



**Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin**



Grundstücksmarktbericht 1993

Herausgeber : Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Geschäftsstelle: beim Kataster- und Vermessungsamt
Perleberger Straße 21

16866 Kyritz

Telefon: (033971) 72306

Telefax: (033971) 61680

Schutzgebühr : 15,- DM pro Exemplar

Vervielfältigung: Der Bericht über den Grundstücksmarkt
ist urheberrechtlich geschützt.
Eine Vervielfältigung und Verbreitung
(auch auszugsweise) darf nur mit
Genehmigung des Herausgebers erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Allgemeines	3
0.1. Vorbemerkungen	3
0.2. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	3
0.2.1. Aufgaben des Gutachterausschusses	4
0.2.2. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	4
0.2.3. Kaufpreissammlung	4
0.2.4. Rechtsgrundlagen	5
1. Kreisübersicht	6
2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	14
3. Der Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	15
3.1. Flächenumsatz, Geldumsatz, Anzahl der Verträge	15
3.2. Teilmärkte	19
3.2.1. Entwicklungstendenzen bei bebauten Grundstücken	19
3.2.2. Wohnungs- und Teileigentum	19
3.2.3. Entwicklungstendenzen bei unbebauten Grundstücken	20
3.2.4. Entwicklungstendenzen bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	23
3.3. Marktbeteiligung und Markttransparenz	24
4. Bodenrichtwerte	26
4.1. Definition	26
4.2. Bodenrichtwerte Stand 31. 12. 1993	26
4.3. Übersicht über Bodenrichtwerte lagetypischer Orte 1993	27
4.4. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Ostprignitz-Ruppin Stand 31. 12. 1993	28
4.4.1. ehemals Kreis Neuruppin	28
4.4.2. ehemals Kreis Kyritz	29
4.4.3. ehemals Kreis Wittstock	30
4.4.4. Stadt Wittstock	31
5. Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	32

0. Allgemeines

0.1. Vorbemerkungen

In Durchführung der Kreisgebietsreform wurde 1993 die Zusammenlegung der Gutachterausschüsse der ehemaligen Landkreise Neuruppin, Kyritz und Wittstock zum

Gutachterausschuß für Grundstückswerte im
Landkreis Ostprignitz-Ruppin

vorbereitet. Gleichzeitig erfolgte die Zusammenlegung der Mitarbeiter der Geschäftsstellen.

Da der Geschäftsbericht 1992 differenziert nach den ehemaligen Kreisen Neuruppin, Kyritz und Wittstock wurde, kann erst der Geschäftsbericht 1993, der für den gesamten Neukreis erarbeitet wurde, die Grundlage für Entwicklungsreihen und Tendenzen des Marktgeschehens in den nächsten Jahren bilden.

Nach 3-jähriger Arbeit der einzelnen Gutachterausschüsse kann durch das geringe vorhandene Arbeitsvermögen sowie die manuell geführte Kaufpreissammlung kein Anspruch auf Vollständigkeit der Aussagen im Geschäftsbericht gewährleistet werden.

Vielmehr wird versucht, die vorliegenden Daten zu systematisieren und auszuwerten, um den Marktteilnehmern einen Einblick in das Geschehen des Grundstücksmarktes zu geben und eine größere Transparenz des Grundstücksmarktes zu ermöglichen.

0.2. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte ist ein unabhängiges Gremium dessen Organisation und 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.

Der Gutachterausschuß im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht aus: einem Vorsitzenden

zwei stellvertretenden Vorsitzenden und weiteren
13 ehrenamtlichen Gutachtern

aus folgenden Bereichen:

- selbständige Sachverständige für Wertermittlung
- Architekten
- Bauingenieure
- Vermessungsingenieure
- Landwirte und
- Finanzbeamte

0.2.1. Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind insbesondere:

- * Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag.
- * Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- * Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- * Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- * Ermittlung von lagetypischen Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- * Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Liegenschaftszinssätze u.a.

0.2.2. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuß bedient sich zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Kataster- und Vermessungsamt Ostprignitz-Ruppin in Kyritz eingerichtet.

Neben der Verwaltungstätigkeit obliegen der Geschäftsstelle, die nach Weisung des Vorsitzenden arbeitet, 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

0.2.3. Kaufpreissammlung

Grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Führung der Kaufpreissammlung. Diese besteht aus einem kartenmäßigen und einem beschriebenen Nachweis.

Lt. Baugesetzbuch (BauGB) § 195 sind die Notare verpflichtet, Abschriften der von Ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuß zu übersenden.

Ebenfalls mitzuteilen sind preisbildende Beschlüsse für Enteignungen, Umlegungen, Grenzregelungen und Zwangsversteigerungen. Damit wird die Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses geschaffen.

Nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses werden die Verträge durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Auswertungskriterien sind insbesondere rechtliche Gegebenheiten, Lage, Eigenschaften sowie die Beschaffenheit der Grundstücke.

Die Auswertung erfolgt in Beziehung zum Kaufpreis. Verträge, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind von der Auswertung ausgeschlossen.

Die Aussagen der Kaufpreissammlung werden

- * für die Ermittlung von Bodenrichtwerten
- * für die Erstattung von Verkehrswertgutachten (Vergleichswertverfahren)
- * für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten genutzt.

Die Kaufpreissammlung sowie die Daten der Verträge unterliegen dem Datenschutz und sind nur den Mitgliedern des Gutachterausschusses sowie den Mitarbeitern der Geschäftsstelle im Rahmen ihrer Arbeitsaufgaben zugänglich.

Nach erfolgter Auswertung werden alle Verträge vernichtet.

Wenn berechtigtes Interesse besteht, kann auf Antrag in anonymisierter Form Auskunft aus der Kaufpreissammlung erteilt werden.

0.2.4. Rechtsgrundlagen

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte hat u.a. nach folgenden gesetzlichen Grundlagen zu arbeiten:

- * Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986, (§§ 192-199 Wertermittlung)
- * Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung B, GAVOB) vom 18. Juni 1991
- * Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - Wert-V-88) vom 6. Dezember 1988 sowie Ergänzungen

1. Kreisübersicht

Der Kreis Ostprignitz-Ruppin ist im Zuge der Kreisgebietsreform aus den ehemaligen Kreisen Neuruppin, Kyritz und Wittstock entstanden.

Der Kreis liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg und grenzt

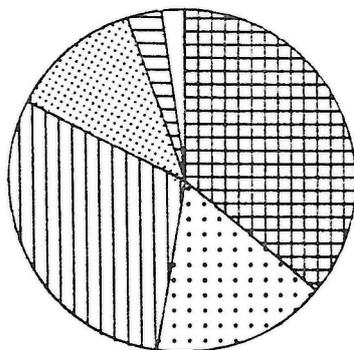
im Norden an Mecklenburg-Vorpommern
 im Osten an den Landkreis Oberhavel
 im Süden an den Landkreis Havelland
 im Südwesten an Sachsen-Anhalt
 und im Westen an den Landkreis Prignitz.

Die Kreisstadt Neuruppin.

Der Kreis umfaßt eine Fläche von ca. 2.240 km².
 Bei einer Einwohnerzahl von ca. 117,5 T ist die Besiedlungsdichte mit 47 Einwohnern je km² sehr gering.

Die Fläche des Kreises besteht aus ca.

- 36 % Acker
- 16 % Grünland
- 30 % Holzung
- 3 % Wasser
- 2 % Hofraum
- 12 % Sonstiges.



Flächennutzung

Amt	Acker	%	Grünland	%	Holzung	%	Wasser	%	Hofraum	%
Fehrbellin	10323	38	11440	43	1416	5	1076	4	557	2
Heiligengr. Blumenthal	7336	41	1842	10	3543	20	45	0	275	2
Kyritz	8097	48	2240	13	4124	25	741	4	584	4
Lindow	4839	38	1727	14	3635	29	866	7	268	2
Neustadt	9953	40	6956	28	5446	22	462	2	681	3
Rheinsberg	6286	25	788	3	14938	59	1810	7	426	2
Temnitz	10237	41	3822	15	8324	33	249	1	420	2
Wittstock/L	12091	33	3130	9	15780	44	338	1	480	1
Wusterhause	10919	54	3707	18	3678	18	438	2	500	2
Stadt Neuruppin	8181	25	2816	9	13739	42	1699	5	905	3
Wittstock Stadt	990	10	367	0	328	3	7	0	29	0
Kreis ges.	89252	36	38835	16	74951	30	7731	3	5125	2

Verwaltungsmäßig ist der Kreis Ostprignitz-Ruppin in 11 Ämter mit insgesamt 133 Gemeinden aufgeteilt.

