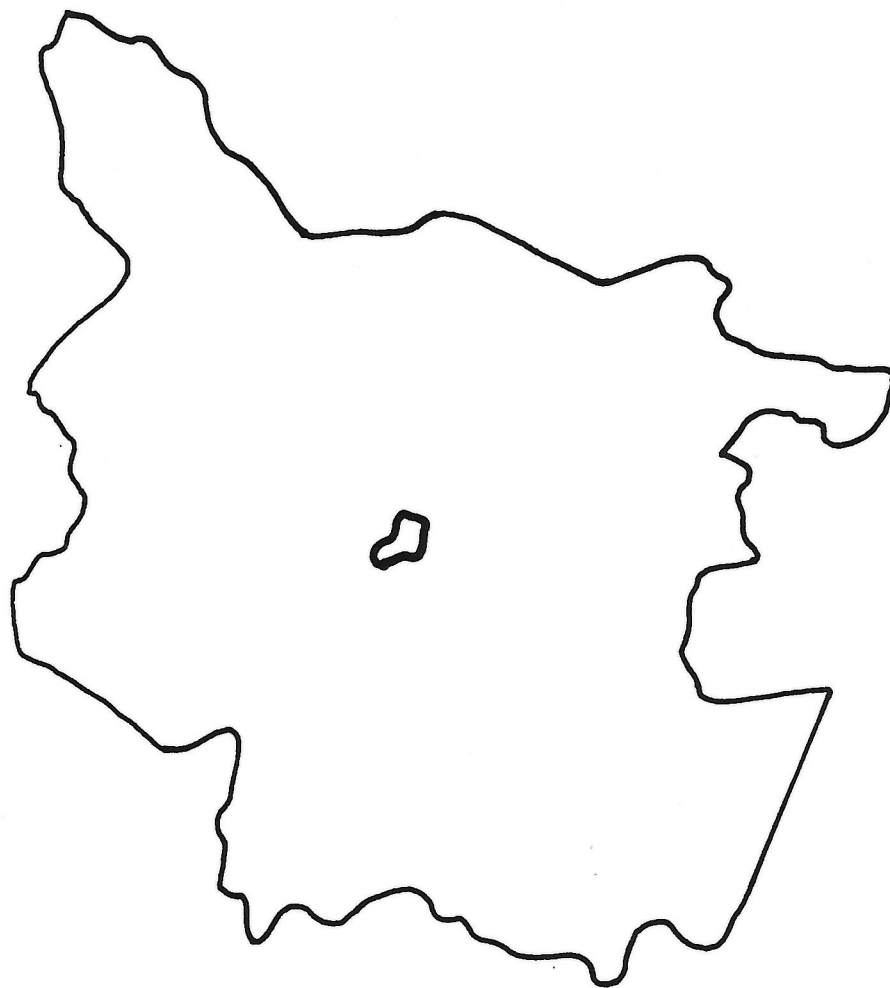
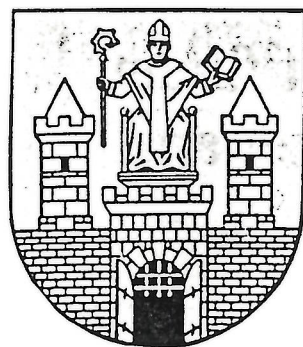


Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Kreis Wittstock



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 1991

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Landkreis Wittstock

Grundstücksmarktbericht 1991

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	Seite	1
1.1.	Vorbemerkungen	Seite	1
1.2.	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Wittstock	Seite	1
1.2.1.	Aufgaben des Gutachterausschusses	Seite	1
1.2.2.	Aufgaben der Geschäftsstelle	Seite	2
1.3.	Kreisübersicht	Seite	2
2.	Der Grundstücksverkehr im Kreis Wittstock	Seite	3
2.1.	Flächen- und Geldumsatz	Seite	4
2.2.	Marktbeteiligung	Seite	5
2.2.1.	Unbebaute Grundstücke	Seite	5
2.2.2.	Bebaute Grundstücke	Seite	5
3.	Bodenrichtwerte Stand 31. 12. 1991	Seite	6
3.1.	Definition	Seite	6
3.2.	Bodenrichtwerte im Landkreis Wittstock	Seite	6
3.3.	Übersicht über Bodenrichtwerte im Kreis Wittstock	Seite	8
4.	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Wittstock	Seite	9

