Grundstücksmarktbericht 2009

Landkreis Müritz





MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2009 im Landkreis Müritz

Herausgeber :	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Titelfoto:	Landkreis Müritz Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritz) Steindorf-Sabath
	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 Genehmigung des Herausgebers.



Inhaltsverzeichnis

1.	Aligemeines	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	3 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 10 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 16
3.3	Land- und Forstwirtschaftsflächen	17
3.4	Gartenland	20
4.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	21
4.1 4.2 4.3	Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze Erbbauzinssätze	21 23 23
5.	Bodenrichtwerte, Übersicht über die Bodenrichtwerte	23
5.1 5.2	Bodenrichtwerte Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	23 25

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)

Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209)

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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V vom 12.07. 2007, (GVOBl. 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 geschaffen. Er bildet das Zentrum der Mecklenburgischen Seenplatte und umfasst 62 Gemeinden und 4 Städte mit 65.560 Einwohnern (Stand per 30. 06. 2009). 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) 2007 im Landkreis Müritz insgesamt 1.354 Mio € (MV = 34.782 Mio €), das waren je Einwohner 20.273 € (MV = 20.621 € und je Erwerbstätigen 48.212 € (MV = 47.776 €). Bis auf wenige Großbetriebe des Kreises, haben die 3931 (1.12.2008) hier ansässigen Unternehmen, davon 940 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 19.657 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten des Landkreises (Stand per 31.12.08) teilen sich in folgende Wirtschaftsbereiche auf:

- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	950
- produzierendes Gewerbe	5.530
- Handel, Verkehr, Gastgewerbe	5.623
- Erbringung von Unternehmerdienstleistungen	1.695
- Erbringung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen	5.859

Der Arbeitsmarkt im Landkreis Müritz

Arbeitsamtsbezirk: Neubrandenburg

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

Tabelle 1: Arbeitsmarktsituation

	Januar					Dezember						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Arbeits- losenquo- te in %	23,5	24,8	21,5	19,7	17.1	15,4	22,6	18,0	18,1	15,3	12,9	13,1
Arbeits- lose absolut	8.637	9.087	7.715	7.003	6.050	5.376	8.254	6.479	6.429	5.403	4.523	4.593

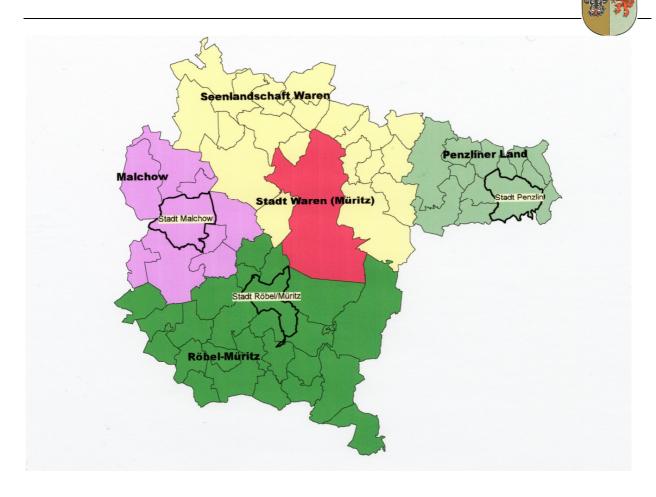
Quelle : Arbeitsamt Neubrandenburg

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	893 km² - jeder zweite km²
XX7.1.1	440.12

Wald 442 km² - jeder vierte km² Wasserflächen (mit Uferstreifen) 253 km² - jeder siebente km²



Der Landkreis Müritz ist mit 65.560 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 30.06.2009	Veränderung zum 30.06.2008 %
Malchow	6.912	- 1,0
Penzlin	3.832	+ 32,0
Röbel-Müritz	5.259	- 0,8
Waren (Müritz)	21.172	- 0,8

Tabelle 3: Einwohnerzahlen nach Ämtern

Ämter	Bevölkerung 30. 06. 2009	Veränderung zum 30.06.2008 %
Amt Malchow	11.429	- 1,1
Amt Penzliner Land	7.373	- 1,6
Amt Röbel/Müritz	15.473	- 1,1
Amt Seelandschaft	10.113	- 1,4



