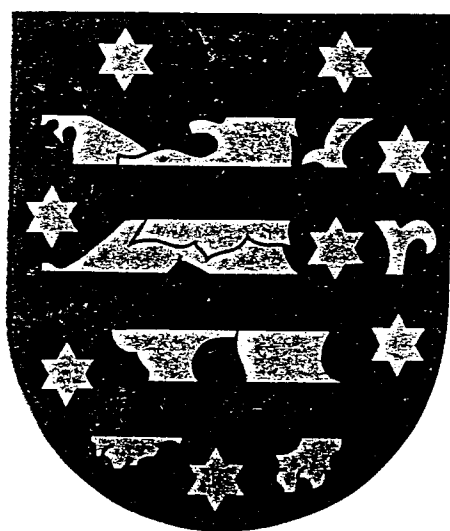


Thüringen

Grundstücksmarktbericht

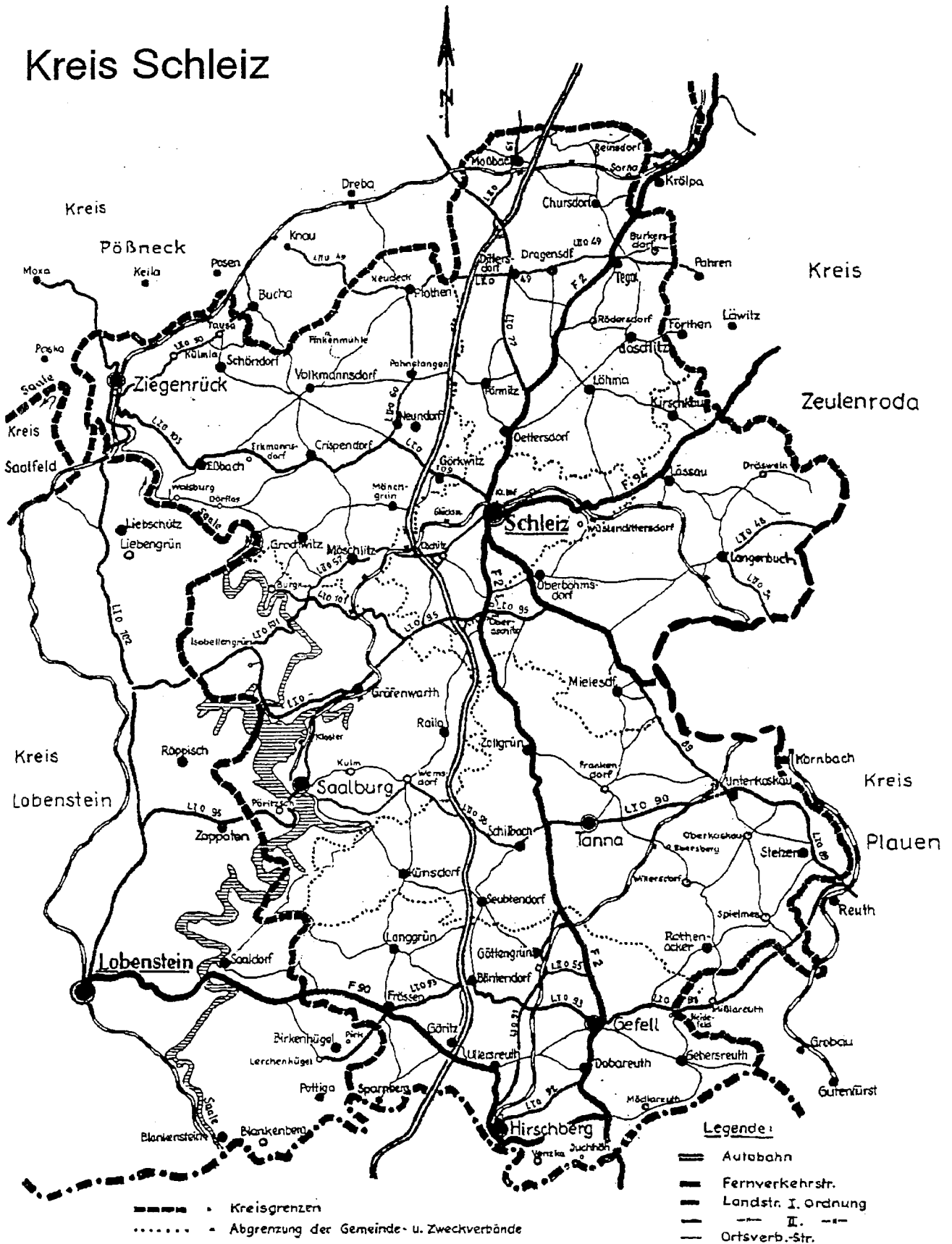
für den Landkreis Schleiz

1991/1992



Gutachterausschuß für Grundstückswerte
– Geschäftsstelle –

Kreis Schleiz



Inhaltsverzeichnis

1. **Vorwort**

2. **Der Gutachterausschuß und seine Geschäftsstelle**
 - 2.1. Der Gutachterausschuß
 - 2.2. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
 - 2.3. Die Kaufpreissammlung
 - 2.4. Gutachten

3. **Verkehrswert, Einflüsse auf den Grundstückswert**
 - 3.1. Verkehrswert
 - 3.2. Allgemeine Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken
 - 3.3. Individuelle Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken
 - 3.4. Zusammenfassung

4. **Statistische Grunddaten zum Landkreis Schleiz**
 - 4.1. Lage und Landschaft
 - 4.2. Einwohner, Fläche
 - 4.3. Flächennutzung
 - 4.3.1. Landwirtschaftliche Nutzfläche
 - 4.3.2. Forstwirtschaftliche Nutzfläche
 - 4.3.3. Bebaute Fläche
 - 4.3.4. Bevölkerungsdichte

5. **Daten zum Grundstücksverkehr**
 - 5.1. Vertragsabschlüsse
 - 5.2. Flächenumsatz
 - 5.3. Geldumsatz
 - 5.4. Kurze Wertung der Umsatzzahlen

6. **Bebaute Grundstücke**
 - 6.1. Häufigkeit der Grundstücksgrößen
 - 6.2. Häufigkeit der Kaufpreise

7. **Bodenrichtwerte**
 - 7.1. Transparenz des Grundstücksmarktes durch Bodenrichtwerte
 - 7.2. Ausgesuchte Bodenrichtwerte für Bauflächen des Landkreises Schleiz
 - 7.3. Bodenrichtwertkarte "Schleiz (Auszug)"
 - 7.4. Bodenrichtwertkarte "Landwirtschaftliche Grundstücke (Auszug)"

8. **Gesetzliche Grundlagen**

1. Vorwort

Mit der Aufhebung des Preisstops am 1. Juli 1991 ist auch im Gebiet der neuen Bundesländer der Grundstücksverkehr dem "freien Spiel der Marktkräfte" ausgesetzt. Der sich erst allmählich entwickelnde Grundstücksmarkt sowie Änderungen der wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen haben für eine Übergangszeit zu Unsicherheiten bei der Preisgestaltung für Grundstücke und Mieten geführt.

Der vorliegende Bericht soll die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt erhöhen und dazu beitragen, daß der interessierte Leser den Grundstücksmarkt im Landkreis Schleiz besser einschätzen kann.

Der Bodenmarkt nimmt aufgrund seiner speziellen Merkmale in zunehmendem Maße eine exponierte Stellung in der sozialen Marktwirtschaft ein. Informationen über das Zusammenspiel der Kräfte auf dem Grundstücksmarkt sind unabdingbare Voraussetzungen für viele Stellen, um sach- und fachgerechte Investitionsentscheidungen zu treffen.

Der Bericht erläutert im ersten Teil die Aufgaben und Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Weiterhin enthält er statistische Grunddaten zum Landkreis Schleiz. Im Hauptteil wird auf das Bodenmarktgeschehen, Preisentwicklungen und Richtwerte eingegangen.

Die gesetzlichen Grundlagen können im letzten Teil nachgelesen werden.

Schwerpunktmäßig geht der Bericht auf die Jahre 1991 und 1992 ein. Die Aussagekraft der Informationen wird zunehmen, wenn durch die vorgesehenen jährlichen Fortschreibungen, Trends und Entwicklungen deutlicher werden.

Der Leser sollte nun nicht davon ausgehen, daß er jetzt selbst mit den nachfolgenden Daten den Verkehrswert eines Grundstückes genau bestimmen kann. Dazu ist der Markt zu feingliedrig, langjährige Erfahrungen und detaillierte Übersichten sind dafür notwendig. Dieser Grundstücksmarktbericht soll einen Überblick über das Marktgeschehen vermitteln. Er soll Entwicklungen erkennen lassen, Vergleiche aufzeigen sowie eine Orientierung ermöglichen.

Schleiz, im Juli 1993



Dietel

Vorsitzender des Gutachterausschusses

2. Der Gutachterausschuß und seine Geschäftsstelle

2.1 Der Gutachterausschuß

In Thüringen ist für jeden Landkreis sowie jede kreisfreie Stadt ein Gutachterausschuß gebildet worden.

Der Gutachterausschuß ist ein selbständiges und unabhängiges Gremium, daß sich aus einem Vorsitzenden und mehreren Gutachtern zusammensetzt, die zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen fachlich qualifiziert sind.

Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden vom Thüringer Landesverwaltungsamt bestellt. Die Amtszeit beträgt 5 Jahre.

Im Gutachterausschuß für den Bereich des Landkreises Schleiz sind Bauingenieure, Sachverständige für Wertermittlungen, Landwirte mit Bewertungserfahrung, Gutachter mit betriebs- und kreditwirtschaftlichen Kenntnissen sowie Mitarbeiter des Finanzamtes vertreten. Vorsitzender des Gutachterausschusses ist der Leiter des Katasteramtes Schleiz.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses bestehen im wesentlichen darin, auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von

- bebauten und unbebauten Grundstücken
 - Rechten an Grundstücken (z.B. Wegerecht, Nießbrauch, Wohnrecht, Leitungsrecht)
 - Erbbaurechten
 - und der Höhe der Entschädigung bei Enteignungen
- zu erstatten.

Des weiteren führt der Gutachterausschuß eine Kaufpreissammlung, ermittelt Bodenrichtwerte und leitet die erforderlichen Daten zur Wertermittlung ab.

Um diese Aufgaben zu erfüllen, bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle.

2.2 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

In Thüringen sind die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse den jeweiligen Katasterämtern zugeordnet.

Für den Landkreis Schleiz ist die Geschäftsstelle seit 1991 beim Katasteramt in Schleiz eingerichtet. Die Geschäftsstelle handelt auf Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses.

Aufgaben der Geschäftsstelle sind:

- die Führung der Kaufpreissammlung
- die Vorbereitung und Ausfertigung der Verkehrswertgutachten
- die Vorbereitung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung
- die Ableitung und Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erstellung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes

2.3 Die Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt. In dieser Kaufpreissammlung werden alle Kaufverträge erfaßt.

