



Grundstücksmarktbericht

2006



**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

2006

Impressum

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

Telefon: 03332 441816
Telefax: 03332 441850
E-Mail: 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

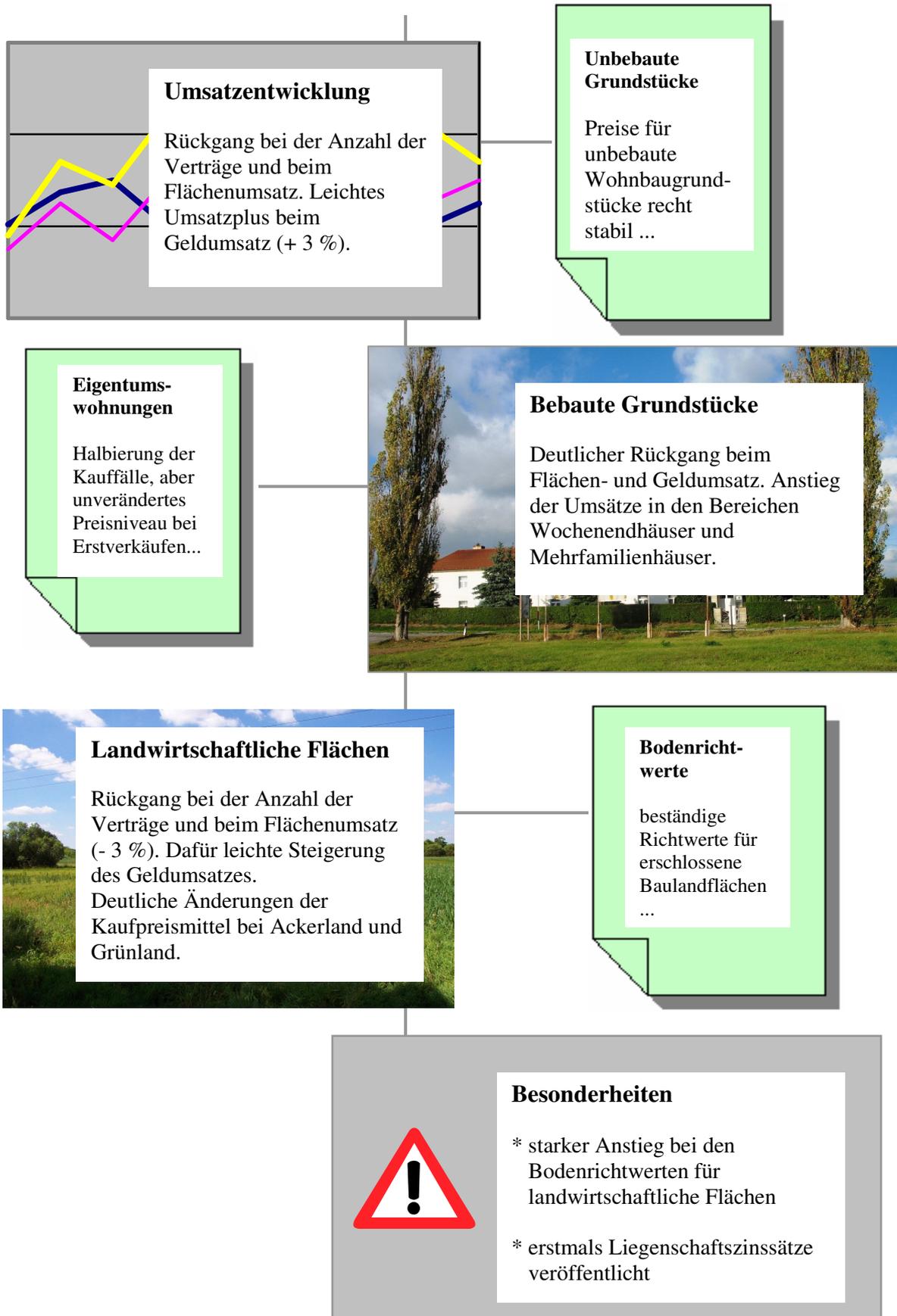
Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

1. DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	7
2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	8
3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	9
3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
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	27
6.3. Forstwirtschaftliche Flächen	36
6.4. Landwirtschaftliche Höfe (Wohnhäuser mit diversen landwirtschaftlichen Gebäuden)	38
6.5. Landwirtschaftliche Wege	38
6.6. Begünstigtes Agrarland	38
7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	39
7.1. Campingplätze	39
7.2. Erholungsgrundstücke	39

7.3. Freilager	40
7.4. Gehwegflächen	40
7.5. Kleingärten	41
7.6. Mülldeponien	41
7.7. Ökologische Ausgleichsflächen	41
7.8. Parkanlagen	41
7.9. Seen	42
7.10. Sportplätze	42
7.11. Verkehrsflächen (Straßen)	42
7.12. Wassergrundstücke	43
7.13. Wege, private	44
7.14. Windenergieanlagen	44
8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	47
8.1. Allgemeines	47
8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	48
8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften	55
8.4. Eigentumswohnungen	57
8.5. Teileigentum	59
8.6. Mehrfamilienhäuser	59
8.7. Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	60
8.8. Gewerbe- und Industrieobjekte	60
8.9. Sonstige bebaute Grundstücke	60
9. BODENRICHTWERTE	61
9.1. Gesetzlicher Auftrag	61
9.2. Bodenrichtwerte für Bauland	62
9.3. Besondere Bodenrichtwerte	62
9.4. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	63

10. NUTZUNGSENTGELTE/MIETEN	65
10.1. Nutzungsentgelte	65
10.2. Gewerbemieten	66
11. AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES	68
11.1. Aufgaben	68
11.2. Gebühren für Leistungen der Gutachterausschüsse	70
ANHANG	72
Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	72
Verzeichnis der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Landkreis Uckermark	74
Einwohnerzahlen	74
Anschriften	78
STICHWORTVERZEICHNIS	82

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht die jährliche Übersicht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes für das Territorium des Landkreises Uckermark vor.

Die Grundlage für diesen Bericht bildet die von der Geschäftsstelle geführte Kaufpreissammlung und daraus resultierende Auswertungen und Recherchen. Anhand der Daten wird das Marktgeschehen wertungsfrei dargestellt. Zusammen mit der Bodenrichtwertkarte wird somit für eine Transparenz des Grundstücksmarktes gesorgt.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich insbesondere an Sachverständige, Banken und Verwaltungen aber auch an jeden interessierten Bürger.

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 flächenmäßig größte Landkreis in der Bundesrepublik Deutschland. Er grenzt im Norden an das Land Mecklenburg-Vorpommern, im Osten an die Republik Polen, im Süden an den Landkreis Barnim und im Westen an den Landkreis Oberhavel.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 3.000 Quadratkilometern und einer Bevölkerungsdichte von ca. 45 Einwohnern je Quadratkilometer zählt er jedoch zu den am dünnsten besiedelten Regionen Deutschlands. Die Einwohnerzahl beläuft sich noch auf rund 138.000 (Stand 30.09.2006) und ist weiterhin rückläufig.

Verkehrsmäßig erschlossen wird der Landkreis Uckermark durch die A 11 (Berliner Ring - Richtung Polen) sowie die A 20 (Richtung Lübeck) und einem System von Bundesstraßen, durch ein Schienennetz für den Personen- und Güterverkehr sowie durch eine Anbindung an die Flussläufe der Oder und der Hohensaaten - Friedrichsthaler - Wasserstraße.

Dem Landkreis Uckermark gehören 5 Städte, 5 Ämter und 3 amtsfreie Gemeinden an.

Neben der ausgeprägten ländlichen Struktur mit Ackerbau und Viehzucht gibt es im Landkreis auch industrielle Schwerpunkte. Dazu gehört insbesondere die Stadt Schwedt/O als einer der Wachstumskerne im Land Brandenburg, mit einer ausgeprägten Chemie- und Papierindustrie. Zunehmend an Bedeutung gewinnen jedoch auch die erneuerbare und alternative Energiegewinnung.

Der Wald- und Seenreichtum der Uckermark bietet beste Voraussetzung für einen naturnahen Tourismus. Die einzigartige Kulturlandschaft mit vielen seltenen Tierarten und Pflanzen zieht dank zahlreicher Freizeit- und Kulturangebote immer mehr Gäste in die Uckermark.

Trotz dieser positiven Entwicklung bleibt der regionale Arbeitsmarkt sehr angespannt.

So lag die Arbeitslosenquote, berechnet auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen, im Dezember 2006 bei 22,4 %.

4. Übersicht über die Umsätze

4.1. Vertragsvorgänge

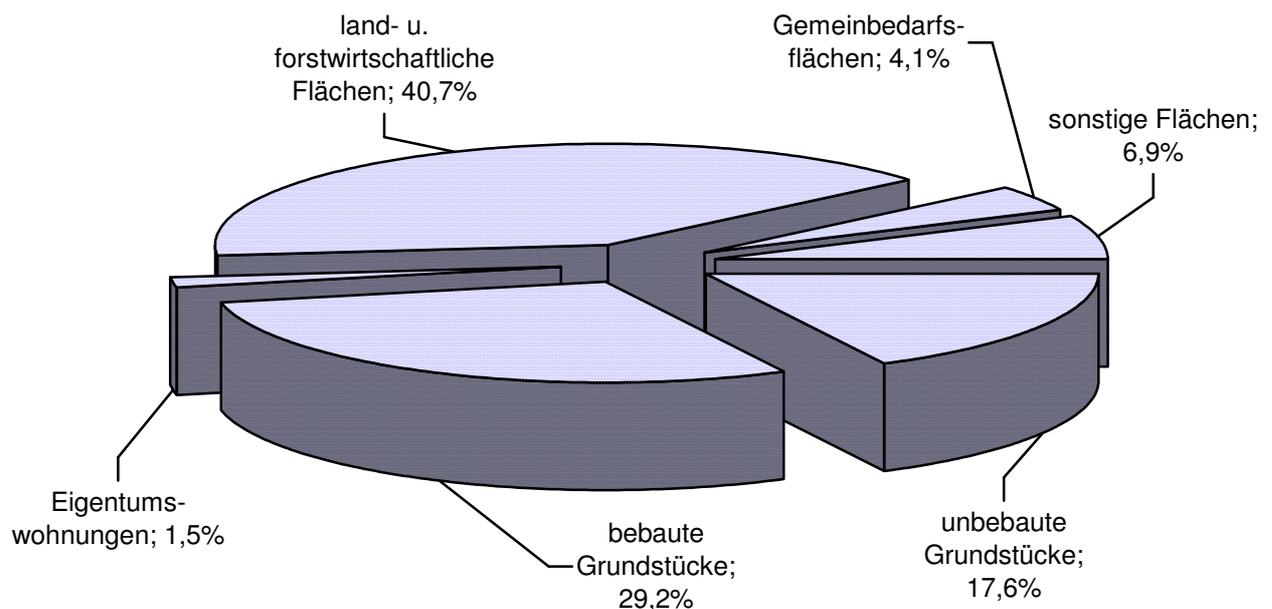
Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.761 notarielle Kaufverträge ausgewertet.

Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Abfall um 263 Verträge.

Die vorliegenden Verträge gliedern sich in folgende Teilmärkte:

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

Anteile der Teilmärkte am Gesamtvolumen der ausgewerteten Verträge



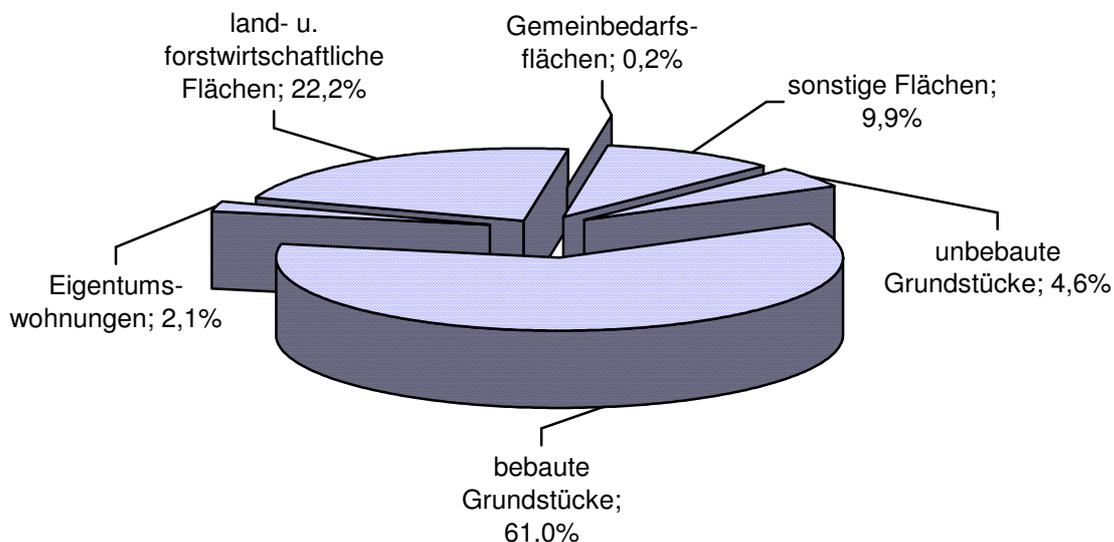
4.2. Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 96,3 Mio. Euro umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr eine geringfügige Steigerung um 0,3 Mio. EUR zu verzeichnen. Umsatzeinbußen mussten insbesondere die Teilmärkte „Unbebaute Flächen“ und „Bebaute Flächen“ hinnehmen. Wobei jedoch im Teilmarkt „Bebaute Flächen“ der Umsatzverlust im Verhältnis zum ebenfalls gesunkenen Flächenumsatz weniger stark ausgeprägt ist. Umsatzsteigerungen sind hauptsächlich in den Teilmärkten „Sonstige Flächen“ und „Landwirtschaftliche Flächen“ festzustellen.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Teilmärkte	Umsatz in Mio. EUR	
	2005	2006
unbebaute Grundstücke	5,6	4,4
bebaute Grundstücke	63,4	58,8
Eigentumswohnungen	4,0	2,0
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	20,7	21,4
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,2
sonstige Flächen	2,2	9,6

Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz (in Prozent)



4.3. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich gesunken.

Er betrug im Vorjahr 7.079 ha und sank im Berichtsjahr auf 6.650 ha.

