

**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

2004

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Uckermark
Postfach 12 65
17282 Prenzlau

Telefon: 03332 441816
Telefax: 03332 441850
eMail: gaa@uckermark.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)
Sitz: Dammweg 11, 16303 Schwedt/O

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

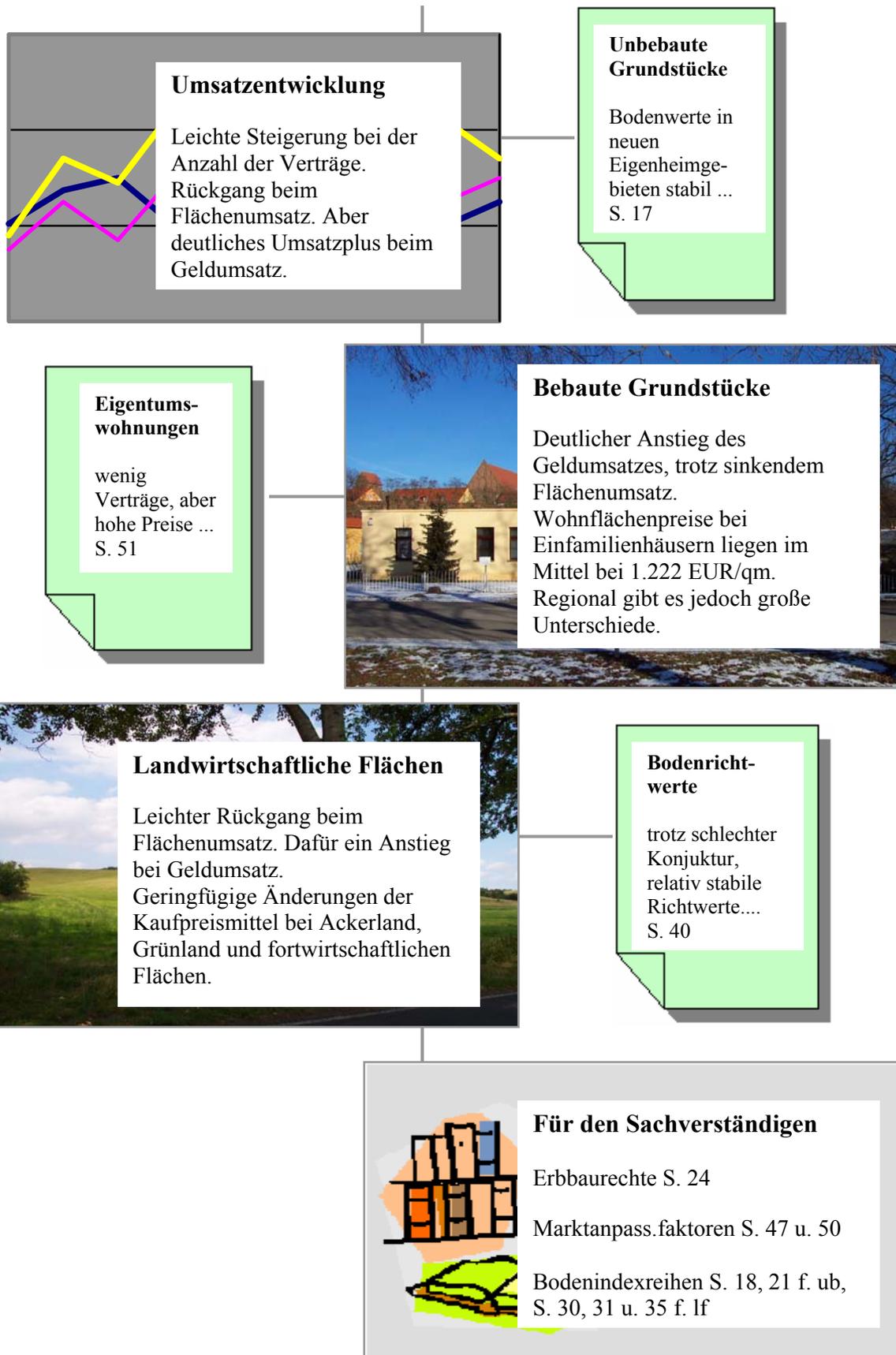
Titelfoto: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

1. DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	6
2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	7
3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	8
3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
4. ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	10
4.1. Vertragsvorgänge	10
4.2. Geldumsatz	11
4.3. Flächenumsatz	12
5. BAULAND	13
5.1. Allgemeines	13
5.2. Individueller Wohnungsbau	14
5.3. Geschosswohnungsbau	18
5.4. Gewerbliche Bauflächen	21
5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland	23
5.6. Sonstiges Bauland	24
5.7. Erbbaurechte	24
6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	25
6.1. Allgemeines	25
6.2. Landwirtschaftliche Flächen	26
6.3. Forstwirtschaftliche Flächen	33
7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	36
7.1. Campingplätze	36
7.2. Dauerkleingärten	36
7.3. Erholungsgrundstücke	36
7.4. Freilager	37
7.5. Gehwegflächen	37
7.6. Kläranlagen	38

7.7. Parkanlagen	38
7.8. Radwege	38
7.9. Straßenflächen	39
7.10. Wassergrundstücke	39
7.11. Windkraftanlagen	39
8. BODENRICHTWERTE	40
8.1. Gesetzlicher Auftrag	40
8.2. Bodenrichtwerte für Bauland	40
9. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	42
9.1. Allgemeines	42
9.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	43
9.3. Reihenhäuser/Doppelhaushälften	48
9.4. Eigentumswohnungen	51
9.5. Teileigentum	53
9.6. Mehrfamilienhäuser	53
9.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	54
9.8. Gewerbe- und Industrieobjekte	54
9.9. Sonstige bebaute Grundstücke	54
10. NUTZUNGSENTGELTE/MIETEN	55
10.1. Nutzungsentgelte	55
10.2. Mieten	56
11. AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES	57
11.1. Aufgaben	57
11.2. Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	59
11.3. Gebühren für Leistungen der Gutachterausschüsse	61
STICHWORTVERZEICHNIS	63

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem hier vorliegenden Bericht wird die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Landkreis Uckermark für das Jahr 2004 dargestellt.

Der Grundstücksmarktbericht zeigt Entwicklungen und Gegebenheiten des Landkreises Uckermark auf, gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahre 2004, enthält Vergleiche zu den vorausgegangenen Jahren und soll Informationen zusammenfassen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes erheblich sind.

Neben der Bodenrichtwertkarte bildet der Grundstücksmarktbericht das wichtigste Informationsmittel zur Lage des Grundstücksmarktes für Sachverständige, Banken, Verwaltung und andere Interessierte.

Die Basis des Grundstücksmarktberichtes bildet die Kaufpreissammlung. Jeder Vertrag, durch den ein Grundstück gegen Entgelt veräußert oder ein Erbbaurecht begründet wird, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz.

Bei berechtigtem Interesse werden, unter Maßgabe des Datenschutzes, auch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt. Dies erfolgt jedoch in anonymisierter Form und ist kostenpflichtig.

Zu den Zahlen:

Die Auswertungen wurden überwiegend rechnergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch ab- oder aufgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis/Endwerte jedoch ohne Bedeutung sind.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Uckermark ist der nordöstlichste Landkreis im Land Brandenburg.

Er grenzt im Osten an die Republik Polen, südlich an den Landkreis Barnim, im Westen an die Landkreise Oberhavel und Mecklenburg - Strelitz und nördlich an den Landkreis Uecker - Randow. Die Landkreise Mecklenburg - Strelitz und Uecker - Randow gehören dabei bereits zum Land Mecklenburg – Vorpommern.

Die Einwohnerzahl liegt bei rund 142.000 Einwohnern (Gebietsstand 30.09.2004) und weist damit im Vergleich zum Vorjahr eine Abnahme um 1,4 % auf.

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von rund 3.000 Quadratkilometern, davon gehören rund 2.600 Quadratkilometer zu den Agrar- und Waldflächen, rund 155 Quadratkilometer sind den Wasserflächen zuzuordnen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Landkreises erfolgt durch die A 11 (Berliner Ring - Richtung Polen), die A 20 (Richtung Lübeck) und ein System von Bundesstraßen, durch ein Schienennetz für den Personen- und Güterverkehr sowie durch den Binnenhafen in Schwedt/O. Defizite sind bei der Erreichbarkeit des Raumes Schwedt/O gegeben.

Eine Reihe von Großinvestitionen in Schwedt/O, wie die Fertigstellung einer neuen Papiermaschine bei Leipa, die Inbetriebnahme einer Bioethanolanlage auf dem Gelände der PCK - Raffinerie und der Aufbau eines Holzpelettwertes und einer Biodieselproduktion führen zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen. Es wird daher von der Wirtschaft ein schnellstmöglicher Weiterbau der Oder-Lausitz-Trasse in südlicher Richtung sowie der Ausbau der Hohensaaten - Friedrichsthaler - Wasserstraße gefordert.

Neben diesen Industrieschwerpunkten, gilt die Uckermark mit ihrem überwiegenden Anteil an landwirtschaftlichen Nutzflächen als einer der größten landwirtschaftlichen Standorte im Land Brandenburg. Insbesondere im nördlichen Teil sind sehr gute Ackerbaustandorte mit Ackerwertzahlen über 50 vorhanden.

Der Wald- und Seenreichtum der Uckermark bietet auch beste Voraussetzungen für einen naturnahen Tourismus. Eine intakte Natur kombiniert mit zahlreichen Freizeit- und Kulturangeboten haben den Tourismus zu einem wichtigen Wirtschaftszweig in der Uckermark werden lassen. So ist im Zeitraum Januar bis Oktober 2004 die Anzahl der Übernachtungen zum Vorjahr um 5,7 % gestiegen. Die Zahl geöffneter Beherbergungsstätten blieb mit 112 unverändert.

Weiterhin angespannt bleibt der Arbeitsmarkt. Trotz großer Anstrengungen ist eine anhaltend hohe Arbeitslosigkeit mit einem hohen Anteil von Langzeitarbeitslosen festzustellen.

So lag die Arbeitslosenquote der abhängig zivilen Erwerbspersonen im November 2004 im Landkreis Uckermark bei 26,2 %.

Die Erwerbssituation spiegelt sich indirekt auch in der Bautätigkeit wider. So sank die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen für Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen von 318 im Jahr 2003 auf 162 im Zeitraum Januar bis November 2004.

Insgesamt wurden im Zeitraum Januar bis November 2004 342 Baugenehmigungen erteilt.

Im Vorjahr waren es insgesamt 561 Baugenehmigungen.

Das Grundmietenniveau für frei finanzierten Wohnraum blieb dagegen recht stabil. Entsprechend den vorliegenden Mietspiegeln beläuft sich der Mietmittelwert je Quadratmeter-Wohnfläche für eine Wohnung zwischen 60 und 75 qm, Baujahr nach 1970 und vor 1990, gut modernisiert, in der Stadt Schwedt/O auf 4,35 EUR, in der Stadt Prenzlau auf 4,37 EUR und in der Stadt Angermünde auf 4,18 EUR.

4. Übersicht über die Umsätze

4.1. Vertragsvorgänge

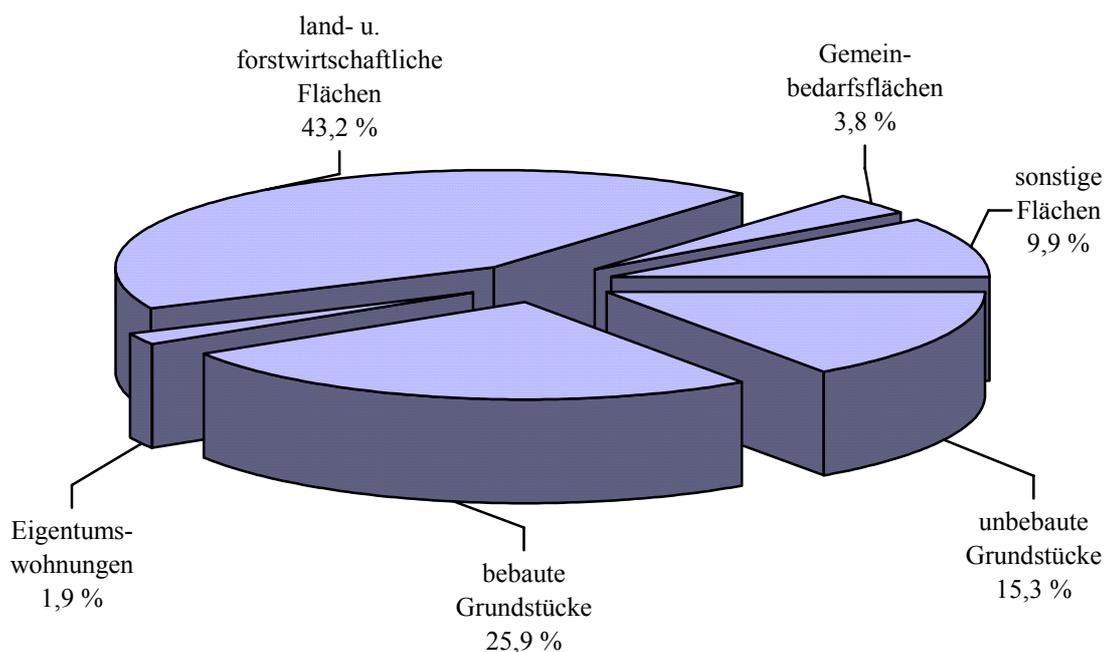
Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2.027 notarielle Kaufverträge ausgewertet.

Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen geringen Anstieg um 15 Verträge.

Die vorliegenden Verträge gliedern sich in folgende Teilmärkte:

- unbebaute Grundstücke
- Gemeinbedarfsflächen
- bebaute Grundstücke
- sonstige Flächen
- Eigentumswohnungen
- land- u. forstwirtschaftliche Flächen

Anteile der Teilmärkte am Gesamtvolumen der ausgewerteten Verträge



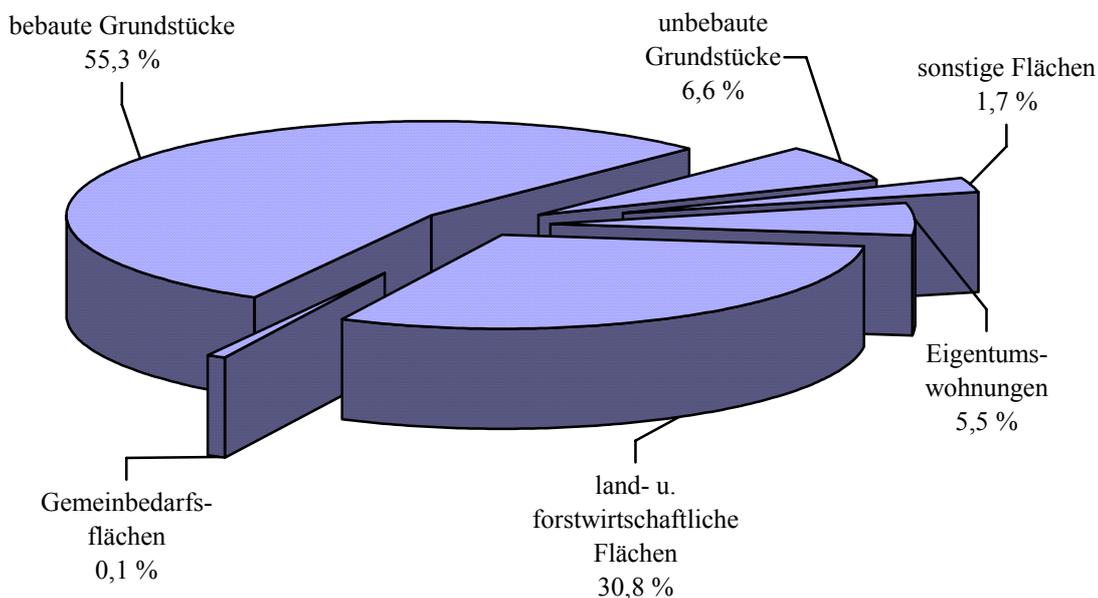
4.2. Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 84,1 Mio. Euro umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Steigerung um 15,4 Mio. EUR zu verzeichnen.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Teilmärkte	Umsatz in Mio. EUR	Umsatz in %
unbebaute Grundstücke	5,6	6,6
bebaute Grundstücke	46,5	55,3
Eigentumswohnungen	4,6	5,5
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	25,9	30,8
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,1
sonstige Flächen	1,4	1,7
Gesamt	84,1	100

Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz



4.3. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Er betrug im Vorjahr 10.831 ha und sank im Berichtsjahr auf 10.286 ha.

