Interesse ungefähr ab 1999 auf Bauplätze innerhalb der Ortstrukturen als Lückenbebauung um. Die potenziellen Käufer waren nicht in jedem Fall bereit, sehr hohe Kaufpreise in den neu erschlossenen Wohngebieten zu zahlen, sondern nahmen eine geringere Erschließung innerhalb der Kommunen in Kauf, um für das Bauland geringere Summen aufzubringen. In der Folge daraus sank das Preisniveau und damit fielen auch die Bodenrichtwerte. Man kann von einem sinkenden Kaufpreisniveau ausgehen. Das zurückhaltende Kaufverhalten in den erschlossenen Wohngebieten führte zu vermehrten Brachflächen, die erst – aber nicht in Größenordnungen – mit einer Preissenkung der Investoren reduziert werden konnten.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Nur noch 36 Verkäufe von erschlossenem Bauland in Wohngebieten wurden 2004 getätigt. Die Entwicklung über den letzten 3-Jahres-Zeitraum zeigt die folgende Übersicht.

	2002	2003	2004
<i>Anzahl der Kauffälle</i>	50	55	36
<i>Grundstücksgrößen</i>	400 ... 700 m ²	500 ... 700 m ²	500 ... 900 m ²
<i>Kaufpreise</i>	35,-- ... 80,-- €/m ²	30,-- ... 75,-- €/m ²	30,-- ... 75,-- €/m ²

Tab. 5.4

Dem sinkenden Bodenpreisniveau – ursächlich der fallenden Kaufpreise in den vergangenen Jahren – wurde beim Beschluss der Bodenrichtwerte Rechnung getragen. So veränderten sich in den voll erschlossenen Wohngebieten die Bodenrichtwerte.

Übersicht über Bodenrichtwerte in ausgewählten Wohngebieten:

Lagebezeichnung	Bodenrichtwert zum 01.01.2004 in €/m²	Bodenrichtwert zum 01.01.2005 in €/m²	Tendenz
Forst (Lausitz) OT Horno	48,--	45,--	↓
Forst (Lausitz), WG ⁴ Ziegelstraße, Magnusstraße ...	48,--	45,--	↓
Forst (Lausitz), WG „Am Mühlgraben“	50,--	48,--	↓
Forst (Lausitz), WG „Sportplatz SV Süden“	48,--	45,--	↓
Forst (Lausitz), WG „Pestalozzistraße“	48,--	43,--	↓
Guben, WG „Am Stadtpark“	60,--	55,--	↓
Guben, WG „Unterste Rübelerländer“	60,--	55,--	↓
Guben, WG „Bei den Läu-chen“	50,--	48,--	↓
Spremberg, WP ⁴ „Florian-Geyer-Weg / Ährenweg“	50,--	48,--	↓
Spremberg, WG „Georgenberg IIa“	60,--	60,--	→
Spremberg, WG „Schlesischer Hof“	60,--	55,--	↓
Spremberg OT Sellessen, WG „Weskower Straße“	45,--	43,--	↓
Drebkau OT Leuthen, WG „Hinter den Gärten“	50,--	45,--	↓
Kolkwitz OT Glinzig, WG „Grabensiedlung“	43,--	40,--	↓
Kolkwitz OT Hänchen, Alte Ziegelei	43,--	40,--	↓
Kolkwitz OT Zahsow, Wohngebiet	50,--	45,--	↓
Burg (Spreewald), WG „An der Baumschule“	65,--	68,--	↑
Briesen, WP „Waldwiese“ und WG „An der Schule“	50,--	45,--	↓
Werben, WG „Einheimisches Modell“	45,--	40,--	↓
Felixsee OT Klein Loitz, WG Waldsiedlung“	28,--	25,--	↓
Peitz, WG „An der Breitscheid-Straße“	43,--	40,--	↓
Peitz, WG „Cottbuser Vorstadt“	48,--	45,--	↓

Tab. 5.5

⁴ WG ... Wohngebiet; WP ... Wohnpark

Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen werden im Wesentlichen dazu benötigt, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Da der Grundstücksmarkt in bestimmten Regionen des Landkreises unterschiedliche Preisentwicklungen aufweist, sind für die unterschiedlichen Bereiche Indexreihen ermittelt worden. Diese beziehen sich einheitlich auf das Basisjahr 1995. Der jeweilige Index gibt die relative Veränderung zum Basisjahr an.

Die Diagramme (Abb. 5.4 ... 5.6)⁵ stellen die Entwicklung des Bodenpreises bis 2004 (Basisjahr 1995) für Wohnbauland dar.

Der Indexreihe 1 „Mittelzentren“ sind die Bodenrichtwertzonen folgender Kommunen zugeordnet:

Forst (Lausitz) (ohne Eingemeindungen); Guben (ohne Eingemeindungen); Spremberg (ohne Eingemeindungen)

Sanierungsgebiete und der Entwicklungsbereich sowie voll erschlossene Wohngebiete wurden nicht berücksichtigt.

Der Indexreihe 2 „Spreewald und engerer Verflechtungsraum zu Cottbus“ sind die Bodenrichtwertzonen folgender Kommunen zugeordnet:

Briesen; Burg (Spreewald); Dissen-Striesow OT Dissen, OT Striesow; Drebkau OT Leuthen, OT Schorbus; Guhrow; Kolkwitz OT Kolkwitz, OT Dahlitz, OT Glinzig, OT Gulben, OT Hänchen, OT Klein Gaglow, OT Kunersdorf, OT Limberg, OT Papitz, OT Zahsow; Neuhausen/Spree OT Neuhausen, OT Frauendorf, OT Groß Döbbern, OT Groß Oßnig, OT Haasow, OT Klein Döbbern, OT Komptendorf, OT Koppatz, OT Laubsdorf, OT Roggosen, OT Sergen; Peitz; Teichland OT Maust, OT Neuendorf; Werben

Voll erschlossene Wohngebiete sowie das Sanierungsgebiet wurden nicht berücksichtigt.

Der Indexreihe 3 „Landgemeinden und Ortsteile“ sind die Bodenrichtwertzonen folgender Kommunen zugeordnet:

Burg (Spreewald) OT Müschen; Drachhausen; Drebkau WT⁶ Auras, OT Domsdorf, WT Illmersdorf, OT Jehserig, WT Klein Oßnig, OT Laubst, WT Löschen, WT Merkur, WT Rehnsdorf, OT Siewisch, WT Steinitz; Drehnow; Felixsee OT Bloisdorf, OT Bohsdorf, WT Bohsdorf-Vorwerk, OT Friedrichshain, OT Klein Loitz, OT Reuthen; Forst (Lausitz) OT Bohrau, OT Briesnig, OT Groß Jamno, OT Klein Bademeusel, OT Klein Jamno, OT Mulknitz; Groß Schacksdorf-Simmersdorf OT Groß Schacksdorf; Guben OT Bresinchen, WT Schlagsdorf; Heinersbrück Dorfgebiet, OT Grötsch; Hornow-Wadelsdorf OT Hornow, OT Wadelsdorf; Jämlitz-Klein Düben OT Jämlitz; Jänschwalde OT Jänschwalde, OT Drewitz, OT Grießen; Kolkwitz OT Babow, OT Eichow, OT Kackrow, OT Krieschow; Neuhausen/Spree OT Bagenz, WT Bräsinchen, WT Drieschnitz, OT Gablenz, WT Kahsel, OT Kathlow; Neiß-Malxetal OT Groß Kölzig, OT Jerischeke, OT Jocksdorf, OT Klein Kölzig, OT Preschen; Schenkendöbern OT Schenkendöbern, OT Atterwasch, OT Grabko, OT Grano, OT Groß Drewitz, OT Groß Gastrose, OT Kerkwitz, OT Krayne, OT Lauschütz, OT Lübbinchen, OT Pinnow; Schmogrow-Fehrow OT Schmogrow; Spremberg OT Graustein, OT Groß Luja, OT Schönheide, OT Sellessen, OT Sellessen WT Bühlow, OT Lieskau, OT Terpe, OT Türkendorf; Tauer Dorfgebiet, WT Schönhöhe; Teichland OT Bärenbrück; Tschernitz OT Tschernitz, OT Wolfshain; Turnow-Preilack OT Preilack, OT Turnow; Werben WT Ruben; Wiesengrund OT Gahry, OT Gosda, OT Jethe, OT Trebendorf

Voll erschlossene Wohngebiete wurden nicht berücksichtigt.

⁵ Anmerkung: Die Werte der Jahre 2003 und 2004 (rot dargestellt) können in der Fortführung des folgenden Jahres kleinen Veränderungen aus programmtechnischen Gründen unterliegen!

⁶ WT ... Wohnteil innerhalb eines Ortsteils

Indexreihe 1: Mittelzentren

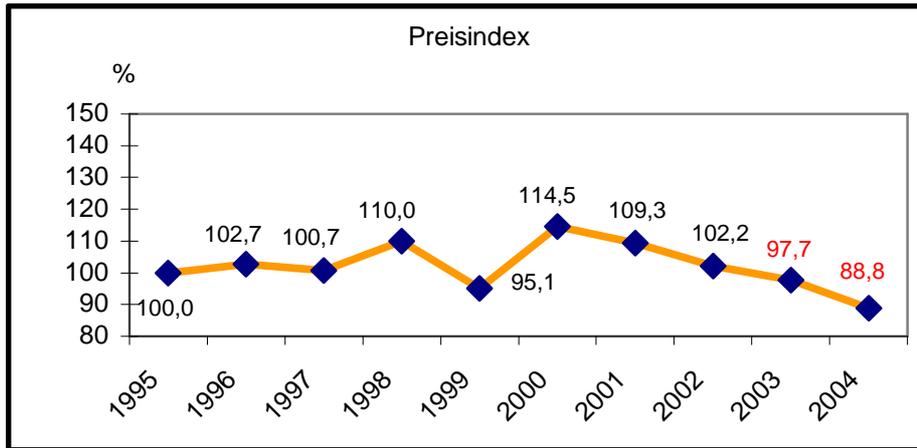


Abb. 5.4

Indexreihe 2: Spreewald und engerer Verflechtungsraum zu Cottbus

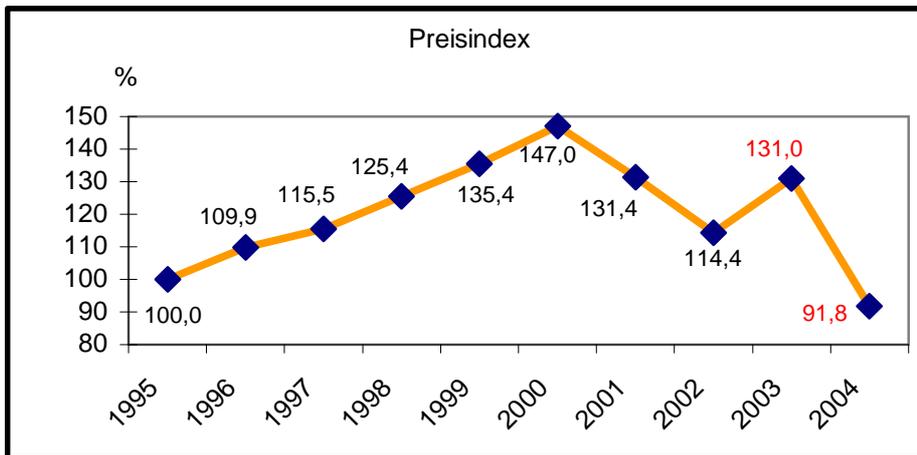


Abb. 5.5

Indexreihe 3: Landgemeinden und Ortsteile

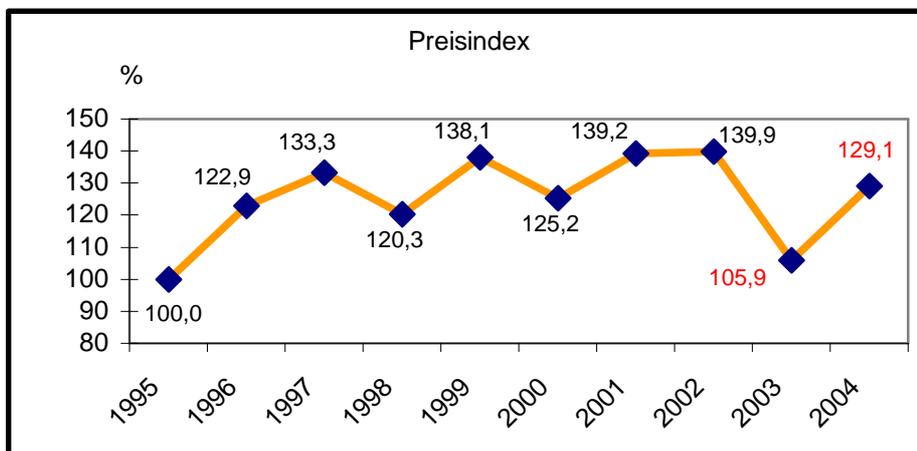


Abb. 5.6

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Erstmalig wurden für den Berichtszeitraum 2004 Untersuchungen getätigt, welche Abhängigkeiten zwischen Baulandfläche und Kaufpreis bestehen, wie es die theoretischen Wertermittlungsgrundlagen vorsehen. Etwa 170 Kauffälle verschiedener Jahre wurden der **statistischen Auswertung** unterzogen. Im Ergebnis stellte sich heraus, dass **keine Abhängigkeit zwischen Flächengröße und Kaufpreis** besteht und somit auch **keine Umrechnungskoeffizienten** ermittelt werden können.