Zur Führung der Kaufpreissammlung hat jeder Notar eine Kopie des Kauf-, Tausch- und Erbbaurechtsvertrages dem Gutachterausschuß (dessen Geschäftsstelle) in Abschrift zu übersenden.

Die Aufgabe der Geschäftsstelle ist es, diese Urkunden auszuwerten und die Daten in die Kaufpreissammlung zu übernehmen. Die Kaufpreissammlung besteht aus den Kaufpreiskarten als kartenmäßiger Nachweis und der Kaufpreiskartei als beschreibender Nachweis.

Die Daten der Kaufpreissammlung unterliegen den strengen Vorschriften des Datenschutzgesetzes und sind daher nicht für die Öffentlichkeit bestimmt.

Die Kaufpreissammlung stellt sicher, daß der Gutachterausschuß über den Grundstücksmarkt umfassend informiert ist. Sie ist ein unentbehrliches Hilfsmittel bei der Erstattung von Gutachten und bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte.

Jeder, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen kann, erhält Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Die Auskünfte erfolgen aber anonymisiert.

2.4 Gutachten

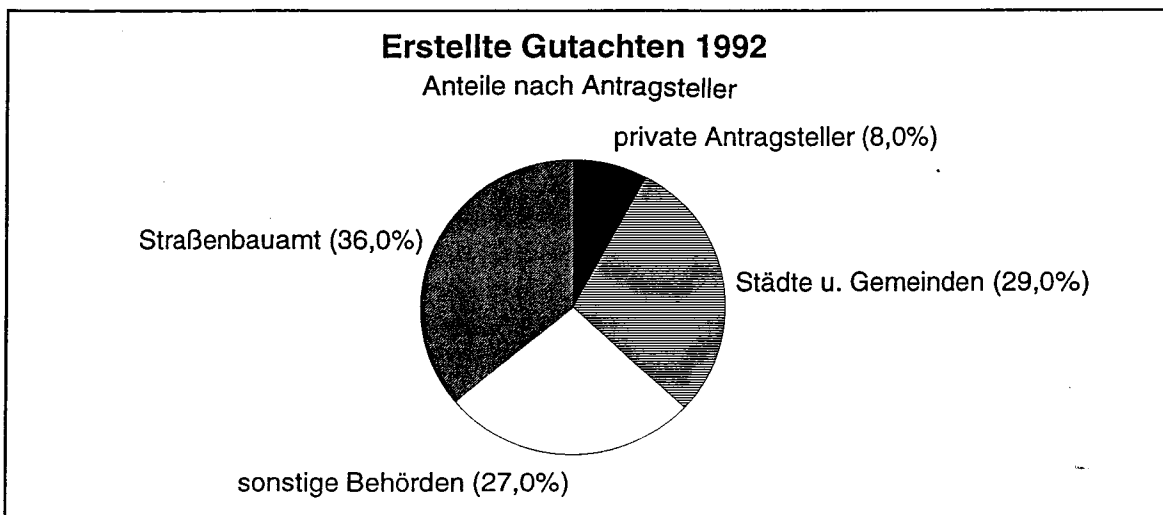
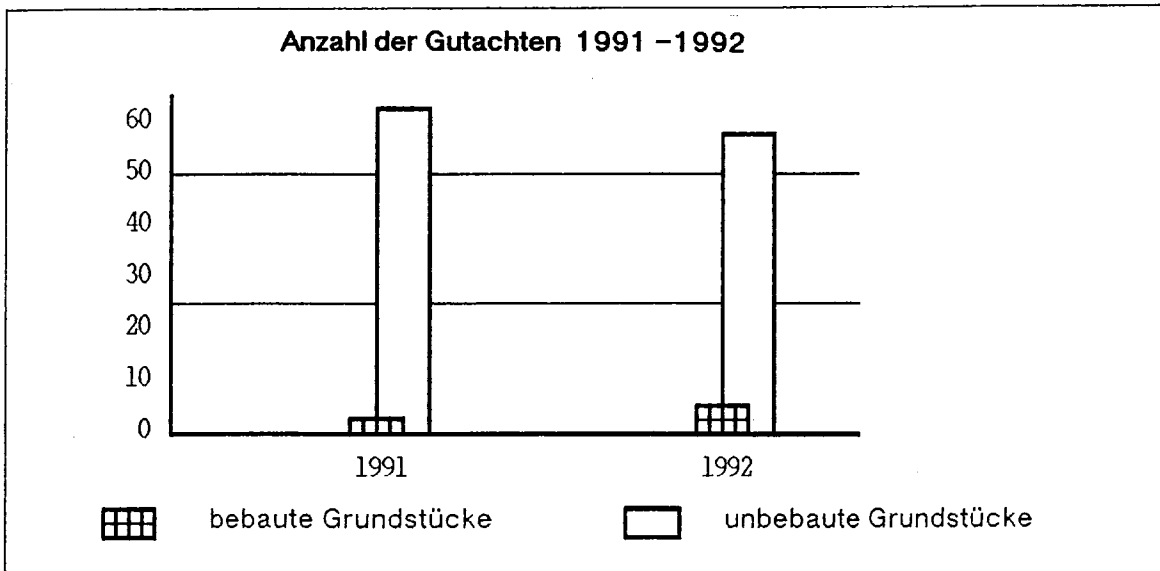
Jeder Eigentümer kann für sein eigenes Grundstück, Haus oder ein Grundstücksrecht ein Gutachten über dessen Verkehrswert bei der zuständigen Geschäftsstelle beantragen. Aber auch Behörden, Gemeinden, Gerichte, Inhaber von Rechten sowie Mieter können Gutachten erstellen lassen. Der betroffene Eigentümer erhält stets eine Abschrift des Gutachtens. Auch Kaufinteressenten können Gutachten für das beabsichtigte Kaufobjekt beantragen. Dazu benötigen sie jedoch die Zustimmung des Eigentümers.

Aufgrund der Kaufpreissammlung, der Bodenrichtwerte, einer Ortsbesichtigung und sonstiger objektrelevanter Daten wird in einer nichtöffentlichen Sitzung mit mindestens drei Gutachtern der Verkehrswert des Objektes ermittelt.

Grundstücksmarktbericht 1992 - Landkreis Schleiz
--

Die Gebühren für das Gutachten richten sich im wesentlichen nach der Höhe des ermittelten Verkehrswertes und sind vom Antragsteller zu zahlen.

Gutachten		
Grundstücksart	1991	1992
unbebaute Grundstücke	63	57
bebaute Grundstücke	2	5
Summe	65	62



3. Verkehrswert, Einflüsse auf den Grundstückswert

3.1. Verkehrswert

Der Gutachterausschuß bestimmt den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Der Verkehrswert ist im § 194 des Baugesetzbuches definiert:

„ Der Verkehrswert 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

3.2. Allgemeine Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken

Hierunter sind Faktoren zu verstehen, die in der gesamten Bundesrepublik Deutschland das Wertniveau von Grundstücken beeinflussen, dies sind zum Beispiel:

- die augenblickliche Entwicklung und künftige Sicherheit des Grundeigentums
- mögliche Entwicklung in der steuerlichen Belastung von Grundstücken
- die Entwicklung der Baukosten und Mieten
- die Entwicklung der Zinsen und Geldentwertung
- die Lage am Arbeitsmarkt
- die staatliche und kommunale Wohnungspolitik.

3.3. Individuelle Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken

Zu den allgemeinen Faktoren treten weitere wesentliche Faktoren, die den Verkehrswert des einzelnen Grundstücks beeinflussen. Eine Untersuchung hatte erbracht, daß über neunzig Parameter auf den Wert eines Grundstückes einwirken können; die wichtigsten wertbeeinflussenden Faktoren sind zum Beispiel:

- Entwicklungszustand des Grundstückes (nur landwirtschaftlich nutzbar, bebaubar usw.)
- besondere Lage des Grundstückes (Güte der Wohnlage, innere und äußere Verkehrslage usw.)

Grundstücksmarktbericht 1992 - Landkreis Schleiz
--

- Art und Maß der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet, Wohngebiet, Einfamilienhäuser, Hochhäuser usw.)
- Rechte und Belastungen (Erbbaurecht, Leitungsrecht, Wegerecht usw.)
- beitragsrechtlicher Zustand (Erschließungskosten usw.)
- Wartezeit bis zur baulichen Nutzung (je schneller Bebauung möglich, desto höher die Werte)
- Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes (Größe, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Hanglage usw.)
- Bodenschätze (Kies, Sand usw.)
- Beeinträchtigung durch Immissionen (Lärm, Grüche, Staub usw.)
- Alter und Bauweise der baulichen Anlagen
- Verwendungsmöglichkeit der Gebäude (Einzweck- oder Vielzweckbauten)
- Ertragsverhältnisse (Mieteinnahmen, Verpachtungen usw.)
- sonstige Beeinflussungen und Beschränkungen wie: denkmalgeschützte Gebäude, Altablagerungen, Natur- und Landschaftsschutz u.ä..

3.4. Zusammenfassung

Kurz gefaßt, zu den wertbestimmenden Merkmalen eines Grundstücks gehören:

- die rechtlichen Gegebenheiten
- die tatsächlichen Eigenschaften
- die sonstige Beschaffenheit und
- die Lage des Grundstücks.

In den vorangegangenen Abschnitten wurden diese Merkmale bereits genauer differenziert. Der Einfluß dieser zahlreichen Faktoren ist unterschiedlich groß, die Faktoren überlagern sich auch häufig, manche Faktoren treten nur lokal oder temporär auf. Es ist die Aufgabe des Gutachterausschusses, aufgrund der tatsächlich gezahlten Preise, der Auswertung der Kaufverträge und der Erfahrung, den Verkehrswert unter Berücksichtigung der allgemeinen und lokalen Faktoren zu bestimmen.

Die Lage und die verkehrsmäßige Erschließung, die örtlichen Wirtschafts- und Bevölkerungsdaten sowie Nutzungsverteilungen haben oft einen starken Einfluß auf den Verkehrswert bzw. geben Hinweise auf gebietsspezifische Werte. Deshalb enthält der Abschnitt 4. hierzu statistische Grunddaten zum Landkreis Schleiz.

4. Statistische Grunddaten zum Landkreis Schleiz

4.1. Lage und Landschaft¹⁾

Der Landkreis Schleiz mit seinen 6 Städten und 42 Landgemeinden ist mit einer Bevölkerungsdichte von 68 Einwohnern pro km² ein relativ dünn besiedelter Landkreis.