Fehrbellin mit den Gemeinden:

Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Königshorst, Hakenberg, Karwese, Lentzke, Linum, Manker, Protzen, Tarmow, Walchow, Wustrau-Altfrisesack, Langen, Wall, Tarmow

Heiligengrabe/Blumenthal mit den Gemeinden:

Heiligengrabe, Blesendorf, Maulbeerwalde, Wernikow, Zaatzke, Jabel, Liebenthal, Blandikow, Papenbruch, Blumenthal, Grabow, Rosenwinkel

Kyritz mit den Gemeinden:

Bork/Lellichow, Teetz, Rehfeld/Berlitt, Drewen, Holzhausen, Kötzlin, Schönermark

Lindow mit den Gemeinden:

Banzendorf, Herzberg, Klosterheide, Schönberg,
Vielitz, Rühnick, Seebeck-Strubensee, Hindenberg

Neustadt/Dosse mit den Gemeinden:

Breddin, Dreetz, Giesenhorst, Hohenofen, Lohm,
Plänitz-Leddin, Roddahn, Sieversdorf, Stüdenitz,
Zernitz

Rheinsberg mit den Gemeinden:

Basdorf, Dierberg, Großzerlang, Kagar, Linow,
Schwanow, Zechow, Zechlin-Dorf, Braunsberg,
Heinrichsdorf, Kleinzerlang, Luhme, Wallitz,
Zechlinerhütte, Zühlen

Temnitz mit den Gemeinden:

Dabergotz, Garz, Frankendorf, Kerzlin, Küdow-
Lüchfeld, Rägelin, Storbeck, Walsleben, Wildberg,
Darritz-Wahlendorf, Gottberg, Katerbow, Kränzlin,
Netzeband, Rohrlack, Vichel, Werder

Wittstock-Land mit den Gemeinden:

Freyenstein, Niemerlang, Wulfersdorf, Berlinchen,
Sewekow, Dranse, Zempow, Groß-Haßlow, Schweinrich,
Zootzen, Goldbeck, Dossow, Gasow, Rossow,
Fretzdorf, Christdorf, Herzsprung, Königsberg,
Flecken-Zechlin

Wusterhausen mit den Gemeinden:

Bantikow, Barsikow, Blankenburg, Bückwitz, Brunn,
Dessow, Gabzer, Gartow, Kantow,
Lögow, Nackel, Segeletz, Trieplatz, Schönberg,

Stadt Neuruppin mit den Gemeinden:

Stadt Altruppin, Krangen, Molchow, Stöffin,
Gühlen-Glienicke, Wuthenow, Wulkow, Nietwerder,
Lichtenberg, Karwe, Gnewikow, Buskow,
Radensleben,

Stadt Wittstock mit den Gemeinden:

Babitz, Biesen

Bevölkerung und Bevölkerungsdichte

Amt	Gemeinde	Einwohner	Fläche qkm	Einwohner qkm
Fehrbellin	16	9.677	266,1	36
Heiligengrabe Blumenthal	12	4.754	180,6	26
Kyritz	7	11.799	167,4	70
Lindow	9	5.179	126,1	41
Neustadt/Dosse	10	9.310	247,0	38
Rheinsberg	15	9.094	254,3	36
Temnitz	17	5.891	249,6	24
Wittstock/Land	19	6.790	360,7	19
Wusterhausen	14	7.069	201,7	35
Stadt Neuruppin	12	33.386	330,0	101
amtsfreie Gem. Wittst./Stadt	2	14.097	96,9	145
Kreis gesamt:	133	117.460	2.240,4	47

OSTPRIGNITZ – RUPPIN



Ämter nach der Kreisgebietsreform

Durch die reizvolle Endmoränenlandschaft besonders im Norden des Kreises mit zahlreichen Seen und Wäldern bildet der Kreis einen touristischen Anziehungspunkt.

Die reizvolle Landschaft um die Kyritzer Seenplatte mit ausgedehnten Misch- und Nadelwäldern bietet für die Naherholung ebenfalls eine gute Grundlage.

Während der Norden überwiegend forstwirtschaftlich genutzt wird, überwiegt im Süden die Landwirtschaft.

Im Rahmen des Landschafts- und Umweltschutzes werden viele Gegenden wie z.B. der Stechlinsee und das Rhinluch geschützt, um so eine gesunde Entwicklung der Landschaft gewährleisten zu können.

Besonders belastet ist der Kreis durch ehemals genutzte militärische Objekte.

Allein im Altkreis Neuruppin existieren 19 Militärobjekte, davon 4 außerhalb der Stadt.

Der Truppenübungsplatz hat eine Fläche von ca. 14.000 ha.

Davon sind ca. 900 ha in Stadtnähe bebaute Fläche, ca. 360 ha Flugplatz und ca. 900 ha Panzerkaserne.

Der Kreis Ostprignitz-Ruppin liegt verkehrsmäßig günstig. Er wird von der Autobahn A 24 aus Richtung Berlin in Richtung Hamburg und Rostock (A19) durchquert.

Mehrere Bundesstraßen (B5; B102; B103; B167) verlaufen durch den Kreis.

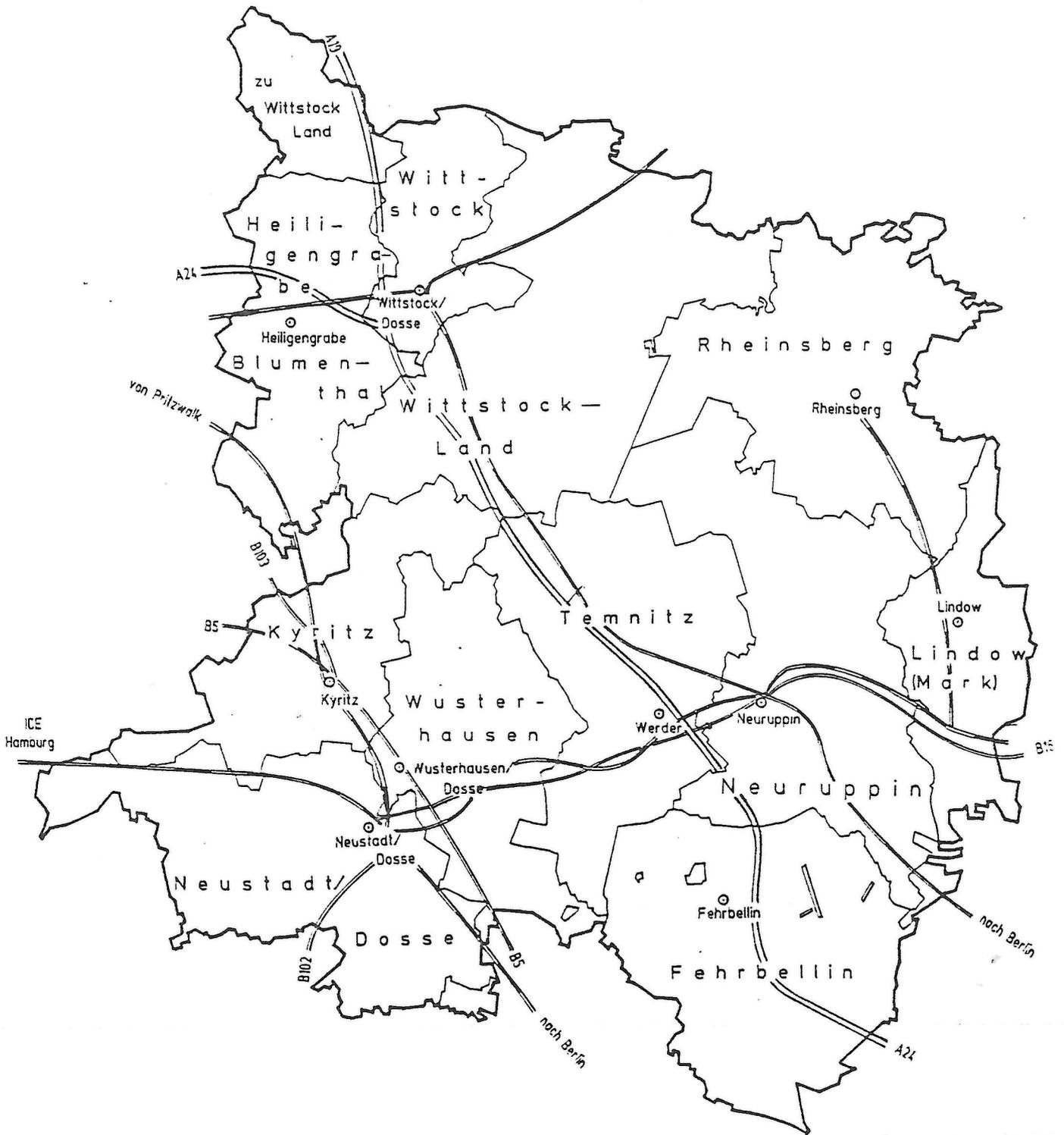
Das Netz der Deutschen Reichsbahn kreuzt in Neuruppin und führt in Nord-Süd-Richtung von Berlin nach Rostock bzw. Stralsund in Ost-West-Richtung nach Wittenberge.