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

Sowohl 2004 als auch in den weiter zurück liegenden Jahren gab es **keinerlei Verkäufe** von für diesen Zweck benötigten Bauflächen im gesamten Landkreis. Aus diesem Grund ist keine Aussage **für Flächen für den Geschosswohnungsbau** möglich.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Ebenso wie im individuellen Wohnungsbau war das **Preisniveau** auf diesem Teilmarkt **stagnierend**. Seit Jahren wurde vergeblich versucht, mittels dem Markt angepasster Preise potenzielle Käufer für Flächen in den in genügender Anzahl vorhandenen Gewerbegebieten zu finden. In 2004 sank die ohnehin schon geringe Anzahl von Kauffällen nochmals um rund 30%.

5.4.2 Preisentwicklung

Nur noch 9 Kauffälle im Jahr 2004 waren für diese Nutzung zu verzeichnen. Dabei wurde eine Fläche von 4,4 ha umgesetzt und ein Geldumsatz von 0,3 Mill. € verzeichnet. In einem 3-Jahres-Zeitraum ergibt sich folgendes Bild:

	2002	2003	2004
Anzahl der Kauffälle	14	13	9
Flächenumsatz	42,3 ha	53,1 ha	4,4 ha
Geldumsatz	0,8 Mill. €	2,6 Mill. €	0,3 Mill. €

Tab. 5.6

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle muss **auf eine weitere Auswertung verzichtet** werden.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.“ [§ 4 Abs. 2 WertV]

Für **Bauerwartungsland** wurden in den Jahren von 2002 bis 2004 insgesamt 12 Kauffälle registriert. Eine Analyse dieser Vorgänge ergab, dass dabei **Quadratmeterpreise** in Höhe von

20% bis 50% des Bodenrichtwertes

gezahlt wurden.

„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB⁷ für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“ [§ 4 Abs. 3 WertV]

Im Zeitraum 2002 bis 2004 wurden insgesamt 14 Kauffälle erfasst, die als **Rohbauland** eingestuft wurden. Die Analyse der Kauffälle ergab, dass sich **Quadratmeterpreise** einstellten, die zwischen

50% bis 80% des Bodenrichtwertes

pendelten.

5.6 Sonstiges Bauland

Unter so genannten **Arrondierungsflächen** versteht man in der Regel selbstständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Im Zeitraum 2004 wurden nach 29 Käufen von solchen unbebauten Bauflächen bestehende Wohngrundstücke in ihrer Attraktivität erhöht. Die Kaufpreise dieser Arrondierungsflächen bewegten sich in einer Spanne zwischen

20% und 80% des Bodenrichtwertes.

5.7 Erbbaurechte

Die Kaufpreissammlung des Landkreises Spree-Neiße wies für das Jahr 2004 nur 1 Vertrag über Bauflächen mit Begründung eines **Erbbaurechts** aus. Aus diesem Grund kann **keine Analyse** erfolgen, es wird auf Aussagen voriger Grundstücksmarktberichte verwiesen.

⁷ BauGB ... Baugesetzbuch

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

In dieser Grundstücksart wurden 346 Verträge erfasst, wovon in 83 Fällen Flächen für öffentliche Verkehrseinrichtungen beansprucht wurden. Somit wurden im Jahr 2004 **263 Verträge** land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke registriert. Der Flächenumsatz betrug 2.631,4 ha bei einem Geldumsatz von rund 3,0 Mill. €, ein Zuwachs von ca. 45%.

Im Landkreis Spree-Neiße entwickelten sich die Umsätze seit 1998 bis 2004 wie in folgender Abbildung dargestellt.

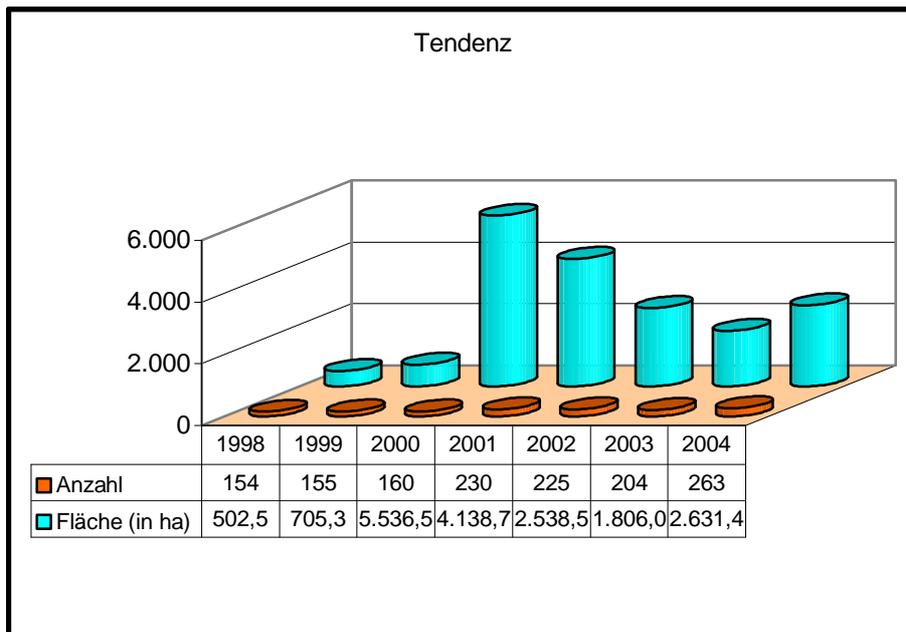


Abb. 6.1

Eine Zunahme der Verkäufe war in den Bodenrichtwertbereichen „Oberspreewald“ und „Muskauer Faltenbogen“ zu verzeichnen. Die Ursachen für den hohen Flächenumsatz waren im Wesentlichen in folgenden Fakten zu suchen:

Anlass	Gesamtfläche	Anzahl
Erwerb von Waldflächen für Forstwirtschaftszwecke aus Privatisierung von Grundstücken der öffentlichen Hand	ca. 833 ha	12
Erwerb von Landwirtschaftsflächen für Agrargenossenschaften	ca. 283 ha	47

Tab. 6.1

Die beschlossenen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2005 für die 5 festgeschriebenen Bereiche fortgeführt.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

In die folgenden Auswertungen des Preisniveaus von landwirtschaftlichen Flächen gelangten nur Kaufverträge, die in der jeweiligen preisbestimmenden Grundstücksart weitere Nutzungsarten von nicht mehr als 10% der Gesamtkaufläche enthielten, um eine Wertbeeinflussung zu vermeiden. Ebenso wurden Kleinstflächen (bis 2.000 m²) und ortnahe Objekte der Untersuchung nicht unterzogen.

6.2.1 Preisniveau

Reale Kaufpreise für Ackerflächen (in €/m²):

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel
	≤ 25	26 ... 30	31 ... 35	36 ... 40	> 40		
0,2 ... 1	0,23 0,32 0,31 0,58	0,50 0,25 0,20 0,20	0,25 0,51 0,50 0,15	0,39 0,20 0,30	0,26	16	0,32
> 1 ... 2	0,10 0,21	0,18 0,15 0,14		0,20		6	0,16
> 2 ... 5		0,20 0,21 0,40 0,13 0,21 0,23	0,30 0,21 0,18	0,19 0,13		11	0,22
> 5 ... 10		0,25 0,18 0,20	0,36 0,14 0,24	0,19		7	0,22
> 10	0,21	0,20				2	0,21
Verträge	7	17	10	7	1	42	
Kaufpreismittel	0,28	0,23	0,28	0,23	0,26		

Tab. 6.2

Reale Kaufpreise für Grünlandflächen (in €/m²):

Fläche (ha)	Grünlandzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel
	≤ 25	26 ... 30	31 ... 35	36 ... 40	> 40		
0,2 ... 1	0,20 0,68	0,30 0,20	0,19 0,30 0,19 0,14 0,36 0,42 0,25	0,30 0,21 0,25	0,26 0,26 0,24	17	0,28
> 1 ... 2			0,18 0,25	0,45		3	0,29
> 2 ... 5			0,06			1	0,06
Verträge	2	2	10	4	3	21	
Kaufpreismittel	0,44	0,25	0,23	0,30	0,25		

Tab. 6.3

Die analysierten Verträge geben ein Teilspektrum des landwirtschaftlichen Marktgeschehens wieder. Aus der Auswertung wurden 49 Kauffälle exportiert, die den Aufkauf von Nutzflächen unterschiedlichster Nutzungsarten meist durch Agrarunternehmen beinhalteten. Mit diesen war eine detaillierte Auswertung nicht möglich.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die langfristige Untersuchung der Grundstückspreise – in diesem Fall seit 1998 – lässt erkennen, dass eine Differenzierung der Kaufpreise in einzelne Bereiche des Landkreises für eine Indexermittlung nicht sinnvoll erscheint. Damit wird die Indexreihe für Ackerland und für Grünland weiterhin für den gesamten Landkreis, wie in den vergangenen Jahren, fortgeführt.

Bodenpreisindexreihe für Ackerland (gelb) und für Grünland (grün)

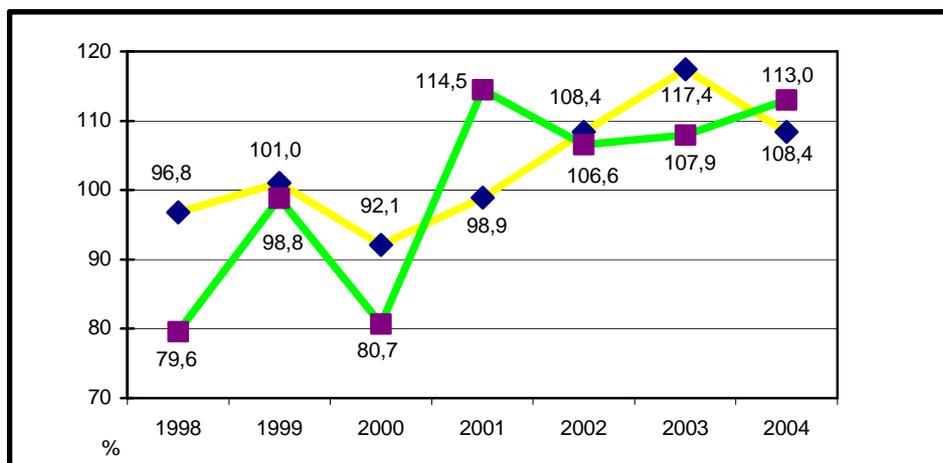


Abb. 6.2

Die Entwicklung verdeutlicht eine **relative Beruhigung der Kaufpreise seit 2002**. Eine mögliche Ursache für diese Stabilisierung ist in der Tatsache zu suchen, dass im genannten Jahr erstmalig landwirtschaftliche Bodenrichtwerte ermittelt wurden. Diese stellen für potenzielle Käufer eine wichtige Grundlage für ihre Verhandlungspraxis dar. In den meisten Fällen ist für einen Verkäufer nur die Höhe des Kaufpreises interessant, nicht aber eine Abhängigkeit des Kaufpreises zur Bonität des Bodens bzw. zur Flächengröße.

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Um eine Abhängigkeit zwischen Kaufpreisen und Bonität des Bodens einerseits und Kaufpreisen und Flächengröße andererseits herzuleiten, wurden 113 Kauffälle von Ackerlandnutzung und 40 Kauffälle von Grünlandnutzung der Jahre 2002 bis 2004 statistisch untersucht. Die Regressionsanalyse **für beide Nutzungen** ergab, dass in beiden Bezugsverhältnissen **keine Abhängigkeit gesichert** nachgewiesen werden kann.