Die Wisenta, ein rechter Nebenfluß der Saale, stellt sowohl Abgrenzung als auch Verbindung zwischen verschiedenartig gestalteten Landschaften im Kreis Schleiz dar, die vom Plothener Teichgebiet im Norden über das Hügelland zwischen Wisenta und Wettera bis zu den Bergen und Wäldern entlang der oberen Saale im Süden und Westen reichen. Mit dem Anstau der Saale (Deutschlands größter Stausee) an der 1924 - 1932 errichteten Bleilochtalesperre ist die Landschaft um einen Anziehungspunkt reicher geworden. Auf diesen natürlichen Voraussetzungen gründet sich die Bedeutung des Fremdenverkehrs und die Attraktivität als Naherholungsgebiet.

Durch seine geografische Lage zwischen den Industriezentren Ostthüringens, Westsachsens (mit Plauen als Zentrum des Vogtlandes) und dem oberfränkischen Wirtschaftsgebiet um Hof, ist der Landkreis Schleiz ein interessanter Unternehmensstandort. Die Autobahn A 9 (32 km) Berlin - München und parallel die Bundesstraße B 2 als Hauptachsen für den Landkreis geben weitere günstige Voraussetzungen für Investoren. Zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe wurden im Landkreis Schleiz von den Kommunen rund 350 ha Gewerbegebiete ausgewiesen, die vielfach erschlossen bzw. teilerchlossen sind. In mehreren Gewerbegebieten sind bereits neue Industrieanlagen fertiggestellt.

Zahlen und Fakten

maximale Ausdehnung:	Ost - West ca. 21 km Nord - Süd ca. 33 km
Höchste Erhebung:	"Rosenbühl" zwischen Tanna und Gefell mit 652 m ü. NN (die Stadt Schleiz liegt 420 m ü. NN)
Einwohner:	28 934
Fläche:	423,9 km ²
Straßennetz:	Gesamtlänge 731 km davon 32 km Autobahn 69 km Bundesstraßen

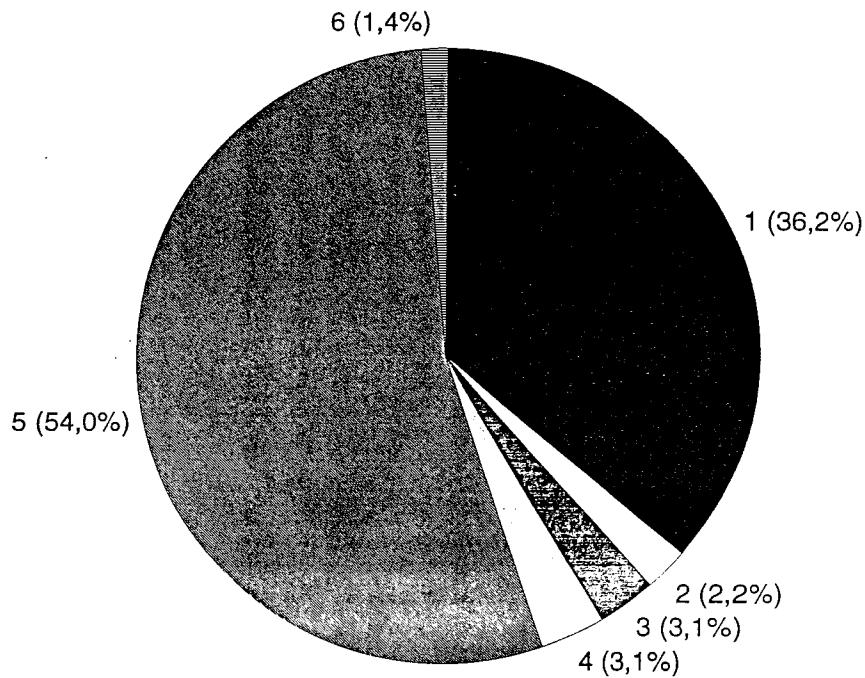
¹⁾Quelle: Broschüre "Landkreis Schleiz" herausgegeben von der Kreisverwaltung Schleiz 1992

Grundstücksmarktbericht 1992 - Landkreis Schleiz
--

4.2 Einwohner, Fläche

Gemeinde	Einwohner	Fläche km ²
Blintendorf	280	5,3
Burgk	127	13,7
Chursdorf	195	6,2
Crispendorf	494	11,3
Dittersdorf	217	6,3
Dobareuth	425	3,7
Dragensdorf	71	3,1
Eßbach	315	5,3
Frössen	226	6,8
Gebersreuth	261	7,8
Gefell	1517	11,0
Göritz	372	3,5
Görkwitz	289	5,8
Göschitz	281	7,9
Göttengrün	120	3,0
Gräfenwarth	408	9,3
Grochwitz	100	3,5
Hirschberg	2332	11,1
Kirschkau	255	6,0
Künsdorf	189	7,9
Langenbuch	363	9,9
Langgrün	245	7,5
Löhma	330	10,4
Lössau	377	5,5
Mielesdorf	279	5,7
Möschlitz	572	8,4
Moßbach	445	9,7
Neundorf	349	7,9
Oberböhmisdorf	619	6,1
Oettersdorf	903	10,3
Ploten	327	8,2
Pörmitz	216	6,3
Raila	126	4,3
Rothenacker	329	10,9
Saalburg	1389	27,0
Schilbach	303	8,4
Schleiz	7427	40,3
Schöndorf	360	10,1
Seubtendorf	245	7,7
Sparnberg	162	3,3
Stelzen	364	8,2
Tanna	2017	17,8
Tegau	452	7,1
Ullersreuth	141	6,3
Unterkoskau	425	12,8
Volkmannsdorf	333	9,3
Ziegenrück	1025	8,2
Zollgrün	337	7,8
Summe:	28934	423,9

4.3. Flächennutzung Landkreis Schleiz



1 forstwirtschaftliche Fläche

4 Gewässerfläche

2 Hofraum

5 landwirtschaftliche Fläche

3 Verkehrsfläche

6 sonstige Flächen

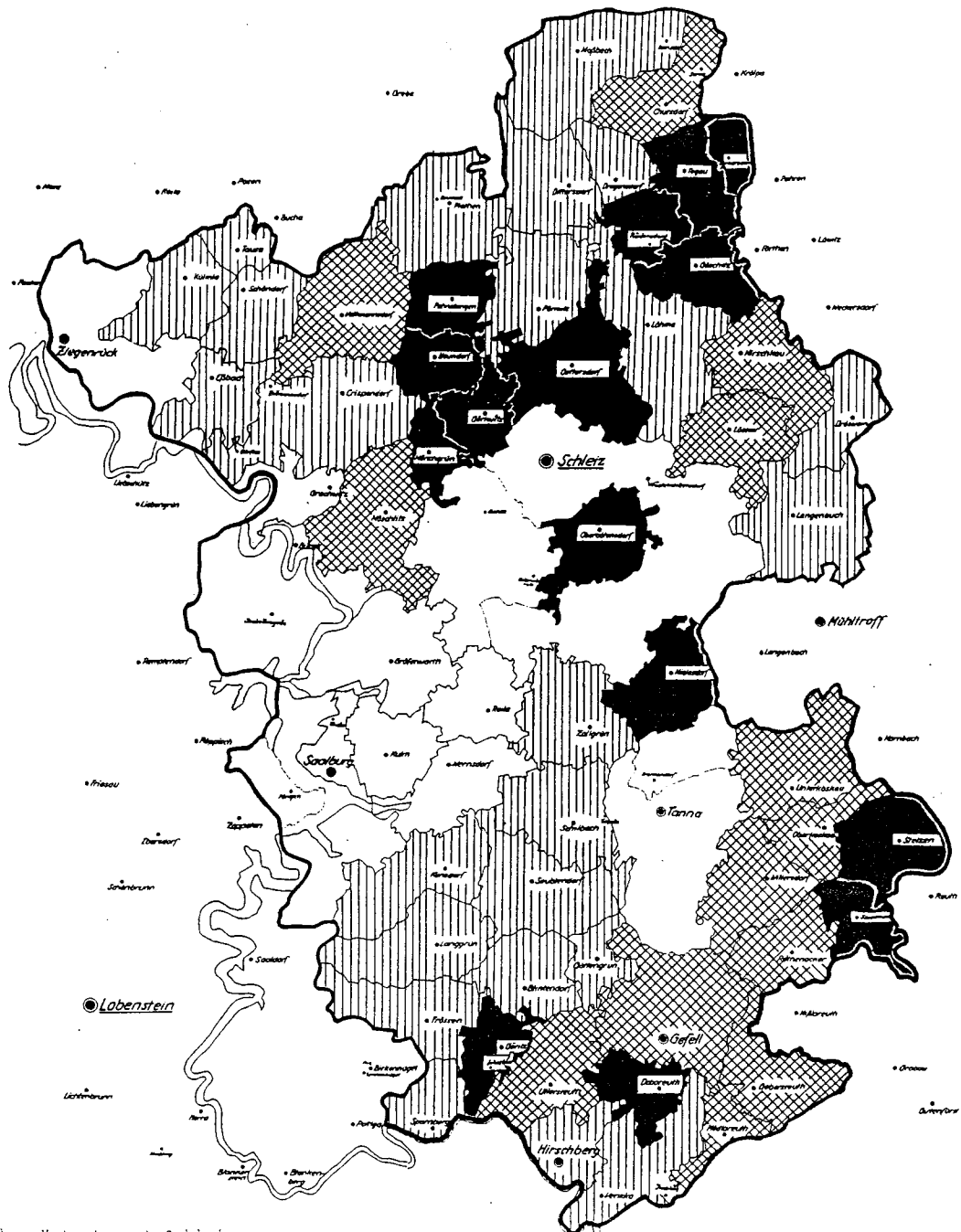
Charakteristisch für den Landkreis Schleiz ist der hohe Flächenanteil (90,2 %) an land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Grundstücksmarktbericht 1992 - Landkreis Schleiz

4.3.1. Landwirtschaftliche Nutzfläche ¹⁾

Die landwirtschaftliche Nutzfläche setzt sich zusammen aus den Nutzungsarten Ackerland und Grünland.