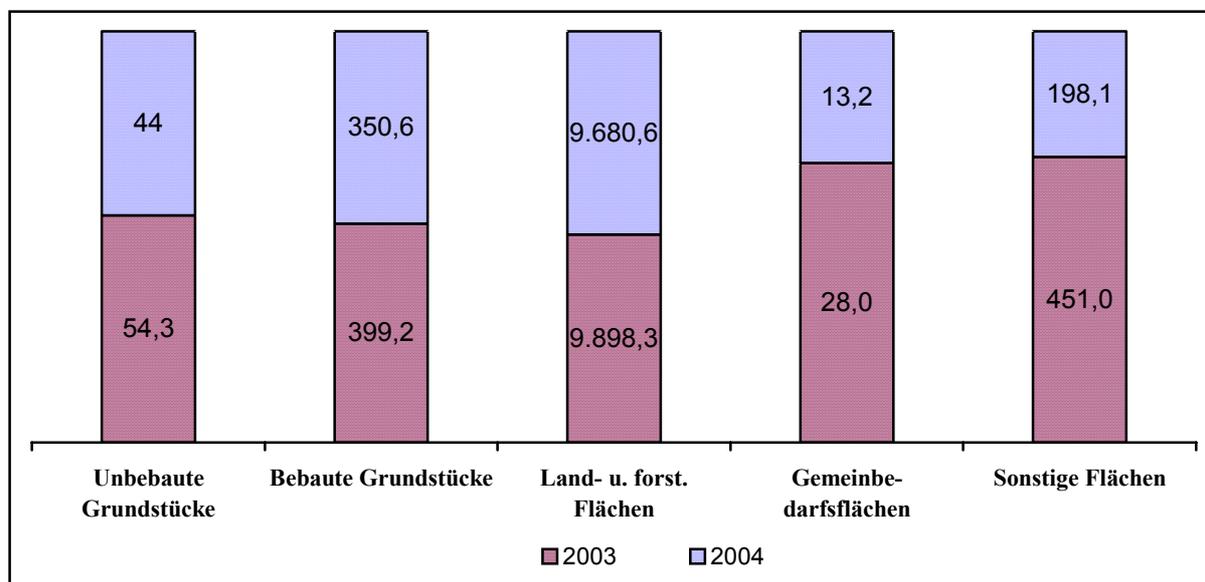
Der Rückgang vollzog sich in allen Teilmärkten, besonders jedoch in den Teilmärkten „Gemeinbedarfsflächen“ und „Sonstige Flächen“.

Im Teilmarkt „Sonstige Flächen“ wurde dies insbesondere durch einen stark zurück gegangenen Flächenumsatz bei den Wasserflächen und den privaten Grünanlagen/Gärten verursacht.

Die geringste Einbuße beim Flächenumsatz weist der Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ auf. Hier betrug der Rückgang nur 2 %.

Eine Einzelübersicht gibt nachfolgendes Diagramm:

Anteile Teilmärkte am Flächenumsatz in ha – Berichtszeitraum und Vorjahr



	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	land- u. forstwirtschaftl. Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen
2003	54,3 ha	399,2 ha	9.898,3 ha	28,0 ha	451,0 ha
2004	44,0 ha	350,6 ha	9.680,6 ha	13,2 ha	198,1 ha
in %	minus ~19 %	minus ~12 %	minus ~2 %	minus ~53 %	minus ~56 %

5. Bauland

5.1. Allgemeines

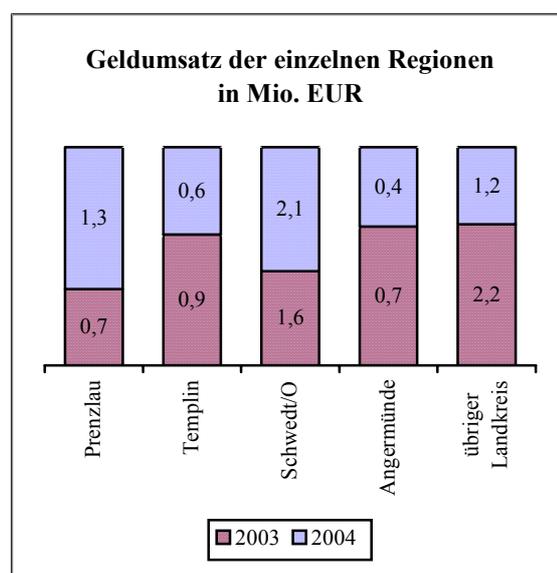
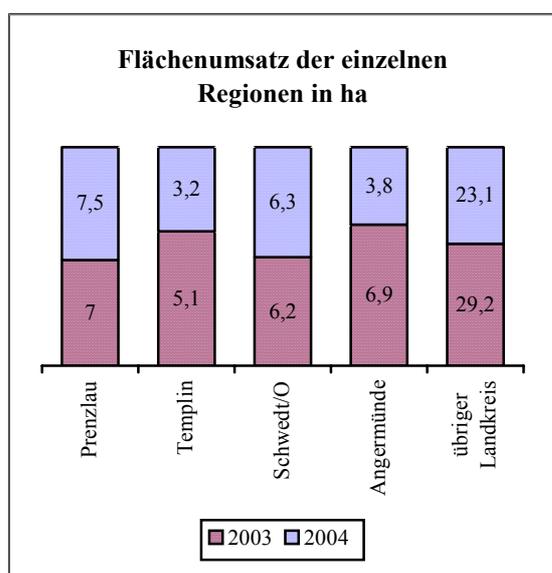
Beim Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ ist im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Verträge wiederum gesunken.

Ebenso ist beim Flächenumsatz und Geldumsatz ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Dem allgemein rückläufigen Trend entgegen stehen die Umsatzzahlen der Stadt Prenzlau und der Stadt Schwedt/O. Bei steigendem Flächenumsatz, konnte auch der Geldumsatz in beiden Städten gesteigert werden.

Die nachfolgende Tabelle stellt die allgemeine Entwicklung der letzten drei Jahre dar. Die Diagramme geben einen regionalen Überblick.

Unbebaute Grundstücke	2002	2003	2004
Anzahl der Verträge	465	382	311
Flächenumsatz in ha	100,3	54,3	44,0
Geldumsatz in Mio. EUR	10,7	6,0	5,6



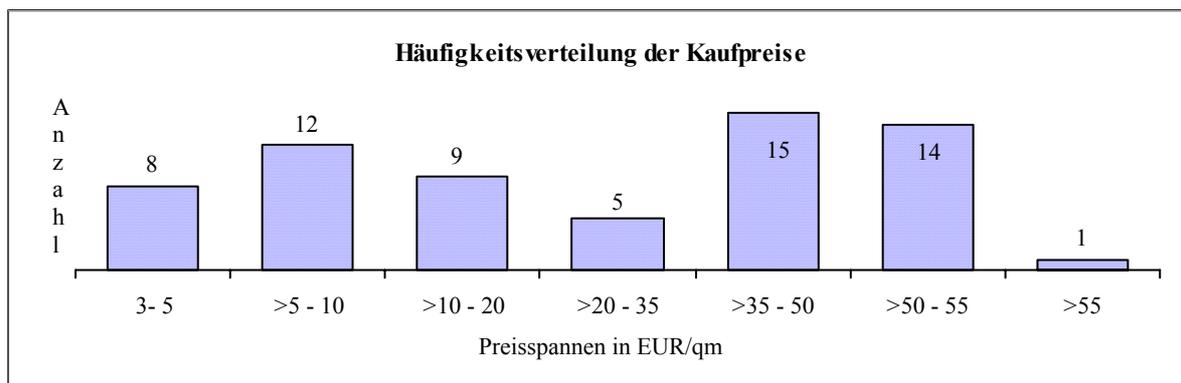
5.2. Individueller Wohnungsbau

Bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherren bebaut werden können, zumeist 1- oder 2-Familienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hier eingeordnet.

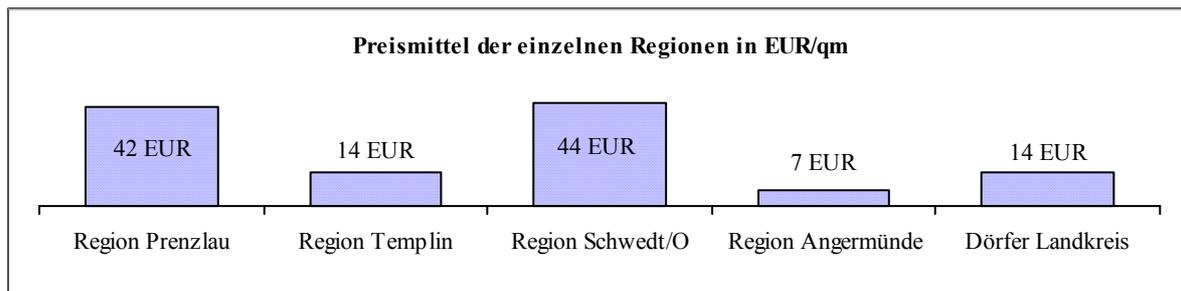
5.2.1. Preisniveau

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Das Preisniveau lag hier im Berichtsjahr zwischen 3,00 und 89,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 29,00 EUR/qm. Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise stellt sich dabei wie folgt dar:



Auch regional ergeben sich beim Preismittel große Unterschiede. In der Region Schwedt/O wurden im Mittel die höchsten Preise und in der Region Angermünde die niedrigsten Preise erzielt. Eine Übersicht zeigt nachfolgendes Diagramm:



Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Bei den erschließungsbeitragspflichtigen Objekten waren im Berichtsjahr nur für die Region Schwedt/O drei Kauffälle zu verzeichnen. Das Preisniveau lag bei 26,00 EUR/qm.

5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

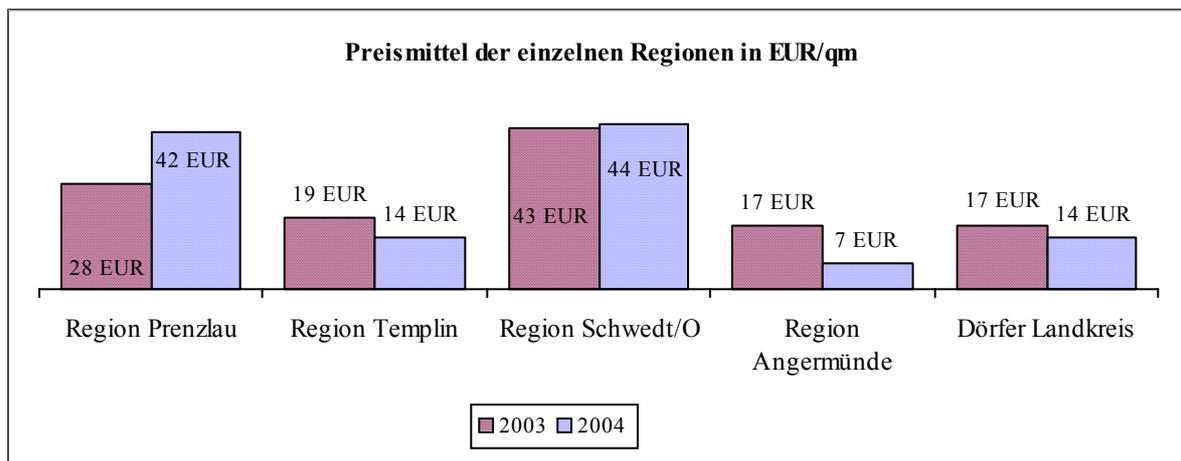
5.2.2.1. Preisentwicklung

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Die Preisentwicklung ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr leicht steigend. Lag das Preisniveau 2003 im Mittel bei 25,00 EUR/qm, so stieg es im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 29,00 EUR/qm.

Innerhalb der Regionen verlief die Preisentwicklung recht unterschiedlich. Es ist jedoch zu beachten, dass einzelne Veränderungen sich auch aus der Neuordnung durch die Gemeindegebietsreform ergeben haben können.

Regionaler Vergleich:



In den voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG) Eigenheimgebieten blieb das Preisniveau recht stabil.

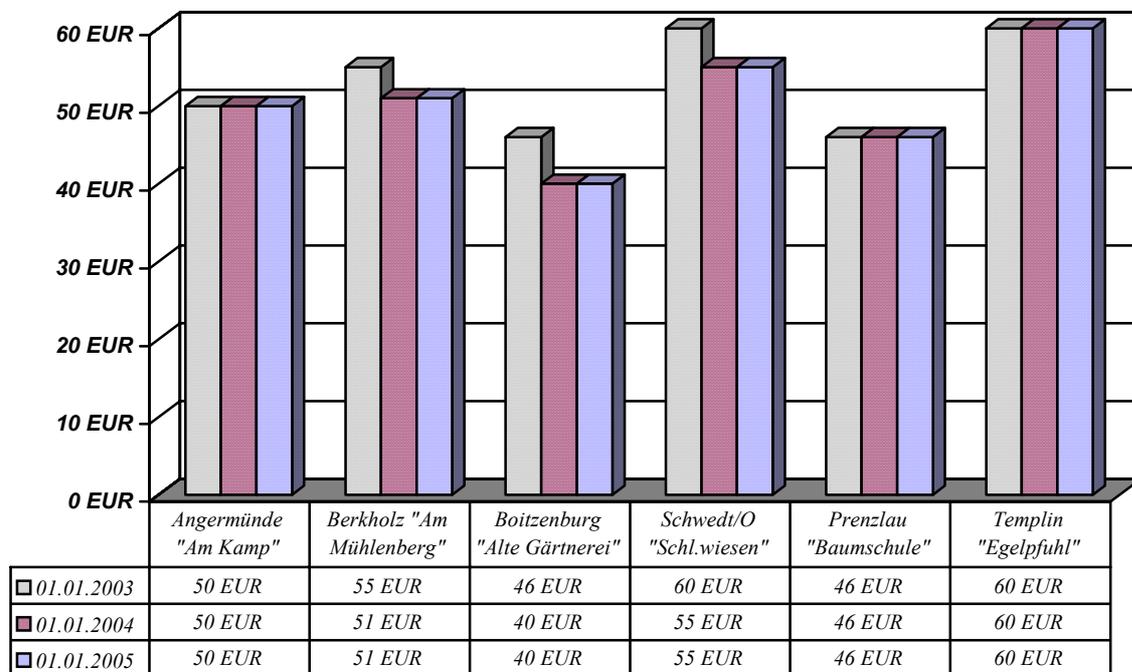
Nur an einem Standort war ein fallendes Preisniveau festzustellen.