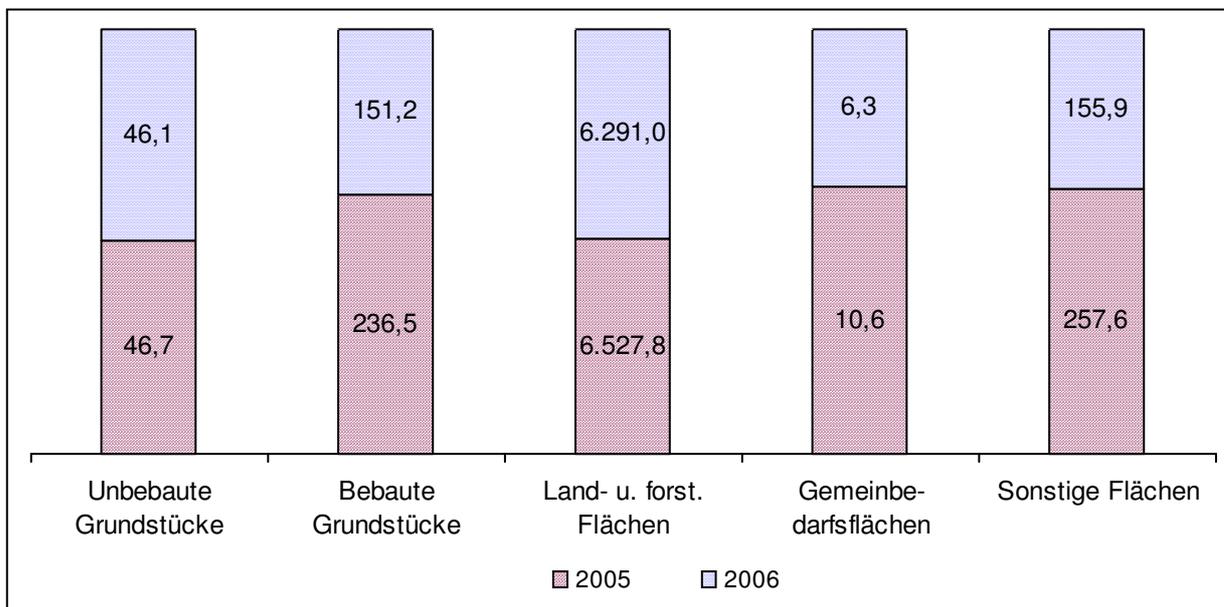
Von dem Rückgang sind alle Teilmärkte betroffen.

Besonders stark ausgeprägt ist der Rückgang des Flächenumsatzes jedoch in den Teilmärkten „Bebaute Flächen“ und „Sonstige Flächen“.

Der Teilmarkt „Sonstige Flächen“ weist diesbezüglich die Besonderheit auf, dass trotz verringertem Flächenumsatz der Geldumsatz deutlich gestiegen ist. Dies resultiert insbesondere aus der Veräußerung eines großen Freizeitparks, wo ein überdurchschnittlich hoher Quadratmeterpreis gezahlt wurde.

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
2005	46,7 ha	236,5 ha	6.527,8 ha	10,6 ha	257,6 ha
2006	46,1 ha	151,2 ha	6.291,0 ha	6,3 ha	155,9 ha
in %	minus ~ 1,3 %	minus ~ 36,1 %	minus ~ 3,6 %	minus ~ 40,6 %	minus ~ 39,5 %

5. Bauland

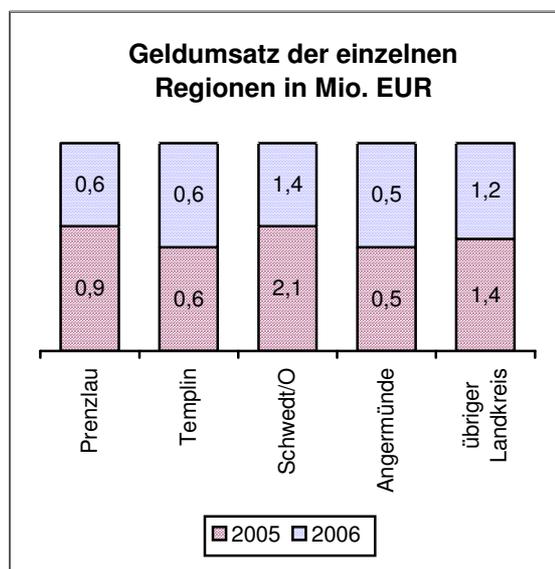
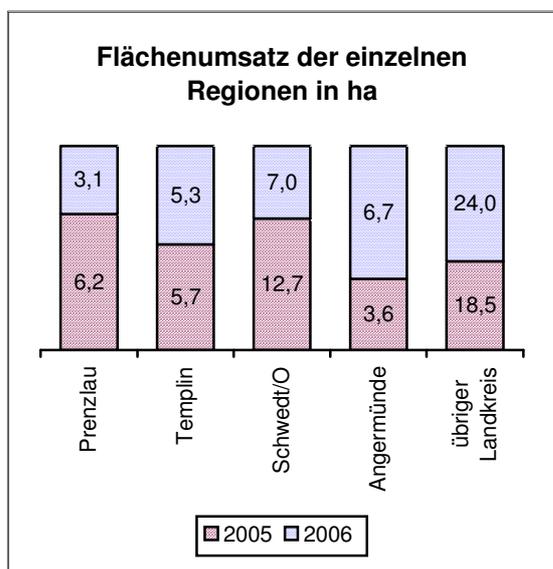
5.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ ist im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Verträge leicht gesunken. Auch beim Flächenumsatz und beim Geldumsatz ist insgesamt ein Rückgang festzustellen.

Eine Ausnahme bildet die Region Angermünde, wo bei gleich bleibendem Geldumsatz ein stark gesteigener Flächenumsatz zu verzeichnen ist. Dies weist darauf hin, dass ein Großteil der umgesetzten Flächen zu niedrigen Quadratmeterpreisen veräußert wurde. Zudem wurde in einem Vertrag eine größere Fläche unter Vereinbarung eines Erbbaurechtes veräußert.

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

<i>Unbebaute Grundstücke</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>
Anzahl der Verträge	311	336	310
Flächenumsatz in ha	44,0	46,7	46,1
Geldumsatz in Mio. EUR	5,6	5,6	4,4



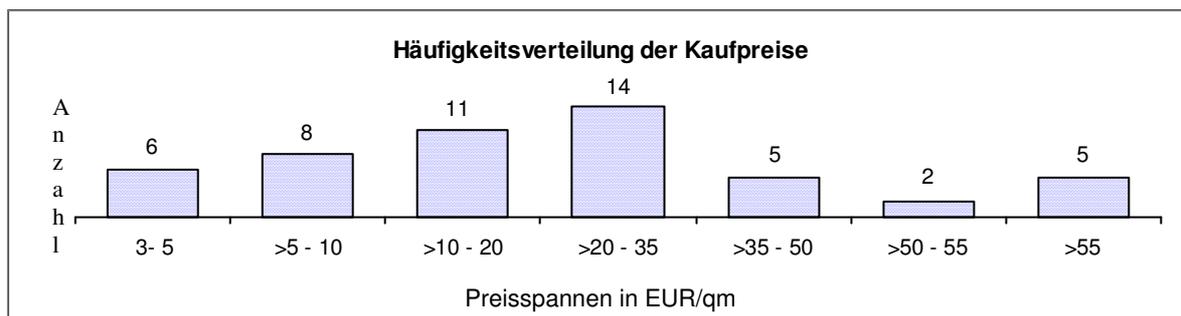
5.2. Individueller Wohnungsbau

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.

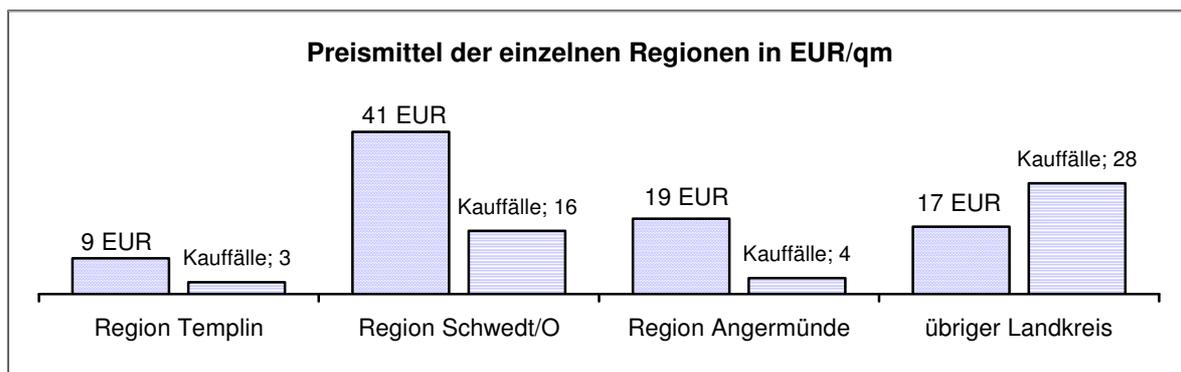
5.2.1. Preisniveau

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Das Preisniveau lag hier im Berichtsjahr zwischen 3,00 und 65,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 25,00 EUR/qm. Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise stellt sich dabei wie folgt dar:



Wie die vorgehende Grafik zeigt, bewegt sich ungefähr die Hälfte aller Kauffälle in der Spanne von > 10,00 bis 35,00 EUR/qm. Die höheren Preise wurden zumeist in Eigenheimgebieten gezahlt. Eine regionale Übersicht der Preismittel und der Anzahl der Kauffälle zeigt nachfolgendes Diagramm (f. d. Region Prenzlau liegen keine Kauffälle vor):



Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Bei den erschließungsbeitragspflichtigen Objekten waren im Berichtsjahr nur für die Region Schwedt/O zwei Kauffälle zu verzeichnen. Der Preis je Quadratmeter lag bei 26,00 EUR.

5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.2.2.1. Preisentwicklung

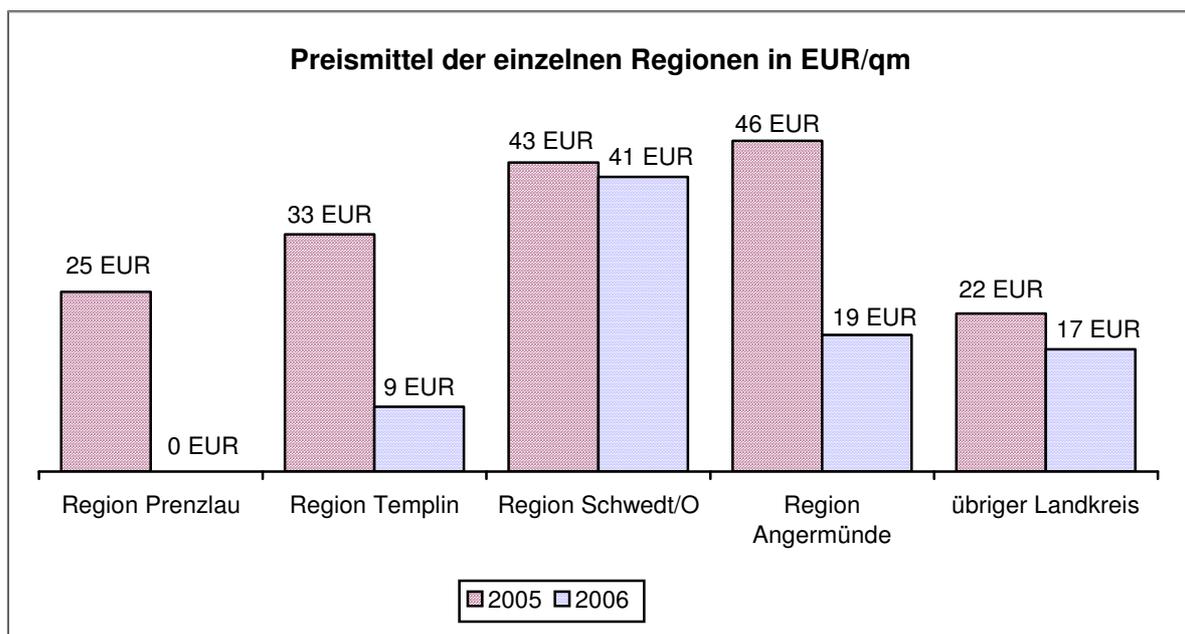
Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Die Preisentwicklung ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Lag das Preisniveau 2005 im Mittel bei 31,00 EUR/qm, so sank es im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 25,00 EUR/qm.

Innerhalb der Regionen verlief die Preisentwicklung recht unterschiedlich. So blieb das Preismittel in der Region Schwedt/O und der Region übriger Landkreis fast gleich. Im Gegensatz dazu fiel es in den Regionen Templin und Angermünde stark ab. Hierbei ist jedoch auch die geringe Anzahl von Kauffällen zu berücksichtigen.

Für die Region Prenzlau ist auf Grund fehlender Kauffälle kein Vergleich möglich.

Regionaler Vergleich:



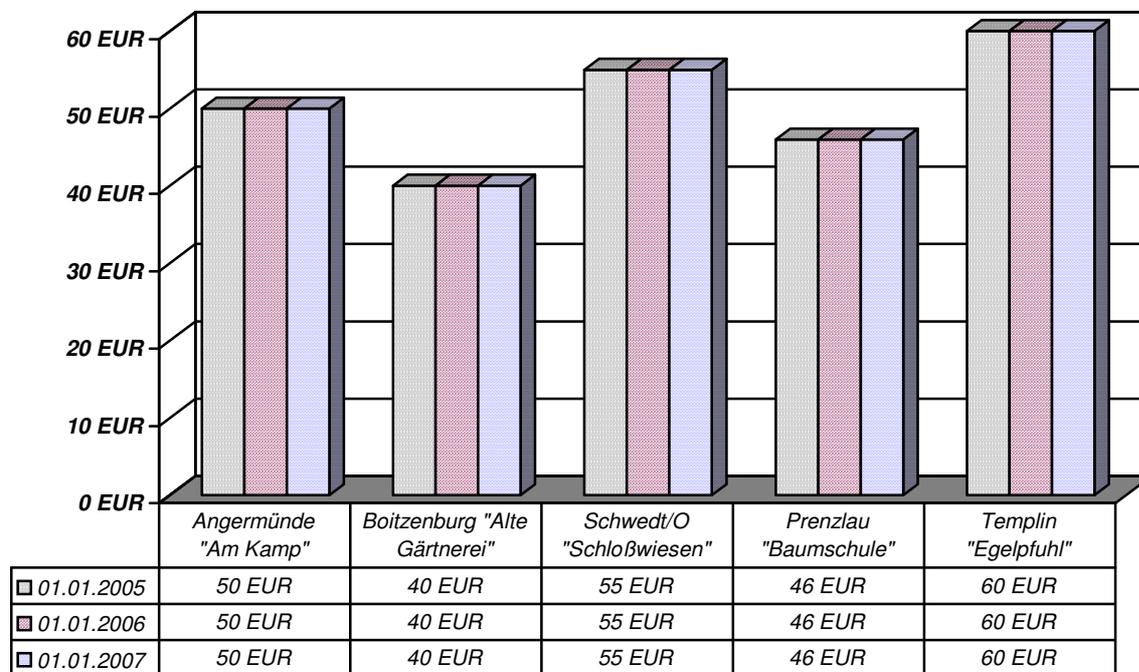
In den voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG) Eigenheimgebieten in den Städten des Landkreises blieb das Preisniveau stabil. Bei Eigenheimgebieten in den Dörfern des Landkreises musste jedoch ein leichter Preisverfall festgestellt werden. Betroffen sind davon beispielsweise die Eigenheimgebiete in den Dörfern Berkholz, Meyenburg und Röpersdorf.