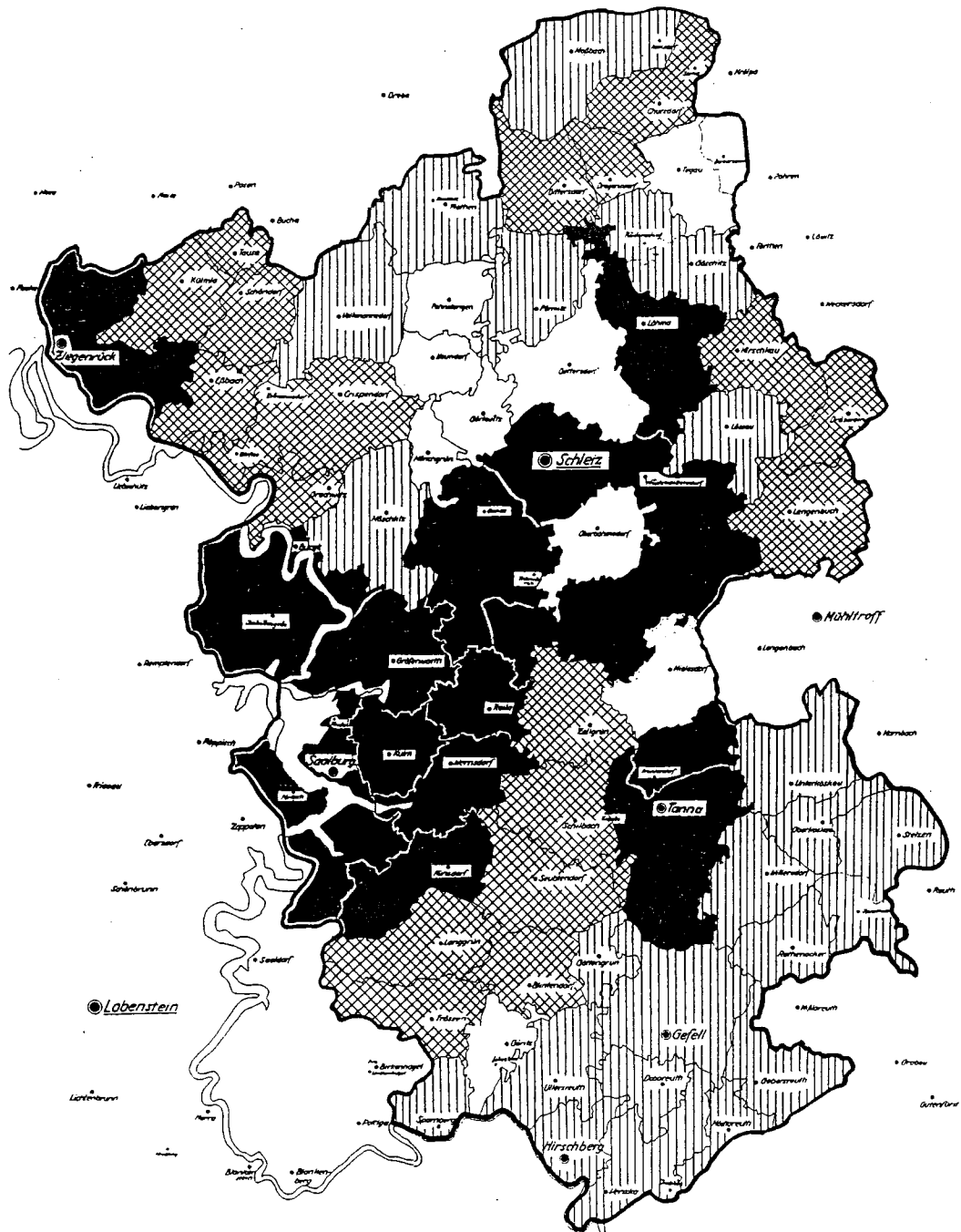
Anteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche an der Gesamfläche (Angaben in %)



Grundstücksmarktbericht 1992 - Landkreis Schleiz

4.3.2. Forstwirtschaftliche Nutzfläche¹⁾

Anteil der forstwirtschaftlichen Nutzfläche an der Gesamtfläche (Angaben in %)

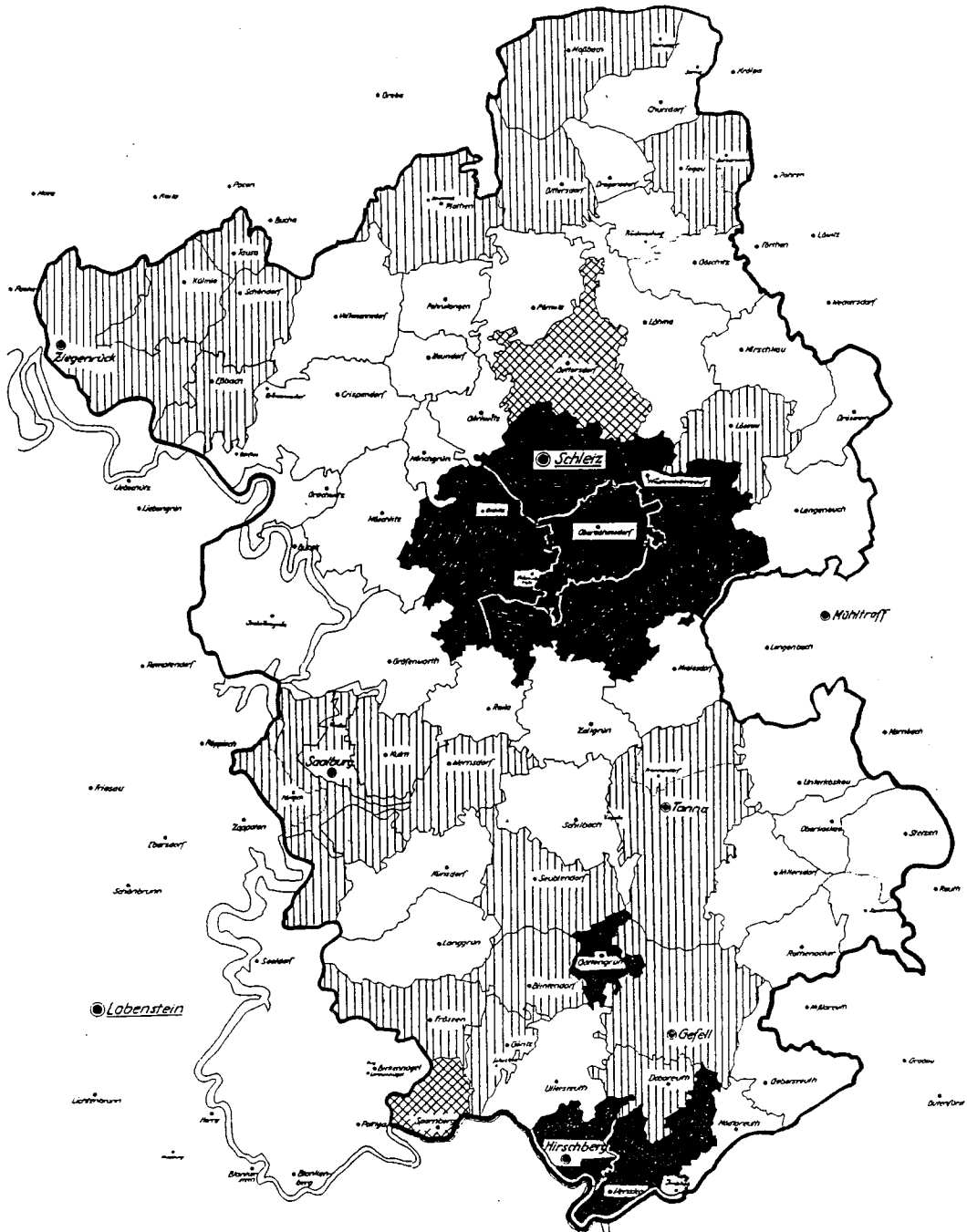


¹⁾Quelle: Katasteramt Schleiz

Grundstücksmarktbericht 1992 - Landkreis Schleiz

4.3.3. Bebaute Fläche ¹⁾

Anteil der bebauten Fläche an der Gesamtfläche (Angaben in %)

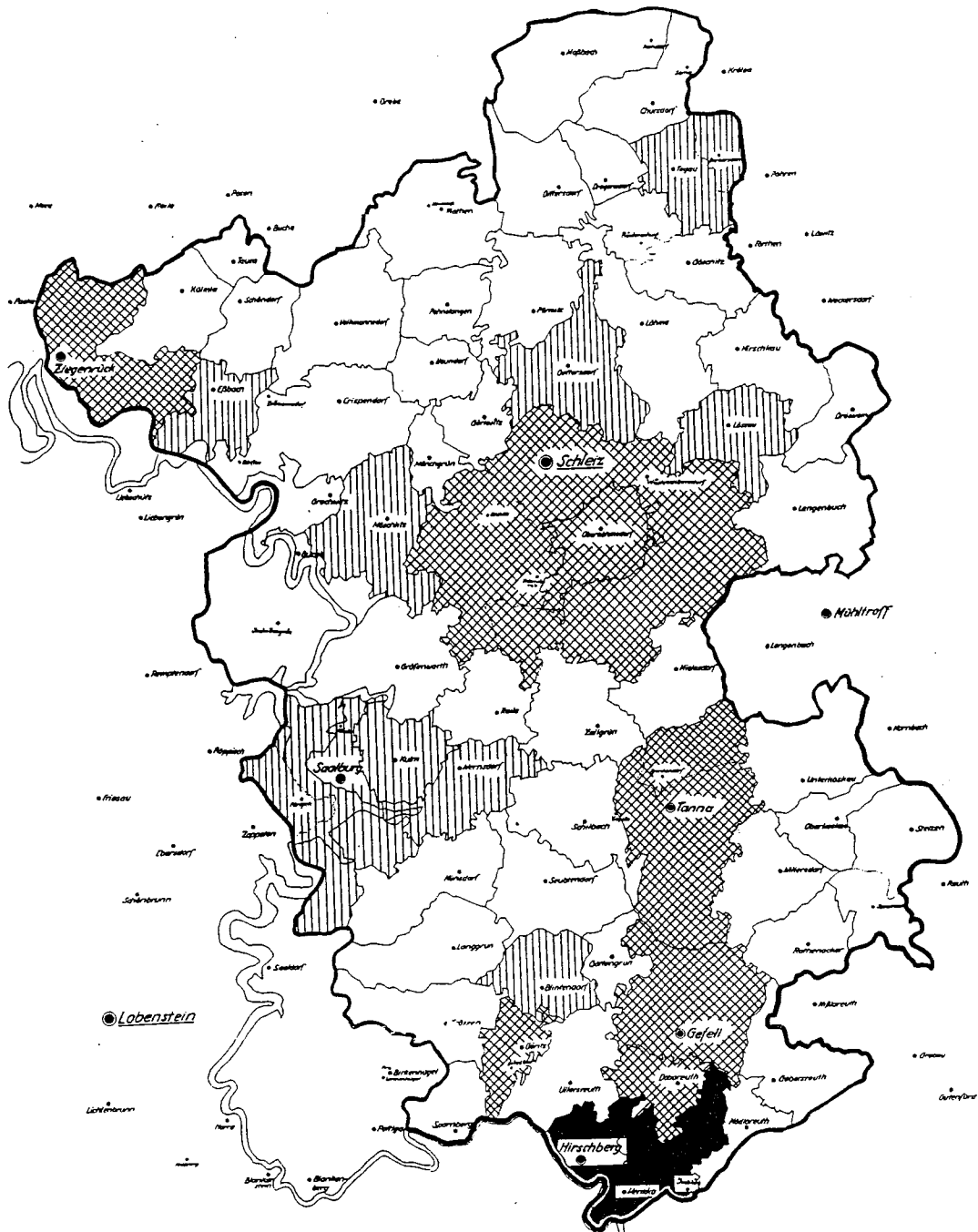


¹⁾Quelle: Katasteramt Schleiz

Grundstücksmarktbericht 1992 - Landkreis Schleiz

4.3.3. Bevölkerungsdichte ¹⁾

Bevölkerungsdichte in Einwohner je km²



¹⁾Quelle: Kreisverwaltung Schleiz

5. Daten zum Grundstücksverkehr

5.1. Vertragsabschlüsse

Die Notare übersenden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach § 195 des Baugesetzbuches alle Kauf-, Tausch- und Übertragungsverträge. Folgende Vertragsarten wurden übermittelt:

