

## **Grundstücksmarktbericht**

---

**2012**



Schwedt/O, Vierradener Straße





**Bericht über die Entwicklung des  
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

**2012**

---



## Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Uckermark  
Karl - Marx - Str. 1  
17291 Prenzlau

Telefon: 03332 441816  
Telefax: 03332 441850  
E-Mail: [gaa@uckermark.de](mailto:gaa@uckermark.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://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.

---

## Nutzungsbedingungen für Grundstücksmarktberichte im automatisierten Abrufverfahren

Sehr geehrte Kundinnen und Kunden,

die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg stehen Ihnen seit dem 1. März 2019 kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren in digitaler Form (PDF) zur Verfügung. Damit gelten die in den Grundstücksmarktberichten bis 2017 angegebenen Nutzungsbedingungen für die Weiterverwendung und Vervielfältigung nicht mehr.

Für die Grundstücksmarktberichte im automatisierten Abrufverfahren gilt daher auch die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de) mit anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2012, dl-de/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

|  |           |
|--|-----------|
| <u>1. DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE</u>              | <u>7</u>  |
| <u>2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES</u>  | <u>8</u>  |
| <u>3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT</u>           | <u>9</u>  |
| 3.1. BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN     | 9         |
| <u>4. ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE</u>                 | <u>10</u> |
| 4.1. VERTRAGSVORGÄNGE                                | 10        |
| 4.2. GELDUMSATZ                                      | 11        |
| 4.3. FLÄCHENUMSATZ                                   | 12        |
| <u>5. BAULAND</u>                                    | <u>13</u> |
| 5.1. ALLGEMEINES                                     | 13        |
| 5.2. INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU                       | 14        |
| 5.3. GESCHOSSWOHNUNGSBAU                             | 18        |
| 5.4. GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN                          | 18        |
| 5.5. BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND                | 19        |
| 5.6. SONSTIGES BAULAND                               | 20        |
| 5.7. ERBBAURECHTE                                    | 20        |
| <u>6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE</u> | <u>21</u> |
| 6.1. ALLGEMEINES                                     | 21        |
| 6.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN                     | 23        |
| 6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN                    | 34        |
| 6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE                        | 36        |
| 6.5. BEGÜNSTIGTES AGRARLAND                          | 36        |
| <u>7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</u>             | <u>37</u> |
| 7.1. BIOGASANLAGEN                                   | 37        |
| 7.2. DAUERKLEINGÄRTEN                                | 37        |
| 7.3. DEPONIEN  | 37        |
| 7.4. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE                            | 37        |
| 7.5. FLUGPLÄTZE                                      | 38        |

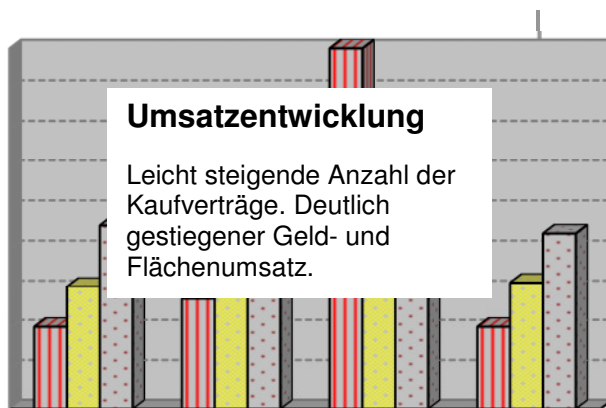
|   |           |
|---|-----------|
| 7.6. FREILAGER  | 38        |
| 7.7. GEHWEGFLÄCHEN  | 38        |
| 7.8. GRÄBEN   | 39        |
| 7.9. HAUSNAHES GARTENLAND   | 39        |
| 7.10. KLÄRANLAGEN   | 39        |
| 7.11. ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN   | 39        |
| 7.12. PHOTOVOLTAIKANLAGEN   | 39        |
| 7.13. RADWEGE   | 40        |
| 7.14. SEEN  | 40        |
| 7.15. VERKEHRSFLÄCHEN (STRABEN)   | 40        |
| 7.16. VERKEHRSBEGLEITFLÄCHEN  | 41        |
| 7.17. WINDENERGIEANLAGEN  | 42        |
| <b><u>8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</u></b>  | <b>43</b> |
| 8.1. ALLGEMEINES  | 43        |
| 8.2. EINFAMILIENHÄUSER, ZWEIFAMILIENHÄUSER  | 44        |
| 8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN   | 50        |
| 8.4. EIGENTUMSWOHNUNGEN   | 51        |
| 8.5. TEILEIGENTUM   | 53        |
| 8.6. MEHRFAMILIENHÄUSER   | 53        |
| 8.7. WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER, BÜROGEBÄUDE   | 54        |
| 8.9. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE   | 54        |
| <b><u>9. BODENRICHTWERTE</u></b>  | <b>55</b> |
| 9.1. GESETZLICHER AUFTRAG   | 55        |
| 9.2. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND  | 56        |
| 9.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE  | 56        |
| 9.4. BODENRICHTWERTE FÜR GEWERBEFLÄCHEN   | 57        |
| 9.5. BODENRICHTWERTE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE                                | 57        |
| <b><u>10. NUTZUNGSENTGELTE/MIETEN</u></b>   | <b>58</b> |
| 10.1. NUTZUNGSENTGELTE  | 58        |
| 10.2. GEWERBEMIETEN   | 59        |
| <b><u>11. AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN<br/>GUTACHTERAUSSCHUSSES</u></b> | <b>59</b> |

---



|   |           |
|---|-----------|
| 11.1. AUFGABEN  | 59        |
| 11.2. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE                 | 60        |
| <u>ANHANG</u>   | <u>63</u> |
| ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LAND BRANDENBURG               | 63        |
| MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UCKERMARK                         | 65        |
| VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK | 66        |
| EINWOHNERZAHLEN   | 66        |
| ANSCHRIFTEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN DES LANDKREISES                  | 68        |
| <u>STICHWORTVERZEICHNIS</u>   | <u>72</u> |

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze




**Unbebaute Grundstücke**  
Preise für Wohnbaugrundstücke annähernd konstant.

**Eigentumswohnungen**  
Steigende Nachfrage und konstant hohe Preise bei Neubauten.



**Bodenrichtwerte**  
Kaum Veränderungen bei den Bodenrichtwerten f. Baulandflächen. Steigende Bodenrichtwerte bei lf-Flächen.



**Besonderheiten**  
Geldumsatz im Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ identisch zum Vorjahr. Marktanpassungsfaktoren erstmalig mit NHK 2010 ermittelt.

## 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.

Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht wird mit dem Ziel erstellt, den gesetzlichen Auftrag gemäß § 195 (5) Baugesetzbuch (BauGB) zu erfüllen. Gemäß BauGB sind die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, wie zum Beispiel abgeleitete Indexreihen und Marktanpassungsfaktoren für bebaute Grundstücke zu veröffentlichen, sowie eine Übersicht über den Immobilienmarkt des Landkreises Uckermark zu geben. Der Grundstücksmarktbericht umfasst die wesentlichen Teilmärkte und lässt durch Vergleiche mit zurückliegenden Berichtszeiträumen Marktentwicklungen erkennen.

Basis dieser Daten ist die Kaufpreissammlung, welche bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird. Die gesetzliche Grundlage zur Führung dieser Kaufpreissammlung ergibt sich aus dem § 195 Abs. 1 BauGB. Danach sind alle beurkundenden Notare verpflichtet, eine Abschrift der für das Territorium unseres Landkreises geschlossenen Grundstückskaufverträge zu übersenden.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich, neben der interessierten Öffentlichkeit, insbesondere an Bewertungssachverständige, Banken, Versicherungen und öffentliche Verwaltungen.

Die Berichte der Gutachterausschüsse werden nach einheitlichen Kriterien erstellt, um den Grundstücksmarkt über den regionalen Bereich hinaus mit Grundstücksmarktberichten anderer Gutachterausschüsse im Land Brandenburg vergleichen zu können. Des Weiteren ermöglicht diese Einheitlichkeit die Herausgabe eines Grundstücksmarktberichtes zu Übersichtszwecken für das gesamte Land Brandenburg durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Bestandteile des Grundstücksmarktberichtes sind:

- allgemeine Angaben zum Grundstücksmarkt
- mengenstatistische Angaben (Umsatzzahlen etc.)
- Analysen des Grundstücksmarktes und seiner Teilmärkte
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

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*

##### Geografische Daten

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Fläche gesamt:       | 3.058 qm |
| Nord-Süd-Ausdehnung: | 71 km    |
| Ost-West-Ausdehnung: | 81 km    |

##### Angrenzende Länder und Landkreise

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Norden: | Bundesland Mecklenburg-<br>Vorpommern |
| Osten:  | Republik Polen                        |
| Westen: | Landkreis Oberhavel                   |
| Süden:  | Landkreis Barnim                      |

##### Struktur und Verwaltung

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Kreisstadt und Verwaltungssitz: | Prenzlau  |
| Amtsfreie Gemeinden:            | Angermünde, Prenzlau, Templin,<br>Schwedt/O, Lychen, Boitzenburger<br>Land, Nordwestuckermark |
| Ämter:                          | Brüssow, Gartz/O, Gerswalde,<br>Gramzow, Oder-Welse   |

##### Wirtschaftsdaten

|   |   |
|---|---|
| Branchenschwerpunkte:                         | Landwirtschaft, Chemie- und Papier-<br>industrie, erneuerbare Energien, Tourismus |
| Sozialversicherungsbeschäftigte Arbeitnehmer: | 36.089<br>(Stand März 2012)   |
| Arbeitslosenquote:                            | 16,7 %<br>(Jahresdurchschnitt 2011)<br>15,9 %<br>(Stand Dez. 2012)                |

Die o. a. Daten sind im Wesentlichen den Internet-Seiten des Landkreises Uckermark und der Bundesagentur für Arbeit entnommen.

## 4. Übersicht über die Umsätze

### 4.1. Vertragsvorgänge

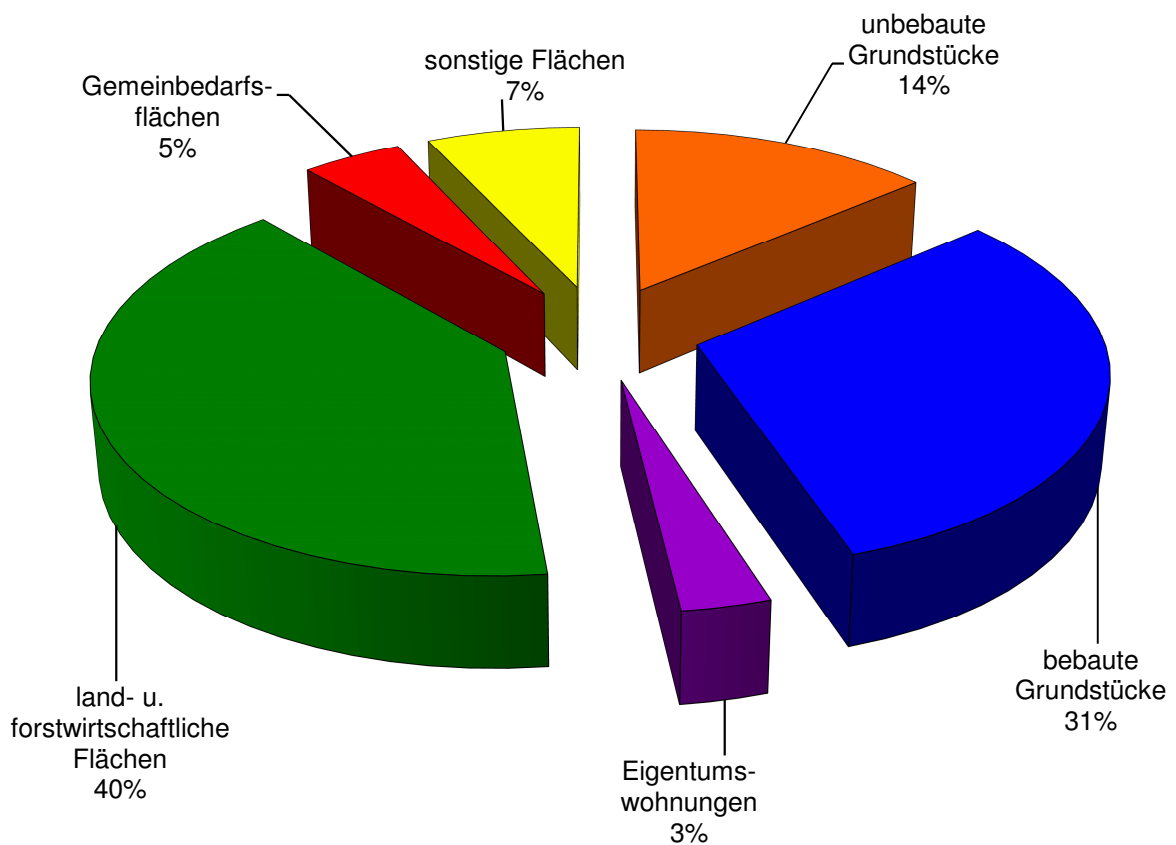
Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2.035 notarielle Kaufverträge ausgewertet.

Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 225 Verträgen.

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**



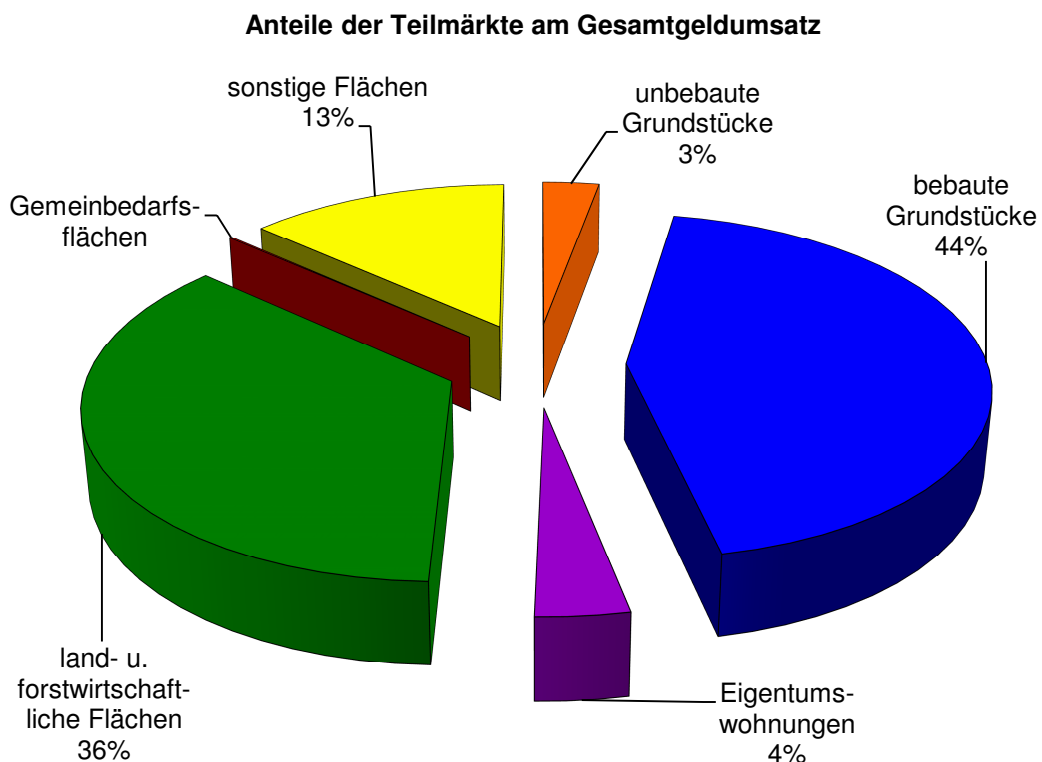
## 4.2. Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 125,1 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um rund 8,8 Mio. EUR zu verzeichnen. Eine sehr deutliche Umsatzsteigerung ergab sich beim Teilmarkt „sonstige Flächen“. Dies ist insbesondere auf den Ankauf von Flächen für Photovoltaikanlagen zurückzuführen. Gesunken ist der Geldumsatz im Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ und dies trotz steigender Ackerlandpreise. Grund hierfür ist ein starker Umsatzrückgang im Bereich „landwirtschaftliche Betriebe“.

Als Kuriosität lässt sich herausstellen, dass der Geldumsatz (gerundet) in den Teilmärkten „unbebaute Grundstücke“ und „bebaute Grundstücke“ gleich dem des Vorjahres ist.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

| Teilmärkte                            | Umsatz in Mio. EUR |      |
|---------------------------------------|--------------------|------|
|                                       | 2011               | 2012 |
| unbebaute Grundstücke                 | 3,6                | 3,6  |
| bebaute Grundstücke                   | 54,9               | 54,9 |
| Eigentumswohnungen                    | 3,8                | 4,6  |
| land- u. forstwirtschaftliche Flächen | 52,8               | 45,1 |
| Gemeinbedarfsflächen                  | 0,1                | 0,1  |
| sonstige Flächen                      | 1,0                | 16,7 |



### 4.3. Flächenumsatz

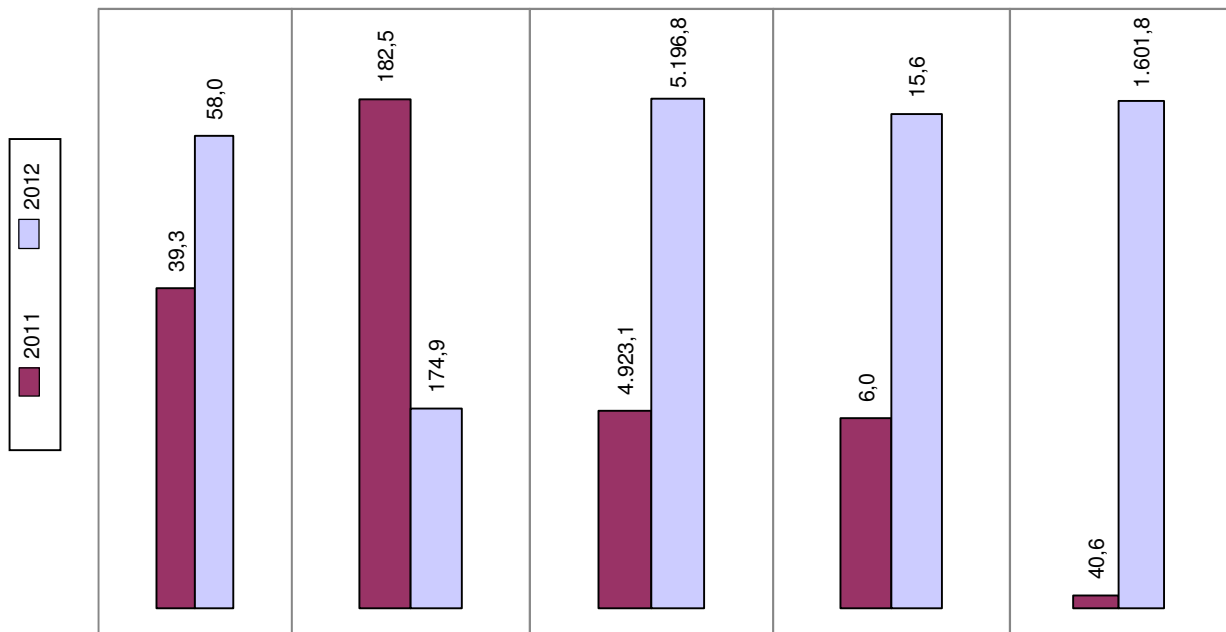
Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Er betrug im Vorjahr 5.210 ha und stieg im Berichtsjahr auf 7.028 ha.

