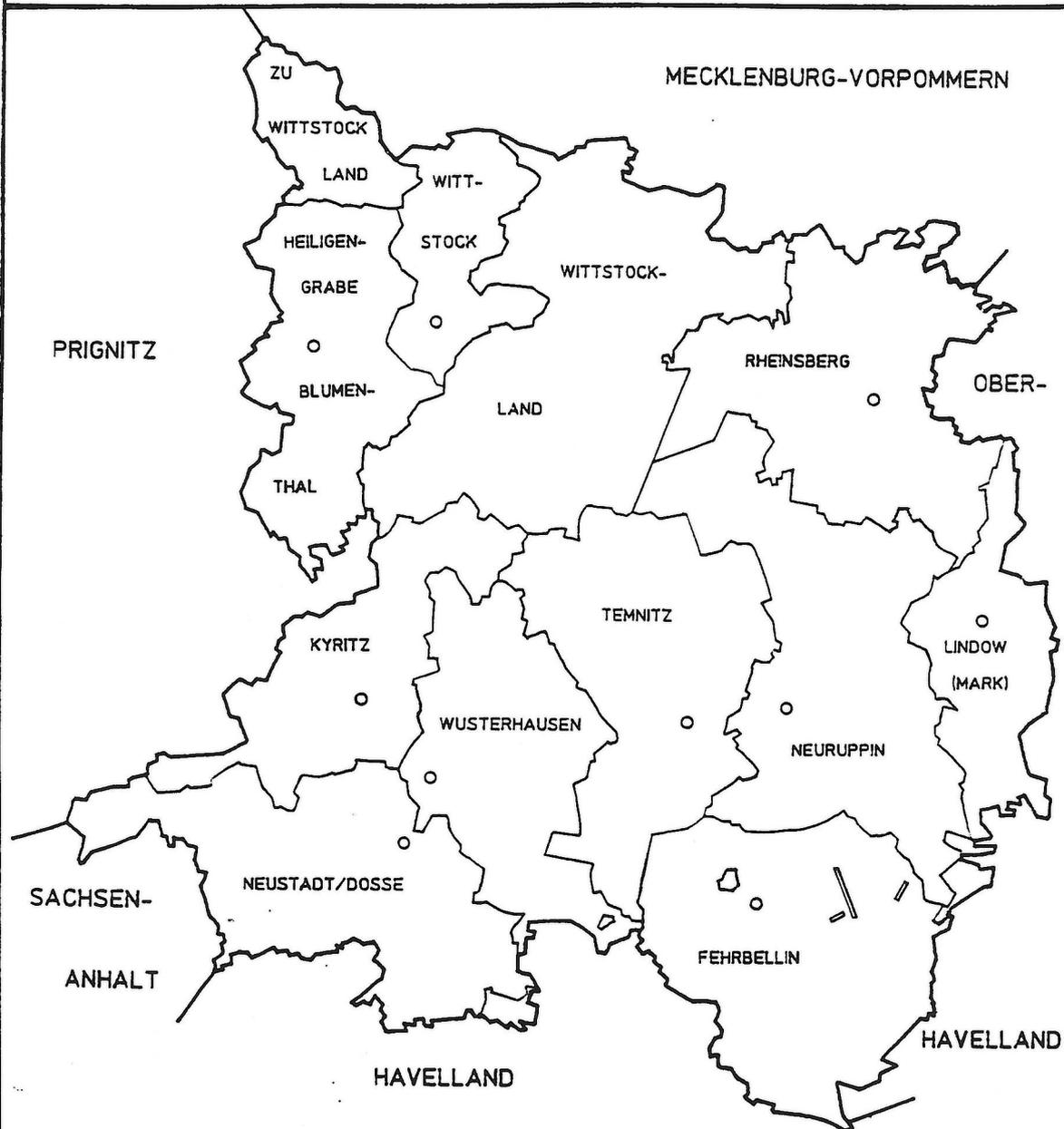




Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Grundstücksmarktbericht 1994

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

Auskünfte und Anträge : Gutachterausschuß für Grundstückswerte
: - Geschäftsstelle -

Schutzgebühr : 20,- DM pro Exemplar
lt. Tarifstelle 4.1. der Gebührenordnung für
die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
und deren Geschäftsstellen (GAGeBo)
vom 13.12.1994

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	2
0.1.	Vorbemerkungen	2
0.2.	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	2
0.2.1.	Aufgaben des Gutachterausschusses	3
0.2.2.	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	3
0.2.3.	Kaufpreissammlung	4
0.2.4.	Rechtsgrundlagen	4
1.	Kreisübersicht	5
2.	Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle	13
3.	Der Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	15
3.1.	Übersicht Grundstücksmarkt 1994	15
3.1.1.	Anzahl der Verträge	15
3.1.2.	Flächenumsatz	15
3.1.3.	Geldsumme	15
3.1.4.	Prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes	16
3.1.5.	Marktbeteiligung	21
3.1.6.	Markttransparenz	22
4.	Teilmärkte	23
4.1.	Gesamtumsatz bebauter Grundstücke	23
4.1.1.	Bebaute Grundstücke nach Ämtern	25
4.2.	Unbebaute Grundstücke	26
4.2.1.	Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke	26
4.2.2.	Unbebaute Grundstücke nach Ämtern	28
4.2.3.	Auswertung von Flächen selbständiger baureifer Grundstücke	29
4.2.4.	Selbständige baureife Grundstücke nach Ämtern	30
4.3.	Eigentumswohnungen	32
4.4.	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	33
4.4.1.	Entwicklungstendenzen	33
4.4.2.	Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Ämtern	35
4.4.3.	Marktbeteiligung	36
4.5.	Gemeinbedarfsflächen	37
4.6.	Sonstige Flächen	38
4.7.	Teilmarkt landwirtschaftliche Anlagen im Außenbereich	39
4.8.	Teilmarkt getrenntes Eigentum	39

4.9.	Weitere Untersuchungen und Ergebnisse	39
4.9.1.	Ortsüblicher Pachtzins	39
4.9.2.	Erbbauzins	40
4.9.3.	Marktanpassungsfaktoren	40
4.9.4.	Untersuchungen von Gewerbegrundstücken	40
4.9.5.	Anfangswerte in Sanierungsgebieten	41
5.	Bodenrichtwerte	42
5.1.	Erläuterungen	42
5.2.	Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin	46
5.2.1.	Landkreis Ostprignitz-Ruppin	46
5.2.2.	Kreisstadt Neuruppin	47
5.2.3.	Stadt Wittstock	48
5.2.4.	Stadt Kyritz	49
6.	Mitglieder	50

0. Allgemeines

0.1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde 1993 im Zuge der Kreisgebietsreform aus den Gutachterausschüssen der Kreise Neuruppin, Wittstock und Kyritz gebildet.

Seit 1991 erfolgt die Auswertung von Kaufverträgen als Grundlage für die Darstellung des Grundstücksmarktes und dessen Entwicklung.

1992 wurde bereits ein Grundstücksmarktbericht erarbeitet, der aber noch differenziert nach den Kreisen Neuruppin, Wittstock und Kyritz war.

1993 wurde die Entwicklung des Grundstücksmarktes erstmalig in einem Bericht dargestellt.

Seit 1994 erfolgt die Auswertung der Kaufpreissammlung nicht mehr manuell sondern über das einheitlich im Land Brandenburg eingeführte Computerprogramm "Automatisierte Kaufpreissammlung".

Die computergestützte Arbeit ermöglicht eine qualifizierte Auswertung der Kaufverträge mit geringerem Arbeitsaufwand.

Mit der Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes 1994 wird ein Überblick über den Grundstücksmarkt und dessen Entwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gegeben.

Damit erfüllt der Gutachterausschuß seine gesetzliche Verpflichtung lt. Baugesetzbuch (BauGB) § 193, die folgendes aussagt:

* "Der Gutachterausschuß führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten".

Nach 3 Jahren manuell geführter und einem Jahr computergestützter Auswertung kann 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.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch das Landesvermessungsamt für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

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 sowie die Verordnung zur Änderung vom 1. September 1994.
- * 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

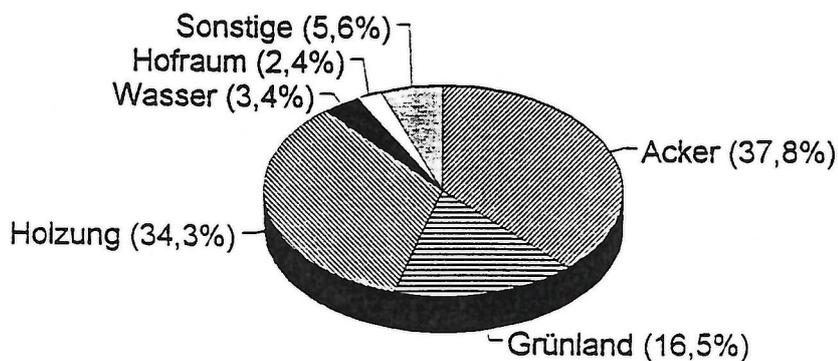
im Norden an Mecklenburg-Vorpommern
 im Osten an den Landkreis Oberhavel
 im Süden an den Landkreis Havelland
 im Südwesten an Sachsen-Anhalt
 und im Westen an den Landkreis Prignitz.

Die Kreisstadt ist Neuruppin.

Der Kreis umfaßt eine Fläche von ca. 2.480 km².
 Bei einer Einwohnerzahl von ca. 116,0 T ist die Besiedlungsdichte mit 47 Einwohnern je km² sehr gering.

Flächennutzung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 1994

	1994		%
Acker	93.803	ha	37,8
Grünland	41.021	ha	16,5
Holzung	85.059	ha	34,3
Wasser	8.369	ha	3,4
Hofraum	5.901	ha	2,4
Sonstige	13.847	ha	5,6
	248.000	ha	



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

Fehrbellin mit den Gemeinden:

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

Heiligengrabe/Blumenthal mit den Gemeinden:

Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Dahlhausen, Glienicke, Grabow, Heiligengrabe, Jabel, Lieben-
thal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel,
Wernikow, Zaatzke,

Kyritz mit den Gemeinden:

Bork/Lellichow, Drewen, Gantikow, Holzhausen,
Kötzlin, Mechow, Schönermark, Teetz/Ganz, Rehfeld/
Berlitt,

Lindow mit den Gemeinden:

Banzendorf, Herzberg, Hindenberg, Keller, Kloster-
heide, Rühnick, Seebeck-Strubensee, Schönberg,
Vielitz,

Amt Neustadt/Dosse mit den Gemeinden:

Babe, Bartschendorf, Breddin, Damelack, Dreetz,
Giesenhorst, Hohenofen, Kampehl, Koppenrück, Lohm,
Michaelisbruch, Plänitz-Leddin, Roddahn, Sievers-
dorf, Sophiendorf, Stüdenitz, Zernitz,

Amt Rheinsberg mit den Gemeinden:

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

Amt Temnitz mit den Gemeinden:

Dabergotz, Darritz-Wahlendorf, Frankendorf, Garz,
Gottberg, Katerbow, Kerzlin, Kränzlin, Küdow-Lüch-
feld, Netzeband, Pfalzheim, Rohrlack, Rägelin, *Vielitz*
Storbeck, Walsleben, Werder, Wildberg,

Amt Wittstock-Land mit den Gemeinden:

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

9 Amt Wusterhausen mit den Gemeinden:

Bantikow, Barsikow, Blankenburg, Brunn, Bückwitz,
Dessow, Ganzer, Gartow, Kantow, Lögow, Metzelthin,
Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segelütz, Tram-
nitz, Trieplatz, Wulkow,

10 Stadt Neuruppin mit den Gemeinden:

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

11 Stadt Wittstock mit den Gemeinden:

Babitz, Biësen, Eichenfelde

Ludwiggebiete

Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Amt	Ge- meinde	Einwohner		Fläche km ²		Einwohner km ²	
		1992	1994	1992	1994	1992	1994
Fehrbellin	16	9.677	9.451	266,1	266,1	36	36
Heiligen- grabe/ Blumenthal	12	4.754	4.759	180,6	180,6	26	26
Kyritz	7	11.799	11.946	167,4	167,4	70	71
Lindow	9	5.179	4.983	126,1	126,1	41	40
Neustadt/ Dosse	10	9.310	9.926	247,0	247,0	38	40
Rheinsberg	15	9.094	8.545	254,3	259,3	36	33
Temnitz	17	5.891	5.662	249,6	249,6	24	23
Wittstock/ Land	19	6.790	6.869	360,7	360,7	19	19
Wuster- hausen	14	7.069	7.326	201,7	201,7	35	36
Stadt Neuruppin	12	33.386	32.760	330,0	330,0	101	99
amtsfreie Gemeinden Wittstock/ Stadt	2	14.097	13.764	96,9	96,9	145	142
Kreis gesamt:	133	117.046	115.991	2480,4	2485,4	47	47

Einwohnerüberblick

1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
121.215	120.271	118.168	116.002	117.046	116.866	115.991

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.