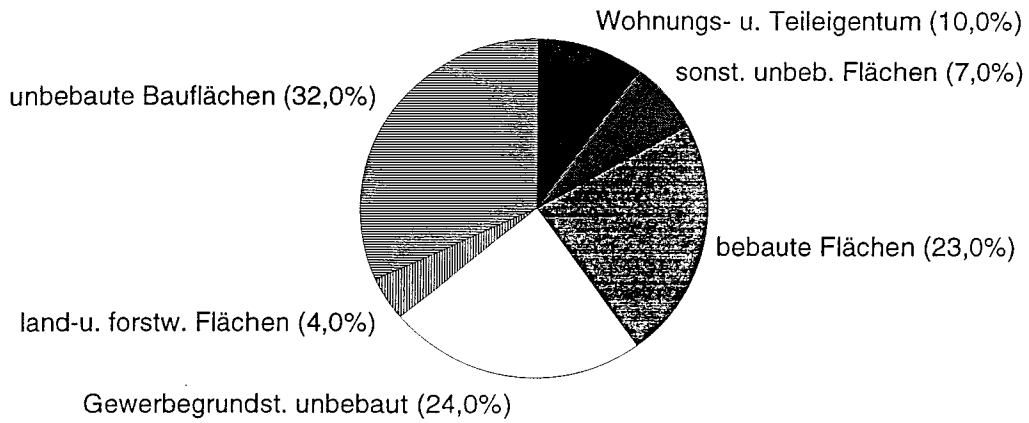
Zusammenstellung der Vertragsabschlüsse:

Vertragsart	1991	1992
Kaufverträge	517	657
Tauschverträge, Erbauseinander- setzungen, Überlassungen	118	16
Erbbaurechtsverträge	0	1
Enteignungen	0	0
Zwangsversteigerungen	0	0
Summe	635	674

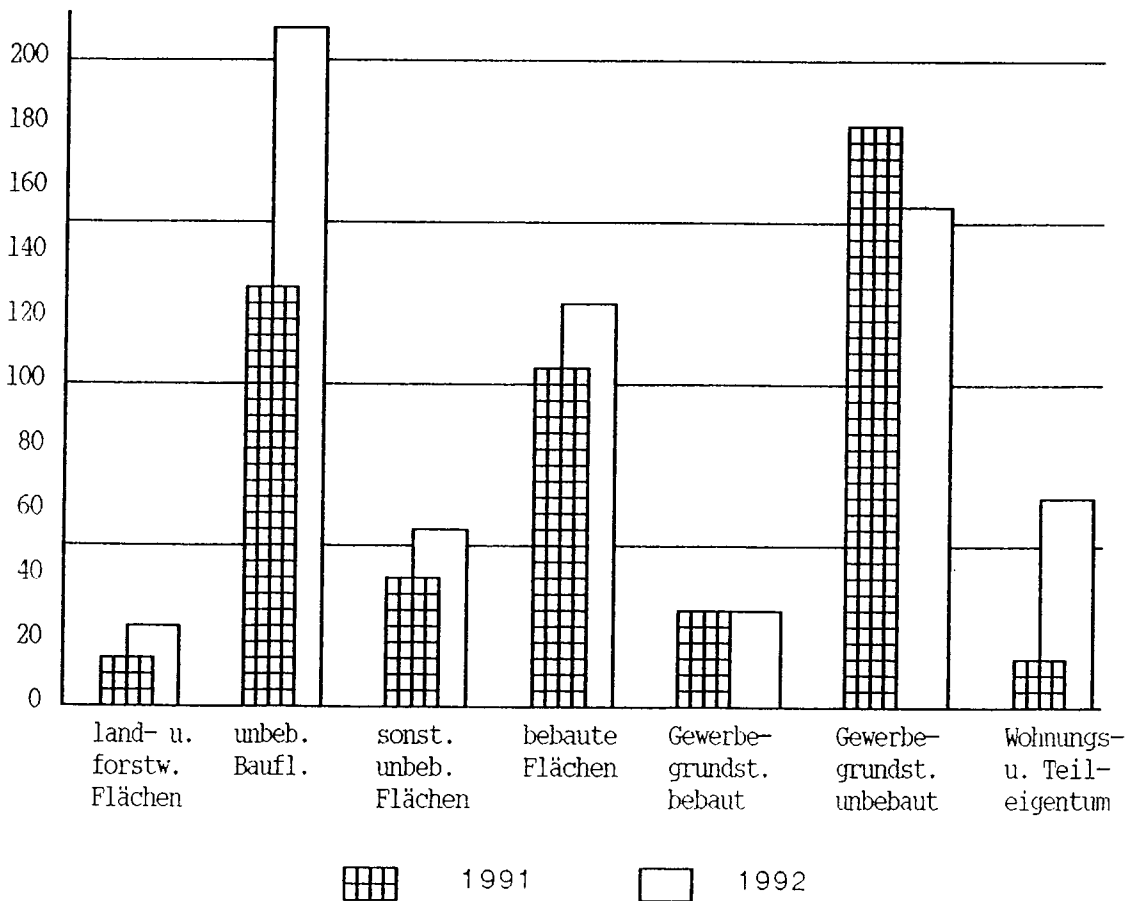
Aufgliederung der Kaufverträge

Grundstücksart	1991		1992	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
land- u. forstw. Flächen	17	3	26	4
unbeb. Bauflächen	131	25	209	32
sonstige unbeb. Flächen	39	8	52	7
bebaute Flächen	103	20	123	19
Gewerbegrundst. bebaut	31	6	29	4
Gewerbegrundst. unbeb.	179	35	155	24
Wohnungs- u. Teileigentum	17	3	63	10
Summe	517	100	657	100

Verteilung der Kaufverträge 1992



Anzahl der Kaufverträge 1991 - 1992



Grundstücksmarktbericht 1992 - Landkreis Schleiz

5.2. Flächenumsatz

Grundstücksart	1991		1992	
	Fläche in ha	Anteil in %	Fläche in ha	Anteil in %
land- u. forstw. Flächen	19,6	7	78,2	21
unbeb. Bauflächen	14,9	5	25,0	7
sonstige unbeb. Flächen	14,5	6	89,4	24
bebaute Flächen	11,2	4	26,8	8
Gewerbegrundst. bebaut	23,7	9	24,0	7
Gewerbegrundst. unbeb.	192,6	69	118,7	33
Summe	276,5	100	362,1	100