Innerhalb der Teilmärkte ist die Entwicklung recht unterschiedlich. Umsatzeinbußen ergaben sich hauptsächlich in den Teilmärkten „unbebaute Grundstücke“ und „bebaute Grundstücke“.

Steigende Umsätze sind insbesondere in den Teilmärkten „Gemeinbedarfsflächen“ und „sonstige Flächen“ zu verzeichnen. Wie bereits beim Geldumsatz beschrieben, liegt der Zuwachs im Teilmarkt „sonstige Flächen“ im Ankauf großer Flächen für Photovoltaikanlagen begründet. Der Anstieg im Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ beruht auf dem Ankauf von 2 größeren Flächen für gemeindliche Gemeinschaftseinrichtungen.

Eine Einzelübersicht gibt das Diagramm:

**Anteile der Teilmärkte am Flächenumsatz in ha – Berichtszeitraum und Vorjahr**



|      | unbebaute Grundstücke | bebaute Grundstücke | land- u. forstwirt. Flächen | Gemeinbedarfsflächen | sonstige Flächen |
|------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------|------------------|
| 2011 | 58,0 ha               | 182,5 ha            | 4.923,1 ha                  | 6,0 ha               | 40,6 ha          |
| 2012 | 39,3 ha               | 174,9 ha            | 5.196,8 ha                  | 15,6 ha              | 1.601,8 ha       |
| in % | - 32,2 %              | - 4,2 %             | + 5,6 %                     | + 160,0 %            | + 3.845,3 %      |

## 5. Bauland

### 5.1. Allgemeines

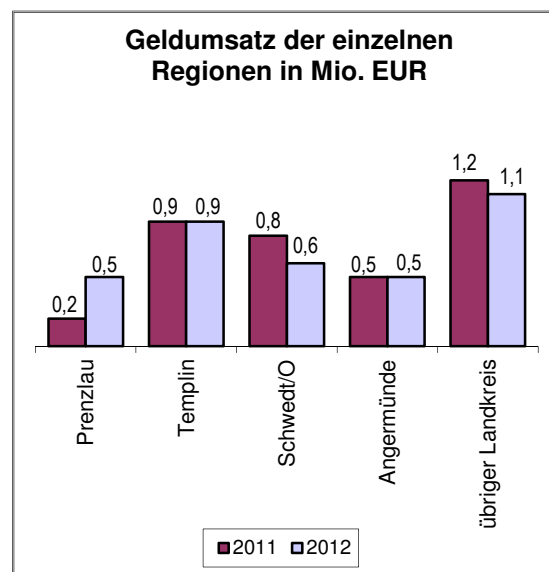
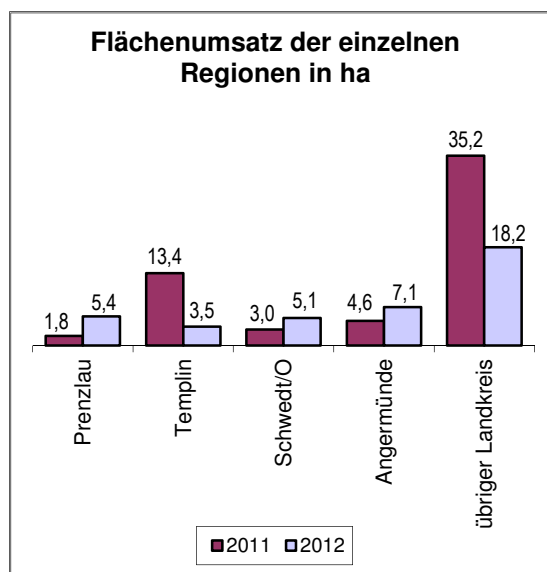
Beim Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ ist im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Verträge annähernd konstant, ebenso der Geldumsatz. Deutlich gesunken ist der Flächenumsatz.

Besonders große Umsatzeinbußen ergaben sich hier in den Regionen Templin und übriger Landkreis. Allerdings ist festzustellen, dass der Geldumsatz in diesen Regionen kaum gefallen ist.

Sinkender Geldumsatz trotz steigendem Flächenumsatz ist für die Region Schwedt/O zu verzeichnen. Beim Flächenumsatz ist hier ein Plus von 70 % und beim Geldumsatz um ein Minus von 25 % zu konstatieren. Dies ist darauf zurückzuführen, dass eine relativ große Anzahl von Flächen als Zukauf oder Arrondierung zu niedrigen Preisen angekauft wurden.

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

| <b>Unbebaute Grundstücke</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Anzahl der Verträge          | 286         | 281         |
| Flächenumsatz in ha          | 58,0        | 39,3        |
| Geldumsatz in Mio. EUR       | 3,6         | 3,6         |





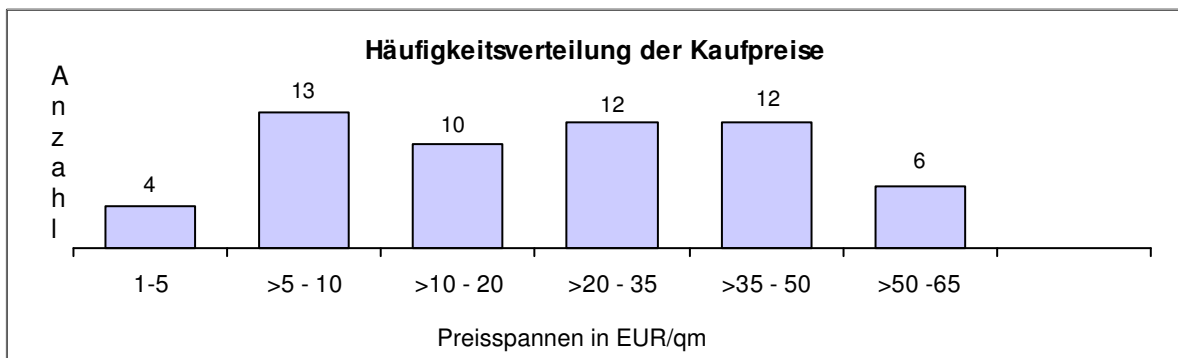
## 5.2. Individueller Wohnungsbau

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

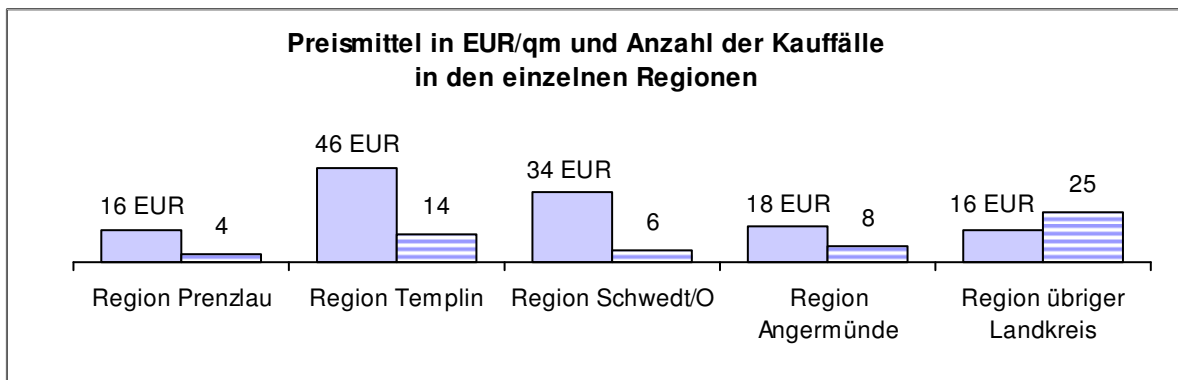
#### Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Das Preisniveau liegt hier im Berichtsjahr zwischen 4,00 und 67,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 25,00 EUR/qm. Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise stellte sich dabei wie folgt dar:



Wie die vorstehende Grafik zeigt, liegen die meisten Kauffälle in einem Preisbereich von > 5 bis 50 EUR/qm. Preise von über 50 EUR/qm wurden jeweils für Flächen in Eigenheimstandorten der Städte Schwedt/O und Templin gezahlt. Ebenfalls für mehr als 50 EUR/qm wurde ein Wassergrundstück im Bereich Uckermärkische Seen veräußert.

Eine regionale Übersicht der Preismittel und der Anzahl der Kauffälle zeigt nachfolgendes Diagramm:



Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Objekte waren im Berichtsjahr keine Kauffälle zu verzeichnen.

5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.2.2.1. Preisentwicklung

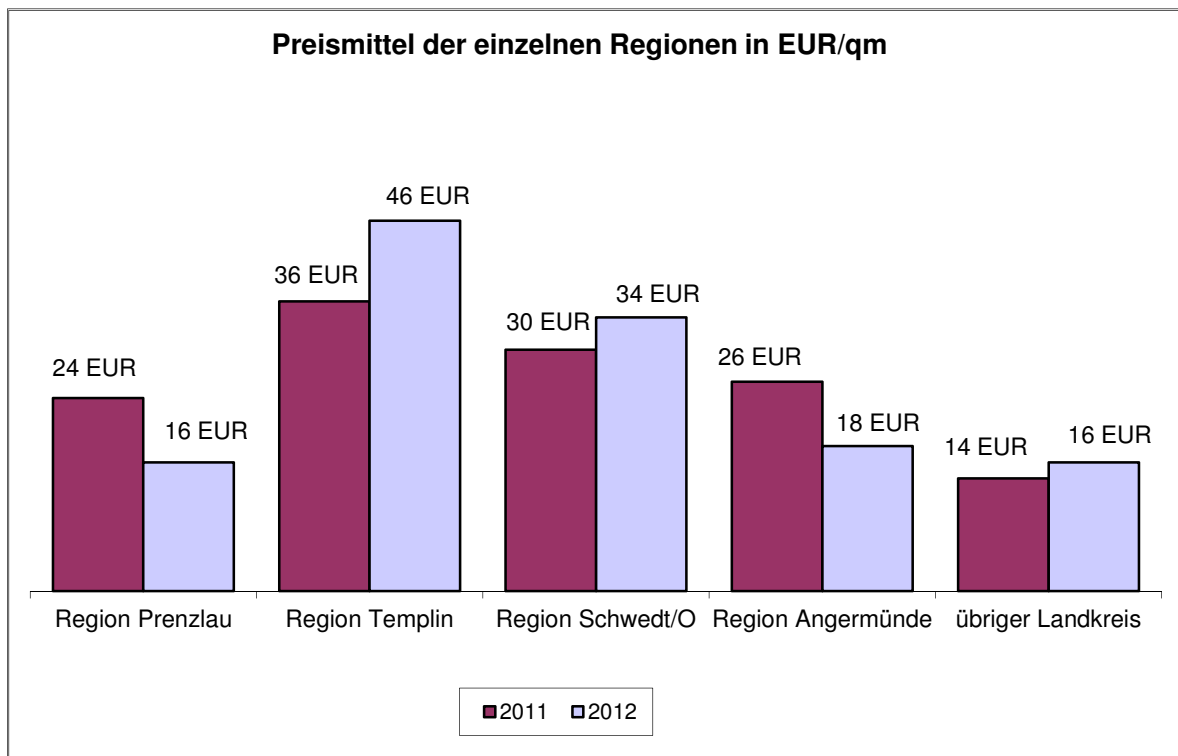
Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Die Preisentwicklung ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr fallend.

So lag im Vorjahr das Preisniveau im Mittel noch bei 31,00 EUR/qm, sank im Berichtsjahr jedoch auf die schon erwähnten 25 EUR/qm.

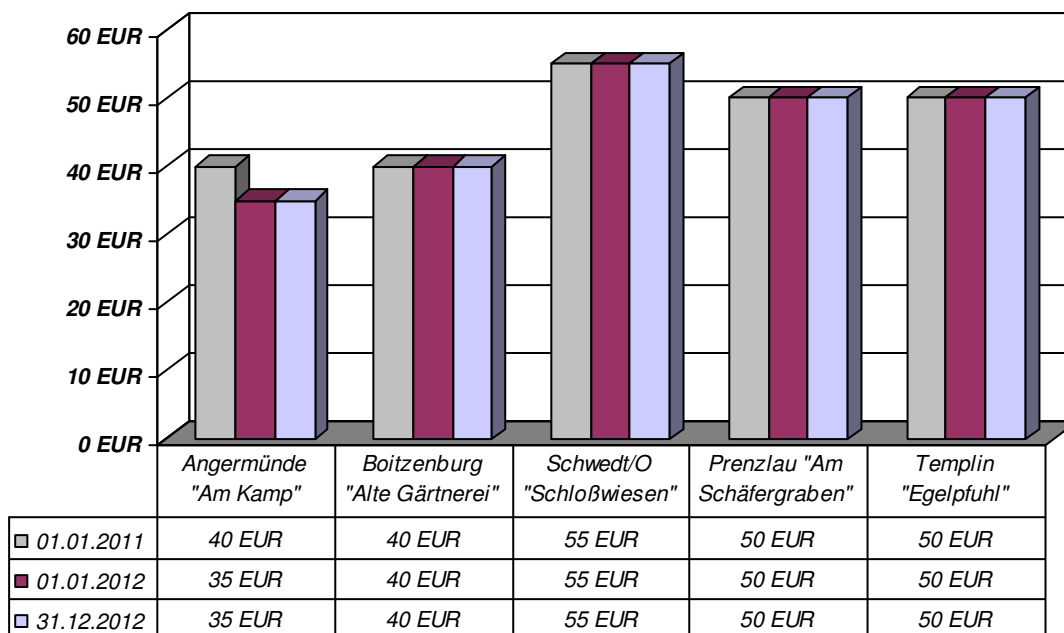
Zuwächse beim Preismittel sind nur für die Regionen Schwedt/O und Templin zu verzeichnen. Gerade in der Region Templin ist dieser Zuwachs mit 10 EUR/qm beachtlich. Deutlich gesunken ist das Preismittel in den Regionen Angermünde und Prenzlau.

Regionaler Vergleich:



In den voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG) Eigenheimgebieten blieben die Bodenrichtwerte weitestgehend konstant. Nur in der Stadt Templin ergaben sich in zwei Gebieten Änderungen. So konnte im Eigenheimgebiet „Kuckucksheim“ der Bodenrichtwert auf Grund vorliegender Kauffälle von 50 EUR/qm auf 55 EUR/qm angehoben werden. Geringfügig abgesenkt werden musste dagegen der Bodenrichtwert im Eigenheimgebiet „Platanenstraße“. Hier fiel der Bodenrichtwert von 42 EUR/qm auf 40 EUR/qm.

Grafische Übersicht zu ausgewählten Eigenheimstandorten (Jahresvergleich zum Stichtag 01.01. bzw. 31.12.):



#### Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke in Eigenheimgebieten

Für erschließungsbeitragspflichtige Flächen liegt zum Stichtag 31.12.2012 kein Bodenrichtwert vor. Ein Vergleich zum Vorjahr ist somit nicht möglich.

#### 5.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

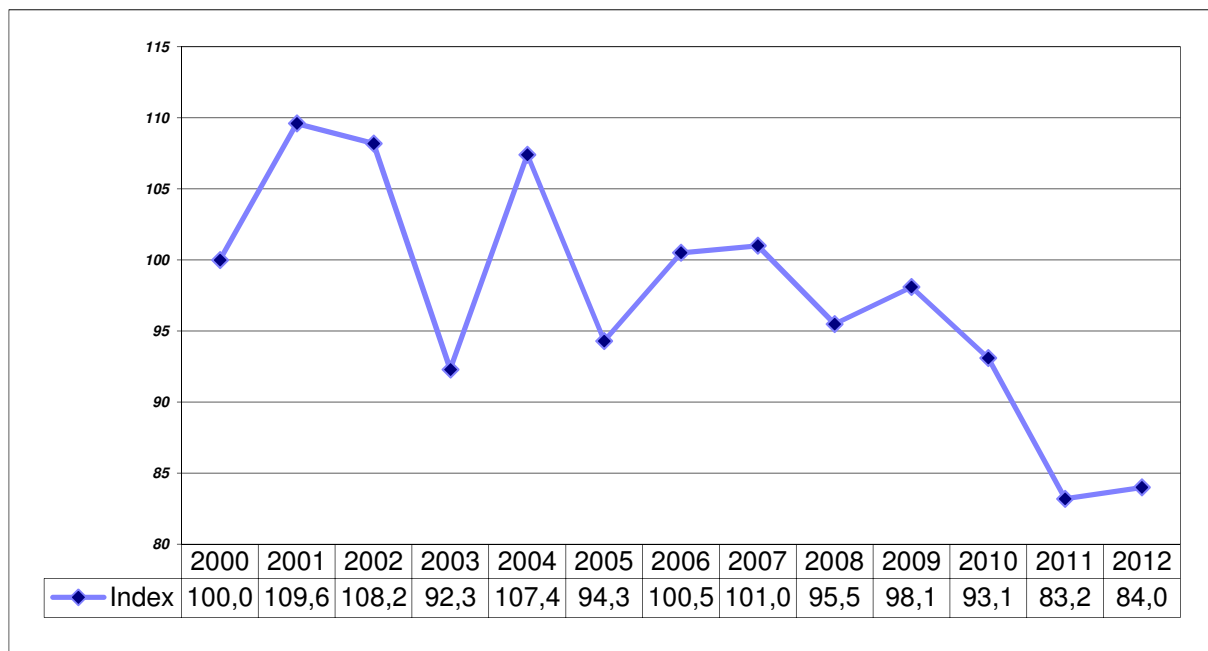
Mit Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Als Basisjahr wurde für die Indexreihen das Jahr 2000 gewählt.

Nachfolgend wird die mittels des durch die Geschäftsstelle verwendeten Programmsystems „Automatisierte Kaufpreissammlung“ ermittelte Indexreihe „Voll erschlossene Eigenheimbaugrundstücke im Landkreis Uckermark“ dargestellt.

*Indexreihe – Individueller Wohnungsbau*

Kriterien:

- Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in Städten und Dörfern des Landkreises Uckermark
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
- Basisjahr 2000 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 582
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2012
- nur private Erwerber (ohne Bauträger)
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland



Des Weiteren können in der Geschäftsstelle noch Daten zu folgenden Indexreihen abgefragt werden:

- ortsüblich erschlossene Wohnbaugrundstücke Städte
- Kleinstädte, Dörfer und dorfähnliche Lagen, Bodenrichtwert  $\leq 10$  EUR/qm
- Kleinstädte, Dörfer und dorfähnliche Lagen, Bodenrichtwert  $> 10$  EUR/qm

### **5.3. Geschosswohnungsbau**

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

#### 5.3.1. Preisniveau

##### Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Für das Berichtsjahr liegen keine verwertbaren Kauffälle vor.

Letztmalig liegen 5 verwertbare Kauffälle aus dem Jahr 2010 vor. Das Preisniveau lag im Berichtsjahr 2010 zwischen 20,00 und 75,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 38,00 EUR/qm.

##### Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke liegen keine Kauffälle vor.

#### 5.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Auf Grund fehlender Kauffälle im Berichtsjahr und im Vorjahr muss auf einen Jahresvergleich und die Darstellung einer Indexreihe verzichtet werden.