1. Allgemeines

1.1. Vorbemerkungen

Der folgende Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Wittstock wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erarbeitet. Er soll den Teilnehmern des Marktes einen ersten Einblick in das Geschehen des Grundstücksmarktes geben und eine größere Transparenz des oftmals undurchsichtigen Marktgeschehens ermöglichen.

1.2. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Wittstock

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Wittstock ist ein unabhängiges Gremium, dessen Aufgaben durch das Baugesetzbuch und die Gutachterausschußverordnung geregelt sind. Als Mitglieder sind Personen bestellt, die in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und sich durch besondere Sachkunde auszeichnen. Die Gutachter haben nach größtmöglicher Objektivität zu entscheiden, sind frei von äußeren Weisungen und und zur vollsten Verschwiegenheit nach außen verpflichtet.

Der Gutachterausschuß des Landkreises Wittstock setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:
2 Vermessungsingenieure, 1 Architekt,
1 Immobilienmakler, 3 Bauingenieure, 2 Mitarbeiter
des Finanzamtes.

1.2.1. Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind insbesondere:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen)
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung;

1.2.1. Aufgaben der Geschäftsstelle

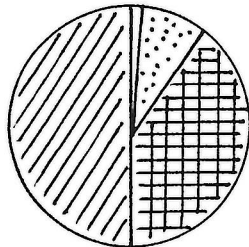
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte bedient sich zur Vorbereitung und Erledigung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die zur Zeit im Landratsamt Wittstock eingerichtet ist.

Neben der Verwaltungstätigkeit obliegen der Geschäftsstelle hauptsächlich folgende Aufgaben:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung
- Ableitung der erforderlichen Daten für die Wertermittlung
- Vorbereitung und Ausarbeitung der Wertermittlungen für Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten und Geschäftsberichte
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften an jedermann über Bodenrichtwerte;

1.3. Kreisübersicht

Der Landkreis Wittstock liegt im Nordosten des Landes Brandenburg und stellt den östlichen Teil der Prignitz dar. Er ist ein flächenmäßig kleiner Kreis mit ca. 24000 Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von 42 Einwohnern je km² und setzt sich nutzungsmäßig wie folgt zusammen:



50,4 %	Acker und Wiesen
40,1 %	Wald
0,9 %	Gewässer
7,8 %	Bebaute Fläche, Straßen Wege und Plätze



Der Kreis Wittstock wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, bietet aber durch seine reizvolle Endmoränenlandschaft mit Seen und Wäldern und seine niedrige Schadstoffkonzentration der Luft einen hohen Erholungswert.

Vorwiegend sind im Kreis Wittstock Klein- und Mittelständische Unternehmen angesiedelt. Von den 819 Handwerks- und Gewerbebetrieben sind

- 32 % Dienstleistungsunternehmen
- 35 % Einzel- und Großhandelsunternehmen
- 23 % Handwerksbetriebe, wobei die Bauwirtschaft stark vertreten ist.



Die verkehrsmäßige Erschließung des Kreises Wittstock ist gut. Wittstock liegt am Autobahnabzweig der
 A 19 Berlin - Rostock und der
 A 24 Hamburg - Berlin
 und damit sehr verkehrsgünstig. Das Streckennetz der Deutschen Reichsbahn führt von Wittstock aus gesehen in Richtung
 - Neustrelitz
 - Pritzwalk und Wittenberge
 - Neuruppin, Velten, Oranienburg
 Damit sind weitere 7 Gemeinden des Kreises eisenbahnseitig erschlossen.