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke nach BauGB und KAG (Stichtag 01.01.2007)

Lage		Bodenrichtwerte in EUR/qm
Angermünde	„Am Kamp“	50,00
	„Ahornweg“	55,00
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“	45,00

Grafische Übersicht zu ausgewählten Eigenheimstandorten

(Jahresvergleich zum Stichtag 01.01.):



Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke in Eigenheimgebieten

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

5.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

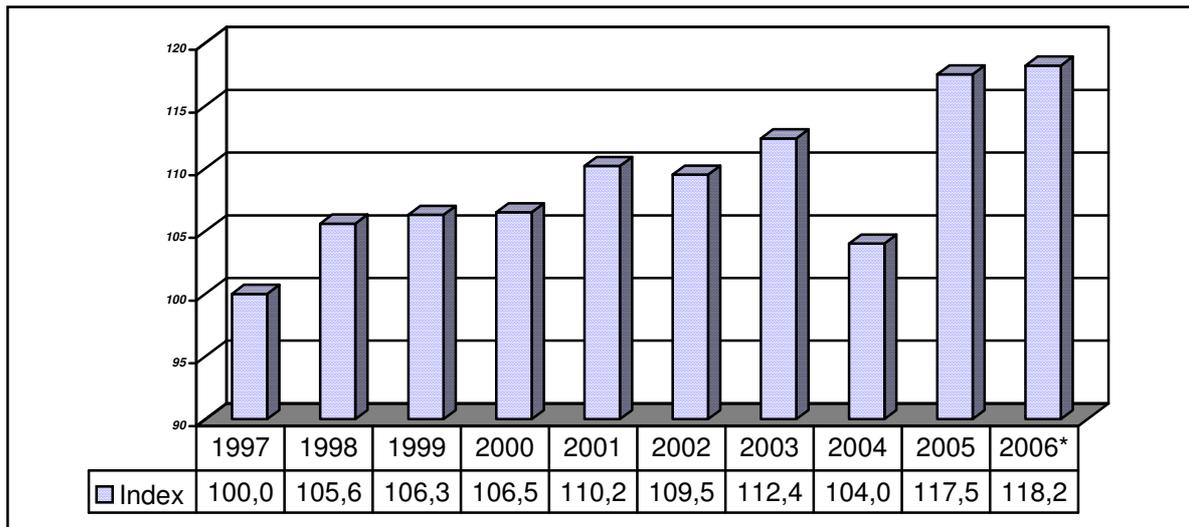
Mit Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Als Basisjahr wurde für die Indexreihe das Jahr 1997 gewählt.

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 2006



* Die Werte für 2006 können noch Veränderungen unterliegen.

5.3. Geschosswohnungsbau

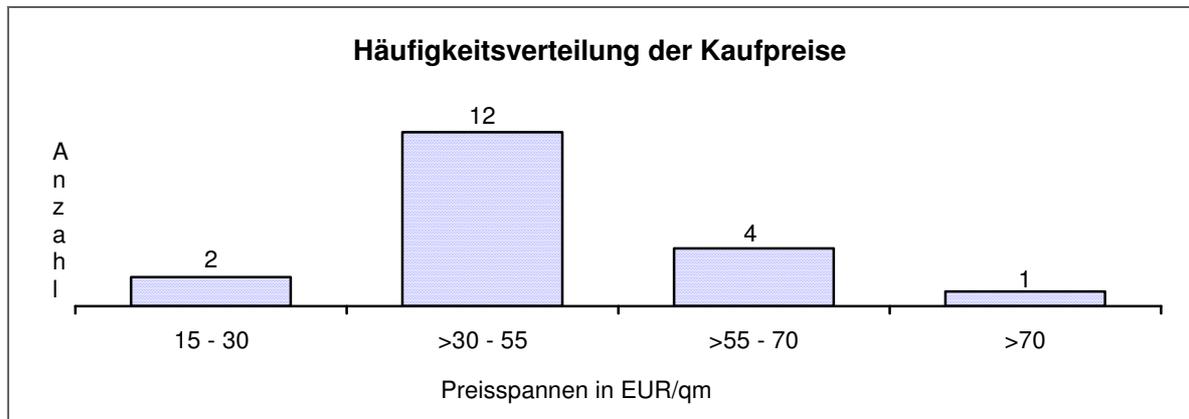
Hier handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut werden können.

5.3.1. Preisniveau

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Das Preisniveau lag hier im Berichtsjahr zwischen 20,00 und 75,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 46,00 EUR/qm.

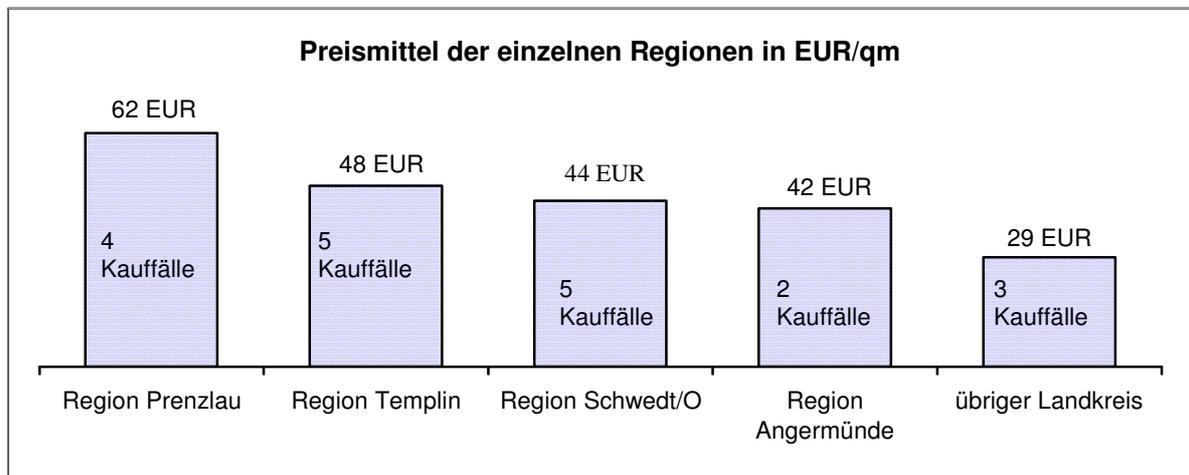
Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise stellt sich dabei wie folgt dar:



Beim Geschosswohnungsbau zeigen sich in den Regionen Templin, Schwedt/O und Angermünde keine großen Abweichungen im Preismittel. Ein relativ hohes Preismittel ist für die Region Prenzlau zu verzeichnen.

Klassisch eher gering ist das Preismittel in der Region übriger Landkreis.

Eine Übersicht gibt nachfolgendes Diagramm:



Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke lag im Berichtsjahr nur ein Kauffall aus der Region Templin vor. Der Quadratmeterpreis belief sich dabei auf 10,00 EUR/qm.

5.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.3.2.1. Preisentwicklung

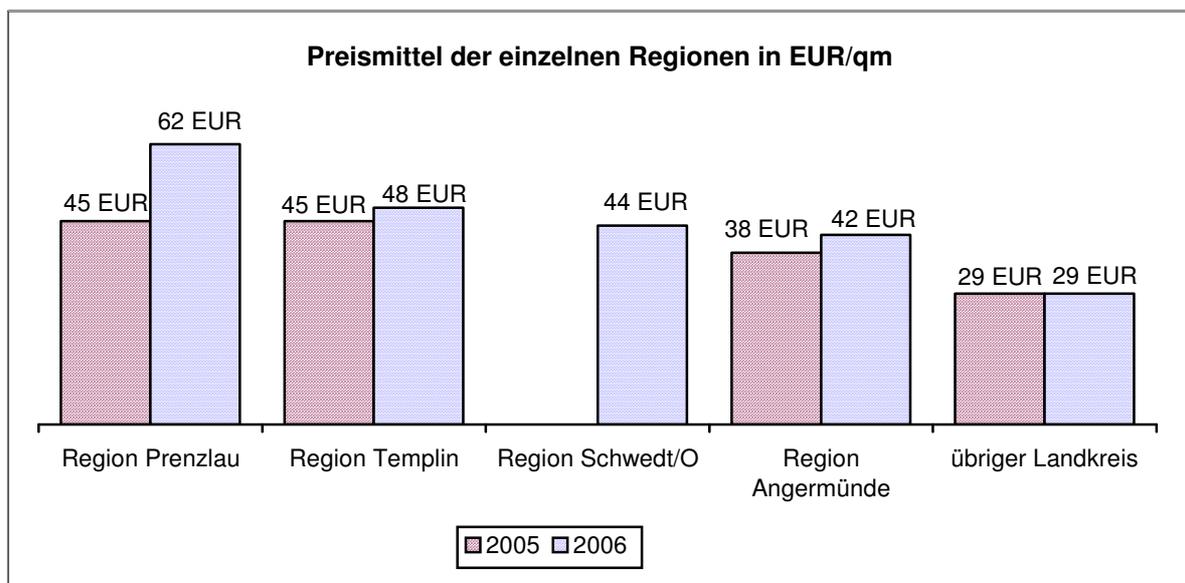
Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Das Preismittel ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Lag das Preisniveau 2005 im Mittel bei 41,00 EUR/qm, stieg es im Berichtsjahr auf die schon genannten 46,00 EUR/qm.

Regional betrachtet ist zu erkennen, dass gerade in den Städten des Landkreises Uckermark das Preisniveau gestiegen ist.

In der Region übriger Landkreis blieb das Preismittel im Vergleich zum Vorjahr identisch.

Regionaler Vergleich:



Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

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

5.3.2.2. Bodenpreisindexreihen

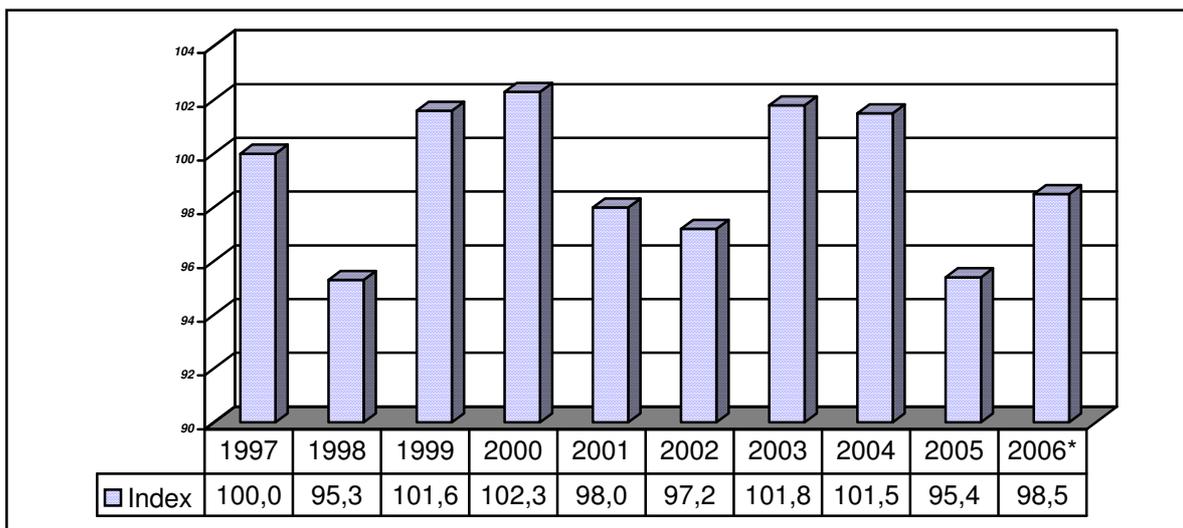
Auch die nachfolgend dargestellte Indexreihe wurde mittels des durch die Geschäftsstelle verwendeten Programmsystems „Automatisierte Kaufpreissammlung“ ermittelt.

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 2006



* Die Werte für 2006 können noch Veränderungen unterliegen.

5.4. Gewerbliche Bauflächen

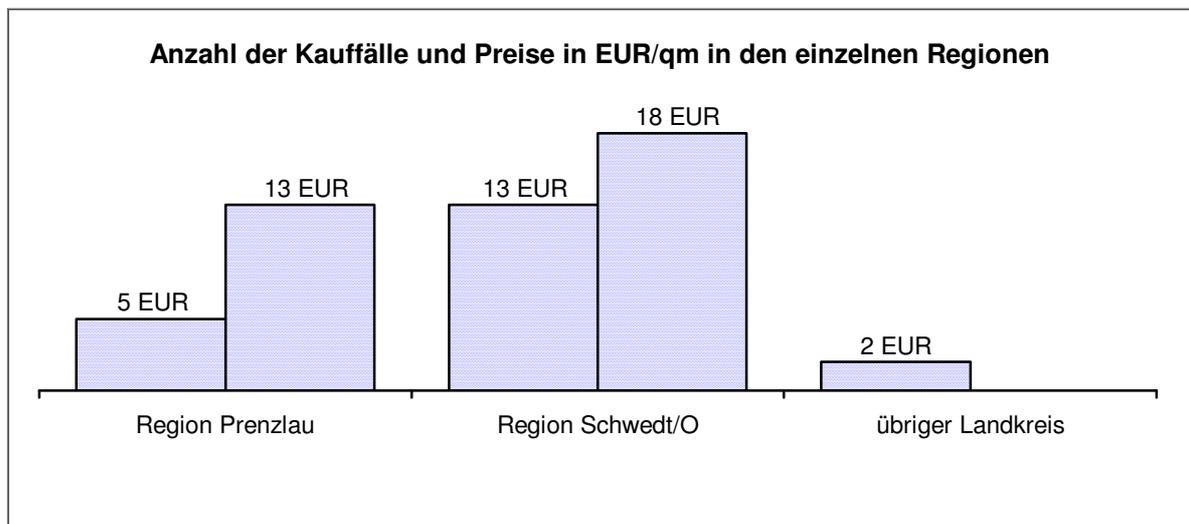
Bei den gewerblichen Bauflächen handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

5.4.1. Preisniveau

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Das Preisniveau lag hier im Berichtsjahr zwischen 2,00 und 18,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 10,00 EUR/qm. Es fielen insgesamt jedoch nur 5 Kauffälle im gesamten Landkreis an.

Regionaler Vergleich:



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 der Jahre 2005 und 2006 für beide Entwicklungsstufen wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

Für Flächen der Entwicklungsstufe *Bauerwartungsland* konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufpreise durchschnittlich in einer Spanne von 20 % bis 60 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegten.

Bei Flächen der Entwicklungsstufe *Rohbauland* lagen die Kaufpreise durchschnittlich in einer Spanne von 30 % bis 75 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen.

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 in einer Spanne von 80 % bis 100 % des Bodenrichtwertes der angrenzenden Flächen lagen.

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 sechs Jahren zusammengestellt.

Unbebaute Grundstücke

	<i>Erbbauzins</i>
Wohnen, individuell	durchschnittlich 3,33 %
Gewerbe/Sonstiges	durchschnittlich 5,56 %

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.

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

Untersuchungen, die durch den Gutachterausschuss zu Waldverkäufen durchgeführt wurden haben 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

Nachfolgende Übersichten geben einen Überblick über ausgewertete Kauffälle in den einzelnen Zonen des Landkreises mit Untergliederung hinsichtlich Flächengrößen und Ackerzahlen.