### **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

Nur 3 Kauffälle sind hier im Berichtsjahr zu verzeichnen. Es handelt sich um Kauffälle in Gewerbegebieten von Angermünde, Schwedt/O und Retzow. Das Preisniveau lag zwischen 7,00 und 18,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 12 EUR/qm.

### Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke liegen im Berichtsjahr keine Kauffälle vor.

#### 5.4.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Auf Grund fehlender Kauffälle im Berichtsjahr wird auf einen Vorjahresvergleich und die Darstellung einer Indexreihe verzichtet.

### **5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland**

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 informeller 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, Vorhaben bezogenen oder planreifen Bebauungsplanes, der Lage innerhalb bebauter Ortsteile oder einer Innenbereichssatzung begründet sein.\*

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.\*

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

In Auswertung vorhandener Kauffälle für Wohnbauflächen der Jahre 2010 bis 2012 für die Entwicklungsstufe Rohbauland und der Jahre 2009 bis 2012 für die Entwicklungsstufe Bauerwartungsland wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

Bei Flächen der Entwicklungsstufe **Rohbauland** liegen die Kaufpreise mehrheitlich in einer Spanne von 30 % bis 50 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen.

Für Flächen der Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurde festgestellt, dass sich die Kaufpreise mehrheitlich in einer Spanne von 10 % bis 50 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegen.

### **5.6. Sonstiges Bauland**

Es wurden im Berichtsjahr auch sonstige Baulandflächen umgesetzt. Es können jedoch keine repräsentativen Aussagen getroffen werden.

### **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.

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. Als Berechnungsgrundlage für den Bodenwert diente neben dem Vertragszins jeweils der Bodenrichtwert.

#### *Unbebaute Grundstücke*

|                     | <i>Erbbauzins</i>       |
|---------------------|-------------------------|
| Wohnen, individuell | durchschnittlich 4,23 % |
| Gewerbe/Sonstiges   | durchschnittlich 3,46 % |

#### *Bebaute Grundstücke*

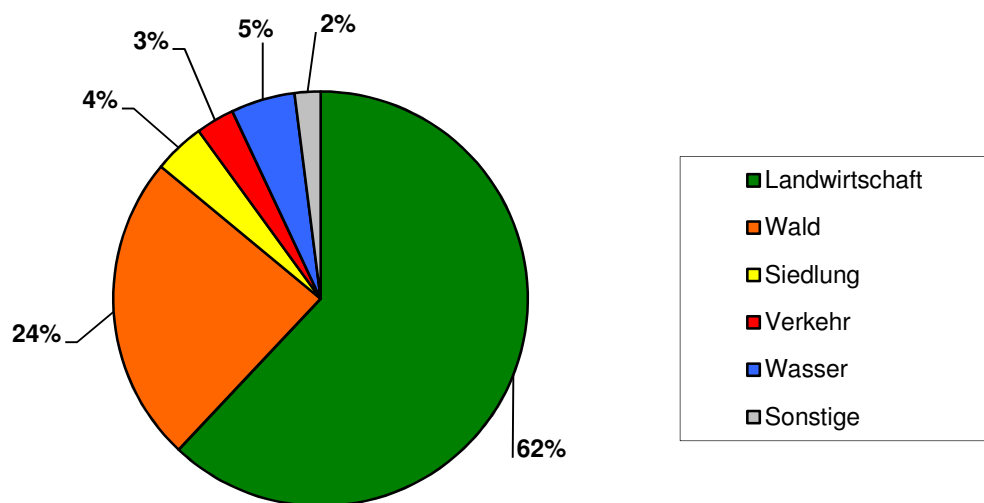
|                     | <i>Erbbauzins</i>       |
|---------------------|-------------------------|
| Wohnen, individuell | durchschnittlich 3,42 % |
| Gewerbe/Sonstiges   | durchschnittlich 4,00 % |

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1. Allgemeines

In der Uckermark nimmt die Land- und Forstwirtschaft einen hohen Stellenwert ein. Der Landwirtschaftsflächenanteil des Kreises beläuft sich auf rd. 62 %, der Waldflächenanteil auf rd. 24 %. Die Uckermark ist einer der größten landwirtschaftlichen Standorte im Land Brandenburg. Insbesondere der Norden weist sehr gute Ackerbaustandorte auf. Wichtige Kulturen sind Getreide, Ölsaaten und Zuckerrüben. Aber auch der Anbau nachwachsender Rohstoffe spielt eine zunehmende Rolle. Im Raum Schwedt stellt der Tabakanbau immer noch eine Besonderheit dar. Die Tierproduktion im Landkreis Uckermark wird vor allem durch Rinder und Schweine geprägt. Die Schafhaltung dient hauptsächlich der Pflege der Oderdeiche und Naturschutzgebiete.<sup>1</sup>

**Flächennutzung im Landkreis Uckermark**



Quelle: Land Brandenburg, Ministerium f. Infrastruktur u. Landwirtschaft, Kreisprofil Uckermark 2012

Die Bodengüte ist dabei recht unterschiedlich. Die höchsten durchschnittlichen Ackerzahlen finden sich in der Zone 2 (siehe Zonenübersicht), die höchsten durchschnittlichen Grünlandzahlen in der Zone 3 des Landkreises. Auch die Umsätze sind regional unterschiedlich.

---

<sup>1</sup> Quelle: Internetseite LBV Brandenburg e.V.



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:

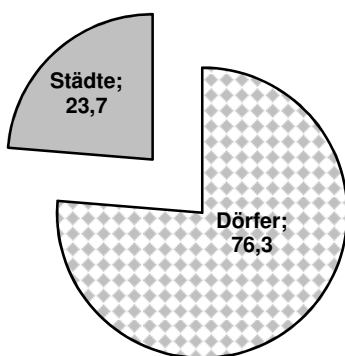
|                 |                   |            |
|-----------------|-------------------|------------|
| Brüssow         | Nordwestuckermark | Schönfeld  |
| Carmzow-Wallmow | Oberuckersee      | Uckerfelde |
| Göritz          | Prenzlau          | Uckerland  |
| Gramzow         | Randowtal      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

Zur *Zone 3* gehören folgende Städte und Gemeinden:

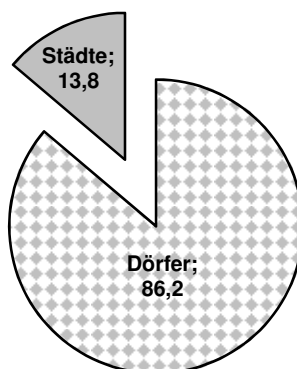
|                    |                             |            |
|--------------------|-----------------------------|------------|
| Angermünde         | Hohenseelchow – Groß Pinnow | Schöneberg |
| Berkholz-Meyenburg | Mark Landin                 | Schwedt/O  |
| Casekow            | Mescherin                   | Tantow     |
| Gartz              | Pinnow                      | Passow     |

**Aufteilung der Umsätze nach Regionstypen in Prozent**

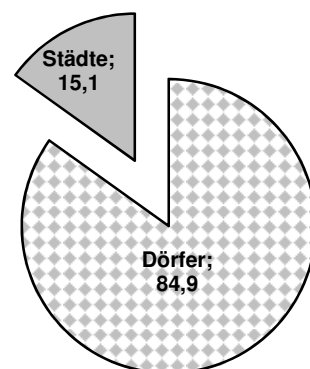
**Aufteilung der Verträge**



**Aufteilung des Geldumsatzes**



**Aufteilung des Flächenumsatzes**



Im Geschäftsjahr 2012 wurden 820 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Diese hatten einen Flächenumsatz von 5.197 ha und einen Geldumsatz von 45,1 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit bei der Vertragsanzahl und beim Flächenumsatz ein Anstieg, beim Geldumsatz allerdings ein Abfall zu verzeichnen.

→ Anzahl der Verträge: ein Plus von 26,2 Prozent

→ Geldumsatz: ein Minus von 14,6 Prozent

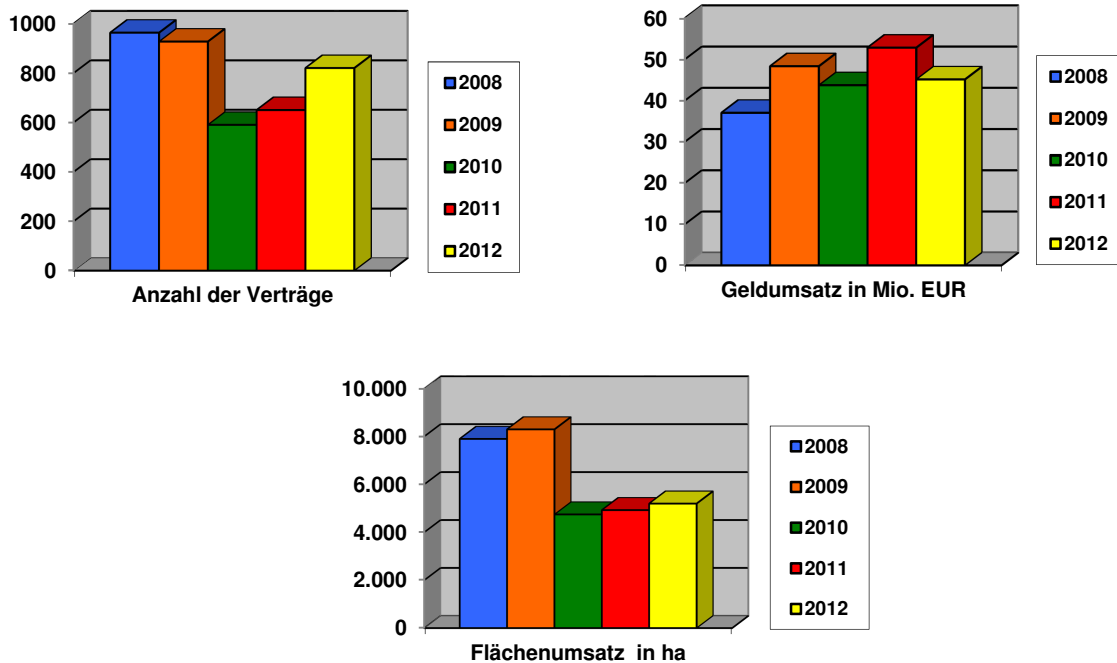
→ Flächenumsatz: ein Plus von 5,6 Prozent

Bei den Gesamtverkäufen entfielen unter anderem auf:

- die Ackernutzung 246 Verträge
- die Grünlandnutzung 89 Verträge
- die Forstwirtschaft 147 Verträge
- landwirtschaftliche Betriebe 6 Verträge

Die restlichen Verträge entfielen auf sonstige Nutzungen.

Eine Übersicht über die Umsatzentwicklung geben die nachfolgenden Diagramme.



## 6.2. Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1. Preisniveau

#### Ackerlandflächen

Bei den Ackerlandflächen ist im Berichtsjahr der Flächenumsatz leicht gefallen. Belief er sich im Vorjahr noch auf 2.957,1 ha, wurden im Berichtsjahr nur 2.630,3 ha umgesetzt. Dementsprechend sank auch der Geldumsatz auf 28,1 Mio. EUR. Die Preisentwicklung verlief in den einzelnen Regionen allerdings recht unterschiedlich.

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

| Fläche<br>in ha              | Zone 1       |                      |                              |                      |      | Verträge<br>Anzahl | Kaufpreismittel<br>EUR/qm |
|------------------------------|--------------|----------------------|------------------------------|----------------------|------|--------------------|---------------------------|
|                              | Ackerzahlen  |                      |                              |                      |      |                    |                           |
|                              | <=20         | 21 - 30              | 31 - 40                      | 41 - 50              | > 50 |                    |                           |
| 0,3 - 1,0                    | 0,34         | 0,53                 | 0,90<br>0,89<br>1,22         |                      |      | 5                  | <b>0,78</b>               |
| > 1,0 - 5,0                  | 0,54<br>0,46 | 0,89<br>0,39<br>0,41 | 0,62<br>1,45                 | 1,76<br>0,86<br>1,48 |      | 10                 | <b>0,89</b>               |
| > 5,0 - 10,0                 |              |                      | 0,79<br>0,54<br>1,56<br>1,05 | 1,90<br>1,54         |      | 6                  | <b>1,23</b>               |
| > 10,0 - 20,0                | 0,54         | 0,76<br>0,99<br>1,09 | 1,25<br>1,31                 | 1,29                 |      | 7                  | <b>1,03</b>               |
| > 20,0                       |              | 1,01                 | 1,59<br>1,19                 | 1,57<br>1,53         |      | 5                  | <b>1,38</b>               |
| Anzahl der<br>Verträge       | 4            | 8                    | 13                           | 8                    |      | 33                 |                           |
| Kaufpreismittel<br>in EUR/qm | 0,47         | 0,76                 | 1,10                         | 1,49                 |      |                    | <b>1,04</b>               |

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2012

| Fläche<br>in ha              | Zone 2<br>Ackerzahlen |         |                              |  |      | Verträge<br>Anzahl | Kaufpreismittel<br>EUR/qm |
|------------------------------|-----------------------|---------|------------------------------|--|------|--------------------|---------------------------|
|                              | <= 20                 | 21 - 30 | 31 - 40                      | 41 - 50                                      | > 50 |                    |                           |
| 0,3 - 1,0                    |                       |         | 2,35                         | 1,61<br>1,52<br>1,50<br>0,52                 |      | 5                  | <b>1,50</b>               |
| > 1,0 - 5,0                  |                       |         | 1,00<br>0,50                 | 1,22<br>1,40<br>1,65<br>1,94<br>1,50<br>1,40 | 1,98 | 9                  | <b>1,40</b>               |
| > 5,0 - 10,0                 |                       | 1,00    | 1,40<br>0,60<br>1,05<br>1,50 | 1,32<br>1,50<br>1,33<br>1,20                 |      | 9                  | <b>1,21</b>               |
| > 10,0 - 20,0                |                       |         | 1,14                         | 2,07<br>1,52                                 |      | 3                  | <b>1,58</b>               |
| > 20,0                       |                       |         | 1,75                         | 1,70<br>2,30                                 | 1,77 | 4                  | <b>1,88</b>               |
| Anzahl der<br>Verträge       |                       | 1       | 9                            | 18   | 2    | 30                 |                           |
| Kaufpreismittel<br>in EUR/qm |                       | 1,00    | 1,25                         | 1,51   | 1,88 |                    | <b>1,44</b>               |

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2012

| Fläche<br>in ha              | Zone 3<br>Ackerzahlen |              |                              |  |      | Verträge<br>Anzahl | Kaufpreismittel<br>EUR/qm |
|------------------------------|-----------------------|--------------|------------------------------|--|------|--------------------|---------------------------|
|                              | <= 20                 | 21 - 30      | 31 - 40                      | 41 - 50                                      | > 50 |                    |                           |
| 0,3 - 1,0                    |                       |              | 0,55<br>1,12<br>0,30<br>0,30 |  |      | 4                  | <b>0,57</b>               |
| > 1,0 - 5,0                  | 0,43                  | 1,11<br>0,80 | 0,75<br>0,28                 | 1,20   |      | 6                  | <b>0,76</b>               |
| > 5,0 - 10,0                 |                       | 0,89         |                              | 0,80   |      | 2                  | <b>0,85</b>               |
| > 10,0 - 20,0                |                       |              | 0,26                         | 1,74<br>1,01<br>1,60<br>2,08                 |      | 5                  | <b>1,34</b>               |
| > 20,0                       |                       |              | 1,29<br>1,38<br>1,57         | 1,60<br>2,43<br>1,60<br>1,60<br>1,15<br>1,45 |      | 9                  | <b>1,56</b>               |
| Anzahl der<br>Verträge       | 1                     | 3            | 10                           | 12   |      | 26                 |                           |
| Kaufpreismittel<br>in EUR/qm | 0,43                  | 0,93         | 0,78                         | 1,52   |      |                    | <b>1,13</b>               |

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2012 bis 31.12.2012
- Flächengröße: >= 3.000 qm
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- selbständige Objekte
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- Lage: ortsferne Flächen

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<br>in ha              | Zone 1<br>Grünlandzahlen |                      |                      |         |      | Verträge<br>Anzahl | Kaufpreismittel<br>EUR/qm |
|------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|---------|------|--------------------|---------------------------|
|                              | <= 20                    | 21 - 30              | 31 - 40              | 41 - 50 | > 50 |                    |                           |
| 0,2 - 1,0                    |                          |                      | 1,86<br>0,34<br>0,54 |         |      | 3                  | <b>0,91</b>               |
| > 1,0 - 5,0                  |                          | 0,37                 | 0,49                 |         |      | 2                  | <b>0,43</b>               |
| > 5,0 - 10,0                 |                          | 0,50<br>0,72         |                      |         |      | 2                  | <b>0,61</b>               |
| > 10,0 - 20,0                |                          | 0,51<br>0,48<br>0,42 |                      |         |      | 3                  | <b>0,47</b>               |
| > 20,0                       |                          |                      | 0,57                 |         |      | 1                  | <b>0,57</b>               |
| Anzahl der<br>Verträge       |                          | 6                    | 5                    |         |      | 11                 |                           |
| Kaufpreismittel<br>in EUR/qm |                          | 0,50                 | 0,76                 |         |      |                    | <b>0,62</b>               |

| Fläche<br>in ha              | <b>Zone 2</b><br>Grünlandzahlen |         |                                      |         |      | Verträge<br>Anzahl | Kaufpreismittel<br>EUR/qm |
|------------------------------|---------------------------------|---------|--------------------------------------|---------|------|--------------------|---------------------------|
|                              | <= 20                           | 21 - 30 | 31 - 40                              | 41 - 50 | > 50 |                    |                           |
| 0,2 - 1,0                    |                                 |         | 0,18<br>0,41                         |         |      | 2                  | <b>0,30</b>               |
| > 1,0 - 5,0                  |                                 |         | 0,48<br>0,58<br>0,45<br>0,30<br>0,41 |         |      | 5                  | <b>0,44</b>               |
| > 5,0 - 10,0                 |                                 |         |                                      |         |      | 0                  |                           |
| > 10,0 - 20,0                |                                 |         | 0,80                                 |         |      | 1                  | <b>0,80</b>               |
| > 20,0                       |                                 |         |                                      |         |      | 0                  |                           |
| Anzahl der<br>Verträge       |                                 |         | 8                                    |         |      | 8                  |                           |
| Kaufpreismittel<br>in EUR/qm |                                 |         | 0,45                                 |         |      |                    | <b>0,45</b>               |

| Fläche<br>in ha              | Zone 3<br>Grünlandzahlen |         |              |              |      | Verträge<br>Anzahl | Kaufpreismittel<br>EUR/qm |
|------------------------------|--------------------------|---------|--------------|--------------|------|--------------------|---------------------------|
|                              | <= 20                    | 21 - 30 | 31 - 40      | 41 - 50      | > 50 |                    |                           |
| 0,2 - 1,0                    |                          |         | 0,44<br>0,85 |              |      | 2                  | <b>0,65</b>               |
| > 1,0 - 5,0                  |                          |         | 0,39<br>0,48 |              |      | 2                  | <b>0,44</b>               |
| > 5,0 - 10,0                 |                          |         | 0,47         |              |      | 1                  | <b>0,47</b>               |
| > 10,0 - 20,0                |                          |         |              | 0,85         |      | 1                  | <b>0,85</b>               |
| > 20,0                       |                          |         | 0,48         | 0,51<br>0,48 |      | 3                  | <b>0,49</b>               |
| Anzahl der<br>Verträge       |                          |         | 6            | 3            |      | 9                  |                           |
| Kaufpreismittel<br>in EUR/qm |                          |         | 0,52         | 0,61         |      |                    | <b>0,55</b>               |



Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2012 bis 31.12.2012
- Flächengröße:  $\geq 2.000$  qm
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- selbständige Objekte
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- Besonderheiten bei der Preisvereinbarung: keine
- Lage: ortsferne Flächen

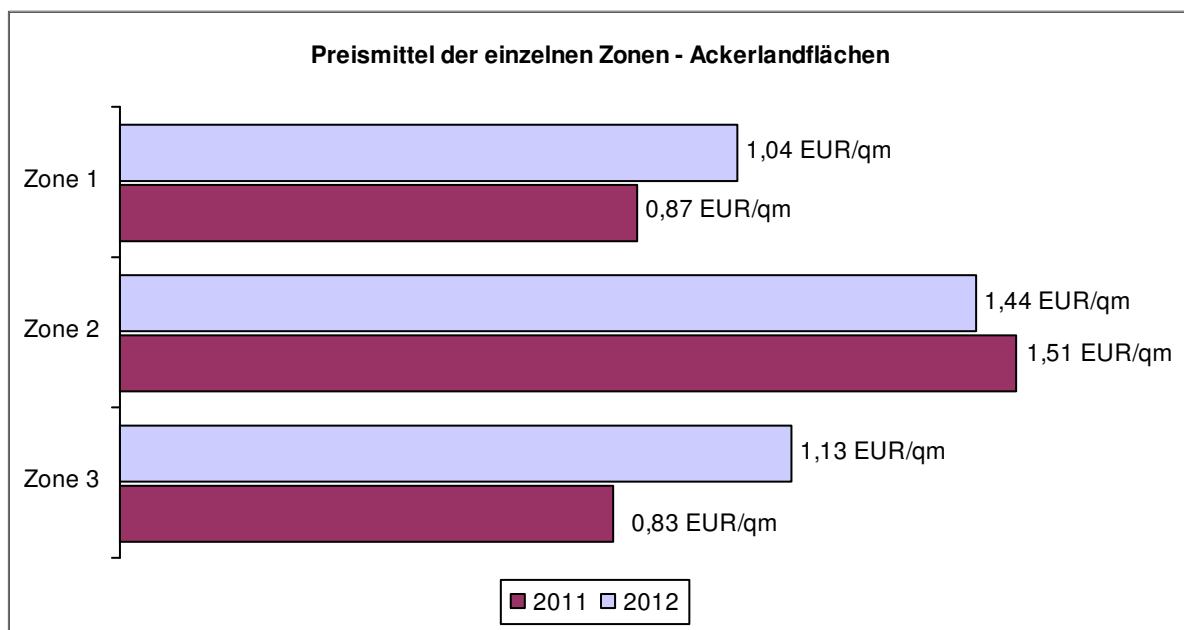
## 6.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

### 6.2.2.1. Preisentwicklung

#### Ackerlandflächen

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel in den Zonen 1 und 3 kräftig gestiegen. In der Zone 1 konnte ein Zuwachs um 0,17 EUR/qm und in der Zone 3 sogar um 0,30 EUR/qm erreicht werden. Leicht gefallen ist das Preismittel in der Zone 2 des Landkreises Uckermark.

Zonaler Vergleich:

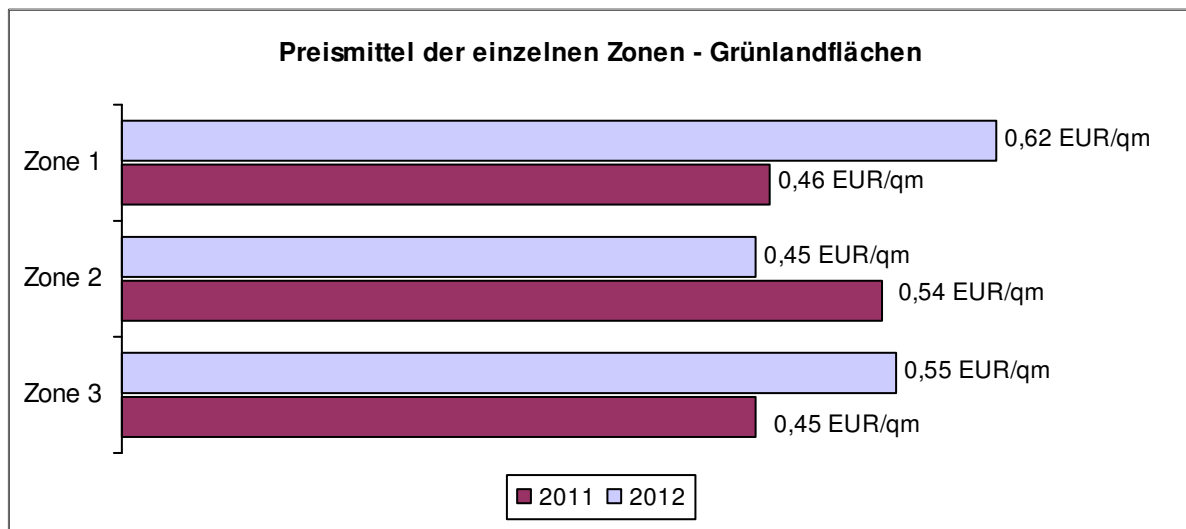


Grünlandlandflächen

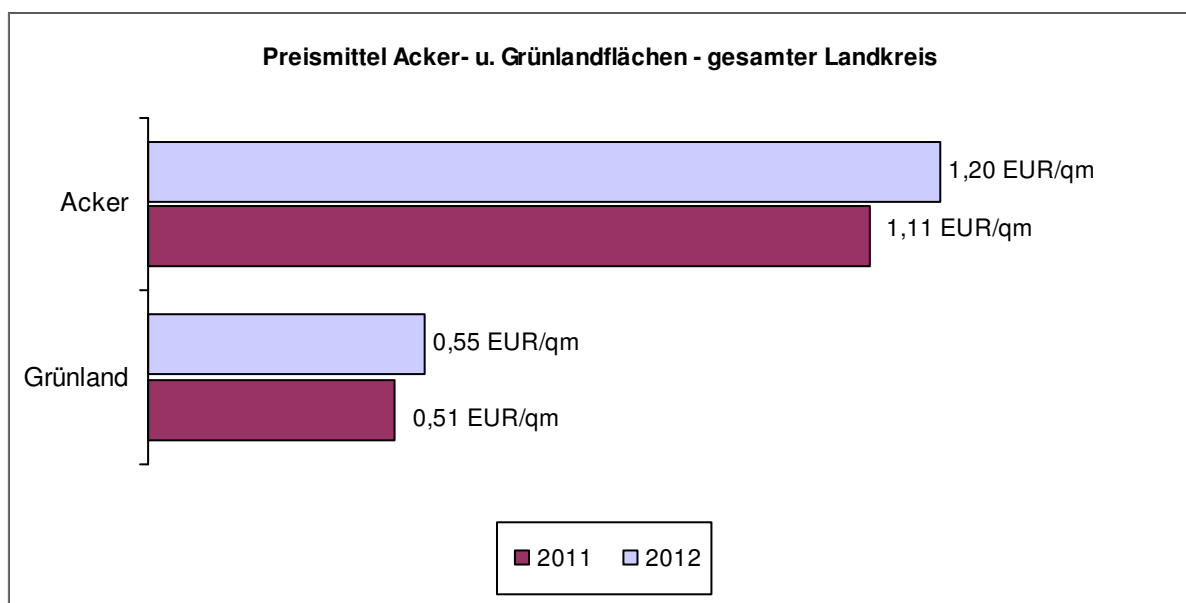
Auch bei den Grünlandflächen ist insbesondere in den Zonen 1 und 3 das Preismittel gestiegen. Besonders deutlich ist der Anstieg in Zone 1. Gefallen ist das Preismittel in der Zone 2 des Landkreises Uckermark.

Zu berücksichtigen ist allerdings die doch geringe Anzahl von Kauffällen. So konnten insgesamt nur 28 verwertbare Kauffälle herangezogen werden.

Zonaler Vergleich:



Preisentwicklung im gesamten Landkreis (Zusammenfassung aller drei Zonen)



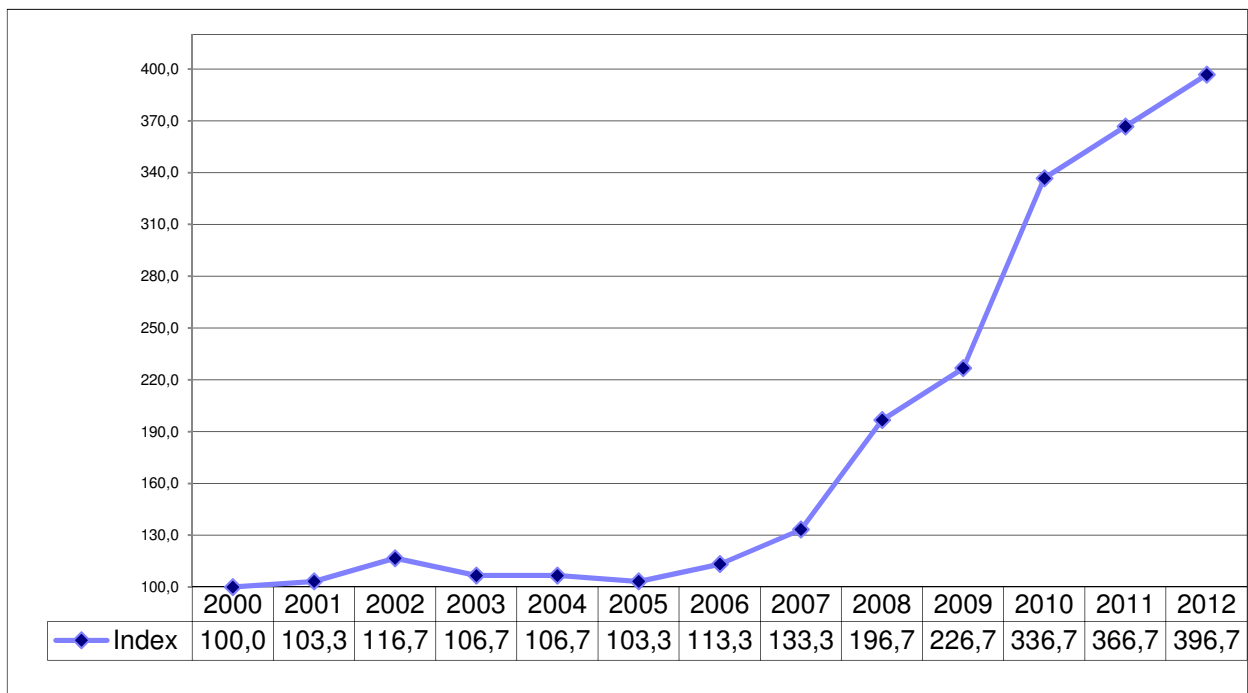
6.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

*Indexreihe – Ackerlandflächen*

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 966
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2012
- Veräußerer: Privatpersonen, Bund, sonstige juristische Personen; Erwerber: Privatpersonen, sonstige juristische. Personen
- Ackerlandflächen im gesamten Landkreis, Flächengröße > = 3.000 qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagemerkmale: landwirtschaftliche Flächen, ortsfern

Darstellung der Indexreihe:



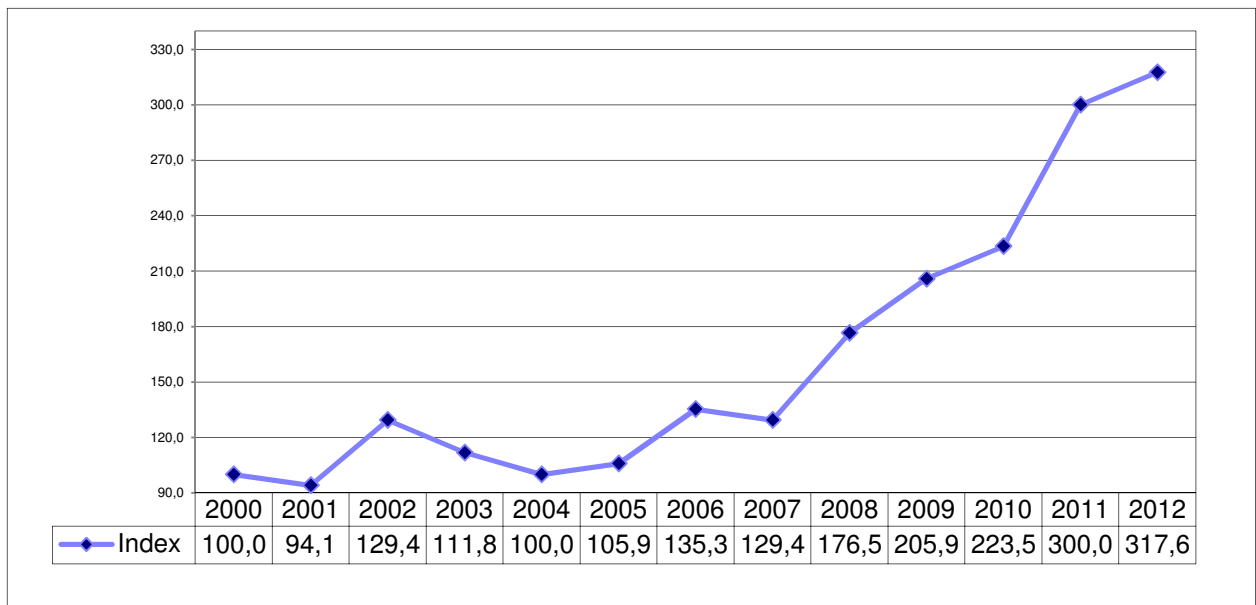
*Indexreihe – Grünlandflächen*

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100, Anzahl der Kauffälle: 229
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2012
- Veräußerer: Privatpersonen, Bund, Kommune, sonstige juristische Personen; Erwerber: Privatpersonen, sonstige juristische Personen

- Grünlandflächen im gesamten Landkreis, Flächengröße  $\geq 2.000$  qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagemerkmale: landwirtschaftliche Flächen, ortsfern

Darstellung der Indexreihe Grünlandflächen:



### 6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland- bzw. Grünlandflächen liegen nicht vor.

### 6.2.4. Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung

#### Ackerlandflächen

Anzahl der Kauffälle: 27      Flächengrößen je Kauffall: zwischen 2,7 und 100,2 ha  
 durchschnittlicher Kaufpreis: 0,22 EUR/qm      Ackerzahlen: zwischen 26 und 56

#### Grünlandflächen

Anzahl der Kauffälle: 8      Flächengrößen je Kauffall: 0,1 und 110,4 ha  
 durchschnittlicher Kaufpreis: 0,13 EUR/qm      Grünlandzahlen: zwischen 29 und 51

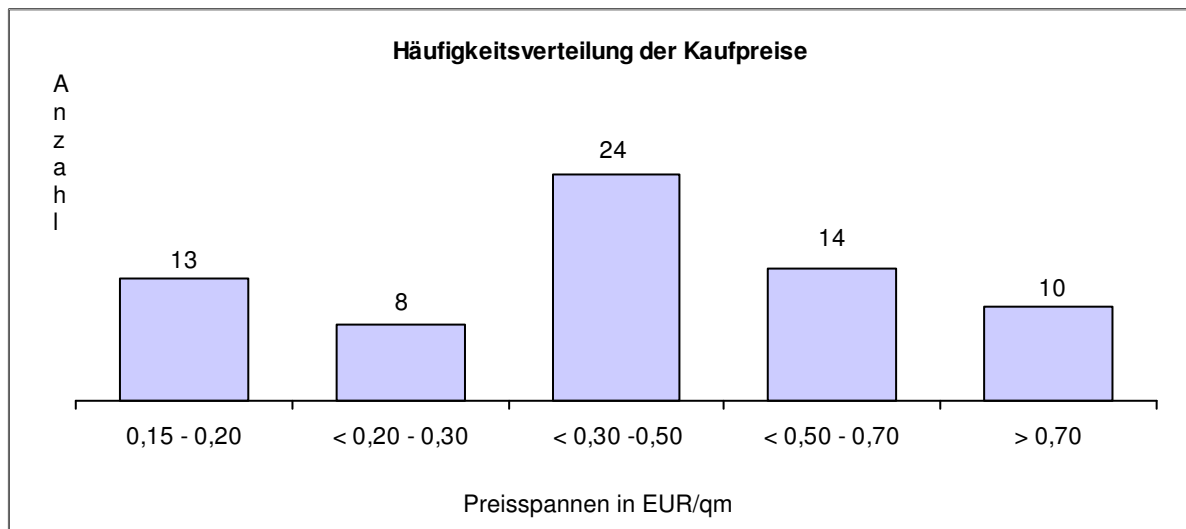
Wie aus den Verkäufen zu ersehen ist, liegen die Kaufpreise weit unter dem Durchschnitt „normaler“ landwirtschaftlicher Verkäufe.

### 6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

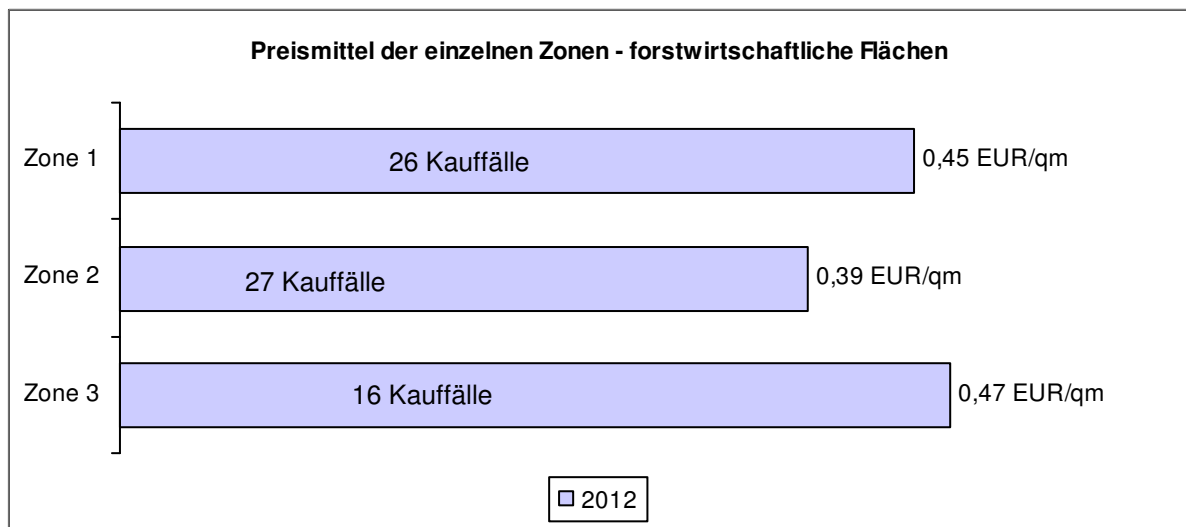
#### 6.3.1. Preisniveau

Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen liegt im Berichtsjahr zwischen 0,07 und 1,27 EUR/qm, der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 0,43 EUR/qm. Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen. Zur Auswertung wurden 69 Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen aus dem Landkreis Uckermark herangezogen. Die Auswertungskriterien sind unter Punkt 6.3.2.2. aufgeführt.