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke nach BauGB und KAG (Stichtag 01.01.2005)

Lage		Bodenrichtwerte in EUR/qm
Angermünde	„Am Kamp“	50,00
	„Ahornweg“	55,00
Berkholz – Meyenburg	„Am Mühlenberg“	51,00
	„Am Viereck“	35,00
Boitzenburg	„Alte Gärtnerei“	40,00
Milmersdorf		22,00
Prenzlau	„Baumschule“	46,00
	„Am Schäfergraben“	55,00
Schwedt/O	„Schloßwiesen“	55,00
	„Kastanienallee“	55,00
	„Am Holzhafen“	62,00
	„Bootsweg“	50,00
Templin	„Kuckucksheim“	50,00
	„Altes Sägewerk“	60,00
	„Annenwalder Weg“	45,00
	„Egelpfuhl“	60,00
Zützen	„Kirschallee“	47,00

Grafische Übersicht zu ausgewählten Eigenheimstandorten

(Jahresvergleich zum Stichtag 01.01.):



Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Bei den erschließungsbeitragspflichtigen Objekten ist im Vergleich zum Vorjahr ein gleich bleibendes Preisniveau festzustellen.

5.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

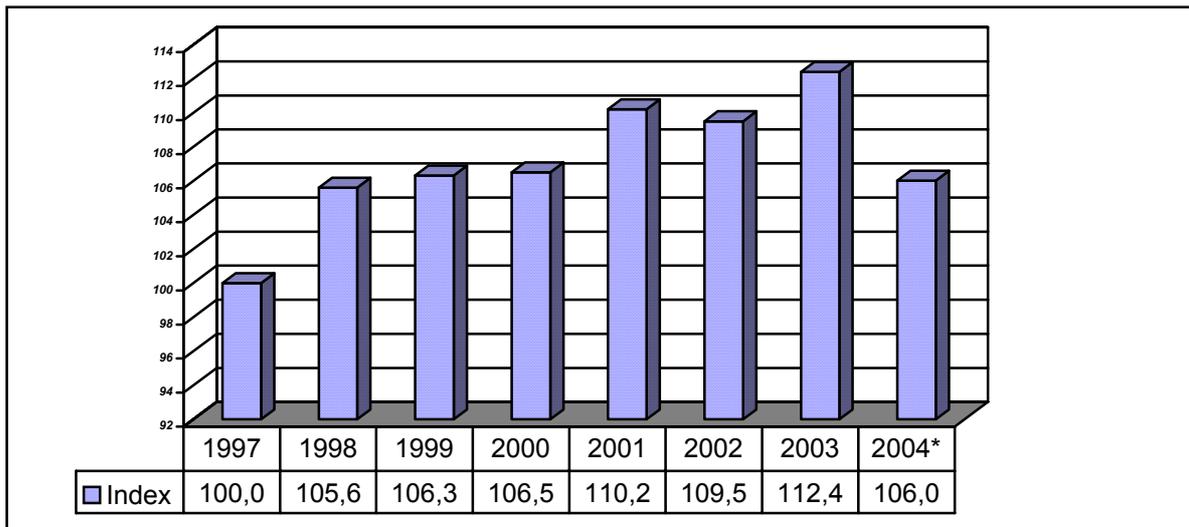
Mit Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Als Basisjahr wurde für die Indexreihe das Jahr 1997 gewählt.

Die nachfolgend dargestellte Indexreihe wurde mittels des durch die Geschäftsstelle verwendeten Programmsystems „Automatisierte Kaufpreissammlung“ ermittelt.

Indexreihe – Individueller Wohnungsbau

Kriterien:

- selbständige Wohnbauflächen in Städten und Dörfern des Landkreises Uckermark
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- Basisjahr 1997 = 100
- Untersuchungszeitraum 1997 bis 2004



* Die Werte für 2004 können noch Veränderungen unterliegen.

5.3. Geschosswohnungsbau

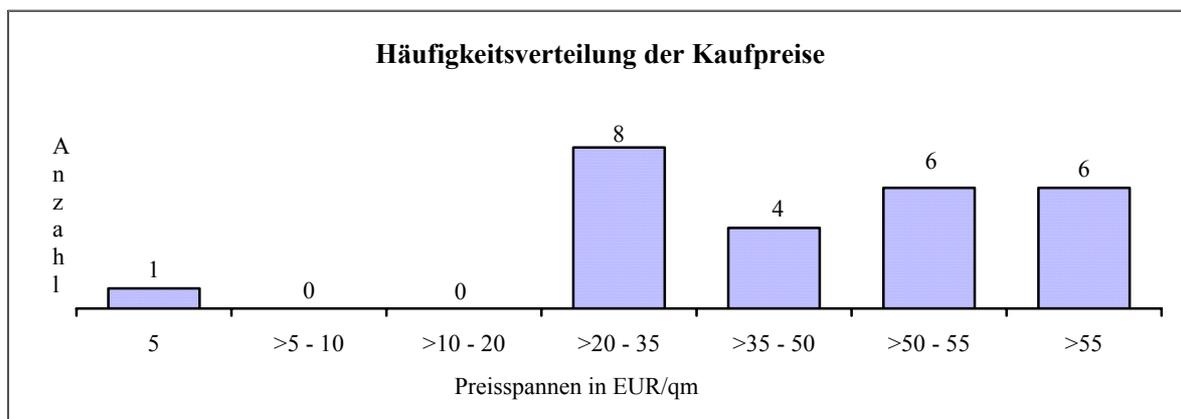
Hier handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 2- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können.

5.3.1. Preisniveau

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

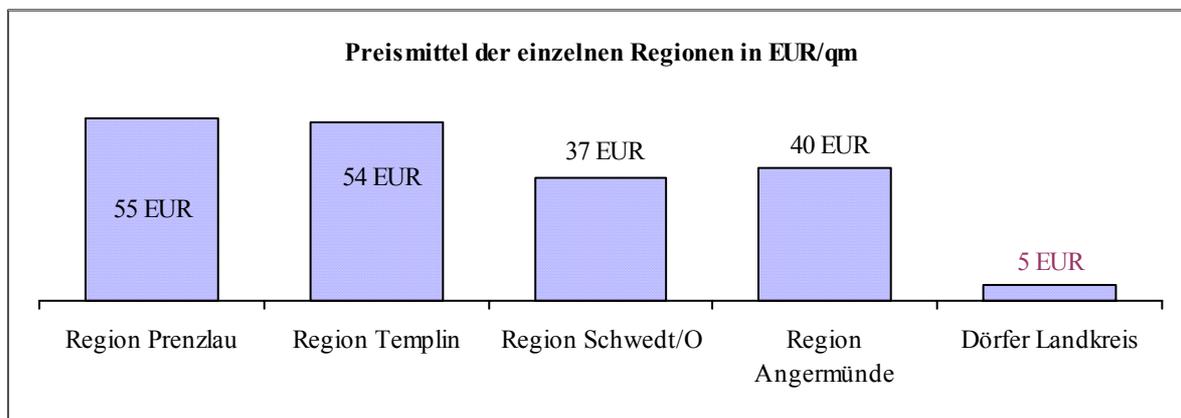
Das Preisniveau lag hier im Berichtsjahr zwischen 5,00 und 77,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 46,00 EUR/qm.

Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise stellt sich dabei wie folgt dar:



Beim Geschosswohnungsbau zeigen sich in den Regionen Prenzlau, Templin, Schwedt/O und Angermünde keine so großen Abweichungen im Preismittel wie beim individuellen Wohnungsbau. Für die Dörfer des Landkreises lag nur ein Kauffall vor, zur Orientierung wurde dieser hier aufgeführt.

Eine Übersicht gibt nachfolgendes Diagramm:



Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke lagen im Berichtsjahr keine Kauffälle vor.

5.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.3.2.1. Preisentwicklung

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

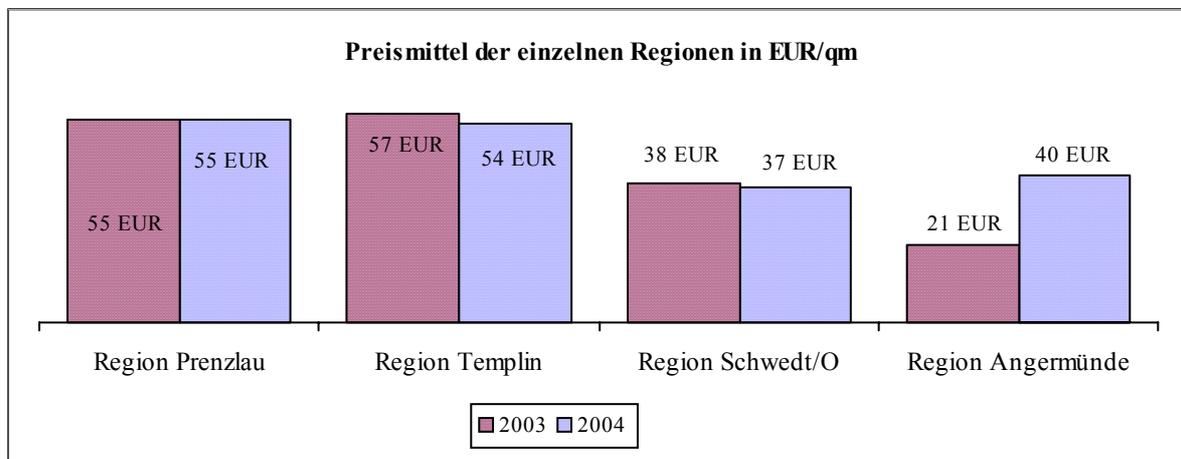
Das Preismittel ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Lag das Preisniveau 2003 im Mittel bei 39,00 EUR/qm, so stieg es im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 46,00 EUR/qm. Die Streubreite der Kaufpreise im Minimum und Maximum blieb jedoch annähernd gleich (16,00 EUR/qm als Minimum und 75,00 EUR/qm als Maximum in 2003).

Auch regional ergeben sich im Vorjahresvergleich kaum Änderungen.

Eine Ausnahme bildet hierbei lediglich die Stadt Angermünde, wo ein deutlicher Anstieg des Preismittels zu verzeichnen ist.

Auf den Vergleich für die Dörfer des Landkreises wurde verzichtet, da im Jahr 2004 nur 1 Kauffall zu verzeichnen war.

Regionaler Vergleich:



Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Bei den erschließungsbeitragspflichtigen Objekten ist auf Grund fehlender Fallzahlen kein Vergleich möglich.

5.3.2.2. Bodenpreisindexreihen

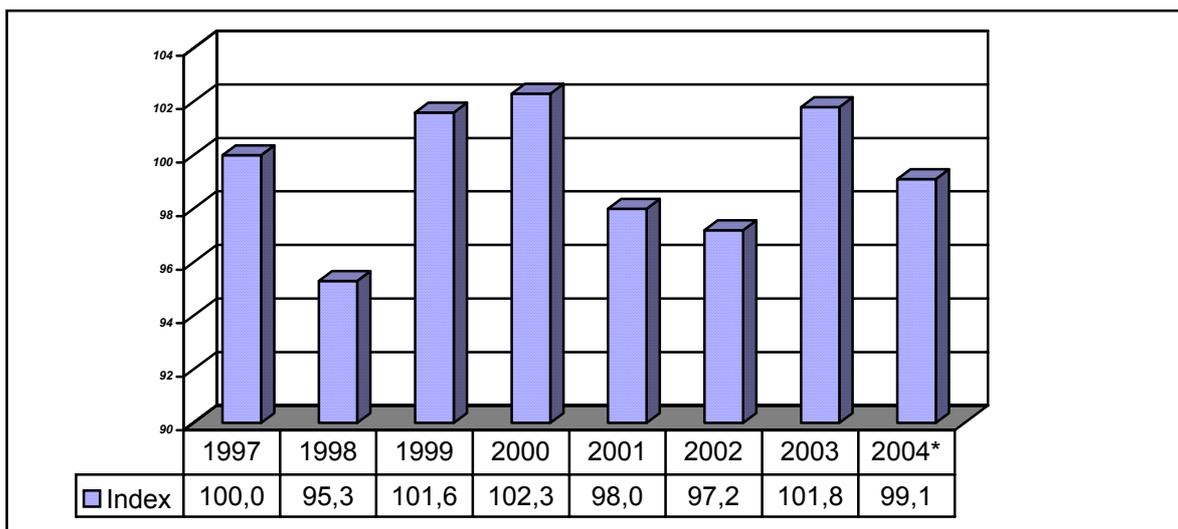
Auch die nachfolgend dargestellte Indexreihe wurde mittels des durch die Geschäftsstelle verwendeten Programmsystems „Automatisierte Kaufpreissammlung“ ermittelt.

Als Basisjahr wurde für die Indexreihe ebenfalls das Jahr 1997 gewählt.

Indexreihe – Geschosswohnungsbau

Kriterien:

- selbständige Wohnbauflächen in Städten und Dörfern des Landkreises Uckermark
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- Basisjahr 1997 = 100
- Untersuchungszeitraum 1997 bis 2004



* Die Werte für 2004 können noch Veränderungen unterliegen.

5.4. Gewerbliche Bauflächen

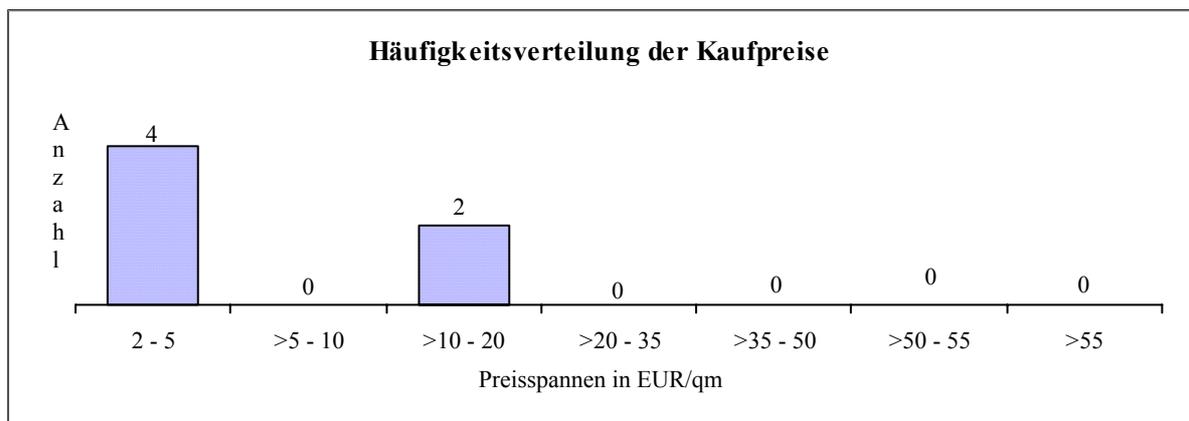
Bei den gewerblichen Bauflächen handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

5.4.1. Preisniveau

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Das Preisniveau lag hier im Berichtsjahr zwischen 2,00 und 15,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 7,00 EUR/qm. Es fielen insgesamt jedoch nur 6 Kauffälle im gesamten Landkreis an.

Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise stellt sich dabei wie folgt dar:



Regional verteilten sich die Käufe auf die Region Prenzlau und übrige Dörfer des Landkreises. Die niedrigeren Werte entfielen dabei auf die Dörfer des Landkreises.

Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke lagen im Berichtsjahr keine Kauffälle vor.

5.4.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Auf Grund der sehr geringen Kauffallanzahl sowohl im Berichtsjahr, als auch im Vorjahr, wird auf eine Aussage zur Preisentwicklung und die Darstellung einer Bodenpreisindexreihe verzichtet.

5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass für sie eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist, weil eine solche Erwartung auf Grund von Darstellungen im Flächennutzungsplan oder auch ohne eine solche planerische Ausweisung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen wie Lage zu bebauten Gebieten und zu Erschließungsanlagen und dem Verhalten des Planungsträgers greifbar ist.*)

Rohbauland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch eine erhöhte Erwartung hinsichtlich einer baulichen Nutzung bestimmt wird.

