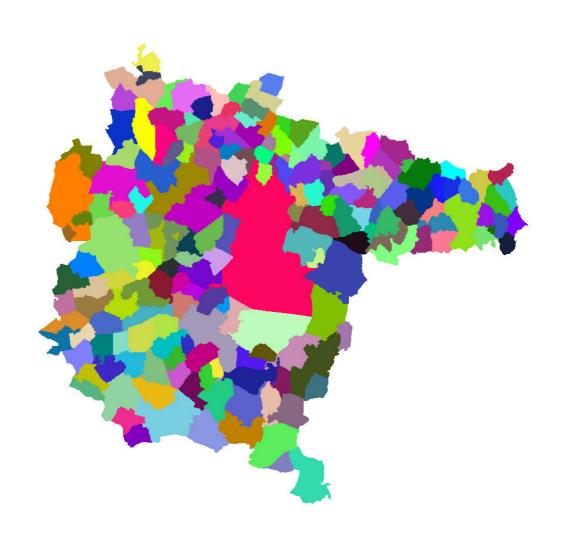
# Grundstücksmarktbericht 2010

Landkreis Müritz





MECKLENBURG-VORPOMMERN

# Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2010 im Landkreis Müritz

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis Müritz Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritz)
Titelfoto:	Landkreis Müritz  Telefon Geschäftsstelle 03991 782496 oder 782471
	Fax Geschäftsstelle 03991 782492 E-Mail mueller.624@landkreis-mueritz.de
Gebühr:	30,00 € pro Exemplar
Vervielfältigung und Verbreitung:	Der Bericht über den Marktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung, auch auszugsweise, und Verbreitung nur mit Genehmigu



# Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	2
1.1 1.2 1.3 1.4	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben Rechtsgrundlagen Grundstücksmarktbericht Der Landkreis Müritz	2 3 3 3
1.4.1 1.4.2 1.4.3	Regionale Rahmenbedingungen Wirtschaftliche Rahmenbedingungen Struktur des Landkreises	4 4
2.	Überblick über den Grundstücksverkehr	6
2.1 2.2 2.3	Anzahl der Erwerbsvorgänge Flächenumsatz Geldumsatz	6 7 8
3.	Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	9
3.1 3.1.1 3.1.2 3.1.3	Unbebaute Baugrundstücke Individueller Wohnungsbau Gewerbe Erholungsgrundstücke	9 9 12 13
3.2 3.2.1 3.2.2 3.2.3	Bebaute Grundstücke Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften Wohn- und Teileigentum Erholungsgrundstücke	13 14 15 17
3.3	Land- und Forstwirtschaftsflächen	17
3.4	Gartenland	22
4.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	22
4.1 4.2 4.3	Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze Erbbauzinssätze	23 24 24
5.	Bodenrichtwerte, Übersicht über die Bodenrichtwerte	25
5.1 5.2	Bodenrichtwerte Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	25 26

Anlage: Dienstleistungen des Gutachterausschusses



# 1. Allgemeines

# 1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Baugesetzbuches eingerichtet. Sie sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus Bereichen der Bauwirtschaft, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft, des Vermessungs- und Liegenschaftswesens und anderer Fachbereiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören:

- Erstellen von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- . Führen der Kaufpreissammlung,
- . Ermittlung von Bodenrichtwerten und
- . Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten in Sanierungsgebieten.

Die zur Erfüllung der Aufgaben geführte Kaufpreissammlung ermöglicht einen umfassenden Marktüberblick. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist

"jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden."

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch sämtliche personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Nach der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen ist in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeiten einer Geschäftsstelle, die im Landkreis Müritz beim Kataster- und Vermessungsamt angesiedelt ist.

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlungen,
- . Vorbereiten und Ausfertigen von Verkehrswertgutachten,
- Vorbereiten der Bodenrichtwertermittlung und der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- . Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung wesentlichen Daten und
- . Zusammenstellen und Veröffentlichen eines Grundstücksmarktberichtes.

Daneben sind die Geschäftsstellen für die Antragsannahme sowie für die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zuständig.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu gestalten.



# 1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte - Gutachterausschussverordnung (GutAVO) - vom 06.07.1992 (GVOBI. M-V S. 401), geändert durch das Gesetz über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVOBI. M-V S. 566)

Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutacherausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V vom 12.07. 2007, (GVOBI. M-V S. 254)

# 1.3 Grundstücksmarktbericht

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Müritz ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung beschlossen worden.

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes wird von einer breiten Öffentlichkeit ebenso interessiert verfolgt, wie auch von der Wirtschaft, dem Kreditwesen und der Verwaltung. In erster Linie ist dabei der Kreis derjenigen zu nennen, die als Erwerber oder Verkäufer von Grundstücken das Marktgeschehen selbst bestimmen. Weitere Hauptinteressenten sind Beleihungsinstitute und die mit dem Grundstücksmarkt beruflich befassten Personen bzw. Stellen.

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es nicht, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht die Zielsetzung darin, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres zu geben und so für diesen Zeitraum den Bestandsumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben. Damit soll der Grundstücksmarkt Käufern und Verkäufern sowie kommunalen, staatlichen und allen anderen interessierten Stellen transparent gemacht werden.

#### 1.4 Der Landkreis Müritz

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Deshalb werden hierzu einige kennzeichnende Angaben zusammengestellt.

# 1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Müritz wurde 1994 im Zuge der Landkreisneuordnung gebildet. Er bildet das Zentrum der Mecklenburgischen Seenplatte und umfasst 56 Gemeinden und 4 Städte mit 64.975 Einwohnern (Stand per 30. 06. 2010). Mit 38 Einwohnern pro km² hat der Landkreis eine der geringsten Besiedlungsdichten in Deutschland. Er liegt im Süden des Landes und wird von den Kreisen Parchim, Güstrow, Demmin, Mecklenburg-Strelitz und Ostprignitz-Ruppin (Land Brandenburg) eingeschlossen.

Der Sitz der Kreisverwaltung ist in Waren (Müritz).

Bezogen auf die wirtschaftliche Bedeutung der Großstädte Berlin und Hamburg liegt der Landkreis entfernungsbedingt geographisch günstig. Berlin ist ca. 150 km und Hamburg ca. 200 km vom Landkreis entfernt. Die Verkehrsanbindungen des Landkreises sind durch

- die BAB Berlin-Rostock mit Anbindung BAB Berlin-Hamburg,
- die Bahnverbindung Berlin-Rostock mit Haltepunkt Waren (Müritz),
- die Müritz-Elde-Bundeswasserstraße und
- die innere Verkehrsinfrastruktur

relativ gut ausgebaut.



# 1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingung

Der Landkreis Müritz umfasst ein Gebiet mit vorwiegend ländlicher Struktur und einer sehr geringen Bevölkerungsdichte. Der Wirtschaftsraum ist verkehrstechnisch über Straße, Schiene, Bundeswasserstraße sowie Flugplätze gut erreichbar. In den letzten Jahren wurden neben modernen, wettbewerbsfähigen Betrieben, attraktiven Wohnungsbaustandorten und neuen Straßen, vor allem eine vielfältige touristische Infrastruktur geschaffen. So betrug das Bruttoinlandprodukt (BIP) 2008 im Landkreis Müritz insgesamt 1.361 Mio € (MV = 35.695 Mio €), das waren je Einwohner 21.553 € (MV = 21.345 € und je Erwerbstätigen 47.892 € (MV = 48.755 €). Bis auf wenige Großbetriebe des Kreises, haben die 4249 (1.12.2009) hier ansässigen Unternehmen, davon 923 Handwerksbetriebe, eine kleinbzw. mittelständische Struktur und leisten einen erheblichen Beitrag bei der Bereitstellung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In den 360 Betrieben der Land – und Forstwirtschaft sowie Fischerei und Fischzucht arbeiten 1.298 Beschäftigte. Die 20.727 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten des Landkreises (Stand per 30.06.2010) teilen sich in folgende Wirtschaftsbereiche auf:

- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	960
- produzierendes Gewerbe	5.597
- Handel, Verkehr, Gastgewerbe	6.401
- Erbringung von Unternehmerdienstleistungen	1.772
- Erbringung von öffentlichen im privaten Dienstleitungen	5.997

Der Arbeitsmarkt im Landkreis Müritz

Arbeitsamtsbezirk: Neubrandenburg

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Arbeitsmarktsituation des Landkreises Müritz.