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



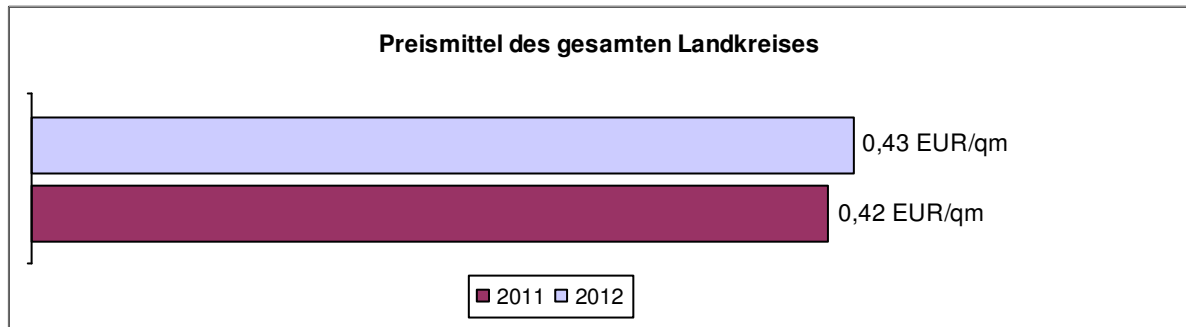
Zonaler Vergleich:



6.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

6.3.2.1. Preisentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel insgesamt nur um 0,01 EUR/qm gestiegen.

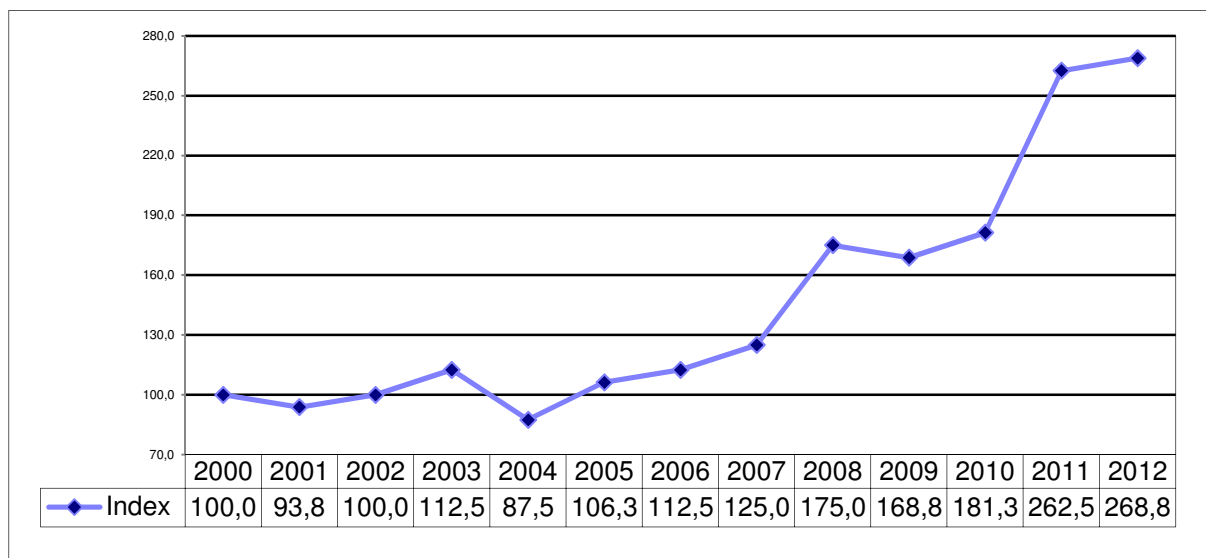


6.3.2.2. Bodenpreisindexreihe

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100, Anzahl der Kauffälle: 831
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2012
- selbst. forstwirtschaftliche Flächen im gesamten Landkreis, Flächengröße > = 3.000 qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagemerkmale: forstwirtschaftliche Flächen, ortsnah und ortsfrem

Darstellung der Indexreihe Waldflächen:



### 6.3.3. Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung

Für Veräußerungen forstwirtschaftlicher Flächen nach der Flächenerwerbsverordnung liegen im Berichtsjahr 17 Verträge vor. Diese weisen eine Flächengröße je Kauffall von 0,2 bis 31,3 ha auf.

Der durchschnittliche Kaufpreis beläuft sich auf 0,27 EUR/qm.

Damit liegen diese Verkäufe ebenfalls weit unter dem Kaufpreismittel für forstwirtschaftliche Flächen.

### 6.3.4. Forstwirtschaftliche Flächen ohne Preisanteile für den Bestand

Für das Berichtsjahr und das Vorjahr liegen keine entsprechenden Kauffälle vor.

In Auswertung von Verkäufen des Berichtsjahres 2010, wo eine Ausweisung der Preisanteile für Bestand und Boden erfolgte, konnte festgestellt werden, dass der Waldboden zu Preisen von 0,09 bis 0,25 EUR/qm veräußert wurde.

Es wurden hierzu 5 verwertbare Kauffälle ausgewertet. Der Mittelwert für den Bodenpreisanteil lag bei 0,16 EUR/qm.

## **6.4. Landwirtschaftliche Wege**

In Auswertung von 27 Kaufverträgen der Jahre 2011 und 2012 ergab sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 1,31 EUR/qm.

Es handelte sich hierbei um landwirtschaftliche Wege zumeist in oder an land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen.

## **6.5. Begünstigtes Agrarland**

Neben reinem Agrarland gibt es häufig land- und forstwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen, die z. B. durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage oder ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt und daher auch für andere Nutzungen geeignet sind.

Derartige Flächen werden gegenüber dem reinen Agrarland in der Regel zu höheren Kaufpreisen gehandelt.

Es wurden diesbezüglich 5 verwertbare Kauffälle der Jahre 2010 und 2012 untersucht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis belief sich danach bei diesen Flächen auf 2,18 EUR.

## **7. Sonstige unbebaute Grundstücke**

### **7.1. Biogasanlagen**

Für das Berichtsjahr liegt kein Kauffall vor.

Im Vorjahr lag 1 Kauffall vor. Hier wurde eine Fläche in Größe von 6.560 qm zu einem Preis in Höhe von 2,74 EUR/qm veräußert. Für das Berichtsjahr 2010 konnten diesbezüglich noch 4 Kauffälle ausgewertet werden. Der Mittelwert der Kaufpreise lag dort bei 7,80 EUR/qm. Die Größe der Flächenanteile lag zwischen 8.000 und 86.000 qm.

### **7.2. Dauerkleingärten**

Beim Verkauf von Dauerkleingärten wurden in den großen Städten des Landkreises Preise zwischen 0,89 und 11,77 EUR/qm erzielt. Es konnten 7 entsprechende Kauffälle ausgewertet werden. In der Stadt Schwedt/O wurden mit 2 Verkäufen Preise von 2,78 und 11,77 EUR/qm erzielt. Preise von 4,17 bis 9,16 EUR/qm liegen für die Stadt Angermünde vor. Für die Städte Prenzlau und Templin konnte jeweils nur 1 Vertrag ausgewertet werden. Die Kaufpreise beliefen sich auf 0,89 und 10,00 EUR/qm. Für den dörflichen Bereich liegen 7 Kauffälle vor. Die Kaufpreise liegen hier in einer Spanne von 2,56 bis 13,51 EUR/qm.

### **7.3. Deponien**

Verkaufsfälle für Deponieflächen liegen für den Zeitraum 2011 bis 2012 nur aus dem dörflichen Bereich vor. Die Flächen wurden für Preise zwischen 0,98 und 1,15 EUR/qm angekauft. Die Flächengrößen lagen dabei zwischen 902 (Teilfläche) und 35.600 qm.

### **7.4. Erholungsgrundstücke**

Im Berichtsjahr 2012 ist die Veräußerung unbebauter Erholungsflächen wieder angestiegen. Es konnten insgesamt 12 Verträge ausgewertet werden. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 4,96 bis 94,09 EUR/qm. Eine Orientierung am jeweiligen Bodenrichtwert konnte nur bei einem Verkauf festgestellt werden. Der Spitzenwert in Höhe von 94,09 EUR/qm wurde für ein Erholungsgrundstück in Wassernähe im Bereich Uckermärkische Seen erzielt.



Die Veräußerung bebauter Erholungsflächen ist im Berichtsjahr stark zurückgegangen. Es konnten nur 2 Verträge ausgewertet werden.

Die Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte zum Stichtag 31.12.2012.

| <b>Gemarkung</b> | <b>Lage</b>              | <b>Bodenrichtwert in EUR/qm</b> |
|------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Ahrensdorf       | „Morgenland“             | 28,00                           |
| Petersdorf       | Lübbesee, Gr. Eichwerder | 14,00                           |
| Dargersdorf      | Albrechtsthal            | 21,00                           |
| Herzprung        | „Am Paddenpfuhl“         | 6,00                            |
| Lychen           | „Neue Länder“            | 43,00                           |
| Mescherin        | Westoder                 | 8,00                            |
| Röpersdorf       | Am Unteruckersee         | 20,00                           |
| Stolpe           | Ortsrandlage             | 8,00                            |
| Warthe           | Großer Warthesee         | 8,00                            |

### **7.5. Flugplätze**

Für die Erweiterung eines Flugplatzes für Ultraleichtflugzeuge wurde im Berichtsjahr eine Fläche in Größe von 63.845 qm für 1,49 EUR/qm angekauft.

### **7.6. Freilager**

Für Lagerflächen und Lagerplätze in den Dörfern des Landkreises konnte in Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2009 bis 2012 (insgesamt 4 Kauffälle) ein Preismittel von 2,64 EUR/qm festgestellt werden. Für den städtischen Bereich liegt 1 Kauffall vor, mit einem Kaufpreis von 11,03 EUR/qm.

### **7.7. Gehwegflächen**

Für Gehwegflächen innerhalb von Ortschaften, welche auch schon vorher als solche genutzt wurden, lagen aus den Jahren 2010 bis 2012 20 verwertbare Kauffälle vor. Die Kaufpreise lagen mehrheitlich bei rund 20 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Bauland.

### **7.8. Gräben**

Im Berichtsjahr konnten 14 verwertbare Verträge, Grabenflächen und Tümpel betreffend, ausgewertet werden. Die Preisspanne lag dabei zwischen 0,10 bis 0,45 EUR/qm. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,22 EUR/qm, die Größen je Kaufvertrag zwischen 148 und 13.602 qm.

### **7.9. Hausnahes Gartenland**

Im Berichtsjahr konnten 23 Kauffälle für hausnahes Gartenland ausgewertet werden. Auf den städtischen Bereich entfallen davon 13 Verträge, auf den dörflichen Bereich 10 Verträge.

In Auswertung der Gesamtheit der Kauffälle wurde festgestellt, dass sich 65 % der Kauffälle in einer Preisspanne von 10 bis 25 % vom Bodenrichtwert für Baulandflächen bewegen.

### **7.10. Kläranlagen**

Für das Berichtsjahr liegen keine Kauffälle vor.

In den Jahren 2009 bis 2011 wurden im Bereich des Landkreises 6 Kläranlagen veräußert. Die Preise der Flächenanteile liegen dabei in einer Spanne von 0,80 bis 3,50 EUR/qm (Mittelwert: 1,67 EUR/qm). Die Flächengrößen liegen zwischen 637 und 49.069 qm.

### **7.11. Ökologische Ausgleichsflächen**

In Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2011 und 2012 wurde festgestellt, dass für diese Flächen zumeist Preise gezahlt werden, welche sich an denen, die für landwirtschaftliche Flächen gezahlt werden, orientieren.

Bei einer Preisspanne von 0,30 bis 1,50 EUR/qm, liegt das Preismittel bei 0,84 EUR/qm.

### **7.12. Photovoltaikanlagen**

Im Berichtsjahr konnten 3 Verträge zur Veräußerung von Flächen für den Bau von Photovoltaikanlagen ausgewertet werden. Die Größe der Flächenanteile lag dabei zwischen 2.430 und 58.748 qm, der Preis im Mittel bei 4,92 EUR/qm.

### **7.13. Radwege**

Für den Ankauf bestehender Radwegeflächen außerhalb einer Ortschaft wurden durchschnittlich 2,68 EUR/qm gezahlt. Analysiert wurden diesbezüglich 10 Verträge des Berichtsjahres.

Für innerörtliche, bestehende Radwege liegt im Berichtsjahr nur 1 Kauffall vor. Hier wurde eine Fläche von 94 qm zu 0,32 EUR/qm angekauft. Die ausgewerteten Verträge des Vorjahres für bestehende innerörtliche Radwege ergaben ein Preisniveau von durchschnittlich 2,80 EUR/qm.

Für den Ankauf von Flächen für den Radwegeneubau innerhalb eines Dorfgebietes liegen für das Berichtsjahr 5 Kauffälle vor. Alle Flächen wurden zum vorliegenden Bodenrichtwert für Bauland angekauft.

In geringer Anzahl (3 Kauffälle) wurden auch land- u. forstwirtschaftliche Flächen für den Radwegeneubau erworben. Auch hier orientierten sich die Preise am Bodenrichtwert für die jeweilige Nutzungsart.

### **7.14. Seen**

Für die Jahre 2011 und 2012 liegen nur 3 Kauffälle vor.

Die Größe der Seen liegt danach zwischen 13.886 und 199.126 qm. Das Kaufpreisniveau bewegte sich zwischen 0,28 und 0,60 EUR/qm (Durchschnittswert: 0,41 EUR/qm).

### **7.15. Verkehrsflächen (Straßen)**

#### 7.15.1. Verkehrsflächen, bestehende

##### Innerorts

Anhand von 27 Kauffällen der Jahre 2011 und 2012, die innerhalb einer Bodenrichtwertzone lagen wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

In Auswertung dieser Kauffälle konnte festgestellt werden, dass die Mehrheit der Kaufpreise (~85 %) sich in einer Spanne von 10 % bis 30 % vom Bodenrichtwert für Bauland bewegten.

### Außerorts

Für den Ankauf bestehender Verkehrsflächen außerhalb von Ortschaften wurden 34 vorliegende Kauffälle der Jahre 2011 und 2012 untersucht.

Aus dieser Untersuchung hat sich ergeben, dass das Kaufpreismittel für diese Flächen bei 1,58 EUR/qm liegt.

### 7.15.2. Geplante Verkehrsflächen

#### Neubau, innerorts

Für das Berichtsjahr lagen keine verwertbaren Kauffälle vor.

Auch im Vorjahr lag nur 1 Kauffall vor. Im Jahr 2010 lagen immerhin noch 4 verwertbare Kauffälle vor. Dort ergab sich, dass bei Flächenankäufen für innerstädtische Neubau- bzw. Ausbaumaßnahmen, in der Regel Preise gezahlt wurden, die annähernd dem jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland entsprachen.

#### Neubau, außerorts

Beim Ankauf landwirtschaftlicher Flächen zum Neubau von Verkehrsflächen waren die Kaufpreise im Berichtsjahr in ihrer Höhe recht unterschiedlich. Es wurden Preise gezahlt, die unter dem jeweiligen Bodenrichtwert landwirtschaftlicher Flächen lagen, aber auch Preise über Bodenrichtwertniveau.

Das Kaufpreismittel aller ausgewerteten Kauffälle (Ackerlandflächen) lag bei 0,96 EUR/qm.

## **7.16. Verkehrsbegleitflächen**

Verkehrsbegleitflächen sind Flächen, die an den Straßenkörper angrenzen. Sie sind in der Regel nicht versiegelt oder anderweitig verschlossen. Im Berichtsjahr wurden diese Flächen fast ausschließlich durch kommunale Träger, das Land oder den Bund erworben.

Anhand vorliegender Kaufverträge wurde ermittelt, dass das Kaufpreismittel für außerörtliche Verkehrsbegleitflächen bei 0,77 EUR/qm liegt. Untersucht wurden 10 Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012.

### 7.17. Windenergieanlagen

Auf Grund der diesjährig geringen Vertragsanzahl sind die nachfolgenden Daten aus Kaufverträgen der Jahre 2011 und 2012 zusammengefasst worden.

#### 7.17.1. Flächengröße

gekaufte Flächen insgesamt: 52,7 ha                davon für Windenergieanlagen (WEA): 38 ha  
  davon für Wegeflächen: 3,5 ha  
  davon für sonstige Flächen: 11,2 ha

#### 7.17.2. Kaufpreisniveau

Bei der Auswertung der Kaufverträge wurde festgestellt, dass es übliche Praxis ist, den Kaufpreis geteilt 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. Die Höhe der aus den Kaufverträgen ermittelten Preise stellt sich wie folgt dar:

|  |                |
|--|----------------|
| Kaufpreisvereinbarungen für die WEA insgesamt:       | 10,10 Mio. EUR |
| davon für den Grund und Boden unmittelbar:           | 1,24 Mio. EUR  |
| davon für Wegeflächen:                               | 0,13 Mio. EUR  |
| davon für sonstige Flächen:                          | 0,11 Mio. EUR  |
| davon für Gestattungsbeträge und Ablösebeträge etc.: | 8,62 Mio. EUR  |

Aus den ausgewerteten Kaufverträgen ergaben sich folgende, vereinbarten Flächenpreise:

|   |             |
|---|-------------|
| Ankaufpreis Grund und Boden je qm für die WEA im Mittel:          | 5,76 EUR    |
| davon als Minimum:  | 0,70 EUR    |
| als Maximum:  | 10,49 EUR   |
| <br>  |             |
| Ankaufpreis Grund und Boden je qm für Wegeflächen im Mittel:      | 3,34 EUR    |
| davon als Minimum:  | 1,54 EUR    |
| als Maximum:  | 4,00 EUR    |
| <br>  |             |
| Ankaufpreis Grund und Boden je qm für sonstige Flächen im Mittel: | 1,14 EUR    |
| davon als Minimum:  | 0,10 EUR    |
| als Maximum:  | 2,00 EUR    |
| <br>  |             |
| Gestattungs- u. Ablösebeträge im Mittel pro WEA:                  | 574.000 EUR |
| davon als Minimum pro WEA:  | 114.000 EUR |
| als Maximum pro WEA:  | 912.000 EUR |

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist die Vertragsanzahl annähernd gleich des Vorjahres. Der Flächenumsatz ist leicht gesunken. Der Geldumsatz blieb insgesamt identisch.

