



Produktbeschreibung

GSMB 2012 LK MSE

Produktart	Download
Kurzbeschreibung	Grundstücksmarktbericht 2012 des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte
Umfang	133 Seiten A4 Hochformat
Format	PDF
Aktualität	Redaktionsschluss 15.01.2013 Daten: 01.01.2012 - 31.12.2012
Erläuterungen	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Sitzung am 28.03.2012 den Grundstücksmarktbericht und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches für den Berichtszeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012 beschlossen. Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.</p> <p>Inhaltsverzeichnis des Dokuments</p>
Preis	60,00 €
Urheber	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg Tel. 0395/570 87 3810 mail: marko.holz@lk-seenplatte.de
Rechtsgrundlage	Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V) vom 29. Juni 2011 in der derzeitigen Fassung
Preisgrundlage	Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung – GAKostVO M-V) vom 12. Juli 2007 (GVOBl. M-V S. 254), die zuletzt durch Verordnung vom 15. Juli 2014 (GVOBl. M-V S. 389) geändert worden ist



Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte

Inhaltsverzeichnis

1.	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben.....	7
2.	Rechtsgrundlagen	8
3.	Zielsetzung.....	8
4.	Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	8
4.1	Allgemein.....	8
4.2	Strukturdaten.....	10
4.2.1	Bevölkerung.....	10
4.2.2	Administration und zentralörtliche Gliederung.....	11
4.2.3	Verkehr	11
4.2.4	Arbeitsmarkt.....	12
4.3	Wirtschaftsindikatoren.....	12
4.3.1	Dienstleistungen	12
4.3.2	Tourismus	13
4.4	Bauen und Wohnen	13
4.4.1	Baugenehmigungen.....	13
4.4.2	Baupreisindex	13
5.	Überblick über den Grundstücksverkehr.....	14
5.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge.....	14
5.2	Flächenumsatz.....	15
5.3	Geldumsatz	16
	Abschnitt A	18
	1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg	
1.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge.....	18
1.2	Flächenumsatz.....	19
1.3	Geldumsatz	21
1.4	Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber	22
1.5	Zwangsversteigerungen.....	23
2.	Unbebaute Grundstücke	23
2.1	Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	23
2.2	Erschließungsbeiträge	23
2.3	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Stadtgebiet.....	24
3.	Bebaute Grundstücke	25
3.1	Grundstücksumsatz	25
3.2	Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke.....	25
3.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.....	25
3.2.2	Doppelhaushälften	26
3.2.3	Reihenhäuser.....	26
3.3	Mehrfamilienwohnhausgrundstücke und Geschosswohnungsbauten.....	26
3.3.1	Mehrfamilienwohnhäuser.....	26
3.3.2	Geschosswohnungsbauten (2007-2011).....	27
3.4	Gemischt genutzte Grundstücke.....	27

3.5	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	27
3.5.1.	Geschäftshäuser/ Handel/ Praxen	27
3.5.2.	Büro- und Verwaltungsgebäude	28
3.6	Gewerblich genutzte Objekte	28
4.	Wohnungs- und Teileigentum	28
5.	Arrondierungsflächen der Jahre 2008 - 2012	37
6.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	38
6.1	Bodenpreisindex für Wohnbauland	39
6.1.1	Bodenpreisindex für Wohnbauland – Stadtgebiet	39
6.1.2	Bodenpreisindex (BPI) für Wohnbauland nach B-Plangebietem getrennt dargestellt.....	39
6.2	Sachwert-Marktanpassungsfaktoren	40
6.2.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2012.....	41
6.2.2	Mehrfamilienwohnhäuser/ Geschosswohnungsbauten 2008 – 2012.....	43
6.2.3	Wohnungseigentum 2012.....	45
6.2.4	Gemischt genutzte Grundstücke 2008 – 2012	46
6.2.5	Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude.....	47
6.2.5.1	Geschäftshäuser 2008 - 2012	47
6.2.5.2.	Büro- und Verwaltungsgebäude 2006 - 2010.....	47
6.2.6	Gewerblich genutzte Objekte 2008 – 2012	48
6.3	Liegenschaftszinssätze	49
6.3.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2012.....	50
6.3.2	Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbauten	51
6.3.3.	Wohnungseigentum 2012.....	52
6.3.4	Gemischt genutzte Gebäude 2008 - 2012.....	53
6.3.5	Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude.....	54
6.3.5.1.	Geschäftshäuser 2008 – 2012	54
6.3.5.2.	Büro- und Verwaltungsgebäude 2006 - 2010	54
6.3.6	Gewerblich genutzte Objekte 2008 - 2012	54
6.4	Vergleichsfaktoren	55
7.	Pachten	56
7.1	Pachten nach Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)	56
7.1.1	Rechtsgrundlagen.....	56
7.1.2	Gärten (§ 3 Nutz EV)	56
7.1.3	Erholungsgrundstücke (§ 3 NutzEV)	56
7.1.4	Garagen (§ 5 NutzEV)	56
7.1.5	Bootsschuppen	57
8.	Mietpreissammlung	57
	Abschnitt B	60
	1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region Demmin	
1.1	Unbebaute Baugrundstücke.....	60
1.1.1	Werdendes Bauland	60
1.1.2	Baunutzungsreifes Land	60
1.1.2.1	Wohnbebauung.....	60
1.1.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke	63
1.1.2.3	Gemischte Bauflächen.....	63