**Tabelle 1: Arbeitsmarktsituation** 

	Januar							Dezember				
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Arbeits- losen- quote in %	24,8	21,5	19,7	17,1	15,4	16,0	18,0	18,1	15,3	12,9	13,1	12,9
Arbeits- lose absolut	9.078	7.715	7.003	6.050	5.376	5.548	6.479	6.429	5.403	4.523	4.593	4.411

Quelle: Arbeitsamt Neubrandenburg

#### 1.4.3 Struktur des Landkreises

Der Landkreis Müritz untergliedert sich in eine amtsfreie Stadt und in vier Amtsverwaltungen, in denen sich die Gemeinden regional zusammengeschlossen haben. Die amtsfreie Stadt ist die Kreisstadt Waren (Müritz). Zu den Amtsverwaltungen zählen die Ämter Malchow, Penzliner Land, Röbel-Müritz und Seenlandschaft Waren. Die Fläche des Landkreises Müritz beträgt 1.713 km², darunter:

Gebäude- und Freiflächen	41 km²
Abbauland, Halden, Ver- und Entsorgungsanlagen	3 km²
Sport- und Erholungsflächen	8 km²
Verkehrsflächen	40 km²
Sonstige Flächen (z.B. Übungsgelände, Unland)	33 km²

Ackerland, Grünland, Brachland

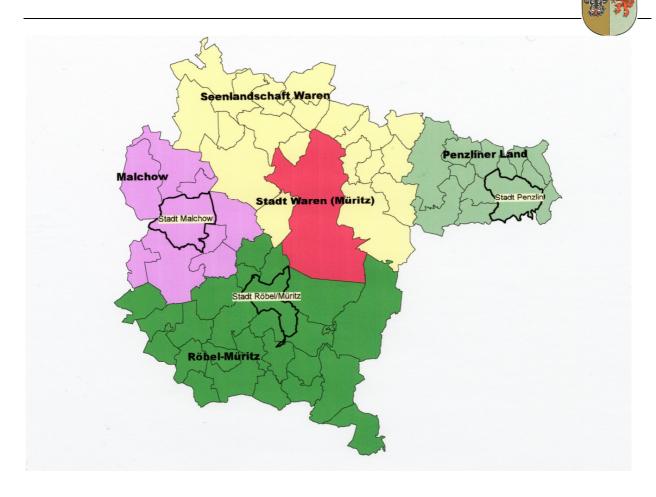
Wald

Wasserflächen (mit Uferstreifen)

893 km² - jeder zweite km²

442 km² - jeder vierte km²

253 km² - jeder siebente km²



Der Landkreis Müritz ist mit 64.975 Einwohnern der Landkreis mit den wenigsten Einwohnern in Mecklenburg-Vorpommern. Mit 38 Einwohnern je km² Fläche hat der Landkreis bundesweit eine der geringsten Bevölkerungsdichten (in Deutschland 230 Einwohner je km² Fläche). 57 % der Einwohner leben in den vier Städten.

Tabelle 2: Einwohnerzahlen nach Städten

Städte	Bevölkerung 30.06.2010	Veränderung zum 30.06.2009 %
Malchow	6.799	- 1,6
Penzlin	3.820	- 0,3
Röbel/Müritz	5.258	± 0
Waren (Müritz)	21.159	- 0,1

Tabelle 3: Einwohnerzahlen nach Ämtern

Ämter	Bevölkerung 30. 06. 2010	Veränderung zum 30.06.2009 %
Amt Malchow	11.225	- 1,8
Amt Penzliner Land	7.286	- 1,2
Amt Röbel/Müritz	15.350	- 0,8
Amt Seelandschaft	9.955	- 1,6



# 2. Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Basisjahr wird im Vergleich zu den Vorjahren anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Hierbei wird zur besseren Interpretationsmöglichkeit eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

# 2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Müritz sind im Jahre 2010

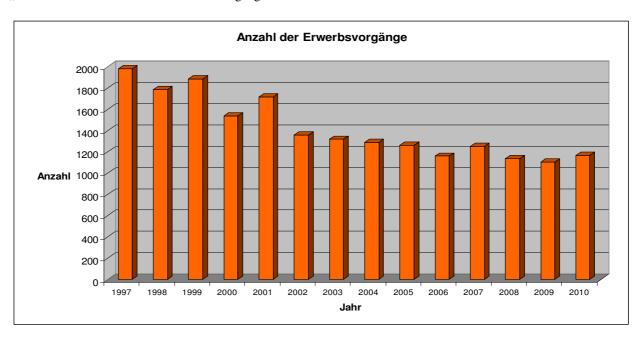
#### 1.170 Vertragsabschlüsse

über Eigentumsübertragungen an bebauten und unbebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Tabelle 4: Statistik über die Erwerbsvorgänge

~	Anzahl	Anteil	Veränderungen +/-	
Grundstücksteilmarkt	(absolut)	(%)	2009 zu 2010 %	
Unbebaute Grundstücke	256	21,9	+ 8,9	
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	495	42,3	+ 9,5	
Wohnungs- und Teileigentum	105	9,0	+ 25,0	
Land- und Forstwirtschaft	244	20,8	- 24,6	
Sonstige	70	6,0	_	
Summe	1.170	100,0	+ 5,9	

Die Anzahl der Vertragsabschlüsse ist gegenüber dem Vorjahr um 5,9 % gestiegen, nur in dem Teilmarkt "Land- und Forstwirtschaft" ist eine Rückgang zu verzeichnen.





# 2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

# 34.434.767 m² Grundstücksfläche

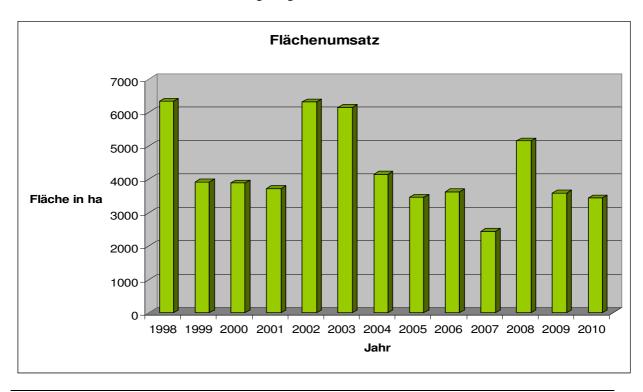
umgesetzt worden. Die Flächenangabe für das Wohn- und Teileigentum bezieht sich auf die Summe der Wohn- und Nutzflächen.

Die Verteilung der Flächen auf die einzelnen Grundstücksteilmärkte geht aus nachfolgender Tabelle hervor:

Tabelle 5: Anteile am Flächenumsatz und Veränderungen zum Vorjahr

Grundstücksteilmarkt	Fläche ( m²)	Flächenanteil (%)	Veränderungen +/- 2009 zu 2010 %	
Unbebaute Grundstücke	1214.691	3,5	+ 125,6	
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	2.290.286	6,7	+ 111,6	
Wohnungs- und Teileigentum	6.467	-	- 6,7	
Land- und Forstwirtschaft	25.563.838	74,2	- 25,1	
Sonstige	5.359.485	15,6	-	
Summe	34.434.767	100,0	- 3,9	

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem des Vorjahres um 3,9 % gefallen. In den Teilmärkten "unbebaute und bebaute Grundstücke" ist der Flächenumsatz gestiegen.