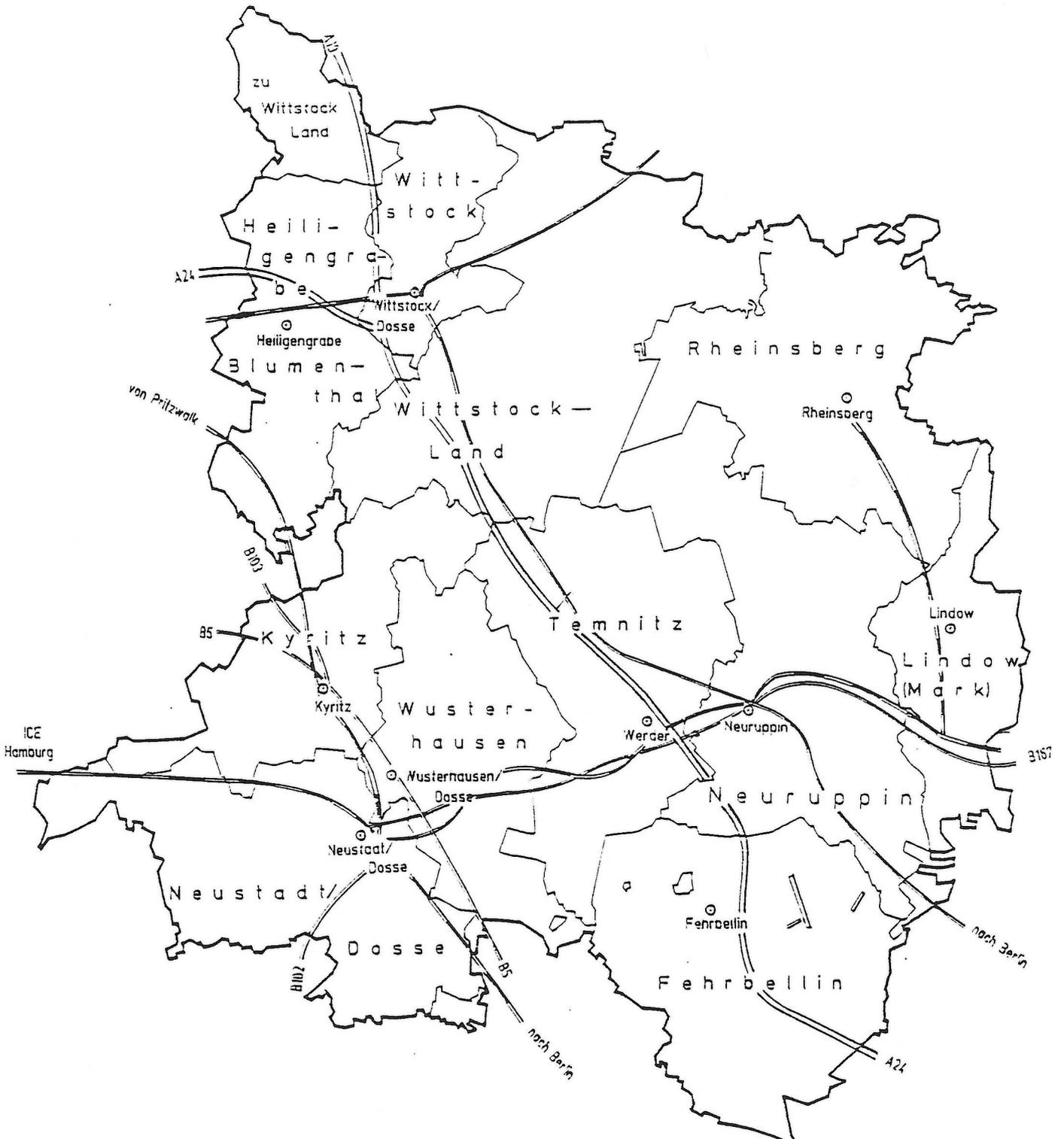
Der Kreis Ostprignitz-Ruppin liegt verkehrsmäßig günstig. Er wird von der Autobahn A 24 aus Richtung Berlin in Richtung Hamburg und Rostock (A19) durchquert. Mehrere Bundesstraßen (B5; B102; B103; B167) verlaufen durch den Kreis.

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



Verkehrnetz 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 1995)

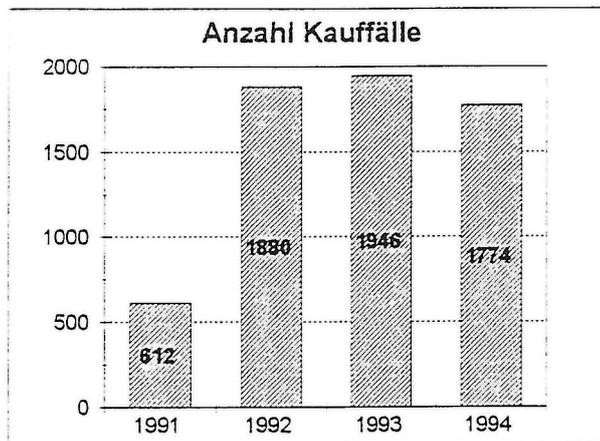
Name	Brutto- fläche ca. ha	Netto- fläche ca. ha	nicht verkauft ca. ha
Neuruppin Treskow I	94	66	4
Temnitz-Park in Werder (Industrie- und Gewerbegebiet)	48	39	37
Ländchen Bellin in Fehrbellin	40	32	21
New-TEX AG	10	10	8
Gewerbepark Rheinsberg	12	8	5
Wittstock Gewerbegebiet Stadtberg	50	32	8
Wittstock Gewerbegebiet Scharfenberg	12	12	10
Wittstock Papenbrucher Chaussee	7	6	2
Wittstock (Pritzwalker Straße)	12	12	3
Gewerbegebiet Fretzdorf	73	61	22
Wittstocker Kreuz (Heiligengrabe/Liebenthal)	176	151	48
Gewerbegebiet Kyritz	28	22	22
Zu den breiten Stücken (Wusterhausen)	9	8	2
Gewerbegebiet Neustadt Nord	38	34	15
Neustadt Ost	15	12	7
Herzberg	15	13	13

1994	639	518	227
1993	654	528	233

2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle

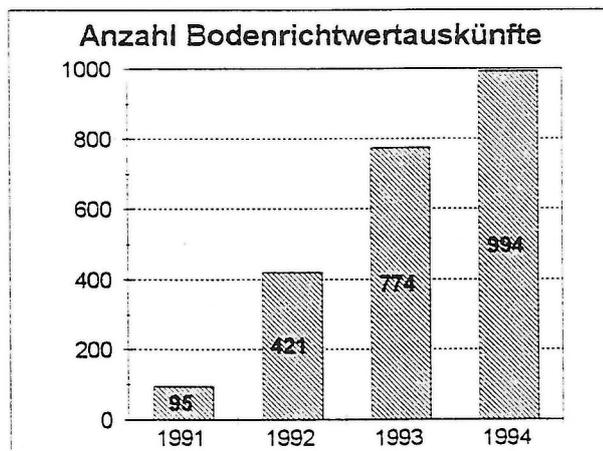
1. Kaufverträge

Die Anzahl der auszuwertenden Verträge ist im Jahr 1994 um 8,8 % im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen.



2. Bodenrichtwertauskünfte

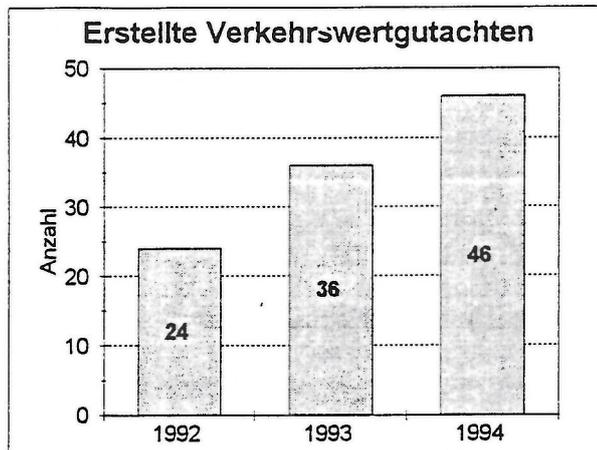
Die Anfragen zu Bodenrichtwerten (mündlich und schriftlich) hat sich um 28,4 % erhöht, das zeigt das steigende Interesse an sich ständig entwickelnden Grundstücksmarkt.



3. Verkehrswertgutachten

Ein weiterer Anstieg ist bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten zu verzeichnen.

Während 1993 36 Gutachten erstellt wurden, sind es 1994 46 Stück. Das sind 27,8 % mehr als im Vorjahr.