1993

957,3 80

166 1,5

25,9 2,1

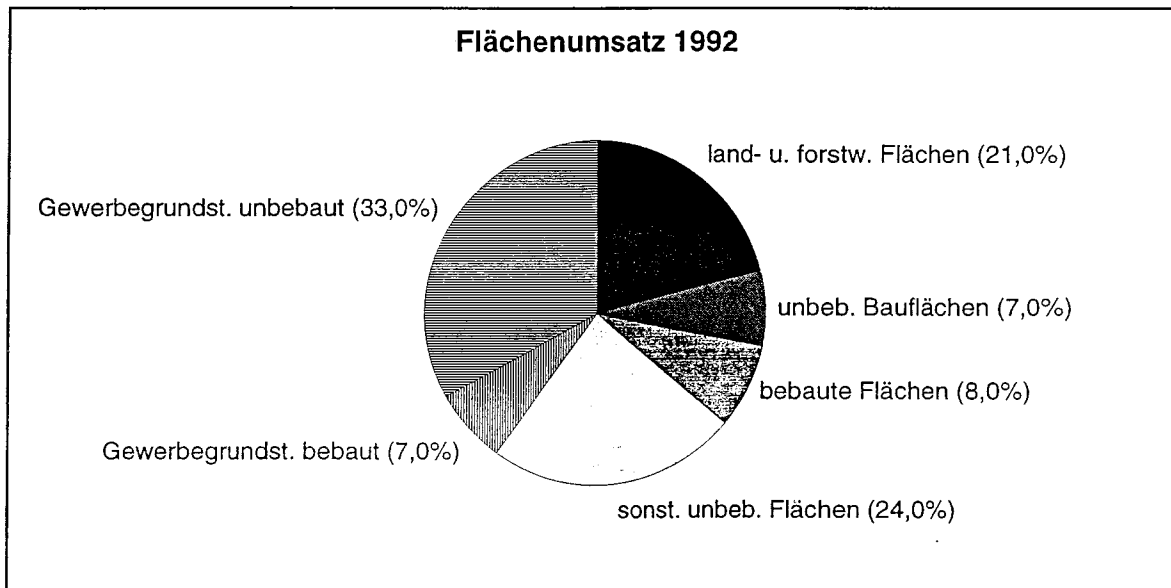
16,5 1,6

15,1 1,4

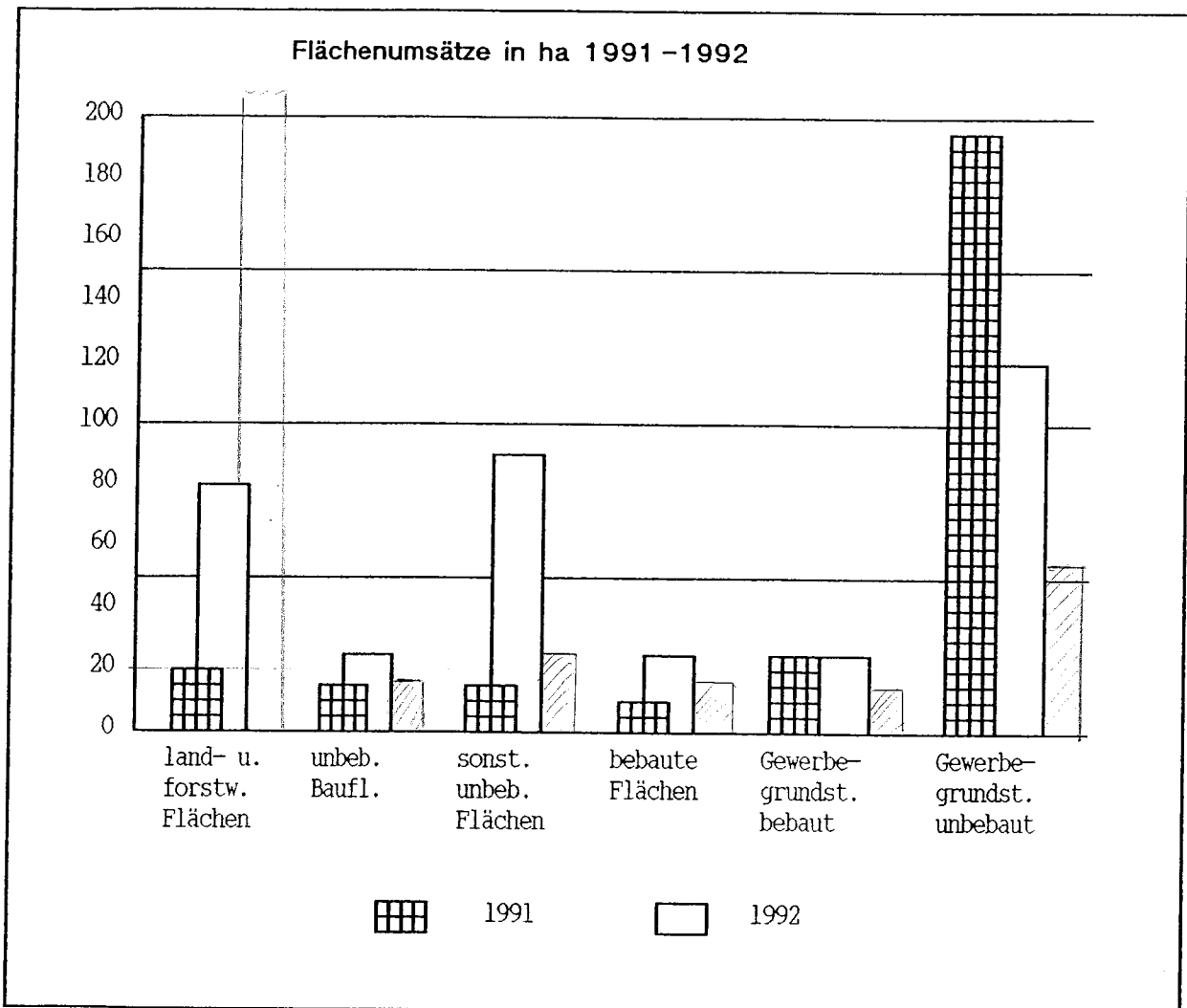
55,7 5,1

1087,5 100

nicht enthalten sind Flächen aus Wohnungseigentumsverträgen



Grundstücksmarktbericht 1992 - Landkreis Schleiz



Vergleich, Bemerkungen

Der Flächenumsatz ist von 1991 auf 1992 um rund 31 % gestiegen.

Bei fast allen Grundstücksarten sind 1992 mehr Flächen verkauft worden, wenn auch in unterschiedlichen Größenordnungen. Nur bei den unbebauten Gewerbegrundstücken ist ein Rückgang des Flächenumsatzes um 38 % zu verzeichnen. Anlaß könnte dafür sein, daß die Nachfrage dieser Flächen zurückgegangen ist.

Grundstücksmarktbericht 1992 - Landkreis Schleiz
--

5.3. Geldumsatz

Grundstücksart	1991		1992	
	DM in Mio	Anteil in %	DM in Mio	Anteil in %
land- u. forstw. Flächen	0,32	1	0,74	1
unbeb. Bauflächen	1,72	4	3,20	6
sonstige unbeb. Flächen	1,23	3	0,83	2
bebaute Flächen	7,20	17	12,60	23
Gewerbegrundst. bebaut	11,40	26	18,90	34
Gewerbegrundst. unbeb.	19,78	46	15,80	28
Wohnungs- u. Teileigentum	1,42	3	3,71	6
Summe	43,07	100	55,78	100

1992

6,31 10%

3,0 5%

1,79 3%

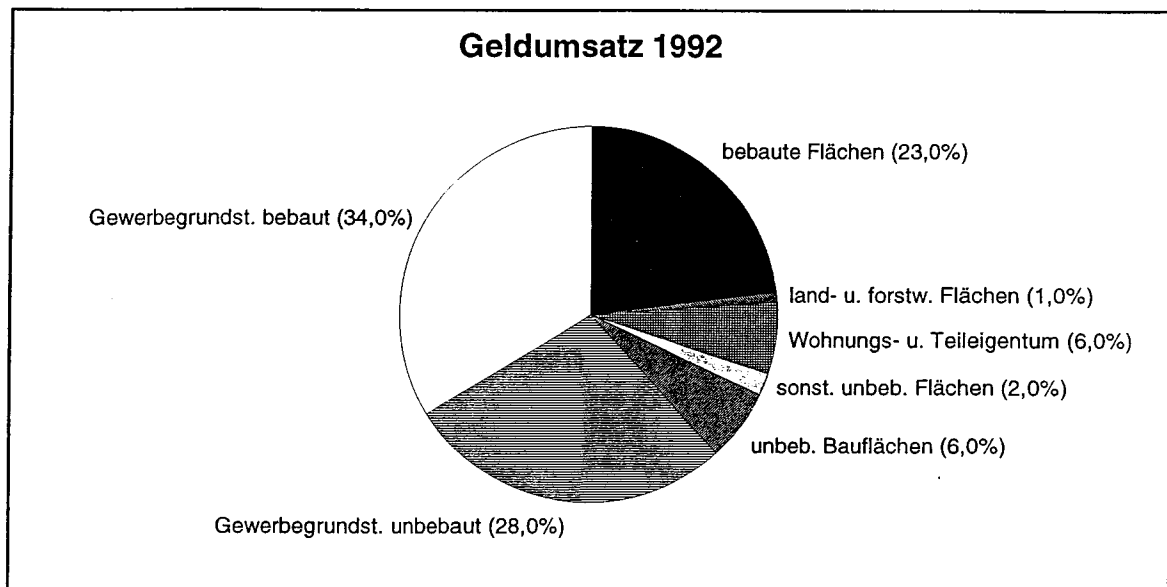
16,47 29%

11,4 20%

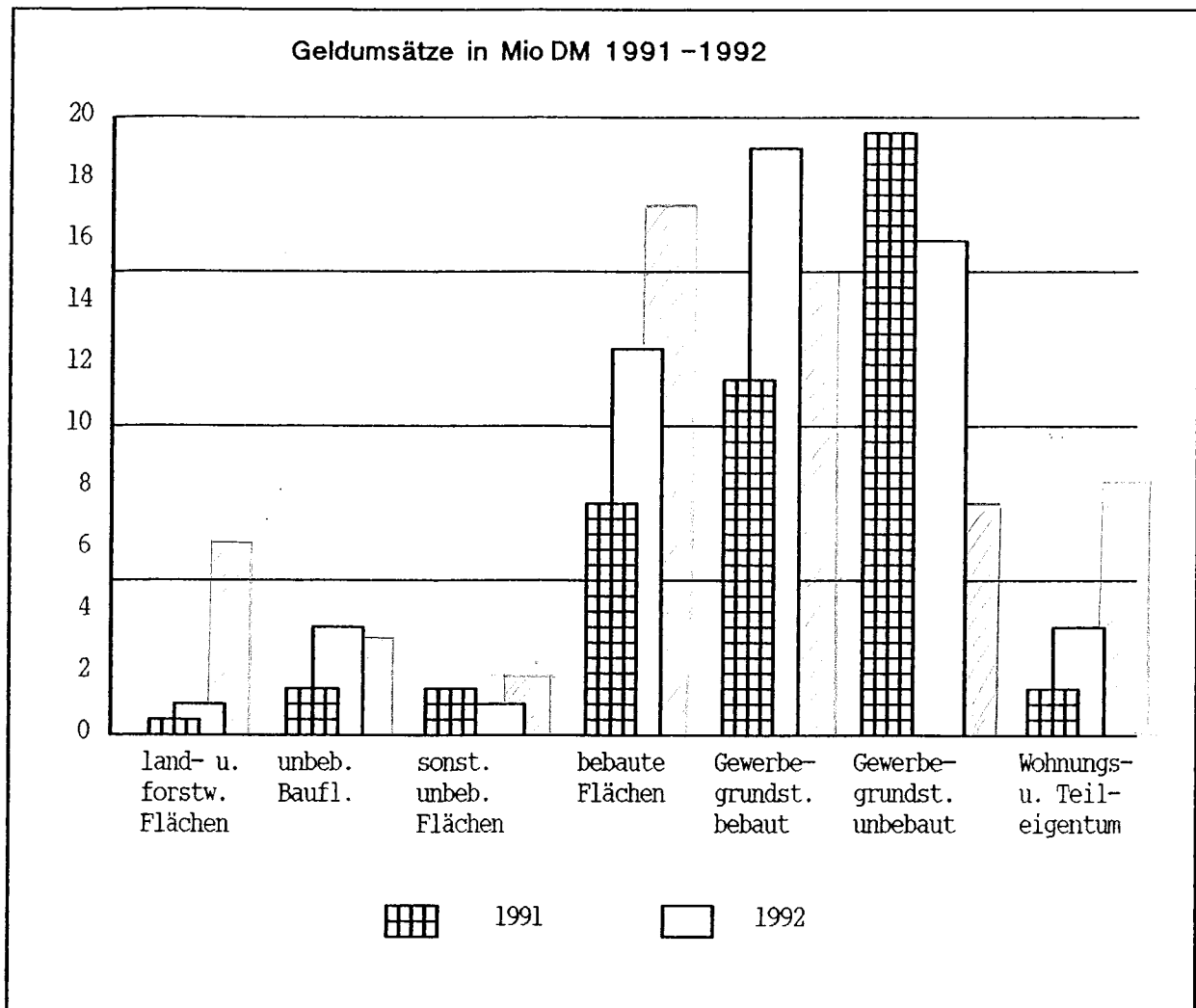
7,61 14%

7,74 14%

60,94



Grundstücksmarktbericht 1992 - Landkreis Schleiz



Vergleich, Bemerkungen

Der Geldumsatz ist von 1991 zu 1992 um rund 29 % gestiegen.

1992 erhöhte sich zwar der Geldumsatz, im Verhältnis zu den Flächen ist die Steigerung aber geringer ausgefallen.

Die Tabelle "Geldumsatz" zeigt deutlich, daß sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen weiter verstärkt hat.

5.4. Kurze Wertung der Umsatzzahlen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen:

Unter land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind zusammengefaßt:

- Ackerland
- Grünland
- Wald
- Wasserflächen

Der Flächenumsatz stieg von 1991 zu 1992 um rund 300 %, der Geldumsatz um 131 %.

Diese Entwicklung deutet an, daß im Schnitt die Kaufpreise von 1991 zu 1992 zurückgegangen sind. Aus der Summe der Flächen- und Geldumsätze lassen sich Durchschnittspreise errechnen:

1991 320 000 DM : 196 000 m² = 1,63 DM/m²
 1992 740 000 DM : 782 000 m² = 0,95 DM/m²

Die Größenordnung des Rückgangs (ca. 42 %) kann nur eine Tendenz andeuten. Die Entwicklung der einzelnen Teilmärkte (z.B. Acker- und Grünland oder Wald) ist dabei sehr unterschiedlich.