# 2.3 Geldumsatz

Im Jahre 2010 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Müritz

# rd. 90,67 Millionen €

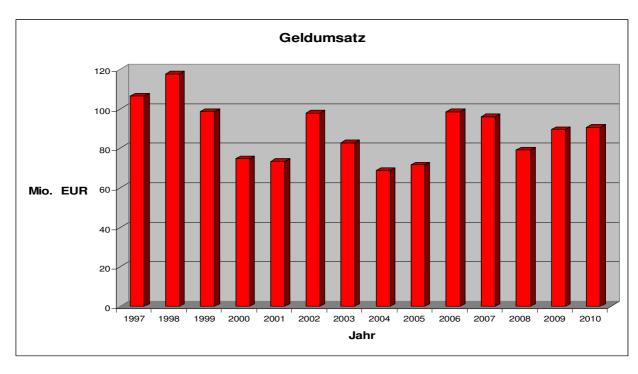
umgesetzt worden.

Der Umsatz unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 6: Anteile am Geldumsatz und Veränderungen zum Vorjahr

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)	Veränderungen +/- 2009 zu 2010 %	
Unbebaute Grundstücke	9,86	10,9	+ 42,2	
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	49,93	55,1	- 3,6	
Wohnungs- und Teileigentum	12,88	14,2	+ 20,0	
Land- und Forstwirtschaft	16,75	18,4	- 16,2	
Sonstige	1,25	1,4	-	
Summe	90,67	100,0	+ 1,3	

Der Geldumsatz im Jahre 2010 ist gegenüber dem Vorjahr um rund 1,3 % gestiegen. Die größte Steigerung ist in den Teilmärkten "unbebaute Grundstücke" und "Wohnungs- und Teileigentum" zu verzeichnen.





# 3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

# 3.1 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2010 sind dem Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke" 256 Verträge zuzuordnen. Rund 31 %, das sind 80 Verträge, betreffen selbständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist im Vergleich zum Vorjahr um 8,9 % gestiegen. Der Flächenumsatz und der Geldumsatz sind ebenfalls gestiegen.

Die folgende Tabelle zeigt die Erwerbsvorgänge für unbebaute Grundstücke, entsprechend der künftigen Nutzung:

Tabelle 7: Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke nach Teilmärkten

Erwerbsvorgänge	Anzahl	Flächenumsatz m²	Geldumsatz €
Individueller Wohnungsbau - davon Grundstücke in B – Plangebieten	80 50	73.564 38.791	3.431.669 2.785.337
gewerbliche Bauflächen	12	32.454	761.017
Erschließung Baugebiete - Tourismus /Gesundheit	7	144.426	1.766.988
Touristische Nutzung gesamt - davon Ferienhausbebauung	23 21	23.209 10693	1.368.398 847.395
Arrondierungsflächen	57	8.581	135.203

# 3.1.1 Individueller Wohnungsbau

Der Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke" beinhaltet 31 % der Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau. Grundstückskaufverträge über Bauplätze, die einschließlich des zu errichtenden Gebäudes verkauft wurden, sind hier nicht erfasst. Sie wurden den Verträgen über bebaute Grundstücke zugeordnet. Die Anzahl der Verträge, der Flächenumsatz und der Geldumsatz sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Bodenpreise im Durchschnitt aller Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Müritz.

Tabelle 8: Entwicklung der Bodenpreise (individueller Wohnungsbau) - Landkreis gesamt

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ø Kauf- preis €/m²	36,30	30,50	39,50	43,00	38,60	35,20	32,80	35,07	38,91	40,90	46,70
Ø Größe m²/Verkauf	924	986	861	867	788	927	834	1029	877	772	920

Grundstücksmarktbericht 2010



Bei der Auswertung der Verkäufe getrennt nach Städten und Gemeinden ergeben sich verschiedene Preiskategorien. Der durchschnittliche Baulandwert für ortsüblich erschlossenes Wohnbauland in den Gemeinden, bei einer durchschnittlichen Größe von 1080 m², wird mit 23,80 €/m² ermittelt. In den Städten errechnet sich ein Bodenwert von durchschnittlich 74,50 €/m², bei einer durchschnittlichen Größe von 701 m². Spitzenwerte für den individuellen Wohnungsbau wurden in guten Lagen von Malchow und Waren (Müritz) erzielt. Bei den Verkäufen in den Städten handelt es sich in der Regel um Bauplätze in neu erschlossenen B-Plangebieten.

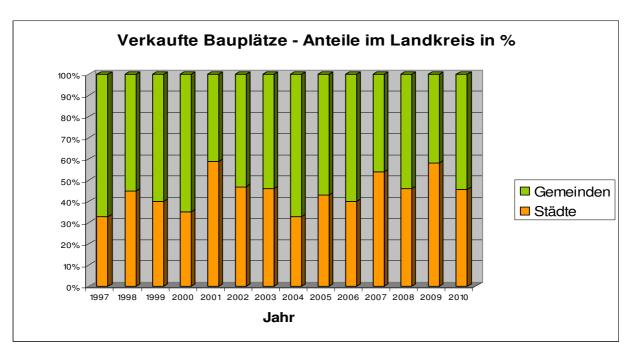
Die Entwicklung der Grundstückspreise für den individuellen Wohnungsbau getrennt nach Städten und Gemeinden seit dem Jahr 2000 zeigt nachfolgende Tabelle:

Tabelle 9: Entwicklung der Bodenpreise (individueller Wohnungsbau)

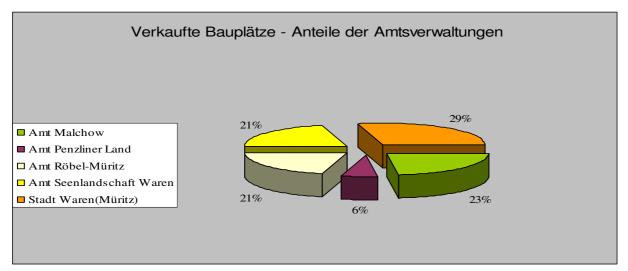
	Städte		Gemei	nden
	Ø Kaufpreis €/m²	Ø Größe m²/Verkauf	Ø Kaufpreis €/m²	Ø Größe m²/Verkauf
2000	62,30	716	31,70	1032
2001	58,50	680	16,60	1260
2002	58,10	615	30,20	1075
2003	59,80	700	38,00	944
2004	64,00	581	30,10	894
2005	60,60	613	25,10	1164
2006	58,00	597	22,80	990
2007	56,10	679	23,40	1441
2008	61,70	720	25,00	1012
2009	57,90	676	23,60	901
2010	74,50	701	33,90	1080

Die Bodenpreise im Teilmarkt "individueller Wohnungsbau" sind in den Städten und Gemeinden gestiegen. Die Preisschwankungen in den Gemeinden sind teilweise durch neu erschlossene Wohngebiete beeinflusst.

In den nachfolgenden Grafiken werden die Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau nach Anteilen in Gemeinden und Städten aufgeschlüsselt und nach Anteilen in den einzelnen Amtsverwaltungen dargestellt.







Die Bodenpreise im individuellen Wohnungsbau sind getrennt nach Ortslagen und B-Plangebieten zu betrachten. Aufgrund des unterschiedlichen Erschließungszustandes werden für Gemeinden mit B-Plangebieten verschiedene Bodenrichtwerte abgeleitet. In den Städten entstehen dadurch neue Bodenrichtwertzonen.

Grundlagen für die Änderung von Bodenrichtwerten sind ausgewertete Verkäufe von unbebauten Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und Veränderungen der ortsüblichen Erschließung in den Ortslagen.