Umsteigebahnhöfe sind Neustadt/Dosse an einer Hauptstrecke und Wittstock als Nebenstrecke.

Fast jede Gemeinde ist an das Netz des ÖPNV (öffentlicher Personen- und Nahverkehr) angeschlossen.

Die nachfolgende Karte zeigt die Verkehrssituation im Kreis Ostprignitz-Ruppin

OSTPRIGNITZ – RUPPIN



Verkehrsnetz des Landkreises

In den vergangenen Jahren wurden im Kreis Ostprignitz-Ruppin mehrere Gewerbegebiete mit einer ca. Bruttofläche von 654 ha erschlossen.

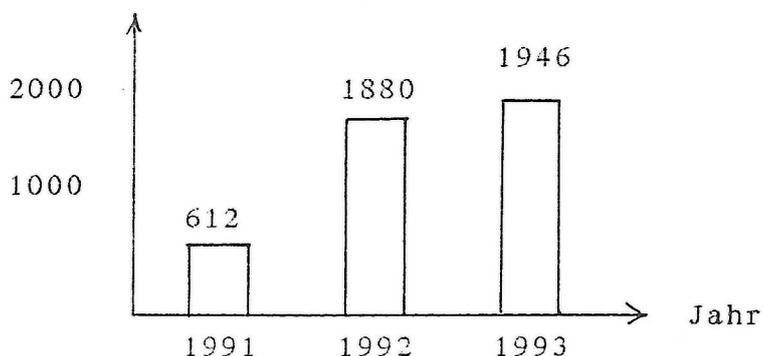
Die nachfolgende Übersicht gibt dazu Auskunft.
(Stand März 1994)

Name	(ca. ha)	Brutto	Netto	Offen
Neuruppin Treskow I		94	66	4
Temnitz-Park in Werder (Ind.-und Gew.-Gebiet)		48	39	37
Ländchen Bellin in Fehrbellin		40	32	20
New-TeX-AG		10	10	8
Gewerbepark Rheinsberg		12	8	5
Wittstock Stadtberg Gewerbegebiet		50	32	8
Wittstock Scharfenberg Gew.-gebiet		12	12	10
Wittstock Papenbrucher Chaussee		7	6	2
Wittstock Pritzwalker Straße		12	12	4
Gewerbegebiet Fretzdorf		73	61	15
Wittstocker Kreuz (Heiligengrabe/Liebenthal)		176	151	48
Gewerbegebiet Kyritz		28	22	22
Gewerbegebiet Bückwitz (Wusterhausen)		15	10	8
Zu den breiten Stücken (Wusterhausen)		9	8	2
Gewerbegebiet Neustadt-Nord		38	34	15
Neustadt-Ost		15	12	12
Herzberg		15	13	13

2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle

Im Berichtsjahr 1993 hat die Anzahl der auszuwertenden Verträge geringfügig zugenommen, weist eine Steigerung ggü. dem Vorjahr von ca. 3,5 % aus.

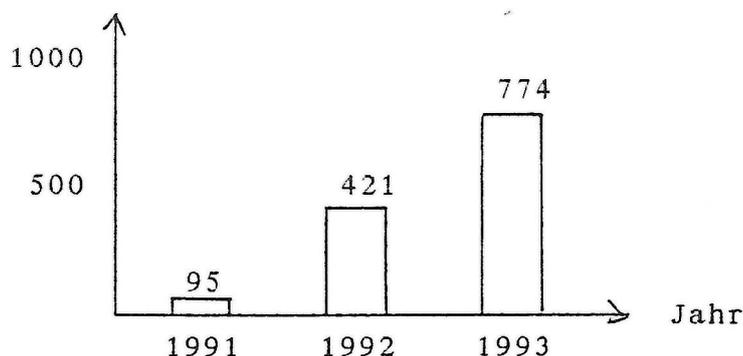
Anzahl der Kaufverträge (Entwicklung)



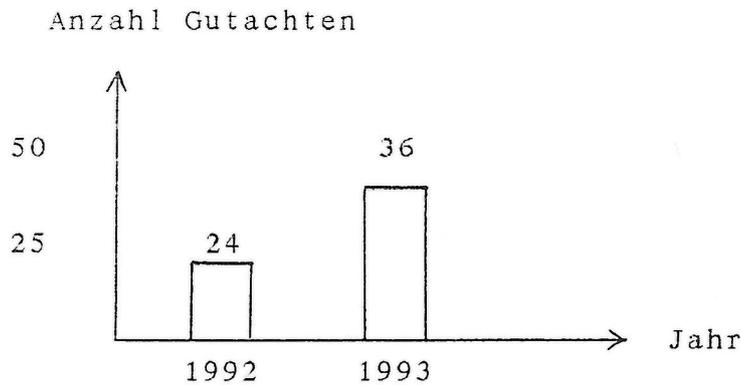
Sehr stark zugenommen hat die Zahl der Bodenrichtwertauskünfte.
Im Vergleich zu 1992 erfolgte eine Zunahme um 83,8 %.

Folgendes Diagramm zeigt die Entwicklung der letzten Jahre

Anzahl Auskünfte



Verkehrswertgutachten werden seit 1992 durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte erstellt. Im Jahr 1993 wurden 36 Gutachten erarbeitet, 1992 waren es nur 24 Stück.
Die Entwicklung ggü. dem Vorjahr beträgt +50 %.



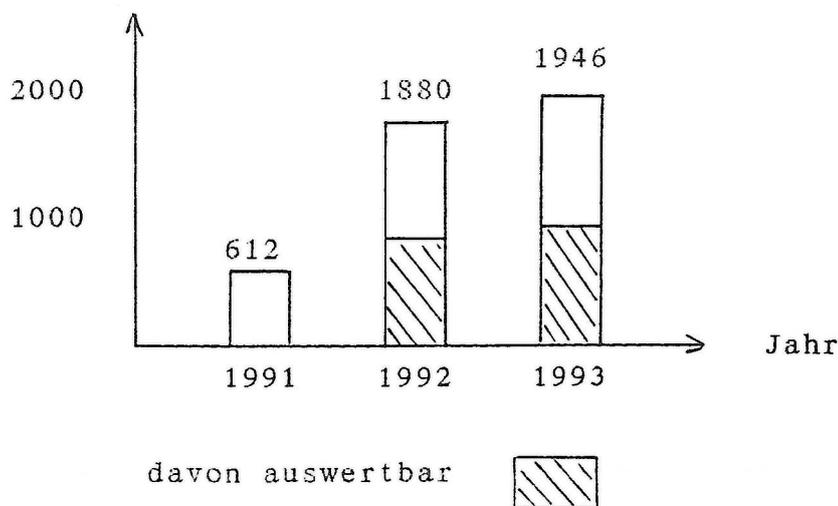
3. Der Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

3.1. Anzahl der Verträge, Flächenumsatz, Geldumsatz

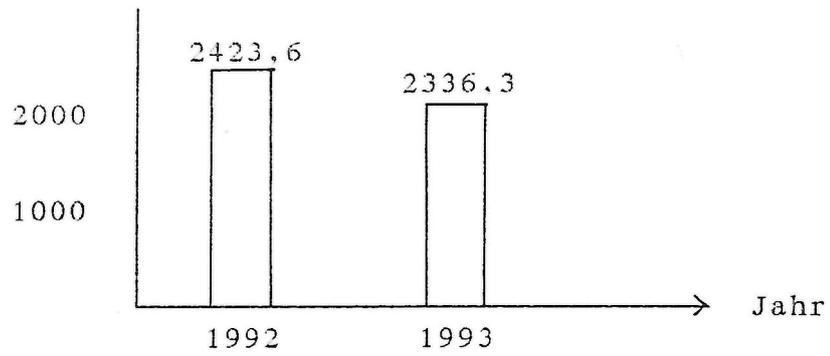
Dem Gutachterausschuß im Landkreis Ostprignitz-Ruppin lagen 1993 1946 Kaufverträge zur Auswertung vor. Davon wurden 53 % (1992 waren es 49,5 %) in die spezialisierte Auswertung einbezogen. 919 Stück waren nicht auswertbar.