Unbebaute Bauflächen

Unbebaute Bauflächen sind Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.

Hierbei wurde nicht unterschieden, ob es sich um unerschlossene oder erschlossene Flächen handelt. Der Flächenumsatz der unbebauten Bauflächen stieg um 68 %, der Geldumsatz um 86 %. Somit lassen sich folgende Durchschnittspreise errechnen:

1991 1 720 000 DM : 149 000 m² = 11,54 DM/m²
 1992 3 200 000 DM : 250 000 m² = 12,80 DM/m²
3 000 000 256 000 12,07 DM/m²

Die durchschnittlichen Bodenpreise für unbebaute Bauflächen sind von 1991 zu 1992 um ca. 11 % gestiegen.

Gewerbegrundstücke unbebaut

Bei den gewerblichen Bauflächen wurde ebenfalls nicht unterschieden, ob es sich um erschlossene oder unerschlossene Grundstücke handelt.

Der Flächenumsatz ist von 1991 zu 1992 um 38 %, der Geldumsatz um 20 % zurückgegangen. Aus der Summe der Flächen- und Geldumsätze errechnen sich folgende Durchschnittspreise:

1991 19 780 000 DM : 1 926 000 m² = 10,27 DM/m²
 1992 15 800 000 DM : 1 187 000 m² = 13,31 DM/m²
7 640 000 557 000 13,66 DM/m²

Ursache für die Bodenpreissteigerung der gewerblichen Baufläche ist der erhöhte Anteil an erschlossenen Grundstücken bei den Kauffällen.

6. Bebaute Grundstücke

6.1. Häufigkeit der Grundstücksgrößen

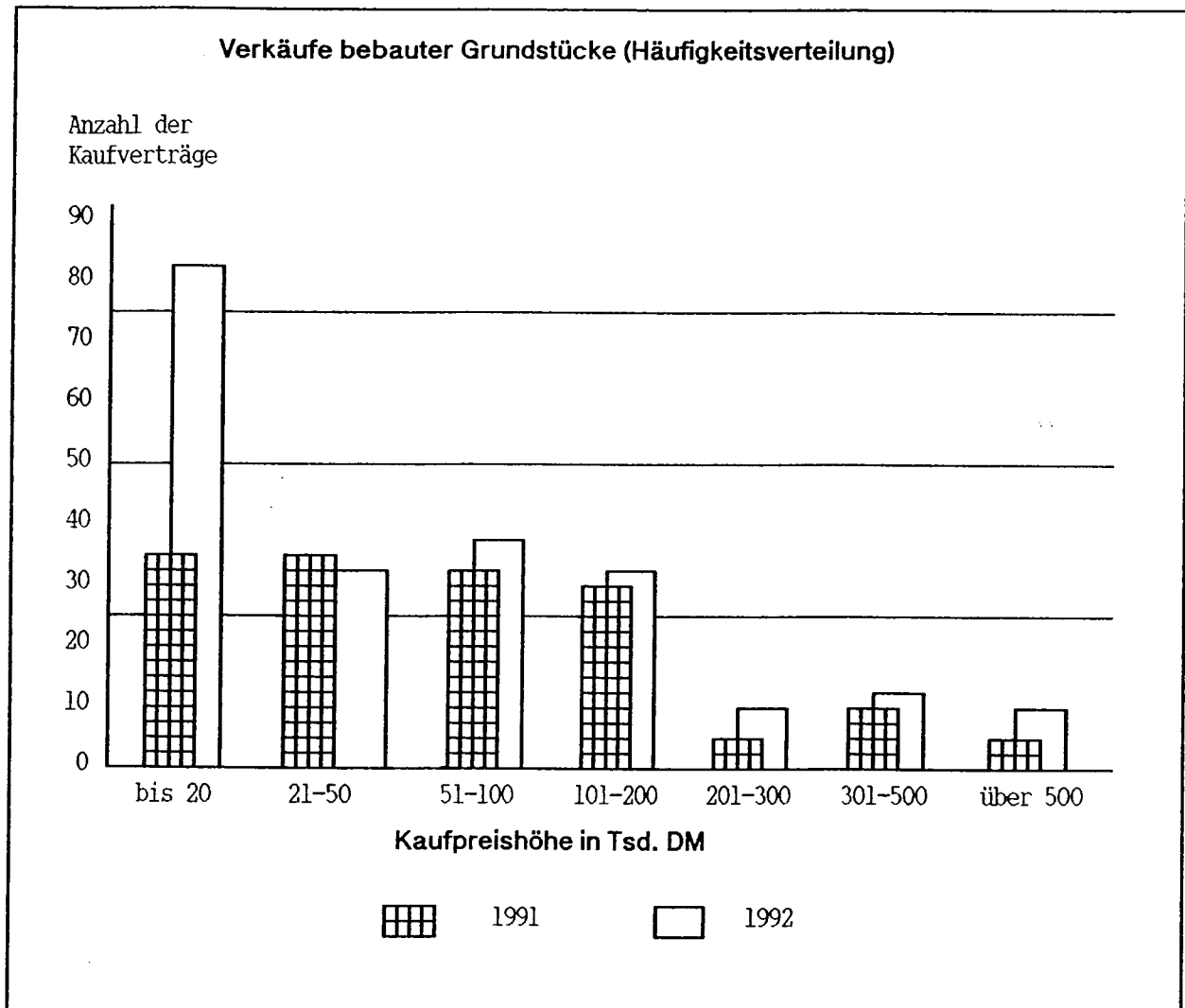
Grund- stücks- größe m ²	Ein- u. Zweifam. häuser		Mehrfam.- häuser		gemischt genutzte Grundst.		gewerbl. Grundst.		sonst. beb. Grundst.		Summe	
	1991	1992	1991	1992	1991	1992	1991	1992	1991	1992	1991	1992
bis 100	2	2					2		1	1	5	3
101- 500	32	42	4		4	4	8	5	5	7	53	58
501-1000	17	27	2	1		5		4	1	1	20	38
1001-2000	13	13	2	2	3	1	4	6	4	3	26	25
2001-3000	2	3	1		3		6			1	12	4
ab 3000	2	7			3		11	14	2	3	18	24
Summe	68	94	9	3	13	10	31	29	13	16	134	152

nicht enthalten sind Flächen aus Wohnungseigentumsverträgen

6.2. Häufigkeit der Kaufpreise

Kauf- preise 1000 DM/m ²	Ein- u. Zweifam. häuser		Mehrfam.- häuser		gemischt genutzte Grundst.		gewerbl. Grundst.		sonst. beb. Grundst.		Wohnungs- u. Teil- eigentum		Summe	
	1991	1992	1991	1992	1991	1992	1991	1992	1991	1992	1991	1992	1991	1992
bis 20	21	27			3		5		6	11		44	35	82
21- 50	22	17	3		1	1	4	5	2	2	3	7	35	32
51- 100	16	27	3		2	1	4	7	2		6	3	33	38
101- 200	6	19	3	2	5	3	5	3	2		8	5	29	32
201- 300	3	4		1		2	3	1		1		1	6	10
301- 500					2	3	6	4	1	1		3	9	11
über 500							4	9		1			4	10
Summe	68	94	9	3	13	10	31	29	13	16	17	63	151	215

Grundstücksmarktbericht 1992 - Landkreis Schleiz



Das Diagramm gibt einen Überblick über das Kaufpreisgeschehen bei bebauten Grundstücken in den Jahren 1991 und 1992. Zu den bebauten Grundstücken zählen auch Eigentumswohnungen.

Die Anzahl der Kauffälle von bebauten Grundstücken ist insgesamt von 1991 zu 1992 um 42 % gestiegen. In der Kaufpreisklasse bis 20 Tsd. DM ist ein Zuwachs von 135 % zu verzeichnen.

Bei 70 % aller Kaufverträge wurde ein Kaufpreis bis max. 100 Tsd. DM erzielt. Ein Grund könnte sein, daß sich die Gebäude und baulichen Anlagen oftmals in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand befinden, d.h. es liegt ein erheblicher Reparaturstau vor.

7. Bodenrichtwerte

7.1. Transparenz des Grundstücksmarktes durch Bodenrichtwerte

Neben der Kaufpreissammlung und der Beantragung eines Gutachtens gibt es eine weitere sehr gute Möglichkeit, sich über den Grundstücksmarkt zu informieren. Vom Gutachterausschuß werden mindestens zum Ende jeden zweiten Kalenderjahres Bodenrichtwerte ermittelt. Im Landkreis Schleiz liegen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.1992 vor.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, die für jedes Gemeindegebiet aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Das Ergebnis wird ortsüblich bekanntgegeben und ist in Karten und Listen bei der Geschäftsstelle erhältlich.

Warum schreibt das Baugesetzbuch vor, daß der Gutachterausschuß solche durchschnittlichen Lagewerte (Bodenrichtwerte) bestimmen muß?

Der Käufer oder Verkäufer eines Grundstückes hat es in der Praxis nicht leicht, den Wert eines Grundstückes einzuschätzen. Bei Dingen des täglichen Bedarfs kann man sich zum Beispiel als Käufer in mehreren Geschäften über Angebot und Preis informieren. Bei Grundstücken sind keine Preisschilder angebracht, Angebote von Maklern und Zeitungsinserate geben nicht immer die gewünschte Information.

Deshalb schreibt das Baugesetzbuch die Bestimmung dieser Bodenrichtwerte vor. Sie sollen den Grundstücksmarkt transparent machen. Käufer und Verkäufer sowie andere Interessenten können sich daran orientieren.

Da der Gutachterausschuß alle Kaufverträge erhält, ist er am besten dazu geeignet, als unabhängiges Gremium die Richtwerte aus den gezahlten Kaufpreisen abzuleiten, diese Bodenrichtwerte spiegeln also das echte Marktgeschehen wieder.

Im Landkreis Schleiz liegen Bodenrichtwerte für Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen vor. Rund 320 Bodenrichtwertzonen decken das Kreisgebiet nahezu vollständig ab. Sie sind abgeleitet für

- Wohnbauflächen
gemischte Bauflächen
gewerbliche Bauflächen sowie
einzelne Sonderbauflächen
- Ackerland und
Grünland.

Manch einer vermutet hinter dem Wort "Richtwert", daß die Marktbeteiligten sich an diesen Grundstückswert zu halten haben. Dies ist aber nicht der Fall, den Grundstückspreis gestalten letztendlich der Käufer und Verkäufer ganz allein, auch der Grundstücksmarkt unterliegt hier voll und ganz dem "freien Spiel der Marktbeteiligten".

Die Bodenrichtwertkarten und Listen sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasteramt Schleiz erhältlich. Jeder kann kostenlos in die Karten oder Listen einsehen und mündliche Auskünfte und Erläuterungen bekommen. Gebühren werden nur für schriftliche Auskünfte erhoben.