Fläche in ha	Zone 1 Kauffallpreise in EUR/qm					Anzahl Verträge	Kaufpreismittel in EUR/qm
	Ackerzahlen						
	-20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0	0,25	0,32	0,29	0,22		7	0,25
	0,25			0,30			
	0,14						
> 1,0 - 5,0	0,21	0,22	0,50	0,40	0,31	14	0,31
		0,23	0,35	0,35			
		0,35	0,36	0,19			
		0,40					
		0,32					
	0,20						
> 5,0 - 10,0		0,21	0,29	0,33		6	0,28
		0,24	0,35				
		0,23					
> 10,0 - 20,0		0,31	0,36			2	0,34
> 20,0		0,24	0,17			3	0,26
			0,37				
Anzahl der Verträge	4	12	9	6	1	32	
Kaufpreis- mittel in EUR/qm	0,21	0,27	0,34	0,30	0,31		0,29

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2006

Fläche in ha	Zone 2 Kauffallpreise in EUR/qm					Anzahl Verträge	Kaufpreis- mittel in EUR/qm
	Ackerzahlen						
	-20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0	0,18	0,34	0,39	0,22	0,51	24	0,40
			0,41	0,64	0,40		
			0,43	0,46			
			0,38	0,34			
			0,39	0,43			
			0,41	0,30			
			0,38	0,49			
			0,49	0,40			
			0,33	0,45			
				0,45			
			0,49				
> 1,0 - 5,0		0,41	0,41	0,40	0,53	15	0,43
			0,31	0,49	0,43		
				0,41	0,43		
				0,46			
				0,40			
				0,40			
				0,34			
				0,42			
			0,58				
> 5,0 - 10,0			0,39	0,43	0,40	14	0,45
			0,69	0,47	0,50		
			0,41	0,41	0,46		
			0,36	0,50			
				0,52			
				0,30			
> 10,0 - 20,0			0,30		0,50	4	0,45
			0,42		0,56		
> 20,0				0,50		1	0,50
Anzahl der Verträge	1	2	17	28	10	58	
Kaufpreis- mittel in EUR/qm	0,18	0,38	0,41	0,43	0,47		0,43

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2006

Fläche in ha	Zone 3 Kauffallpreise in EUR/qm					Anzahl Verträge	Kaufpreis- mittel in EUR/qm
	Ackerzahlen						
	-20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0	0,13		0,25	0,40		13	0,34
	0,40		0,26	0,30			
	0,15		0,19	0,45			
			0,49	0,49			
			0,33	0,56			
> 1,0 - 5,0		0,34		0,35		6	0,29
		0,20		0,45			
				0,19			
				0,21			
> 5,0 - 10,0			0,17	0,52	0,46	5	0,37
				0,30			
				0,41			
> 10,0 - 20,0			0,36			1	0,36
> 20,0				0,50		1	0,50
Anzahl der Verträge	3	2	7	13	1	26	
Kaufpreis- mittel in EUR/qm	0,23	0,27	0,29	0,39	0,46		0,34

Grünlandflächen

Analog der Darstellung bei den Ackerflächen geben nachfolgende Übersichten einen Überblick über ausgewertete Kauffälle für Grünlandflächen in den einzelnen Zonen des Landkreises mit Untergliederung hinsichtlich Flächengrößen und Grünlandzahlen.

Fläche in ha	Zone 1 Kauffallpreise in EUR/qm					Anzahl Verträge	Kaufpreis- mittel in EUR/qm
	Grünlandzahlen						
	-20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0		0,27	0,23			2	0,25
> 1,0 - 5,0		0,20				1	0,20
> 5,0 - 10,0							
> 10,0 - 20,0							
> 20,0							
Anzahl der Verträge		2	1			3	
Kaufpreis- mittel in EUR/qm		0,24	0,23				0,23

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2006

Fläche in ha	Zone 2 Kauffallpreise in EUR/qm					Anzahl Verträge	Kaufpreis- mittel in EUR/qm
	Grünlandzahlen						
	-20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0			0,18		0,38	5	0,23
			0,21		0,18		
			0,21				
> 1,0 - 5,0		0,17	0,25	0,39		6	0,21
			0,19				
			0,15				
			0,11				
> 5,0 - 10,0			0,22			2	0,20
			0,18				
> 10,0 - 20,0							
> 20,0			0,14			1	0,14
Anzahl der Verträge		1	10	1	2	14	
Kaufpreis- mittel in EUR/qm		0,17	0,18	0,39	0,28		0,21

Fläche in ha	Zone 3 Kauffallpreise in EUR/qm					Anzahl Verträge	Kaufpreis- mittel in EUR/qm
	Grünlandzahlen						
	-20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0		0,26	0,24	0,33	0,24	7	0,28
			0,22	0,50			
				0,20			
> 1,0 - 5,0		0,20	0,20	0,25		5	0,22
			0,24				
			0,22				
> 5,0 - 10,0			0,21			1	0,21
> 10,0 - 20,0							
> 20,0							
Anzahl der Verträge		2	6	4	1	13	
Kaufpreis- mittel in EUR/qm		0,23	0,22	0,32	0,24		0,25

6.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

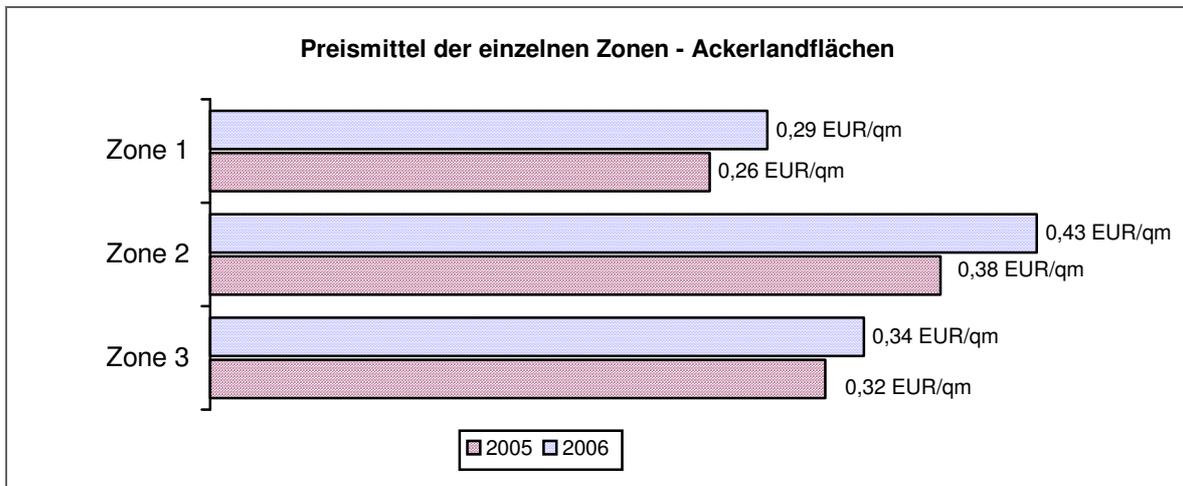
6.2.2.1. Preisentwicklung

Ackerlandflächen

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel in allen drei Zonen gestiegen.

Besonders deutlich ist der Anstieg in der Zone 2 des Landkreises. Das Preismittel erhöhte sich hier um 0,05 EUR/qm.

Zonaler Vergleich:

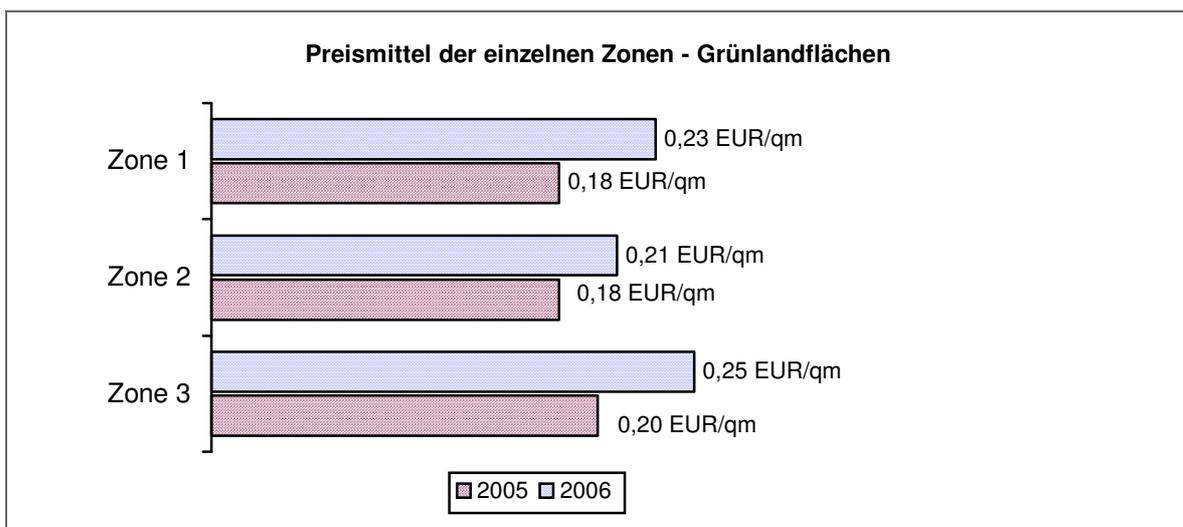


Grünlandflächen

Auch bei den Grünlandflächen ist im Vergleich zum Vorjahr das Preismittel in allen drei Zonen deutlich gestiegen.

In den Zonen 1 und 3 ist beim Preismittel eine Steigerung um 0,05 EUR zu verzeichnen.

Zonaler Vergleich:

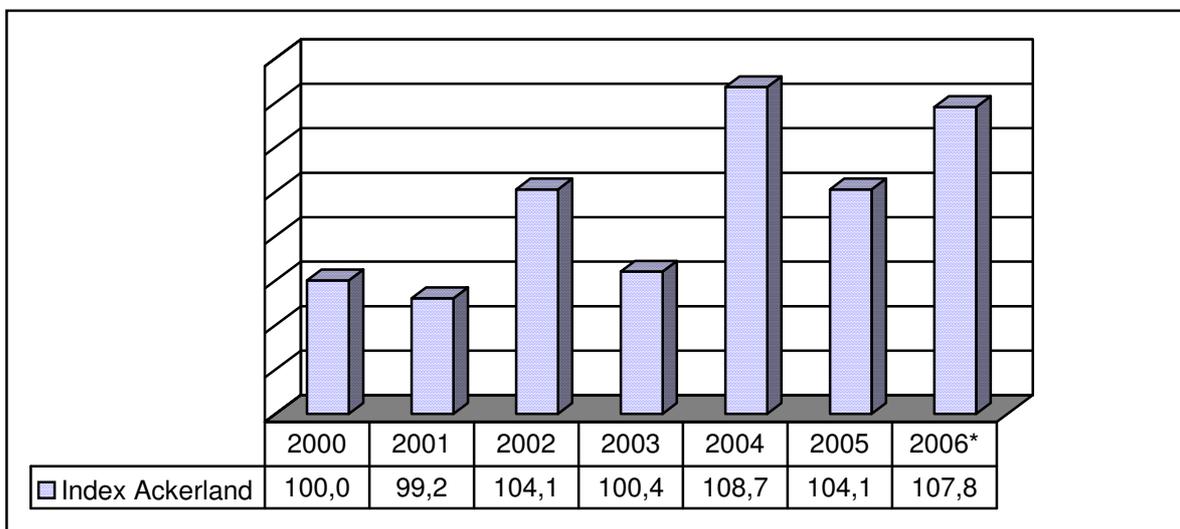


6.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2006
- selbständige Ackerlandflächen, Flächengröße ≥ 2.500 qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagemerkmale: landwirtschaftliche Fläche ortsnah, ortsfrem



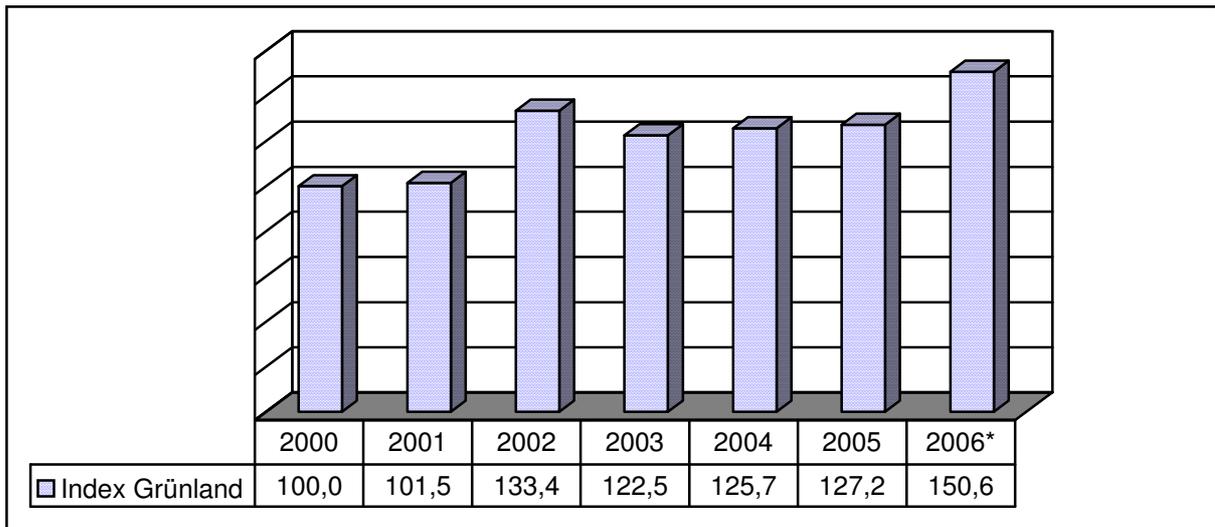
* Die Werte für 2006 können noch Veränderungen unterliegen

Indexreihe – Grünlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2006
- 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 2006 können noch Veränderungen unterliegen

6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland- bzw. Grünlandflächen liegen nicht vor.

6.2.4. Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung

Für Veräußerungen nach der Flächenerwerbsverordnung liegen für die Nutzungsarten Acker und Grünland im Berichtsjahr insgesamt 22 Verträge vor. Diese gliedern sich wie folgt auf:

Ackerland: 17 Verträge mit einem Flächenumsatz von insgesamt 585,4 ha und einem durchschnittlichen Preis von 0,24 EUR/qm.

Grünland: 5 Verträge mit einem Flächenumsatz von insgesamt 27,4 ha und einem durchschnittlichen Preis von 0,14 EUR/qm.

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

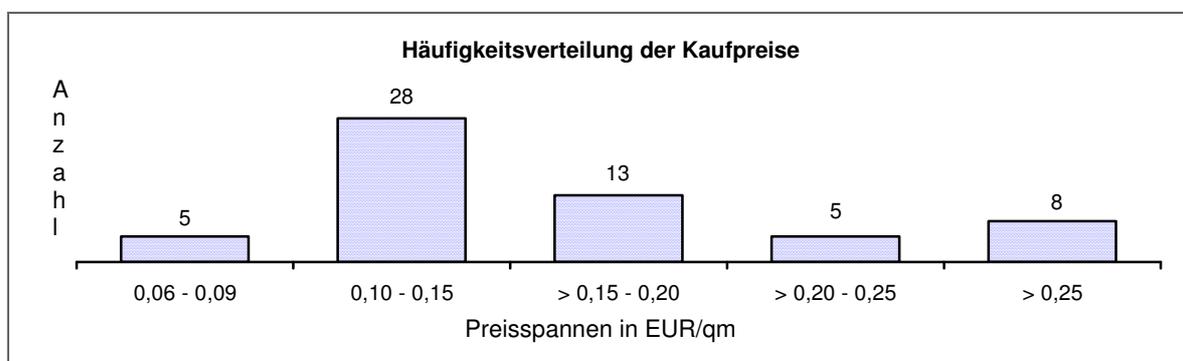
6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1. Preisniveau

Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen lag im Berichtsjahr zwischen 0,06 und 0,64 EUR/qm, der Mittelwert aller Kauffälle bei 0,18 EUR/qm.