Entwicklung und Vergleich zum Vorjahr

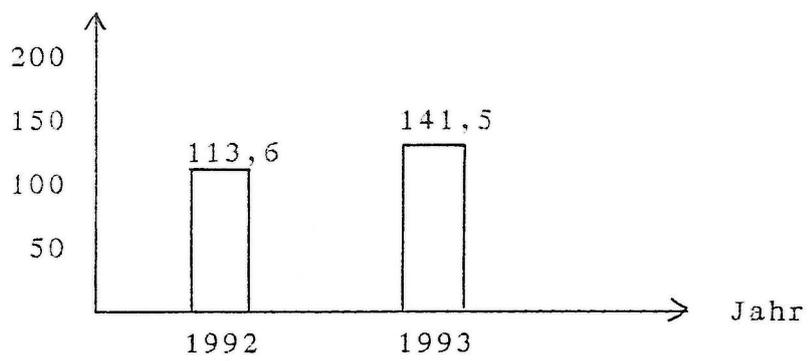
Anzahl Kaufverträge (Stck.)



Flächenumsatz je ha



Geldumsatz in Mio DM

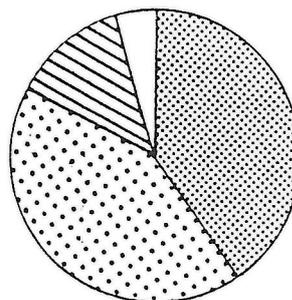
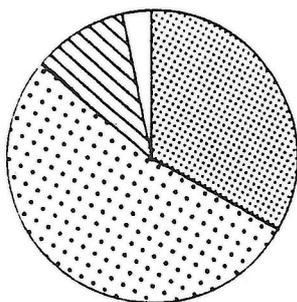


Prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes

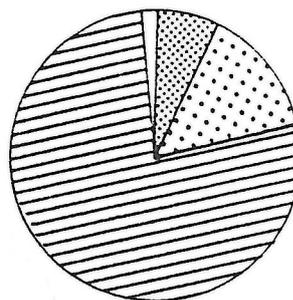
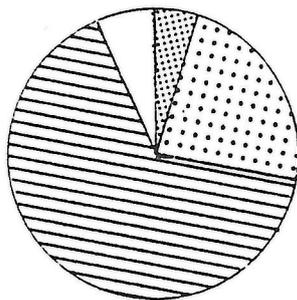
1992

1993

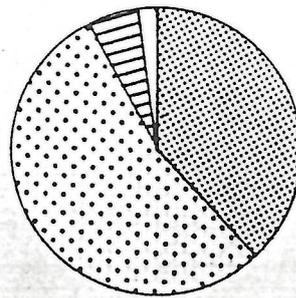
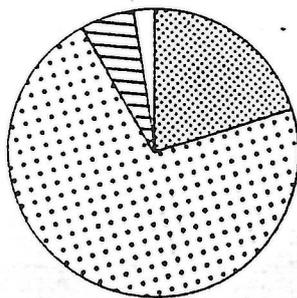
1.) Kaufverträge



2.) Flächenumsatz



3.) Geldumsatz



bebaute Grundstücke



unbebaute Grundstücke



land- und forstwirtschaftliche Flächen

sonstige Flächen

Übersicht zum Grundstücksmarkt 1992/1993
Landkreis Ostprignitz-Ruppin

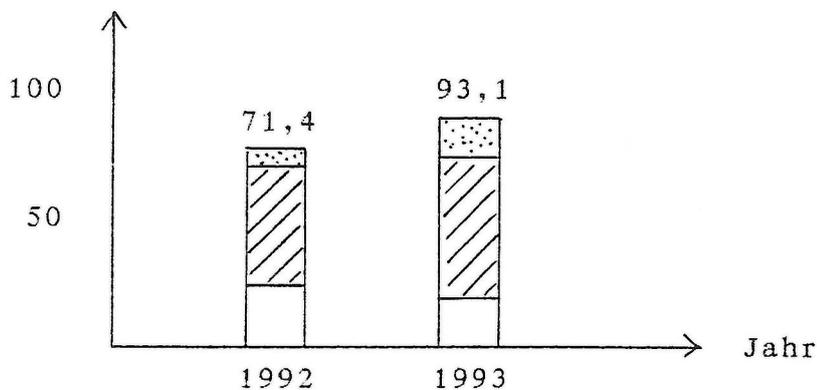
	Kaufvertrag		Flächenumsatz		Geldsumme	
	1992	1993	1992	1993	1992	1993
	Stück		ha		Mio DM	
A) Zugang. Verträge ges.	1880	1946	2423,6	2336,3	113,6	141,5
A.1 nicht verwertbar	950	919	993,3	1020,2	41,8	86,9
A.2 verwertbar	930	1027	1430,3	1316,1	71,8	54,6
B) <u>weiter mit Pos. A.</u>						
1. Bebaute Grundst. ges.	324	412	71,4	93,1	14,4	20,0
1.1 Wohnen	207	179	20,3	16,3	3,4	5,6
1.3 Gewerbe	41	42	44,0	48,4	8,6	6,7
1.3 Erholung	76	191	7,1	28,4	2,4	7,7
2. Wohnungs- und Teileigentum	-	-	-	-	-	-
3. unbeb. Baufl. ges.	495	437	331,4	182,1	51,5	29,5
3.1 Baureifes Land	276	338	148,1	87,0	28,6	21,6
3.1.1 Wohnen	203	257	37,6	22,2	5,8	8,1
3.1.2 Gewerbe	73	81	110,5	64,8	22,8	13,5
3.1.3. Erholung	-	-	-	-	-	-
3.2 Rohbau/Bauerw.-land	219	99	183,3	95,1	22,9	7,9
3.2.1 Wohnen	102	71	26,2	34,9	2,8	3,2
3.2.2 Gewerbe	75	28	152,6	60,2	19,2	4,7
3.2.3. Erholung	42	-	4,5	-	0,9	-
4. Land- u. forstwirt- schaftl. Flächen ges.	98	131	936,4	1020,9	4,0	4,7
5. Sonstige Flächen ges.	13	47	91,1	20,0	1,9	0,4

3.2. Teilmärkte

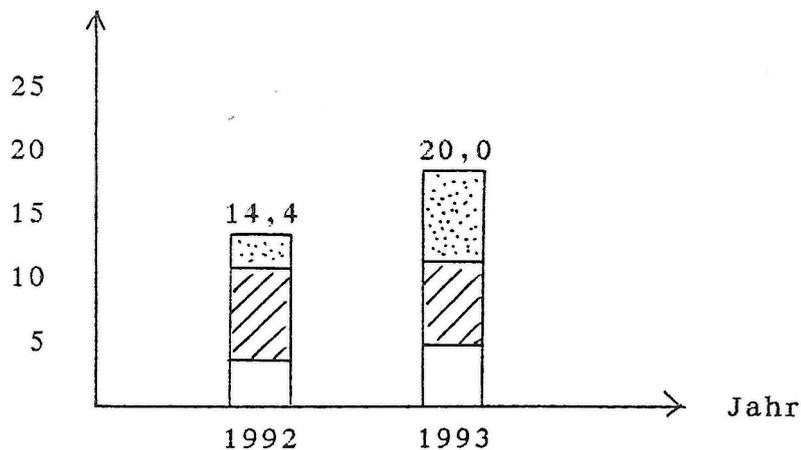
3.2.1. Entwicklungstendenzen bei bebauten Grundstücken

Bei steigender Anzahl der Verträge (+ 27,2 %), steigendem Flächenumsatz (+ 30,4%) und steigender Geldsumme (+ 38,9 %) mit annähernd gleichen Steigerungsstufen ergibt sich die Schlußfolgerung, daß der Grundstücksteilmarkt bebauter Grundstücke relativ stabil ist, es ist eine geringe Steigerung der Grundstückspreise zu verzeichnen.