Zur Stärkung der wirtschaftlichen Situation sind im Kreis Wittstock mehrere Gewerbegebiete im Entstehen.

-	Gewerbepark Wittstocker Kreuz	175 ha
-	Stadtberg	50 ha
-	Pritzwalker Straße	10 ha
-	Scharfenberg	20 ha
-	Fretzdorf	73 ha

Desweiteren sind 164 ha als Reserveflächen vorgesehen.

2. Der Grundstücksverkehr im Kreis Wittstock

Im Jahr 1991 lagen dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Wittstock 440 Kaufverträge zur Auswertung vor.

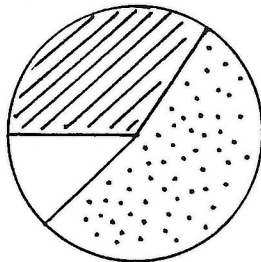
Insgesamt erfolgte ein
 Flächenumsatz von 734,9 ha und ein
 Geldumsatz von 70,2 Mio. DM

2.1. Flächen- und Geldumsatz

Grundstücksart	Anzahl der Verträge in Stück	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Bebaute Grundstücke	117	43,7	31,1
Unbebaute Grundstücke	182	361,5	38,6
land- und forstwirts. Nutzflächen	39	329,7	0,5
Gesamt	338	734,9	70,2

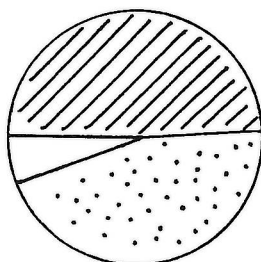
Prozentuale Aufteilung des Grundstücksverkehrs

100 % = 338 Kaufverträge



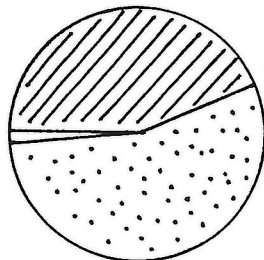
-  bebaute Grundstücke
-  unbebaute Grundstücke
-  land- und forstwirtschaftliche Flächen

100 % = 734,9 ha Flächenumsatz



-  bebaute Grundstücke
-  unbebaute Grundstücke
-  land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

100 % = 70,2 Mio. DM Geldumsatz



-  bebaute Grundstücke
-  unbebaute Grundstücke
-  land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

2.2. Marktbeteiligung

Der Grundstücksverkehr im Jahr 1991 erfolgte größtenteils durch Privatpersonen.

Wesentlich dabei war der Kauf von Gewerbegrundstücken.

Weiterhin spielte der Verkauf von Grundstücken durch die Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen an Privatpersonen, die bereits ein Nutzungsrecht an den betreffenden Grundstücken haben, eine große Rolle.

Mehr als die Hälfte des Eigentumwechsels erfolgte in der Kreisstadt, so der Kauf von Gebäuden im Stadtgebiet und von Grundstücken zur gewerblichen Nutzung.

Der Grundstücksverkehr in den einzelnen Gemeinden des Kreises war nur geringfügig.

2.2.1. Unbebaute Grundstücke

Objektart	Wittstock	Kreisgebiet
Wohnbebauung 1-2 Fam. Häuser	27	39
Wohn- und Geschäftshäuser	8	1
Gewerbliche Nutzung	35	68
sonstige	2	2

2.2.2. Bebaute Grundstücke

Objektart	Wittstock	Kreisgebiet
Wohnbebauung 1-2 Fam. Häuser	41	40
Wohn- und Geschäftshäuser	17	3
Gewerbliche Nutzung	12	2
sonstige	2	-

3. Bodenrichtwerte Stand 31. 12. 1991

3.1. Definition

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Lagewert für Grundstücke eines Gebietes, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Der Richtwert ist in DM je m² Bodenfläche angegeben.

Die Eigenschaften des Richtwertgrundstückes ergeben sich aus den Festlegungen der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) der jeweiligen Gemeinde bzw. Ortsteile zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Erschließungsbeitragssituation.