6.2.4 Höfe

Verkäufe von ganzen Höfen sind Verkäufe von landwirtschaftlichen Nutzflächen einschließlich der Wohn- und Wirtschaftsgebäude dieser Hofstellen. Dieser Teilmarkt ist im gesamten Landkreis derart unbedeutend (2 Kauffälle seit 2000 !), sodass auf eine Analyse verzichtet werden muss.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

In 67 Fällen wurden 2004 Waldflächen unterschiedlicher Art – Nadel-, Laub- und Mischwald – verkauft. Schließt man ungewöhnliche Verhältnisse aus, so verbleiben **60 auswertbare Kauffälle**. Aus diesen ergab sich eine

Kaufpreisspanne zwischen 0,01 €/m² und 0,65 €/m²,

jedoch ein gewichtetes

Kaufpreismittel von 0,07 €/m².

Beide Werte widerspiegeln den Waldgesamtwert. Es erfolgt keine Klassifizierung des Waldbestands, diese Untersuchungen sind im Einzelfall durchzuführen. Unterschiede in der Preisvereinbarung zwischen freihändigen Erwerb und Verkäufen nach der Flächenerwerbsverordnung waren nicht auszumachen.

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf

In diese Grundstücksart flossen seit dem In-Kraft-Treten der Erfassungsrichtlinie ⁸ am 01.01.2004 nur noch Verträge, die entsprechend der Definition (siehe Ziffer 4, Seite 13) die genannten Voraussetzungen erfüllten. Somit wurden 2004 nur **36 Kauffälle** registriert. Wesentliche Verkaufskategorien waren:

Anlass	Anzahl Kauffälle	Kaufpreisspanne
Verkäufe von öffentlichen Verkehrseinrichtungen	17	objekt- und ortsbezogen 3% ... 23% des Bodenrichtwerts für Bauland
Verkauf von sonstigen Verkehrseinrichtungen (z.B. Gleisanlagen)	1	15% des Bodenrichtwerts für Bauland des angrenzenden Gebietes
Verkäufe von Grundstücken, die mit Ver- und Entsorgungsanlagen bebaut sind, von Privathand	4	1,00 ... 6,00 €/m ²

Tab. 7.1

Verkäufe für den Aus- und Neubau von Straßenflächen wurden gemäß Erfassungsrichtlinie in den Grundstücksarten „ub“, „lf“ und „sf“ erfasst:

- aus Grundstücksart „ub“: 44 Kauffälle
- aus Grundstücksart „lf“: 83 Kauffälle
- aus Grundstücksart „sf“: 14 Kauffälle

Eine detaillierte Untersuchung ergab, dass **keinerlei Schlussfolgerungen** zu Bodenrichtwerten, Flächen und dergleichen gezogen werden können. Es hat vielmehr den Anschein, dass Entschädigungen bei der Inanspruchnahme von Flächen der vorgenannten Grundstücksarten Maßnahmen bezogen gezahlt werden.

Generell gilt: Die **Höhe der Entschädigung** für Verkehrsflächen ist davon abhängig, welcher **Grundstückszustand zu dem Zeitpunkt** zu Grunde zu legen war, als das Grundstück von jeder **konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen** wurde.

7.2 Grundstücke sonstiger Nutzungsarten

Im Jahr 2004 wurden 35 Verkäufe für hausnahes **Gartenland** registriert, also Flächen, die zum bestehenden Grundstück zugekauft wurden. Je nach Lage – ländliches Gebiet oder bevorzugte Regionen – ergaben sich für **Hausgärten** mit einer Fläche von durchschnittlich 100 m² bis 900 m² Preise, die sich durchschnittlich

zwischen **0,50 €/m²** und **7,00 €/m²**

bewegten. In **Abhängigkeit vom Baulandwert** entsprach dies in der Regel **4% ... 40%** des Bodenrichtwertes, **durchschnittlich jedoch 18%**.

⁸ Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL ... Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der Automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg

Im Jahr 2004 wurden nur 3 Verkäufe für **Kleingärten** getätigt. Um die Präzision einer Aussage zu erhöhen, wurden in die Untersuchung 85 Kauffälle der *Jahre 1999 bis 2004* einbezogen. Die Preise lagen in einer **Spanne** zwischen **1,00 €/m²** (Stadttrandbereich) und **15,00 €/m²** (Stadt-Innenbereich). Im Durchschnitt ergab sich für den Landkreis ein

Kaufpreismittel von etwa **5,00 €/m²**

Jedoch spielte in diesem Teilmarkt die Grundstückslage eine entscheidende Rolle, z.B. in einer Kleingartenanlage, als Inselbereich in einer Kommune, im Außenbereich und dgl.

Bei Verkäufen für **parkähnliche Flächen** bzw. Areale für **Grünanlagen** wurden im *Zeitraum von 1999 bis 2004* Preise in unterschiedlichster Höhe gezahlt. Die Kaufpreisspanne bewegte sich von 0,50 €/m² bis 20,00 €/m². Dabei war in der Kaufpreisfindung die geplante Nutzung dieser Flächen ausschlaggebend. Bringt man die Kaufpreise zum Bodenrichtwert in Bezug, so wurden derartige Flächen im **Durchschnitt** für

ca. **25% des Bodenrichtwerts für Bauland**

veräußert.

Für Grundstücksflächen, die als **Privater Weg** genutzt werden, gelangten im *Zeitraum 1999 bis 2004* die Preise ebenso in sehr gespreizte Größenordnungen. Auch in dieser Kategorie wurde ein Bezug zum Bodenrichtwert hergestellt. Flächen, die in dieser Grundstücksart veräußert wurden, erzielten einen **Kaufpreis** in Höhe von **durchschnittlich**

35% des Bodenrichtwerts für Bauland.

Ein ausschlaggebendes Maß für den Kaufpreis war die Qualität des Weges (z.B. asphaltiert, befestigt, unbefestigt) und seine Lage innerhalb der Kommune (z.B. Wohngebiet, Zugang zur Hauptverkehrsstraße, Randlage).

Bei 24 Veräußerungen der *Jahre 1999 bis 2004* von **Sportanlagen** und **sonstigen Freizeitobjekten** bzw. Teilen einer Gesamtanlage lagen die **Kaufpreise** zwischen **0,50 €/m²** und **10,00 €/m²**,

durchschnittlich bei **3,00 €/m²**

Im *Zeitraum von 1999 bis 2004* gelangten 40 Verkäufe von **Grundstücken mit Wasserflächen** dem Gutachterausschuss zur Kenntnis. Dabei wurden in *23 Kauffällen* Preise von **0,10 €/m² bis 0,20 €/m²** verzeichnet, jedoch kam hier das **Sachenrechtsbereinigungsgesetz** zur Anwendung. Beim Verkauf von Teilflächen im **freihändigen Erwerb** wurden Preise zwischen **0,07 €/m² bis etwa 1,00 €/m²** gezahlt.

Der Teilmarkt für den Ankauf landwirtschaftlicher Flächen für **Windenergieanlagen** war im Jahr *2004* stark rückläufig. Es waren nur noch 5 Verkäufe zu verzeichnen. Kaufpreise

zwischen 0,50 €/m² bis 0,70 €/m²

wurden gezahlt für Flächen, die für den Bau von Windenergieanlagen vorgesehen sind. Dies entspricht etwa dem *2- ... 3-fachen Wert der jeweiligen „regulären“ Landwirtschaftsfläche.*

Das genannte **Preisniveau** ist jedoch **nicht dogmatisch anzuwenden**, da diverse Bestimmungen des Betriebs von Windenergieanlagen die Entschädigung für den Veräußerer gesondert regeln.

38 Kauffälle im Jahr 2004 für sonstige Flächen bezogen sich auf Verkäufe für **Abbauland**. Als solches bezeichnet man Bodenflächen mit abbauwürdigen Bodenschätzen, die im Tagebau gewonnen werden können, z.B. Braunkohle, Kies, Torf, Sand, Ton, Lehm u.a.m. In 37 Erwerbsvorgängen handelte es sich um Grundstücke, die für die Braunkohlegewinnung vorgesehen sind.

Die **Preise** für diese Grundstücke werden **nicht** nach den Gepflogenheiten des **gewöhnlichen Geschäftsverkehrs** ausgehandelt, da für den Erwerb auch eine Enteignung zu Gunsten des Unternehmens zulässig ist. Die gezahlten Preise lagen in der Regel um das *4- ... 7-Fache über* dem *Wert* vergleichbarer Grundstücke.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Die **Bodenrichtwerte** sind gemäß §§ 193 und 196 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuss zu ermitteln und wurden im Landkreis Spree-Neiße zum **Stichtag 01.01.2005** am 09.02.2005 **beschlossen**.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (*Bodenrichtwert-Grundstück*). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauter Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte werden in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 03. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und ohne Aussage zum Baumbestand bei Forsten.

Gegenüberstellung allgemeiner und besonderer Bodenrichtwerte

	Allgemeine Bodenrichtwerte	Besondere Bodenrichtwerte
Rechtsgrundlage	§ 196 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB	§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB
Qualität	Durchschnittlicher Lagewert für den Boden unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes	Durchschnittlicher Lagewert für den Boden unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes, der der Ermittlung des Anfangswertes bzw. des Endwertes zu Grunde liegt
Ermittlung	Von Amts wegen, mindestens für erschließungsbeitragspflichtiges oder -freies Bauland zu ermitteln	Nur auf Antrag einer für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde
Gebiet	Für jedes Gemeindegebiet	Nur für einzelne Gebiete
Zeitpunkt	Zum Beginn eines jeden Kalenderjahres (01.01.)	Bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt
Veröffentlichung	Ja (§ 196 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 4 GAV)	Ja (§ 196 Abs. 3 BauGB), Form der Veröffentlichung ist nicht geregelt
Mitteilung an Finanzamt	Ja (§ 196 Abs. 3 BauGB)	
Auskunft	Ja (§ 196 Abs. 3 BauGB)	

Tab. 8.1

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.2005 erfolgt in Form der Bodenrichtwertkarte. Die Angaben werden als violetter Aufdruck für Bauland und grüner Aufdruck für Landwirtschaft in einer topografischen Sonderkarte vorgenommen. (In der Abbildung 8.1 ist ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte im Maßstab 1 : 100.000 dargestellt.)

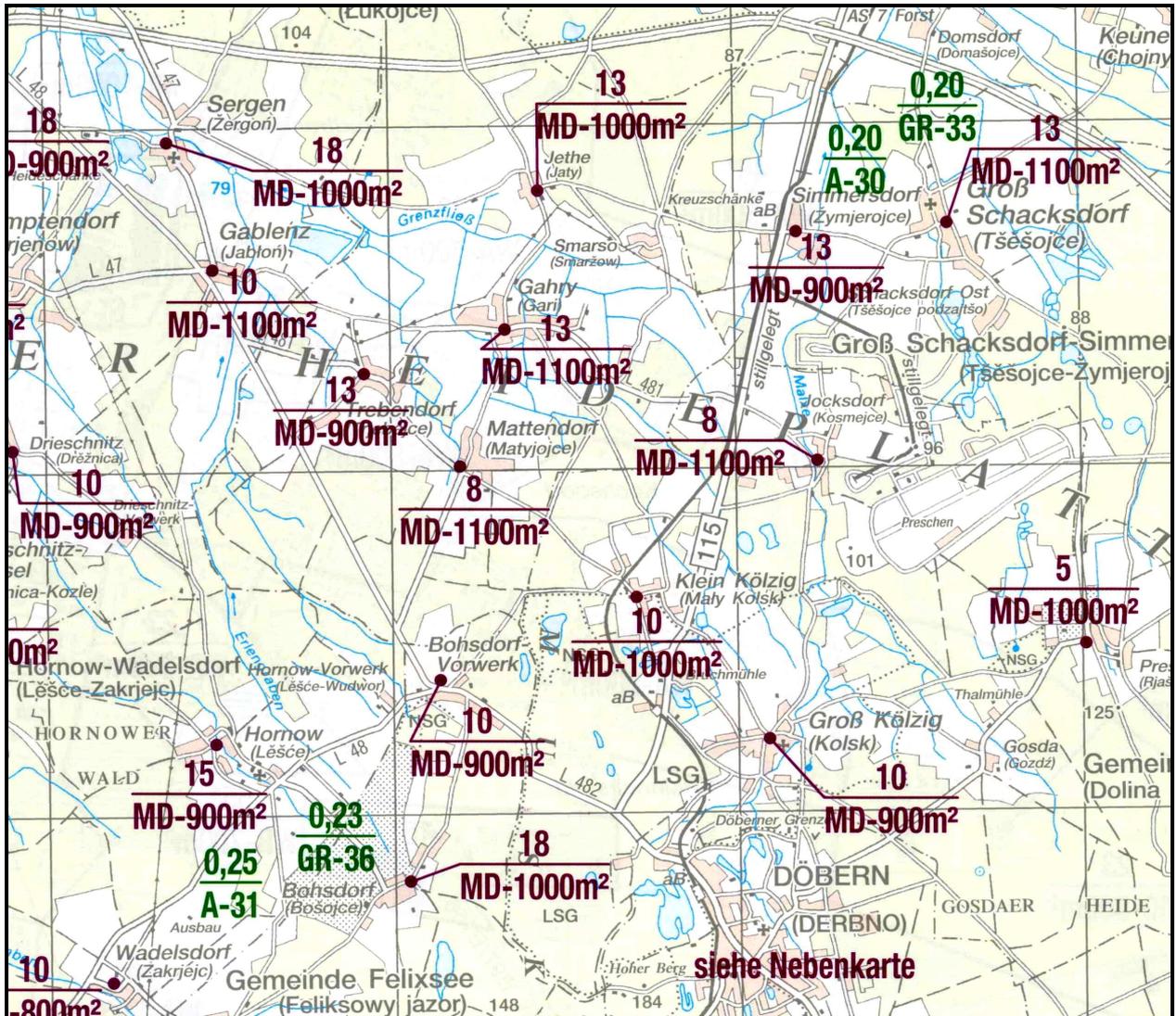


Abb. 8.1

Legende der Bodenrichtwertkarte:

„Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m ²	
Wertbeeinflussende Merkmale	
Wertbeeinflussende Merkmale	
Art der baulichen Nutzung	
W	Wohnbaufläche
WA	allgemeines Wohngebiet
WR	reines Wohngebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WB	besonderes Wohngebiet

M gemischte Baufläche

MD Dorfgebiet

MI Mischgebiet

MK Kerngebiet

G gewerbliche Baufläche

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet

S Sonderbaufläche

SO Sondergebiet

SOE Erholungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand

R Rohbauland

E Bauerwartungsland

Bauweise

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl	- römische Zahl z.B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
Geschossflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40 % der Grundfläche
Grundflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60 %
Baumassenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. BMZ 3,4 = 3,4 m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

Grundstückstiefe	- arabische Zahl, z.B. 30 m
Grundstücksfläche	- arabische Zahl, z.B. 600 m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.

Städtebauliche Maßnahmen nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farbig hinterlegt: 

Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit

San Sanierungsgebiet

Entw Entwicklungsgebiet

St Um Stadumbau – Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

A sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Zwecke

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und ohne Aussage zum Baumbestand bei Forsten.

Art der Nutzung

A Ackerland

GR Grünland

F Forsten

GA Gartenland

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahl und die gebietstypische Grundstücksgröße angegeben.“

8.3 Übersichten über die Bodenrichtwerte

Stadt / Gemeinde / Amt <i>Stadtteil, Ortsteil, Wohnteil</i>	31.12. 1999	01.01. 2001	01.01. 2002	01.01. 2003	01.01. 2004	01.01. 2005
<u>Stadt Forst (Lausitz)</u>						
Zentrum	102	102	100	90	80	75
Stadtteil Keune	20	20	20	20	20	20
OT Groß Jamno	13	13	13	13	13	13
OT Briesnig	10	10	10	10	10	10
OT Klein Bademeusel	5	5	5	5	5	5
<u>Stadt Guben</u>						
Zentrumsnaher Bereich	28	28	28	28	25	23
OT Groß Breesen	20	20	20	20	20	20
WT Reichenbach	26	28	28	25	25	25
WT Deulowitz	18	18	18	18	18	18
<u>Stadt Spremberg</u>						
Zentrum	97	97	100	90	80	78
Stadtteil Slamen	31	33	33	30	30	30
OT Sellessen, Dorfgebiet	23	23	23	23	23	20
OT Sellessen, Wohngebiet	66	56	45	45	45	43
OT Graustein	18	20	20	20	20	20
OT Schwarze Pumpe	13	13	13	13	13	13
OT Lieskau	6	8	8	8	8	8
<u>Stadt Drebkau</u>						
Zentrum	15	18	18	18 ⁹	-- ¹⁰	--
OT Leuthen	23	26	25	28	28	25
OT Schorbus	18	20	20	23	23	23
OT Jehserig	13	13	13	13	13	10
OT Casel	8	8	8	8	8	8
<u>Stadt Welzow</u>						
Zentrum	13	13	13	13 ¹⁰	-- ¹¹	--
OT Proschim	6	6	5	5	5	5
<u>Gemeinde Kolkwitz</u>						
OT Kolkwitz, Dorfkern	46	49	48	43	45	45
OT Kolkwitz, Wohngebiet	46	51	50	50	-- ¹¹	--
OT Klein Gaglow	26	26	23	23	23	23
OT Limberg, Dorfgebiet	23	23	23	23	25	25
OT Limberg, Wohngebiet	61	61	55	55	50	50
OT Hänchen	18	18	18	20	20	20

⁹ Sanierungsanfangswert

¹⁰ kein Wert beschlossen (siehe Ziffer 8.4, Seite 40)

¹¹ mit Kolkwitz, Dorfkern verschmolzen

Stadt / Gemeinde / Amt	31.12. 1999	01.01. 2001	01.01. 2002	01.01. 2003	01.01. 2004	01.01. 2005
OT Krieschow	13	13	13	13	13	13
OT Wiesendorf	5	5	5	5	5	5
<u>Gemeinde Neuhausen/ Spree</u>						
OT Neuhausen	13	15	15	15	15	15
OT Bagenz	23	23	23	23	20	20
OT Bagenz, Erholungsgebiet „Spremler See“ Ostseite	--	--	--	--	--	10 ¹²
OT Haasow	46	46	48	48	48	45
OT Groß Döbbern	23	26	28	28	28	28
OT Klein Döbbern	25	25	25	25	25	25
OT Klein Döbbern, Erholungs- gebiet „Spremler See“ Westseite	--	--	--	--	--	8 ¹²
OT Serfen	23	23	20	20	18	18
<u>Gemeinde Schenkendöbern</u>						
OT Schenkendöbern	13	15	15	15	18	18
OT Pinnow, Dorfgebiet	13	13	13	13	13	13
OT Pinnow, Erholungsgebiet „Pinnower See“	--	--	--	--	7 ¹²	7
OT Atterwasch	10	10	10	10	10	10
OT Bärenklau	10	10	10	10	10	10
OT Grabko	10	10	10	10	10	10
OT Staakow	5	5	5	5	5	5
<u>Amt Burg (Spreewald)</u>						
Burg (Spreewald), Dorfkern	46	49	50	50	50	50
Werben, Dorfgebiet	31	31	33	33	33	30
Werben, Wohngebiet	51	51	50	50	45	40
Briesen, Dorfgebiet	33	33	33	30	30	28
Briesen, Wohngebiet	61	61	55	55	50	45
Schmogrow-Fehrow OT Fehrow	18	18	18	18	18	18
Burg (Spreewald) OT Müschen	18	18	18	18	15	15
<u>Amt Döbern-Land</u>						
Döbern, Zentrum	28	28	28	28	28	25
Tschernitz OT Tschernitz	18	18	18	18	18	18
Wiesengrund OT Trebendorf	13	13	15	15	13	13
Hornow-Wadelsdorf OT Hornow	15	15	15	15	15	15
Groß Schacksdorf- Simmersdorf OT Simmersdorf	13	13	13	13	13	13
Groß Schacksdorf- Simmersdorf OT Groß Schacksdorf	10	13	13	13	13	13

¹² neu beschlossener Wert

Stadt / Gemeinde / Amt	31.12. 1999	01.01. 2001	01.01. 2002	01.01. 2003	01.01. 2004	01.01. 2005
Neiße-Malxetal OT Groß Kölzig	11	11	10	10	10	10
Felixsee OT Friedrichshain	10	10	10	10	10	10
Neiße-Malxetal OT Jerischke	5	5	5	5	5	5
Amt Peitz						
Peitz, Stadtteil Cottbuser Vorstadt	28	28	28	25	28	23 ¹³
Peitz, Stadtteil Südlicher Stadtrand	--	--	--	--	--	28 ¹²
Teichland OT Maust, Dorfgebiet	26	26	25	25	25	25
Teichland OT Maust, Wohngebiet	59	59	50	50	50	50
Jänschwalde OT Jänschwalde/Dorf	18	20	20	23	25	25
Tauer	18	18	18	18	18	18
Turnow-Preilack OT Turnow	15	15	15	15	15	15
Jänschwalde OT Drewitz	10	10	13	13	13	13
Drachhausen	10	10	10	10	10	10
Jänschwalde OT Grießen	8	8	8	8	8	8
Heinersbrück OT Grötsch	5	5	5	5	5	5

Tab. 8.2

8.4 Stadtsanierung und Stadtumbau

Sanierungsgebiete

In den Nebenkarten auf der Rückseite der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Spree-Neiße zum Stand 01.01.2005 sind die **förmlich festgelegten Sanierungsgebiete violett unterlegt**. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten besonderen Bodenrichtwerte (**Anfangsbodenrichtwerte**) für diese Gebiete haben einen unterschiedlichen Stand der Beschlussfassung. Obwohl der Gutachterausschuss im Jahr 2004 in allen Städten mit klassischen Sanierungsverfahren auf die Beauftragung zur Anpassung der Werte an die allgemeinen Wertverhältnisse hinwirkte, wurde dieser Auftrag bis zum Jahresende nur von den Städten Guben und Peitz gestellt.

Der folgende Überblick gibt einen Überblick über die **ermittelten – und fortgeschriebenen – Anfangsbodenrichtwerte** in Sanierungsgebieten:

Sanierungsgebiet	Stichtag der Festsetzung	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert
Forst (Lausitz), „Forst-Nordstadt“	26.09.1991	55,-- DM/m ² ... 100,-- DM/m ²
Forst (Lausitz), Entwicklungsbereich „Promenade“	18.10.1991	200,-- DM/m ² ... 210 DM/m ²
Forst (Lausitz), „Westliche Innenstadt“	16.07.1999	20,-- DM/m ² ... 110,-- DM/m ²
Guben, „Stadtzentrum“	01.01.2005	28,-- €/m ² ... 53,-- €/m ²

¹³ 2005 in drei separate Bodenrichtwertzonen geteilt

Sanierungsgebiet	Stichtag der Festsetzung	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert
Peitz, „Historischer Altstadt kern“	01.01.2005	5,-- €/m ² ... 30,-- €/m ²
Welzow, „Innenstadt“	01.03.1997	10,-- DM/m ² ... 35,-- DM/m ²

Tab. 8.3

- **Hinweis:** Die detaillierten Werte sind bei den Kommunen oder in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen.
Für in der Tab. 8.3 nicht ausgewiesene Sanierungsgebiete erfolgt die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte im Jahr 2005 auf Antragstellung.

Stadtumbaugebiete

Die Mittelzentren des Landkreises Spree-Neiße verzeichnen – wie viele Städte in den neuen Bundesländern – einen seit Jahren anhaltenden und massiven Bevölkerungsverlust (siehe Ziffer 1, Seite 5). Hauptursache dieser Entwicklung ist insbesondere die Abwanderung junger Menschen und Erwerbstätiger in die alten Bundesländer sowie teilweise in die Umlandgemeinden auf Grund des dortigen erweiterten Wohnungsangebots seit 1990 in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Dieser Prozess verursacht eine Reihe von Folgeerscheinungen, besonders im innerstädtischen Bereich. In den Städten stehen inzwischen Tausende Wohnungen leer. Bevölkerungsverlust und Wohnungsleerstand führen zwangsläufig zu einer verminderten Auslastung der sozialen wie auch der technischen Infrastruktur. Einher gehen neue Konzepte zur zentralörtlichen Gliederung des Landes, was wiederum Auswirkungen auf die Gesamtregion hat. Kommunen mit bisher zentralörtlichen Funktionen müssen Einschränkungen in der Wahrnehmung ihrer Aufgaben vornehmen.

Stadtentwicklungskonzepte, die auf stetigem Wachstum basieren, sind den veränderten Anforderungen anzupassen. [Stadtumbaustrategien](#) sind zu erarbeiten und [Handlungsgebiete](#) auszuweisen.

Stadtumbaustrategien:

- ☞ Umbau der Wohnungsbestände in Stadtquartiere mit stadtbildprägender Substanz
- ☞ Aktivierung von gewerblichen und industriellen Brachflächen
- ☞ Aufgabe peripherer Stadtteile mit vollständigem Rückbau ohne städtebauliche Nachnutzung oder mit städtebaulicher Nachnutzung (z.B. Eigenheime, Freizeitanlagen ...)
- ☞ Aufgabe von isolierten Standorten (z.B. ehemalige militärische Wohngebiete)
- ☞ Aufgabe von innerstädtischen Gebieten mit Nachnutzung (z.B. als Stadtpark)
- ☞ Bauliche Ausdünnung von Neubau- oder auch Altbauquartieren (Abriss einzelner Gebäude, Verringerung der Geschosshöhe, Entfernen von Gebäudesegmenten)
- ☞ Rückbau und anschließende Neubebauung mit nachgefragten Wohnungsbauten
- ☞ Erhaltung und gegebenenfalls Umstrukturierung der Innenstadt

Handlungsgebiete oder Gebiete mit Handlungsbedarf:

Diese Gebiete werden in *Erhaltungsgebiete*, *Umstrukturierungsgebiete*, *Neuentwicklungsgebiete* und *Abrissgebiete* eingeteilt.