Diese erhöhte Erwartung darf nicht nur in der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan oder Aussagen bloß informellen Planungen der Gemeinde begründet sein. Sie muss darüber hinaus in gegebenen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von baulichen oder sonstigen höherwertigen Nutzungen, namentlich in Form eines rechtskräftigen, qualifizierten, vorhabenbezogenen oder planreifen Bebauungsplanes, der Lage innerhalb bebauter Ortsteile oder einer Innenbereichssatzung begründet sein. *)

*)Definition nach H.O. Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten

In Auswertung vorhandener Kauffälle für beide Entwicklungsstufen wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

Für Flächen der Entwicklungsstufe Bauerwartungsland konnte keine statistisch gesicherte Relation abgeleitet werden.

Für Flächen der Entwicklungsstufe *Rohbauland* konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufpreise durchschnittlich in einer Spanne von 45 % bis 50 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegten.

5.6. Sonstiges Bauland

5.6.1. Parkplätze

In Auswertung vorhandener Kauffälle, wo Flächen für den Parkplatzbau angekauft wurden, wurde festgestellt, dass die Kaufpreise mehrheitlich den Bodenrichtwerten der anliegenden Flächen entsprachen.

5.7. Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Es ist ein zeitlich begrenztes, veräußerliches und vererbliches Recht, das es dem Erbbauberechtigten erlaubt, auf oder unter der Oberfläche des Grundstückes ein Bauwerk zu errichten und/oder zu haben. Als Gegenleistung dafür ist als wiederkehrendes Entgelt vom Erbbauberechtigten der Erbbauzins zu entrichten.

Erbbauzins = Entgelt für ein Erbbaurecht in Form einer wiederkehrenden Leistung, welches nach Höhe und Zeit für die Gesamtdauer bestimmt wird

Die Erbbauzinsen werden nachfolgend, unterteilt nach unbebauten und bebauten Grundstücken, dargestellt. Da nur eine geringe Datenmenge vorliegt wurden die Angaben aus den letzten fünf Jahren zusammengestellt.

Unbebaute Grundstücke

	<i>Erbbauzins</i>
Wohnen	durchschnittlich 3,68 %
Gewerbe/Sonstiges	durchschnittlich 4,5 %

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1. Allgemeines

Im Geschäftsjahr 2004 wurden 875 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Diese hatten einen Flächenumsatz von 9.680,6 ha und einen Geldumsatz von 25,9 Mio. Euro.

Bei den Gesamtverkäufen entfielen unter anderem auf:

- die Ackernutzung 198 Verträge
- die Grünlandnutzung 81 Verträge
- die Forstwirtschaft 130 Verträge
- landwirtschaftliche Betriebe 94 Verträge

Bei der regionalen Übersicht zum mittleren Preisniveau land- bzw. forstwirtschaftlicher Flächen wurde die zonale Einteilung analog der bei der Bodenrichtwertermittlung angewandten übernommen. Danach wurde der Landkreis in drei Zonen unterteilt. Es kann in den drei Zonen jedoch unterschiedliche Wertverhältnisse geben.

Zur *Zone 1* gehören folgende Städte und Gemeinden:

Boitzenburger Land	Lychen	Temmen-Ringenwalde
Flieth-Stegelitz	Milmersdorf	Templin
Gerswalde	Mittenwalde	

Zur *Zone 2* gehören folgende Städte und Gemeinden:

Brüssow	Nordwestuckermark	Schönfeld
Carmzow-Wallmow	Oberuckersee	Uckerfelde
Göritz	Prenzlau	Uckerland
Gramzow	Randowtal	Zichow
Grünow	Schenkenberg	

Zur *Zone 3* gehören folgende Städte und Gemeinden:

Angermünde	Hohenselchow – Groß Pinnow	Schöneberg
Berkholz-Meyenburg	Mark Landin	Schwedt/O
Casekow	Mescherin	Tantow
Gartz	Pinnow	Welsebruch

Bei den ausgewerteten Kauffällen konnte keine Abhängigkeit zwischen Bodengüte und Preis festgestellt werden.

Ebenso haben Untersuchungen, die durch den Gutachterausschuss zu Waldverkäufen durchgeführt wurden gezeigt, dass bei Kauf/Verkauf die Kaufpreishöhe nicht durch die Art des Aufwuchses und/oder die Qualität und/oder Quantität des Aufwuchses bestimmt wird.

6.2. Landwirtschaftliche Flächen

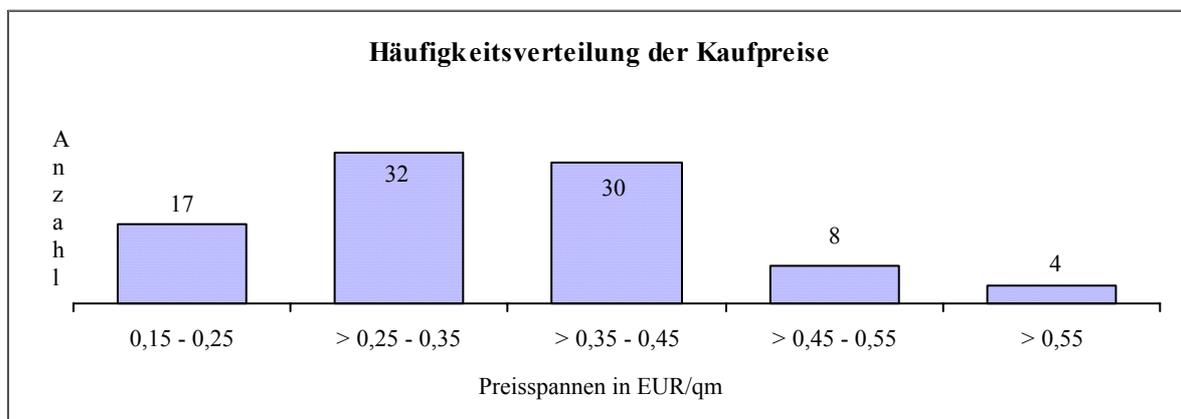
6.2.1. Preisniveau

Ackerlandflächen

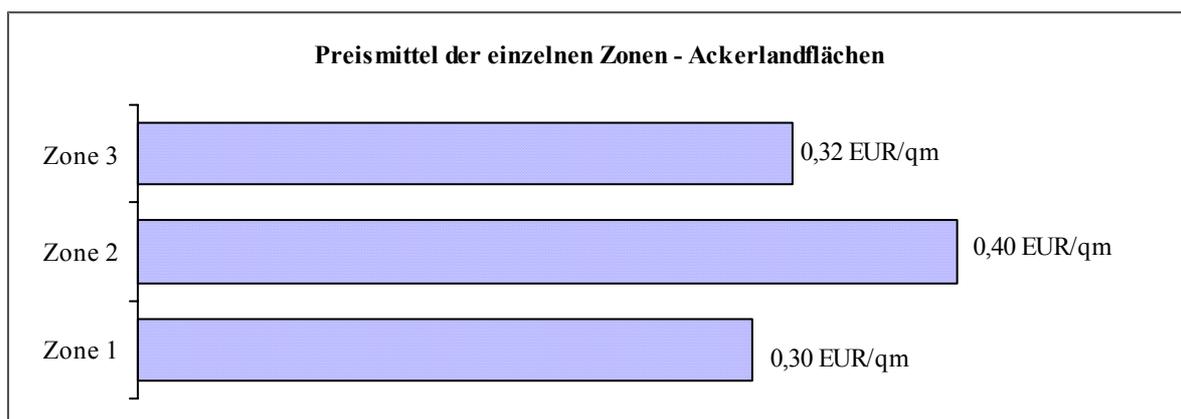
Das Preisniveau lag hier im Berichtsjahr zwischen 0,15 und 0,69 EUR/qm, der Mittelwert bei 0,35 EUR/qm.

Es wurden hierzu 91 Verkäufe selbständiger Ackerflächen aller Flächengrößen aus dem Landkreis Uckermark herangezogen.

Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise im Landkreis gesamt stellt sich dabei wie folgt dar:



Eine Übersicht über das Preismittel der einzelnen Zonen gibt nachfolgendes Diagramm:

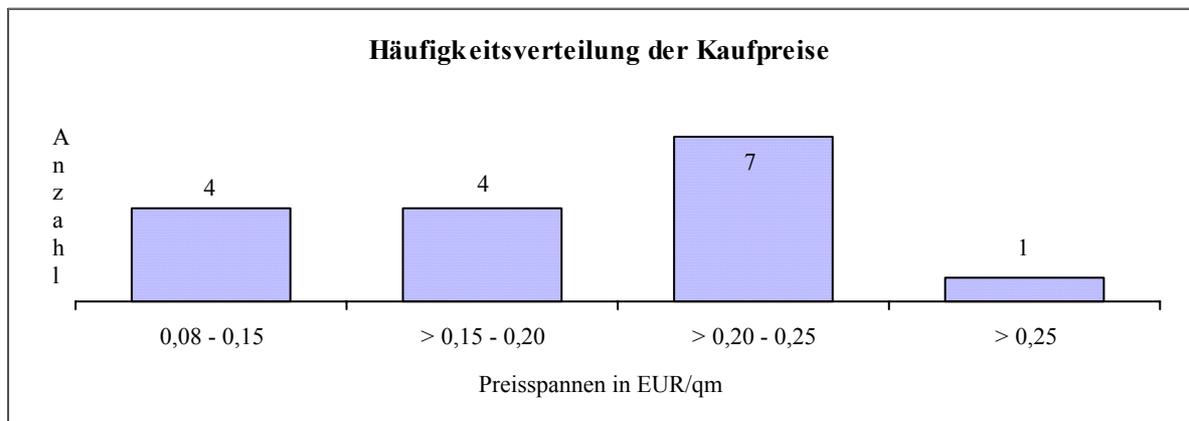


Grünlandflächen

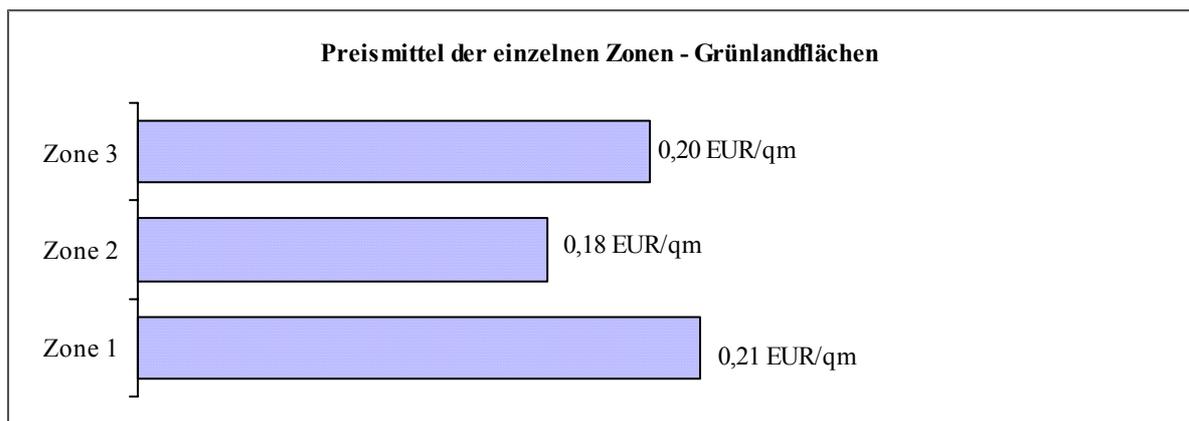
Das Preisniveau lag hier im Berichtsjahr zwischen 0,08 und 0,36 EUR/qm, der Mittelwert bei 0,20 EUR/qm.

Es wurden hierzu 16 Verkäufe selbständiger Grünlandflächen aller Flächengrößen aus dem Landkreis Uckermark herangezogen.

Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise im Landkreis gesamt stellt sich dabei wie folgt dar:



Eine Übersicht über das Preismittel der einzelnen Zonen gibt nachfolgendes Diagramm:



6.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

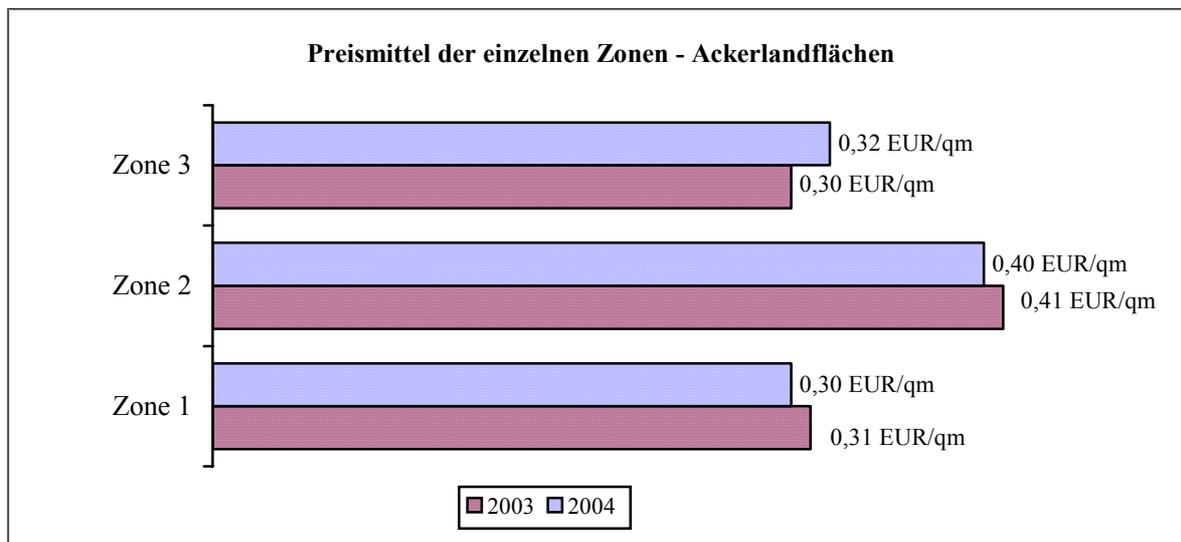
6.2.2.1. Preisentwicklung

Ackerlandflächen

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel in den einzelnen Zonen annähernd gleich geblieben.

In Zone 1 und 2 gab das Preismittel jeweils um 0,01 EUR/qm nach. In Zone 3 stieg der Mittelwert um 0,02 EUR/qm an.

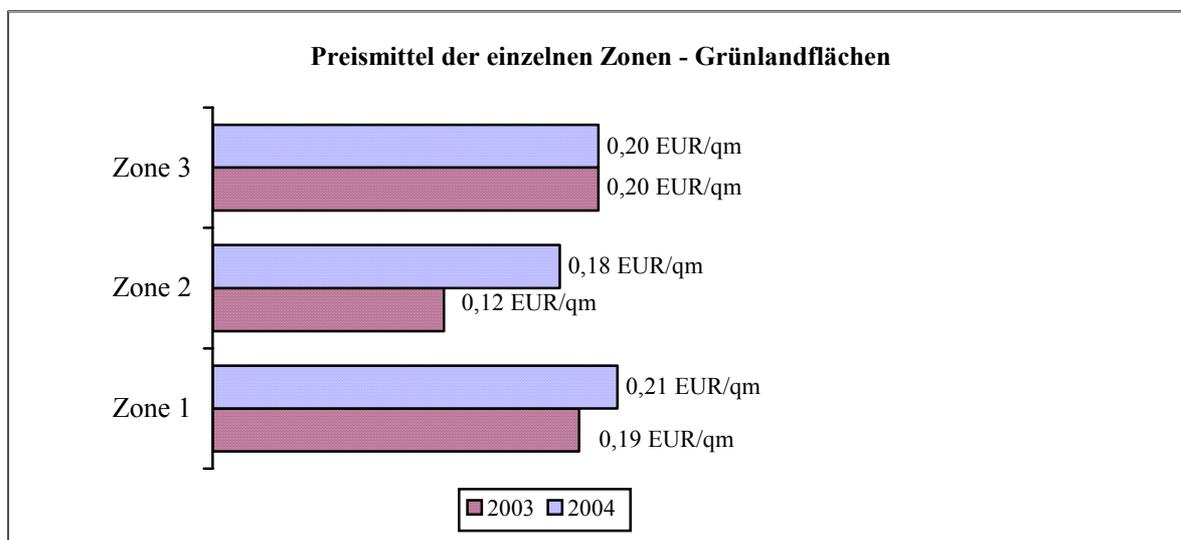
Zonaler Vergleich:



Grünlandflächen

Bei den Grünlandflächen ist im Vergleich zum Vorjahr das Preismittel in zwei Zonen leicht gestiegen. So konnte in Zone 1 ein Anstieg um 0,02 EUR/qm und in Zone 2 sogar ein Anstieg um 0,06 EUR/qm verzeichnet werden. In Zone 3 blieb das Preismittel im Vergleich zum Vorjahr konstant.