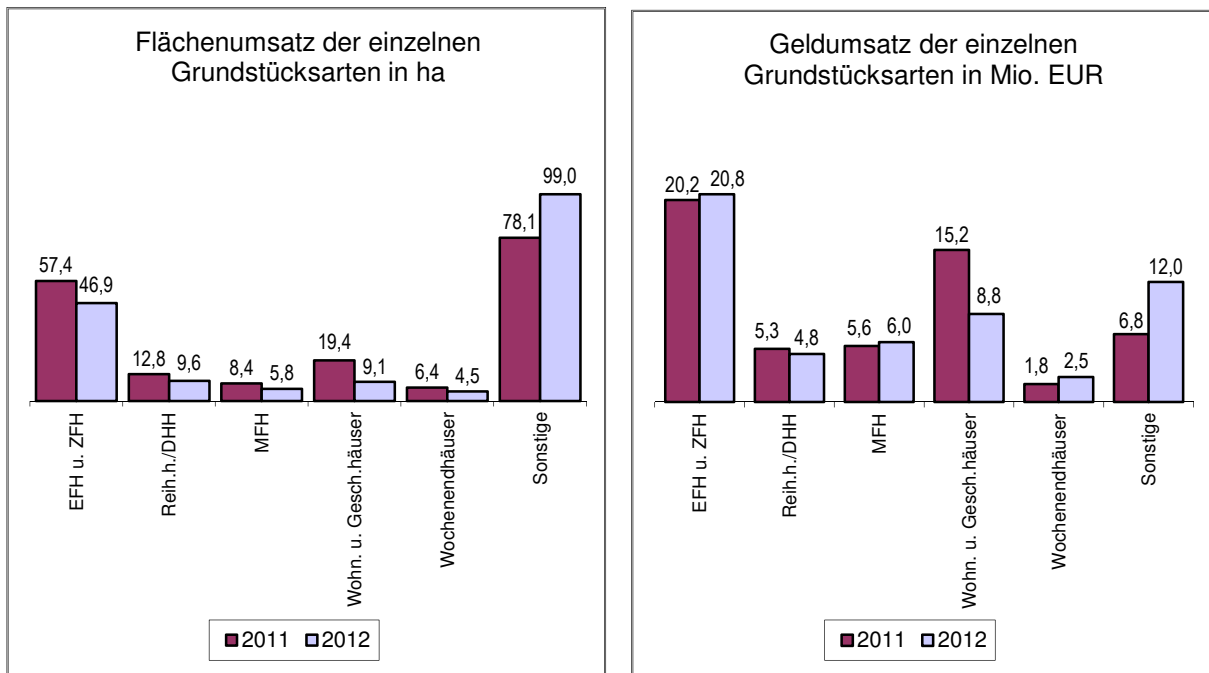
Die einzelnen Segmente zeigen eine unterschiedliche Entwicklung. In den Segmenten „Ein- u. Zweifamilienhäuser“, „Mehrfamilienwohnhäuser“ sowie „Wochenendhäuser“ konnte der Geldumsatz leicht gesteigert werden. Stark gefallen ist er im Segment „Wohn- u. Geschäftshäuser“.

Der Flächenumsatz ist in fast allen Segmenten rückläufig. Eine Ausnahme bildet das Segment „Sonstige“. Hier stieg sowohl der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz deutlich. In diesem Segment werden unter anderem, Verkäufe von Lagerhallen, landwirtschaftlichen Gebäuden und Werkstätten erfasst.

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

| <b>bebaute Grundstücke</b> | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Anzahl der Verträge        | 684         | 631         | 634         |
| Flächenumsatz in ha        | 172,3       | 182,5       | 174,9       |
| Geldumsatz in Mio. EUR     | 48,7        | 54,9        | 54,9        |

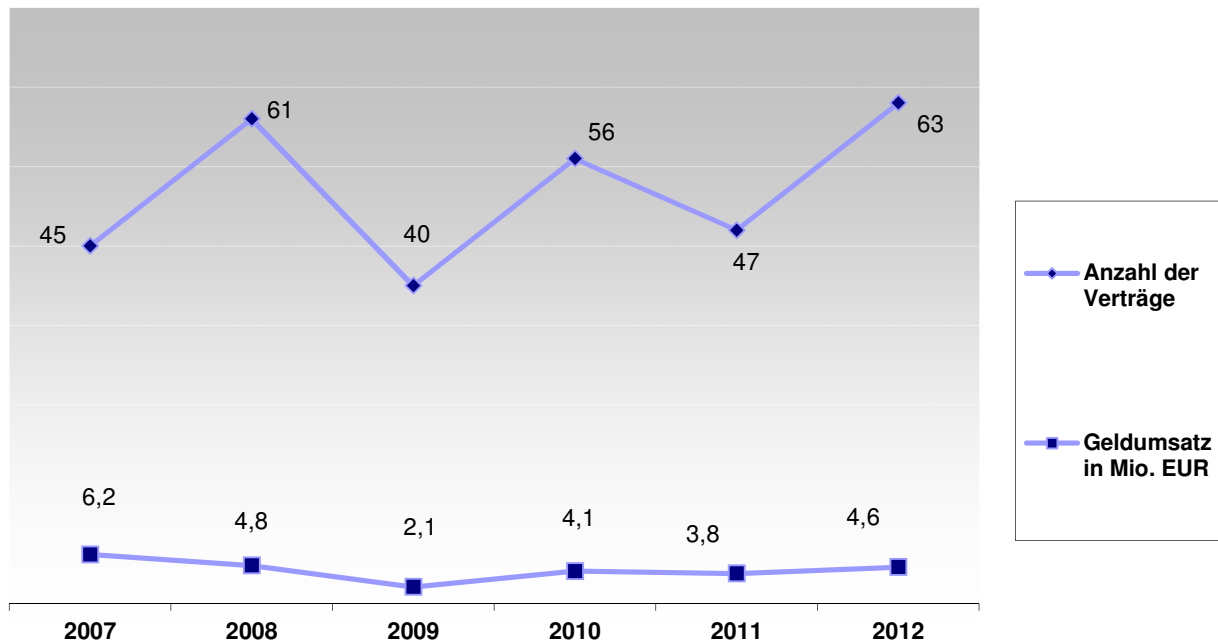
Das Diagramm gibt einen Überblick zu den einzelnen Grundstücksarten.



Der Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* weist im Geschäftsjahr 2012 eine nachdrücklich steigende Tendenz auf.

So konnten im Berichtsjahr 16 Verträge mehr als im Vorjahr ausgewertet werden. Dementsprechend stieg auch der Geldumsatz an.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung von 2007 bis zum Jahr 2012.



## 8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 8.2.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbstständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegen sich bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Preisspanne von 20.000 bis 285.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 102.000 EUR. Es wurden hier nur Kauffälle berücksichtigt mit Angaben zur Wohnfläche. Insgesamt wurden 73 dieser Objekte veräußert.

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 kann sich hierbei die Anzahl der auswertbaren Kauffälle verringern.

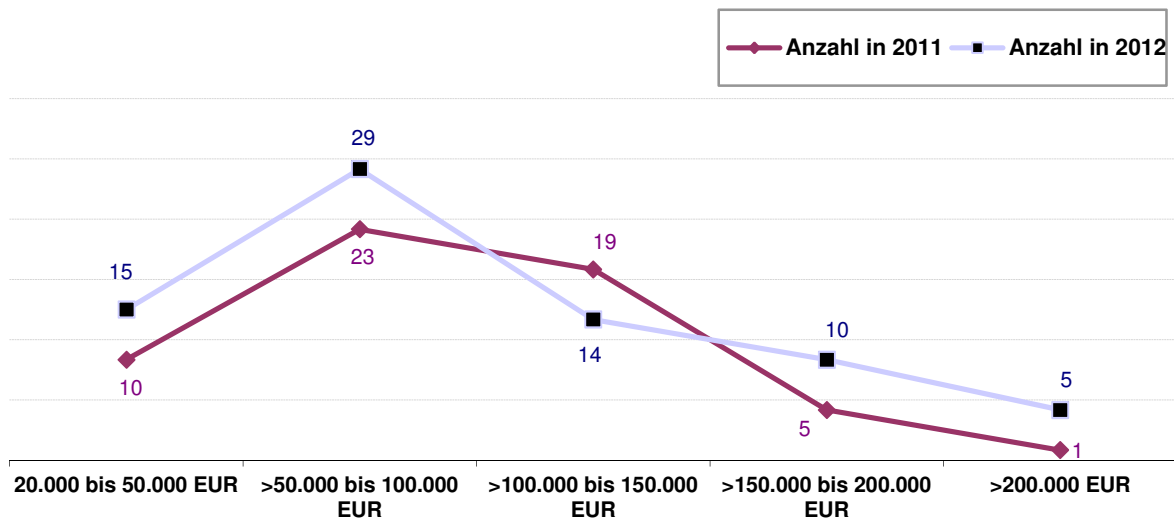
**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser**

|                        | Anzahl der<br>Kauffälle | Mittleres<br>Baujahr | Mittlere Wohnfläche<br>in qm | Wohnflächen-<br>preis in EUR/qm | Mittlerer<br>Kaufpreis in<br>EUR |
|------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Baujahr<br>bis 1945    | 18                      | 1904                 | 139                          | 610                             | 87.000                           |
| Baujahr<br>1946 - 1969 | 18                      | 1952                 | 107                          | 543                             | 57.000                           |
| Baujahr<br>1970 - 1984 | 6                       | 1981                 | 146                          | 749                             | 113.000                          |
| Baujahr<br>1985 - 1990 | 5                       | 1987                 | 107                          | 745                             | 79.000                           |
| Baujahr<br>1991 - 1999 | 10                      | 1995                 | 146                          | 1.213                           | 176.000                          |
| Baujahr<br>2000 - 2010 | 8                       | 2002                 | 147                          | 1.149                           | 179.000                          |
| Baujahr<br>> = 2011    | ----                    | ----                 | ----                         | ----                            | ----                             |

8.2.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (auch ohne Baujahresangaben) des Zeitraumes 2011 und 2012 in den einzelnen Preissegmenten:





### 8.2.3. Marktanpassungsfaktoren

#### 8.2.3.1. Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor dient zur Anpassung des Rechenergebnisses „vorläufiger Sachwert“ an den Grundstücksmarkt, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Die allgemeine Formel für die Ableitung der Marktanpassungsfunktion

$$k = f \left[ \frac{K P_i - b w U_i}{v S W_i} \right]$$

darin bedeuten:

k = Sachwertanpassungsfaktor

f = Funktion

KP<sub>i</sub> = Kaufpreis des Kauffalles i

bwU<sub>i</sub> = Werteinfluss der besonderen wertbeeinflussenden Umstände

vSW<sub>i</sub> = vorläufiger Sachwert des Kauffalles i

Quelle: H.O. Sprengnetter, Arbeitsmaterialien (Band II)

Der Gutachterausschuss führte seine Untersuchungen nach folgendem Sachwertmodell durch:

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- 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 gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie –SW-RL
- Abschreibung: linear
- keine Regionalisierung
- Auswertungszeitraum: Geschäftsjahr 2012

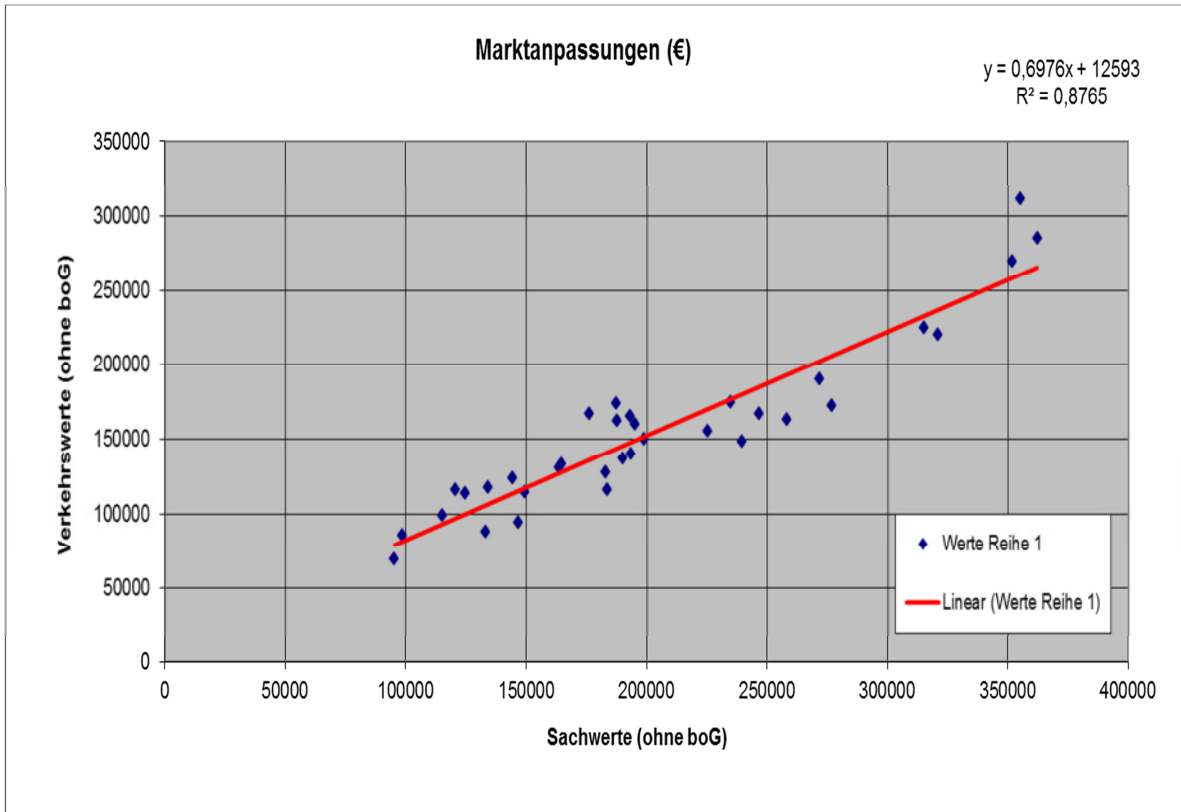
Die aufgeführten Sachwertfaktoren können nur Anwendung finden, wenn der Sachwert nach den benannten Kriterien ermittelt wurde. Sie gelten nur für Objekte bei denen der Verkehrswert üblicherweise im Sachwertverfahren ermittelt wird.

Um eine ausreichend große Datenmenge zu erhalten, wurden Kauffälle von Einfamilienwohnhäusern und Doppelhaushälften zusammengefasst.

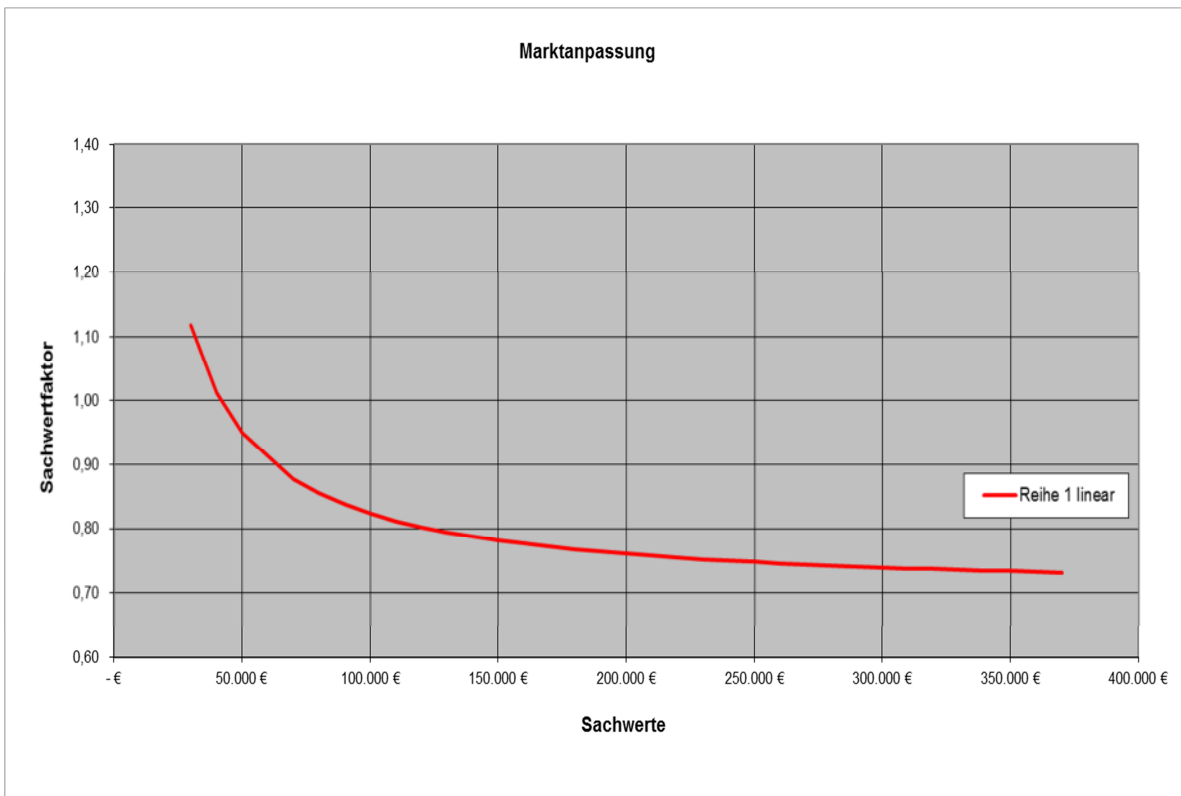
#### *Freistehende Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften*

Die nachfolgend aufgeführten Diagramme auf der nächsten Seite zeigen, dass bei vorläufigen Sachwerten über 50.000 EUR in der Regel der ermittelte Sachwert bei der Veräußerung nicht erreicht wird. Die Minderung vollzieht sich proportional zu steigendem Kaufpreis. Insgesamt wurden 34 Kauffälle im Landkreisgebiet ausgewertet.

Wertige Grundstücke in Angermünde, Prenzlau, Templin und Schwedt sind etwa 5 bis 10% höher zu bewerten. Grundstücke in dörflichen Lagen sind etwa 5 bis 10% niedriger zu bewerten.



\* boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne § 8 (3) ImmoWertV



Einzelheiten können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgefragt werden.

**Beispielgrundstücksbewertung:**

*ohne Marktanpassung*

|  |                    |
|--|--------------------|
| Bodenwert                              | 30.000 EUR         |
| Gebäudesachwerte (ohne Abzug boG)      | 135.000 EUR        |
| Außenanlagen                           | 10.000 EUR         |
| <b>vorläufiger Grundstückssachwert</b> | <b>175.000 EUR</b> |
| Abzug boG (hier Reparaturstau)         | - 25.000 EUR       |
| <b>Grundstückssachwert</b>             | <b>150.000 EUR</b> |

---

*mit Marktanpassung*

|  |                    |
|--|--------------------|
| vorläufiger Grundstückssachwert                  | 175.000 EUR        |
| Sachwertfaktor                                   | 0,77               |
| marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert | 134.750 EUR        |
| abzüglich boG                                    | - 25.000 EUR       |
| Verkehrswert                                     | 109.750 EUR        |
| <b>Verkehrswert, gerundet</b>                    | <b>110.000 EUR</b> |

---

*oder anders*

marktangepasster Verkehrswert = vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung multipliziert

mit y aus Diagramm plus 12.593 aus Diagramm

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| vorläufiger Sachwert                    | = | 175.000 EUR        |
| multipliziert m. y aus Diagramm (S. 47) | = | 0,6976             |
|   | = | 122.080 EUR        |
| plus Wert aus Diagramm (S. 47)          |   | 12.593             |
| abzüglich boG                           | = | - 25.000 EUR       |
| Verkehrswert                            |   | 109.673 EUR        |
| <b>Verkehrswert, gerundet</b>           |   | <b>110.000 EUR</b> |

---

Sachwertfaktoren nach Sachwertklassen:

| Sachwert in EUR ohne Abzug boG | Sachwertfaktoren lt. Regression |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 30.000 – 50.000                | 1,03                            |
| > 50.000 – 100.000             | 0,85                            |
| > 100.000 – 150.000            | 0,80                            |
| > 150.000 – 200.000            | 0,77                            |
| > 200.000 – 250.000            | 0,75                            |
| > 250.000 – 300.000            | 0,74                            |
| > 300.000                      | 0,73                            |

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. Da im Landkreis Uckermark auch in diesem Berichtsjahr zu wenig verwertbare Kauffälle vorliegen, konnten keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt werden. Es wird mithin der vom Arbeitskreis „Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg“ ermittelte Liegenschaftszinssatz veröffentlicht.

#### Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg für Einfamilienwohnhäuser (Datenbasis 2009 – 2011)

im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 201)

| Merkmale                  | Spanne               | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz |
|---------------------------|----------------------|--------------|--|
| Bodenwert                 | 2 EUR/qm – 90 EUR/qm | 30 EUR/qm    | 4,1 %                                    |
| Wohnfläche                | 47 qm – 225 qm       | 116 qm       |  |
| Restnutzungsdauer         | 20 Jahre – 80 Jahre  | 56 Jahre     |  |
| Rohertragsfaktor          | 6,9 – 29,0           | 16,8         |  |
| Monatliche Nettokaltmiete | 2,50 – 7,30 EUR/qm   | 4,70 EUR/qm  |  |

### 8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 8.3.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbstständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegen sich bei den Reihenhäusern/Doppelhaushälften in einer Preisspanne von 25.000 bis 195.000 EUR. Das Preismittel liegt bei 79.000 EUR. Es wurden hier nur Kauffälle berücksichtigt mit Angaben zur Wohnfläche. Insgesamt wurden 23 dieser Objekte veräußert. Eine Übersicht gibt die nachfolgende Tabelle. Auf Grund spezifizierter Selektionskriterien kann sich hierbei die Anzahl der auswertbaren Kauffälle verringern.

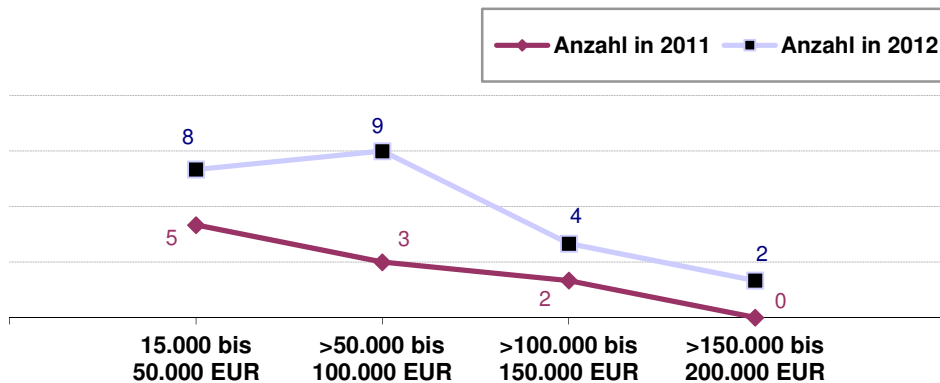
#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften

|                     | Anzahl d. Kauffälle | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche in qm | Wohnflächenpreis in EUR/qm | Mittlerer Kaufpreis in EUR |
|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Baujahr bis 1945    | 15                  | 1929              | 104                       | 609                        | 67.000                     |
| Baujahr 1946 - 1969 | 2                   | 1949              | 120                       | 400                        | 48.000                     |
| Baujahr 1970 - 1984 | 1                   | 1980              | 90                        | 1.000                      | 90.000                     |
| Baujahr 1985 - 1999 | 0                   | -----             | -----                     | -----                      | -----                      |
| Baujahr 2000 - 2009 | 2                   | 2000              | 96                        | 1.375                      | 134.000                    |
| Baujahr 2010 - 2012 | 2                   | 2012              | 121                       | 1.243                      | 150.000                    |

#### 8.3.2. Preisentwicklung

##### Gesamtkaufpreise

Vergleich der Anzahl der Veräußerungen von Reihenhäuser- und Doppelhaushälftengrundstücken aller Baujahre des Zeitraumes 2011 und 2012 in den einzelnen Preissegmenten:



### 8.3.3. Marktanpassungsfaktoren

Für Reihenhäuser liegen keine Marktanpassungsfaktoren vor. Für Doppelhaushälften siehe Seiten 46 bis 49.

## **8.4. Eigentumswohnungen**

### 8.4.1. Preisniveau

Wie schon erwähnt, ist die Anzahl der Verträge (insgesamt 63) in diesem Marktsegment im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen.

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

#### Erstverkäufe

Die vorliegenden Verträge (mit Angabe zu Wohnflächengrößen) konzentrieren sich in diesem Geschäftsjahr auf die Stadt Prenzlau.

#### *Prenzlau*

---

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Baujahre 2011 und 2012 (13 Kauffälle) | 1.247 bis 2.092 EUR/qm<br>im Mittel 1.674 EUR/qm |
| Wohnungsgrößen zwischen               | 50 qm und 78 qm                                  |

#### *Schwedt/O*

---

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Baujahr 2012 (2 Kauffälle) | 1.348 EUR/qm           |
| Wohnungsgrößen             | 99 qm                  |
| Baujahr 1964 (2 Kauffälle) | 1.002 und 1.024 EUR/qm |
| Wohnungsgrößen             | 59 und 78 qm           |

#### *Templin*

---

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Baujahr 1958 (1 Kauffall) | 583 EUR/qm |
| Wohnungsgröße             | 60 qm      |

*dörflicher Bereich*

---

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Baujahre 1978 und 1980 (5 Kauffälle) | 94 bis 379 EUR/qm                       |
| Wohnungsgrößen zwischen              | im Mittel 182 EUR/qm<br>64 qm und 66 qm |

Weiterveräußerungen

Kauffälle zu Weiterveräußerungen liegen insbesondere für die Städte des Landkreises vor. Für den dörflichen Bereich liegt nur 1 Kauffall vor.

*Prenzlau*

---

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Baujahr 2000 (1 Kauffall) | 1.422 EUR/qm |
| Wohnungsgröße             | 45 qm        |

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Baujahr 1960/61 (3 Kauffälle) | 583 bis 917 EUR/qm |
| Wohnungsgrößen                | 48 bis 61 qm       |

*Schwedt/O*

---

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| Baujahr 1996 und 2002 (2 Kauffälle) | 1.400 und 1.212 EUR/qm |
| Wohnungsgrößen                      | 82 und 66 qm           |

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Baujahr 1964 (2 Kauffälle) | 950 und 1.056 EUR/qm |
| Wohnungsgrößen             | 78 und 52 qm         |

*Templin*

---

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Baujahr 1954 und 1962 (3 Kauffälle) | 417 bis 727 EUR/qm |
| Wohnungsgrößen                      | 48 bis 60 qm       |

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Baujahre 1996 bis 2004 (4 Kauffälle) | 978 bis 1.233 EUR/qm |
| Wohnungsgrößen                       | 57 bis 92 qm         |

#### 8.4.2. Preisentwicklung

Auf Grund unterschiedlicher Baujahre bzw. der geringen Anzahl der Verträge in den einzelnen Klassen kann hier keine Aussage getroffen werden.

### **8.5. Teileigentum**

Teileigentum ist eine Form des Sondereigentums. Es umfasst im Wesentlichen die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, wie z. B. Läden, Praxis- oder Büroräume.

Für das Berichtsjahr liegt nur ein Verkauf aus der Stadt Templin vor. Hier wurde eine Garage für einen Preis in Höhe von 3.000 EUR veräußert.

### **8.6. Mehrfamilienhäuser**

#### 8.6.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbstständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegen sich bei den Mehrfamilienhäusern in einer Preisspanne von 10.700 und 1.900.000 EUR, im Mittel bei 193.000 EUR.

Der Minimumkaufpreis wurde für ein unsaniertes Objekt im dörflichen Bereich, der Höchstpreis für zwei Wohnblöcke im städtischen Bereich gezahlt.

Insgesamt wurden 31 Objekte veräußert. Baujahres- und Wohnflächenangaben liegen allerdings nur für 1 Objekt vor.

#### 8.6.2. Preisentwicklung

Da in diesem Marktsegment jeweils Kauffälle mit einer großen preislichen Streubreite vorliegen, ist die Darstellung der Preisentwicklung schwierig.

Betrachtet man das Kaufpreismittel ist eine Steigerung zu verzeichnen. So lag das Kaufpreismittel im Vorjahr bei 181.000 EUR und stieg im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 193.000 EUR. Auch der Gesamtgeldumsatz stieg von 5,6 Mio. EUR im Vorjahr, auf 6,0 Mio. EUR diesjährig.



### 8.6.3. Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg für Mehrfamilienwohnhäuser (Datenbasis 2009 – 2011)  
im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 80)

| Merkmale                  | Spanne                | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz |
|---------------------------|-----------------------|--------------|--|
| Bodenwert                 | 3 EUR/qm – 100 EUR/qm | 31 EUR/qm    | 6,5 %                                    |
| Nutzfläche                | 125 qm – 2.679 qm     | 562 qm       |  |
| Restnutzungsdauer         | 20 Jahre – 74 Jahre   | 36 Jahre     |  |
| Rohertragsfaktor          | 5,6 – 22,4            | 9,3          |  |
| Monatliche Nettokaltmiete | 2,20 – 7,50 EUR/qm    | 4,40 EUR/qm  |  |

## **8.7. Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude**

### 8.7.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbstständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegten sich bei den Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäuden in einer Preisspanne von 1 bis 3.500.000 EUR, der Mittelwert bei 327.000 EUR. Bei dem 1 - EUR - Objekt handelt es sich um ein ruinöses Gebäude, welches allerdings unter Denkmalschutz steht.

Insgesamt wurden 27 dieser Objekte veräußert.

## **8.9. Sonstige bebaute Grundstücke**

### 8.9.1. Zwangsversteigerungsobjekte

Bei den vorliegenden Kauffällen wurde untersucht, welcher Objektwert bei einem Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren erreicht werden kann. Gegenüber gestellt wurde der durch Gutachten ermittelte Verkehrswert mit dem in der Zwangsversteigerung erzielten Wert.

#### Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften

Es wurden Werte erreicht, die in einer Spanne von 32 % bis 86 % des Verkehrswertes liegen.

Insgesamt wurden diesbezüglich 10 Zwangsversteigerungsfälle ausgewertet.

### Mehrfamilienwohnhäuser

Hier konnten 3 Vorgänge ausgewertet werden.

Bei 2 Objekten wurden Preise erreicht, die deutlich über dem Verkehrswert laut Gutachten liegen (plus 15 und 23 %). Bei dem dritten Objekt allerdings wurde der Verkehrswert nicht erreicht (minus 50 %).

### 8.9.2. Versteigerungsobjekte

Bei den vorliegenden Kauffällen wurde untersucht, welcher Objektwert bei einem Versteigerungsverfahren erreicht werden kann. Gegenüber gestellt wurden das Auktionslimit und der letztlich per Versteigerung erzielte Wert.

Bei landwirtschaftlichen Flächen (5 verwertbare Vorgänge) lag der erreichte Wert immer über dem Auktionslimit (plus 18 % bis plus 133 %).

Bei unbebauten Flächen (11 verwertbare Vorgänge) wurde bei der Mehrheit der Vorgänge das Auktionslimit ebenfalls überschritten. Insbesondere bei Eigenheimbaugrundstücken wurden Werte von 4 bis 40 % über dem Auktionslimit erreicht.

Bei bebauten Grundstücken kann auf Grund der großen Streubreite keine Aussage getroffen werden.

## **9. Bodenrichtwerte**

### **9.1. Gesetzlicher Auftrag**

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Bodenrichtwertermittlung. Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 BauGB 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 geben für jedes Gemeindegebiet jeweils die durchschnittlichen Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Entwicklungsstände wieder, mindestens wird der Wert für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland ausgewiesen.

Für die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2012 ist vorgesehen, dass durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg (LGB) eine kreisübergreifende Bodenrichtwert - DVD herausgegeben und vertrieben wird. Zusätzlich werden Bodenrichtwertinformationen im „brandenburg-viewer“ ([www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de)) zur Ansicht im Internet angeboten.

Daneben besteht bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses natürlich weiterhin die Möglichkeit der telefonischen und schriftlichen Bodenrichtwertauskunft.

## **9.2. Bodenrichtwerte für Bauland**

Zum Stichtag 31.12.2012 hat der Gutachterausschuss 377 allgemeine Bodenrichtwerte für Baulandflächen ermittelt und beschlossen.

Davon entfielen auf:

|   |           |
|---|-----------|
| erschließungsbeitragspflichtiges Land:                                      | 0         |
| erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB:                                | 296 Werte |
| erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB u. Kommunalabgabengesetz (KAG): | 48 Werte  |
| Gewerbebauflächen:  | 16 Werte  |
| Sonderbauflächen/Erholung:  | 17 Werte  |

Im Vergleich zum Vorjahr sind 4 Bodenrichtwerte gestiegen und 3 Werte gefallen. Neu ermittelt wurden keine Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen.

Allgemein liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in den Dörfern des Landkreises Uckermark zwischen 3 und 8 EUR/qm. In den vier größeren Städten liegen die Bodenrichtwerte in den Eigenheimgebieten überwiegend zwischen 45 und 60 EUR/qm für voll erschlossene Wohnbauflächen.

## **9.3. Besondere Bodenrichtwerte**

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten für Bauland werden durch den Gutachterausschuss auch Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten ermittelt. Derzeitig liegen für 6 Sanierungsgebiete im Landkreis Uckermark Bodenrichtwerte vor.

Hierbei handelt es sich um die Sanierungsgebiete:

Stadt Templin – „Stadtkern“

Stadt Schwedt/O – „Altstadt/Lindenallee“, „Obere Talsandterrasse“ und Wohngebiet „Neue Zeit“

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).

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 31.12.2012 auf 75 EUR/qm.

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 Gewerbeflächen**

Für Gewerbegebiete wurde, wenn im Berichtszeitraum keine oder nur ungenügend auswertbare Kaufverträge vorlagen, der Bodenrichtwert des vorhergehenden Berichtszeitraumes übernommen. Dies war für die große Mehrheit der Gewerbegebiete im Landkreis der Fall. Es muss festgestellt werden, dass tendenziell wenige Kauffälle für Gewerbeflächen in klassischen Gewerbegebieten anfallen.

#### **9.5. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke**

Besondere Bewegung war wiederum im Marktsegment „Ackerland“ vorhanden. Die Verkaufspreise und somit auch die Bodenrichtwerte für Ackerlandflächen sind zum Teil nochmals deutlich gestiegen. Aber auch bei den Grünland- und Waldflächen sind Steigerungen zu verzeichnen. Die Bodenrichtwerte belaufen sich in den einzelnen Zonen mit Stichtag **31.12.2012** in den folgenden Nutzungsarten auf:

##### **ZONE 1**

|            |   |
|------------|---|
| Acker :    | 1,10 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 40.    |
| Grünland : | 0,50 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 30. |
| Wald :     | 0,46 EUR/qm.  |

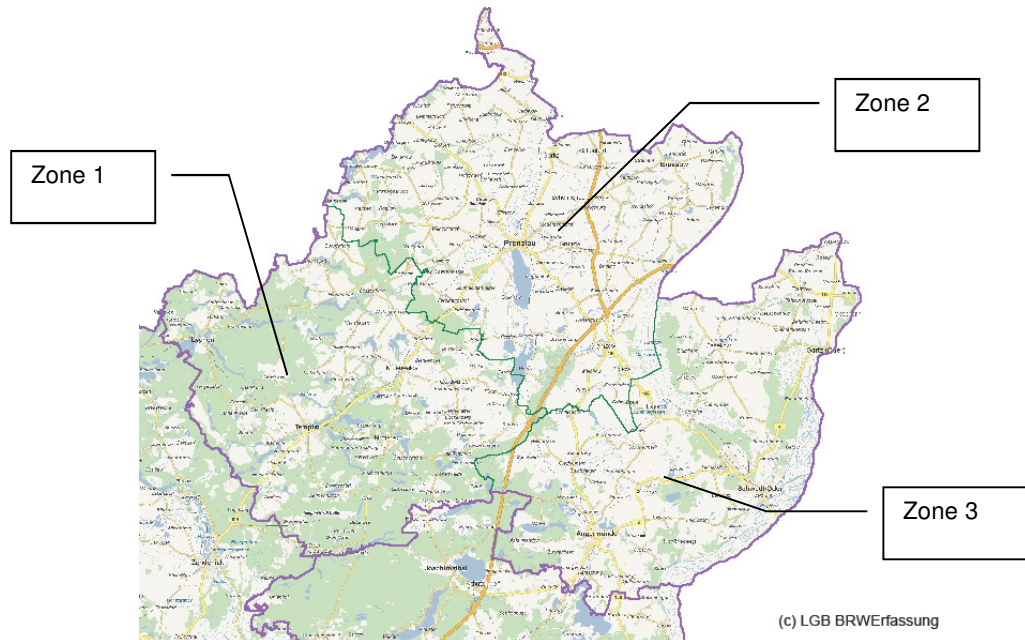
##### **ZONE 2**

|            |   |
|------------|---|
| Acker :    | 1,50 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50.    |
| Grünland : | 0,45 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 - 40. |
| Wald :     | 0,42 EUR/qm.  |

ZONE 3

|            |  |
|------------|--|
| Acker :    | 1,50 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50.   |
| Grünland : | 0,50 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 -40. |
| Wald :     | 0,47 EUR/qm.   |

Der Bodenrichtwert für die Nutzungsarten Unland, Ödland, Brachland beläuft sich im Landkreis Uckermark auf 0,20 EUR/qm, für Gräben und Tümpel auf 0,22 EUR/qm.



## 10. Nutzungsentgelte/Mieten

### 10.1. Nutzungsentgelte

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 Ermittlungstichtage 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 auf die Übersicht der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg verwiesen, welche auch Daten von uckermärkischen Städten enthält.

Den Gewerbemietenspiegel 2013, Details sowie wichtige Informationen dazu finden Sie auf der Internetseite der IHK Ostbrandenburg ([www.ihk-ostbrandenburg.de](http://www.ihk-ostbrandenburg.de)).

## **11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses**

### **11.1. Aufgaben**

Im Land Brandenburg sind ein Oberer Gutachterausschuss, 14 Gutachterausschüsse in den Landkreisen und 3 Gutachterausschüsse in 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 erfolgt 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 Brandenburg
- 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 Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO) erhoben. Unterliegt die Amtshandlung der Umsatzsteuerpflicht, ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzurechnen.