Die Bodenrichtwerte in den Gemeinden und in den Städten haben sich sehr unterschiedlich entwickelt. Bei 12 Bodenrichtwerten ist eine steigende Tendenz zu verzeichnen. Die Bodenwertsteigerungen liegen zwischen 9% und 50%. Zusätzlich wurden im ländlichen Raum des Landkreises fünf neue Bodenrichtwertzonen gebildet, zwei für Wohnstandorte, zwei für Erholungsgrundstücke und eine für Gewerbe. Die in den einzelnen Gemeinden bzw. Bodenrichtwertzonen abgeleiteten Bodenwertsteigerungen sind nicht auf alle Gemeinden des Landkreises übertragbar, so dass eine Bodenpreisindexreihe für den gesamten Landkreis Müritz nicht abgeleitet werden kann.

Um Tendenzen auf dem Grundstücksmarkt zu erkennen, wurden in einzelnen Gemeinden auch Verkäufe aus dem Jahr 2009 herangezogen.

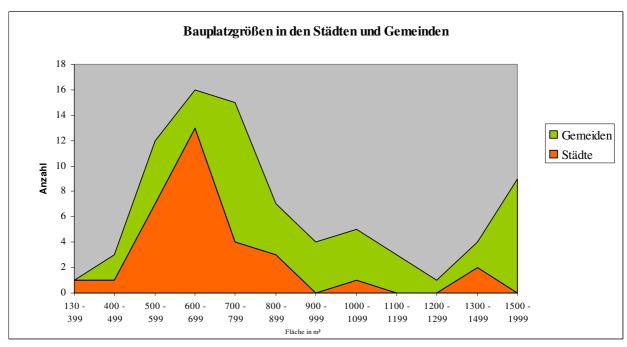
In den Städten des Landkreises Müritz haben sich die Bodenrichtwerte nur geringfügig geändert. Zwei neue Bodenrichtwertzonen sind in Waren (Müritz) entstanden.

Im ländlichen Raum werden in der Ortslage ortsüblich erschlossene Baugrundstücke zwischen 6,00 €/m² und 40,00 €/m² und in B-Plangebieten Baugrundstücke zwischen 28,00 €/m² und 75,00 €/m² verkauft. Die Preisunterschiede sind teilweise auf den unterschiedlichen Stand der Erschließung, der vorhandenen Infrastruktur und besonders auf die Lage der Grundstücke zurückzuführen.

Eine Untersuchung der Größe von selbständigen Baugrundstücken im Landkreis Müritz, nach Städten und ländlichen Gemarkungen getrennt, gibt einen Überblick darüber, welche Flächengrößen für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Müritz bevorzugt gehandelt werden.

Die durchschnittlichen Bauplatzgrößen im ländlichen Raum liegen zwischen  $600 \text{ m}^2$  und  $1.100 \text{ m}^2$ . In den Städten wurden die meisten Bauplätze zwischen  $500 \text{ m}^2$  und  $800 \text{ m}^2$  verkauft.





Das Angebot an Baugrundstücken in den zentralen Geschäftslagen der Städte ist gering. Der Bodenpreis in den Spitzenlagen liegt hier zwischen 110,00 €/m² und 170,00 €/m², in den kleineren Städten mit Geschäftslagen bei rd. 60,00 €/m².

Seit Jahren finden in den zentralen Orten des Landkreises Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur statt. Diese werden vorwiegend als "Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch" durchgeführt. Hierzu gehören u.a. als Aufgabe der Gemeinden Ordnungsmaßnahmen wie Bodenordnung, Umsiedlung von Betrieben, Freilegung von Grundstücken sowie Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen. Von privater Seite werden unter Kostenbeteiligung der öffentlichen Hand Baumaßnahmen durchgeführt.

In Teilbereichen sind die Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen schon festzustellen. Es ergeben sich Vorteile, die zu einer Steigerung des Bodenpreisniveaus führen können. Die veröffentlichten Bodenrichtwertkarten für die Sanierungsgebiete in Malchow, Penzlin, Röbel/Müritz und Waren (Müritz) enthalten keine der oben angeführten sanierungsbedingten Vorteile. In den durch Entlassung aus dem Sanierungsgebiet entstandenen Bodenrichtwertzonen in Waren (Müritz) werden erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte abgeleitet und in der Bodenrichtwertkarte für die Stadt ergänzt.

## 3.1.2 Gewerbe

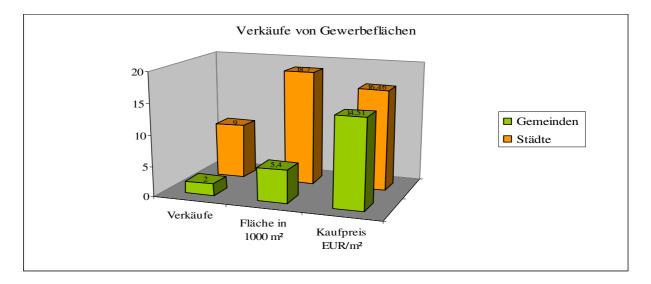
Der Verkauf von Gewerbeflächen ist in den Städten des Landkreises gestiegen. In den Gemeinden sind Verkäufe rückläufig. In der nachfolgenden Auswertung wurden nur ortsüblich erschlossene Gewerbeflächen berücksichtigt.

Tabelle 10: Vergleich Preisniveau Städte und Gemeinden

	Gemeinden	Städte
Anzahl der Verkäufe	2	9
Fläche in 1000 m <sup>2</sup>	5,4	18,7
Kaufpreis €/m²	14,51	16,46



Die nachfolgende Grafik zeigt die Auswertung der Verkäufe für Gewerbeflächen, zusammengefasst für Gemeinden und Städte.



Der Bodenwert für Gewerbeland in neu entstandenen Gewerbegebieten wird durch die Bereitstellung von Fördermitteln beeinflusst. Festzustellen ist, dass bei Einsatz von Fördermitteln Bodenwerte zwischen 13,00 €/m² und 15,00 €/m² erzielt werden. Für Gewerbeflächen im B-Planungsgebieten werden ohne Förderung 30,00 €/m² veranschlagt.

# 3.1.3 Erholungsgrundstücke

Bei der Auswertung der Verkäufe für unbebaute Ferienhausgrundstücke wurde 2010 im Durchschnitt ein Kaufpreis von 79,25 €/m², bei einer Größe von 509 m², ermittelt.

Einen Überblick über die Durchschnittspreise für Erholungsgrundstücke im Berichtsjahr und den Vergleich zu den Vorjahren gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 11: Verkäufe unbebauter Erholungsgrundstücke

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ø Kauf- preis €/m²	67,00	65,00	70,00	72,60	57,80	57,30	44,90	79,30	79,25
Ø Grund- stücksgröße m²	520	510	411	432	399	460	465	388	509

# 3.2 Bebaute Grundstücke

Der Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke inklusive Wohnungs- und Teileigentum nimmt bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge mit rund 42 % und beim Geldumsatz mit rund 50 % einen beständig hohen Anteil am Gesamtmarktgeschehen ein. Gegenüber dem zurückliegenden Jahr ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt "bebaute Grundstücke" um rd. 9,5 % und im Teilmarkt "Wohn- und Teileigentum" sogar um 25% gestiegen.



# 3.2.1 Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Entwicklung der Verkäufe, getrennt nach Häufigkeit in den Städten und Gemeinden, in den vergangenen drei Jahren:

Tabelle 12: Entwicklung der Verkäufe – kurzfristige Entwicklung -

	EF	T <b>H</b>			RH			DHH	
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Städte	32	47	54	9	8	6	15	18	12
Gemeinden	47	72	56	8	6	6	35	38	28
Gesamt	79	119	110	17	14	12	50	56	40

Nach den gezahlten Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr folgende Aufteilung:

Tabelle 13: Aufschlüsselung nach Kaufpreisen

	< 50.000 €	50.000 – 100.000 €	>100.000 €
EFH*	18 %	33 %	49 %
RH*	17 %	58 %	25 %
DHH*	32 %	38 %	30 %

<sup>\*</sup>Die Anteile in % beziehen sich auf die Anzahl der Kauffälle.