Der Kreis der Antragsteller setzt sich wie folgt zusammen:

Privatpersonen:	8
Öffentliche Hand:	35
Sonstige:	3

3. Der Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

3.1. Übersicht Grundstücksmarkt 1994

	Anzahl der Kauf- fälle insg.	Flächenumsatz in 1.000 qm	Geldumsatz in TDM
1992	1.880	24.236	113.600
1993	1.946	23.363	141.500
1994	1.774	23.939	197.700

3.1.1. Anzahl der Verträge

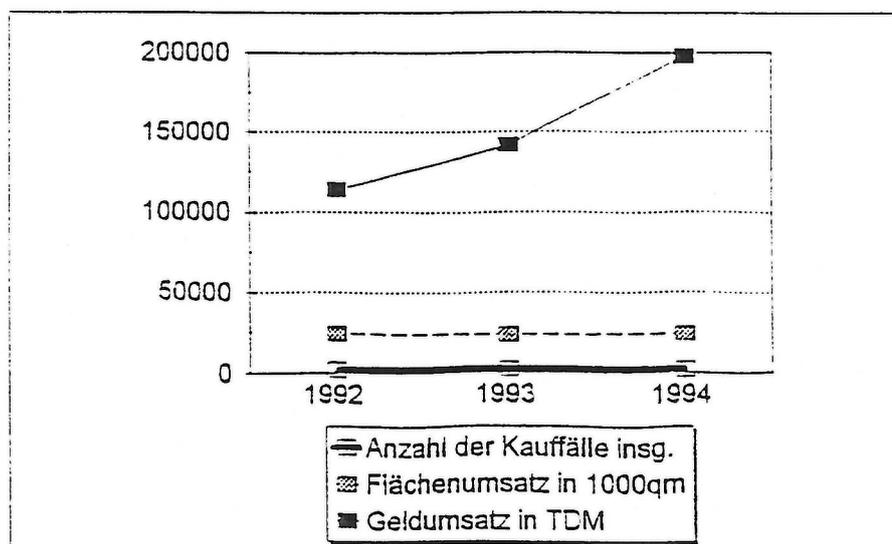
Dem Gutachterausschuß im Landkreis Ostprignitz-Ruppin lagen 1994 1774 Kaufverträge zur Auswertung vor. Davon wurden 93,2 % ausgewertet. Die Differenz beinhaltet Tausch-, Übertragungs-, Erbauseinandersetzungsverträge etc. Laut Statistik des Kataster- und Vermessungsamtes wurden 1994 6.168 Veränderungsmittelungen registriert. Das ist das 3,5-fache der dem Gutachterausschuß zugestellten Kaufverträge. Es wird vermutet, daß diese Differenz auf Rückübertragungen, Erbschaften, Zwangsversteigerungen etc. zurückzuführen ist.

3.1.2. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin je 1.000 m² ist zwar im Vergleich zum Jahr 1993 um 2,5 % gestiegen, liegt jedoch noch unter dem 92-er Wert.

3.1.3. Geldsumme

Der Geldumsatz ist 1994 trotz sinkender Anzahl Verträge und geringer Steigerung beim Flächenumsatz um 39,7 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Diese Tatsache unterstreicht die steigende Nachfrage von interessanteren und höherwertigen Grundstücken in unserem Landkreis.



3.1.4. Prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht 1994 überwiegend aus dem Verkauf bebauter (48,0 %) und unbebauter (33,3 %) Grundstücke, wobei sich seit 1992 das Verhältnis immer mehr zugunsten bebauter Grundstücke verschoben hat.

Bei der Auswertung des Flächenumsatzes nimmt der Anteil land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen den größten Anteil ein, der aber im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen ist.

Der Flächenanteil unbebauter Grundstücke wurde seit 1992 geringer und liegt 1994 nur noch bei 8,0 %.

Der Flächenanteil bebauter Grundstücke beträgt 36,9 % und hat im Vergleich zu den Vorjahren zugenommen.

Wie bei der Anzahl der Kauffälle und beim Flächenumsatz ist auch beim Geldumsatz unbebauter Grundstücke seit 1992 ein Rückgang und beim Geldumsatz bebauter Grundstücke eine Steigerung zu verzeichnen.

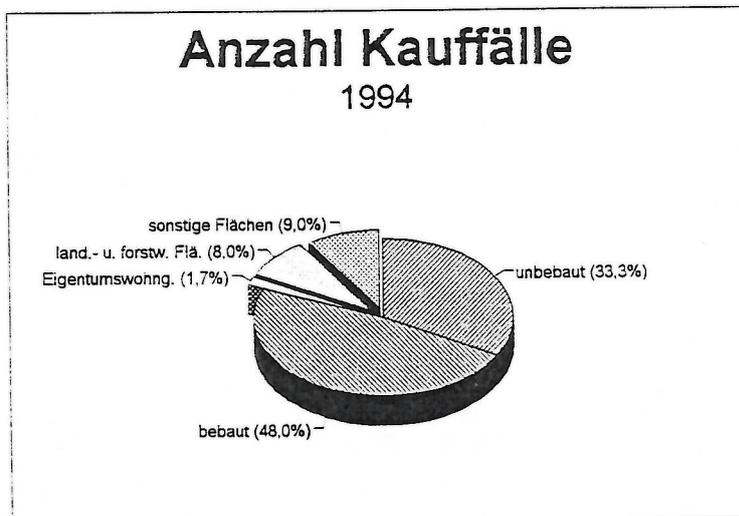
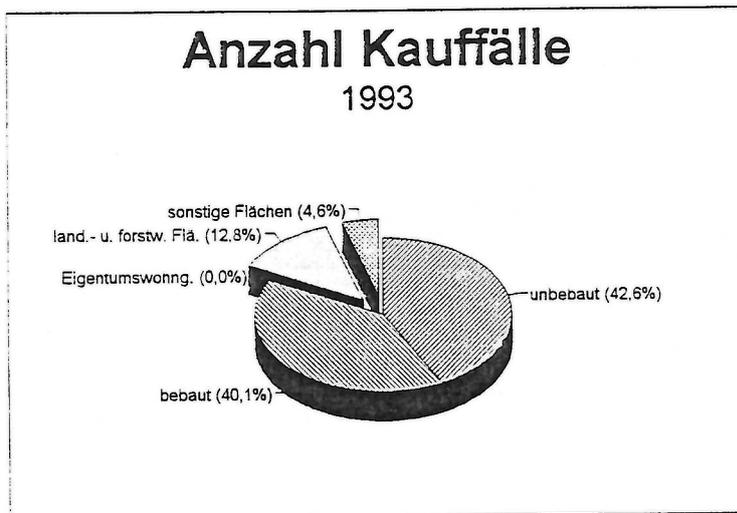
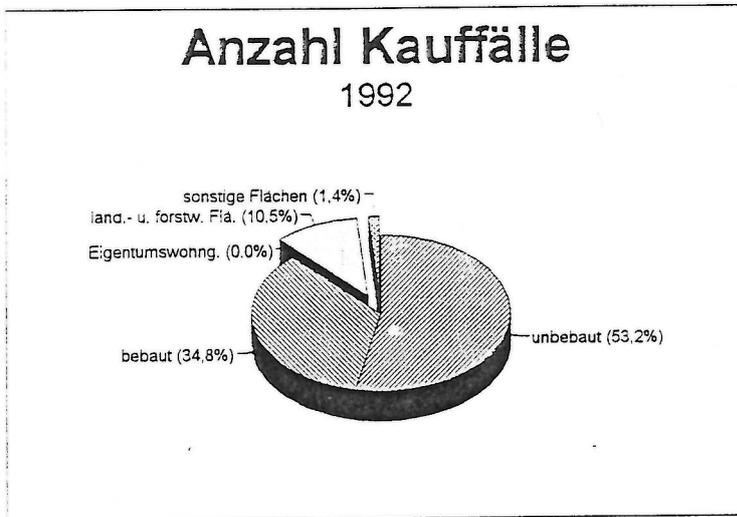
Diese Tendenz drückt nachlassendes Interesse an unbebauten Grundstücken aus.

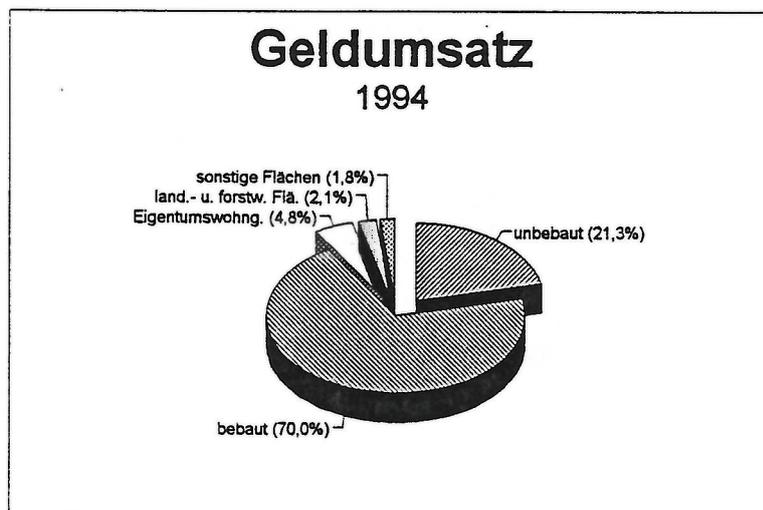
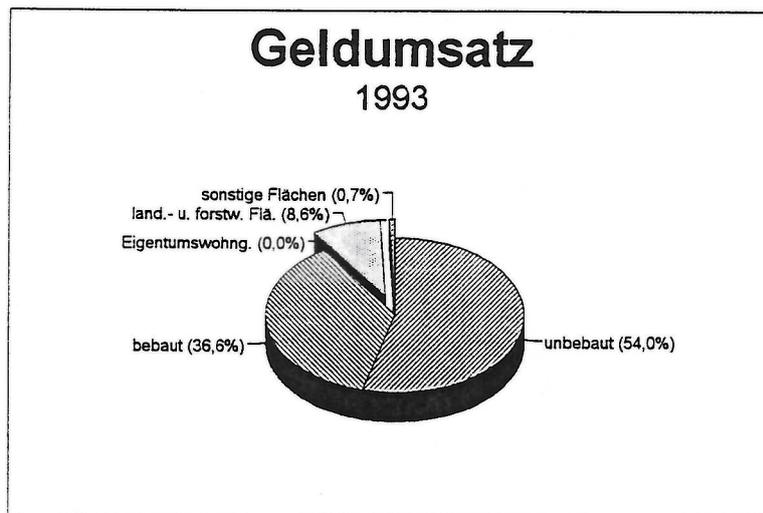
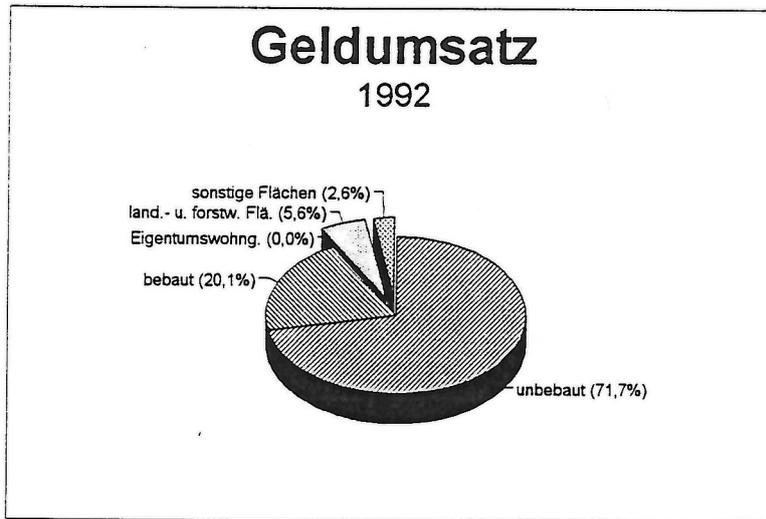
Mehr und mehr wechseln bebaute Grundstücke den Besitzer.