Zonaler Vergleich:

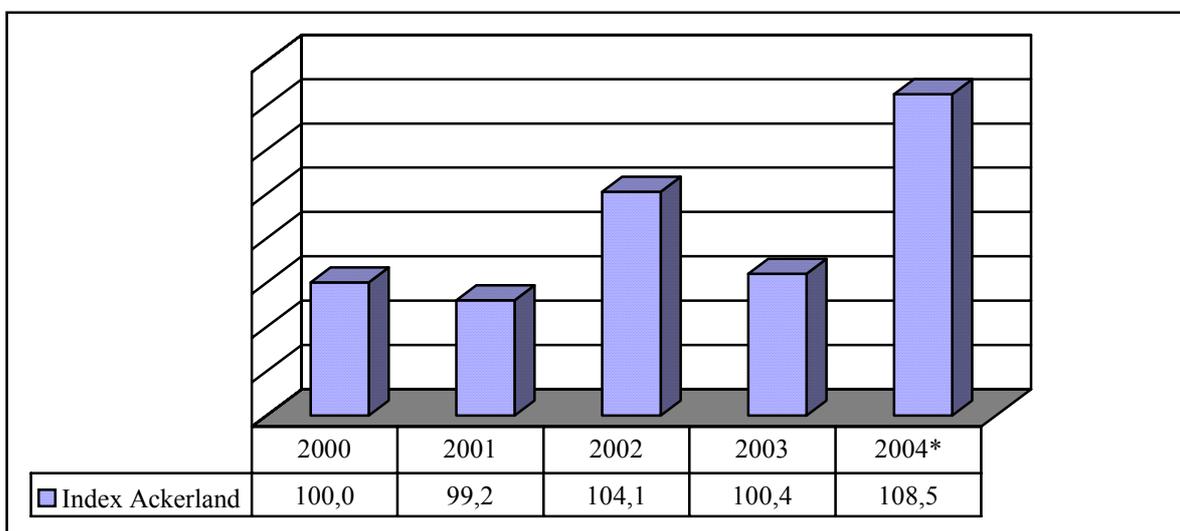


6.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2004
- selbständige Ackerlandflächen, Flächengröße ≥ 10.000 qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagemerkmale: landwirtschaftliche Fläche ortsnah, ortsfrem



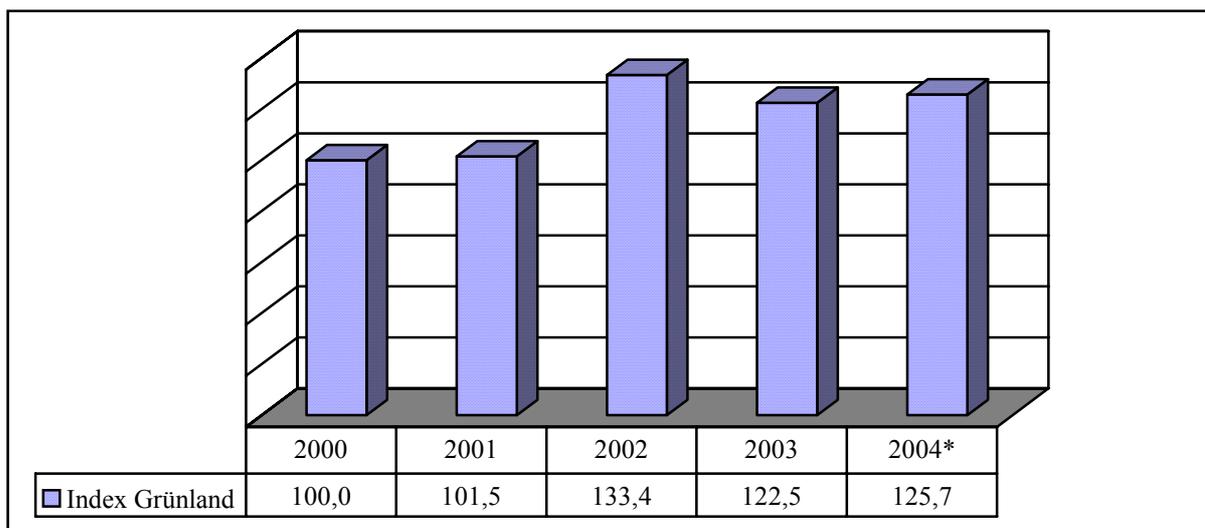
* Die Werte für 2004 können noch Veränderungen unterliegen

Indexreihe – Grünlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2004
- selbständige Grünlandflächen, Flächengröße ≥ 2.500 qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagemerkmale: landwirtschaftliche Fläche ortsnah, ortsfrem

Grafische Darstellung der Indexreihe:



* Die Werte für 2004 können noch Veränderungen unterliegen

6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland- bzw. Grünlandflächen liegen nicht vor.

6.2.4. Höfe/Landwirtschaftliche Betriebe

Für das Berichtsjahr liegen 94 Kauffälle zur Veräußerung von landwirtschaftlichen Betrieben/Höfen vor. Die Flächengrößen schwankten bei den Verkäufen erheblich. Sie lagen zwischen 1.000 qm und 501.000 qm, im Mittel jedoch nur bei 57.000 qm. Die Quadratmeterpreise (teilweise mit Gebäudebestand) lagen bei den Flächen über 10.000 qm zwischen 0,04 EUR/qm und 4,79 EUR/qm, im Mittel bei 0,96 EUR/qm.

Im Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ konnten für die Grundstücksart landwirtschaftlicher Betrieb 6 Kauffälle ausgewertet werden. Das Kaufpreismittel der Flächenanteile liegt hier bei 1,75 EUR/qm.

6.2.5. Weideflächen

In den Jahren 2000 bis 2004 wurden 11 Verkäufe von Flächen für die Weidenutzung ausgewertet. Die Flächengröße lag zwischen 5.800 und 52.300 qm. Das Preismittel lag bei durchschnittlich 0,41 EUR/qm.

6.2.6. Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung

Für Veräußerungen nach der Flächenerwerbsverordnung liegen für die Nutzungsarten Acker und Grünland im Berichtsjahr insgesamt 36 Verträge vor. Diese gliedern sich wie folgt auf:

Ackerland: 28 Verträge mit einer durchschnittlichen Flächengröße von 64 ha und einem durchschnittlichem Preis von 0,20 EUR/qm

Grünland: 8 Verträge mit einer durchschnittlichen Flächengröße von 14 ha und einem durchschnittlichem Preis von 0,12 EUR/qm

Dies verdeutlicht, dass bei Verkäufen nach der Flächenerwerbsverordnung im Durchschnitt nicht die Kaufpreismittel für Acker- und Grünlandflächen erreicht werden.

6.2.7. Ökologische Ausgleichsflächen

Die Preisspanne lag bei diesen Flächen im Zeitraum 1999 bis 2004 zwischen 0,35 und 0,68 EUR/qm (durchschnittlich bei 0,41 EUR/qm).

6.2.8. Wasserflächen/Seen

Im Berichtsjahr wurden, überwiegend von der BVVG, Seen an verschiedene Institutionen und Privatpersonen verkauft. Die Seen unterliegen größtenteils der fischereirechtlichen Nutzung. Das Kaufpreisniveau bewegt sich hier zwischen 0,07 und 0,21 EUR/qm. Die Größe der Seen lag zwischen 40.600 und 222.000 qm.

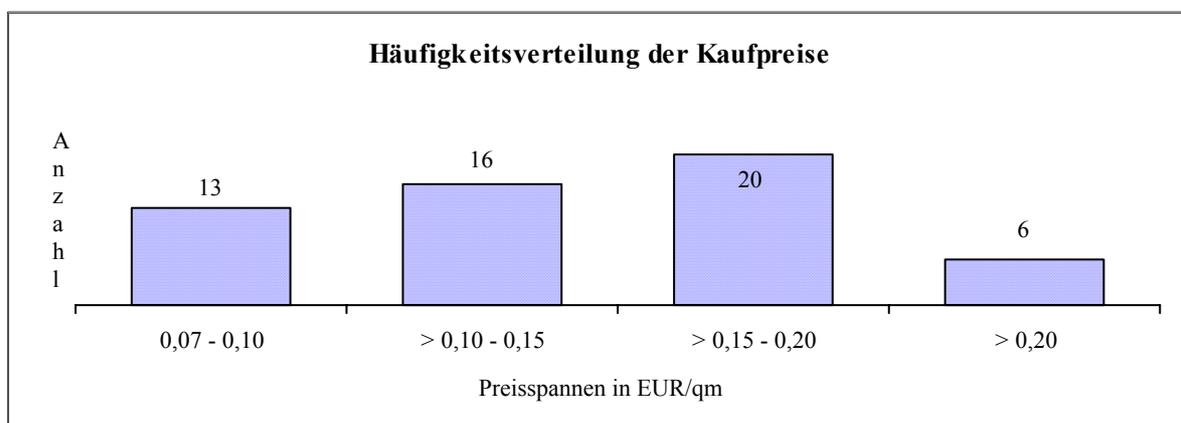
6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1. Preisniveau

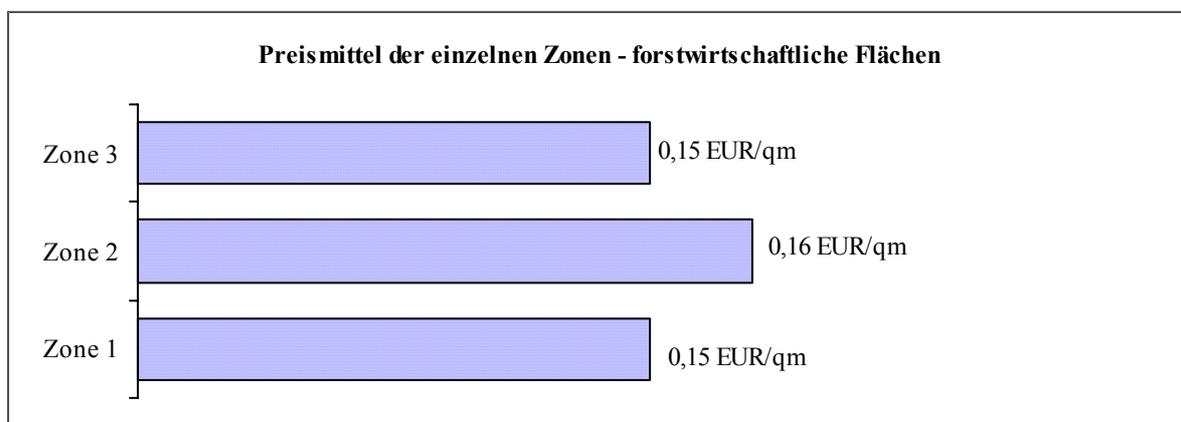
Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen lag im Berichtsjahr zwischen 0,07 und 0,27 EUR/qm, der Mittelwert bei 0,13 EUR/qm.

Es wurden hierzu 55 Verkäufe selbständiger forstwirtschaftlicher Flächen aller Flächengrößen aus dem Landkreis Uckermark herangezogen.

Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise im Landkreis gesamt stellt sich dabei wie folgt dar:



Eine Übersicht über das Preismittel der einzelnen Zonen gibt nachfolgendes Diagramm:

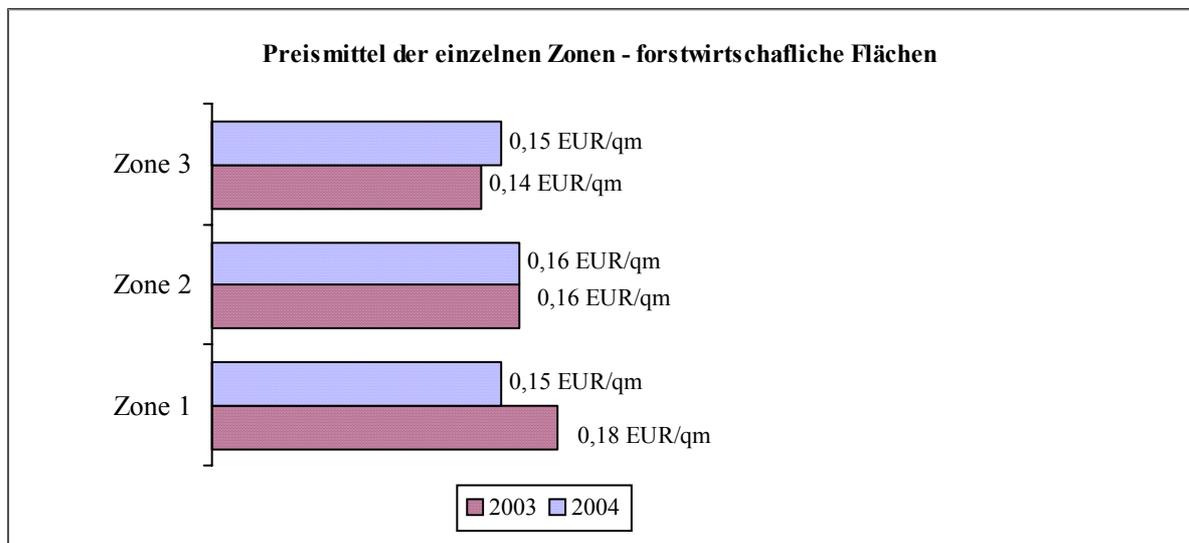


6.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

6.3.2.1. Preisentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Preismittel in den einzelnen Zonen recht unterschiedlich entwickelt. Während es in der Zone 1 um 0,03 EUR/qm gefallen ist, stieg es in der Zone 3 um 0,01 EUR/qm an. In der Zone 2 gab es keine Veränderungen.

Zonaler Vergleich:

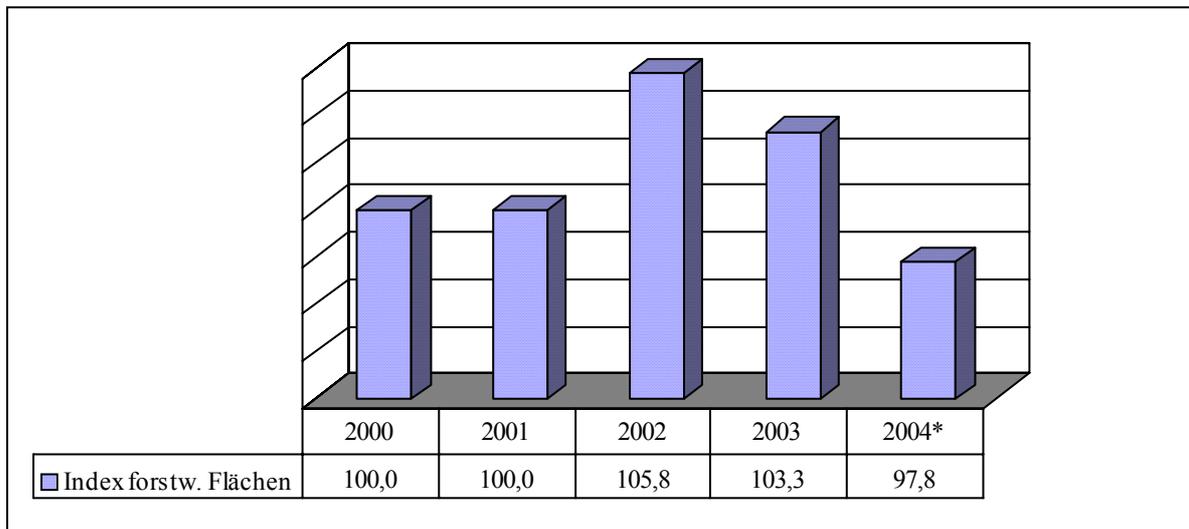


6.3.2.2. Bodenpreisindexreihe

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2004
- selbständige forstwirtschaftliche Flächen, Flächengröße ≥ 10.000 qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagemerkmal: forstwirtschaftliche Fläche ortsnah, ortsfrem

Grafische Darstellung der Indexreihe:



* Die Werte für 2004 können noch Veränderungen unterliegen

6.3.3. Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung

Für Veräußerungen forstwirtschaftlicher Flächen nach der Flächenerwerbsverordnung liegen im Berichtsjahr insgesamt 30 Verträge vor.