In den Kaufpreisen sind das Gebäude, der Grund und Boden, Außen- und Nebenanlagen und die Erschließungskosten für den vorhandenen Erschließungszustand enthalten. Die Anzahl der Verkäufe von Einfamilienhäusern ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Mit 58 % liegt der höchste Anteil bei den Verkäufen von Reihenhäusern in der Kaufpreissumme zwischen 50.000 − 100.000 €.

Tabelle 14: Verkäufe Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

#### Städte

	Einfamilienhäuser				Reihenhäus	er	Doppelhaushälften		
	Anzahl Kauf- fälle	Gesamt- kaufpreis ø €	Grund- stücks- größe m²	Anzahl Kauf- fälle	Gesamt- kaufpreis ø €	Grund- stücks- größe m²	Anzahl Kauf- fälle	Gesamt- kaufpreis ø €	Grund- stücks- größe m²
2009	47 min. max.	97.620 5000 – 410.000	622 107 – 2.526	8	102.324 69.800 – 143.800	433 134 – 882	18	86.943 17.437 – 155.000	673 97 – 2.202
2010	54 min. max.	109.872 21.500 – 246.000	724 204 – 1983	6	108.917 32.500 – 121.000	390 307 – 744	12	119.667 65.000 – 255.000	736 244 – 1113



# Gemeinden

	Einfamilienhäuser				Reihenhäus	er	Doppelhaushälften		
	Anzahl Kauf- fälle	Gesamt- kaufpreis ø	Grund- stücks- größe	Anzahl Kauf- fälle	Gesamt- kaufpreis ø	Grund- stücks- größe	Anzahl Kauf- fälle	Gesamt- kaufpreis ø	Grund- stücks- größe
	Tane	€	m <sup>2</sup>	Tanc	€	m <sup>2</sup>	Tanc	€	m <sup>2</sup>
2009	47	92.836	1.973	6	31.124	483	38	50.254	1990
	min. max.	8.000 - 300.000	320 - 5.500		15.000 - 60.500	176 - 878		8.000 - 116.000	426 - 5.746
2010	56	102.937	1.685	6	69.762	291	28	66.000	1.683
	min. max.	24.000 - 280.000	488 - 3.212		28.000 - 84.700	150 - 407		6.000 - 170.000	442 - 2.887

# 3.2.2 Wohn- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Wohn- und Teileigentum" ist 2010 mit 9,0 % am Gesamtmarktgeschehen des Landkreises Müritz beteiligt. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Verkaufsfälle um 25 % gestiegen. Bei allen Verkaufsfällen für Wohn- und Teileigentum entfielen 64 % auf die Stadt Waren (Müritz), 8 % auf die Stadt Malchow und 28 % auf andere Orte (Gemeinden).

Der Teilmarkt "Wohn- und Teileigentum" wird getrennt nach Erstverkäufen und Weiterverkäufen betrachtet. In der nachfolgenden Tabelle wurden die Verkäufe von 2010 herangezogen.

Tabelle 15: Anzahl und Umsatz Wohn- und Teileigentum 2010

	Kauffälle Anzahl	Umsatz m² Wohn- u. Nutzfl.	Geldumsatz T€
Erstverkäufe Neubauten			
- Wohneigentum	16	1.384	2.467,9
- Teileigentum	-	-	-
- Ferienwohnungen, Ferienappartements	23	1.587	4.303,3
Weiterverkäufe			
- Wohneigentum	34	2.299	3.013,7
- Teileigentum neu	2	256	277,7
Umwandlungen			
- Wohneigentum - saniert	5	427	540,0
- Teileigentum	-		



Die Verkäufe von Ferienwohnungen/Ferienappartements machen ca. 22% der Gesamtverkäufe im Teilmarkt "Wohnund Teileigentum" in dem Jahre 2010 aus.

Tabelle 16: Ø Kaufpreise für Wohn- und Teileigentum

	2008/ 2009		2010	
	Ø Kaufpreis €/m²	Ø Kaufpreis €/m²	Kaufpreis- spanne €/m²	Ø Größe m²
Erstverkäufe Neubauten - Wohneigentum - Teileigentum - Ferienwohnungen, Ferienappartements	1.764,00 <sup>1</sup> - 2.034,00 <sup>1</sup>	1.783,00 <sup>1</sup> - 2.712,00 <sup>1</sup>	1.256,00 – 3.502,00 - 1.170,00 – 2.736,00	86,5 - 69,0
Weiterverkäufe - Wohneigentum - Teileigentum	1.065,00 <sup>1</sup> 2.487,00	1.311,00 <sup>1</sup> 2.085,00	519,00 – 1.883,00	67,6 -

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> teilweise Preis für Stellplatz bzw. Tiefgarage enthalten

Bei den ausgewerteten Verkäufen sind Preise zwischen 1.256,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche und 3.502,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche erzielt worden. Das ergibt einen Durchschnitt von 1.783,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche für die Erstverkäufe Wohneigentum in dem Jahr 2010. Die hohen Kaufpreise sind für Eigentumswohnungen in besonderen Lagen in den Städten Waren (Müritz) und Malchow erzielt worden. Bei den ausgewerteten Kauffällen sind teilweise Werte für Garagen und Stellplätze zwischen 2.000,00 € und 11.000,00 € enthalten. Die Größe der Wohnungen liegt zwischen 63 m² und 124 m² Wohnfläche, im Durchschnitt bei 87 m².

Die nächstfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Kaufpreise für Wohneigentum (Erstverkäufe) seit 1995.

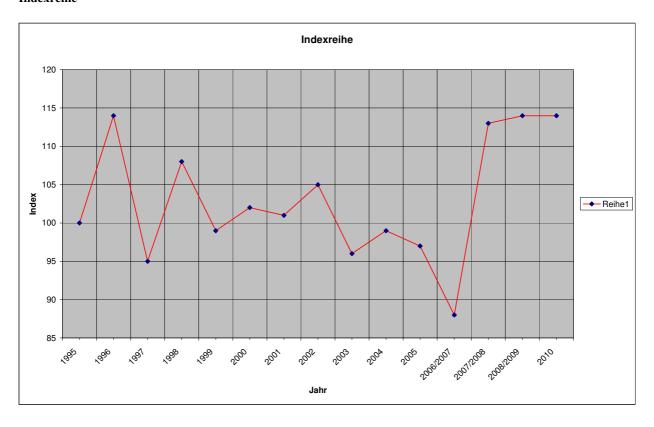
Tabelle 17: Erstverkäufe – langfristige Entwicklung

Eigent	Eigentumswohnungen - Erstverkäufe						Index 1995 = 100					
1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 / 2007 ¹	2007/ 2008 ¹	2008/ 2009 <sup>1</sup>	2010
95	108	99	102	101	105	96	99	97	88	113	114	114

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> teilweise Preis für Stellplatz bzw. Tiefgarage enthalten



#### Indexreihe



# 3.2.3 Erholungsgrundstücke

Der Teilmarkt "bebaute Erholungsgrundstücke" ist am Gesamtmarkt der Verkäufe bebauter Grundstücke im Berichtsjahr bei der Anzahl der Verträge mit 17 % und beim Geldumsatz mit ca. 10 % beteiligt. 2010 gingen 85 Verträge mit einem Gesamtumsatz von ca. 5,2 Mill. € in die Kaufpreissammlung ein.

Tabelle 18: Verkauf Erholungsgrundstücke

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis €/Verkauf	Ø Grundstücksgröße m²		
2009	64	63.038	483		
	min max	3.405 261.543	192 1.821		
2010	85	60.688	538		
	min max	4.065 250.000	237 2.182		

Die Ferienhausstandorte in Göhren – Lebbin sind mit 63 % am Gesamtumsatz beteiligt.