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 2009

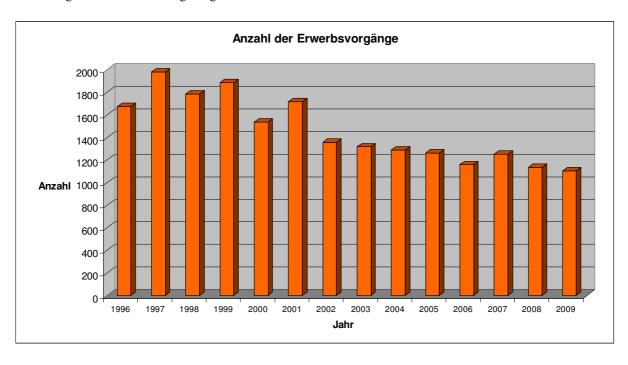
1.104 Vertragsabschlüsse

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

Tabelle 4: Statistik über die Erwerbsvorgänge

Grundstücksteilmarkt	Anzahl (absolut)	Anteil (%)	Veränderungen +/- 2008 zu 2009 %		
	(2002-0-200)	(10)			
Unbebaute Grundstücke	235	21,3	- 7,8		
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	452	40,9	- 6,8		
Wohnungs- und Teileigentum	84	7,6	+ 45,0		
Land- und Forstwirtschaft	276	25,0	- 0,4		
Sonstige	57	5,2	- 10,9		
Summe	1.104	100,0	- 3,1		

Die Anzahl der Vertragsabschlüsse ist gegenüber dem Vorjahr um 3,1 % gefallen, nur in dem Teilmarkt "Wohnungsund Teileigentum" ist eine Steigerung zu verzeichnen.





2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

35.816.470 m² Grundstücksfläche

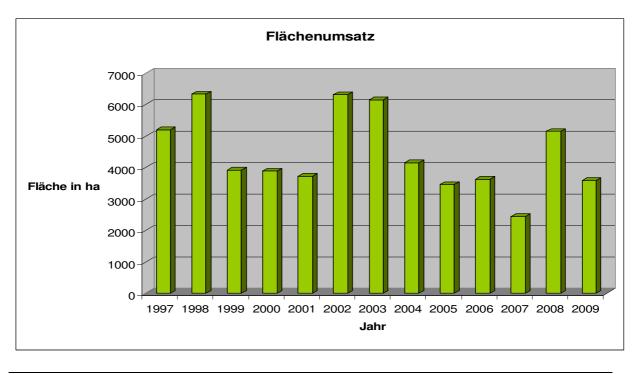
umgesetzt worden. Die Flächenangabe für das Wohn- und Teileigentum bezieht sich auf die Summe der Wohn- und Nutzflächen.

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 +/- 2008 zu 2009 %
Unbebaute Grundstücke	538.485	1,5	- 7,1
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	1.082.543	3,0	- 18,5
Wohnungs- und Teileigentum	6.933	-	+ 69,0
Land- und Forstwirtschaft	34.107.946	95,3	- 30,0
Sonstige	80.563	0,2	- 90,6
Summe	35.816.470	100,0	- 30,5

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem des Vorjahres um 30,5 % gefallen. Nur im Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" ist der Flächenumsatz gestiegen.





2.3 Geldumsatz

Im Jahre 2009 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Müritz

rd. 89,52 Millionen €

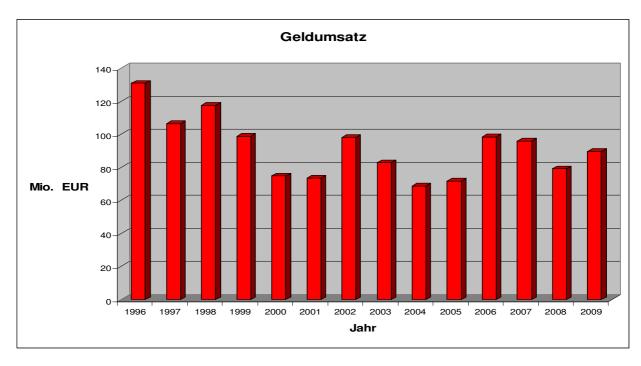
umgesetzt worden.