Flächenumsatz in ha



Geldumsatz in Mio DM



Wohnen  Gewerbe  Erholung 

3.2.2. Wohnungs- und Teileigentum

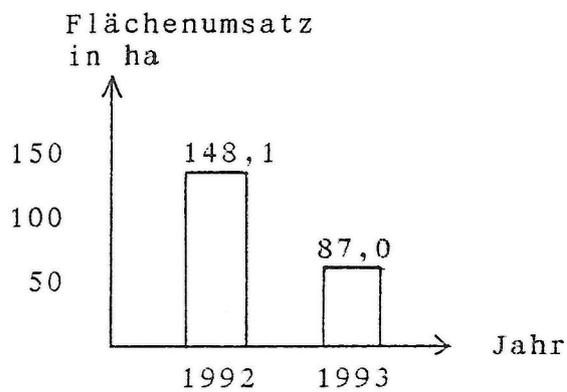
Da dem Gutachterausschuß keine Verkäufe auf dem Gebiet des Wohnungs- und Teileigentums vorliegen, konnte keine Auswertung erfolgen.

3.2.3. Entwicklungstendenzen bei unbebauten Grundstücken

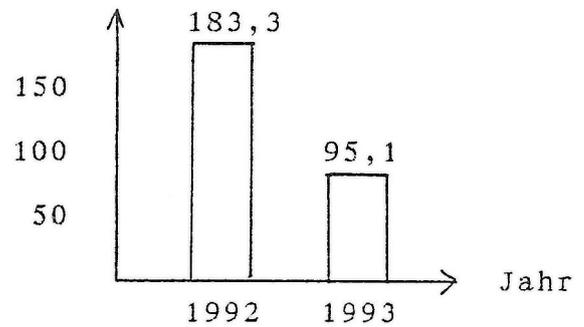
Bei sinkender Anzahl der Verträge (11,7 %), stark zurückgehendem Flächenumsatz (45 %) und stark rückläufigem Geldumsatz (42,7 %) ergibt sich die Schlußfolgerung, daß die verkauften Grundstücke kleiner geworden sind und teurer.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

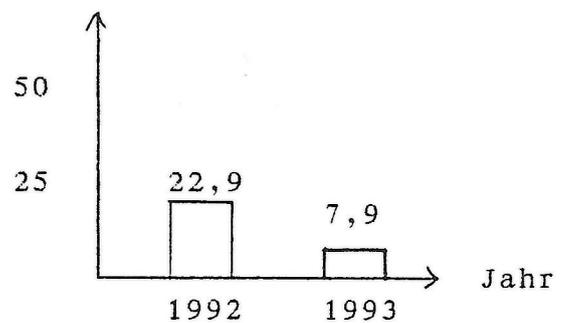
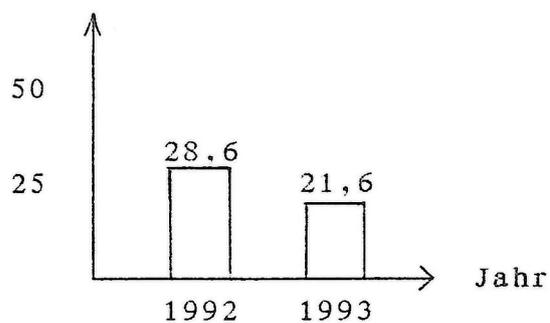
Baureifes Land



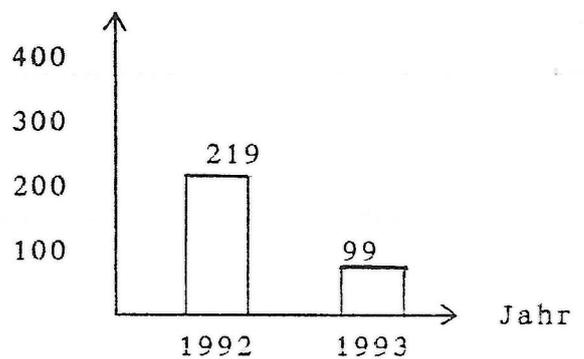
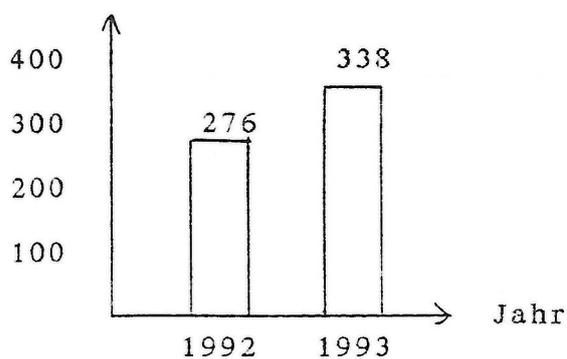
Rohbau- Bauerwartungsland



Geldumsatz in Mio DM



Anzahl der Verträge in Stück



Bei baureifem Land ist eine steigende Anzahl der Kaufverträge (+ 22,5 %), ein stark abfallender Flächenumsatz (- 41,0 %) und ein leichter Rückgang ein Geldumsatz zu verzeichnen. Schlußfolgernd ist zu ersehen, daß baureifes Land in steigendem Maße gefragt ist, aber teurer geworden ist.

Wohnbaugrundstücke verzeichnen keinen Rückgang beim Geldumsatz, also wurden die verkauften Grundstücke in Vergleich zu 1992 kleiner und der m²-Preis höher. Hier steht die Eigentumbildung im Vordergrund, einschließlich der Neubau von Einfamilienhäusern.

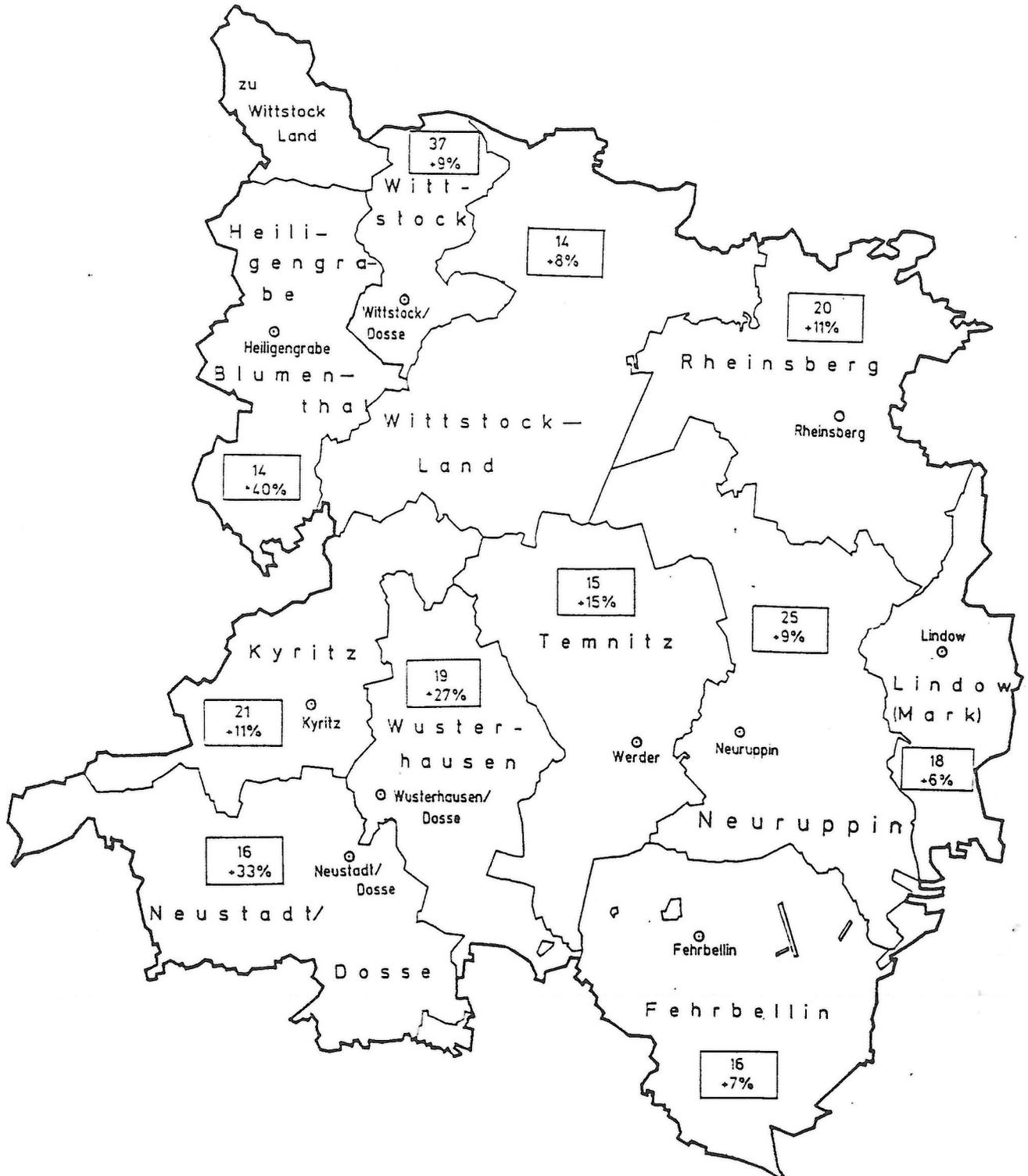
Bei Rohbau- und Bauerwartungsland ist die Anzahl der Kaufverträge rückläufig (- 55 %), der Flächenumsatz abfallend (- 48 %) und der Geldumsatz stärker abfallend (- 65 %). Daraus ist ersichtlich, daß die Nachfrage nach Rohbau- und Bauerwartungsland zurückgegangen ist. Der Käuferkreis bei diesem Teilmarkt ist nicht mehr bereit, die 1992 gezahlten Preise zu halten. Die Risikobereitschaft zum Kauf von Rohbau- und Bauerwartungsland ist geringer geworden.