# 3.3 Land- und Forstwirtschaftsflächen

Im Berichtsjahr sind die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen am Gesamtumsatz 2010 in der Anzahl mit 20,8 %, beim Flächenumsatz mit 74,2 % und beim Geldumsatz mit 18,4 % beteiligt.



Im Teilmarkt "Land- und Forstwirtschaftsflächen" ist die BVVG am Umsatz im Vergleich zum Gesamtumsatz wie folgt beteiligt:

Anzahl der Verträge 23,4 % Flächenumsatz 31,1 % Geldumsatz 33,2 %

Bei den nachfolgenden Auswertungen wurden die Verkäufe der BVVG, die auf der Grundlage des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung, nicht berücksichtigt. Sie sind nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

Tabelle 19: "Land- und Forstwirtschaftsflächen" entsprechend der Nutzungsart

Nutzungsart	Flächenumsatz ha	Geldumsatz €
Mischverkäufe	1282,31	6.683.840
Ackerland	841,94	7.139.864
Grünland	161,25	859.707
Forstwirtschaftsflächen	161,10	610.770

Die Auswertung der Verkäufe erfolgt entsprechend der Nutzungsart auf der Grundlage der Acker- und Grünlandzahlen

# Mischverkäufe

Ca. 52 % des Flächenumsatzes der Verkäufe von Land- und Forstwirtschaftsflächen beinhalten Mischflächen. Bei den Verkäufen werden alle zu einem Grundstück gehörenden Flächen zu einem Preis veräußert, der es nicht zulässt, die einzelnen Nutzungsarten zu trennen. In diesem Fall werden die Kauffälle als Einheit erfasst und so nicht zur Auswertung für die Ermittlung der Bodenrichtwerte herangezogen. Diese Art von Kauffällen wird bei der Auswertung für den Grundstücksmarktbericht unter der Rubrik "Mischverkäufe" berücksichtigt.

Im Durchschnitt aller "Mischverkäufe" wurde im Jahr 2010 bei einer durchschnittlichen Größe von 11,5 ha je Kauffall ein Bodenpreis von 0,52 €/m² erzielt. Der Bodenpreis ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Tabelle 20: "Mischverkäufe" – langfristige Entwicklung -

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ø Kauf - preis €/m²	0,31	0,27	0,39	0,33	0,35	0,36	0,36	0,43	0,41	0,49	0,52

#### Ackerland

Der Anteil des Flächenumsatzes für Ackerland am Teilmarkt "Land- und Forstwirtschaftsflächen" beträgt 35 %, das sind 841,9 ha. Nach Zuordnung der Bodenpunkte zu den einzelnen Kauffällen ergeben sich nachfolgende Preisentwicklungen im Landkreis Müritz.



Tabelle 21: Ackerland - langfristige Entwicklung -

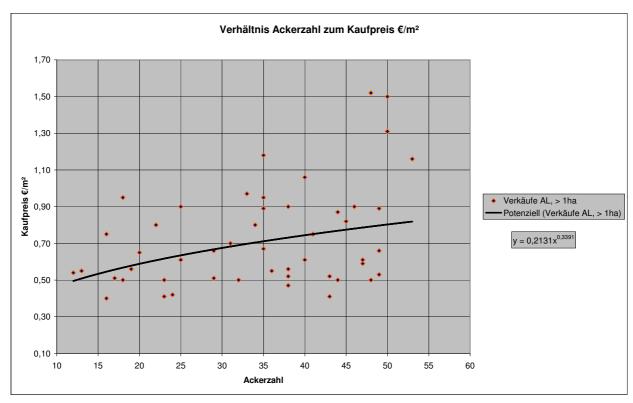
Boden- punkte		Kaufpreis € /m²											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010		
< 30	0,28	0,32	0,28	0,36	0,27	0,27	0,28	0,35	0,39	0,49	0,58		
31 - 40	0,33	0,37	0,41	0,42	0,42	0,35	0,38	0,39	0,50	0,56	0,76		
> 40	0,37	0,39	0,47	0,49	0,47	0,41	0,42	0,47	0,63	0,86	0,81		

Für die Ableitung der Bodenrichtwertempfehlungen wurden die Verkäufe von 2010 herangezogen. Alle Verkäufe < 1 ha und alle Verträge der BVVG im begünstigten Flächenverkauf blieben dabei unberücksichtigt.

Zur Analysierung der Kaufpreise wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ackerzahl untersucht und dargestellt. Ortspezifische wertbeeinflussende Umstände wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur wurden nicht berücksichtigt.

Der Zusammenhang zwischen der Höhe der tatsächlichen Ackerzahl und dem Kaufpreis für Acker stellt sich anhand der Daten aus der Kaufpreissammlung durch eine Regressionsformel wie folgt dar:





Die Auswertung der Kaufpreise von 2010 macht deutlich, dass mit steigender Ackerzahl, der Bodenwert steigt.

Aus der im Diagramm angegebenen Formel ergibt sich, dass reine Ackerflächen bei Berücksichtigung der Ackerzahl zu folgenden durchschnittlichen Preisen veräußert wurden:

**Tabelle 22: Ableitung Bodenwerte Ackerland** 

Ackerzahl	20	25	30	35	40	45
Bodenwert €/m²	0,59	0,63	0,68	0,71	0,74	0,77



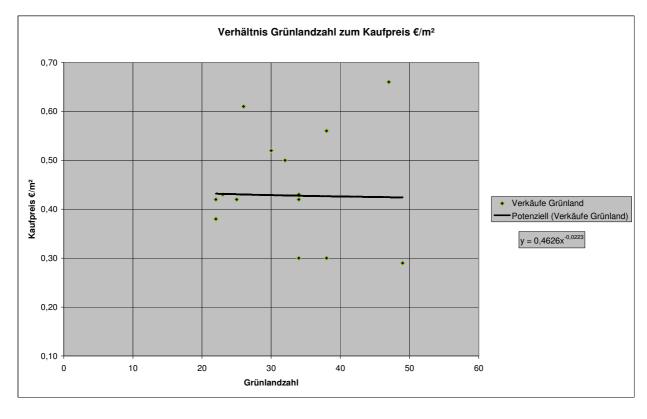
#### Grünland

Die Verkäufe von Grünlandflächen sind im Vergleich zum Vorjahr in der Anzahl gefallen. Insgesamt konnten 27 Kauffälle ausgewertet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 0,53 €/m². Einen Überblick über die Durchschnittspreise für Grünland im Berichtsjahr und den Vergleich zu den Vorjahren gibt die nachfolgende Tabel-

Tabelle 23: Durchschnittliche Kaufpreise für Grünland

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ø GRZ			33	35	37	36	36	36	35	33	32
Ø Kauf- preis €/m²	0,28	0,25	0,21	0,25	0,28	0,29	0,32	0,35	0,38	0,47	0,53

Nach Zuordnung der Grünlandzahl zu den Kaufpreisen und der Eliminierung der Verkäufe < 1 ha verblieben 17 Kauffälle, die in nachfolgender Grafik dargestellt werden. Objektspezifische, wertbeeinflussende Umstände wie z. B. Lage und Grundstücksstruktur wurden hierbei nicht berücksichtigt.



Die Auswertung der geringen Anzahl der Verkäufe von Grünland zeigt, dass zwischen Bodenwert und Grünlandzahl keine Abhängigkeit besteht.

Tabelle 24: Ableitung Bodenwerte Grünland

Grünlandzahl	20	25	30	35	40	45
Bodenwert €/m²	0,41	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43



# Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland

Zusätzlich zur Auswertung der Acker- und Grünlandverkäufe, entsprechend der Acker- bzw. Gründlandzahl erfolgt eine regionale Zuordnung der Verkäufe.