Der Umsatz unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 6: Anteile am Geldumsatz und Veränderungen zum Vorjahr

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)	Veränderungen +/- 2008 zu 2009 %
Unbebaute Grundstücke	6,93	7,7	- 50,1
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	51,79	57,9	+ 32,8
Wohnungs- und Teileigentum	10,73	12,0	+ 75,9
Land- und Forstwirtschaft	19,97	22,3	+ 1,9
Sonstige	0,10	0,1	-
Summe	89,52	100,0	+ 13,0

Der Geldumsatz im Jahre 2009 ist gegenüber dem Vorjahr um rund 13,0 % gestiegen. Die größte Steigerung ist in den Teilmärkten "bebaute Grundstücke" und "Wohnungs- und Teileigentum".





3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

3.1 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2009 sind dem Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke" 235 Verträge zuzuordnen. Rund 28 %, das sind 66 Verträge, betreffen selbständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist im Vergleich zum Vorjahr um 7,8 % gefallen. Der Flächenumsatz und der Geldumsatz sind gestiegen.

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

Tabelle 7: Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke nach Teilmärkten

Erwerbsvorgänge	Anzahl	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz €	
individueller Wohnungsbau - davon Grundstücke in B – Plangebieten	66	50.944	2.083.678	
	36	23.211	1.407.630	
gewerbliche Bauflächen	8	99.086	1.230.490	
Erschließung Baugebiete - Wohnen - Tourismus	4	11.088	75.264	
	1	4.566	45.111	
	3	6.522	30.153	
Touristische Nutzung gesamt	19	20.666	1.050.080	
- davon Ferienhausbebauung	15	5.814	461.170	
Arrondierungsflächen	40	10.838	73.061	

3.1.1 Individueller Wohnungsbau

Der Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke" beinhaltet 28 % 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
Ø Kaufpreis €/m²	36,30	30,50	39,50	43,00	38,60	35,20	32,80	35,10	38,90	40,90
Ø Größe m²/Verkauf	924	986	861	867	788	927	834	1029	877	772



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 901 m² wird mit 23,60 €/m² ermittelt. In den Städten errechnet sich ein Bodenwert von durchschnittlich 57,90 €/m², bei einer durchschnittlichen Größe von 676 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.

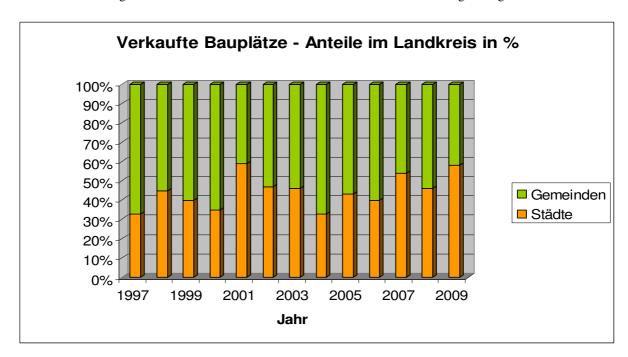
Die Entwicklung der Grundstückspreise für den individuellen Wohnungsbau getrennt nach Städten und Gemeinden seit dem Jahr 2000 zeigt nachfolgende Tabelle:

Tabelle 9: Entwicklung der Bodenpreise (individueller Wohnungsbau)

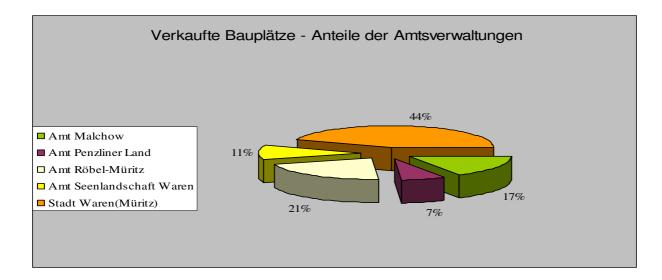
	Städte		Gemei	Gemeinden			
	Ø Kaufpreis €/m²	Ø Größe m²/Verkauf	Ø Kaufpreis €/m²	Ø Größe m²/Verkauf			
2000	62,30	716	31,70	1032			
2001	58,50	680	16,60	1260			
2002	58,10	615	30,20	1075			
2003	59,80	700	38,00	944			
2004	64,00	581	30,10	894			
2005	60,60	613	25,10	1164			
2006	58,00	597	22,80	990	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