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle					
	1992	%	1993	%	1994	%
unbebaut	495	53.2%	437	42.6%	550	33.3%
bebaut	324	34.8%	412	40.1%	793	48.0%
Eigentumswohnung	0	0.0%	0	0.0%	28	1.7%
land- u. forstw. Fla.	98	10.5%	131	12.8%	133	8.0%
sonstige Flächen	13	1.4%	47	4.6%	149	9.0%
Gesamt	930		1027		1653	

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio. DM)					
	1992	%	1993	%	1994	%
unbebaut	51.5	71.7%	29.5	54.0%	42.1	21.3%
bebaut	14.4	20.1%	20	36.6%	138.3	70.0%
Eigentumswohnung	0	0.0%	0	0.0%	9.5	4.8%
land- u. forstw. Fla.	4	5.6%	4.7	8.6%	4.2	2.1%
sonstige Flächen	1.9	2.6%	0.4	0.7%	3.6	1.8%
Gesamt	71.8		54.6		197.7	

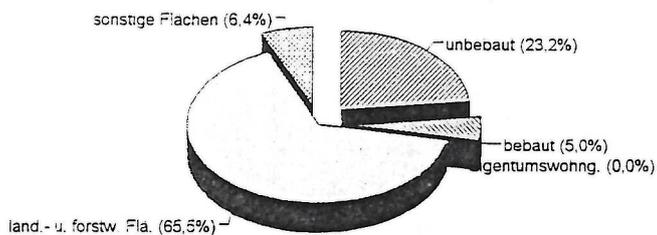
Grundstücksart	Flächenumsatz (1000 qm)					
	1992	%	1993	%	1994	%
unbebaut	3314	23.2%	1821	13.8%	1912	8.0%
bebaut	714	5.0%	931	7.1%	8845	36.9%
Eigentumswohnung	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
land- u. forstw. Fla.	9364	65.5%	10209	77.6%	11252	47.0%
sonstige Flächen	911	6.4%	200	1.5%	1930	8.1%
Gesamt	14303		13161		23939	





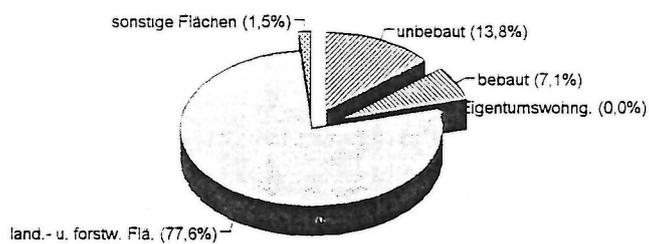
Flächenumsatz

1992



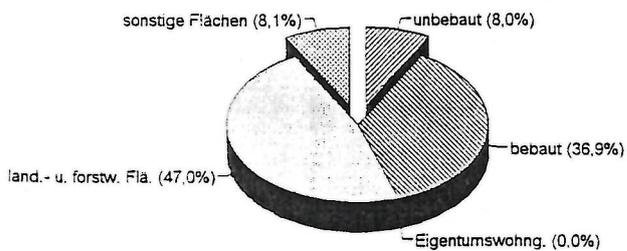
Flächenumsatz

1993



Flächenumsatz

1994



Schwerpunktbereiche des Grundstücksmarktes nach Ämtern

Amt	Kauffälle Stck	Flächen- umsatz 1000 m ²	Geldumsatz Mio DM	DM/m ²
Neuruppin	373	1.306	64,4	49,31
Fehrbellin	190	1.211	11,8	9,74
Heiligengrabe/ Blumenthal	97	2.662	7,5	2,82
Kyritz	131	7.785	29,7	3,82
Lindow	118	402	9,4	23,38
Neustadt/Dosse	112	1.915	12,3	6,42
Rheinsberg	121	740	16,5	22,30
Temnitz	148	3.091	7,9	2,56
Wittstock/Land	104	2.343	4,9	2,09
Wusterhausen	127	2.101	9,5	4,52
Stadt Wittstock	131	366	23,8	65,03
Luchgebiete	1	15	-	-
	1.653	23.937	197,7	8,26

Der Schwerpunkt des Grundstücksmarktes liegt bei der Anzahl der Kauffälle im Bereich der Kreisstadt Neuruppin und des Amtes Fehrbellin.

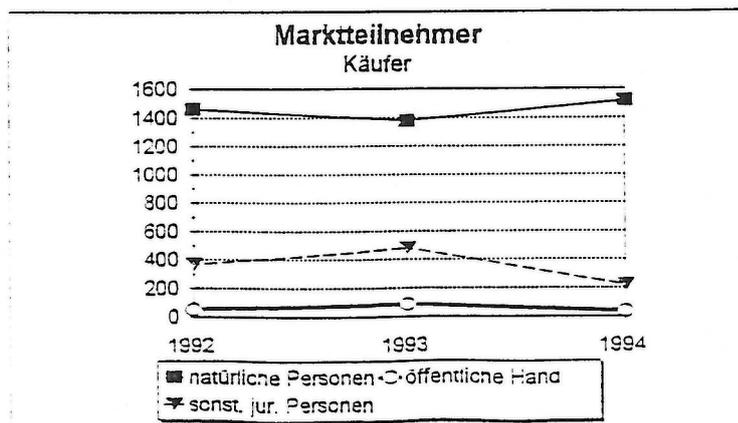
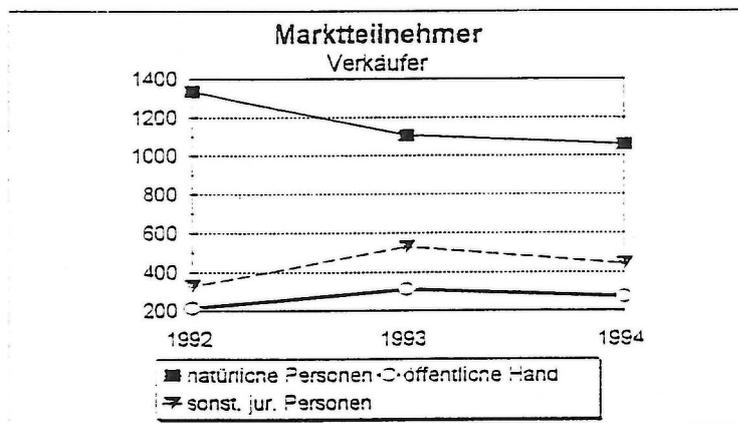
Diese Gebiete liegen im Süden des Landkreises und grenzen an das Berliner Umland.

Der höchste Geldumsatz wurde mit 64,4 Mio DM ebenfalls im Bereich der Kreisstadt Neuruppin erzielt, ca. 49,- DM wurden je m² umgesetzt. Im Bereich der Stadt Wittstock dagegen wurden weniger Grundstücke verkauft, die durchschnittlichen Grundstücksgrößen je Verkauf sind geringfügig niedriger als in Neuruppin, die m²-Preise dagegen aber höher.

3.1.5. Marktbeteiligung

Marktteilnehmer	Veräußerer			Erwerber		
	1992	1993	1994	1992	1993	1994
natürliche Personen	1.335	1.107	1.060	1.461	1.378	1.519
öffentliche Hand	215	310	272	51	86	34
sonst. juristische Personen	330	529	442	368	482	221
	1.880	1.946	1.774	1.880	1.946	1.774

Wie auch in den vergangenen Jahren vollzieht sich der Grundstücksverkehr 1994 überwiegend über Privatpersonen, die größtenteils als Erwerber von Grundstücken auftreten. Der Anteil der Öffentlichen Hand als Veräußerer bleibt seit 1992 relativ stabil, als Erwerber tritt sie 1994 aber nur noch in 34 Fällen auf. Der Anteil sonstiger juristischer Personen am Grundstücksmarkt wird geringer, liegt im Bereich der Erwerber sogar unter dem Wert von 1992.

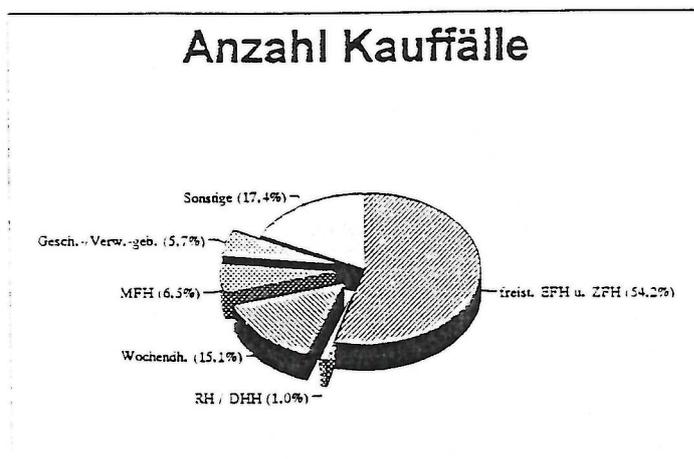


4. Teilmärkte

4.1. Gesamtumsatz bebauter Grundstücke

	Stück Anzahl Kauf-fälle	% An-teil	1000m ² Flächen-umsatz	% An-teil	100 TDM Geld-summe	% An-teil	DM/m ²	m ² je Kauf-fall
freiste-hende Ein- und Zwei-familien-häuser	417	54,2	1.972	22,5	551	40,3	27,9	4.729
Reihenhäu-ser/Dop-pelhaus-hälften	8	1,0	9	0,1	5	0,4	55,6	1.125
Wochenend-häuser	116	15,2	86	1,0	38	2,8	44,2	741
Mehrfami-lienhäuser	50	6,5	73	0,8	150	11,0	205,5	1.460
Geschäfts- und Ver-waltungs-gebäude	44	5,7	134	1,5	352	25,7	262,7	3.045
Sonstige	134	17,4	6.509	74,1	271	19,8	4,2	48.746
Gesamt	769	100,0	8.783	100,0	1.367	100,0	15,6	1.779

Der Gesamtumsatz bebauter Grundstücke hat sich 1994 auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konzentriert, deren Anzahl 54,2 % der Gesamtverkäufe ausmachen. Ebenfalls erwähnenswert ist der Verkauf von Grundstücken, die mit Wochenendhäusern bebaut sind (15,2 %).

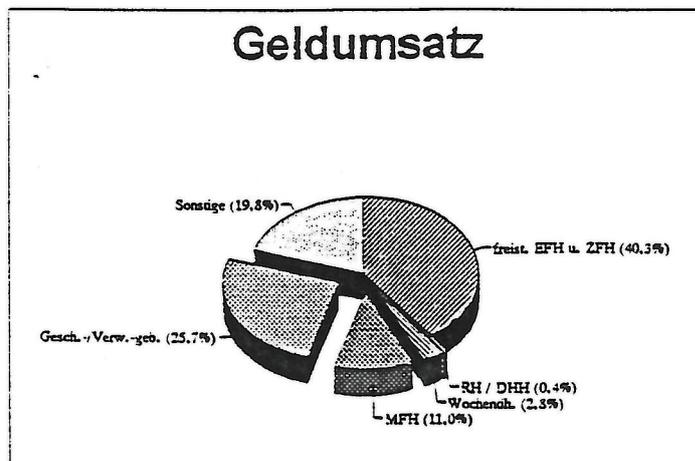
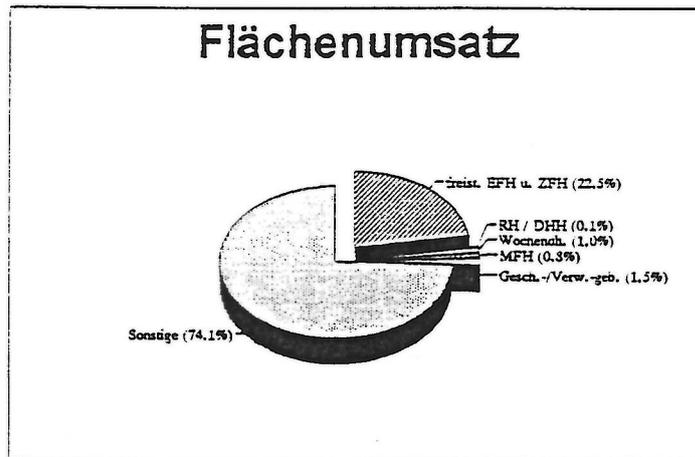


Den höchsten Anteil am Flächenumsatz haben sonstige bebaute Flächen, begründet im Verkauf von größeren Bauernhöfen, landwirtschaftlichen Anlagen im Außenbereich mit hohem Flächenanteil.