Grundstücksmarktbericht 1992 - Landkreis Schleiz
--

7.2. Ausgesuchte Bodenrichte für Bauflächen des Landkreises Schleiz - Stichtag 31.12.1992 -

Gemeinde	Wohnbauflächen			Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen
	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	
Blintendorf					15		
Burgk					12		
Crispendorf		R 9			16		16
Dittersdorf					12,50		R 8 (GE)
Dobareuth					14		
Eßbach, Frössen					14		
Gebersreuth					10		
Gefell - Stadtkern					35		
- Stadtrand		25			R 14		R 7 (GE)
Göritz					14		23
Görkwitz					16		
Göschitz					13		
Gräfenwarth					15		15
Hirschberg - Stadtkern	40	35					25
- Stadtrand		30					R 9 (GE)
Künsdorf, Langgrün					10		
Löhma					16		
Lössau					14		
Mielesdorf, Raila					11		
Möschlitz					20		
Moßbach					15		27 (GE)
Neundorf					12		
Oberböhmisdorf					20		
Oettersdorf					22		47 (GE)
Plothen					15		R 8 (GE)
Rothenacker					10		
Saalburg - Stadtkern					40		
- Stadtrand	30	25			20		
- Pöritzsch, Kulm, Wernsd. f.					15		
Schilbach					14		23 (GE)
Schleiz - Stadtkern	115	70		80			
- erw. Stadtkern	80	60	40				
- Stadtrand nördl.	45	30	25				35
östl.		40			50		R 10 (GE)
südl.	50	40					40(GE)
westl.		40					
- Oschitz		35			20		34 (GE)
Schöndorf					12		
Stelzen					11		
Tanna - Stadtkern				35	25		
- Stadtrand					20		10 (SOE)
- Frankendorf					12		
Tegau					14		R 9 (GE)
Ullersreuth, Unterkoskau					12		23
Volkmannsdorf					14		
Ziegenrück - Stadtkern		25					
- Stadtrand		20					
Zollgrün					14		

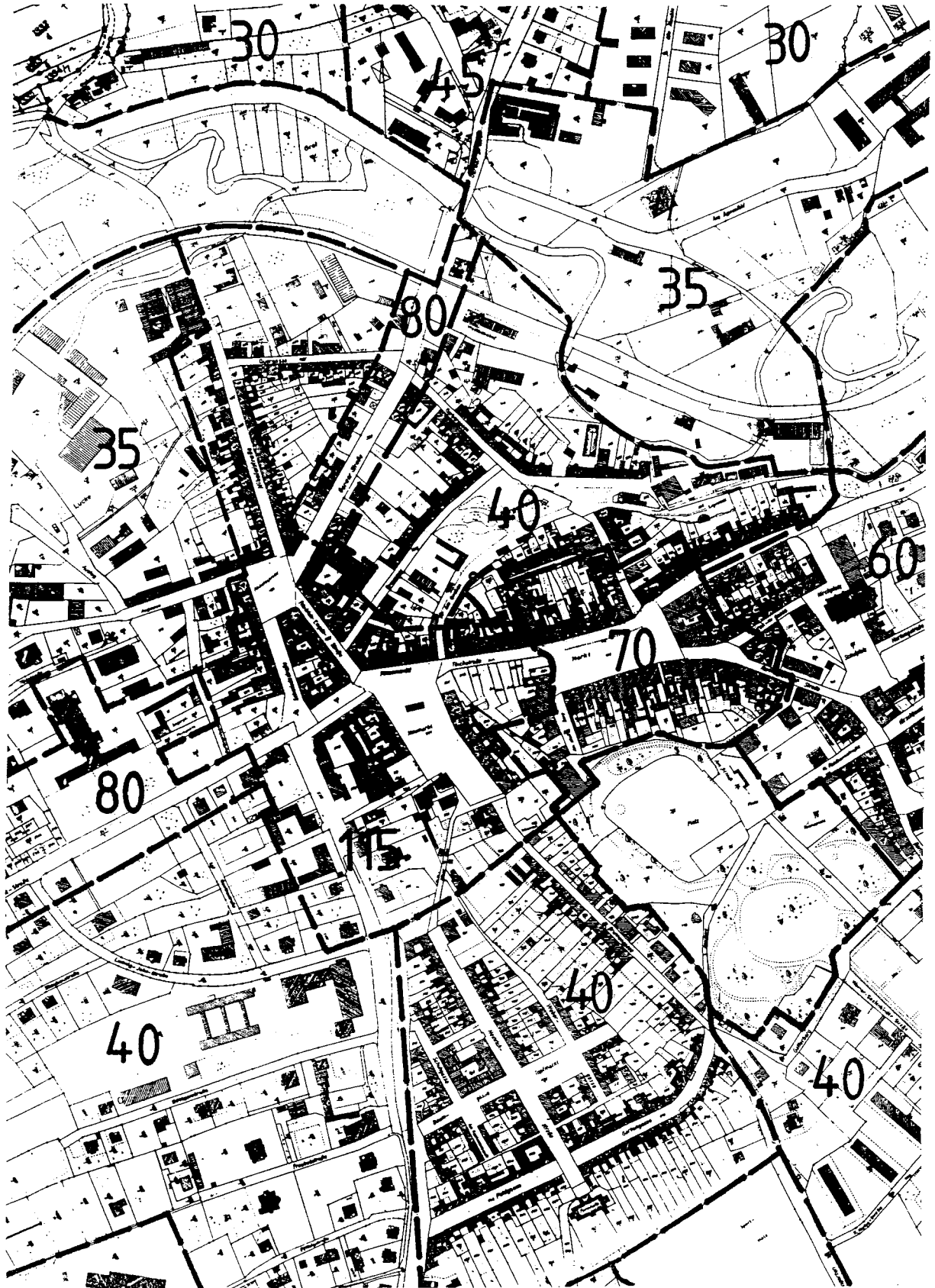
R Rohbauland

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet

SOE Sondergebiet Erholung

7.3. Bodenrichtwertkarte "Schleiz (Auszug)"

Richtwerte in DM pro m²

7.4. Bodenrichtwertkarte "Landwirtschaftliche Grundstücke (Auszug)"

Erläuterung zur Form der Darstellung:Bodenrichtwert in DM/m²

Beispiel: 2,50

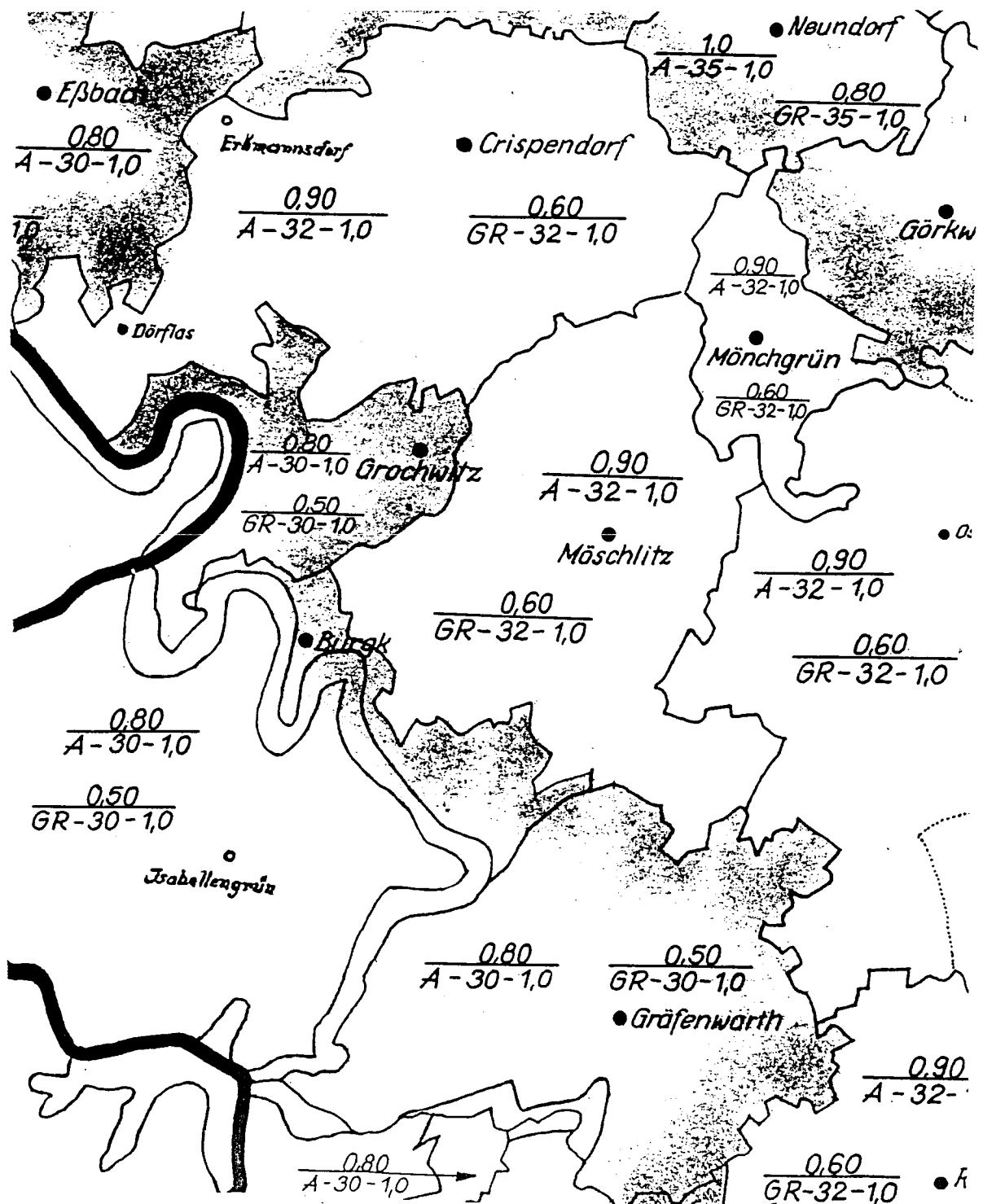
Wertbeeinflussende Merkmale

A - 55 - 1,0

Die Buchstaben bezeichnen die **Nutzung**:A = Ackerland
GR = Grünland

Die erste Zahl bezeichnet die Acker- oder Grünlandzahl, die der Mehrzahl der Grundstücke entspricht.

Die zweite Zahl (Dezimalzahl) bezeichnet die Grundstücksgröße (in ha).



8. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 - (BGBl. I S. 2253)

Drittes Kapitel - Erster Teil - §§ 192-199 Wertermittlung

- § 192 Gutachterausschuß
- § 193 Aufgaben des Gutachterausschusses
- § 194 Verkehrswert
- § 195 Kaufpreissammlung
- § 196 Bodenrichtwerte
- § 197 Befugnisse des Gutachterausschusses
- § 199 Ermächtigungen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - Wert V) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209)

Verordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschußverordnung) vom 15.08.1991 (GVBl. S. 342)