Die Bodenpreise im Teilmarkt "individueller Wohnungsbau" sind in den Städten und Gemeinden gestiegen. Die Preisschwankungen in den Gemeinden sind 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 8 Bodenrichtwerten ist eine steigende Tendenz zu verzeichnen. Die Bodenwertsteigerungen liegen zwischen 10 % und 50 %. 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 2008 herangezogen.

Zusätzlich zur Auswertung der Kaufpreissammlung wurden im Jahre 2009 durch eine Arbeitsgruppe des Gutachterausschusses kaufpreisarme Lagen im Amt Penzliner Land untersucht. Dabei wurden Ortslagen in denen sich der Bodenrichtwert durch Verkäufe entwickelt hat über einen Zielbaum mit kaufpreisarmen Lagen verglichen. In Auswertung dieser Untersuchungen ändern sich die Bodenrichtwerte in 8 Gemeinden bzw. Ortsteilen.

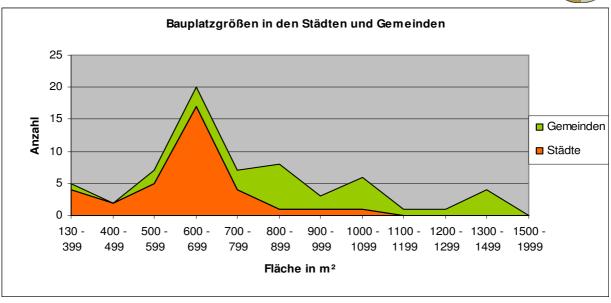
In den Städten des Landkreises Müritz haben sich die Bodenrichtwerte nur geringfügig geändert. Zwei neue Bodenrichtwertzonen sind in Waren (Müritz) entstanden.

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 m^2 und 1.100 m^2 . In den Städten wurden die meisten Bauplätze zwischen 500 m^2 und 800 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

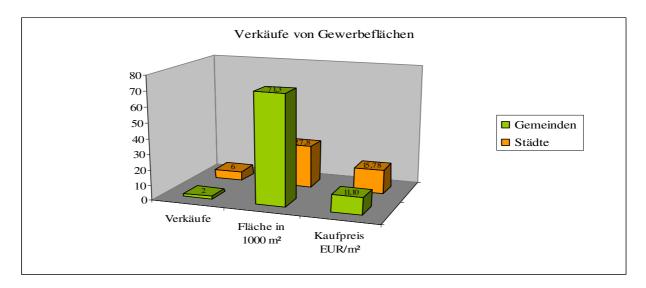
Der Verkauf von Gewerbeflächen ist in den Städten des Landkreises gestiegen. In den Gemeinden sind Verkäufe rückläufig. In der nachfolgenden Auswertung wurden nur ortsüblich erschlossene Gewerbeflächen berücksichtigt.

Tabelle 10: Vergleich Preisniveau Städte und Gemeinden

	Gemeinden	Städte
Anzahl der Verkäufe	2	6
Fläche in 1000 m ²	71,3	27,8
Kaufpreis €/m²	11,10	15,78



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 2009 im Durchschnitt ein Kaufpreis von 79,30 €/m², bei einer Größe von 388 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
Ø Kaufpreis €/m²	67,00	65,00	70,00	72,60	57,80	57,30	44,90	79,30
Ø Grund- stücksgröße m²	520	510	411	432	399	460	465	388

3.2 Bebaute Grundstücke

Der Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke inklusive Wohnungs- und Teileigentum nimmt bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge mit rund 49 % und beim Geldumsatz mit rund 70 % einen beständig hohen Anteil am Gesamtmarktgeschehen ein. Gegenüber dem zurückliegenden Jahr ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um rd. 7 % gefallen. Die Verkäufe von Wohn- und Teileigentum sind 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 -