1.1.2.4	Sonstige Bauflächen	63
1.1.3	Erbbaurechte	63
1.1.4	Hausgärten (Hinterland)	63
1.1.5	Arrondierungsflächen.....	64
1.2	Bebaute Grundstücke	65
1.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	66
1.2.2	Mehrfamilienhäuser	69
1.2.3	Gewerbe / Industrie	70
1.2.4	Handel (Verbrauchermärkte)	70
1.2.5	Wochenend- und Ferienhäuser	70
1.2.6	Gemischte Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser).....	70
1.2.7	Wohnungs- und Teileigentum.....	70
1.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	72
1.4	Sonstige Flächen	77
2.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	79
2.1.	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser	79
2.2	Liegenschaftszinssätze (Stand 2008)	81
	Abschnitt C	82
	1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region Neustrelitz	
1.1	Unbebaute Grundstücke	82
1.1.1	Individueller Wohnungsbau/Wochenend- und Ferienhausgrundstücke.....	82
1.1.2	Gewerbe/Produktion/Handel/Industrie.....	88
1.2	Bebaute Grundstücke	89
1.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	89
1.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	91
1.2.3	Mehrfamilienhäuser	92
1.2.4	Gewerbe- und Industriegebäude	93
1.2.5	Handel (Verbrauchermärkte)	93
1.2.6	Wochenend- und Ferienhäuser	94
1.2.7	Gemischte Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser).....	94
1.2.8	Wohnungs- und Teileigentum.....	95
1.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	97
1.3.1	Acker/Grünland/Wald.....	97
1.3.2	Agrarland mit besonderer Zweckbestimmung	104
1.4	Sondernutzungen/Sonstige Daten	105
1.4.1	Nutzungsentgelte	105
1.4.2	Erbbauzinssätze	106
1.4.3	landwirtschaftliche Betriebsflächen (Hof- und Gebäudeflächen).....	106
1.4.4	Gewerbeflächen im ländlichen Bereich	106
1.4.5	Gewerbeflächen im städtischen Bereich	107
1.4.6	Baugrundstücke individueller Wohnungsbau in Seelage	107
1.4.7	Bodenwert für Wohngrundstücke im Außenbereich	107
1.4.8	Landwirtschaftliche Wege – Feldwege	107
1.4.9	Wege in Bungalowsiedlungen	107
1.4.10	Erschließungskosten in B-Plänen.....	108

1.4.11	Flächen für Naturschutzzwecke.....	108
1.4.12	Öffentliche Grünflächen, Parks, Wallanlagen.....	108
1.4.13	Zwangsversteigerungen Ein- und Zweifamilienhäuser.....	108
2.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	109
2.1	Sachwertfaktoren	109
2.1.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	110
2.1.2	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	112
2.2	Liegenschaftszinssätze	112
2.2.1	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	113
2.2.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser.....	113
	Abschnitt D	114
	1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region_ Waren (Müritz)	
1.1	Unbebaute Grundstücke	114
1.1.1	Individueller Wohnungsbau	114
1.1.2	Gewerbe	116
1.1.3	Erholungsgrundstücke	116
1.2	Bebaute Grundstücke	117
1.2.1	Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	117
1.2.2	Wohnungs- und Teileigentum.....	118
1.2.3	Wochenend- und Ferienhäuser	120
1.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	120
1.3.1	Acker/Grünland/Wald.....	120
1.3.2	Agrarland mit besonderer Zweckbestimmung	125
2.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	126
2.1	Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser (Stand 2011).....	126
2.2	Liegenschaftszinssätze (Stand 2010)	127
2.3	Erbbauszinssätze.....	128
	Abschnitt E	128
	1. BODENRICHTWERTE, ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE	
1.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	129
1.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte Acker/Grünland/Wald	130
1.3	Erneuerbare Energien.....	132
	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	133