

Produktbeschreibung

GSMB 2019 LK MSE



Produktart	Download
Kurzbeschreibung	Grundstücksmarktbericht 2019 des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte
Umfang	184 Seiten A4 Hoch/Querformat
Format	PDF
Aktualität	Redaktionsschluss 31.12.2018 Daten: 01.01.2017 - 31.12.2018
Erläuterungen	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 den Grundstücksmarktbericht und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches für den Berichtszeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2018 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

**Mecklenburg
Vorpommern**

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abschnitt A Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht und dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	6
1. Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben	6
2. Rechtsgrundlagen.....	8
3. Zweck des Grundstücksmarktberichtes.....	9
4. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	10
4.1. Allgemein	10
4.2. Grund- und Strukturdaten.....	12
4.2.1. Administration und zentralörtliche Gliederung	12
4.2.2. Bevölkerung	13
4.2.3. Verkehr.....	18
4.2.4. Arbeitsmarkt.....	19
4.3. Wirtschaftsindikatoren	20
4.3.1. Dienstleistungen.....	21
4.3.2. Tourismus	21
4.4. Bauen und Wohnen	22
4.4.1. Baugenehmigungen	22
4.4.2. Baupreisindex	23
5. Überblick über den Grundstücksverkehr	24
5.1. Teilmärkte	24
5.2. Erwerbsvorgänge	26
5.2.1. Anzahl	26
5.2.2. Flächenumsatz.....	28
5.2.3. Geldumsatz	30
5.2.4. Grafische Darstellung der Entwicklung.....	32
5.3. Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber.....	33
5.3.1. Landkreis Mecklenburgische Seenplatte - ohne Neubrandenburg.....	33
5.3.2. Stadt Neubrandenburg.....	34
5.4. Zwangsversteigerungen	35
6. Bodenrichtwerte	36
6.1. Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte und Ortsteile	36
Abschnitt B Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg	38
1. Unbebaute Grundstücke	38
1.1. Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	38
1.2. Erschließungsbeiträge.....	39
2. Bebaute Grundstücke	40
2.1. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	41
2.1.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	41
2.1.2. Doppelhaushälften	41
2.1.3. Reihenhäuser.....	42
2.2. Mehrfamilienhausgrundstücke und Geschosswohnungsbau.....	42
2.3. Gemischt genutzte Grundstücke	43
2.4. Büro / Verwaltung	43
2.5. Gewerblich genutzte Objekte	44
3. Wohnungs- und Teileigentum.....	45
4. Arrondierungsflächen der Jahre 2010 - 2018.....	57

5.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	58
5.1.	Bodenpreisindex für Wohnbauland	59
5.1.1.	Stadtgebiet	59
5.2.	Sachwertfaktoren	60
5.2.1.	Ein- und Zweifamilienhäuser	62
5.2.2.	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	65
5.2.3.	Wohnungseigentum	66
5.2.4.	Gemischt genutzte Objekte 2015 - 2018 (gewerbl. Anteil 25 % - 50 %)	67
5.2.5.	Gewerblich genutzte Objekte 2015 - 2018	68
5.3.	Liegenschaftszinssätze	69
5.3.1.	Ein- und Zweifamilienhäuser	71
5.3.2.	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	72
5.3.3.	Wohnungseigentum	72
5.3.4.	Gemischt genutzte Objekte (gewerbl. Anteil 25 % - 50 %)	74
5.3.5.	Gewerblich genutzte Objekte	75
5.4.	Vergleichsfaktoren	76
6.	Pachten	80
6.1.	Pachten nach Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)	80
6.2.	Pachten nach BGB	80
6.2.1.	Gärten	80
6.2.2.	Garagen	80
6.2.3.	Bootsschuppen und Bootsliegflächen	81
7.	Mieten für Stellplätze und Garagen	81
Abschnitt C Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (ohne Stadt Neubrandenburg)		
82		
1.	Unbebaute Grundstücke	82
1.1.	Individueller Wohnungsbau	82
1.2.	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	83
1.3.	Gewerbe/Produktion/Handel/Industrie	83
1.3.1.	Gewerbe- und Wohnflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB)	84
1.3.2.	Gewerbeflächen im Innenbereich (§ 34 BauGB)	84
1.4.	Erschließungsbeiträge	84
1.5.	Sonstige Flächen	85
1.5.1.	Freizeitgartenflächen	85
1.5.2.	Campingplätze / Stellplätze für Wohnwagen	85
1.5.3.	Flächen für erneuerbare Energien (Zeitraum 2010 - 2018)	85
2.	Bebaute Grundstücke	86
2.1.	Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke nach Region	86
2.1.1.	Region Demmin	86
2.1.2.	Region Mecklenburg-Strelitz	89
2.1.3.	Region Waren (Müritz)	93
3.	Wohnungs- und Teileigentum	97
3.1.	Darstellung des Marktes nach Regionen	97
3.1.1.	Region Demmin	97
3.1.2.	Region Mecklenburg-Strelitz	99
3.1.3.	Region Waren (Müritz)	101
4.	Arrondierungsflächen (2017 - 2018)	105
5.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	107
5.1.	Bodenpreisindizes	108
5.1.1.	Bodenpreisindex für Wohnbauland	108
5.1.2.	Bodenpreisindex für Gewerbeflächen	109
5.1.3.	Bodenpreisindex für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	109
5.2.	Sachwertfaktoren	110

5.2.1.	Region Demmin	112
5.2.2.	Region Mecklenburg-Strelitz	119
5.2.3.	Region Waren (Müritz)	129
5.3.	Liegenschaftszinssätze	137
5.3.1.	Region Demmin	138
5.3.2.	Region Mecklenburg-Strelitz	142
5.3.3.	Region Waren (Müritz)	146
5.4.	Vergleichsfaktoren	149
5.4.1.	Region Demmin	150
5.4.2.	Region Mecklenburg-Strelitz	153
5.4.3.	Region Waren (Müritz)	156
6.	Pachten	159
6.1.	Pachten nach Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)	159
6.1.1.	Garagen	160
6.1.2.	Gärten	160
6.1.3.	Erholungsgrundstücke	160
6.1.4.	Bootsliegeflächen	160
6.2.	Pachten nach BGB	161
6.2.1.	Garagen	161
6.2.2.	Gärten	161
6.2.3.	Kleingartenvereine	161
6.2.4.	Arrondierungsgärten (direkt am Wohnhaus des Pächters angrenzende Flächen)	161
6.2.5.	Bootsliegeflächen	162
6.2.6.	Erholungsgrundstücke	162
7.	Mieten für Garagen	162
8.	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	163
9.	Bericht über den land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt im Landkreis	164