	EFH				RH			DHH		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009	
Städte	42	32	47	19	9	8	14	15	18	
Gemeinden	46	47	72	4	8	6	36	35	38	
Gesamt	88	79	119	23	17	14	50	50	56	

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*	29 %	32 %	39 %
RH*	35 %	43 %	22 %
DHH*	47 %	28 %	25 %

^{*}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 Verkäufe von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Mit 47 % liegt der höchste Anteil bei den Verkäufen von Doppelhaushälften in der Kaufpreissumme von < 50.000 €.

Tabelle 14: Verkäufe Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser

	Städte	Gemeinden
Einfamilienhäuser		
Anzahl Verkäufe	32	47
Ø Kaufpreis / Verkauf		
€	97.620	92.836
min - max	5.000 - 410.000	8.000 - 300.000
Ø Grundstücksgröße		
m²	622	1.973
min - max	107 - 2.526	320 - 5.500
Doppelhaushälften		
Anzahl Verkäufe	18	38
Ø Kaufpreis / Verkauf		
€	86.943	50.254
min - max	17.437 - 155.000	8.000 - 116.000
Ø Grundstücksgröße		
m²	673	1.990
min - max	97 - 2.202	426 - 5.746
Reihenhäuser		
Anzahl Verkäufe	8	6
Ø Kaufpreis / Verkauf		
€	102.324	31.124
min - max	69.800 - 143.800	15.000 - 60.500
Ø Grundstücksgröße		
m²	433	483
min - max	134 - 882	176 - 978



3.2.2 Wohn- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Wohn- und Teileigentum" ist 2009 mit 7,6 % am Gesamtmarktgeschehen des Landkreises Müritz beteiligt. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Verkaufsfälle um 45 % gestiegen. Bei allen Verkaufsfällen für Wohnund Teileigentum entfielen 38 % auf die Stadt Waren (Müritz), 6 % auf die Stadt Malchow und 56 % auf andere Orte (Gemeinden).

Der Teilmarkt "Wohn- und Teileigentum" wird getrennt nach Erstverkäufen und Weiterverkäufen betrachtet. In der nachfolgenden Tabelle wurden die Verkäufe aus den Jahren 2008 und 2009 herangezogen.

Tabelle 15: Anzahl und Umsatz Wohn- und Teileigentum 2008/2009

	Kauffälle Anzahl	Umsatz m² Wohn-u.Nutzfl.	Geldumsatz T€	Preis m² €/m² Wohn- u. Nutzfl.
Erstverkäufe Neubauten				
- Wohneigentum	14	1286	2.268,1	1.764,001
- Wohneigentum in besonderer	2	137	279,0	$2.040,00^{1}$
Lage				
- Ferienwohnungen, Ferienappartements	53	3793	7.713,0	2.034,00
Weiterverkäufe				
- Wohneigentum neu	26	1.827	1.945,5	1.065,001
- Teileigentum neu	1	91	140,0	1.543,00
- Wohneigentum				
Teilsanierung/Vollsanierung	22	1.474	1.318,0	895,00
Umwandlungen				
- Wohneigentum	7	855	606,0	708,00
Teilsanierung, Vollsanierung				
- Teileigentum	2	487	1.210,0	2.487,00
Teilsanierung, Vollsanierung				

¹ teilweise Preis für Stellplatz bzw. Tiefgarage enthalten

Die Verkäufe von Ferienwohnungen/Ferienappartements machen ca. 42% der Gesamtverkäufe im Teilmarkt "Wohn- und Teileigentum" in den Jahren 2008 und 2009 aus.

Bei den ausgewerteten Verkäufen sind Preise zwischen 1.019,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche und 1.912,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche erzielt worden. Das ergibt einen Durchschnitt von 1.764,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche für die Erstverkäufe Wohneigentum in den Jahren 2008 und 2009 und in besonderen Lagen von 2.040,00 €/m². 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 68 m² und 98 m² Wohnfläche, im Durchschnitt bei 92 m².