Die Mehrheit der Kauffälle (70 %) bewegt sich dabei in der Preisspanne von 0,10 und 0,20 EUR/qm. Zur Auswertung wurden 59 Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen sämtlicher Flächengrößen aus dem Landkreis Uckermark herangezogen.

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

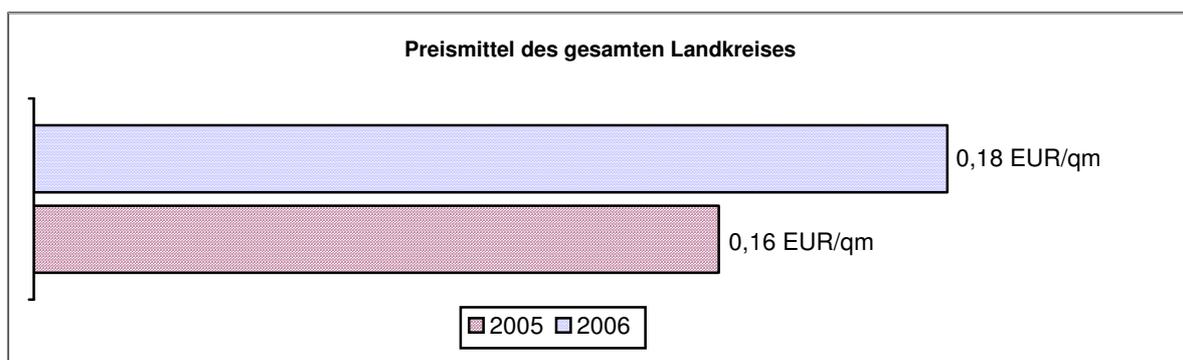


6.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

6.3.2.1. Preisentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

Grafik:

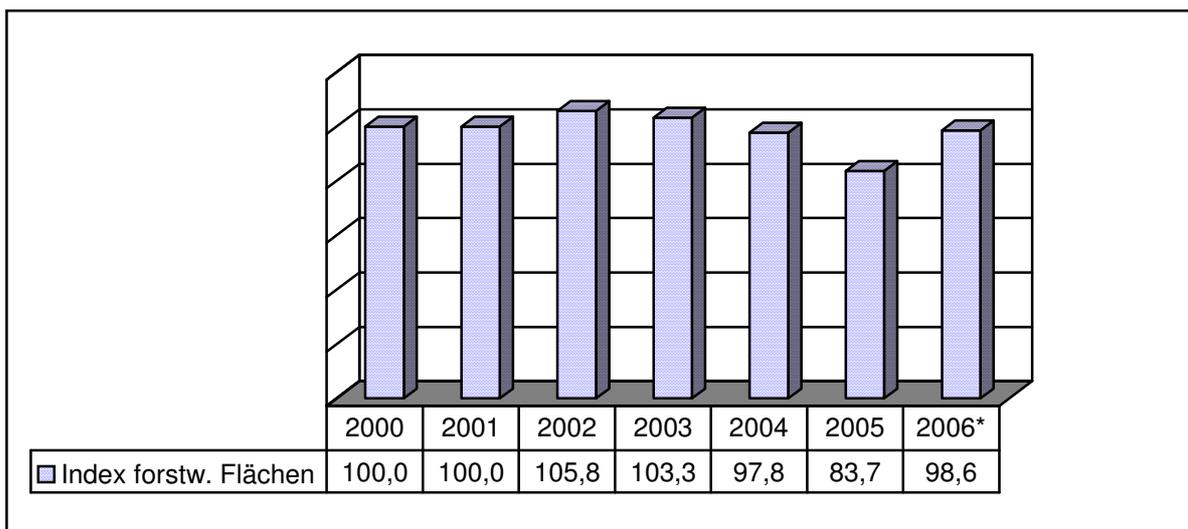


6.3.2.2. Bodenpreisindexreihe

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2006
- selbständige forstwirtschaftliche Flächen, Flächengröße ≥ 10.000 qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagemerkmal: forstwirtschaftliche Fläche ortsnah, ortsfern

Grafische Darstellung der Indexreihe:



* Die Werte für 2006 können noch Veränderungen unterliegen

6.3.3. Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung

Für Veräußerungen forstwirtschaftlicher Flächen nach der Flächenerwerbsverordnung liegen im Berichtsjahr insgesamt 29 Verträge vor. Diese weisen einen Flächenumsatz von insgesamt 331,2 ha und einen durchschnittlichen Preis von 0,11 EUR/qm auf.

Damit liegen auch diese Verkäufe, wie die Acker- und Grünlandflächen, unter dem Kaufpreismittel für forstwirtschaftliche Flächen.

6.3.4. Forstwirtschaftliche Flächen ohne Preisanteile für den Bestand

In Auswertung von Verkäufen von forstwirtschaftlichen Flächen, wo eine Ausweisung der Preisanteile für Bestand und Boden erfolgte, konnte festgestellt werden, dass der Waldboden zu Preisen von 0,05 bis 0,12 EUR/qm (durchschnittlich 0,09 EUR/qm) veräußert wurde. Es wurden hierzu 7 vorliegende Kauffälle aus den Jahr 2006 ausgewertet.

6.4. Landwirtschaftliche Höfe (Wohnhäuser mit diversen landwirtschaftlichen Gebäuden)

Für diesen Marktbereich lagen im Berichtsjahr 6 verwertbare Kauffälle vor. Das Kaufpreismittel der Flächenanteile mit Größen von 7.600 bis 26.100 qm beläuft sich auf 4,10 EUR/qm.

6.5. Landwirtschaftliche Wege

In Auswertung von 28 Kaufverträgen der Jahre 2004 bis 2006 ergab sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 0,36 EUR/qm.

Es handelt sich hierbei um landwirtschaftliche Wege im Außenbereich, zumeist in oder an land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen.

6.6. Begünstigtes Agrarland

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beläuft sich dort auf 0,75 EUR. Dazu wurden im Berichtsjahr 10 verwertbare Kauffälle untersucht.

Die betreffenden Flächen befinden sich fast ausschließlich in Dorfrandlagen.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1. Campingplätze

Für die Jahre 2001 bis 2006 liegen 3 Kauffälle von größeren Campingplätzen im Landkreis Uckermark vor.

Eine Übersicht über Flächen und Preise gibt die nachfolgende Tabelle:

Fläche in qm	Preis in EUR/qm
35.400	0,20
22.700	2,95
91.300	2,15

7.2. Erholungsgrundstücke

Auch im Berichtsjahr wurden wiederum bei einem großen Teil der ausgewerteten Kaufverträge von den ehemaligen Pächtern der Erholungsgrundstücke der Grund und Boden erworben.

Überwiegend wurden dabei Preise gezahlt, die den Bodenrichtwerten des jeweiligen Erholungsstandortes entsprechen. In Einzelfällen, bei sehr attraktiven Lagen, wurde jedoch auch fast das Doppelte des dort gültigen Bodenrichtwertes gezahlt

Die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte.

Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte

Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert in EUR/qm
Ahrensdorf	„Morgenland“	28,00
Petersdorf/Ahrensdorf	Lübbesee, Gr. Eichwerder	20,00
	Lübbesee	15,00
Dargersdorf	Albrechtsthal	22,00
Herzsprung	„Am Paddenpfuhl“	6,00
Lychen	„Neue Länder“	43,00
Mescherin	Westoder	8,00
Röpersdorf	Am Unteruckersee	26,00
Stolpe	Ortsrandlage	8,00
Warnitz	„Am Quast“	15,00
Warthe	Großer Warthesee	8,00

7.3. Freilager

Für Lagerflächen und Lagerplätze (überwiegend in Ortsrandlagen) im Bereich des Landkreises konnte in Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2004 bis 2006 (insgesamt 5 Kauffälle) ein Preismittel von 1,48 EUR/qm festgestellt werden.

7.4. Gehwegflächen

Bei Verkäufen von Gehwegflächen innerhalb von Ortschaften, welche auch schon vorher als solche genutzt wurden, wurden die Flächen in einer Preisspanne von 30 % bis 100 % des Bodenrichtwertes für Bauland veräußert.

7.5. Kleingärten

Beim Verkauf von Kleingärten, welche nicht dem Bundeskleingartengesetz unterliegen, wurden in den Städten des Landkreises Preise zwischen 2,60 und 6,50 EUR/qm erzielt. Im dörflichen Bereich bewegten sich die Preise in einer Spanne von 1,74 bis 5,56 EUR/qm.

7.6. Mülldeponien

Für Deponieflächen wurde in Auswertung der im Zeitraum 2004 bis 2006 registrierten 4 Kauffälle festgestellt, dass das Preisniveau dieser Grundstücke in einer Spanne von 0,06 bis 1,21 EUR/qm lag.

Die Flächengrößen lagen zwischen 5.700 und 49.700 qm.

7.7. Ökologische Ausgleichsflächen

Beim Ankauf land- und forstwirtschaftlicher Flächen als ökologische Ausgleichsflächen lag das Preismittel der angekauften Flächen bei 0,42 EUR/qm.

7.8. Parkanlagen

Im Bereich des Landkreises wurden in den Jahren 2001 bis 2006 5 größere Parkanlagen im ländlichen Bereich veräußert. Das Bodenpreisniveau lag im Mittel bei 1,27 EUR/qm.

7.9. Seen

Für das Berichtsjahr liegen 3 verwertbare Verträge von veräußerten, selbständigen Seen vor. Zwei dieser Seen unterliegen der fischereirechtlichen Nutzung. Das Kaufpreisniveau bewegte sich zwischen 0,13 und 0,22 EUR/qm (Durchschnittswert: 0,16 EUR/qm).

Die Größe der Seen lag zwischen 67.000 und 221.500 qm.

7.10. Sportplätze

In den Jahren 2001 bis 2006 wurden im Bereich des Landkreises 4 Sportplätze bzw. Teile von Sportplätzen veräußert.

Das Bodenpreisniveau lag zwischen 0,99 und 7,67 EUR/qm. Betrachtet man hierbei das Verhältnis des Kaufpreises zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland, ergibt sich eine Preisspanne von 10 % bis 30 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

7.11. Verkehrsflächen (Straßen)

7.11.1. Verkehrsflächen, bestehende

Innerorts

Anhand von Kauffällen, die innerhalb einer Bodenrichtwertzone lagen wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

In Auswertung dieser Kauffälle ergab sich, dass bei 63 % der Kauffälle Preise gezahlt wurden, die in einer Preisspanne von 10 % bis 35 % vom Bodenrichtwert für Bauland lagen.

Auf Grund der zu geringen Anzahl verwertbarer Kauffälle im Geschäftsjahr, wurde der Untersuchungszeitraum auf das Jahr 2005 erweitert.

Außerorts

Für den Ankauf bestehender Verkehrsflächen außerhalb von Ortschaften wurden im Berichtsjahr 11 vorliegende Kauffälle untersucht.

Aus dieser Untersuchung hat sich ergeben, dass auch hier bei 70 % der Kauffälle Preise gezahlt wurden, die sich in einer Preisspanne von 10 % bis 35 % vom Bodenrichtwert für Bauland der nächstgelegenen Ortschaft bewegen.

7.11.2. Geplante Verkehrsflächen

Neubau, außerorts

Beim Ankauf landwirtschaftlicher Flächen zum Neubau von Verkehrsflächen wurden im Berichtsjahr bei 70 % der herangezogenen Kauffälle Preise gezahlt, die deutlich über dem Bodenrichtwertniveau land- und forstwirtschaftlicher Flächen lagen.

Die mittlere Spanne lag zwischen 120 % und 200 % vom jeweiligen Bodenrichtwert land- und forstwirtschaftlicher Flächen.

Neubau, innerorts

Unbebaute Baulandflächen zum Verkehrsflächenneubau wurden durchschnittlich zu einem Preis angekauft, der bei 55 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Bauland lag.

7.12. Wassergrundstücke

Anhand vorliegender Kaufverträge der Jahre 2004, 2005 und 2006 wurde das Verhältnis von Kaufpreisen für unbebaute Wassergrundstücke zum allgemeinen Bodenrichtwert für Bauland für die betreffende Zone/Gebiet untersucht. Insgesamt konnten 6 Kauffälle für unbebaute Grundstücke direkt am Wasser oder in unmittelbarer Wassernähe ausgewertet werden.

Dabei zeigte sich, dass alle Kauffälle in einer Spanne 100 % bis 130 % des jeweiligen Bodenrichtwertes lagen.

7.13. Wege, private

Beim Kauf privater Wege in den Städten und Dörfern des Landkreises bewegten sich die Kaufpreise mehrheitlich in einer Spanne von 20 % bis 40 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Baulandflächen.

7.14. Windenergieanlagen

Beim Marktsegment Windenergieanlagen verlief die Entwicklung im Jahr 2006 sehr diskontinuierlich. Nur ein Kauffall konnte tatsächlich verwertet werden. Es werden daher nachfolgend die Daten aus dem Vorjahr veröffentlicht.

Datenauszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2005:

Der Landkreis Uckermark verfügt auf Grund seiner natürlichen Gegebenheiten über diverse Standorte mit guter Eignung für die Erzeugung von Windenergie. Große Teile der freien Landschaft, insbesondere Ackerlandflächen im Nordosten des Landkreises, sind bereits durch Anlagen der Windenergieerzeugung geprägt.

Während in den ersten Jahren der Windenergieerzeugung die Nutzung der dafür erforderlichen Grundstücke überwiegend auf Pachtbasis erfolgte, ist zur Zeit festzustellen, dass der Ankauf der Flächen eine immer größere Bedeutung gewinnt.

Insgesamt wurden 22 Verträge über den unmittelbaren Ankauf von Grundstücken für Windenergieanlagen ausgewertet. Die dabei getroffenen Vereinbarungen lassen sich wie folgt beschreiben:

7.14.1. Flächengröße

gekaufte Fläche insgesamt:	34,1 ha
mögliche Anzahl der WEA:	38 Stück
Ankauffläche je WEA:	0,90 ha
Ankauffläche je WEA als Maximum:	20542 qm
Ankauffläche je WEA als Minimum:	1250 qm

Die Größe der angekauften Flächen je WEA ist erheblich unterschiedlich, Sie umfasst in wenigen Fällen nur den unmittelbaren Turmstandort, in anderen Fällen den Turmstandort und erforderliche Anfahrtswege und wieder in anderen Fällen Turmstandort, Anfahrtswege und teilweise auch bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen.

Eine Systematik bei der Bestimmung der Flächengröße ist in den Kaufverträgen nicht erkennbar.