Diese weisen eine durchschnittliche Flächengröße von 20 ha und ein durchschnittlichen Preis von 0,12 EUR/qm auf.

Damit liegen auch diese Verkäufe, wie die Acker- und Grünlandflächen, unter den zonalen Kaufpreismitteln für forstwirtschaftliche Flächen.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1. Campingplätze

In den zurückliegenden Jahren (1999 bis 2004) wurden 3 Verkäufe von Bodenflächen für ganze Campingplätze ausgewertet. Die Flächengröße lag zwischen 7.600 und 112.300 qm. Es handelte sich ausschließlich um Flächen an größeren Seen. Die Preise lagen bei durchschnittlich 1,85 EUR/qm, bei einem Kauffall bei 4,72 EUR/qm.

7.2. Dauerkleingärten

Beim Verkauf von Dauerkleingärten in den Städten des Landkreises lagen die Preise im Berichtsjahr zwischen 1,45 und 7,57 EUR/qm.

Im dörflichen Bereich bewegten sich die Preise zwischen 0,62 und 3,20 EUR/qm.

7.3. Erholungsgrundstücke

Wie auch im Vorjahr handelte es sich bei den im Berichtszeitraum ausgewerteten Kaufverträgen größtenteils um Verträge, bei denen von ehemaligen Pächtern der Grund und Boden erworben wurde.

Die Erwerber zahlten Preise zwischen 5,89 und 40,90 EUR/qm.

Dabei orientierten sie sich oftmals am jeweiligen Bodenrichtwert für Erholungsgrundstücke.

Die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte.

Erholungsstandorte im Landkreis Uckermark

Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert in EUR/qm
Ahrendorf	„Morgenland“	28,00
Petersdorf/Ahrendorf	Lübbesee, Gr. Eichwerder	20,00
	Lübbesee	15,00
Dargersdorf	Albrechtsthal	22,00
Lychen	„Neue Länder“	43,00
Petersdorf	Ahlimbsmühle	10,00
Röpersdorf	Am Unteruckersee	26,00
Thomsdorf	Am Carwitzer See	26,00
Warnitz	„Am Quast“	15,00

7.4. Freilager

Für Lagerflächen und Lagerplätze im Bereich des Landkreises wurden in Auswertung der Geschäftsjahre 2000 bis 2004 (insgesamt 6 Kauffälle, 1 in 2004) Preise zwischen 0,35 und 1,51 EUR/qm erzielt.

7.5. Gehwegflächen

Bei Verkäufen von Gehwegflächen, welche auch schon vorher als solche genutzt wurden, wurde der überwiegende Teil der Flächen in einer Preisspanne von 30 % bis 80 % des Bodenrichtwertes für Bauland veräußert.

7.6. Kläranlagen

Im Berichtsjahr wurde nur eine Kläranlage im dörflichen Bereich veräußert. Der Bodenpreis lag bei 1,80 EUR/qm, die Größe bei 1.450 qm.

Flächenverkäufe von Kläranlagen im Jahr 2003 wiesen ein Preisniveau von 0,31 bis 2,56 EUR/qm auf. Die Größe der Flächen lag zwischen 3.030 und 12.690 qm.

7.7. Parkanlagen

Im Bereich des Landkreises wurden in den Jahren 1995 bis 2004 6 größere Parkanlagen im ländlichen Bereich veräußert.

Das Bodenpreisniveau lag zwischen 0,24 und 1,53 EUR/qm, durchschnittlich bei 0,67 EUR/qm.

Die Flächengrößen lagen zwischen 4.600 und 44.610 qm.

7.8. Radwege

Zum Ankauf von Verkehrsflächen innerhalb von Ortschaften, welche für den Radwegbau bestimmt sind, konnte im Berichtsjahr nur 1 Vertrag ausgewertet werden. Es wurden daher auch die Daten von 5 Kauffällen des Jahres 2003 herangezogen

Die Preisspanne lag danach bei diesen Flächen zwischen 0,41 und 2,18 EUR/qm (durchschnittlich bei 0,89 EUR/qm).

7.9. Straßenflächen

Straßenflächen innerhalb von Ortschaften

Zu Verkäufen von Straßenflächen, welche auch schon vorher als solche genutzt wurden, konnten in diesem Geschäftsjahr 24 Verträge ausgewertet werden.

Daraus ergab sich, dass bei 54 % der Kauffälle Preise gezahlt wurden, die in einer Preisspanne von 5 bis 20 % vom Bodenrichtwert für Bauland lagen.

Straßenflächen außerhalb von Ortschaften

Hierzu konnten im Geschäftsjahr 8 Verträge ausgewertet werden.

Das Preismittel lag bei diesen Flächen bei 0,53 EUR/qm.

7.10. Wassergrundstücke

Anhand vorliegender Kaufverträge der Jahre 2001 bis 2004 wurde das Verhältnis von Kaufpreisen für unbebaute Wassergrundstücke zum allgemeinen Bodenrichtwert für das betreffende Gebiet untersucht.

Insgesamt konnten 12 Kauffälle für unbebaute Grundstücke ausgewertet werden.

Dabei zeigte sich, dass 50 % der Erwerber bereit waren, Preise von 150 % bis 250 % des jeweiligen Bodenrichtwertes zu zahlen.

Bei 1 Kauffall lag das Verhältnis von Bodenrichtwert und Kaufpreis sogar bei 267 %.

7.11. Windkraftanlagen

Für die Inanspruchnahme von Flächen zum Bau von Windkraftanlagen wurden im Berichtsjahr 17 Kauffälle ausgewertet.

Für Wegeflächen wurden Preise zwischen 0,82 und 1,64 EUR/qm, durchschnittlich 1,34 EUR/qm, gezahlt.

Den reinen Standortflächen waren Werte zwischen 0,30 und 27,40 EUR/qm zuzuordnen.

Die Ablösebeträge lagen zwischen gerundet 7,00 und 331,00 EUR/qm.

8. Bodenrichtwerte

8.1. Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Bodenrichtwertermittlung. Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 BauGB jährlich zum Stichtag 01.01. aus Kaufpreisen ermittelt und gelten in Bereichen, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Sie sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungsstandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Die Bodenrichtwerte werden in der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Uckermark (Maßstab 1:120.000) dargestellt.

Sie beinhaltet einerseits eine Abbildung des gesamten Landkreises, 4 Kartenausschnitte für die größeren Städte sowie 2 Sonderkarten zu Sanierungsgebieten.

8.2. Bodenrichtwerte für Bauland

Zum Stichtag 01.01.2005 hat der Gutachterausschuss 374 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt und beschlossen.

Davon entfielen auf:

erschließungsbeitragspflichtiges Land:	1 Wert
erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB:	291 Werte
erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB u. Kommunalabgabengesetz (KAG):	48 Werte
Gewerbebauflächen:	17 Werte
Sonderbauflächen/Erholung:	17 Werte

Im Vergleich zum Vorjahr sind 6 Bodenrichtwerte gestiegen und 6 Werte gefallen. Die fallenden Bodenwerte sind hauptsächlich in den neueren Eigenheimgebieten im dörflichen Bereich zu verzeichnen.

Neben den vorgenannten Bodenrichtwerten werden durch den Gutachterausschuss auch Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten ermittelt. Derzeitig liegen für 5 Sanierungsgebiete im Landkreis Uckermark Bodenrichtwerte vor.

Hierbei handelt es sich um die Sanierungsgebiete:

Stadt Templin – „Stadtkern“

Stadt Schwedt/O – „Altstadt/Lindenallee“ und „Obere Talsandterrasse“

Stadt Angermünde – „Altstadt Angermünde“ und „Erweiterungsgebiet Nord“

In den Städten Schwedt/O und Angermünde wird die Sanierung nach dem so genannten klassischen Verfahren durchgeführt. Es gelten hier besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 bis 156 a Baugesetzbuch). Die in diesen Sanierungsgebieten ermittelten Bodenrichtwerte werden auf der Bodenrichtwertkarte in Sonderkarten dargestellt.

In der Stadt Templin wird die Sanierung nach dem vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch durchgeführt. Das heißt, es werden zur Finanzierung der Sanierung auch keine Ausgleichsbeträge erhoben. Der hier ermittelte Bodenrichtwert beläuft sich zum Stichtag 01.01.2005 auf 75 EUR/qm. Dieser Wert ist in der entsprechenden Stadtkarte auf der Bodenrichtwertkarte abgebildet.

Des weiteren werden Sanierungsverfahren in den Städten Prenzlau und Lychen durchgeführt. Die dort ermittelten Werte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor und sind daher bei den zuständigen Stadtverwaltungen zu erfragen.

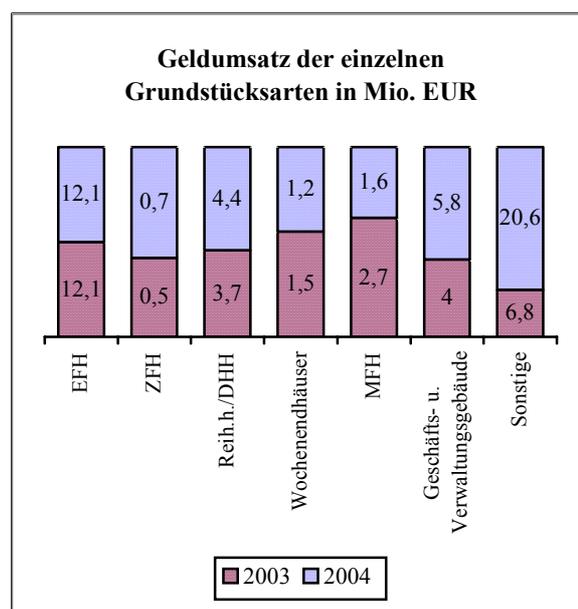
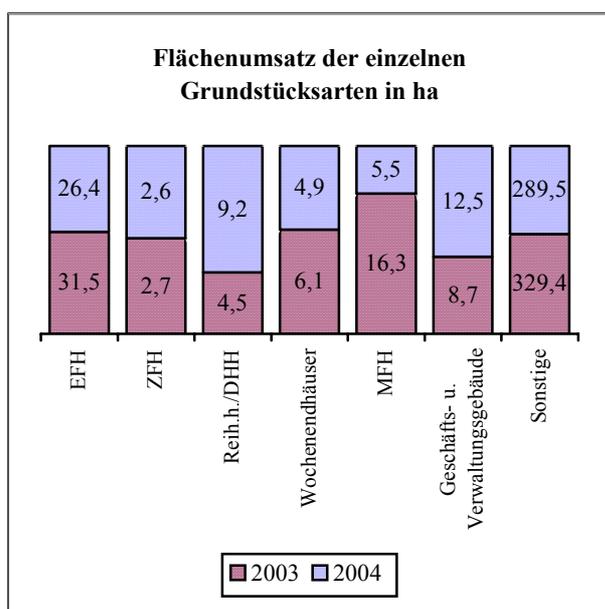
9. Bebaute Grundstücke

9.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Verträge annähernd gleich. Auffällig ist, dass trotz gesunkenem Flächenumsatz ein deutlicher Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen ist. Die Umsatzsteigerungen ergaben sich insbesondere bei den sonstigen Gebäuden, im Bereich Reihenhäuser- und Doppelhaushälften sowie im Bereich Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude. Bei den sonstigen Gebäuden wurden beispielsweise ein größeres Seniorenheim und eine komplette Schlossanlage veräußert.

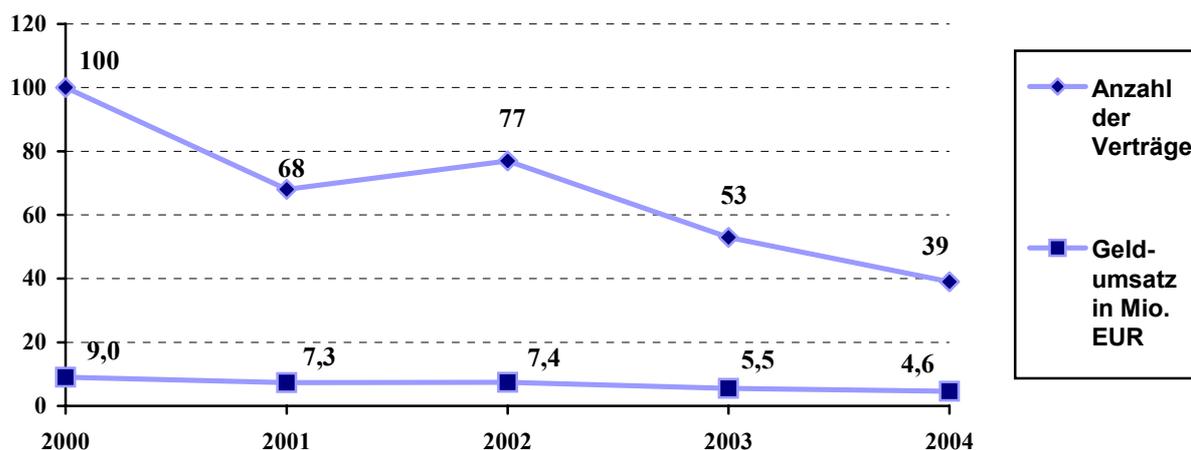
Die nachfolgende Tabelle stellt die allgemeine Entwicklung der letzten drei Jahre dar. Die Diagramme geben einen Überblick zu den einzelnen Grundstücksarten.

<i>bebaute Grundstücke</i>	2002	2003	2004
Anzahl der Verträge	553	521	524
Flächenumsatz in ha	194,9	399,2	350,6
Geldumsatz in Mio. EUR	57,7	31,3	46,5



Der Teilmarkt Eigentumswohnungen wies im Geschäftsjahr 2004 hinsichtlich der Anzahl der Verträge wiederum eine fallende Tendenz auf. Auch der Geldumsatz ging insgesamt zurück. Jedoch fiel er nicht proportional zum Rückgang der Verträge. Dies liegt an dem nach wie vor hohem Preisniveau der Eigentumswohnungen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung von 2000 bis zum Jahr 2004.



9.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke ohne Erbaurecht bewegten sich bei den Einfamilienhäusern in einer Preisspanne von 10.000 EUR bis 250.000 EUR. Es wurden insgesamt 56 dieser Objekte veräußert.

Bei den Zweifamilienhäusern liegt nur 1 Kauffall vor. Der Kaufpreis lag bei 80.000 EUR.

Eine Übersicht über die Anzahl der Kauffälle, das Kaufpreismittel und das mittlere Baujahr, gegliedert nach Baujahrsspannen gibt die Tabelle auf der nächsten Seite.

Auf Grund spezifizierter Selektionskriterien verringert sich hierbei die Anzahl der Kauffälle.