Die nächstfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Kaufpreise für Wohneigentum (Erstverkäufe) seit 1996.

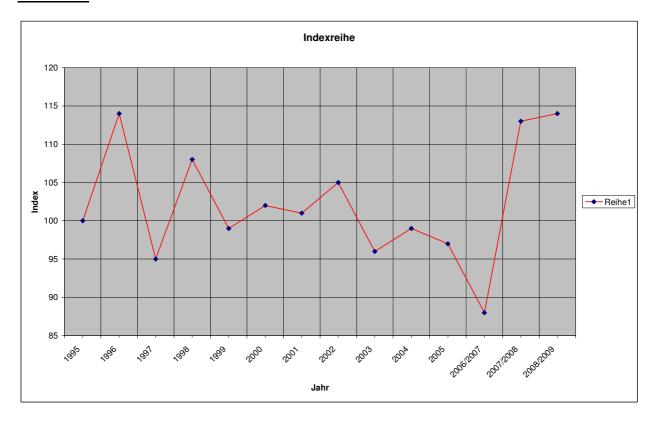
Tabelle 16: Erstverkäufe – langfristige Entwicklung

Eigentumswohnungen - Erstverkäufe						Inde	x 1995 =	100				
1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 /	2007/	2008/
										2007 1	2008 1	2009 1
114	95	108	99	102	101	105	96	99	97	88	113	114

¹ 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 14 % und beim Geldumsatz mit ca. 8,0 % beteiligt. 2009 gingen 64 Verträge mit einem Gesamtumsatz von ca. 4,0 Mill. € in die Kaufpreissammlung ein.

Tabelle 17: Verkauf Erholungsgrundstücke

Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis €/Verkauf	Ø Grundstücksgröße m²
64	63.038	483
Kaufpreisspanne	3.405 261.543	192 1.821

Die Ferienhausstandorte Rechlin "Claassee" und die Ferienhausstandorte in Göhren – Lebbin sind mit 48 % am Gesamtumsatz beteiligt.

3.3 Land- und Forstwirtschaftsflächen

Im Berichtsjahr sind die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen am Gesamtumsatz 2009 in der Anzahl mit 25 %, beim Flächenumsatz mit 95,3 % und beim Geldumsatz mit 22,3 % beteiligt.

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

Anzahl der Verträge	5,1	%
Flächenumsatz	38,5	%
Geldumsatz	37.8	%



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 18: "Land- und Forstwirtschaftsflächen" entsprechend der Nutzungsart

Nutzungsart	Flächenumsatz ha	Geldumsatz €
Mischverkäufe	625,0	4.642.245
Ackerland	829,2	5.403.845
Grünland	276,9	1.196.297
Forstwirtschaftsflächen	111,9	293.050

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

Mischverkäufe

Ca. 34 % des Flächenumsatzes der Verkäufe von Land- und Forstwirtschaftsflächen beinhalten Mischflächen. In der Regel 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 werden 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 2009 bei einer durchschnittlichen Größe von 7,3 ha je Kauffall ein Bodenpreis von 0,49 €/m² erzielt. Der Bodenpreis ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Tabelle 19: "Mischverkäufe" – langfristige Entwicklung -

Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ø Kauf - preis €/m²	0,33	0,31	0,27	0,39	0,33	0,35	0,36	0,36	0,43	0,41	0,49

Ackerland

Der Anteil des Flächenumsatzes für Ackerland am Teilmarkt "Land- und Forstwirtschaftsflächen" beträgt 24 %, das sind 829,2 ha. Nach Zuordnung der Bodenpunkte zu den einzelnen Kauffällen ergeben sich nachfolgende Preisentwicklungen im Landkreis Müritz.