In **Erhaltungsgebieten** wird die überwiegende Bausubstanz erhalten bleiben. Das städtebauliche Bild wird im Wesentlichen nicht verändert. Es kommt zu einzelnen Abriss- und Entkernungsmaßnahmen. Die Modernisierung und Instandsetzung ist fortzuführen. (Der Begriff „Erhaltungsgebiet“ wird hier nicht im Sinne des besonderen Städtebaurechts nach § 172 BauGB verwendet.)

In **Umstrukturierungsgebieten** kommt es zu größeren Abbruch- und Erhaltungsmaßnahmen an den verbleibenden Gebäuden. Der Charakter des Gebietes (auch im Sinne der BauNVO¹⁴) wird nicht oder nur teilweise geändert. Teilabriss und Umnutzungen von vorhandener Substanz werden durchgeführt. Einzelne Neubaumaßnahmen sind nicht ausgeschlossen, ebenso wie kleinere Bodenordnungsmaßnahmen bzw. die Umverlegung von Verkehrswegen.

In **Neuentwicklungsgebieten** wird umfassender Abbruch durchgeführt. Eine geringe Anzahl von Wohngebäuden bleibt bestehen, die frei gewordenen Flächen werden für eine Neubebauung (Eigenheimsiedlung, Gewerbe, Handel usw.) vorbereitet. Bodenordnungsmaßnahmen und Neuerschließungen sind notwendig.

Bei **Abrissgebieten** werden gesamte Quartiere rückgebaut einschließlich der vorhandenen Infrastruktur (nach Notwendigkeit). Diese Gebiete sind mittelfristig nicht für eine Neubebauung vorgesehen. Es können größere Baulücken sein, aber infolge des Eingriffs können diese Gebiete nach § 35 BauGB eingeordnet werden.

Die Möglichkeit der Unterlassung der Bodenrichtwert-Ermittlung mit Hinweis auf den Stadtbau wurde im Bereich des Landkreises Spree-Neiße nicht wahrgenommen.

- **Hinweis:** In den Städten Forst (Lausitz), Guben und Spremberg liegen derartige Konzepte vor. Ihr Planungs- und Abarbeitungsstand ist sehr differenziert. Der Gutachterausschuss empfiehlt allen Interessenten, notwendige Informationen diesbezüglich bei der jeweiligen Kommune einzuholen.

¹⁴ BauNVO ... Baunutzungsverordnung

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Der Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke lässt sich in weitere Kategorien unterteilen. Hierzu zählen insbesondere frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Wochenendhäuser. Die größte Bedeutung im Landkreis Spree-Neiße hat die Kategorie der frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser.

Von insgesamt 1.419 erfassten Kauffällen entfielen **519 Verträge** (37%) auf bebaute Grundstücke. Somit wurden weiterhin wesentlich mehr bebaute Grundstücke als unbebaute Bauflächen (23%) veräußert. *264 Kauffälle* waren dem Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ zuzuordnen. Das waren 51% aller Verkäufe von bebauten Objekten. Ergänzt man diese Zahlen um die *34 Kauffälle* von *Reihenhäusern und Doppelhaushälften*, so machte der Bereich des **individuellen Wohnens** mit insgesamt **298 Vorgängen** einen Anteil von **21% am gesamten Grundstücksmarkt** und **57% am Markt bebauter Grundstücke** aus. Vom Gesamtgeldumsatz am Grundstücksmarkt entfielen im Zeitraum 2004 78% (ca. 47 Mill. €) auf bebaute Objekte.

Gesamtumsatz bebauter Grundstücke

Gebäudearten	Kauffälle <i>Anzahl</i>	Flächenumsatz <i>In ha</i>	Geldumsatz <i>in Mill. €</i>
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser	264	104,8	21,8
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	34	2,3	2,5
Wochenendhäuser	61	4,1	1,4
Mehrfamilienhäuser	43	15,1	3,5
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	48	13,3	12,2
Sonstige Gebäude	69	48,7	5,2
Summe	519	188,3	46,6

Tab. 9.1

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Der Umsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern hatte ein Gesamtvolumen von ca. 22 Mill. €. Das entsprach einem Anteil von **36% am Gesamtgeldumsatz** für 2004. Damit besaß dieser Teilmarkt die größte Bedeutung auf dem Grundstücksmarkt.

Regional betrachtet waren die Anteile in den Dörfern, also im ländlichen Bereich, am höchsten, gefolgt von den Anteilen in den Städten Forst (Lausitz), Guben und Spremberg.

9.2.1 Preisniveau

In die Untersuchungen zum Preisniveau wurden ausschließlich Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs einbezogen, d.h. Vorgänge mit erkennbaren ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden eliminiert.

Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Städten Forst (Lausitz), Guben und Spremberg:

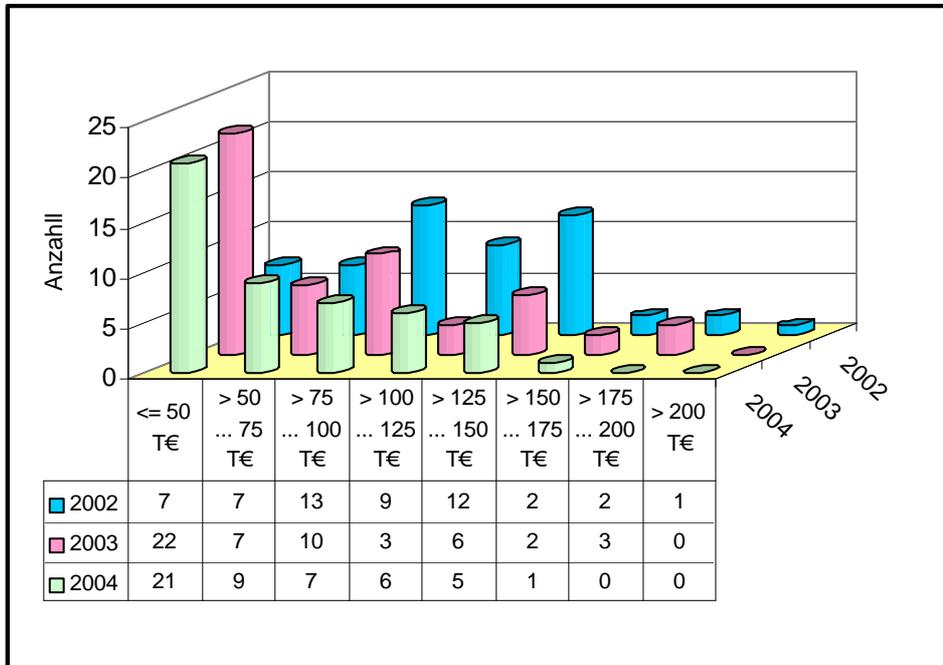


Abb. 9.1

Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern in ländlichen Bereichen:

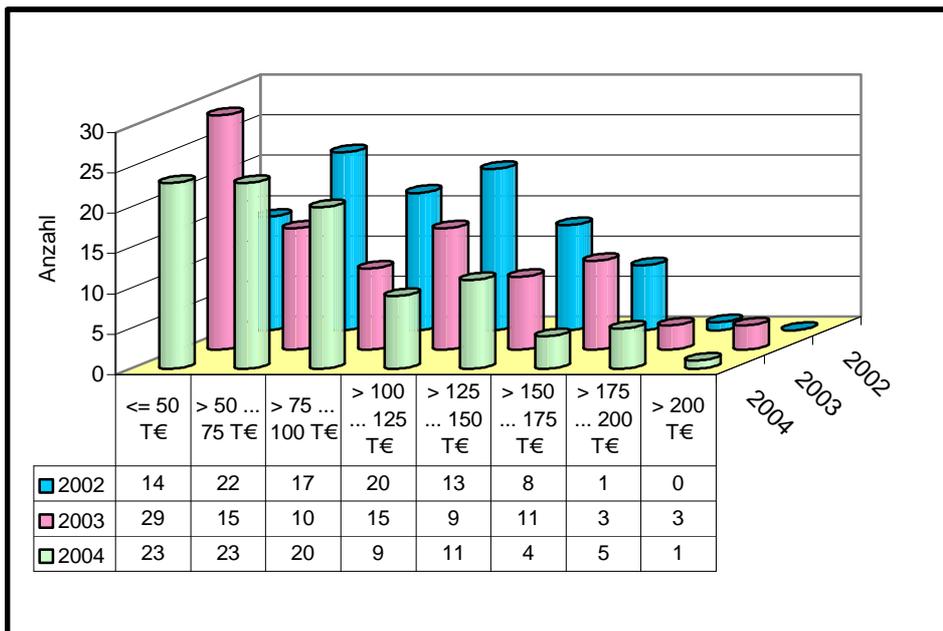


Abb. 9.2

Die Grafiken zum Preisgefüge verdeutlichen, dass sowohl in städtischen als auch in ländlichen Lagen die **größten Aktivitäten im Niedrigpreissektor bis 50.000 €** stattfinden. Mit steigendem Preisniveau lassen diese nach. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gebäude in diesem Preissektor die Kriterien des **einfachen Ausstattungsstandards** entsprechend den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) erfüllen.

9.2.2 Preisentwicklung

Betrachtet man die Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser über die letzten drei Jahre, so wird die Aussage zum Preisniveau dadurch gefestigt. Im Jahr 2002 wurden noch mehr derartige Grundstücke bis zum Preisniveau von 150.000 € erworben. Zum Ende des Jahres 2004 stellte sich hier eine Obergrenze bei 100.000 € ein. In dieser Größenordnung werden mittlere Ausstattungsstandards erreicht.

9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Für eine Anpassung von im Sachwertverfahren ermittelten Grundstückswerten an den regionalen Grundstücksmarkt werden **Marktanpassungsfaktoren** notwendig. Der Gutachterausschuss konzentrierte sich insbesondere auf sanierte und modernisierte sowie auf teilweise in den 90er-Jahren neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei der Ermittlung des Sachwertes wurde von folgendem **Modell** ausgegangen:

Gebäudewert	= BGF ¹⁵ nach DIN 277 / 1987 x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baunebenkosten 1,16 (für frei stehende Häuser) bzw. 1,14 (für Reihenhäuser) x Regionalfaktor 0,95 x Alterswertminderung nach WertV (Gesamtnutzungsdauer 100 bzw. 80 Jahre) x Baukostenindex (Statistisches Bundesamt)
Bodenwert	= Bodenrichtwert x Fläche (bzw. Teilfläche für Nutzungsart „GF“ ¹⁶) (+ Teilfläche für andere Nutzungsarten x Wert der jeweiligen Nutzungsart)
Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz (regional üblich 3% des Gebäudewertes)
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert der Außenanlagen
Marktanpassungsfaktor	= Kaufpreis / Sachwert

Um exaktere Aussagen zu erhalten, wurden verwertbare Kauffälle der Jahre 2000 bis 2004 in die Auswertung einbezogen. Eine Teilung in städtische Lagen (93 Kauffälle) und ländliches Gebiet (74 Kauffälle) machte sich erforderlich, um unterschiedliche Bodenpreisniveaus zu berücksichtigen.

¹⁵ BGF ... Brutto-Grundfläche

¹⁶ GF ... Gebäude- und Freifläche

Marktanpassungsfaktoren nach Sachwertgruppen

Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert	Faktor in	
	städtischen Lagen	dörflichen Lagen
< 50 T€	1,07	0,93
50 T€ ... 75 T€	0,97	0,95
75T€ ... 100 T€	1,01	0,92
100 T€ ... 125 T€	0,87	0,92
125 T€ ... 150 T€	0,89	0,99
150 T€ ... 175 T€	0,89	0,86
175 T€ ... 200 T€	0,77	0,86
> 200 T€	0,68	0,77

Tab. 9.2

Marktanpassungsfaktoren nach Gebäudebaujahresklassen

Ein- und Zweifamilienhäuser		
Baujahr	Faktor in	
	städtischen Lagen	dörflichen Lagen
< 1925	1,00	0,89
1925 ... 1945	0,95	0,99
1946 ... 1970	0,88	0,89
1971 ... 1990	0,86	0,82
> 1990	0,86	0,88

Tab. 9.3

Die nachfolgenden Diagramme repräsentieren den Einfluss des Sachwerts in den einzelnen Gebäudebaujahresklassen. Diese verdeutlichen, dass mit zunehmender Gebäudebaujahresklasse auch die Sachwerte der nachgefragten Objekte steigen; im Gegensatz dazu aber mit steigendem Sachwert tendenziell die Kaufpreise und damit die Marktanpassungsfaktoren fallen. Abweichend von diesem allgemeinen Trend verdeutlicht die Verteilung der Kauffälle der untersuchten Stichprobe, dass in dem am meisten nachgefragten Preisniveau die Käufer durchaus bereit sind, sachwertgerecht bzw. auch darüber die Grundstücke zu erwerben.

⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1925

Städtische Lagen

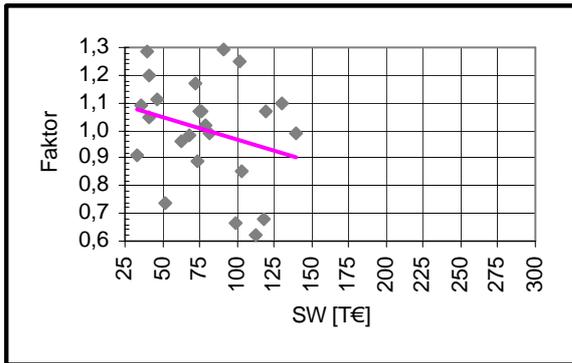


Abb. 9.3

Ländliche Lagen

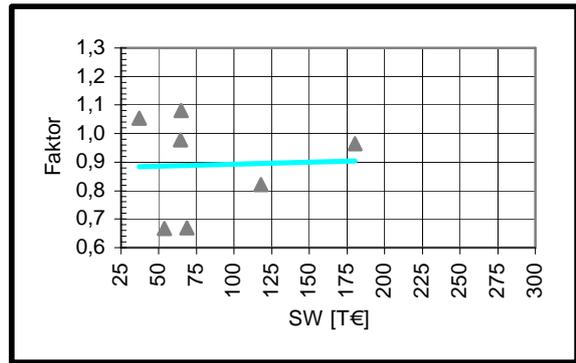


Abb. 9.4

⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr 1926 ... 1945

Städtische Lagen

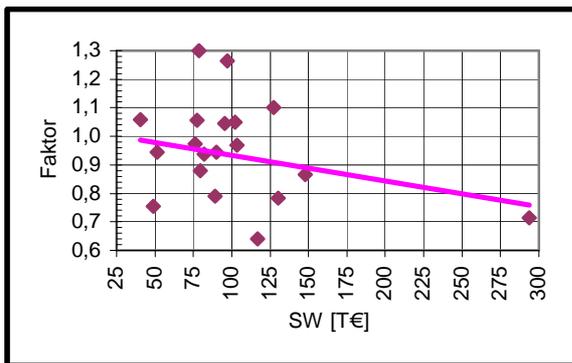


Abb. 9.5

Ländliche Lagen

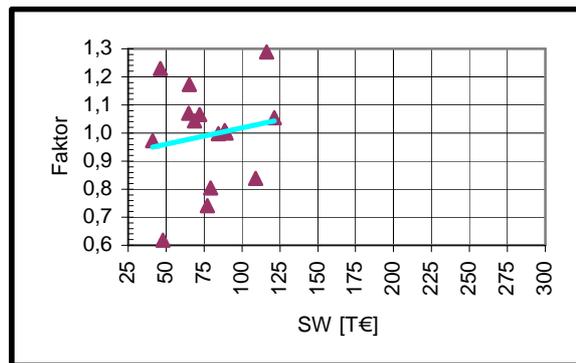


Abb. 9.6

⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr 1946 ... 1970

Städtische Lagen

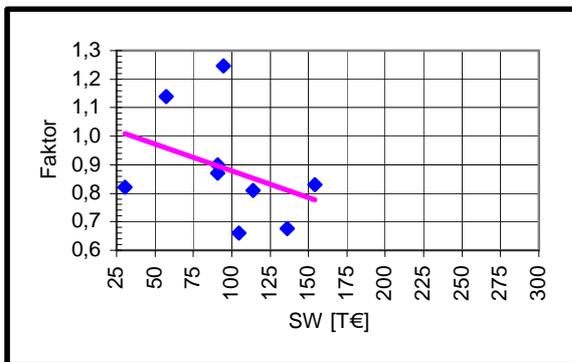


Abb. 9.7

Ländliche Lagen

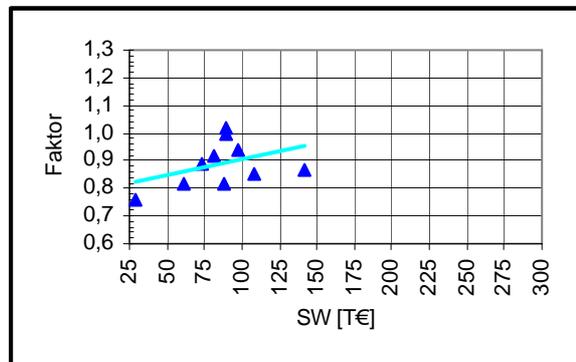


Abb. 9.8

⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr 1971 ... 1990

Städtische Lagen

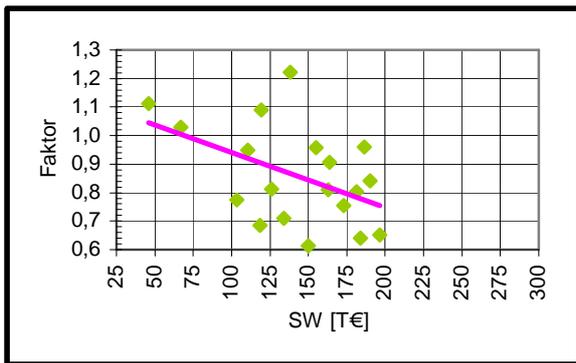


Abb. 9.9

Ländliche Lagen

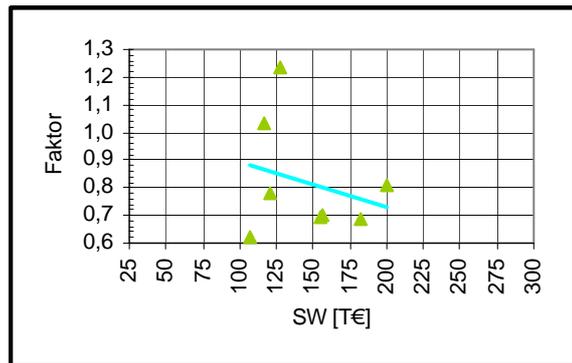


Abb. 9.10

⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr nach 1991

Städtische Lagen

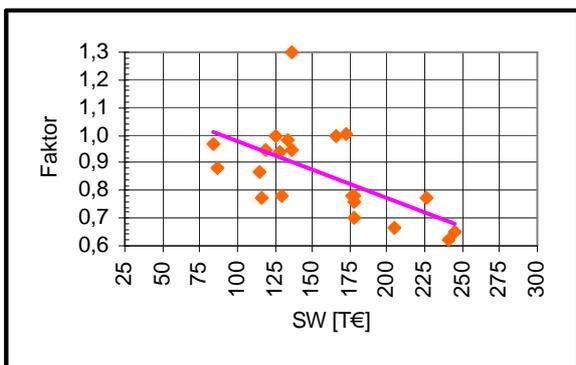


Abb. 9.11

Ländliche Lagen

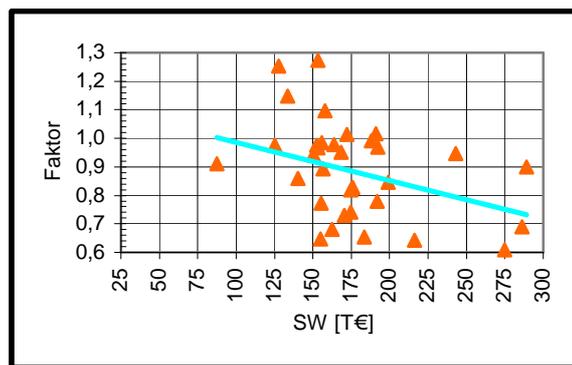


Abb. 9.12

9.2.4 Vergleichsfaktoren

Ein geeignetes Mittel für einen Vergleich von Wohnimmobilien sind die Angaben zu Wohnflächenpreisen. Deutlicher als die Gesamtkaufpreise geben sie das bestehende Preisniveau in Abhängigkeit von den unterschiedlichsten Gebäudekategorien an.

Die für diese Auswertung heran gezogenen Kaufpreise sind auf die kompletten Grundstücke (inklusive Bodenwertanteil) bezogen. Es wurden Grundstücke bis maximal 2.000 m² Grundstücksfläche und einem Anteil an Nebengebäuden, die hauptsächlich dem Zweck des Wohnens dienen, unterstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung von 230 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2000 bis 2004 sind im Folgenden dargestellt.

Gebäudeart	Gebäudebau- jahresklasse	Mittleres Baujahr	Durchschnitt- liche Wohnfläche in m²	Durchschnitt- liche WF-Preise in €/m²
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser unsaniert; einfacher Ausstattungsstandard	≤ 1948	1926	97	400
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser saniert + modernisiert; einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard	≤ 1948	1926	129	711
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser saniert + modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	1949 ... 1970	1961	128	762
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser saniert + modernisiert, teilweise neuwertig, aber zum Kaufzeitpunkt älter als 3 Jahre; teilweise gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1971	1990	136	1.020
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser neuwertig, zum Kaufzeitpunkt nicht älter als 3 Jahre; gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1971	2001	130	1.186

Tab. 9.4

9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern war der Umsatz von [Reihenhäusern und Doppelhaushälften](#) im Landkreis Spree-Neiße [relativ unbedeutend](#). Nur [34 Erwerbsvorgänge](#) wurden im Jahr 2004 registriert. Diese machten mit einem Gesamtvolumen von 2,5 Mill. € ca. 4% am Gesamtgeldumsatz für 2004 aus. Damit war der Umsatz in diesem Teilmarkt in den zurück liegenden Jahren annähernd konstant.

9.3.1 Preisniveau

Bei diesem Teilmarkt stellte sich folgendes Preisniveau ein:

Gebäudeart	Gebäudebau- jahresklasse	Mittleres Baujahr	Durchschnitt- liche Wohnfläche in m²	Durchschnitt- liche WF-Preise in €/m²
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften saniert + modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	≤ 1948	1925	120	595
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften, in 90er-Jahren neu errichtet; gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1990	1995	120	1.055

Gebäudeart	Gebäudebaujahresklasse	Mittleres Baujahr	Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Durchschnittliche WF-Preise in €/m²
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften, nach 2000 errichtet; gehobener Ausstattungsstandard	≥ 2000	2001	120	1.138

Tab. 9.5

In den übrigen Gebäudebaujahresklassen fand in den Jahren 2000 bis 2004 kein Markt statt.

9.3.2 Preisentwicklung

Auf Grund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen ist hier keine Aussage möglich.

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

Der Markt hinsichtlich des Wohnungseigentums war im Landkreis Spree-Neiße nach wie vor sehr schwach ausgeprägt. Hier wird seit dem Jahr 2000 bei den Erwerbsvorgängen eine Größenordnung zwischen 24 und 38 Verträgen je Jahr erreicht. Etwa 80% davon entfielen jährlich auf den Erstverkauf von Eigentumswohnungen.

Geeignete, auswertbare Verkäufe der Jahre 2002 bis 2004 fanden an folgenden Standorten statt:

Ort	Bauart			Wohnfläche m ²	Wohnflächenpreis €/m ² WF	Anzahl Kauffälle	Art
	Neubau	Altbau	Saniertes Altbau				
Forst (Lausitz)			X	80 ... 85	640 ... 860	6	E ¹⁷
Forst (Lausitz)	X			80 ... 85	1.020 ... 1.360	6	E
Forst (Lausitz)	X			140	965	1	E
Guben			X	100 ... 110	880 ... 940	2	E
Guben		X		70	810	1	E
Guben		X		150	465	1	E
Spremberg			X	100 ... 115	965 ... 1.045	2	E
Spremberg	X			80	1.270 ... 1.545	7	E
Spremberg		X		90	640	1	E
Peitz			X	45	275	1	W ¹⁷
Burg (Spree-wald)	X			55 ... 95	1.040 ... 1.370	9	E

¹⁷ E ... Erstveräußerung; W ... Weiterveräußerung

Ort	Bauart			Wohnfläche m ²	Wohnflächen- preis €/m ² WF	Anzahl Kauffälle	Art
	Neubau	Altbau	Sanierter Altbau				
Werben	X			50 ... 55	880 ... 1.085	2	E
Werben	X			50 ... 55	740 ... 1.255	3	W
Kolkwitz OT Glinzig		X		85	300	1	W

Tab. 9.6

Die Übernahme von Eigenleistungen beeinflusst mitunter den Preis. Abhängigkeiten des Wohnflächenpreises können sich daher nicht ableiten lassen.