Folgende Durchschnittspreise wurden ermittelt:

1992:	Ø	19,51 DM/m ²	für baureifes Land
	Ø	12,50 DM/m ²	für Rohbau- und Bauerwartungsland
1993	Ø	25,38 DM/m ²	für baureifes Land
	Ø	8,30 DM/m ²	für Rohbau- und Bauerwartungsland

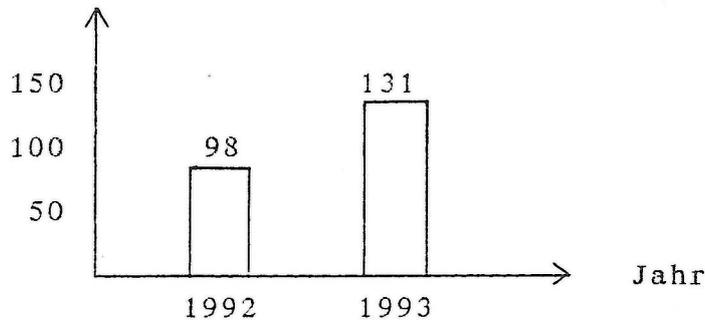
Entwicklung der m²-Preise für Wohnbauflächen im Vergleich zum Vorjahr

Die angegebenen Zahlen stellen einen Mittelwert aller Bodenrichtwerte eines Amtsbezirkes dar.
(Die Prozentzahlen geben die Veränderungen zum Vorjahr an)

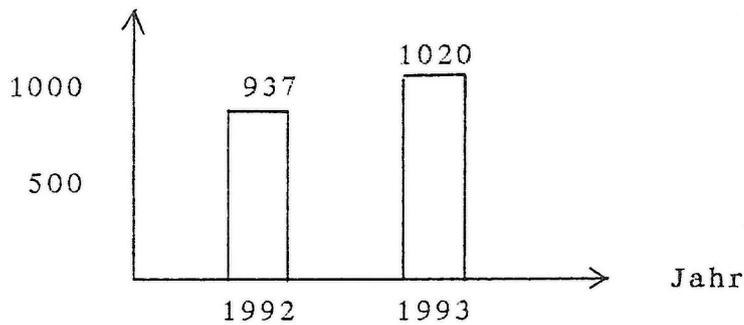


3.2.4. Entwicklungstendenzen land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke

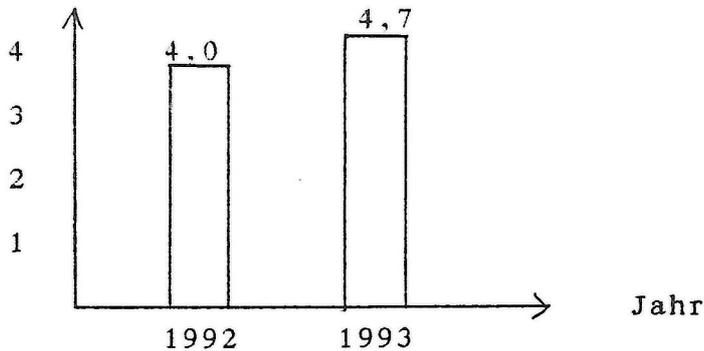
Anzahl der Kaufverträge



Flächenumsatz
in ha



Geldumsatz
in Mio DM



Bei der Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke ist eine steigende Anzahl der Kaufverträge (+ 33,7 %), ein steigender Flächenumsatz (+ 9 %) und ein steigender Geldumsatz (+ 18 %) zu ersehen. 1992 wurde durchschnittlich 0,43 DM/m² gezahlt, 1993 waren es dagegen 0,46 DM/m². Die Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken nimmt nach wie vor zu, wobei die m²-Preise sich geringfügig erhöhen.

3.3. Marktbeteiligung

Marktteilnehmer	Verkäufer		Käufer	
	1992	1993	1992	1993
natürliche Personen	1335	1107	1461	1378
öffentliche Hand	215	310	51	86
juristische Personen	242	477	285	445
Wohnungsunternehmen	88	52	83	37

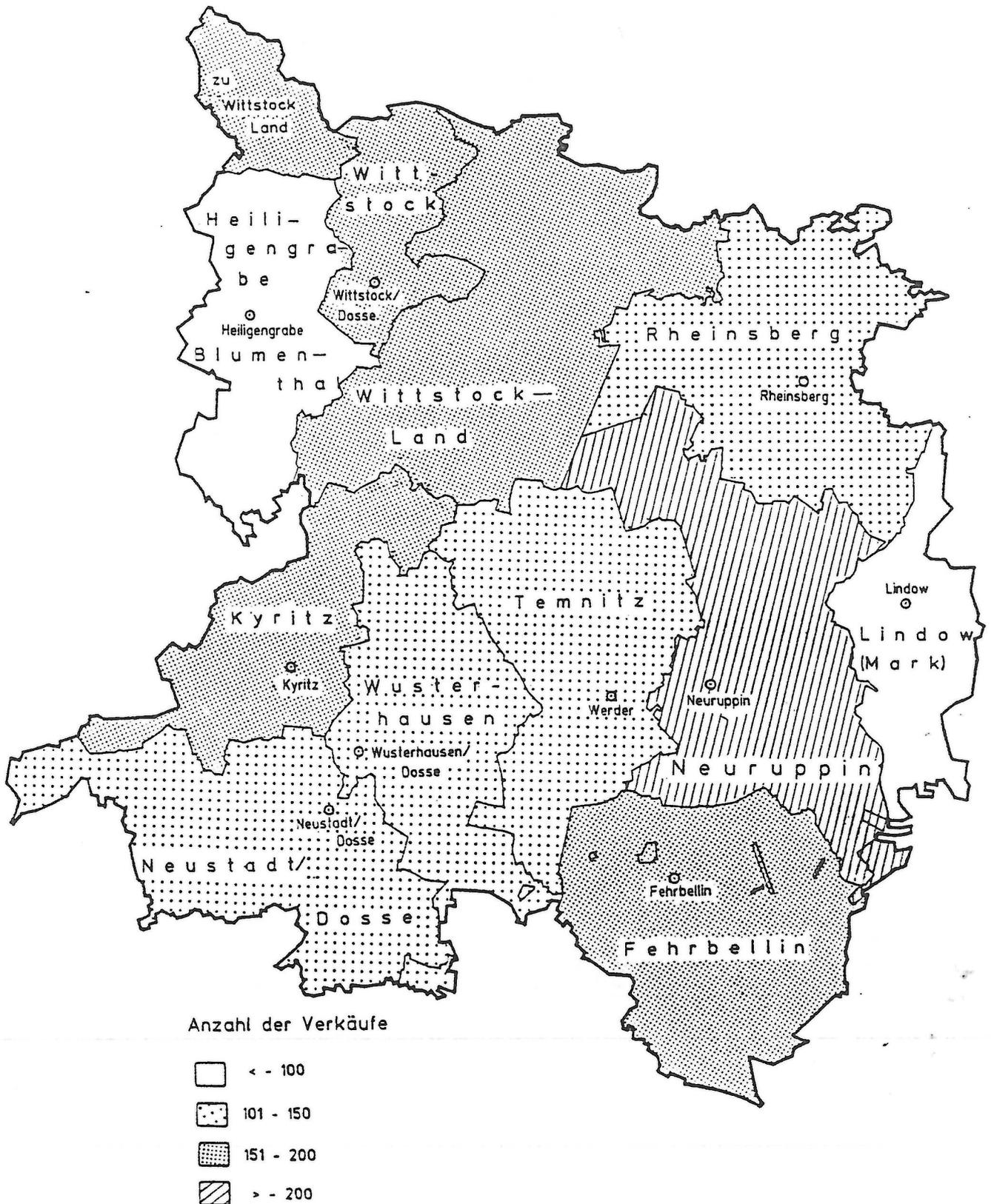
Wie auch in den Jahren 1991 und 1992 erfolgte der Grundstücksverkehr 1993 im Landkreis Ostprignitz-Ruppin überwiegend über natürliche Personen.