3.2. Bodenrichtwerte im Landkreis Wittstock

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 des Baugesetzbuches vom 8. 12. 1986 und der Gutachterausschußverordnung für Grundstückswerte ermittelt und am 9. 4. 1992 beschlossen worden.

Da die Erarbeitung der Bauleitplanung in den meisten Gemeinden im Ermittlungszeitraum noch nicht abgeschlossen war, wurden die Bodenrichtwerte auf folgende Eigenschaften abgestimmt:

Baureifes Land - Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind

Art der baulichen Nutzung - Wohnflächen oder gemischte Bauflächen

Maß der baulichen Nutzung - bestimmt durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke, entspricht der überwiegend vorhandenen Bebauung in dem betreffenden Gebiet.

Die Erschließungsbeitragssituation richtet sich nach den jeweiligen ortsüblichen Satzungen und Beschlüssen. Bei der Ermittlung der Richtwerte wurde unterstellt, daß die Grundstücke ortsüblich erschlossen sind. Es ist jedoch zu erwarten, daß in bestimmten Fällen noch Erschließungs- und Anliegerbeiträge erbracht werden müssen, deren Höhe im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen ist.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstückszuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes (§194 Baugesetzbuch) vom Bodenrichtwert.

Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen in der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

3.3. Bodenrichtwertübersicht des Landkreises Wittstock

Stadt Gemeinde	Individueller Wohnungsbau Lage			Gewerbliche Bauflächen Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Babitz			8,--			
Berlinchen			10,--			
Biesen			10,--			
Blandikow			8,--			
Blesendorf			8,--			
Christdorf			8,--			
Dossow			8,--			
Dranse			10,--			
Fretzdorf			10,--			
Freyenstein	25,--		15,--			
Gadow			8,--			
Groß-Haßlow			8,--			
Heiligengrabe			10,--		15,--	
Herzprung			10,--			
Jabel			8,--			
Königsberg			10,--			
Liebenthal			8,--		15,--	
Maulbeerwalde			8,--			
Niemerlang			8,--			
Papenbruch			8,--			
Rossow			8,--			
Schweinrich			8,--			
Sewekow			12,--			
Wernikow			8,--			
Wulfersdorf			10,--			
Zaatzke			8,--			
Zempow			8,--			
Zootzen			8,--			
Wittstock Kern	150,--	70,--	30,--			
Randlagen		45,--				

Durchschnittspreise für landwirtschaftliche
Nutzflächen

0,45 DM/m²

Gewerbeflächen	Stadtberg	18,00 DM/m ²
	östl. Rheinsberger Siedlung	25,00 DM/m ²
	Meyenburger Chaussee	20,00 DM/m ²
	Alt-Daber	10,00 DM/m ²

4. Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Wittstock

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Wittstock setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitzender:

Dipl. Ingenieur Manfred Koch, Amtsleiter im Kataster und Vermessungsamt Neuruppin

Ehrenamtliche Gutachter:

Friedrich-Wilhelm Krause, Vermessungsingenieur, Blumenthaler Straße 6, 0-1921 Grabow

Friedhelm Kanzler, Bauingenieur, Amtsleiter Landratsamt Marktplatz 1, 0-1931 Freyenstein

Manfred Schindler, Sachverständiger, Tiefbauingenieur Bauhofweg 12, 0-1930 Wittstock

Edda Schlumbach, Sachverständige, Bauingenieur Rübeler Straße 4, 0-1930 Wittstock

Manfred Franz, Diplom-Architekt Dorfstraße 25, 0-1931 Wulfersdorf

Martin Schäfer, Immobilienmakler Sankt-Marien-Straße 18, 0-1930 Wittstock

Horst Mahnke, Finanzamt Wilhelm-Külz-Straße, 0-1930 Wittstock

Gudrun Raatz, Finanzamt Am Ring Nr. 30, 0-1920 Pritzwalk