Die Zonierung basiert auf der Grundlage der alten Ämterstruktur des Landkreises. Diese entspricht annährend den regionalen Gegebenheiten. Es wurden 6 Bodenrichtwertzonen gebildet. Um ausreichend zonale Verkäufe zur Verfügung zu haben, wurden die Verkäufe aus zwei Jahren (2009/2010) berücksichtigt. Im Ergebnis der Auswertungen wird zum Stichtag 31.12.2010 eine Bodenrichtwertkarte für Acker- und Grünland veröffentlicht.

Tabelle 25: Zonale Bodenrichtwerte Ackerland/Grünland Stichtag 31.12.2010

Zone	Bereich		Bodenri	chtwert	
Zone		Ackerland €/m²	Ø AZ	Grünland €/m²	Ø GRZ
1	Amt Malchow Stadt Malchow	0,65	32	0,51	30
2	Amt Penzliner Land	0,85	45	0,67	38
3	Amt Röbel-Müritz südlicher Teil (Rechlin)	0,49	23	0,38	32
4	Amt Röbel-Müritz südwestlicher Teil Stadt Röbel//Müritz	0,67	32	0,46	33
5	Amt Seenlandschaft nordöstlicher Teil Stadt Waren (Müritz)	0,75	39	0,40	34
6	Amt Seenlandschaft nordwestlicher Teil (Klocksin)	0,88	39	0,47	35

## Forstwirtschaftsflächen

Im Landkreis Müritz wurden 2010 161 ha Forstwirtschaftsflächen verkauft. Im Durchschnitt der auswertbaren Verkäufe wurde bei einer Kaufpreisspanne zwischen 0,10 €/m² bis 0,75 €/m², ein durchschnittlicher Wert von **0,38 €/m²** ermittelt, ohne dass ausgewertet werden konnte, ob der Aufwuchs im Kaufpreis berücksichtigt worden ist.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Forstwirtschaftsflächen.

Tabelle 26: Durchschnittliche Kaufpreise für Forstwirtschaftsflächen

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ø Kauf- preis €/m²	0,24	0,19	0,17	0,14	0,18	0,21	0,25	0,22	0,29	0,26	0,38



# 3.4 Gartenland

Für die Auswertung von Gartenland wurden Verkäufe für bebaute und unbebaute Grundstücke herangezogen. Bei der Untersuchung wird nach Hausgärten und Einzelgärten unterschieden.

#### Hausgärten

Aus 8 Kaufverträgen konnte das Verhältnis zwischen Gartenland und Bauland abgeleitet werden. Der Kaufpreis für Gartenland betrug dabei zwischen 19 % und 50 % des Preises für Bauland. Im Durchschnitt aller Verkäufe ergab sich für Gartenland ein Wert von 25 % des angrenzenden Wohnbaulandwertes.

Für die Bewertung von Gartenland gilt somit zum Stichtag 31. 12. 2010 folgende Empfehlung:

# Gartenland im Zusammenhang mit dem Wohnbauland 20 % bis 30 % des angrenzenden Wohnbaulandwertes

In Waren (Müritz) werden Hausgärten bzw. Arrondierungsflächen bei Wohngrundstücken mit 50% des Wohnbaulandwertes verkauft.

Die Untersuchung der 8 Kauffälle nach der Größe für Bauland und Gartenland ergab einen Anteil des Gartenlandes am Gesamtgrundstück in den Gemeinden von 59 %.

Der Anteil des Baulandes am Gesamtgrundstück entspricht dem Richtwertgrundstück bzw. ist in den Gemeinden sogar größer.

# Einzelgärten

Für die Auswertung der Verkäufe von Einzelgärten standen15 Kauffälle zur Verfügung.

Tabelle 26: Verkäufe Einzelgärten

	Anzahl	Kaufpreis €/m² Kaufpreisspanne Ø €/m²	Grundstücksgröße  Kaufpreisspanne  Ø m²
Städte	5	1,33 - 8,00 Ø 6,03	111 − 1.499 Ø 1.248
Gemeinden	10	1,00 − 9,87 Ø 3,24	310 − 3.000 Ø 934

Die höheren Kaufpreise in den Städten sind teilweise lagebedingt. Die Nutzung tendiert zum Erholungsgrundstück.

# 4. Erforderliche Daten der Wertermittlung

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 9 - 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), der Gutachterausschussverordnung (GutAVO) werden durch den Gutachterausschuss des Landkreises Müritz erforderliche Daten für die Wertermittlung abgeleitet.



# 4.1 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser

Die Anwendung des Sachwertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes erfordert eine sorgfältige Anpassung an die Marktlage. Beim Sachwertverfahren wird der Wert des Gebäudes allein nach Kostengesichtspunkten abgeschätzt. Die Lage zum Grundstücksmarkt bleibt unberücksichtigt. Für eine sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist somit ein Marktanpassungsfaktor von Bedeutung.

Der Marktanpassungsfaktor stellt das Verhältnis aus Kaufpreis und den ermittelten vorläufigem Sachwert dar. Die Formel für die Ableitung der Marktanpassungsfunktion lautet:

vorl.SW = besondere wertbeeinflussende Umstande vorl.SW = vorläufiger Sachwert (Wert der baulichen An-

lage + Bodenwert +/- bwU)

Der vorläufige Sachwert wird nach folgendem Bewertungsmodell ermittelt:

- Normalherstellungskosten 2000 WertR - NHK 2000 - Baunebenkosten: WertR- NHK 2000 - Bruttogrundfläche: DIN 277/1987

- Regionale Korrekturfaktoren

- Bundesland 0,92

- Einwohnerzahl

- Alterswertminderung: nach Ross

- aktueller Bodenrichtwert

- Wert der Außenanlagen pauschal

Untersuchungen haben ergeben, dass die Höhe der Zu- und Abschläge vom ermittelten vorläufigen Sachwert von folgenden Faktoren abhängig ist:

- von der Lage des Grundstückes und damit vom Bodenrichtwert
- vom Baujahr
- von der Höhe des vorläufigen Sachwertes

Für die nachfolgende Auswertung für den Landkreis Müritz wurden Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2010 herangezogen.

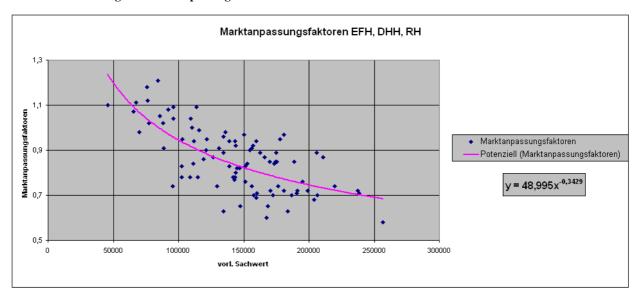
Tabelle 27: Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert

Vorläufiger Sachwert	BRW	BRW	BRW	BRW
€	bis 20 €	21 € - 40 €	41 € - 60 €	> 60 €
bis 50.000		1,1*		
50.000 - 100.000	0,65 - 1,09	1,02- 1,18		
100.000 - 150.000	0,78 - 0,92	0,84 - 0,98	0,77 - 0,94	0,83 - 0,95
150.000 - 200.000	0,70 - 0,92	0,60 - 0,84	0,72 - 0,83	0,76 - 0,91
> 200.000			0,68 - 0,72	0,87 - 0,93

\* nur ein Kauffall



#### Grafische Darstellung der Marktanpassungsfaktoren



# 4.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dabei lässt sich der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude durch Umkehrung des Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20 ImmoWertV) ermitteln.

Im Berichtsjahr 2010 konnten keine Kauffälle untersucht werden. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden aus den Vorjahren übernommen.