Tabelle 20: Ackerland - langfristige Entwicklung -

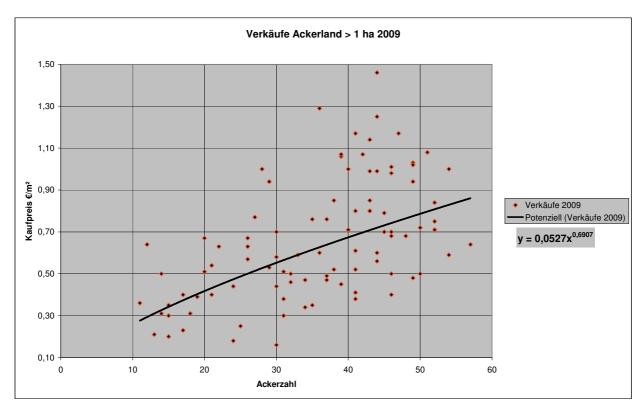
Boden- punkte		Kaufpreis € /m²												
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009			
< 30	0,24	0,28	0,32	0,28	0,36	0,27	0,27	0,28	0,35	0,39	0,49			
31 - 40	0,31	0,33	0,37	0,41	0,42	0,42	0,35	0,38	0,39	0,50	0,56			
> 40	0,34	0,37	0,39	0,47	0,49	0,47	0,41	0,42	0,47	0,63	0,86			

Für die Ableitung der Bodenrichtwertempfehlungen wurden die Verkäufe von 2009 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. Ortsspezifische wertbeeinflussende Umstände wie z. B. Lage und Grundstücksstruktur wurden nicht berücksichtigt.

.



Die Auswertung der Kaufpreise von 2009 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 21:

Ackerzahl	20	25	30	35	40	45
Bodenwert €/m²	0,42	0,49	0,55	0,61	0,67	0,73

Grünland

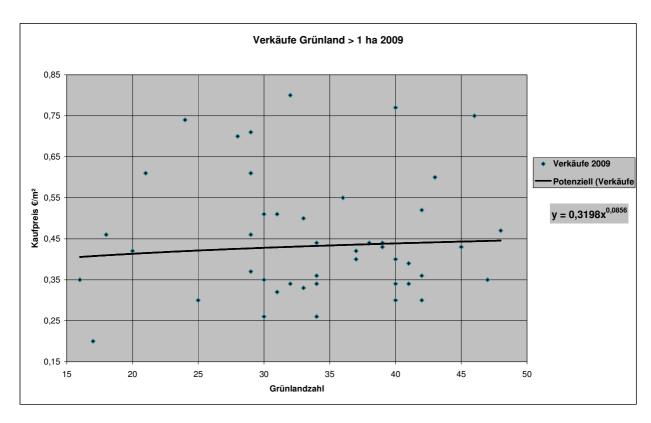
Die Verkäufe von Grünlandflächen sind im Vergleich zum Vorjahr in der Anzahl gefallen. Insgesamt konnten 69 Kauffälle ausgewertet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 0,47 €/m². Einen Überblick über die Durchschnittspreise für Grünland im Berichtsjahr und den Vergleich zu den Vorjahren gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 22: Durchschnittliche Kaufpreise für Grünland

Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ø Kauf- preis €/m²	0,29	0,28	0,25	0,21	0,25	0,28	0,29	0,32	0,35	0,38	0,47



Nach Zuordnung der Grünlandzahl zu den Kaufpreisen und der Eliminierung der Verkäufe < 1 ha verblieben 46 Kauffälle, die in nachfolgender Grafik dargestellt werden. Objektspezifische, wertbeeinflussende Umstände wie z. B. Lage und Grundstücksstruktur wurden hierbei nicht berücksichtigt.



Entsprechend der im Diagramm angegebenen Formel ergeben sich für Grünland, in Abhängigkeit der Grünlandzahl, folgende Kaufpreise.

Tabelle 23:

Grünlandzahl	20	25	30	35	40	45
Bodenwert €/m²	0,41	0,42	0,43	0,43	0,44	0,46

Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland

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

Die Zonierung basiert auf der Grundlage der alten Ämterstruktur des Landkreises. Diese entspricht annährend den regionalen Gegebenheiten. Es werden 6 Bodenrichtwertzonen gebildet. Um ausreichend zonale Verkäufe zur Verfügung zu haben, werden die Verkäufe aus zwei Jahren (2008/2009) berücksichtigt. Im Ergebnis der Auswertungen wird zum Stichtag 31.12.2009 eine Bodenrichtwertkarte für Acker- und Grünland veröffentlicht.