Zugunsten von juristischen Personen und der öffentlichen Hand hat sich das Verhältnis leicht verschoben.

Wohnungsunternehmen haben sich zwischenzeitlich auf dem Grundstücksmarkt rarer gemacht.

Während auf dem Wohnungsmarkt überwiegend natürliche Personen und in geringerem Umfang Wohnungsunternehmen und die öffentliche Hand zu den Marktteilnehmern zählen, sind es auf dem Teilmarkt Gewerbe überwiegend juristische Personen.

Markttransparenz



4. Bodenrichtwerte

4.1. 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 baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und ist in DM je m² Bodenfläche angegeben.

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

4.2. Bodenrichtwerte Stand 31. 12. 1993

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 193 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1986 sowie § 11 der Verordnung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVOB) vom 18. 06. 1991 durch den Gutachterausschuß ermittelt und am 24. 02. 1994 beschlossen worden.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes oder durch die geltende Bauleitplanung bestimmt. Die Kennzeichnung erfolgt in Anlehnung an die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der letztgültigen Fassung.

- W Wohnbauflächen
- M gemischte Bauflächen
- G Gewerbliche Bauflächen
- S Sonderbauflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt und durch Angabe der Geschöß-flächenzahl (z.B. 0,3) oder der Anzahl der Geschosse (z.B. II) ausgedrückt.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde unterstellt, daß die Grundstücke ortüblich erschlossen und erschließungsbeitragsfrei sind. In bestimmten Fällen ist zu erwarten, daß Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch im Ganzen oder in Teilen erbracht werden müssen. Die Höhe ist im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen.

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

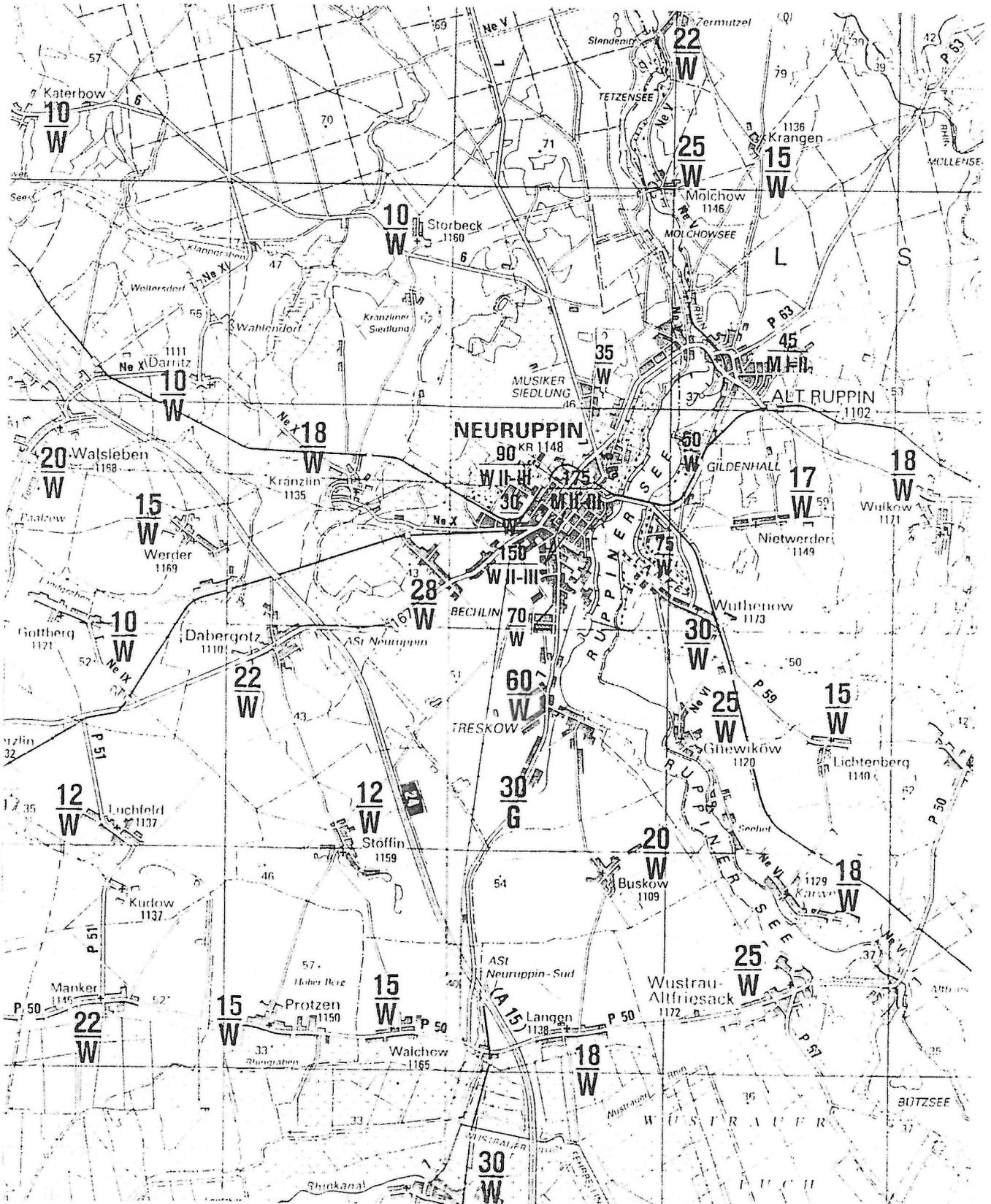
Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen in der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