7.14.2. Kaufpreisniveau

Bei der Auswertung der Kaufverträge konnte festgestellt werden, dass es übliche Praxis ist, den Kaufpreis zweigeteilt zu vereinbaren. Es wird einerseits die Zahlung eines Kaufpreises für den Grund und Boden vereinbart und andererseits zusätzlich zum Bodenpreis ein unterschiedlich bezeichnetes Sonderentgelt (Ablösebetrag, Gestattungsentgelt u. a.) gezahlt.

Das Sonderentgelt wird in der Regel dem Bodeneigentümer für die Gewährung der Möglichkeit der Errichtung einer Windenergieanlage und für die Übernahme unterschiedlicher Dienstbarkeiten, die sich aus dem Errichten, Betreiben und Wiederabbau dieser WEA für das dem Bodeneigentümer verbleibende Stammgrundstück ergeben, gezahlt.

Die Höhe der aus den Kaufverträgen ermittelten Preise stellt sich wie folgt dar:

Kaufpreisvereinbarungen für Grund und Boden der WEA insgesamt	5,533 Mio. EUR
davon Kaufpreis Grund und Boden unmittelbar	0,411 Mio. EUR
Zahlungen als Sonderentgelte	5,122 Mio. EUR

Die in den ausgewerteten Kaufverträgen vereinbarten Flächenpreise ergeben sich wie folgt:

Ankaufpreis Grund und Boden je qm ohne Sonderzahlungen im Mittel	1,20 EUR
davon als Maximum	2,56 EUR
als Minimum	0,30 EUR

Sonderzahlungen wurde in den Kaufverträgen auf folgendem Niveau vereinbart:

Sonderzahlungen je WEA im Mittel	134,8 T-EUR
davon als Maximum	170,0 T-EUR
als Minimum	39,0 T-EUR

Bei 15 Kaufverträgen wurde die Leistung der geplanten Windenergieanlage angegeben. Die beabsichtigten Leistungen lagen zwischen 1,0 MW und 2,0 MW, überwiegend bei 1,5 MW je Windenergieanlage.

Es wurde festgestellt, dass die Höhe der vereinbarten Sonderzahlungen je WEA mit der Leistung der WEA ansteigt.

Leistung der WEA	Höhe der Sonderzahlung im Mittel
1,0 MW	100,0 T-EUR
1,5 MW	139,0 T-EUR
2,0 MW	148,0 T-EUR

Für die Ableitung sinnvoller mathematischer Ausdrücke zur Darstellung des Zusammenhangs zwischen der Leistung der WEA und der Höhe der Sonderzahlungen reicht die Datenbasis nicht aus.

8. Bebaute Grundstücke

8.1. Allgemeines

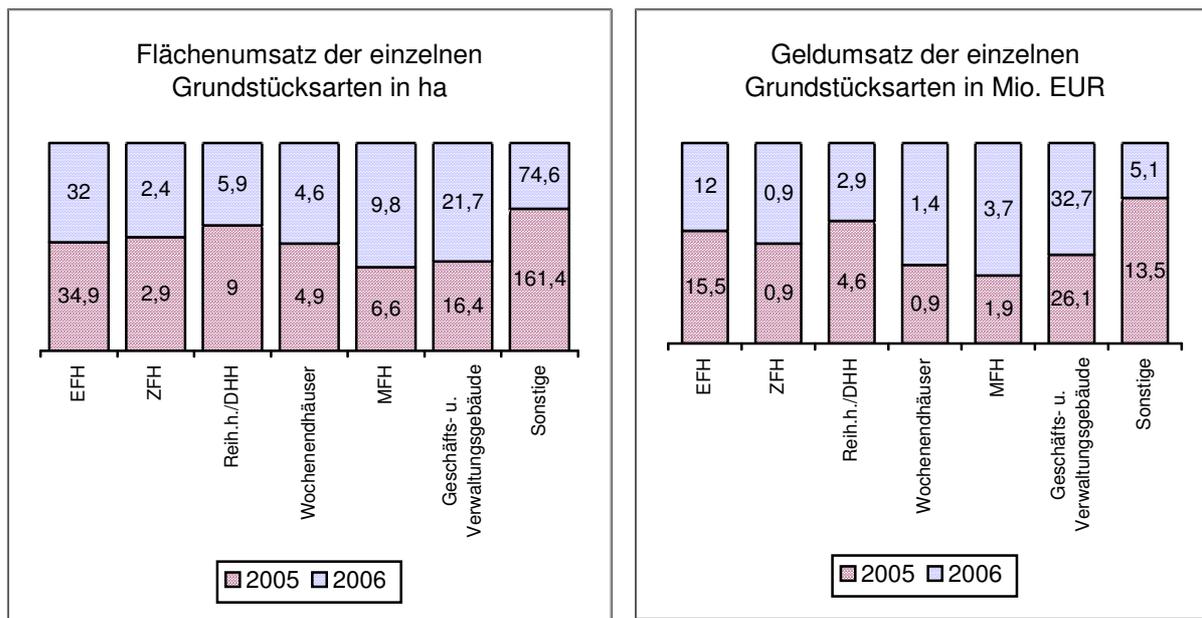
Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist im Vergleich zum Vorjahr in allen drei Umsatzbereichen ein Rückgang zu verzeichnen.

Es ist jedoch auffällig, dass der Geldumsatz nicht proportional zum Flächenumsatz gefallen ist. Insbesondere in den Bereichen Wochenendhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser sowie Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sind Steigerungen beim Geldumsatz zu verzeichnen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die allgemeine Entwicklung der letzten drei Jahre dar.

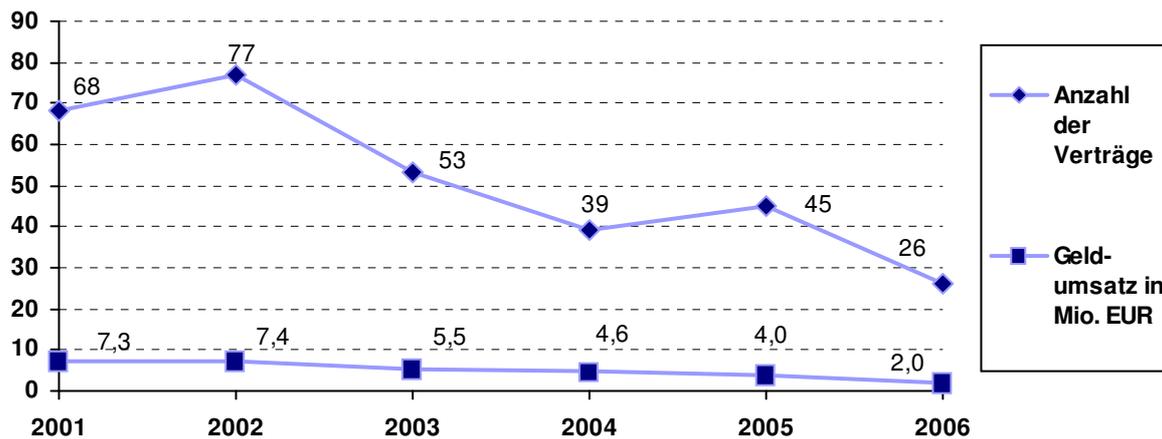
<i>bebaute Grundstücke</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>
Anzahl der Verträge	524	595	515
Flächenumsatz in ha	350,6	236,5	151,2
Geldumsatz in Mio. EUR	46,5	63,4	58,8

Das Diagramm gibt einen Überblick zu den einzelnen Grundstücksarten.



Der Teilmarkt Eigentumswohnungen wies im Geschäftsjahr 2006 einen deutlichen Rückgang auf. Sowohl die Anzahl der Verträge als auch der Geldumsatz haben sich durchschnittlich halbiert.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung von 2001 bis zum Jahr 2006.



8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke ohne Erbbaurecht bewegten sich bei den Einfamilienhäusern in einer Preisspanne von 35.000 EUR bis 217.000 EUR, das Kaufpreismittel lag bei 103.000 EUR. Es wurden insgesamt 38 dieser Objekte veräußert.

Bei den Zweifamilienhäusern liegen nur 2 verwertbare Kauffälle vor. Die Kaufpreise der Objekte lagen bei 18.000 EUR und 30.000 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 auswertbaren Kauffälle.

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Gesamtkaufpreise Minimum Maxim</i>	<i>Gesamtkaufpreismittel</i>	<i>mittleres Baujahr</i>
Baujahr < = 1948	7	18.000 EUR 180.000 EUR	65.000 EUR	1928
Baujahr 1949 - 1970	3	44.000 EUR 67.000 EUR	54.000 EUR	1955
Baujahr > = 1971 - 2003	16	59.000 EUR 217.000 EUR	109.000 EUR	1992
Baujahr > = 2003	9	100.000 EUR 137.000 EUR	127.000 EUR	2006

Die Wohnflächenpreise selbständiger bebauter Einfamilienhausgrundstücke ohne Erbbaurecht lagen in einer Spanne von 389 EUR/qm bis 1.304 EUR/qm, das Mittel bei 962 EUR/qm. Allerdings ist die Anzahl der Kauffälle, bei denen Wohnflächen ermittelt werden konnten, auch in diesem Berichtsjahr sehr gering. Eine Übersicht gibt die folgende Tabelle.

Wohnflächenpreise in EUR/qm – Einfamilienhäuser

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

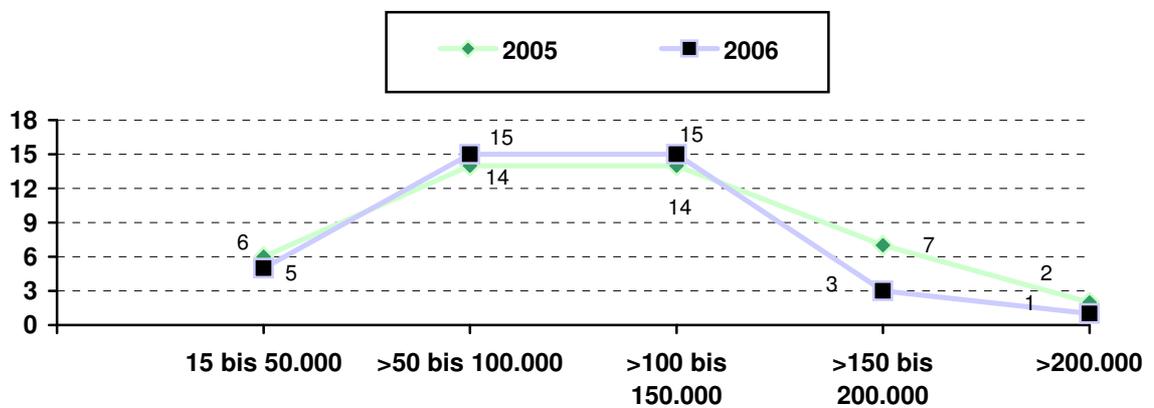
	<i>Region Prenzlau</i>	<i>Region Templin</i>	<i>Region Schwedt/O</i>	<i>Region Angermünde</i>	<i>übriger Landkreises</i>	<i>Landkreis gesamt</i>
Min	1.202	---	389	1.164	579	389
Max	1.202	---	1.304	1.164	900	1.304
Mittel	1.202	---	1.055	1.164	714	962
Baujahre	2006	---	1900,1996, 2006	1998	1950 - 1999	1900 - 2006
BRW	50	---	17 - 46	--	3 - 43	3 - 50
Kauffälle	2	---	6	1	5	14

Für Zweifamilienhäuser liegen keine Wohnflächenpreise vor.

8.2.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aller Baujahre des Zeitraumes 2005 und 2006 in den einzelnen Preissegmenten:



Regionale Wohnflächenpreise

	2005		2006	
	Anz. der Kauffälle	Wohnflächenpreise im Mittel	Anz. der Kauffälle	Wohnflächenpreise im Mittel
Region Prenzlau	4	938 EUR/qm	2	1.202 EUR/qm
Region Templin	1	1.688 EUR/qm	0	-----
Region Schwedt/O	0	-----	6	1.055 EUR/qm
Region Angermünde	1	571 EUR/qm	1	1.164 EUR/qm
übrige Dörfer des Landkreises	0	-----	5	714 EUR/qm
gesamter Landkreis	6	1.002 EUR/qm	14	962 EUR/qm

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

8.2.3. 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) 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: Geschäftsjahr 2006

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.

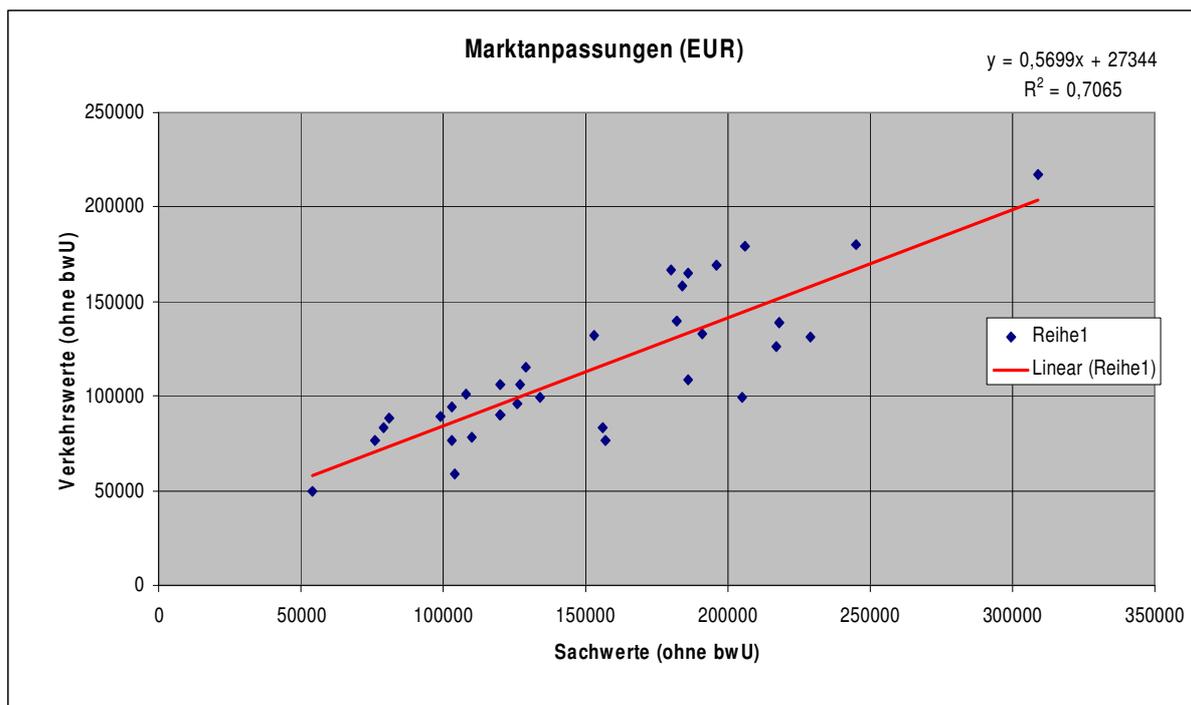
Der sich aus der Auswertung von 27 Kauffällen ergebende Marktanpassungsfaktor für Einfamilienhausgrundstücke ist, nach Wertsegmenten gestaffelt, auf der nachfolgenden Seite dargestellt.