Klammert man diesen Fakt aus, haben freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ebenfalls am Flächenumsatz und am Geldumsatz den größten Anteil.

Während für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser die niedrigsten m²-Preise gezahlt wurden, wurden für mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebaute Grundstücke im Durchschnitt 262,7 DM/m² und für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke 205,5 DM/m² gezahlt.

Wie bereits bei der Gesamtauswertung festgestellt wurde, nimmt der Anteil des Verkaufs bebauter Grundstücke immer mehr zu, konzentriert sich innerhalb des Teilmarktes auf mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke, für die aber geringe m²-Preise gezahlt wurden.



4.1.1. Bebaute Grundstücke nach Ämtern

Amt	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz		
	Stck.	%	1.000 m ²		Mio DM		DM/m ²
Neuruppin-Stadt	194	24,4	237	2,7	50,8	36,7	214
Fehrbellin	95	11,9	449	5,1	7,1	5,1	15,8
Heiligengra-be/Blumenthal	41	5,2	407	4,6	6,0	4,3	14,7
Kyritz	71	9,0	5.700	64,5	21,7	15,7	3,8
Lindow	58	7,3	194	2,2	5,5	4,0	28,4
Neustadt/Dosse	64	8,1	394	4,4	8,9	6,5	22,6
Rheinsberg	49	6,2	167	1,9	11,5	8,3	68,9
Temnitz	53	6,7	592	6,7	4,4	3,2	7,4
Wittstock/Land	42	5,3	415	4,7	3,1	2,3	7,5
Wusterhausen	85	10,7	198	2,2	7,4	5,4	37,4
Wittstock/-Stadt	41	5,2	91	1,0	11,8	8,5	129,7
Luchgebiete	-		-	-	-		
Gesamt	793		8.845		138,3		15,63

Wie bereits festgestellt wurde, hat die Stadt Neuruppin als Kreisstadt den größten Anteil am Verkauf bebauter Grundstücke, hat den höchsten Geldumsatz, sowie die höchsten m²-Preise (214,- DM/m²).

Während die Anzahl der Verträge und der Flächenumsatz im Gebiet der Stadt Wittstock relativ gering sind, werden aber nach der Kreisstadt die höchsten m²-Preise (129,7 DM/m²) gezahlt.

4.2. Unbebaute Grundstücke

4.2.1. Gesamtumsatz unebauter Grundstücke

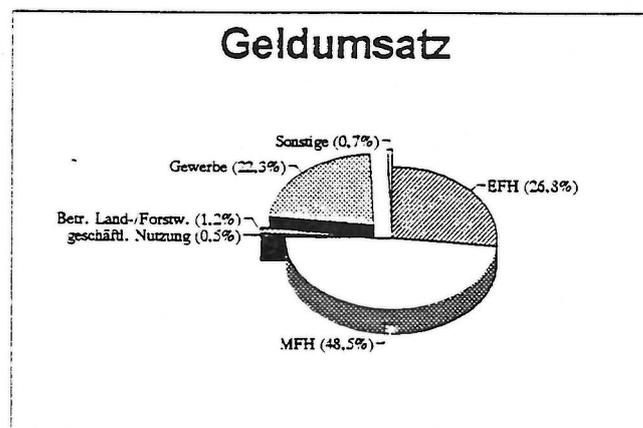
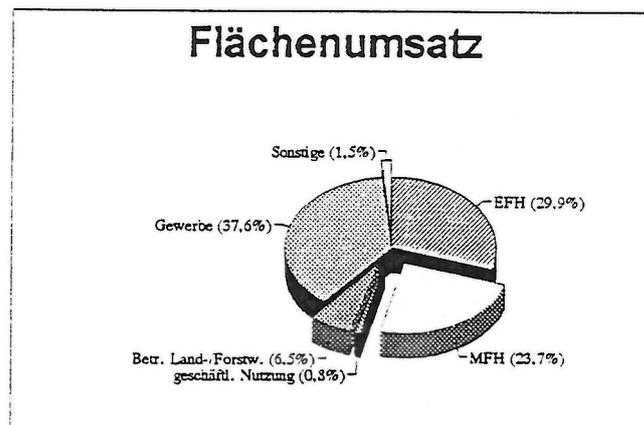
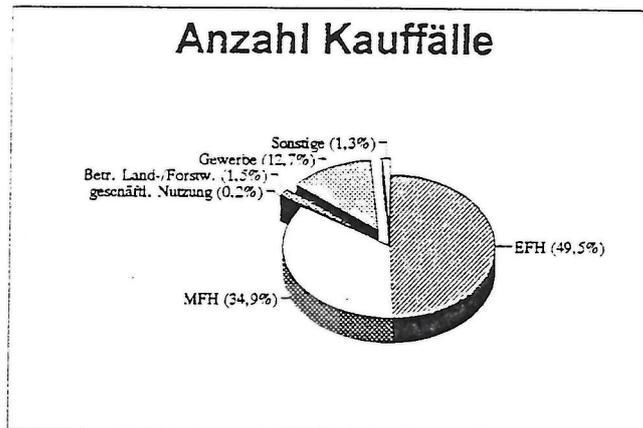
	Anzahl Kauf- fälle	% An- teil	Flächen- umsatz 1000m ²	% An- teil	Geldum- satz 100 TDM	% An- teil
Einfamilien- häuser	272	49,5	572	29,9	113	26,8
Mehrfami- lien- häuser	192	34,9	454	23,7	204	48,5
geschäftl. Nutzung	1	0,2	15	0,8	2	0,5
Betriebe der Land- und Forstwirt- schaft	8	1,5	124	6,5	5	1,2
Gewerbe	70	12,7	719	37,6	94	22,3
Sonstige	7	1,3	29	1,5	3	0,7
Gesamt	550		1.913		421	

Den größten Anteil am Umsatz unebauter Grundstücke nehmen die Grundstücke für Einfamilienhäuser ein (49,5 %). Der Anteil für Mehrfamilienhäuser liegt bei 34,9 %.

Bei Einfamilienhäusern wurden je Kauffall 2.103 m², also relativ große Flächen veräußert und ca. 45.500 DM gezahlt. Der Durchschnittspreis je m² beträgt 19,75 DM.

Bei Mehrfamilienhäusern ist die veräußerte Fläche (2.365m²) je Kauffall größer als bei Einfamilienhäusern, jedoch beträgt der Geldumsatz je Kauffall das mehr als 2-fache (106.250,- DM). Durchschnittlich werden 45,- DM/m² gezahlt.

Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke



4.2.2. Unbebaute Grundstücke nach Ämtern

Amt	Anzahl Stck.	Flächenumsatz 1000 m ² m ² /je Fall		Geldumsatz (Mio DM)	DM/m ²
Neuruppin Stadt	118	260	2,2	11,8	45,40
Fehrbellin	68	274	4,0	4,3	15,70
Heiligengrabe/ Blumenthal	25	175	7,0	0,9	5,15
Kyritz	50	264	5,3	7,2	27,30
Lindow	37	170	4,6	2,6	15,30
Neustadt/Dosse	23	159	6,9	1,9	11,95
Rheinsberg	48	173	3,6	4,5	26,00
Temnitz	42	137	3,3	2,1	15,30
Wittstock/Land	38	57	1,5	0,7	12,30
Wusterhausen	33	105	3,2	1,4	13,30
Stadt Wittstock	68	137	2,0	4,7	34,30
Luchgebiete	-	-	-	-	-
Gesamt	550	1.912		42,1	22,00

Der Umsatz unbebauter Grundstücke konzentriert sich wie bereits bei bebauten Grundstücken festgestellt wurde, auf die Kreisstadt Neuruppin, dort werden auch die höchsten m²-Preise (45,- DM/m²) gezahlt. Weiterhin interessant ist der Umsatz unbebauter Grundstücke in den Ämtern Wittstock-Stadt und Fehrbellin.

In der Kreisstadt Neuruppin und der Stadt Wittstock (34,- DM/m²) werden die höchsten m²-Preise gezahlt, jedoch ist der Flächenumsatz je Kauffall gering. Je höher die m²-Preise liegen, desto kleiner sind die verkauften Grundstücke.

4.2.3. Auswertung von Flächen selbständiger baureifer Grundstücke

	Anzahl Kauf- fälle	% Anteil	1000m ² Flächen- umsatz	% Anteil
<i>Einfamilien- häuser</i>	209	38,0	345	18,0
<i>Mehrfamilien- häuser</i>	181	33,0	335	17,5
<i>geschäftl. Nutzung</i>	1	0,2	15	0,8
<i>Betriebe der Land- und Forstwirtschaft</i>	4	0,7	25	1,3
<i>gewerbliche Nutzung</i>	59	10,7	454	23,7
<i>Sonstige</i>	3	0,5	26	1,4
	457	83,1 (16,9)	1.200	62,7 (37,3)
<i>Anteil am Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke</i>	83,1		62,7	

Der Anteil von Flächen selbständiger baureifer Grundstücke am Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke ist sehr hoch und beträgt 83,1 %, der Anteil des Flächenumsatzes baureifer Grundstücke am Gesamtumsatz jedoch nur 62,7 %.

Es wurden überwiegend Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern veräußert.