9.5 Teileigentum

Der Erwerb von Teileigentum nahm eine noch wesentlich geringere Größenordnung ein als der Teilmarkt für Wohnungseigentum. Seit dem Jahr 2000 gab es nur 10 Kauffälle, die aber hinsichtlich von Vergleichsfaktoren nicht auswertbar waren.

9.6 Mehrfamilienhäuser

Bei **Mehrfamilienhäusern** fand im Landkreis nur **sehr vereinzelt ein Marktgeschehen** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr statt. Ein Großteil der übermittelten Erwerbsvorgänge wies ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse auf. Hierbei spielten Zwangsversteigerungen, Verkäufe aus Insolvenzen, Versteigerungen zum Geringstgebot, Umsiedlungen sowie starker Gebäudeverfall bis hin zur Abrisswürdigkeit eine bedeutende Rolle. Ein derartiger Markt bietet **wenig Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Auswertung** einschließlich der Ableitung von weiteren Daten zur Wertermittlung wie Vergleichsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten oder Liegenschaftszinssätzen.

9.6.1 Preisniveau

Die wenigen verbleibenden Objekte waren überwiegend sanierungsbedürftige Mietwohnhäuser aus den Jahren um 1900, die von Investoren für den Zweck der Sanierung und Modernisierung für eine spätere Vermietung erworben wurden.

Auch bei diesen Objekten wurde nur ein **sehr niedriges Preisniveau** erreicht, was die folgende Tabelle belegt.

Kaufzeitraum	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt- liches Baujahr	Durchschnitt- licher Kaufpreis
2002	12	1913	53.000 €
2003	12	1901	26.000 €
2004	9	1920	35.000 €

Tab. 9.7

Diese Verkäufe fanden vorrangig in den Innenstadtlagen der Städte Forst (Lausitz), Guben und Spremberg statt, sodass der Bodenwertanteil einen Großteil des Kaufpreises ausmachte.

9.6.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Für Objekte im Landkreis Spree-Neiße, deren Restnutzungsdauer größer als 30 Jahre ist, wurden zuletzt die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Baujahr	Liegenschaftszinssatz
Mehrfamilienhäuser umfassend modernisiert	ab 1940	5,5% ... 6,5%

Rahmenbedingungen für die Liegenschaftszins-Ermittlung:

- Ortsbesichtigung: ja
- Objekt: nachhaltig vermietete Objekte
- Restnutzungsdauer: (RND) mindestens 20 Jahre; Ermittlung nach Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
- Gesamtnutzungsdauer: (GND) 80 Jahre
- Bodenwert: objekttypischer Bodenwert
- Rohertrag: angenommene, vergleichbare Nettokaltmiete
- Verwaltungskosten: 5% ... 7% des Rohertrags
- Instandhaltungskosten: 9,00 €/m² WF bzw. 11,50 €/m² WF
- Mietausfallwagnis: 3% des Rohertrags

9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Auch in diesem Teilmarkt war das Verhalten ähnlich dem der Mehrfamilienhäuser. **Gewöhnlicher Geschäftsverkehr** fand **relativ selten** statt. Die Hauptobjekte in dieser Gruppe waren Wohn- und Geschäftshäuser.

Das Spektrum der Kaufpreise war breiter gefächert als bei Mehrfamilienwohnhäusern. Es ließ sich aber auf Grund der geringen Kauffallanzahl und oft fehlender Angaben zum Objekt nicht kategorisieren.

9.7.1 Preisniveau

Die folgende Tabelle spiegelt das durchschnittliche Preisniveau wieder.

Kaufzeitraum	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliches Baujahr	Durchschnittlicher Kaufpreis
2002	10	unbekannt	79.000 €
2003	7	1910	71.000 €
2004	14	1930	69.000 €

Tab. 9.8

9.7.2 Liegenschaftszinssätze

Nur sehr wenige, geeignete Kauffälle standen für eine derartige Auswertung zur Verfügung.

Für Objekte im Landkreis Spree-Neiße, deren Restnutzungsdauer größer als 30 Jahre ist, wurden zuletzt die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Baujahr	Liegenschaftszinssatz
Wohn- und Geschäftshäuser umfassend modernisiert	ab 1930	2,5% ... 6,0% *

* abhängig vom Wohnanteil

Rahmenbedingungen für die Liegenschaftszins-Ermittlung:

- Ortsbesichtigung: ja
- Objekt: nachhaltig vermietete Objekte
- Restnutzungsdauer: (RND) mindestens 20 Jahre; Ermittlung nach Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
- Gesamtnutzungsdauer: (GND) 80 Jahre
- Bodenwert: objekttypischer Bodenwert
- Rohertrag: angenommene, vergleichbare Nettokaltmiete
- Verwaltungskosten: 5% des Rohertrags
- Instandhaltungskosten: 9,00 €/m² WF
- Mietausfallwagnis: 3% des Rohertrags

9.8 Wochenendhäuser

Wochenendhäuser waren im Landkreis Spree-Neiße in den vergangenen Jahren häufig nachgefragte Objekte. Gebäudetyp, Bauausführung und Ausstattung waren sehr unterschiedlich, sodass demzufolge die Kaufpreise weit aufspritzten. Das Spektrum reichte hier von 5.000 € bis 35.000 €, in einzelnen Fällen auch weit darüber. Das durchschnittliche Preisniveau ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Kaufzeitraum	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliches Baujahr	Durchschnittlicher Kaufpreis
2002	42	unbekannt	19.000 €
2003	45	1974	17.000 €
2004	46	1979	21.000 €

Tab. 9.9

Die gefragtesten Lagen waren Wochenendhausgebiete in Wassernähe. Zu nennen sind die Siedlungen am Stausee Spremberg, die Bungalowsiedlung am Felixsee im OT Bohsdorf der Gemeinde Felixsee, die Siedlungsgemeinschaften am Pinnower See und die Wochenendsiedlungen im Spreewald, speziell in Burg (Spreewald).

10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

Die in diesem Abschnitt aufgeführten Werte resultieren aus eigenen Recherchen, aus Angaben anderer Institutionen sowie teilweise aus Ermittlungen in Gutachten durch den Gutachterausschuss.

10.1 Nutzungsentgelte

Nutzungsentgelt für Wochenendgrundstücke

Für die Festsetzung des Nutzungsentgeltes für Gartengrundstücke, die Erholungs- und Freizeitwecken dienen, gilt die [Nutzungsentgeltverordnung](#)¹⁸. Ziel und Zweck dieser Verordnung ist es, durch eine [stufenweise](#), zeitlich gestreckte [Entgeltanhebung](#) einen sozial verträglichen Ausgleich zwischen den Interessen der Eigentümer der Grundstücke und den Interessen der Nutzer herbeizuführen. Eine Erhöhung des Nutzungsentgeltes hat immer dann ihre [Grenze](#) erreicht, wenn das [ortsübliche Entgelt](#) für vergleichbar genutzte Grundstücke erreicht ist.

Das ortsübliche Entgelt für Erholungsgrundstücke soll sich aus den [Entgelten](#) ergeben, welche [nach dem 02.10.1990](#) vereinbart worden sind. Für die Vergleichbarkeit ist laut Nutzungsentgeltverordnung die tatsächliche Nutzung – Erholung – unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend.

Gemäß NutzEV sind [frei vereinbarte Entgelte](#) vergleichbar, wenn sie in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind.

Dem Gutachterausschuss liegen diesbezüglich nur geringfügig aktuelle Datensammlungen vor. Diese verdeutlichen, dass in Einzelfällen Grundstücke in wenig attraktiven Lagen für [0,10 €/m² bis 0,20 €/m² von den Gemeinden](#) verpachtet werden. Mehrheitlich jedoch liegen die Pachten in der [Spanne](#) zwischen

0,30 €/m² und Jahr und 0,95 €/m² und Jahr.

[Genauere Angaben](#) sind nur [im](#) Rahmen eines [Gutachtens](#) über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 NutzEV möglich, welches bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt werden kann.

Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke

Das [Nutzungsentgelt](#) für beanspruchte Flächen durch Nutzergemeinschaften von Komplexgaragen (Garagengrundstücke) beträgt

30,00 €/Garage und Jahr bis 40,00 €/Garage und Jahr.

¹⁸ Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

10.2 Mieten

Gewerbemieten

Die veröffentlichten **Mietspannen** geben den jeweiligen Schwerpunkt des Marktes wieder. Die erhobenen Daten setzen sich **aus Bestandsmieten und aktuellen Vertragsabschlüssen** zusammen. Sie stammen zum Teil aus Zuarbeiten der Industrie- und Handelskammer. Daraus ist tendenziell ein stagnierendes bis fallendes Mietniveau abzuleiten. Die gegenwärtige wirtschaftliche Situation in der Region brachte erheblichen Leerstand an Gewerberäumen hervor, sodass ein übergroßes Angebot dieser auf dem Markt besteht. Trotzdem werden in 1a-Lagen heute noch hohe Mieten erzielt, da diese Objekte eine wirtschaftliche Nachhaltigkeit aufweisen.

Gewerbemieten stellen **individuelle Vereinbarungen des freien Mietmarktes** dar und sind starken Konjunkturschwankungen ausgesetzt. Ein gewerblicher Mietvertrag unterliegt nicht den Schutzbestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), er ist frei verhandelbar zwischen den Vertragsparteien. Es kommt im Einzelfall immer auf die individuellen Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter an. Ein derartiger Vertrag wirkt sich unmittelbar auf die Rentabilität des Unternehmens aus und ist gerade für klein- und mittelständische Unternehmen Existenz entscheidend.

Die **Mietpreise** weisen in den letzten Jahren zunehmend eine **große Streuung** auf. Sie sind in starkem Maße von der Lage, Größe und Attraktivität des Standortes abhängig. Erheblicher Leerstand führt zu einer fallenden Preistendenz. Es besteht **starke Zurückhaltung bei der Bekanntgabe erzielter Mieten**.

Mietwert-Übersicht:

Alle in dieser Mietwert-Übersicht erfolgten Angaben sind als **Netto-Kaltmieten** pro Quadratmeter und Monat zu verstehen.

Ort	Art der Objekte	Charakteristik	Mietspanne in €/m² und Monat
Forst (Lausitz)	Ladengeschäfte	Gute Lage	5,00 ... 10,00
		Mittlere Lage	4,00 ... 7,00
	Büros, Praxen, Apotheken	Gute Ausstattung	4,00 ... 8,00
		Mittlere Ausstattung	3,00 ... 6,00
	Gaststätten	Gute Ausstattung	4,00 ... 8,00
		Mittlere Ausstattung	3,00 ... 6,00
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 2,50
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 2,00
Freiflächen	Mittlere Lage	0,20 ... 1,00	
Guben	Ladengeschäfte	Gute Lage	5,00 ... 8,00
		Mittlere Lage	4,00 ... 7,50
	Büros, Praxen, Apotheken	Gute Ausstattung	4,00 ... 9,00
		Mittlere Ausstattung	3,00 ... 7,00
	Gaststätten	Gute Ausstattung	3,00 ... 6,00
		Mittlere Ausstattung	3,00 ... 5,00

Ort	Art der Objekte	Charakteristik	Mietspanne in €/m² und Monat
<i>noch Guben</i>	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 3,00
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 3,00
	Freiflächen	Mittlere Lage	0,20 ... 0,80
Spremberg	Ladengeschäfte	Gute Lage	6,00 ... 12,00
		Mittlere Lage	5,00 ... 7,00
	Büros, Praxen, Apotheken	Gute Ausstattung	4,00 ... 10,00
		Mittlere Ausstattung	3,00 ... 7,00
	Gaststätten	Gute Ausstattung	3,50 ... 8,00
		Mittlere Ausstattung	2,50 ... 5,50
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 3,00
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 2,00
Freiflächen	Mittlere Lage	0,30 ... 1,00	
Döbern	Ladengeschäfte	Gute Lage	5,00 ... 8,00
		Mittlere Lage	3,00 ... 5,50
	Büros, Praxen, Apotheken	Gute Ausstattung	3,00 ... 7,00
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 2,50
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 1,00
	Freiflächen	Mittlere Lage	0,25 ... 0,50
Peitz	Ladengeschäfte	Gute Lage	5,50 ... 10,00
		Mittlere Lage	4,00 ... 5,50
	Büros, Praxen, Apotheken	Gute Ausstattung	4,00 ... 7,00
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,50 ... 2,50
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 1,00
	Freiflächen	Mittlere Lage	0,25 ... 0,50