Freistehende Einfamilienhäuser

Die nachstehenden Faktoren sowie das Diagramm zeigen, dass in der Regel die vorläufigen Sachwerte bei Veräußerung der Objekte nicht erreicht werden.

Sachwert ohne Abzug bwU in EUR	Marktanpassungsfaktoren
25.000 – 50.000	-----
> 50.000 – 75.000	1,00
> 75.000 – 100.000	0,88
> 100.000 – 125.000	0,82
>125.000 – 150.000	0,77
>150.000 – 175.000	0,74
>175.000 – 200.000	0,73
>200.000	0,67

bwU: besondere wertbeeinflussende Umstände



Beispielgrundstücksbewertung

Bodenwert		15.000,00 EUR
Gebäudesachwerte (ohne Abzug bwU)		145.000,00 EUR
Außenanlagen		10.000,00 EUR
vorläufiger Grundstückssachwert		170.000,00 EUR
abzug bwU (Reparaturrückstau)	-	30.000,00 EUR
Grundstückssachwert		140.000,00 EUR
vorläufiger Grundstückssachwert		170.000,00 EUR
MAP		0,73
marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert		124.100,00 EUR
abzüglich bwU	-	30.000,00 EUR
Verkehrswert		94.100,00 EUR
Verkehrswert gerundet		94.000,00 EUR

oder anders

	Y =	0,5699	170.000,00 EUR
	Y =	96.883,00 EUR	27344 (aus Diagramm)
	Y =	124.227,00 EUR	
abzüglich bwU	-	30.000,00 EUR	
Verkehrswert		94.227,00 EUR	
Verkehrswert gerundet		94.000,00 EUR	

Für Zweifamilienwohnhäuser konnten auf Grund des geringen Datenmaterials keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt werden.

8.2.4. Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist neben dem Marktanpassungsfaktor die wichtigste Größe für eine marktkonforme Wertermittlung.

Da im Landkreis Uckermark zu wenig verwertbare Kauffälle vorliegen, war es bisher nicht möglich gewesen eigene Liegenschaftszinssätze zu ermitteln. Diese Situation liegt bei einem Großteil der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg vor.

Durch die Vorsitzenden und Geschäftsstellenleiter der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurde daher die Bildung einer Arbeitsgruppe angeregt, welche ein Konzept zur Ermittlung und Ableitung von lagetypischen Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg erarbeiten sollte.

8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke ohne Erbbaurecht bewegten sich bei den Reihenhäusern/Doppelhaushälften in einer Preisspanne von 30.000 EUR bis 140.000 EUR. Das Preismittel lag bei 96.000 EUR.

Es wurden insgesamt 10 dieser Objekte veräußert.

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

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

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Gesamtkaufpreise Minimum Maximum</i>	<i>Gesamtkaufpreismittel</i>	<i>mittleres Baujahr</i>
Baujahr < = 1948	4	30.000 EUR 140.000 EUR	75.000 EUR	1919
Baujahr 1949 - 1970	0	----	----	----
Baujahr > = 1971 - 2001	7	70.000 EUR 125.000 EUR	98.000 EUR	1992
Baujahr > = 2001	0	----	----	----

Die Wohnflächenpreise selbständiger bebauter Reihenhäuser- und Doppelhaushälftengrundstücke ohne Erbbaurecht lagen in einer Spanne von 699 EUR/qm bis 1.078 EUR/qm, das Mittel bei 915 EUR/qm. Allerdings liegen nur Kauffälle für die Region Prenzlau und die Region übriger Landkreis vor. Eine Übersicht gibt die Tabelle auf der nächsten Seite.

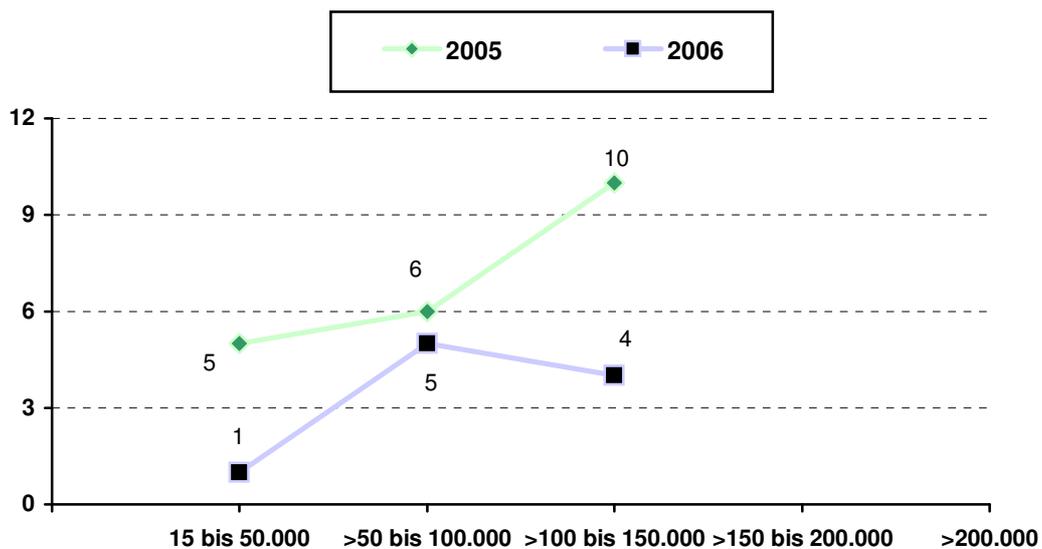
Wohnflächenpreise in EUR/qm – Reihenhäuser- und Doppelhaushälften
mit Angabe der Baujahre und Bodenrichtwerte (BRW) in EUR/qm

	<i>Region Prenzlau</i>	<i>übriger Landkreises</i>	<i>Landkreis gesamt</i>
Min	819	699	699
Max	1.078	699	1.078
Mittel	969	699	915
Baujahre	1937, 1997, 1999	1982	1937 - 1999
BRW	0, 46, 48	10	10 - 48
Kauffälle	4	1	5

8.3.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhäuser- und Doppelhaushälftengrundstücken aller Baujahre des Zeitraumes 2005 und 2006 in den einzelnen Preissegmenten:



Regionale Wohnflächenpreise

Auf Grund der ausnehmend geringen Anzahl von Kauffällen lässt sich zur Entwicklung der Wohnflächenpreise selbständiger bebauter Grundstücke mit Reihenhäusern/Doppelhaushälften im Vergleich zum Vorjahr keine Aussage treffen.

8.3.3. Marktanpassungsfaktoren

Auf Grund zu weniger verwertbarer Kauffälle wurden keine Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt.

8.4. Eigentumswohnungen

8.4.1. Preisniveau

Wie schon erwähnt, hat sich die Anzahl der Verträge in diesem Marktsegment im Berichtsjahr durchschnittlich halbiert. Die vorliegenden Verträge konzentrieren sich insbesondere bei den Erstverkäufen auf die Städte Templin und Schwedt/O.

Trotz der sinkenden Verkaufszahlen blieb das Preisniveau bei den Erstverkäufen hoch.

Das Preisniveau je Quadratmeter-Wohnfläche (inklusive Stellplätze und andere Nebenflächen) stellte sich bei Erstverkäufen im Einzelnen wie folgt dar:

- *Schwedt/O*

Neubau/Komplettumbau	927 bis 1.567 EUR/qm
Wohnungsgrößen zwischen	76 qm und 110 qm

- *Templin*

Neubau bei	1.238 bis 1.410 EUR/qm
Wohnungsgrößen	80 qm

- *Ländlicher Bereich*

Baujahr 1968 u. 2000	598 und 607 EUR/qm
Wohnungsgrößen	87 und 58 qm

Bei Weiterveräußerungen liegen nur 2 verwertbare Kauffälle in den Städten Prenzlau und Templin vor. Das Preisniveau (inklusive Stellplätze und andere Nebenflächen) stellt sich hierbei wie folgt dar:

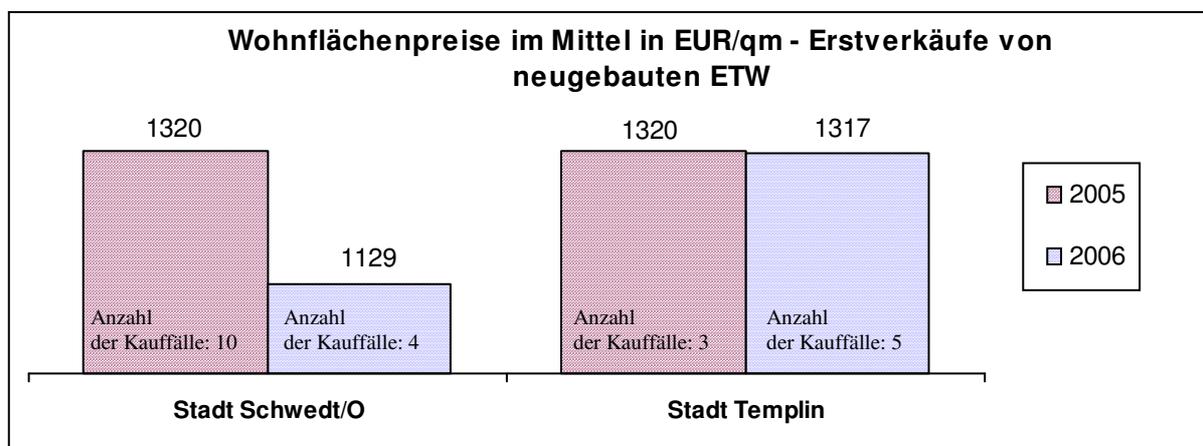
- *Baujahr um 1960.....*

Wohnungsgrößen zwischen	686 und 818 EUR/qm 70 qm und 66 qm
-------------------------	---------------------------------------

8.4.2. 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 auf diese beiden Städte konzentrieren.



8.5. Teileigentum

Für das Berichtsjahr liegen 3 Kauffälle zu Erstverkäufen von Teileigentum vor. Nur bei einem Kauffall liegt eine Angabe zur Größe der Nutzfläche vor. Ausgehend davon belief sich der Preis je Quadratmeter-Nutzfläche auf 700 EUR.

8.6. Mehrfamilienhäuser

8.6.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke ohne Erbbaurecht bewegten sich bei den Mehrfamilienhäusern in einer Preisspanne von 24.000 EUR bis 99.000 EUR.

Es wurden insgesamt 6 Objekte veräußert. Wohnflächenpreise liegen nur für zwei Objekte vor.

8.6.2. Preisentwicklung

Da in diesem Marktsegment jeweils nur sehr wenige Kauffälle mit einer großen preislichen Streubreite vorliegen, wurde auf eine Darstellung der Preisentwicklung verzichtet.

8.6.3. Liegenschaftszinssätze (Ergebnisse der regionalen Arbeitsgruppe, siehe Pkt. 8.2.4)

Mietwohnhäuser im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte

	Spanne	Mittelwert
Liegenschaftszinssatz	2,2 bis 12,2	6,9
Einflussmerkmal		Mittelwert
Bodenwert des Grundstückes		34 EUR/qm

8.7. Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

8.7.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke ohne Erbbaurecht bewegten sich bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden in einer Preisspanne von 15.000 EUR bis 300.000 EUR.

Insgesamt wurden 7 solcher Objekte veräußert.

8.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

Es sind im Berichtsjahr 19 Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung umgesetzt worden. Die Preisspanne der umgesetzten Grundstücke nebst Aufbauten reicht von 10.000 EUR bis 214.000 EUR. Wegen fehlender weiterer Daten bzw. recht unterschiedlicher Nutzungen können dazu jedoch keine weiteren Angaben gemacht werden.

8.9. Sonstige bebaute Grundstücke

8.9.1. Einkaufsmärkte

Im Bereich des Landkreises wurden im Geschäftsjahr 2006 drei größere Einkaufsmärkte veräußert.

Die Gesamtkaufpreise bewegten sich dabei in einer Spanne von 1.585.000 EUR bis 9.578.000 EUR.

Für die Grundstücksflächen wurde jedes Mal Preise gezahlt, die weit über dem jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland lagen.

8.9.2. Landwirtschaftliche Betriebe

Im Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ lagen im Berichtsjahr nicht genügend Kauffälle vor, so dass der Auswertungszeitraum auf das Jahr 2005 erweitert wurde.

Das Kaufpreismittel der Flächenanteile lag hier bei 1,90 EUR/qm.

9. Bodenrichtwerte

9.1. 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.

Kaufpreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Kaufpreise mit nicht übereinstimmendem Erschließungszustand sowie Kaufpreise die weit vom Mittelwert abweichen werden zur Bodenrichtwertermittlung nicht berücksichtigt.

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.

9.2. Bodenrichtwerte für Bauland

Zum Stichtag 01.01.2007 hat der Gutachterausschuss 373 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt und beschlossen. Davon entfielen auf:

erschließungsbeitragspflichtiges Land:	1 Wert
erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB:	292 Werte
erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB u. Kommunalabgabengesetz (KAG):	45 Werte
Gewerbebauflächen:	18 Werte
Sonderbauflächen/Erholung:	17 Werte

Im Vergleich zum Vorjahr sind 6 Bodenrichtwerte für Wohnbauland gestiegen und 6 Werte gefallen. Allgemein liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in den Dörfern des Landkreises Uckermark zwischen 3 und 5 EUR/qm. In den vier großen Städten liegen die Bodenrichtwerte in den Eigenheimgebieten zwischen 45 und 70 EUR/qm für voll erschlossene Wohnbauflächen.

Tendenziell lässt sich sagen, dass es in den letzten 10 Jahren wenig Änderungen beim Bodenrichtwertniveau gegeben hat.

9.3. Besondere Bodenrichtwerte

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten für Bauland 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“

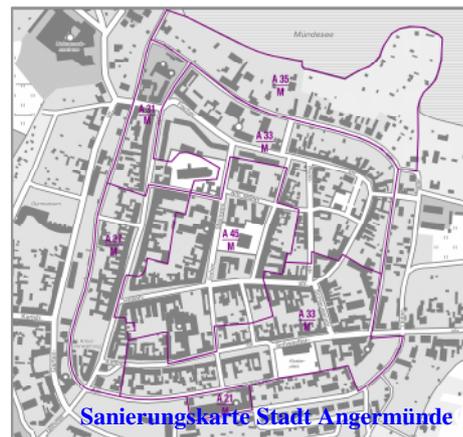
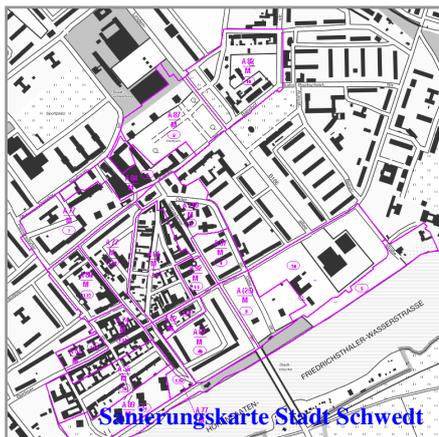
Stadt Schwedt/O – „Altstadt/Lindenallee“ und „Obere Talsandterrasse“

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 01.01.2007 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.