4.2.4. Selbständige baureife Grundstücke nach Ämtern

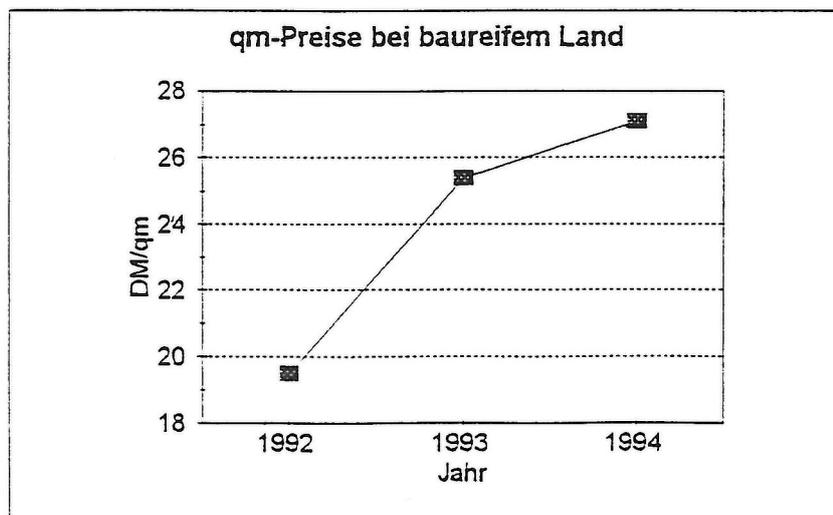
		Gesamt	Wohnen	geschäfts- ftl.	gewerbl.	Son- st.
Amt		1. DM je m ² 2. m ² je Kauffall				
Neuruppin	1	49,70	77,53	15,30	26,00	/
	2	1.893 m ²	1.086 m ²	1.500 m ²	5.588 m ²	
Fehrbellin	1	23,22	21,30		29,30	/
	2	2.661 m ²	2.164 m ²		9.500 m ²	
Heiligengra- be/ Blumenthal	1	13,40	16,15		11,92	/
	2	2.467 m ²	1.083 m ²		8.000 m ²	
Kyritz	1	25,10	44,34		9,82	/
	2	3.775 m ²	2.219 m ²		7.857 m ²	
Lindow	1	26,40	31,29		12,50	/
	2	2.968 m ²	2.345 m ²		12.000 m ²	
Neustadt/- Dosse	1	13,65	12,45		13,90	/
	2	6.579 m ²	1.571 m ²		20.600 m ²	
Rheinsberg	1	32,96	34,37		10,00	/
	2	3.263 m ²	3.343 m ²		3.000 m ²	
Temnitz	1	12,55	18,93		9,12	/
	2	2.529 m ²	1.035 m ²		11.200 m ²	
Witt- stock/Land	1	16,50	20,86		1,25	/
	2	1.200 m ²	966 m ²		8.000 m ²	
Wusterhausen	1	13,-	14,91		10,90	/
	2	3.182 m ²	2.545 m ²		4.455 m ²	
Stadt Witt- stock	1	37,50	43,44		22,19	/
	2	1.630 m ²	1.350 m ²		3.500 m ²	
	1	27,10	36,00		16,11	/
	2	2.628 m ²	1.744 m ²		7.603 m ²	

Wie bereits mehrmals festgestellt, konzentriert sich der Umsatz selbständiger baureifer Grundstücke in erster Linie auf die Kreisstadt Neuruppin sowie die Stadt Wittstock.

Es werden die höchsten m^2 -Preise (Neuruppin 50,- DM/ m^2 , Wittstock 38,- DM/ m^2) erzielt, jedoch relativ kleine Grundstücke veräußert.

Die durchschnittlichen m^2 -Preise steigen seit 1992 kontinuierlich an.

	Entwicklung	
	2. VJ.	zu 1992
1992 € 19,51 DM/ m^2	-	100,00
1993 € 25,38 DM/ m^2	130,1	-
1994 € 27,10 DM/ m^2	106,8	138,90



4.3. Eigentumswohnungen

Amt	Anzahl Verkäufe	Geldumsatz Mio DM	€ Kaufpreis je Wohnung DM
Neuruppin Stadt	4	1,0	238.000,-
Kyritz	4	0,2	61.000,-
(Neustadt)	(1)	(1,0)	(983.000,-)
Temnitz	3	0,1	45.000,-
Wittstock Stadt	16	7,2	450.000,-
	28 (27)	9,5 (8,5)	-

Im Jahr 1994 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 28 Eigentumswohnungen verkauft.

Die Größen der Wohnflächen liegen durchschnittlich bei 72,0 m² (Minimum = 56,0 m²; Maximum = 86 m²).

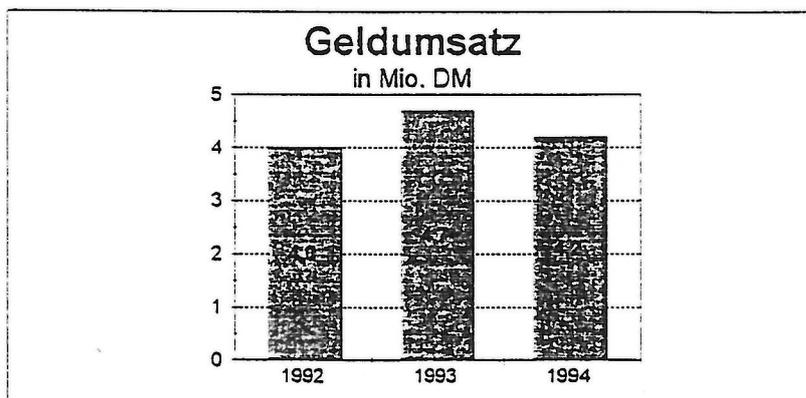
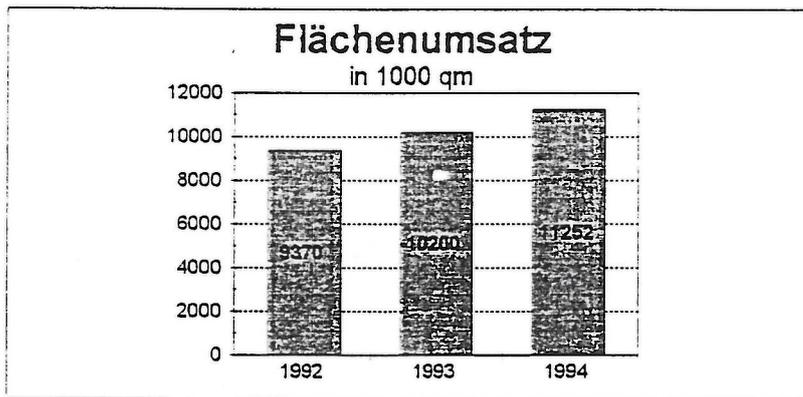
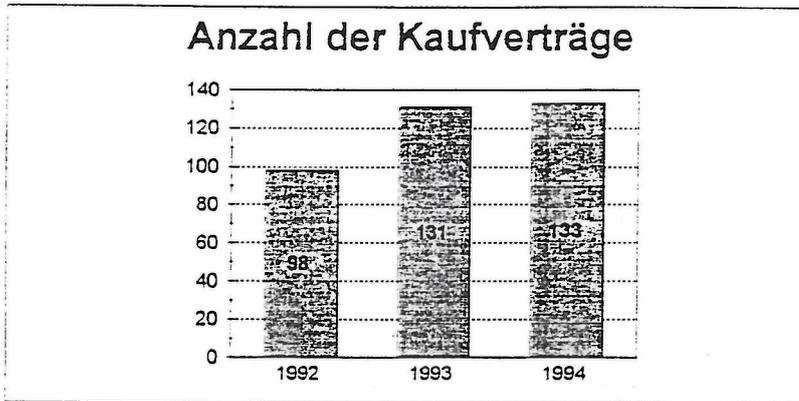
Während im Bereich der Stadt Wittstock Wohnungen in neu errichteten Häusern als Eigentumswohnungen verkauft wurden, sind die restlichen Verkäufe aus der Umwandlung bereits bestehender Wohnungen entstanden.

Bei der Auswertung dieser Verkäufe wird der Bereich Neustadt ausgeklammert, da der Verkauf nicht in einzelne Wohneinheiten unterteilt ist und somit die Gesamtauswertung verfälscht.

Der ohne den Bereich Neustadt ermittelte durchschnittliche Kaufpreis beträgt ca. 315.000,- DM.

4.4. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

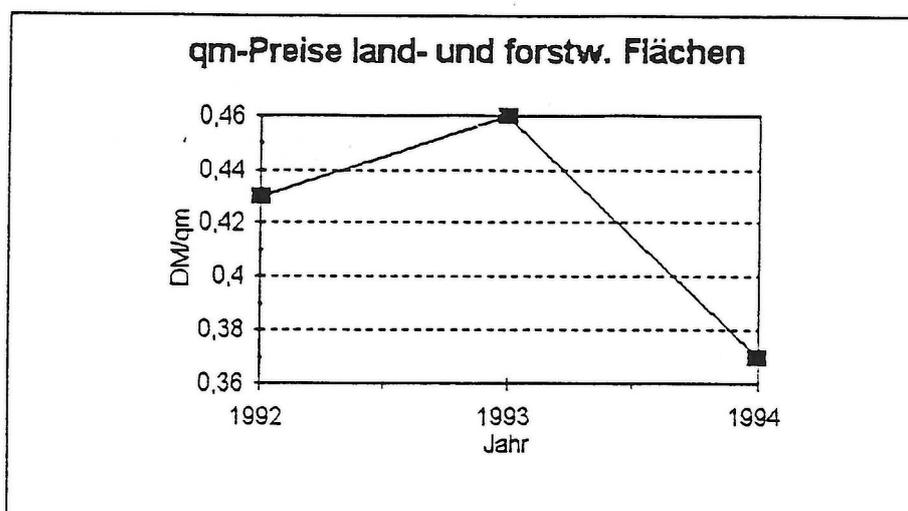
4.4.1. Entwicklungstendenzen



Während die Anzahl der Kaufverträge um 1,0 % und der Flächenumsatz um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind, ist der Geldumsatz rückläufig (89,4 % des Vorjahres).

Folgende m²-Preise wurden in den letzten Jahren gezahlt:

1992	0,43 DM/m ²
1993	0,46 DM/m ²
1994	0,37 DM/m ²



4.4.2. Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Ämtern

Amt	Anzahl	Flächen- umsatz 1.000 m ²	Geldum- satz 1.000 DM	m ² -Preis DM	1.000 m ² Fläche je Kauf- fall
Neuruppin	9	770	266	0,35	86
Fehrbellin	6	442	248	0,56	74
Heiligengrabe/ Blumenthal	16	2.039	607	0,30	127
Kyritz	3	280	129	0,46	93
Lindow	2	24	9	0,38	12
Neustadt/Dosse	18	1.349	474	0,35	75
Rheinsberg	8	386	117	0,30	48
Temnitz	48	2.361	1.174	0,50	49
Wittstock/Land	14	1.663	412	0,25	119
Wusterhausen	7	1.796	713	0,40	256
Wittstock Stadt	1	128	40	0,31	128
Luchgebiete	1	15	4	0,27	15
Gesamt	133	11.252	4.195	0,37	85

Der höchste Anteil beim Umsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen liegt in den Ämtern

Temnitz
Neustadt/Dosse
Heiligengrabe/Blumenthal
und
Wittstock/Land.

Die höchsten € m²-Preise wurden im Bereich des Amtes

Fehrbellin - 0,56 DM/m²
Temnitz - 0,50 DM/m²
Kyritz - 0,46 DM/m² gezahlt.

Die niedrigsten € m²-Preise wurden im Bereich der Ämter

Wittstock/Land - 0,25 DM/m²
Heiligengrabe/Blumenthal - 0,30 DM/m²
Luchgebiete - 0,27 DM/m² gezahlt.

Der Flächenumsatz je Kauffall liegt im Kreisdurchschnitt bei 85.000 m².

In den Ämtern Wusterhausen	-	256.000 m ²
Heiligengrabe/Blumenthal	-	127.000 m ²
Wittstock-Stadt	-	128.000 m ²

werden jeweils sehr große Mengen land- und forstwirtschaftlicher Flächen aufgekauft.

In den übrigen Ämtern liegen die Flächenumsätze je Kauffall zwischen 15.000 m² und 93.000 m²

Bei der Auswertung dieses Teilmarktes kann aufgrund fehlender Voraussetzungen in den Kaufverträgen keine Unterteilung in Ackerland, Grünland, Holzung, etc. vorgenommen werden.

4.4.3. Marktbeteiligung

	<i>Erwerber Landwirtschaft</i>	<i>Veräußerer Landwirtschaft</i>
<i>Landwirt</i>	75	4
<i>nicht Landwirt</i>	46	127
<i>sonstige</i>	12	2
<i>Gesamt</i>	133	133

Als Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke treten in erster Linie Landwirte auf (56,4 %), der Anteil der Nichtlandwirte ist gering (34,6 %).