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Gesamtkaufpreise Minimum Maximum</i>	<i>Gesamtkaufpreismittel</i>	<i>mittleres Baujahr</i>
Baujahr < = 1948	5	30.000 EUR 143.000 EUR	77.000 EUR	1927
Baujahr 1949 - 1970	2	112.000 EUR 135.000 EUR	124.000 EUR	1962
Baujahr > = 1971 - 2001	15	81.000 EUR 250.000 EUR	160.000 EUR	1995
Baujahr > = 2001	6	125.000 EUR 163.000 EUR	139.000 EUR	2004

Die Wohnflächenpreise selbständiger bebauter Grundstücke ohne Erbaurecht lagen in einer Spanne von 333 EUR/qm bis 1.647 EUR/qm, das Mittel bei 1.222 EUR/qm. Regional ergeben sich bei den Wohnflächenpreisen im Mittel teilweise doch große Unterschiede. Allerdings ist die Anzahl der Kauffälle bei denen Wohnflächen ermittelt werden konnten sehr gering. Eine Übersicht gibt die nachfolgende Tabelle.

Wohnflächenpreise in EUR/qm – Einfamilienhäuser
mit Angabe der Baujahre und Bodenrichtwerte (BRW) in EUR/qm

	<i>Region Prenzlau</i>	<i>Region Templin</i>	<i>Region Schwedt/O</i>	<i>Region Angermünde</i>	<i>übrige Dörfer des Landkreises</i>	<i>Landkreis gesamt</i>
Min	1.563	1.420	1.155	960	333	333
Max	1563	1.429	1.488	1.647	1.111	1.647
Mittel	1.563	1.426	1.321	1.304	785	1.222
Baujahre	1998	2004	1955, 1993	1996, 2004	1900, 1974, 1999	1900 bis 2004
BRW	46	43	55	53 - 55	7 - 16	7 - 55
Kauffälle	1	3	2	2	3	11

Für Zweifamilienhäuser liegen keine Wohnflächenpreise vor.

9.2.2. Preisentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle bei den Ein- und Zweifamilienhäusern selbständiger bebauter Grundstücke ohne Erbaurecht rückläufig.

Im Gegensatz dazu sind die Gesamtkaufpreismittel in fast allen Baujahrsspannen gestiegen, wie nachfolgende Tabelle zeigt.

	2003			2004		
	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreismittel	mittleres Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreismittel	mittleres Baujahr
Baujahr <= 1948	8	72.000 EUR	1919	5	77.000 EUR	1927
Baujahr 1949 - 1970	3	70.000 EUR	1956	2	124.000 EUR	1962
Baujahr >= 1971 - 2001	19	127.000 EUR	1990	15	160.000 EUR	1995
Baujahr >= 2001	9	144.000 EUR	2003	6	139.000 EUR	2004

Die Wohnflächenpreise selbständiger bebauter Grundstücke mit Einfamilienhäusern sind im Vergleich zum Vorjahr in fast allen Regionen im Mittel steigend. Es ist jedoch auch hier die sehr geringe Anzahl von Kauffällen zu berücksichtigen.

	2003		2004	
	Anz. der Kauffälle	Wohnflächenpreise im Mittel	Anz. der Kauffälle	Wohnflächenpreise im Mittel
Region Prenzlau	2	400 EUR/qm	1	1.563 EUR/qm
Region Templin	----	----	3	1.426 EUR/qm
Region Schwedt/O	1	1.019 EUR/qm	2	1.321 EUR/qm
Region Angermünde	4	1.228 EUR/qm	2	1.304 EUR/qm
übrige Dörfer des Landkreises	2	909 EUR/qm	3	785 EUR/qm
gesamter Landkreis	9	950 EUR/qm	11	1.222 EUR/qm

Bei selbständig bebauten Grundstücken mit Zweifamilienhäusern ist kein Vergleich zum Vorjahr möglich, da für das Berichtsjahr keine Kauffälle vorliegen.

9.2.3. Marktanpassungsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren dienen der Anpassung ermittelter Sachwerte an den jeweiligen regionalen Grundstücksmarkt. Dazu werden für gleichartige Objekte die erzielten Kaufpreise (aus vorliegenden Kaufverträgen) mit einer eigenständig durchgeführten Wertermittlung verglichen.

Der Gutachterausschuss führte seine Untersuchungen nach folgendem Sachwertmodell durch:

- Normalherstellungskosten (NHK) auf der Basis 1995 bzw. 2000
- Bruttorauminhalt bzw. Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
- Baujahr des Objektes, gegebenenfalls mit Anpassung für vom Standard abweichende Bauweisen
- Baupreisindex zum Zeitpunkt des Kaufvertrages
- Bodenrichtwerte als Grundlage der Bodenwertermittlung
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Regionalfaktor 0,95
- Gemeindegrößenkorrekturfaktor: Dörfer 0,91 – Städte nach H.O. Sprengnetter
- Auswertungszeitraum: Geschäftsjahre 2002, 2003 und 2004

Die aufgeführten Marktanpassungsfaktoren können nur Anwendung finden, wenn der Sachwert nach den benannten Kriterien ermittelt wurde. Sie gelten nur für Objekte bei denen der Verkehrswert üblicherweise im Sachwertverfahren ermittelt wird.

Die Gegenüberstellung der ermittelten Sachwerte und der erzielten Kaufpreise ergab die Anpassungsfaktoren gemäß nachfolgender Abbildung und Tabelle.

Freistehende Einfamilienhäuser

Datengrundlage: 85 verwertbare Kauffälle aus den Jahren 2002, 2003 und 2004

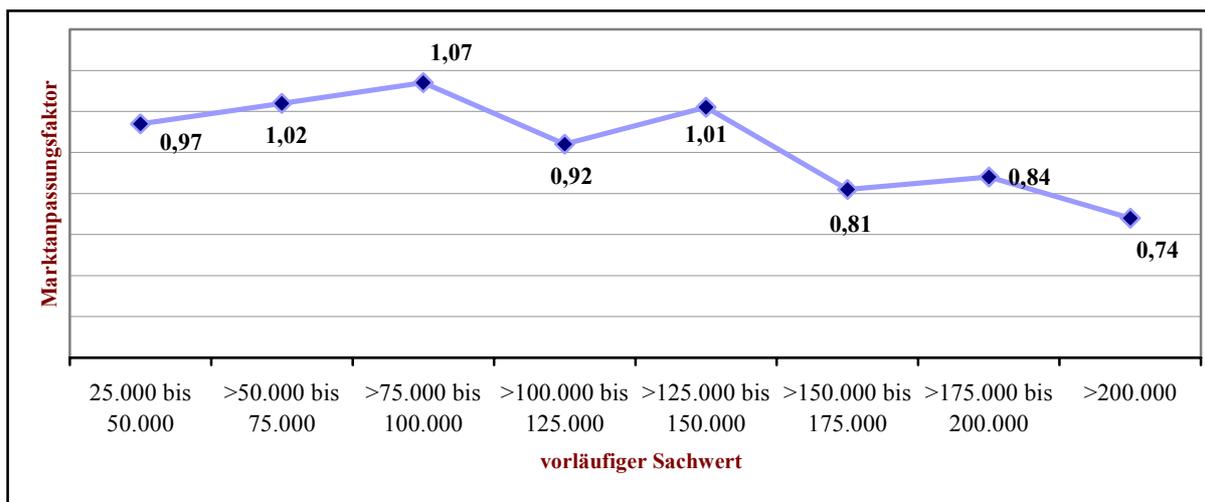


Tabelle:

Vorläufiger Sachwert in EUR	Marktanpassungsfaktoren
25.000 – 50.000	0,97
50.000 – 75.000	1,02
75.000 – 100.000	1,07
100.000 – 125.000	0,92
125.000 – 150.000	1,01
150.000 – 175.000	0,81
175.000 – 200.000	0,84
>200.000	0,74

9.3. Reihenhäuser/Doppelhaushälften

9.3.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke ohne Erbaurecht bewegten sich bei den Reihenhäusern/Doppelhaushälften in einer Preisspanne von 10.000 EUR bis 158.000 EUR. Es wurden insgesamt 25 dieser Objekte veräußert.

Eine Übersicht über die Anzahl der Kauffälle, das Kaufpreismittel und das mittlere Baujahr, gegliedert nach Baujahrsspannen gibt nachstehende Tabelle.

Auf Grund spezifizierter Selektionskriterien verringert sich hierbei die Anzahl der Kauffälle.

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Gesamtkaufpreise Minimum Maximum</i>	<i>Gesamtkaufpreismittel</i>	<i>mittleres Baujahr</i>
Baujahr < = 1948	3	30.000 EUR 80.000 EUR	57.000 EUR	1925
Baujahr 1949 - 1970	1	158.000 EUR	158.000 EUR	1950
Baujahr > = 1971 - 2001	3	60.000 EUR 110.000 EUR	87.000 EUR	1980
Baujahr > = 2001	8	107.000 EUR 135.000 EUR	116.000 EUR	2004

Die Wohnflächenpreise selbständiger bebauter Grundstücke ohne Erbaurecht lagen in einer Spanne von 444 EUR/qm bis 1.264 EUR/qm, das Mittel bei 1.036 EUR/qm. Regional ergeben sich bei den Wohnflächenpreisen im Mittel und auch der Anzahl der Kauffälle große Unterschiede. Allerdings ist die Insgesamt - Anzahl der Kauffälle bei denen Wohnflächen ermittelt werden konnten äußerst gering. Eine Übersicht gibt die Tabelle auf der nächsten Seite.

Wohnflächenpreise in EUR/qm – Reihenhäuser/Doppelhaushälften
mit Angabe der Baujahre und Bodenrichtwerte (BRW) in EUR/qm

	<i>Region Prenzlau</i>	<i>Region Templin</i>	<i>Region Schwedt/O</i>	<i>Region Angermünde</i>	<i>übrige Dörfer des Landkreises</i>	<i>Landkreis gesamt</i>
Min	---	1.235	---	444	973	444
Max	---	1.264	---	444	973	1.264
Mittel	---	1.254	---	444	973	1.036
Baujahre	---	2004	---	1978	2004	1978 bis 2004
BRW	---	43	---	46	6	6 - 46
Kauffälle	0	3	0	1	1	5

9.3.2. Preisentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle bei den Reihenhäusern/Doppelhaushälften selbständiger bebauter Grundstücke ohne Erbaurecht leicht gestiegen.

Bei den Kaufpreismitteln verlief die Entwicklung sehr unterschiedlich. Eine Übersicht gibt die nachfolgende Tabelle.

	2003			2004		
	Anzahl der Kauffälle	Gesamt- kaufpreis- mittel	mittleres Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamt- kaufpreis- mittel	mittleres Baujahr
Baujahr < = 1948	4	88.000 EUR	1922	3	57.000 EUR	1925
Baujahr 1949 - 1970	2	69.000 EUR	1957	1	158.000 EUR	1950
Baujahr > = 1971 - 2001	4	125.000 EUR	1986	3	87.000 EUR	1980
Baujahr > = 2001	3	131.000 EUR	2003	8	116.000 EUR	2004

Auf Grund der ausnehmend geringen Anzahl von Kauffällen lässt sich die Entwicklung der Wohnflächenpreise selbständiger bebauter Grundstücke mit Reihenhäusern/Doppelhaushälften im Vergleich zum Vorjahr nur für den gesamten Landkreis ableiten. Hier zeigt das Kaufpreismittel einen Anstieg.

	2003		2004	
	Anz. der Kauffälle	Wohnflächenpreise im Mittel	Anz. der Kauffälle	Wohnflächenpreise im Mittel
Region Prenzlau	----	----	----	----
Region Templin	----	----	3	1.254 EUR/qm
Region Schwedt/O	3	1.259 EUR/qm	----	----
Region Angermünde	----	----	1	444 EUR/qm
übrige Dörfer des Landkreises	2	422 EUR/qm	1	973 EUR/qm
gesamter Landkreis	5	924 EUR/qm	5	1.036 EUR/qm

9.3.3. Marktanpassungsfaktoren

Auf Grund zu weniger verwertbarer Kauffälle wurden hier nur Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften ermittelt. Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften erfolgte nach dem gleichen Sachwertmodell wie bei den freistehenden Einfamilienhäusern (siehe dazu S. 46, Punkt 9.2.3.). Es ergaben sich danach die Anpassungsfaktoren gemäß nachfolgender Abbildung und Tabelle.

Doppelhaushälften

Datengrundlage: 24 verwertbare Kauffälle aus den Jahren 2002, 2003 und 2004

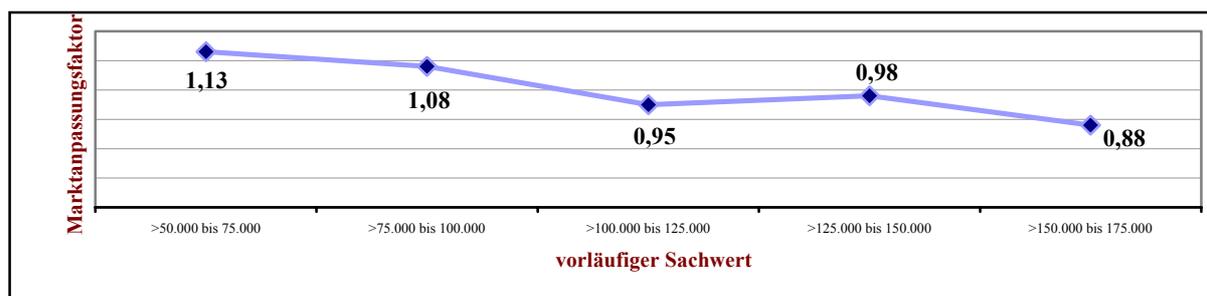


Tabelle:

Vorläufiger Sachwert in EUR	Marktanpassungsfaktoren
25.000 – 50.000	----
50.000 – 75.000	1,13
75.000 – 100.000	1,08
100.000 – 125.000	0,95
125.000 – 150.000	0,98
150.000 – 175.000	0,88
175.000 – 200.000	----
>200.000	----

9.4. Eigentumswohnungen

9.4.1. Preisniveau

Trotz fallender Verkaufszahlen ist das Preisniveau sowohl bei den Erstverkäufen als auch bei den Weiterveräußerungen im städtischen Bereich sehr hoch. Die Erstverkäufe konzentrierten sich fast ausschließlich auf die Städte Schwedt/O und Templin, Weiterveräußerungen auf die Stadt Schwedt/O.