Tabelle 28: Liegenschaftszinssätze

Objektart	Liegenschaftszinssatz
MFH, 3 – 4 WE	2,6 - 5,2
MFH > 4 WE	3,9 - 5,9
Wohn- und Geschäftshäuser	4,1 - 7,1

Das vorliegende Datenmaterial ist nicht ausreichend und ergibt noch keine ausreichende statistische Sicherheit. Die bisherigen Untersuchungen sind daher nur erste Anhaltspunkte.

# 4.3 Erbbauzinssätze

Im Berichtsjahr 2010 sind sechs Erbbaurechtsbestellungen in die Kaufpreissammlung eingegangen. Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart.

Die Zinsanpassung erfolgt nach 3 – 5 Jahren und ist an die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex gebunden.

Erbbaupachtverträge für gemeinnützige Zwecke wurden u. a. für Kindertagesstätten und Begegnungsstätten abgeschlossen. Der Erbaubauzins liegt bei 2 %.

Nachstehend eine Aufstellung über abgeschlossene Erbbauzinssätze in den vorangegangenen Jahren.



Tabelle 29: Erbbauzinssätze

	Erbbauzins	Laufzeit in Jahren
Wohnbaugrundstücke	4 %	99
gewerbliche Nutzung	6 % – 7 %	20 – 60
Gemeinnützigkeit	1 % – 2 %	40 – 75

# 5. Bodenrichtwerte, Übersicht über die Bodenrichtwerte

# 5.1 Bodenrichtwerte

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und öffentlich bekannt gegeben. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke ermittelt und mit den Angaben über die maßgebenden Merkmale in Bodenrichtwertkarten nachgewiesen.

In den Bodenrichtwertkarten werden die Gebiete mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen jeweils zu Zonen zusammengefasst. Die Bodenrichtwertkarten geben somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Bauland in den einzelnen Gemeinden des Landkreises. Kaufpreise können sich auf erschließungsbeitragspflichtige, erschließungsbeitragsfreie sowie teilweise erschließungsbeitragspflichtige und abgabenbeitragspflichtige Baugrundstücke beziehen.

Ein Anteil von Bauplätzen wird mittlerweile erschließungsbeitragsfrei veräußert, da vermehrt schon erschlossene Baulücken gefüllt und neue Baugebiete inklusive Erschließungskosten den Kaufinteressenten angeboten werden. Richtwerte sollen die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Für jede Richtwertzone ist deshalb das Bauland durch Richtwerte so auszuweisen, wie es zonentypisch in der Regel abgegeben wird.

Die Bodenrichtwertkarten für Bauland enthalten überwiegend Zonen mit Richtwerten, die sich auf teilweise erschließungsbeitrags- und -abgabenbeitragspflichtige Baugrundstücke beziehen, aber auch Zonen, für die sich die Richtwerte auf erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke beziehen.

Für Bauland werden verschiedene Richtwertkarten herausgegeben. Für Städte mit mehreren Bodenrichtwertzonen jeweils eine Richtwertkarte und für die übrigen Gemeinden eine Richtwertkarte, die das Gebiet des gesamten Landkreises abdeckt. Die Richtwerte in diesen Richtwertkarten beziehen sich auf baureifes und teilweise erschließungsbeitragsund -abgabenbeitragspflichtiges Land.

In den Städten Waren (Müritz), Malchow und Röbel/Müritz wird für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete eine Richtwertkarte veröffentlicht.

Die Empfehlung von Bodenrichtwerten für Acker- und Grünland erfolgt auf der Grundlage der Acker- und Grünlandzahlen.



# 5.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2010

Die hier aufgeführten Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, bei denen keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (z. B. Dorf-, Stadt- oder Kerngebiete) oder bei denen Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (neuerschlossene Grundstücke) oder sie sind durch [] = ortsüblich erschlossen gekennzeichnet.

Der ausgewählte typische Ort oder Ortsteil wird durch Merkmale charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die in den Raumordnungsprogrammen angegebenen Zentralen Orte verwendet:

M = Mittelzentrum G = Grundzentrum

	Merkmal	le		Wohn	flächen f	ür den				Gemise	chte Bau	flächen	Gewerl Bauflä	
				individ nungsl		Woh-	Gescho	oss- ngsbau						
Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteile	Ein- wohner in 1000	Zen- trali- tät	andere	gute Lage	mitt- lere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mitt- lere Lage	mäßi- ge La- ge	Dorf- gebie- te	Misch Gebie- te	Kern- gebie te	Gewer bege- biete	Indu- strie- gebie- te
				€/m²										
Waren (Müritz)	21,2	M	Kreis- stadt	[75]	[65]		[55]	[50]				170	30	
Malchow	6,9	G			[40]			[34]				[60]	15	
Röbel/ Müritz	5,3	G			[50]			[38]				[60]	13	
Wreden- hagen	0,5									[13]				
Möllen- hagen	1,8									[13]			10	
Bolle- wick	0,4									[32]				
Klink	1,1									[50] 70	B- Plan			
Alt Rehse	0,3									[30] 50	B- Plan			
Groß Gievitz	0,5									[20] 30	B- Plan			
Rechlin Nord										[40]				

Anlage

# Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zusätzlich zu diesem Bericht über den Grundstücksmarkt des Landkreises Müritz können sich Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken durch

- Gutachten des Gutachterausschusses,
- Auskunft über Bodenrichtwerte und Auszüge aus Bodenrichtwertkarten sowie
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

gegen Gebühr informieren.



#### Gutachten

#### Gutachten können über

- den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie Rechten an Grundstücken,
- die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile,
- die Höhe von Pachtzinsen nach dem Bundeskleingartengesetz und
- das ortsübliche Nutzungsentgelt nach der Nutzungsentgeltverordnung

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

Der Gutachterausschuss beschließt dabei als Kollegium i.d.R. in der Besetzung mit drei Personen (Vorsitzender und zwei ehrenamtliche Gutachter).

Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Erstellung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben. Die Gebühr hängt von der Höhe des Verkehrswertes ab.

#### Auskünfte über Bodenrichtwerte und Auszüge aus Bodenrichtwertkarten

Im Marktbericht sind Hinweise und Informationen über Bodenrichtwerte enthalten. Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte und Vervielfältigungen der Bodenrichtwertkarten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

Zusätzlich können im Internet unter <u>www.landkreis-mueritz.de</u>, die Bodenrichtwerte für die Gemeinden des Landkreises Müritz abgefragt werden.

# **Besondere Bodenrichtwerte**

Für Grundstücke in Sanierungsgebieten sind vom Gutachterausschuss auf Antrag der Gemeinde besondere Bodenrichtwerte ermittelt worden. Wenn diese Bodenrichtwerte ermittelt werden, sind sie in einer Karte bei der betreffenden Gemeinde zu führen und können dort eingesehen werden. Es liegen Bodenrichtwertkarten für die Sanierungsgebiete in Waren (Müritz), Malchow, Penzlin und Röbel/Müritz vor.

#### Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen ist grundsätzlich geheimzuhalten. Das gilt auch für dazugehörige Verträge, Beschlüsse und Unterlagen. Die Kaufpreissammlung darf nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die landesrechtlichen Datenschutzbestimmungen über Auskunfts- und Einsichtsrechte Betroffener und des Landesbeauftragten für den Datenschutz sind zu beachten.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können auf schriftlichen Antrag von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Einzelfall erteilt werden, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint.

Das berechtigte Interesse und die sachgerechte Verwendung der Daten sind regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von einer Behörde zur Erfüllung ihrer Aufgaben oder von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Erstellung von Wertgutachten für die in § 193 Abs. 1 des Baugesetzbuches genannten Personen oder Stellen beantragt wird.

Die Auskünfte werden so erteilt, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen. Der Empfänger darf die mitgeteilten Daten nur für den Zweck verwenden, der bei dem Auskunftsantrag angegeben wurde. Hierauf ist bei der Auskunftserteilung hinzuweisen.