Als Veräußerer treten in 3 % der Fälle Landwirte auf, 95,5 % dagegen sind Nichtlandwirte.

4.5. Gemeinbedarfsflächen

	Anzahl Kauf- fälle	Flächenumsatz 1.000 m ²	Geldumsatz Mio DM
Neuruppin	17	9	zu gering, um in Mio DM auszuweisen!
Fehrbellin	8	4	
Heiligengrabe- Blumenthal	15	42	
Kyritz	2	3	
Lindow	-	-	
Neustadt/Dosse	4	1	
Rheinsberg	1	-	
Temnitz	1	1	
Wittstock/Land	5	38	
Wusterhausen	-	-	
Wittstock/Stadt	4	9	
Luchgebiete	-	-	
Gesamt	56	108	0,2

Der höchste Umsatz an Gemeinbedarfsflächen ist in den Ämtern Neuruppin und Heiligengrabe/Blumenthal konzentriert. Dort sind Gewerbegebiete entstanden, deren Wirtschaftsentwicklung auch den Umsatz von Gemeinbedarfsflächen nach sich zieht.

Von den 56 Verkäufen entfallen 48 auf Grundstücke für örtliche Verkehrseinrichtungen, 8 auf Grundstücke für Sonstiges.

Für örtliche Verkehrseinrichtungen wurden 1994 im Durchschnitt 4,60 DM/m² gezahlt, für Sonstiges 1,06 DM/m².

4.6. Sonstige Flächen

	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz 1.000 m ²	Geldumsatz Mio DM
Neuruppin	31	29	0,6
Fehrbellin	13	41	0,1
Heiligengrabe/ Blumenthal	-	-	-
Kyritz	1	1.539	0,4
Lindow	21	14	1,2
Neustadt	2	12	0,1
Rheinsberg	16	14	0,3
Temnitz	1	1	0,0
Wittstock/Land	5	169	0,7
Wusterhausen	2	2	0,0
Wittstock Stadt	1	1	0,0
	93	1.822	3,4

Für sonstige Flächen wurden 1994 im Landkreis Ostprignitz-Ruppin durchschnittlich 1,86 DM/m² bezahlt.

Folgende m²-Preise wurden im Einzelnen erzielt.

Qualität	Anzahl Kauffälle	DM/m ²
Abbauland	3	1,09
private Grünanlagen	81	36,00
Wasserflächen	1	6,74
Sonstiges	8	50,74
	93	35,70

Der Umsatz sonstiger Flächen besitzt aufgrund seines geringen Anteils am Gesamtumsatz des Kreises keine große Bedeutung.

4.7. Teilmarkt landwirtschaftliche Anlagen im Außenbereich

Kauffälle	Flächenumsatz 1.000 m ²	Geldumsatz TDM
7	128,4	293,9

durchschnittlicher Kaufpreis 2,30 DM/m²
 Minimum 1,15 DM/m²
 Maximum 3,50 DM/m²

4.8. Teilmarkt getrenntes Eigentum (Zusammenführung von Gebäude- und Bodeneigentum)

Grundstücksart	Kaufverträge Stck.	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz DM	DM/m ²
Gewerbe	17	189.970	556.340,-	2,93
Eigenheime, Bungalows	174	150.617	3.966.710,-	26,34
Gesamt	191	340.587	4.523.050,-	13,28

4.9. Weitere Untersuchungen und Ergebnisse

4.9.1. Ortsüblicher Pachtzins

Gemäß § 5 Bundeskleingartengesetz (BKleing.G) haben die örtlichen Gutachterausschüsse die Aufgabe, den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu ermitteln, um daraus den Pachtzins für Kleingärten ableiten zu können.

1994 wurde ein Gutachten erstellt, in dem der ortsübliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau für den Bereich des Altkreises Kyritz mit 0,012 DM/m² ermittelt wurde. Grundlage dafür waren Vergleichspachten des betreffenden Gebietes, die dem Gutachterausschuß durch das Landwirtschaftsamt des Landkreises OPR zur Verfügung gestellt wurden.

Ortsübliche Nutzungsentgelte

Gemäß § 7 der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.07.1993 sind durch die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse bei Bedarf Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte zu erstatten.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind 1994 3 Anträge zugegangen, die jedoch aufgrund fehlenden Datenermaterials über Vergleichspachten nach dem 03.10.1990 zurückgestellt werden mußten.

4.9.2. Erbbauzins

1994 wurden dem Gutachterausschuß im Landkreis Ostprignitz-Ruppin Verträge über den Abschluß von Erbbaupachtverträgen zugeleitet.

Dabei ist keine Konzentration auf bestimmte Regionen zu erkennen, sondern eine Verteilung über das gesamte Kreisgebiet.

Bei der Auswertung der Verträge wurden folgende durchschnittliche Erbbauzinsen abgeleitet.

Eigenheime:	4,5 %
Hotel u.ä.:	6,5 %
Kliniken	
Kinderheime:	3,0 - 3,5 %
SB-Märkte:	5,0 %

4.9.3. Marktanpassungsfaktoren

Eine Untersuchung zu Marktanpassungsfaktoren wurde durch den Gutachterausschuß anhand von 7 Objekten durchgeführt. Das Ergebnis ist nicht aussagekräftig.

4.9.4. Untersuchungen von Gewerbegrundstücken

Für Gewerbegrundstücke wurden per 31.12.1994 durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte keine Bodenrichtwerte beschlossen.

Grund dafür sind die durch Bund, Land und Kommunen für die Entwicklung der Gewerbegebiete bereitgestellten Fördermittel. Es konnte durch den Gutachterausschuß bei der Auswertung der vorhandenen Grundstücksverkäufe dieses Teilmarktes keine exakte Einschätzung der Höhe der Fördermittel vorgenommen werden.

Da die gezahlten Preise nicht dem Verkehrswert der Grundstücke entsprechen, konnten die Vergleichspreise nicht für die Bodenrichtwertermittlung herangezogen werden.

Die durchgeführten Untersuchungen werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Entwicklung der Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten

	1992 (DM)	1993 (DM)	1994 € gezahlte Preise	1995
Neuruppin Treskow	30,00	30,00	35,00	35,-
Wittstocker Kreuz	40,00	40,00	10,00	28,-
Wittstock Stadtberg	45,00	45,00	16,00	16,-
Wittstock Pritzw. Straße (Autob.)	100,00	100,00	-	-
Wittstock Papenbrucher Chaussee	45,00	45,00	45,00	45,-
Wittstock Scharfenberg	15,00	15,00	-	-
Neustadt Nord	10,00	15,00	12,50	-
Neustadt	10,00	10,00	15,00	-
Wusterhausen	8,00	10,00	11,00	-
Kyritz, Leddiner Weg	10,00	10,00	11,00	-
Werder, Temnitzpark	-	-	15,00	-
Ländchen Bellin	-	-	33,00	34,-

4.9.5. Anfangswerte in Sanierungsgebieten

Für die Sanierungsgebiete in den Innenbereichen der Städte Neuruppin, Kyritz, Wittstock, Rheinsberg, Freyenstein wurden per 31.12.1994 keine Bodenrichtwerte beschlossen. Laut § 152 ff BauGB sind durch den Gutachterausschuß in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Anfangswerte (sanierungsunbeeinflusste Grundstückswerte) festzulegen. Die ersten Beschlüßfassungen dazu erfolgen 1995.

5. Bodenrichtwerte

5.1. Erläuterungen

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuß im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ermittelt und am 17.01.1995 beschlossen worden.

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für bebaute und unbebaute Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück und ist in DM je m² Bodenfläche angegeben.

Der Bodenrichtwert ist somit auf typische Verhältnisse und auf den jeweiligen Erschließungszustand des Gebietes bzw. der Bodenrichtwertzone abgestimmt. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke wie Art und Maß baulicher Nutzung, Grundstücksgestalt, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die vorgenannten Eigenschaften können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Der Gutachterausschuß geht grundsätzlich davon aus, daß in den Gemeinden bzw. in der Bodenrichtwertzone keine Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB besteht. Hierbei geht er von ortsüblichen Erschließungszuständen aus. Ausnahmen von dieser Grundsatzregel hat der Gutachterausschuß eindeutig als erschließungsbeitragspflichtig gekennzeichnet.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 152 BauGB) sind die Anfangswerte nach §§ 153 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauGB maßgebend, d.h. die baurechtliche Qualität, die das Gebiet vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hatte, wird zugrunde gelegt.

Bei diesen Anfangswerten sind Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch die Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten, nicht zu berücksichtigen; Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Weiterentwicklung) sind zu berücksichtigen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt.

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

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in DM/m²
Zustandsmerkmale

dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbauflächen	WS Kleinsiedlungsgebiete
	WR reine Wohngebiete
	WA allgemeine Wohngebiete
	WB besondere Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

Geschoßzahl	- römische Zahl
	z.B. II = zweigeschossige Bauweise

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) sind ohne Begrenzungslinie farbig hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit

San Sanierungsgebiet **Entw** Entwicklungsbereich

Beispiele:

70 Bodenrichtwert 70 DM/m² erschließungsbeitragsfrei
WA II allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung

(50) Bodenrichtwert 50 DM/m² erschließungsbeitragspflichtig
MD 0,4 Dorfgebiet, Geschoßflächenzahl 0,4

San Sanierungsgebiet

Übersicht

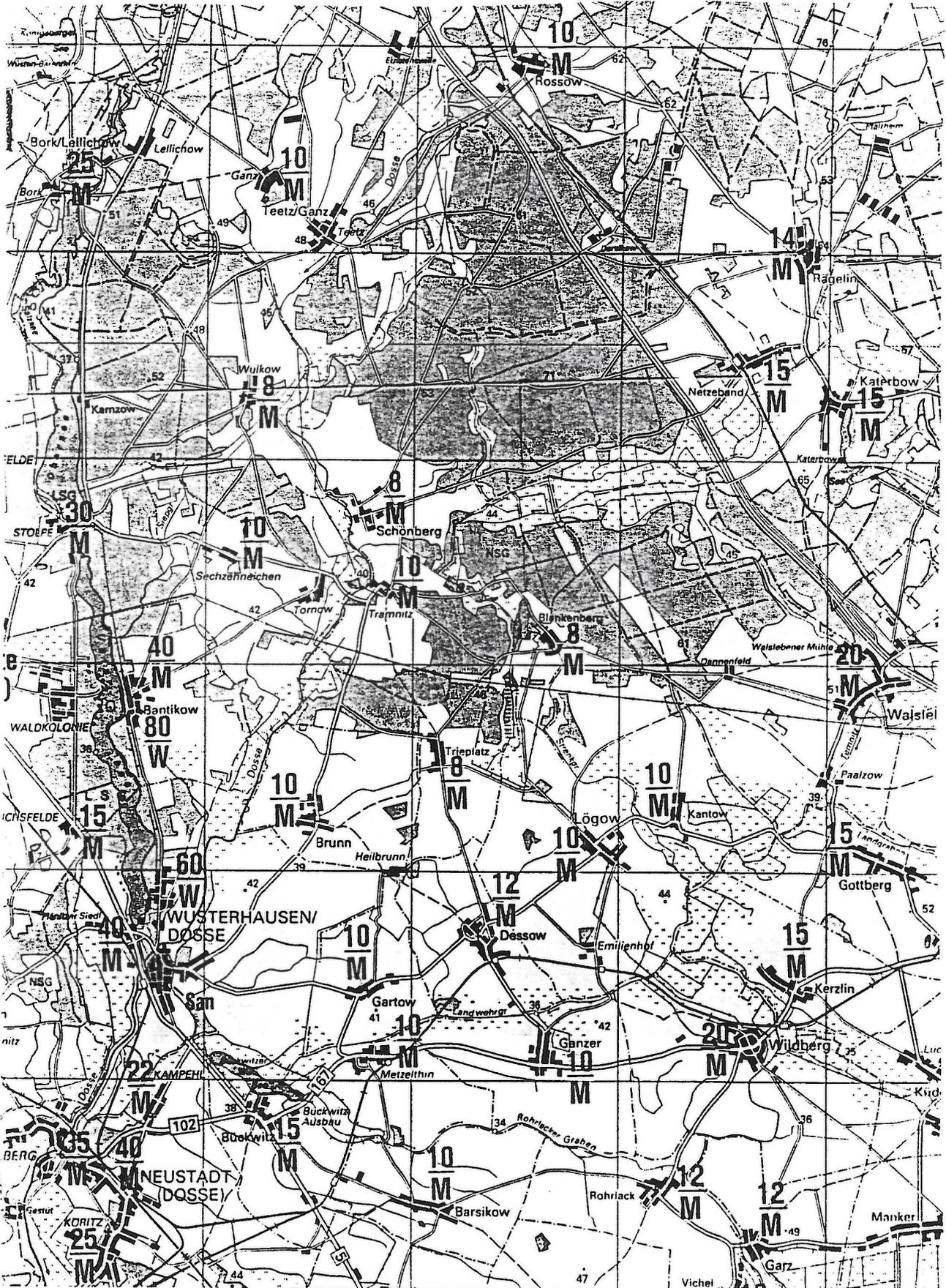
über Bodenrichtwerte lagetypischer Orte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 1994