Tabelle 24: Zonale Bodenrichtwerte Ackerland/Grünland

Zone	Bereich		Boder	ırichtwert	
		Ackerland €/m²	Ø AZ	Grünland €/m²	Ø GLZ
1	Amt Malchow Stadt Malchow	0,55	32	0,50	32
2	Amt Moltzow	0,87	42	0,48	35
3	Amt Penzliner Land	0,72	46	0,43	39
4	Amt Rechlin	0,50	26	0,37	35
5	Amt Röbel-Müritz Stadt Röbel/Müritz	0,48	33	0,47	35
6	Amt Waren (Müritz) Stadt Waren (Müritz)	0,50	36	0,42	34

Forstwirtschaftsflächen

Im Landkreis Müritz wurden 2009 111,9 ha Forstwirtschaftsflächen verkauft. Im Durchschnitt der auswertbaren Verkäufe wurde bei einer Kaufpreisspanne zwischen 0,06 €/m² bis 0,70 €/m², ein durchschnittlicher Wert von **0,26 €/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 25: Durchschnittliche Kaufpreise für Forstwirtschaftsflächen

Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ø Kauf- preis €/m²	0,12	0,24	0,19	0,17	0,14	0,18	0,21	0,25	0,22	0,29	0,26

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. 2009 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 standen 8 Kauffälle zur Verfügung.

Tabelle 26: Verkäufe Einzelgärten

	Anzahl	Kaufpreis €/m² Kaufpreisspanne Ø €/m²	Grundstücksgröße Von - bis Grundstücksgröße Øm²
Städte	4	9,37 – 25,00 Ø 11,05	128 – 1.740 Ø 583
Gemeinden	4	1,00 – 18,00 Ø 5,69	400 − 1806 Ø 880

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), § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) und § 15 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:

$k = \emptyset$	$KP \pm bwU$	K	=	Marktanpassungstaktor
	vorl. SW	KP	=	Kaufpreis des Grundstücks
		bwU	=	besondere wertbeeinflussende Umstände
		vorl.SW	=	vorläufiger Sachwert (Wert der baulichen An-
				lage + Bodenwert +/- bwU)

Grundstücksmarktbericht 2009



Der vorläufige Sachwert wird nach folgendem Bewertungsmodell ermittelt:

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

- Regionale Korrekturfaktoren
 - Bundesland
 - 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

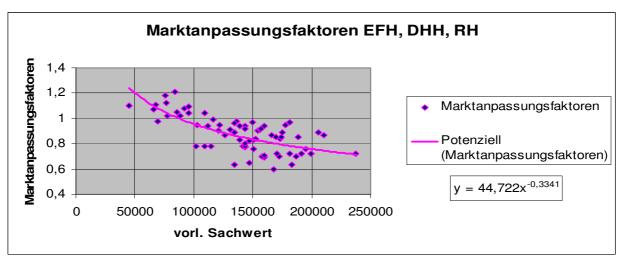
Für die nachfolgende Auswertung für den Landkreis Müritz wurden Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2009 herangezogen.

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	0,58 - 0,84	0,72 - 0,83	0,76 - 0,91
> 200.000			0,72*	0,87*

* nur 1 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 Ertragswertverfahrens (§§ 15 – 20 WertV) ermitteln.

Im Berichtsjahr 2009 konnten keine Kauffälle untersucht werden. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden aus den Vorjahren übernommen.

Tabelle 28: Liegenschaftszinssätze

Objektart	Liegenschaftszinssatz					
MFH, 3 – 4 WE MFH > 4 WE Wohn- und Geschäftshäuser	2,6 - 5,2 3,9 - 5,9 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 2009 sind nur zwei 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 Erbbauzins liegt dafür 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 Bau-



land 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 mit Bodenrichtwerten für erschließungsbeitrags- und abgabenbeitragsfreie Baugrundstücke.

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. 2009

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	Gewerbliche Bauflächen	
				individ nungsl		Woh-	Gescho wohnu	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]				
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.