Das Preisniveau (inklusive Stellplätze und andere Nebenflächen) stellte sich bei Erstverkäufen wie folgt dar:

- *Schwedt/O*
 Neubau zwischen 1.120 bis 1.640 EUR/qm
 Wohnungsgrößen zwischen 87 qm und 133 qm

- *Templin*
 Neubau zwischen 1.320 und 1.520 EUR/qm
 Wohnungsgrößen zwischen 56 qm und 122 qm

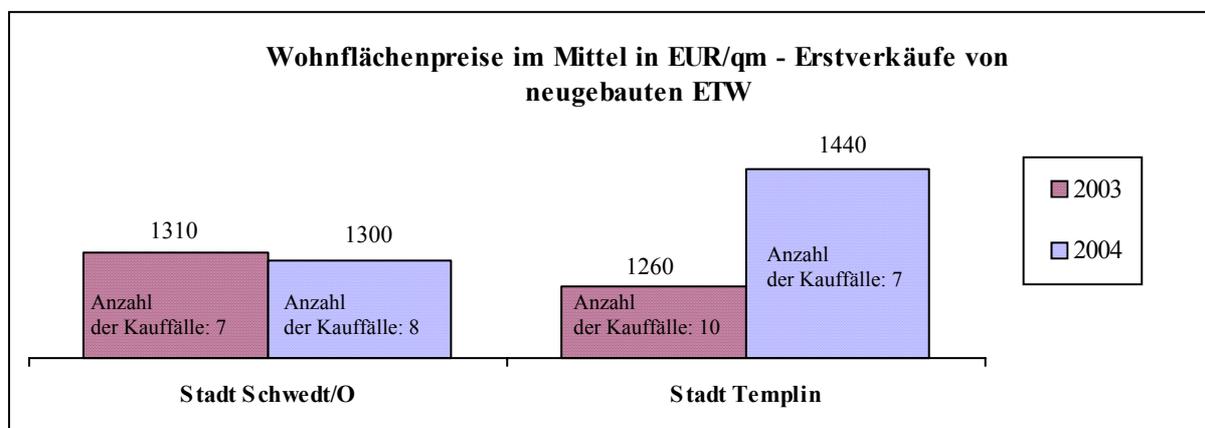
- *Prenzlau*
Neubau zwischen 1.547 und 1.720 EUR/qm
- *Angermünde*
Es liegen keine auswertbaren Verträge mit Wohnflächenangaben vor.
- *Ländlicher Bereich*
Baujahr 2000 zwischen 880 und 1.140 EUR/qm
Wohnungsgrößen bei 57 qm

Bei Weiterveräußerungen stellte sich das Preisniveau (inklusive Stellplätze und andere Nebenflächen) wie folgt dar:

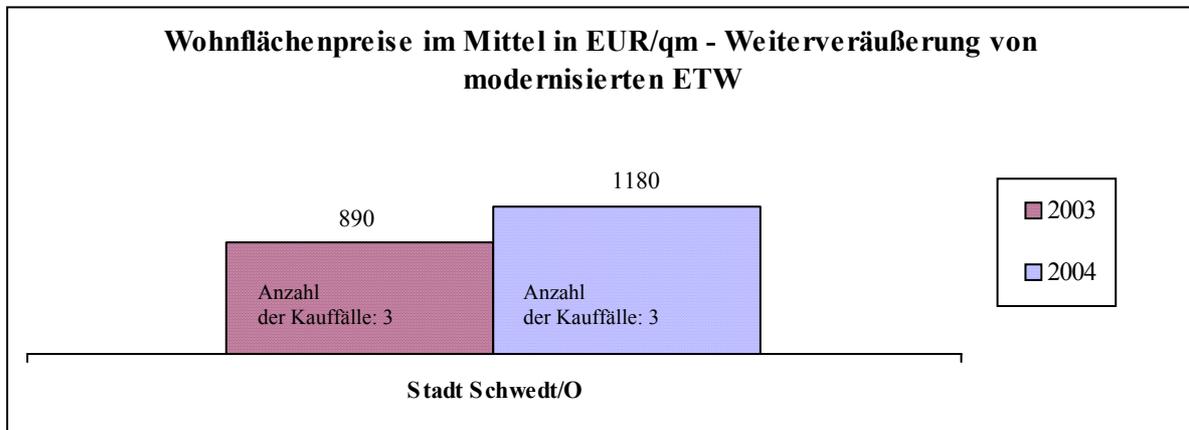
- *Schwedt/O*
Baujahr 1964 (modernisiert) zwischen 1.155 und 1.200 EUR/qm
Wohnungsgrößen 68 qm und 71 qm

9.4.2. Preisentwicklung

Zur Darstellung der Preisentwicklung bei Erstverkäufen wurden die mittleren Wohnflächenpreise der Städte Schwedt/O und Templin gegenübergestellt. Die Verkäufe der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich die Erstverkäufe von neu gebauten Eigentumswohnungen zunehmend auf diese beiden Städte konzentrieren.



Die Preisentwicklung bei Weiterveräußerungen wird anhand der Stadt Schwedt/O dargestellt, da nur hier ausreichend Datenmaterial vorhanden ist.



9.5. Teileigentum

Für das Berichtsjahr liegen weder Kauffälle zu Erstverkäufen von Teileigentum noch zu Weiterveräußerungen von Teileigentum vor.

9.6. Mehrfamilienhäuser

9.6.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke ohne Erbaurecht bewegten sich bei den Mehrfamilienhäusern in einer Preisspanne von 15.000 EUR bis 180.000 EUR.

Es wurden insgesamt 13 dieser Objekte veräußert.

Wohnflächenpreise konnten nur bei 2 Kauffällen ermittelt werden. Der sich daraus ergebende Mittelwert beläuft sich auf 64 EUR/qm.

9.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

9.7.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke ohne Erbaurecht bewegten sich bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern in einer Preisspanne von 10.000 EUR bis 200.000 EUR.

Insgesamt wurden 4 solcher Objekte veräußert. Es handelt sich dabei überwiegend um Wohn- und Geschäftshäuser im städtischen Bereich.

9.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

Es sind im Berichtsjahr Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung umgesetzt worden. Allerdings können wegen fehlender Daten bzw. recht unterschiedlicher Nutzungen keine repräsentativen Angaben gemacht werden.

9.9. Sonstige bebaute Grundstücke

9.9.1. Einkaufsmärkte

Im Bereich des Landkreises wurden in den Jahren 1994 bis 2004 15 größere Einkaufsmärkte in Städten veräußert.

Die Gesamtkaufpreise bewegten sich dabei in einer Spanne von 240.000 EUR bis 4.843.000 EUR.

Das Bodenpreisniveau lag zwischen 13,80 und 102,26 EUR/qm. Die Käufer/Verkäufer orientierten sich überwiegend am jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland, in einem Fall wurde jedoch auch mehr als das dreifache des vorliegenden Bodenrichtwertes gezahlt.

10. Nutzungsentgelte/Mieten

10.1. Nutzungsentgelte

In der Vergangenheit wurden Nutzungsrechte für Erholungszwecke nach § 312 Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB-DDR) vergeben. Auf Grund solcher Verträge konnten die Bürger diese Flächen für kleingärtnerische Zwecke bzw. für die Erholung nutzen.

Die Höhe der Nutzungsentgelte war durch die staatlichen Organe vorgegeben. Aus diesem Grund konnte sich für diese Nutzung von Flächen kein freier Markt entwickeln.

Den veränderten Bedingungen Rechnung tragend, erließ der Gesetzgeber unter Beachtung des Einigungsvertrages (Artikel 232 §4 EGBGB) die am 01. August 1993 in Kraft getretene Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV), letzte Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark hat entsprechend der Nutzungsentgeltverordnung auf Antrag Gutachten zur Ermittlung der Höhe ortsüblicher Nutzungsentgelte für verschiedene Standorte im Landkreis erstattet. Allerdings liegen die Ermittlungsstichtage bis zum Jahr 2003 und danach zurück, so dass hier auf eine Veröffentlichung verzichtet wurde. Die Ergebnisse, bei denen das Einverständnis zur Veröffentlichung vorliegt, können aber jederzeit in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgefragt werden.

Daten zu frei vereinbarten Nutzungsentgelten liegen auf Grund der fehlenden gesetzlich vorgeschriebenen Anzeigepflicht von Verpächtern lediglich in sehr geringer Anzahl und ebenfalls nur für ältere Jahrgänge vor, so dass auch hier auf eine Darstellung verzichtet wurde.

10.2. Mieten

Die in der Geschäftsstelle vorliegenden Daten zu Gewerbemieten sind für eine statistische Ausweisung unzureichend.

Es wird daher nachfolgend eine Übersicht der Industrie- und Handelskammer Frankfurt/O veröffentlicht, welche auch Daten von uckermärkischen Städten enthält.



GEWERBEMIETÜBERSICHT

Stand: Januar 2002

Gewerbemieten je Quadratmeter Nutzfläche in Euro (EUR)

Ort	Ladengeschäfte in großflächigen Einkaufsmärkten		Ladengeschäfte		Büros und Praxen		Prod. Gewerbe	Lager	
	bis 120 m ²	bis 1 000 m ²	gute Lage	sonstige Lagen	gute Lage und Ausstattung	übrige Lagen		Werkstätten	Lagerflächen kalt, warm
Angermünde	keine Ang.	keine Ang.	4-10		4-7		2	2	keine A.
Bad Freienwalde	keine Ang.	keine Ang.	4-6		3,5-6			keine Ang.	
Beeskow	keine Ang.	keine Ang.	6-15	3,5-10	6-9	4-8		keine Ang.	
Eberswalde	keine Ang.	keine Ang.	7-10		5-10		1,5-3,5	1,5-2,5	keine A.
Eisenhüttenstadt	10-30	10-15	6-15	3-10	5-10	2-7	1-4	2	0,5
Fürstenwalde	10-20	7-15	5-18	2-10	7-15	3-10	2-5	2	0,5
Frankfurt (Oder)	15-40	10-22	5-11	4-5	4-8	3-5	2-5	2	0,3-1
Schwedt		4-11	4-7		2-8		2-3	1-2	0,1-1
Seelow		keine Ang.	7-10		6-8			keine Ang.	
Strausberg		9-15	5-15	5-10	5-9	3-5	2	1	keine A.
Prenzlau		10-12	5-10		4-8		1-4	1	keine A.
Templin		keine Ang.	5-12		3,5-6			keine Ang.	

Ihr Ansprechpartner
Stefan Heiden
Tel.: (0335) 56 21-2 76
Fax: (0335) 56 21-2 75
E-Mail: heiden@fho.ihk24.de

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und

Oberen Gutachterausschusses

11.1. Aufgaben

Im Land Brandenburg sind ein Oberer Gutachterausschuss, 14 Gutachterausschüsse in den Landkreisen und 4 Gutachterausschüsse in den kreisfreien Städten tätig.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen und kreisfreien Städten sind unabhängige Kollegialgremien. Vorsitzende und Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg bestellt.

Gemäß Baugesetzbuch und Gutachterausschuss-Verordnung hat der regionale Gutachterausschuss im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führen der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Erstattung von Gutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechte an Grundstücken
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Indexreihen, Marktanpassungsfaktoren etc.)

Zusätzlich gemäß Nutzungsentgeltverordnung und Bundeskleingartengesetz die Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte bzw. der ortsüblichen Pacht.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Die Geschäftsstelle ist beim Kataster- u. Vermessungsamt des Landkreises Uckermark angesiedelt.

Sie hat im wesentlichen folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes
- Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten
- Vorbereitung von Wertermittlungen
- Erteilung von Bodenrichtwertauskünften sowie Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt des Landes
- Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung und Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Dienstort Frankfurt/O, angesiedelt. Sie bereitet den Grundstücksmarktbericht, landesweite Übersichten und Analysen sowie die Obergutachten vor.

11.2. Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

GAA	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon Telefax eMail
Oberer GAA	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt/O	Postfach 1674 15206 Frankfurt/O	0335/55 82 520 0335/55 82 503 oberer.gutachterausschuss@lvermaff.brandenburg.de
Barnim	Poratzstr. 75 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	03334/25 32 26 03334/25 32 40 katasteramt-barnim@htb.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben	03546/20 27 59 03546/20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 47 04912 Herzberg	03535/46 27 06 03535/46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 12 20 14632 Nauen	03321/40 36 218 03321/40 36 294 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	03341/35 49 06 03341/35 49 97 geschäftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	03301/60 15 581 03301/60 15 580 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oberspreewald-Lausitz	Parkstr. 4-7 03205 Calau	Parkstr. 4-7 03205 Calau	03541/87 05 391 03541/87 05 310 gaa@osl-online.de
Oder-Spree	Frankfurter Str. 22 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	03366/35 17 10 03366/35 17 18 gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de

Fortsetzung:

GAA	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon Telefax eMail
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	033971/62 492 033971/62 409 gutachter@kva-opr.de
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	03328/31 83 11 03328/31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Industriestr. 1 19348 Perleberg	Berliner Str. 49 19348 Perleberg	03876/71 37 92 03876/71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße	LBH Südeck; Haus 2 Vom-Stein-Str. 27 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst	0355/49 91 22 15 0355/49 91 21 11 katasteramt@lkspn.de
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371/60 84 201 03371/60 89 221 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Brandenb. an der Havel	Wiener Str. 1 14772 Brandenburg	Stadtverwaltung Brandenburg 14767 Brandenburg	03381/58 62 03 03381/58 62 04 brb.gutachter@stadt.br-b-brandenburg.de
Cottbus	K.-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	0355/61 24 212 0355/61 24 203 gutachterausschuss@cottbus.de
Frankfurt/O	Wildenbruchstr. 11 15230 Frankfurt/O	Postfach 13 63 15203 Frankfurt/O	0335/23 504 0335/23 505 gutachter@frankfurt-oder.de
Potsdam	Hegelallee 6-10; Haus 1 14469 Potsdam	Stadtverwaltung 14461 Potsdam	0331/28 93 182 0331/28 92 575 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de

11.3. Gebühren für Leistungen der Gutachterausschüsse

Für die Leistungen der Gutachterausschüsse werden Gebühren nach dem Gebührengesetz des Landes Brandenburg (GebGBbg), in Verbindung mit der Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGebO) erhoben. Unterliegt die Amtshandlung der Umsatzsteuerpflicht, ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzurechnen.

Nachfolgend sind einige Gebührenbeispiele zusammengestellt:

Erstattung von Gutachten über unbebaute Grundstücke

Mindestgebühr (bei einem Wert von 0 Euro)	315 Euro
bei einem Wert von 25 000 Euro	393 Euro
bei einem Wert von 50 000 Euro	472 Euro
bei einem Wert von 100 000 Euro	630 Euro
bei einem Wert von 250 000 Euro	1 102 Euro
bei einem Wert von 500 000 Euro	1 496 Euro

Erstattung von Gutachten über bebaute Grundstücke

Mindestgebühr (bei einem Wert von 0 Euro)	420 Euro
bei einem Wert von 50 000 Euro	630 Euro
bei einem Wert von 100 000 Euro	840 Euro
bei einem Wert von 250 000 Euro	1 470 Euro
bei einem Wert von 500 000 Euro	1 995 Euro
bei einem Wert von 1 000 000 Euro	2 495 Euro

Erstattung von Gutachten über die ortsübliche Pacht

<i>im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau</i>	320 Euro
------------------------------------------------	----------

Erstattung von Gutachten über das ortsübliche

<i>Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke</i>	370 Euro
--------------------------------------------------------------	----------

Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

über unbebaute Grundstücke

- Grundgebühr 40,00 Euro

- je mitgeteiltem Vergleichsfall 7,50 Euro

über bebaute Grundstücke

- Grundgebühr 40,00 Euro

- je mitgeteiltem Vergleichsfall 10,00 Euro

Erteilung von flächendeckenden Auskünften aus der

Datensammlung über vereinbarte Nutzungsentgelte

für eine Gemarkung 22 Euro

für bis zu drei Gemarkungen 33 Euro

für mehr als drei Gemarkungen 55 Euro

Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte, aus dem

Grundstücksmarktbericht und von sonstigen Auskünften

mündliche Auskünfte gebührenfrei

schriftliche Auskünfte, je angefangene Viertelstunde 12 Euro

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte

in der Größe DIN A 4 12 Euro

größer als DIN A 4 18 Euro

Bodenrichtwertkarte 30 Euro

Grundstücksmarktbericht 22,50 Euro

Grundstücksmarktbericht Brandenburg 30 Euro

Stichwortverzeichnis

B auerwartungsland	23
C ampingplätze	36
D auerkleingärten	36
E rholungsgrundstücke	36
E igentumswohnungen	51
E inkaufsmärkte	54
E rbbaurechte	24
F reilager	37
F orstwirtschaftliche Flächen	33
G ehwegsflächen	37
G ewerbemieten	56
G ebührenordnung	61
H öfe/Landwirtschaftliche Betriebe	31
I ndexreihen	17, 21, 30, 34
K läranlagen	38
L andwirtschaftliche Flächen	26
M arktanpassungsfaktoren	46, 50
N utzungsentgelte	55
Ö kologische Ausgleichsflächen	32
P arkanlagen	38
P arkplätze	24
R adwege	38
R ohbauland	23
S traßenflächen	39
W asserflächen/Seen	32
W assergrundstücke	39
W eideflächen.....	32
W indkraftanlagen	39