4.3. Übersicht über Bodenrichtwerte lagetypischer Orte 1993

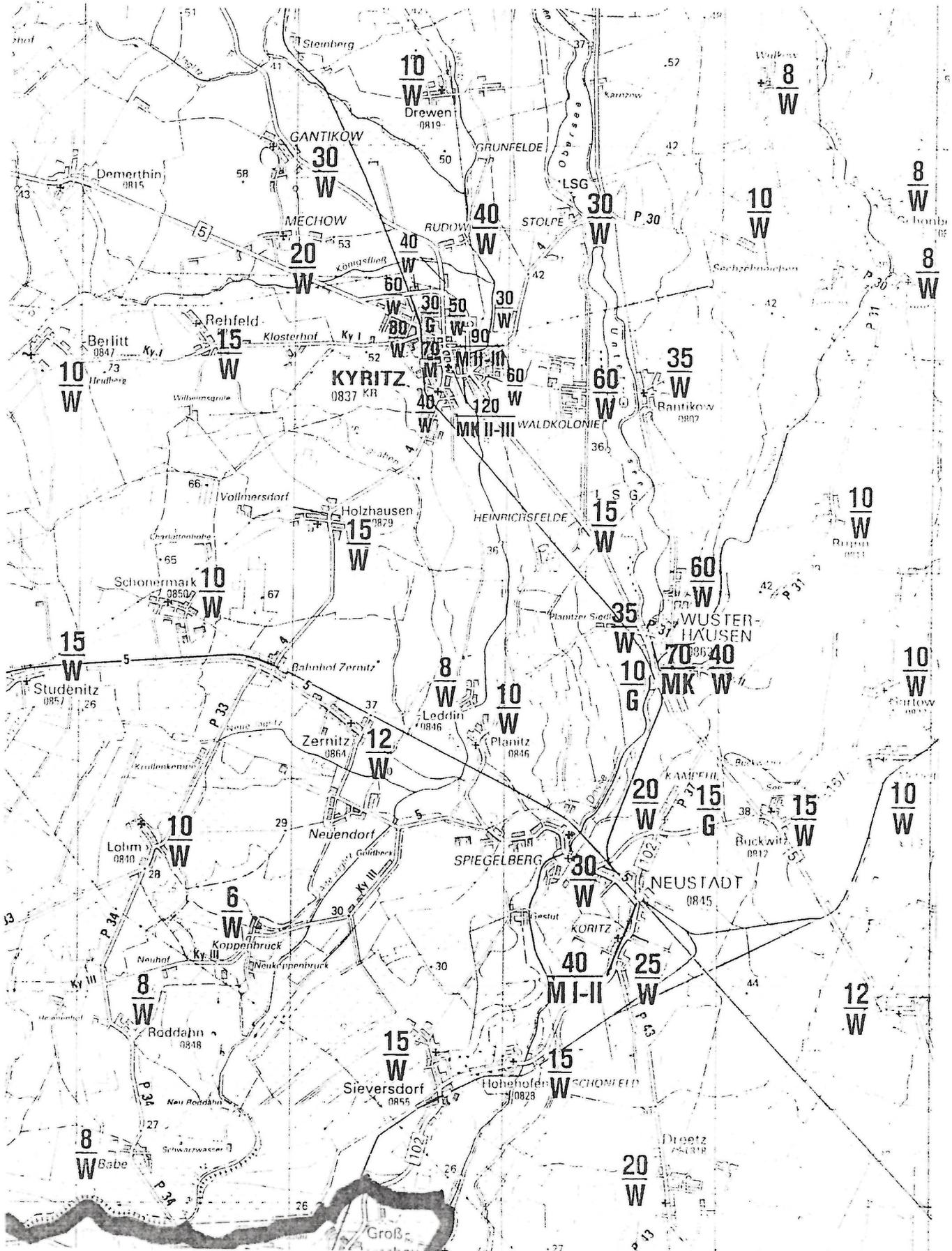
Stadt Stadtteil Gemeinde Gemeindeteil	Individueller Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Neuruppin	175,-	150,-	75,-		30,-	
Rheinsberg	70,-	40,-	30,-			
Fehrbellin		30,-				
Klosterheide		20,-				
Kleinzerlang		19,-				
Rägelin		12,-				
Dechtow		10,-				
Kyritz	120,-	80,-	40,-			
Wusterhausen	70,-	60,-	35,-		10,-	
Neustadt	40,-	30,-	25,-		15,-	
Bantikow		35,-				
Dreetz		20,-				
Sieversdorf		15,-				
Kantow		8,-				
Koppenbrück		6,-				
Wittstock	180,-	90,-	50,-	100,-	45,-	25,-
Freyenstein	35,-	20,-				
Heiligengrabe		27,-			40,-	
Sewekow		25,-				
Gadow		10,-				
Maulbeerwalde		8,-				

4.4. Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

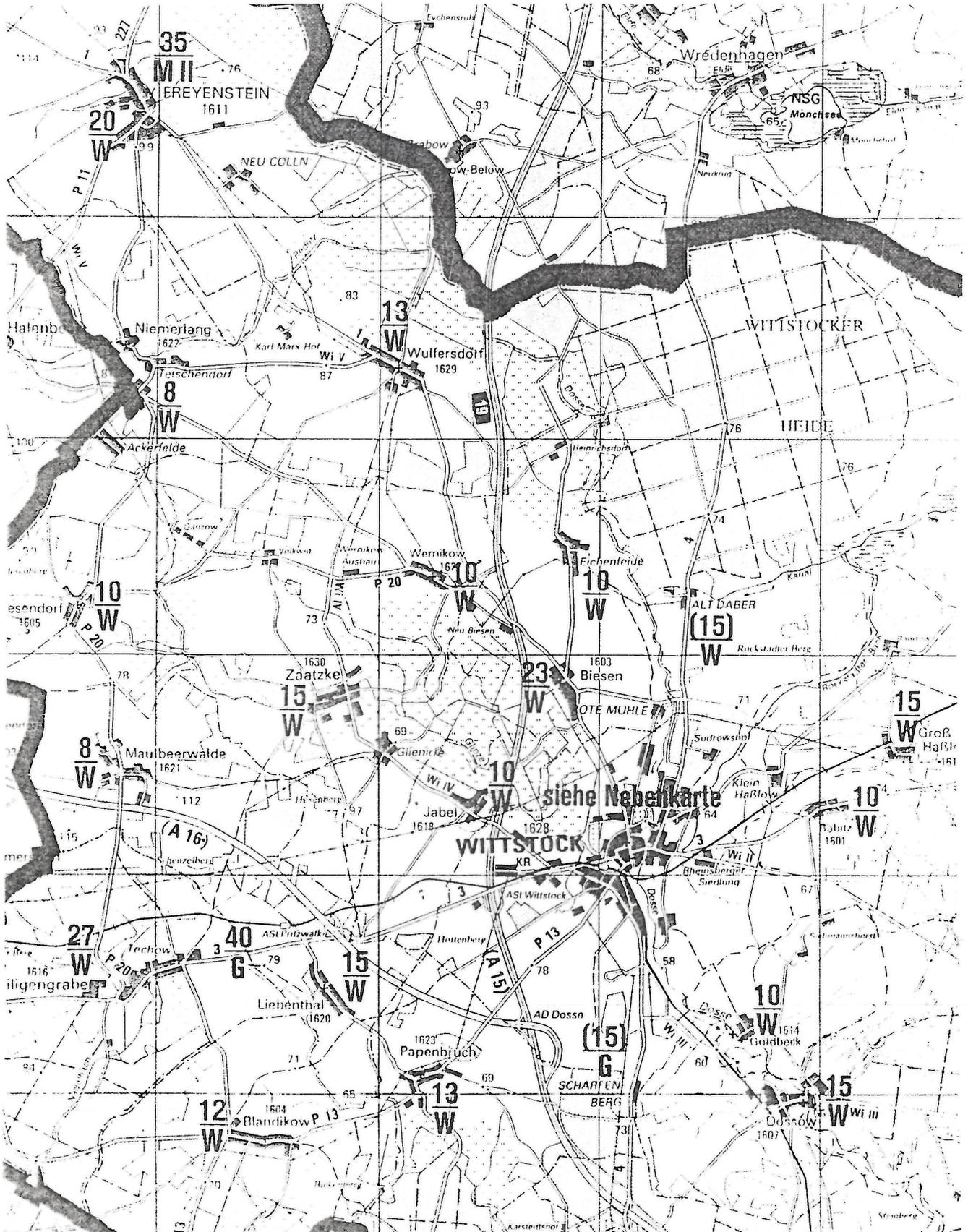
4.4.1. ehemals Landkreis Neuruppin



4.4.2. ehemals Landkreis Kyritz



4.4.3. ehemals Landkreis Wittstock



5. Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswere im
Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Vorsitzender: Herr Manfred Koch, Neuruppin
stellvertretender Vorsitzender: Herr Gerhard Wedel, Neuruppin
stellvertretender Vorsitzender
und ehrenamtlicher Gutachter: Herr Hans Röske, Neuruppin

weitere ehrenamtliche Gutachter:

Frau Edda Schlumbach, Wittstock
Herr Ralf Buhre, Kyritz
Herr Manfred Franz, Wulfersdorf
Herr Reinhard Giese, Neuruppin
Herr Klaus Goldmund, Kyritz
Herr Friedrich-Wilhelm Krause, Grabow
Herr Horst Kremp, Neuruppin
Herr Joachim Pankrath, Wusterhausen
Herr Kurt Rönnebeck, Neuruppin
Herr Manfred Schindler, Wittstock
Herr Frank Zomm, Kyritz

ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:

Frau Gudrun Raatz, Pritzwalk
Frau Sylvia Polzin, Gransee