Nachfolgend sind einige Gebührenbeispiele zusammengestellt:

*Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte, aus dem Grundstücksmarktbericht und von sonstigen Auskünften*

|   |            |
|---|------------|
| mündliche Auskünfte   | kostenfrei |
| schriftliche und elektronische Auskünfte,<br>je angefangene Viertelstunde | 13 Euro    |
| <i>Grundstücksmarktbericht, Landkreis</i>                                 | 30 Euro    |

*Erstattung von Gutachten über unbebaute Grundstücke*

|   |            |
|---|------------|
| Mindestgebühr (bei einem Wert von 0 Euro) | 500 Euro   |
| - bei einem Wert von 25.000 Euro          | 575 Euro   |
| - bei einem Wert von 50.000 Euro          | 650 Euro   |
| - bei einem Wert von 100.000 Euro         | 800 Euro   |
| - bei einem Wert von 250.000 Euro         | 1.250 Euro |
| - bei einem Wert von 500.000 Euro         | 1.625 Euro |

*Erstattung von Gutachten über bebaute Grundstücke*

|   |            |
|---|------------|
| Mindestgebühr (bei einem Wert von 0 Euro) | 600 Euro   |
| - bei einem Wert von 50.000 Euro          | 800 Euro   |
| - bei einem Wert von 100.000 Euro         | 1.000 Euro |
| - bei einem Wert von 250.000 Euro         | 1.600 Euro |
| - bei einem Wert von 500.000 Euro         | 2.100 Euro |

*Erstattung von Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau*

500 Euro

*Erstattung von Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke*

500 Euro



*Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung*

über ein unbebautes Grundstück

|  |          |
|--|----------|
| mit bis zu fünf mitgeteiltem Vergleichsfällen      | 60 Euro  |
| von sechs bis zehn mitgeteilten Vergleichsfällen   | 80 Euro  |
| von elf bis fünfzehn mitgeteilten Vergleichsfällen | 100 Euro |

über ein bebautes Grundstück

|  |          |
|--|----------|
| mit bis zu fünf mitgeteiltem Vergleichsfällen      | 75 Euro  |
| von sechs bis zehn mitgeteilten Vergleichsfällen   | 100 Euro |
| von elf bis fünfzehn mitgeteilten Vergleichsfällen | 125 Euro |

**Anhang**

***Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg***

| <b>GAA</b>                      | <b>Sitz der Geschäftsstelle</b>             | <b>Postanschrift</b>                   | <b>Telefon<br/>Telefax<br/>eMail</b>   |
|---------------------------------|---|--|--|
| Oberer GAA                      | Robert-Havemann-Str. 4<br>15236 Frankfurt/O | Postfach 1674<br>15206 Frankfurt/O     | 0335/55 82 520<br>0335/55 82 503<br>oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de   |
| Barnim                          | Am Markt 1<br>16225 Eberswalde              | Postfach 10 04 46<br>16204 Eberswalde  | 03334/2 14 19 46<br>03334/2 14 29 46<br>gutachterausschuss@kvbarnim.de         |
| Dahme-Spreewald                 | Reutergasse 12<br>15907 Lübben              | Postfach 14 41<br>15904 Lübben         | 03546/20 27 59<br>03546/20 12 64<br>gaa@dahme-spreewald.de                     |
| Elbe-Elster                     | Nordpromenade 4a<br>04916 Herzberg          | Postfach 47<br>04912 Herzberg          | 03535/46 27 06<br>03535/46 27 30<br>gutachterausschuss@lkee.de                 |
| Havelland                       | Waldemardamm 3<br>14641 Nauen               | Postfach 11 51<br>14631 Nauen          | 03321/40 36 181<br>03321/40 336 181<br>gaa@havelland.de                        |
| Märkisch-Oderland               | Klosterstr. 14<br>15344 Strausberg          | Klosterstr. 14<br>15344 Strausberg     | 03346/850 74 61<br>03346/850 74 69<br>geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de      |
| Oberhavel                       | Rungestr. 20<br>16515 Oranienburg           | Postfach 10 01 45<br>16501 Oranienburg | 03301/60 15 581<br>03301/60 15 580<br>gutachterausschuss@oberhavel.de          |
| Oberspreewald-Lausitz           | Parkstr. 4-7<br>03205 Calau                 | Parkstr. 4-7<br>03205 Calau            | 03541/87 05 391<br>03541/87 05 310<br>gaa@osl-online.de                        |
| Oder-Spree u. Stadt Frankfurt/O | Spreeinsel 1<br>15848 Beeskow               | Spreeinsel 1<br>15848 Beeskow          | 03366/35 17 12<br>03366/35 17 18<br>gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de |

Fortsetzung:

| <b>GAA</b>                | <b>Sitz der Geschäftsstelle</b>             | <b>Postanschrift</b>                                | <b>Telefon<br/>Telefax<br/>eMail</b>  |
|---------------------------|---|---|---|
| Ostprignitz-Ruppin        | Perleberger Str. 21<br>16866 Kyritz         | Perleberger Str. 21<br>16866 Kyritz                 | 033971/62 492<br>033971/7 10 47<br>gutachter@o-p-r.de                         |
| Potsdam-Mittelmark        | Potsdamer Str. 18a<br>14513 Teltow          | Postfach 11 38<br>14801 Bad Belzig                  | 03328/31 83 11<br>03328/31 83 15<br>gaa@potsdam-mittelmark.de                 |
| Prignitz                  | Bergstr. 1<br>19348 Perleberg               | Berliner Str. 49<br>19348 Perleberg                 | 03876/71 37 91<br>03876/71 37 94<br>gutachterausschuss@lkprignitz.de          |
| Spree-Neiße               | Vom-Stein-Str. 30<br>03050 Cottbus          | Postfach 10 01 36<br>03141 Forst                    | 0355/49 91 22 15<br>0355/49 91 21 11<br>gaa@lkspn.de                          |
| Teltow-Fläming            | Am Nuthefließ 2<br>14943 Luckenwalde        | Am Nuthefließ 2<br>14943 Luckenwalde                | 03371/6 08 42 01<br>03371/6 08 92 21<br>gutachterausschuss@teltow-flaeming.de |
| Uckermark                 | Dammweg 11<br>16303 Schwedt/O               | K. - Marx - Str. 1<br>17291 Prenzlau                | 03332/441 816<br>03332/441 850<br>gaa@uckermark.de                            |
| Brandenb.<br>an der Havel | Klosterstr. 14<br>14770 Brandenburg         | Stadtverwaltung<br>Brandenburg<br>14767 Brandenburg | 03381/58 62 03<br>03381/58 62 04<br>gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de   |
| Cottbus                   | K.-Marx-Str. 67<br>03044 Cottbus            | Postfach 10 12 35<br>03012 Cottbus                  | 0355/61 24 213<br>0355/61 24 203<br>gutachterausschuss@cottbus.de             |
| Potsdam                   | Hegelallee 6-10;<br>Haus 1<br>14467 Potsdam | Stadtverwaltung<br>14461 Potsdam                    | 0331/28 93 182<br>0331/289 84 31 83<br>gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de  |

### **Mitglieder des Gutachterausschusses Uckermark**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Uckermark setzt sich aus dem Vorsitzenden, seinen 3 Stellvertretern und weiteren 9 ehrenamtlichen Gutachtern zusammen:

#### **Vorsitzender**

Gnorski, Peter    Diplom-Ingenieur

#### **Stellvertretender Vorsitzender**

Schneider, Dirk    Kreisobervermessungsrat  
Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes Uckermark

#### **Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter**

Prüfer, Rolf    Diplom-Ingenieur  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Schmidt, Henry    Diplom-Ingenieur

#### **Ehrenamtliche Gutachter**

Flemming, Wolfgang                                      Diplom-Ingenieur (FH)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Freitag, Birger    Immobilienmakler

Klein, Dietrich    Sparkassenvorstandsvorsitzender

Koopmann, Dietmar                                        Diplom-Ingenieur (FH)

Nowotny, Hans-Jürgen                                    Diplom-Landwirt

Thiersch, Rainer    Diplom-Ingenieur (FH)

Werner, Frank    Diplom-Ingenieur (FH)  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zimdars, Bernd     Diplom-Sachverständiger  
Immobilienmakler

#### **Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde**

Rexhausen, Uwe    Diplom-Jurist

Ratsch, Burkhard    Diplom-Ingenieur (FH)

**Verzeichnis der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Landkreis Uckermark**

**Einwohnerzahlen**

Die 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:

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerung im Land Brandenburg am 30.06.2012

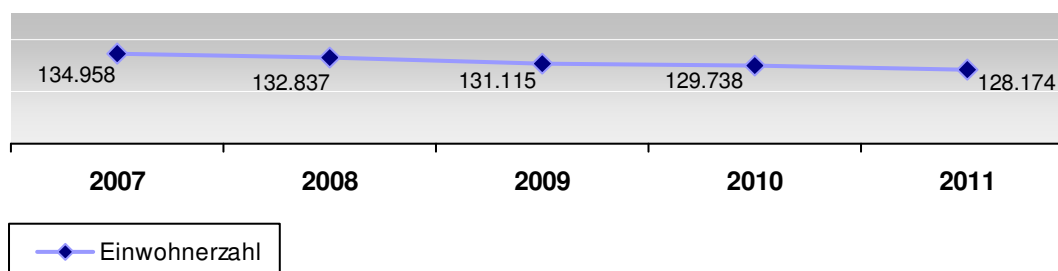
| Schlüssel-Nr.      | Amts-Nr. | Verwaltungsbezirk                    | Bevölkerung    |               |               |
|--------------------|----------|--------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
|                    |          |                                      | insgesamt      | männlich      | weiblich      |
| <b>12 0 73 000</b> |          | <b>Landkreis Uckermark, gesamt</b>   | <b>127.561</b> | <b>63.574</b> | <b>63.987</b> |
|                    |          | <b>Städte u. amtsfreie Gemeinden</b> |                |               |               |
| 12 0 73 008        | 00       | Angermünde, Stadt                    | 14.201         | 6.962         | 7.239         |
| 12 0 73 069        | 00       | Boitzenburger Land                   | 3.523          | 1.832         | 1.691         |
| 12 0 73 384        | 00       | Lychen, Stadt                        | 3.472          | 1.707         | 1.765         |
| 12 0 73 429        | 00       | Nordwestuckermark                    | 4.636          | 2.390         | 2.246         |
| 12 0 73 452        | 00       | Prenzlau, Stadt                      | 19.911         | 9.772         | 10.139        |
| 12 0 73 532        | 00       | Schwedt/Oder, Stadt                  | 33.303         | 16.408        | 16.895        |
| 12 0 73 572        | 00       | Templin, Stadt                       | 16.262         | 8.003         | 8.259         |
| 12 0 73 579        | 00       | Uckerland                            | 2.900          | 1.485         | 1.415         |
|                    |          | <b>Amt Brüssow (Uckermark)</b>       | <b>4.709</b>   | <b>2.406</b>  | <b>2.303</b>  |
| 12 0 73 085        | 03       | Brüssow, Stadt                       | 2.056          | 1.049         | 1.007         |
| 12 0 73 093        | 03       | Carmzow-Wallmow                      | 677            | 353           | 324           |
| 12 0 73 216        | 03       | Göritz                               | 779            | 384           | 395           |
| 12 0 73 490        | 03       | Schenkenberg                         | 570            | 297           | 273           |
| 12 0 73 520        | 03       | Schönfeld                            | 627            | 323           | 304           |
|                    |          | <b>Amt Gartz (Oder)</b>              | <b>6.954</b>   | <b>3.506</b>  | <b>3.448</b>  |
| 12 0 73 097        | 04       | Casekow                              | 2.113          | 1.067         | 1.046         |
| 12 0 73 189        | 04       | Gartz (Oder), Stadt                  | 2.461          | 1.210         | 1.251         |
| 12 0 73 309        | 04       | Hohenselchow-Groß Pinnow             | 813            | 431           | 382           |
| 12 0 73 393        | 04       | Mescherin                            | 788            | 406           | 382           |
| 12 0 73 565        | 04       | Tantow                               | 779            | 392           | 387           |

|             |    |                       |              |              |              |
|-------------|----|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
|             |    | <b>Amt Gerswalde</b>  | <b>4.825</b> | <b>2.502</b> | <b>2.323</b> |
| 12 0 73 157 | 05 | Flieth-Stegelitz      | 620          | 317          | 303          |
| 12 0 73 201 | 05 | Gerswalde             | 1.620        | 837          | 783          |
| 12 0 73 396 | 05 | Milmersdorf           | 1.623        | 854          | 769          |
| 12 0 73 404 | 05 | Mittenwalde           | 361          | 181          | 180          |
| 12 0 73 569 | 05 | Temmen-Ringenwalde    | 601          | 313          | 288          |
|             |    | <b>Amt Gramzow</b>    | <b>7.208</b> | <b>3.695</b> | <b>3.513</b> |
| 12 0 73 225 | 06 | Gramzow               | 1.931        | 998          | 933          |
| 12 0 73 261 | 06 | Grünow                | 879          | 444          | 435          |
| 12 0 73 430 | 06 | Oberuckersee          | 1.710        | 884          | 826          |
| 12 0 73 458 | 06 | Randowtal             | 1.023        | 532          | 491          |
| 12 0 73 578 | 06 | Uckerfelde            | 1.044        | 534          | 510          |
| 12 0 73 645 | 06 | Zichow                | 621          | 303          | 318          |
|             |    | <b>Amt Oder-Welse</b> | <b>5.657</b> | <b>2.906</b> | <b>2.751</b> |
| 12 0 73 032 | 10 | Berkholz-Meyenburg    | 1.279        | 652          | 627          |
| 12 0 73 386 | 10 | Mark Landin           | 1.063        | 543          | 520          |
| 12 0 73 440 | 10 | Pinnow                | 907          | 455          | 452          |
| 12 0 73 505 | 10 | Schöneberg            | 844          | 431          | 413          |
| 12 0 73 603 | 10 | Passow                | 1.564        | 825          | 739          |

### Bevölkerungsentwicklung

| <u>Gebietsstand</u> | <u>Einwohnerzahl</u> | <u>Veränderung in Prozent,</u><br>jeweils zum Vorjahr | <u>Veränderung in Prozent,</u><br>zum Jahr 2007 |
|---------------------|----------------------|---|---|
| 31.12.2007          | 134.958              |   |   |
| 31.12.2008          | 132.837              | -1,6  | -1,6  |
| 31.12.2009          | 131.115              | -1,3  | -2,9  |
| 31.12.2010          | 129.738              | -1,1  | -3,9  |
| 31.12.2011          | 128.174              | -1,2  | -5,0  |

Grafische Darstellung der Entwicklung der Einwohnerzahlen



***Anschriften der Städte und Gemeinden des Landkreises***

**Stadt Angermünde**

Markt 24  
16278 Angermünde

Telefon: 03331/26 00 0      FAX: 03331/26 00 45

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

**Stadt Prenzlau**

Am Steintor 4  
17291 Prenzlau

Telefon: 03984/750      FAX 03984/75 40 99

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

Internet: [www.prenzlau.eu](http://www.prenzlau.eu)

**Stadt Schwedt/Oder**

Lindenallee 25-29  
16303 Schwedt/Oder

Telefon: 03332/44 60      FAX: 03332/22 116

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

Internet: [www.schwedt.eu](http://www.schwedt.eu)

**Stadt Templin**

Prenzlauer Allee 7  
17268 Templin

Telefon: 03987/20 30 0      FAX: 03987/20 30 104

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

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

### **Stadt Lychen**

Am Markt 1  
17279 Lychen

Telefon: 039888/60 50      FAX: 039888/60 529  
E-Mail: [stadtverwaltung@lychen.de](mailto:stadtverwaltung@lychen.de)  
Internet: [www.lychen.de](http://www.lychen.de)

### **Gemeinde Boitzenburger Land**

Templiner Straße 17  
17268 Boitzenburger Land

Telefon: 039889/61 430      FAX: 039889/61 45 8  
E-Mail: [info@gemeinde-boitzenburger-land.de](mailto:info@gemeinde-boitzenburger-land.de)  
Internet: [www.gemeinde-boitzenburger-land.de](http://www.gemeinde-boitzenburger-land.de)

### **Gemeinde Nordwestuckermark**

Amtsstraße 8  
17291 Nordwestuckermark

Telefon: 039852/47 92 00      FAX: 039852/214  
E-Mail: [kontakt@gemeinde-nordwestuckermark.de](mailto:kontakt@gemeinde-nordwestuckermark.de)  
Internet: [www.gemeinde-nordwestuckermark.de](http://www.gemeinde-nordwestuckermark.de)

### **Gemeinde Uckerland**

Hauptstraße 35  
17337 Uckerland

Telefon: 039745/86 10      FAX: 039745/86 15 5  
E-Mail: [gemeinde@uckerland.de](mailto:gemeinde@uckerland.de)  
Internet: [www.uckerland.de](http://www.uckerland.de)



### **Amt Brüssow (Uckermark)**

Prenzlauer Straße 8  
17326 Brüssow

Telefon: 039742/86 00      FAX: 039742/86 01 5  
E-Mail: [info@amt-bruessow.de](mailto:info@amt-bruessow.de)  
Internet: [www.amt-bruessow.de](http://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 15 1  
E-Mail: [info@gartz.de](mailto:info@gartz.de)  
Internet: [www.gartz.de](http://www.gartz.de)

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

### **Amt Gerswalde**

Dorfmitte 14a  
17268 Gerswalde

Telefon: 039887/75 80      FAX: 039887/75 83 0  
E-Mail: [info@amt-gerswalde.de](mailto:info@amt-gerswalde.de)  
Internet: [www.amt-gerswalde.de](http://www.amt-gerswalde.de)

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

### **Amt Gramzow**

Poststraße 25  
17291 Gramzow

Telefon: 039861/60 01 0      FAX: 039861/60 06 0  
E-Mail: [info@amtgramzow.de](mailto:info@amtgramzow.de)  
Internet: [www.amt-gramzow.de](http://www.amt-gramzow.de)

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

**Amt Oder-Welse**

Gutshof 1  
16278 Pinnow

Telefon: 033335/71 90      FAX : 033335/71 940  
E-Mail: [amt\\_oder-welse@t-online.de](mailto:amt_oder-welse@t-online.de)  
Internet: [www.amt-oder-welse.de](http://www.amt-oder-welse.de)

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

**Stichwortverzeichnis**

|  |             |
|--|-------------|
| <b>B</b> auerwartungsland.....             | S. 19       |
| Biogasanlagen.....                         | S. 37       |
| <b>D</b> auerkleingärten.....              | S. 37       |
| Deponien.....                              | S. 37       |
| <b>E</b> igentumswohnungen .....           | S. 51       |
| Einwohnerzahlen.....                       | S. 65       |
| Erbbaurechte .....                         | S. 20       |
| Erholungsgrundstücke.....                  | S. 37       |
| <b>F</b> lugplätze .....                   | S. 38       |
| Freilager .....                            | S. 38       |
| Forstwirtschaftliche Flächen .....         | S. 34       |
| <b>G</b> ehwegsflächen .....               | S. 38       |
| Gewerbemieten .....                        | S. 59       |
| Gebührenbeispiele.....                     | S. 61       |
| Gräben.....                                | S. 39       |
| <b>H</b> ausnahes Gartenland.....          | S. 39       |
| <b>K</b> läranlagen .....                  | S. 39       |
| <b>L</b> andwirtschaftliche Flächen.....   | S. 23       |
| Liegenschaftszinssätze.....                | S. 49 u. 54 |
| <b>M</b> arktanpassungsfaktoren .....      | S. 46       |
| <b>Ö</b> kologische Ausgleichsflächen..... | S. 39       |
| <b>P</b> hotovoltaik .....                 | S. 39       |
| <b>R</b> adwege .....                      | S. 40       |
| Rohbauland .....                           | S. 19       |
| <b>V</b> erkehrsflächen .....              | S. 40       |
| Verkehrsbegleitflächen.....                | S. 41       |
| Versteigerungen .....                      | S. 55       |
| <b>W</b> asserflächen/Seen .....           | S. 40       |
| Windenergieanlagen.....                    | S. 42       |
| <b>Z</b> wangsversteigerungsobjekte.....   | S. 54       |