9.4. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Um unterschiedlichen Wertverhältnissen Rechnung zu tragen, wurde zur Ausweisung der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen der Landkreis Uckermark auch im Jahr 2007 in drei Zonen unterteilt (siehe dazu auch Pkt. 6.1.).

Sie belaufen sich in den einzelnen Zonen mit Stichtag **01.01.2007** in den folgenden Nutzungsarten auf:

ZONE 1

Acker :	0,34 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 – 40.
Grünland :	0,23 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 – 40.
Wald :	0,16 EUR/qm.

ZONE 2

Acker :	0,43 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50.
Grünland :	0,18 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 – 40.
Wald :	0,15 EUR/qm.

ZONE 3

Acker :	0,39 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50.
Grünland :	0,22 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 – 40.
Wald :	0,15 EUR/qm.

Der Bodenrichtwert für die Nutzungsart **Unland** beläuft sich im Landkreis Uckermark auf **0,05 EUR/qm.**

Bei den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen ist beim Ackerland und beim Grünland ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Besonders stark gestiegen ist der Bodenrichtwert für Ackerland in der Zone 1. Hier beträgt die Steigerung im Vergleich zum Vorjahr 0,09 EUR/qm.

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 weit 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. Gewerbemieten

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.

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt/O wird zu der Gewerbemietenübersicht unter anderem folgendes zur Erläuterung ausgeführt:

„Die erhobenen Daten setzen sich aus Bestandsmieten und aktuellen Vertragsabschlüssen zusammen. Die Erhebung erfolgte vor allem bei Vermietern und Maklern der Region. Zu beklagen war hier jedoch eine starke Zurückhaltung bei der Veröffentlichung erzielter Mieten aufgrund der Befürchtung einer ungünstigen Marktbeeinflussung. Weiterhin wurden jedoch auch die Ermittlungen der regionalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie die Erfahrungen der von der IHK Frankfurt (Oder) öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung einbezogen.

Insgesamt leiten wir die Tendenz ab, dass das Mietniveau stagniert bzw. bis auf Spitzenlagen sogar teilweise rückläufig ist. Dies resultiert aus einem ausgeprägten Angebotsmarkt und erheblichen Leerständen. Generell stellen wir fest, dass bei Büroflächen die Lage weniger wichtig war.

Bei Ladengeschäften haben sich neben den gut situierten Einkaufszentren kleine, räumlich sehr eng begrenzte Konzentrationen von Ladengeschäften herausgebildet. Nur bei dieser Gruppe war teilweise eine Anhebung der Mieten im Vergleich zu 2002 festzustellen. Darüber hinaus war entsprechend dem Trend der letzten Jahre ein einheitlich niedriges, teilweise auch weiter sinkendes Mietniveau feststellbar.“



Industrie- und Handelskammer
Frankfurt (Oder)

Stand: Mai 2005

Gewerbemieten je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

Ort	Ladengeschäfte in großflächigen Einkaufsmärkten		Ladengeschäfte		Büros und Praxen		Prod. Gewerbe	Lager		Gaststätten
	bis 120 m ²	bis 1000 m ²	über 1000 m ²	gute Lage	sonstige Lagen	gute Lage und Ausstattung		übrige Lagen	Lagerflächen kalt, warm	
Angermünde	8 - 12	keine Angaben	keine A.	4 - 9	4 - 9	3 - 7,50	1,5 - 2,5	0,5 - 2	0,5 - 1	keine A.
Bad Freienwalde	keine Angaben		4 - 6	3 - 6		keine A.		keine A.		keine A.
Beeskow	keine Angaben		5 - 15	3,5 - 10	4 - 8	keine A.		keine A.		2,5 - 12
Bernau	8 - 20	8 - 16	6 - 10	8 - 13	keine A.	7 - 15	4 - 9	keine A.		8 - 15
Eberswalde	8 - 20	6 - 10	6 - 10	4,5 - 9	5 - 10	3 - 7	1,5 - 2,5	1,5 - 2	keine A.	3 - 8
Eisenhüttenstadt	10 - 30	10 - 15	7 - 10	4 - 10	3 - 7	3 - 6	1 - 4	0,5 - 2	0,3	2,5 - 9
Fürstenwalde	10 - 20	7 - 15	7 - 10	5 - 15	2 - 8	5 - 12	1,5 - 3,5	1 - 2	0,3 - 1	2,5 - 15
Frankfurt (Oder)	15 - 40	10 - 22	6 - 12	5 - 15	3 - 5	4 - 9	2 - 3	1 - 2	0,3 - 1	keine A.
Schwedt	4 - 15	4 - 9	4 - 9	2 - 7	2 - 7	2 - 3	0,5 - 1,5	0,1 - 0,5	4 - 10	4 - 10
Seelow	keine Angaben		4 - 10	5 - 8		keine A.		keine A.		5 - 11
Strausberg	9 - 15	5 - 13	3 - 8	3 - 8	3 - 8	2	1	keine A.		keine A.
Prenzlau	9 - 15	5 - 10	3 - 8	3 - 8	3 - 8	1 - 2	1	keine A.		4 - 8
Templin	keine Angaben		5 - 10	3,5 - 6		keine A.		keine A.		6 - 13

Industrie- und Handelskammer Frankfurt (Oder)
Puschkinstraße 12 b, 15236 Frankfurt (Oder)

Ansprechpartner:
Ass. jur. Stefan Heiden

Teil. (03 35) 56 21-276
Fax: (03 35) 56 21-275

E-Mail: heiden@ihk-ffo.de
http://www.ihk-ffo.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. 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

Anhang

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@geobasis-bb.de
Barnim	Poratzstr. 75 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	03334/25 32 26 03334/25 32 40 Gutachterausschuss@kvbarnim.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 36 181 03321/40 36 181 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	Klosterstr. 14 15331 Strausberg	03341/35 49 05 03341/35 49 97 geschaeftsstelle-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	Spreinsel 1 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	Industriestr. 1 19348 Perleberg	03876/71 37 92 03876/71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße	Vom-Stein-Str. 30 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
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/O	Postfach 1265 17282 Prenzlau	03332/441 816 03332/441850 gaa@uckermark.de
Brandenb. an der Havel	Klosterstr. 14 14770 Brandenburg	Stadtverwaltung Brandenburg 14767 Brandenburg	03381/58 62 03 03381/58 62 04 gutachter@stadt-brb.brandenburg.de
Cottbus	K.-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	0355/61 24 213 0355/61 24 203 gutachterausschuss@cottbus.de
Frankfurt/O	Goepelstr.38 15234 Frankfurt/O	Postfach 13 63 15203 Frankfurt/O	0335/55 26 204 0335/55 26 299 gutachter@frankfurt-oder.de
Potsdam	Hegelallee 6-10; Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung 14461 Potsdam	0331/28 93 182 0331/28 92 575 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de

Verzeichnis der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Landkreis Uckermark

Einwohnerzahlen

Im Landkreis Uckermark gibt es gegenwärtig 8 amtsfreie Gemeinden sowie 5 Ämter mit 26 amtsangehörigen Gemeinden. Die bis 1993 kreisfreie Stadt Schwedt/Oder hat den Status einer großen kreisangehörigen Stadt.

Die Flächen und Einwohnerzahlen in der nachfolgenden Übersicht basieren auf der amtlichen Statistik, die sich immer auf bestimmte Stichtage bezieht. Es können sich zwischen den Stichtagen Veränderungen ergeben haben, die nicht in jedem Fall schon in der Einwohnerzahl bzw. Fläche der Städte, amtsfreien Gemeinden oder Ämter berücksichtigt sind.

Zu den Angaben in nachfolgender Übersicht:

Gebietsstand: 30.09.2006

Flächen: 15.12.2003

Bevölkerungsdichte = 45,06 Einwohner/km²

Quelle: Landkreis Uckermark; Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg

Amt Brüssow (Uckermark)		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km²
Brüssow, Stadt	2.295	101,02
Carmzow-Wallmow	709	31,86
Göritz	834	25,42
Schenkenberg	640	30,04
Schönfeld	720	29,03
gesamt	5.198	217,37

Amt Gartz (Oder)		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km ²
Casekow	2.286	94,10
Gartz (Oder), Stadt	2.557	61,69
Hohenselchow - Groß Pinnow	890	41,10
Mescherin	768	30,96
Tantow	749	35,37
gesamt	7.250	263,22

Amt Gerswalde		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km ²
Flieth-Stegelitz	697	46,60
Gerswalde	1.794	96,79
Milmersdorf	1.799	62,85
Mittenwalde	467	22,87
Temmen-Ringenwalde	716	63,18
gesamt	5.473	292,29

Amt Gramzow		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km ²
Gramzow	2.072	65,67
Grünow	989	34,88
Oberuckersee	1.908	84,91
Randowtal	1.083	63,71
Uckerfelde	1.094	45,93
Zichow	640	32,15
gesamt	7.786	327,24

Amt Oder-Welse		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km ²
Berkholz-Meyenburg	1.232	11,53
Mark Landin	1.155	44,26
Pinnow	945	12,93
Schöneberg	885	46,38
Passow	1.681	51,34
gesamt	5.898	166,44

amtsfreie Gemeinden		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km ²
Angermünde, Stadt	15.075	326,44
Boitzenburger Land	4.052	215,93
Lychen, Stadt	3.820	110,52
Nordwestuckermark	5.100	253,14
Prenzlau, Stadt	20.763	142,18
Schwedt/O, Stadt	36.829	200,11
Templin, Stadt	17.206	377,06
Uckerland	3.350	166,19
gesamt	106.195	1.791,57

Landkreis Uckermark		
Gemeinde/Amt	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km ²
Brüssow (Uckermark)	5.198	217,37
Gartz(Oder)	7.250	263,22
Gerswalde	5.473	292,29

Landkreis Uckermark		
Gramzow	7.786	327,24
Oder-Welse	5.898	166,44
Angermünde, Stadt	15.075	326,44
Boitzenburger Land	4.052	215,93
Lychen,Stadt	3.820	110,52
Nordwestuckermark	5.100	253,14
Prenzlau, Stadt	20.763	142,18
Schwedt/O, Stadt	36.829	200,11
Templin, Stadt	17.206	377,06
Uckerland	3.350	166,19
LK Uckermark	137.800	3058,13

Anschriften

Stadt Angermünde

Markt 24
16278 Angermünde

Telefon: 03331/260013 FAX: 03331/26 00 45
E-Mail: stadt@angermuende.de
Internet: www.angermuende.de

Stadt Prenzlau

Am Steintor 4
17291 Prenzlau

Telefon: 03984/750 FAX 03984/75 40 99
E-Mail: stadtverwaltung@prenzlau.de
Internet: www.prenzlau.de

Stadt Schwedt/Oder

Lindenallee 25-29
16303 Schwedt/Oder

Telefon: 03332/446-0 FAX: 03332/22 116
E-Mail: stadt@schwedt.de
Internet: www.schwedt.de

Stadt Templin

Prenzlauer Allee 7
17268 Templin

Telefon: 03987/2030-0 FAX: 03987/20 30 104
E-Mail: buergermeister@stadtverwaltung-templin.de
Internet: www.templin.de

Stadt Lychen

Am Markt 1
17279 Lychen

Telefon: 039888/605 50 FAX: 039888/60 599
E-Mail: stadtverwaltung@lychen.de
Internet: www.lychen.de

Gemeinde Boitzenburger Land

Templiner Straße 17
17268 Boitzenburger Land

Telefon: 039889/61430 FAX: 039889/61 458
E-Mail: boitzenburger-land@t-online.de
Internet: www.gemeinde-boitzenburger-land.de

Gemeinde Nordwestuckermark

Amtsstraße 8
17291 Nordwestuckermark

Telefon: 039852/479 100 FAX: 039852/214
E-Mail: kontakt@gemeinde-nordwestuckermark.de
Internet: www.gemeinde-nordwestuckermark.de

Gemeinde Uckerland

Hauptstraße 35
17337 Uckerland

Telefon: 039745/861-0 FAX: 039745/86 155
E-Mail: gemeinde-uckerland@t-online.de
Internet: www.uckerland.de

Amt Brüssow (Uckermark)

Prenzlauer Straße 8
17326 Brüssow

Telefon: 039742/860-0 FAX: 039742/86 015
E-Mail: info@amt-bruessow.de
Internet: www.amt-bruessow.de

Amtsangehörige Gemeinden: Stadt Brüssow, Gemeinden Carmzow-Wallmow, Göritz, Schenkenberg, Schönfeld

Brandenburg-Vorpommersches Amt Gartz (Oder)

Kleine Klosterstraße 153
16307 Gartz (Oder)

Telefon: 033332/77-0 FAX: 033332/77 151
E-Mail: amtsdirektor@gartz.de
Internet: www.gartz.de

Amtsangehörige Gemeinden: Stadt Gartz (Oder), Gemeinden Casekow, Hohenselchow-Groß Pinnow, Mescherin, Tantow

Amt Gerswalde

Dorfmitte 14a
17268 Gerswalde

Telefon: 039887/758-0 FAX: 039887/75 830
E-Mail: amtgerswalde@web.de
Internet: www.amt-gerswalde.de

Amtsangehörige Gemeinden: Gemeinden Flieth-Stegelitz, Gerswalde, Milmersdorf, Mittenwalde, Temmen-Ringenwalde

Amt Gramzow

Poststraße 25
17291 Gramzow

Telefon: 039861/600-10 FAX: 039861/600 60
E-Mail: info@amtgramzow.de □ Internet: www.amtgramzow.de

Amt Gramzow

Amtsangehörige Gemeinden: Gemeinden Gramzow, Grünow, Oberuckersee, Randowtal, Uckerfelde, Zichow

Amt Oder-Welse

Gutshof 1
16278 Pinnow

Telefon: 033335/719-0 FAX : 033335/71 940
E-Mail: amt_oder-welse@t-online.de
Internet: www.amt-oder-welse.de

Amtsangehörige Gemeinden: Gemeinden Berkholz-Meyenburg, Mark Landin, Pinnow, Schöneberg, Passow

Stichwortverzeichnis

B auerwartungsland	S. 23
Campingplätze	S. 39
E igentumswohnungen	S.57
Einkaufsmärkte	S. 60
Einwohnerzahlen.....	S. 74
Erbbaurechte	S. 24
Erholungsgrundstücke.....	S. 39
F reilager	S. 40
Forstwirtschaftliche Flächen	S. 36
G ehwegsflächen	S. 40
Gewerbemieten	S. 67
Gebührenordnung	S. 70
K läranlagen	S. 42
Kleingärten	S. 41
Landwirtschaftliche Betriebe.....	S. 61
Landwirtschaftliche Höfe.....	S. 38
Landwirtschaftliche Flächen	S. 27
Liegenschaftszinssätze.....	S. 53 u. 59
M arktanpassungsfaktoren	S. 51
Mülldeponien.....	S. 41
Ö kologische Ausgleichsflächen.....	S. 41
P arkanlagen	S. 41
Parkplätze	S. 24
R ohbauland	S. 23
Sportplätze.....	S. 42
V erkehrsflächen	S. 42
W asserflächen/Seen	S. 42
Wassergrundstücke	S. 43
Wege, private.....	S. 44
Windenergieanlagen.....	S. 44