Tab. 10.1

Entscheidungskriterien der Mietpreisbildung:

- ❖ Ausstattung - Sanitäreinrichtung, Elektroausstattung, Heizung, Telekommunikation vorhanden; Zustand
- ❖ Betriebskosten - Höhe der zu erwartenden Nebenkosten; Verhältnis Mietpreis zu Nebenkosten
- ❖ Geschoss - Geschosshöhe, Anzahl der Treppeninstallation, Belastbarkeit der Böden
- ❖ Flexibilität - Anpassungsfaktor bei Organisations- und Produktionsumbau

- ❖ Funktionalität - Verhältnis Ladenfläche, Bürofläche, Lagerfläche
- ❖ Marktsituation - Angebot oder hoher Leerstand an Gewerberäumen; marktübliche Mietpreise, langfristige Zahlungsmöglichkeit
- ❖ Mietvertrag - Mietanpassungen (Fest-, Staffel- oder Umsatzmiete), Vertragsdauer, Anpassungsklauseln, Kostenübernahme bei Reparaturen
- ❖ Schaufenster - Größe und Ausrichtung der Fenster, Werbemöglichkeiten
- ❖ Sicherheit - Sicherheitsvorkehrungen
- ❖ Standort - Zukunftssichere „Adresse“ in der Stadt, Zustand und Umfang der Infrastruktur, architektonische Realisierung des Gewerbes
- ❖ Umgebung - Image-Charakter der Gegend, Branchenvermischung, Beschäftigungs- und Sozialstruktur

Wohnungsmieten

Mietspiegel sind nach § 2 Abs. 2 MHG ¹⁹ Übersichten über die üblichen Entgelte für Wohnraum in einer Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden, die von dieser oder Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden sind. Der besondere Vorteil der Mietspiegel liegt darin, dass sie nicht nur Informationen über gezahlte Entgelte für einzelne Wohnungen liefern. Sie bilden das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis ab und ermöglichen damit in der Regel eine einfache Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für das jeweilige Mieterhöhungsverfahren. Außerdem stehen Mietspiegel der Öffentlichkeit zur Verfügung. Sie sollen damit die Markttransparenz erhöhen und einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartnern leisten.

Dem entsprechend **sollten Gemeinden**, soweit nach den örtlichen Verhältnissen ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist, **Mietspiegel erstellen und** diese jeweils im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung **anpassen** (§ 2 Abs. 5 MHG). Sie sind bei der jeweiligen Gemeinde nachzufragen.

Unabhängig davon veröffentlicht der Gutachterausschuss nachstehend ihm bekannt gewordene Mieten des freien Wohnungsmarktes.

Mietwert-Übersicht:

Die Angaben sind als **Netto-Kaltmieten** pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat zu verstehen. Sie beziehen sich auf **aktuelle Vertragsabschlüsse**, insbesondere der Jahre 2001 bis 2004, **und Bestandsmieten**.

siehe Tabelle 10.2, **Seite 58**

¹⁹ MHG ... Miethöhegesetz

Ort	Mietspannen in €/m² und Monat		
	Altbau	Neubau	Sanierter Altbau
Forst (Lausitz)	2,00 ... 3,50	4,50 ... 6,00	3,70 ... 5,20
	Pkw-Stellplatz / Garage 15,00 ... 30,00		
Guben	2,50 ... 4,00	4,00 ... 6,00	4,00 ... 5,00
	Pkw-Stellplatz / Garage 15,00 ... 25,00		
Spremberg	2,50 ... 4,00	4,50 ... 6,00	4,00 ... 5,50
	Pkw-Stellplatz / Garage 15,00 ... 25,00		
Spremberg OT Sellessen	--	~ 5,10	--
Döbern	1,80 ... 2,50	3,80 ... 5,50	3,50 ... 4,70
Drebkau	1,40 ... 2,50	4,00 ... 5,00	3,00 ... 4,70
Drebkau OT Leuthen	--	--	~ 4,70
Kolkwitz	--	--	4,50 ... 5,00
Neuhausen/Spree OT Laubsdorf	--	--	4,30 ... 4,50
Burg (Spreewald)	--	--	4,50 ... 5,50
Peitz	2,00 ... 3,50	4,50 ... 5,50	3,00 ... 5,00

Tab. 10.2

Sowohl im städtischen Raum als auch in ländlichen Gebieten des Landkreises kann von stagnierenden bzw. leicht sinkenden Mieten bei Neuvermietungen ausgegangen werden.

Im Zusammenhang mit Wohnungsvermietungen werden Stellplätze nicht mehr gesondert berechnet. Sie sind zunehmend Bestandteil der Wohnungsmiete.

Das anhaltende Wohnungsüberangebot und die damit verbundene Leerstandsentwicklung haben zur Folge, dass die erzielbaren Mietpreise tendenziell sinken werden. Auch die in Ziffer 8.4 beschriebenen Stadtumbaustراتيجien in den bisher ausgewiesenen Handlungsgebieten führten noch zu keinen greifbaren Erfolgen, um die Situation zu entspannen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass das Wohnungsüberangebot auf dem Mietwohnungsmarkt weiterhin bestehen bleibt und sich in nächster Zukunft noch verstärken wird, denn immer mehr Mieter wünschen bei Umzug eine qualitativ höher wertige Ausstattung der gewünschten Wohnung oder bevorzugen kleinere Wohnungen wegen des Wegzugs von Familienangehörigen.

Zunehmend entwickelt sich in der gegenwärtigen Situation die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Diese werden bei dem bestehenden Mietpreisniveau oft den Wohnungen in typischen Mietwohnhäusern vorgezogen.

10.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen

In Zusammenarbeit des Gutachterausschusses mit dem Fachbereich Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung im Landkreis Spree-Neiße können – mit dessen Zustimmung – zur Veröffentlichung die nachstehenden Pachten für landwirtschaftliche Flächen aufgeführt werden.

Durch die Landpachtregistrierung wurden insgesamt **46.439 ha Landwirtschaftsfläche** erfasst. Dieser Flächenumfang setzte sich aus 49.136 Liegenschaften zusammen, die 12.653 Verträgen entstammen.

Durchschnittliche Pacht für Landwirtschaftsflächen im Landkreis in €/ha und Jahr:

	1991 - 2000	1991 - 2001	1991 - 2002	1991 - 2003	1991 - 2004
Pachtfläche gesamt	38,53	39,39	39,02	40,19	43,00
Ackerland	40,55	41,45	41,56	43,22	46,55
Grünland	30,93	31,08	29,74	30,30	32,42

Tab. 10.3

Um das Territorium des Landkreises in Bezug auf die Pachtpreise differenziert auszuwerten, wurden die Pachtpreise aller registrierten Pachtflächen auf den Gebieten der Städte, Gemeinden und Ämter zusammengefasst.

Stadt / Gemeinde / Amt	Pacht für Ackerland in €/ha	Pacht für Grünland in €/ha
Stadt Forst (Lausitz)	47,36	38,47
Stadt Guben	68,40	41,92
Stadt Spremberg	52,10	48,04
Stadt Drebkau	38,57	24,72
Stadt Welzow	32,84	31,41
Gemeinde Kolkwitz	37,66	27,76
Gemeinde Neuhausen/Spree	43,33	41,61
Gemeinde Schenkendöbern	65,76	62,79
Amt Burg (Spreewald)	43,08	26,84
Amt Döbern-Land	48,40	41,30
Amt Peitz	38,11	35,29

Tab. 10.4

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung mit Wirkung vom 01.01.2004 durch das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg bestellt.

Die Amtszeit der ehrenamtlichen Mitglieder beträgt 5 Jahre. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Fachgremium mit besonderen Kenntnissen und Erfahrungen in der Grundstückswert-Ermittlung.

Die **Aufgaben der Gutachterausschüsse** lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen
- Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung
- Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren. Dabei ist das Vorliegen des Gutachtens eines regionalen Gutachterausschusses zur gleichen Sache Voraussetzung.

Die Gutachterausschüsse haben folgende Aufgaben:

- ⇒ Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- ⇒ Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- ⇒ Beobachtungen und Analysen des Grundstücksmarktes und Erarbeitung des jährlichen Grundstücksmarktberichts
- ⇒ Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte
- ⇒ Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- ⇒ Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile
- ⇒ Erstattung von Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (nach § 5 Bundeskleingartengesetz)
- ⇒ Erstattung von Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke (nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung)

Die Gutachterausschüsse arbeiten im Wesentlichen auf der Grundlage folgender **Rechtsvorschriften**:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebG Bbg)
vom 18. Oktober 1991 (GVBl. S. 452), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. I S. 298, 304)

- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2398)
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 9)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGebO) vom 19. November 2003 (GVBl. II S. 678)
- Gutachterausschussverordnung (GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl. II S. 818)
- Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung - Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 04. Juli 1995 (GVBl. II S. 474)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
- Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- Wertermittlungsrichtlinien 2002 (WertR 2002) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 2002 (BAnz. Nr. 238a)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße

Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Spree-Neiße sind:

Herr Thomas Schöne	Vorsitzender
Herr Marian Knolle	Stellvertreter
Herr Egon Böttcher	Sachverständiger
Herr Detlef Große	Sachverständiger
Herr Peter Kunze	Sachverständiger
Frau Irma Müller	Sachverständige, öbuv ²⁰
Herr Manfred Peters	Sachverständiger
Frau Heike Schubert	Sachverständige
Herr Reinhard Schultke	Sachverständiger
Herr Klaus Schuppan	Makler, Sachverständiger
Herr Dietmar Türk	Sachverständiger, öbuv
Herr Thomas Lehmann	SB Bewertung Finanzamt Cottbus
Frau Kirsten Vorbau	SB Bewertung Finanzamt Cottbus

²⁰ öbuv ... öffentlich bestellt und vereidigt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt im Landkreis Spree-Neiße eingerichtet wurde.

Zu den **Aufgaben** der Geschäftsstelle gehören:

- ▶ Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- ▶ Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung an Gerichte und Staatsanwaltschaften
- ▶ Abgabe anonymer Daten und Auszüge aus der Kaufpreissammlung an Behörden und Bewertungssachverständige
- ▶ Vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, ihre Darstellung in der Bodenrichtwertkarte und Aufbereitung für die Bekanntmachung
- ▶ Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- ▶ Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung wesentlichen Daten
- ▶ Analyse des Grundstücksmarktes und Erstellung des Grundstücksmarktberichtes
- ▶ Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswert-Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen
- ▶ Erledigung des Geschäftsverkehrs der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Anhang

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Spree-Neiße

Anschriften:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Spree-Neiße
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
beim Kataster- und Vermessungsamt

Briefadresse: Postfach 10 01 36
03141 Forst (Lausitz)

Hausadresse: Vom-Stein-Straße 27
03050 Cottbus
☎ (03 55) 49 91-21 00
📠 (03 55) 49 91-21 11
E-Mail: katasteramt@lkspn.de
Internet: www.landkreis-spree-neisse.de
www.gutachterausschuesse-bb.de

Sprechzeiten:

Dienstag: 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag: 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr

Weitere Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle		
Barnim (BAR)	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	(0 33 34) 25 32 26	(0 33 34) 25 32 40
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben	(0 35 46) 20 27 60	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	(0 33 21) 4 03 63 13	(0 33 21) 40 33 73 03
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 41) 35 49 05	(0 33 41) 31 41 52
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	(0 33 01) 60 15 50
Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	(0 35 41) 8 70 53 91	(0 35 41) 8 70 53 10
Oder-Spree (LOS)	Frankfurter Straße 22 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 08
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(03 39 71) 6 24 15	(03 39 71) 6 24 09
Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	(0 33 28) 31 83 11	(0 33 28) 31 83 15
Prignitz (PR)	Industriestraße 1 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92	(0 38 76) 71 37 94
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 04	(0 33 71) 6 08 90 90
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	(0 33 32) 44 18 16	(0 33 32) 44 18 50
Brandenburg a.d.H. (BRB)	Wiener Straße 1 14776 Brandenburg a.d.H.	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	(03 55) 6 12 42 12	(03 55) 6 12 42 03
Frankfurt (Oder) (FF)	Wildenbruchstraße 11 15230 Frankfurt (O)	(03 35) 2 35 04	(03 35) 2 35 05
Potsdam (P)	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14469 Potsdam	(03 31) 2 89 31 83	(03 31) 2 89 25 75
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder) Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03
Niederschlesischer Oberlausitzkreis (NOL)	Bauaufsichtsamt des Landratsamtes Geschäftsstelle des GAA Neusärchener Straße 2a 02906 Niesky	(0 35 88) 28 57 51	(0 35 88) 20 56 26
Kamenz (KM)	Landratsamt Kamenz Geschäftsstelle des GAA Macherstraße 57 01917 Kamenz	(0 35 78) 32 62 02	(0 35 78) 32 45 99