Landkreis Stadt Gemeinde	besonderes Merkmal	Wohnbauflächen/Lage			gewerbl. Bauflächen Lage		
		gut	mit- tel	mäßig	gut	mit- tel	mäßig
Neuruppin	Kreisstadt	200,-	90,-	40,-			
Kyritz	ehem. Kreisstadt	80,-	60,-	40,-			
Wittstock	ehem. Kreisstadt	85,-	70,-	50,-			
Rheins- berg	kreisange- hörige Stadt	75,-					
Freyen- stein	- " -		20,-				
Wuster- hausen	- " -	60,-	40,-				
Neustadt	- " -	40,-	35,-	25,-			
Fehrbel- lin	- " -	55,-	35,-				
Kloster- heide	Erholung Seenähe		20,-				
Kleinzer- lang	- " -		19,-				
Rägelin	Landge- meinde		14,-				
Dechtow	ländlich		10,-				
Bantikow	Erholung Seenähe	80,-	20,-				
Dreetz	Landge- meinde		20,-				
Sievers- dorf	ländlich		18,-				
Kantow	- " -		10,-				
Heiligen- grabe	Landge- meinde nähe Ge- werbege- biet		27,-				

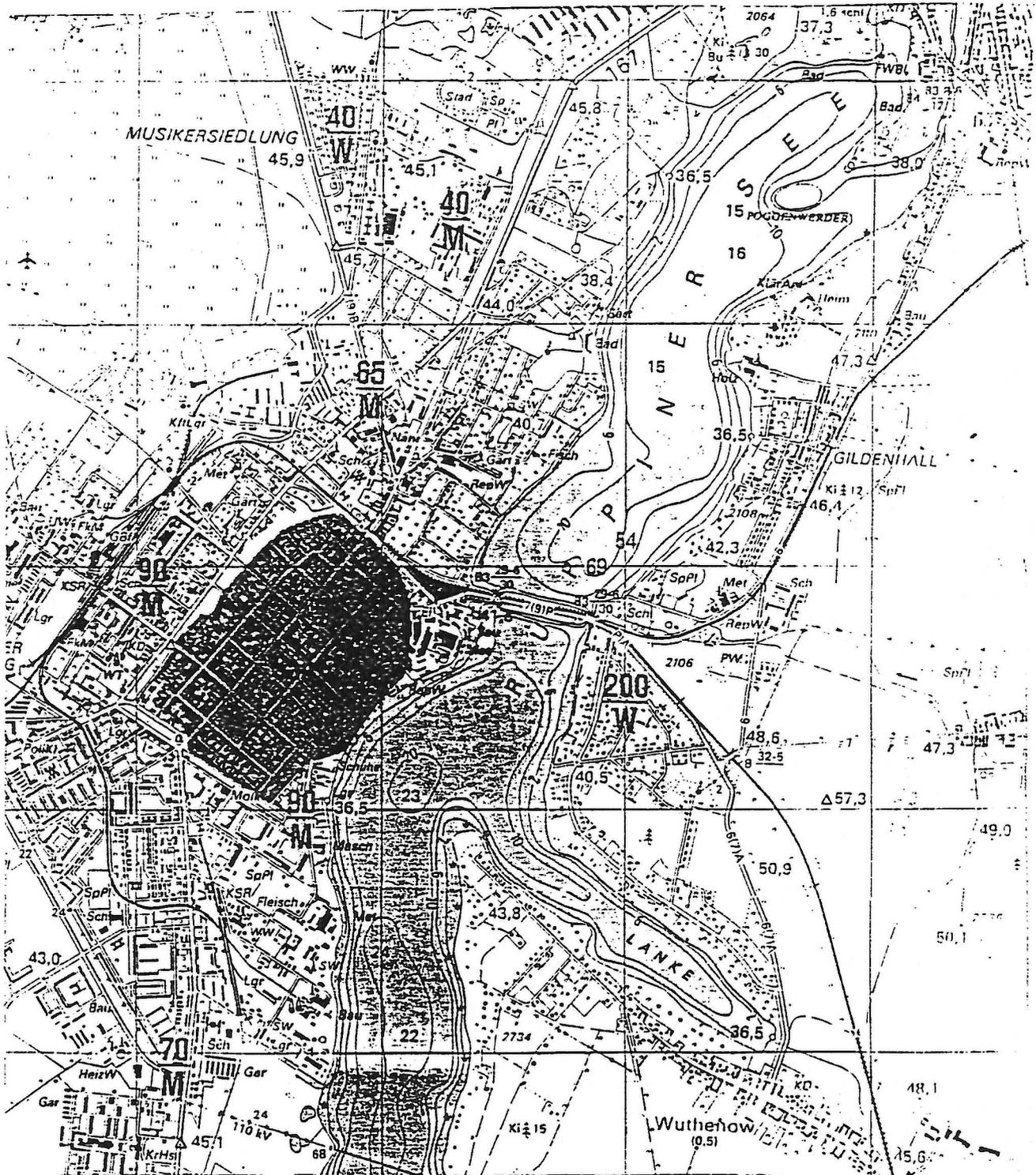
Sewekow	Erholung	25,-	
Gadow	ländlich nähe TUP	10,-	
Maulbeer- walde	ländlich	8,-	

5.2. Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

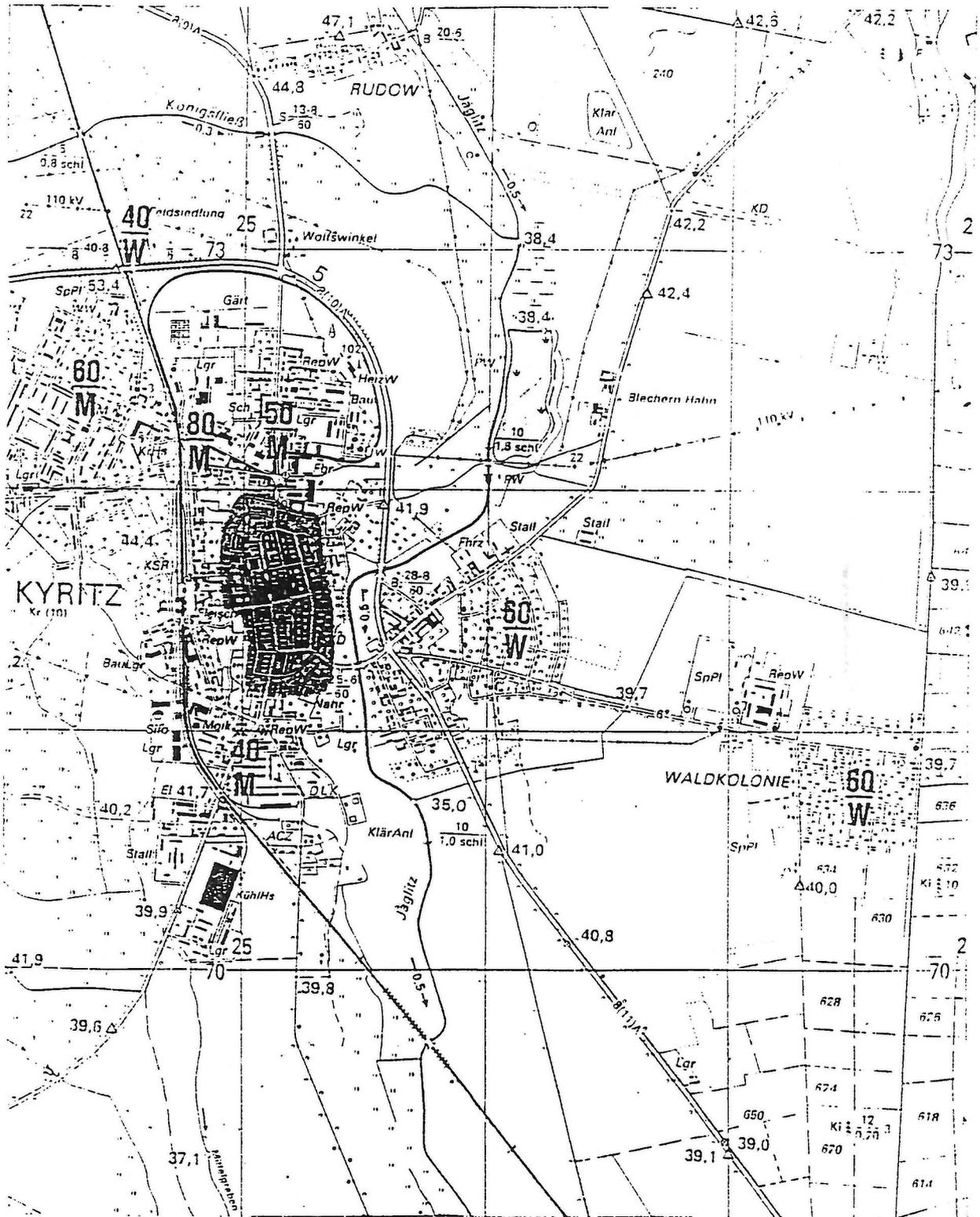
5.2.1. Landkreis Ostprignitz-Ruppin



5.2.2. Kreisstadt Neuruppin



5.2.4. Stadt Kyritz



6. Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Vorsitzender: Herr Manfred Koch, Neuruppin

stellvertretender Vorsitzender Herr Gerhard Wedel, Neuruppin
und ehrenamtlicher Gutachter:

stellvertretender Vorsitzender
und ehrenamtlicher Gutachter: Herr Hans Röske, Neuruppin

weitere ehrenamtliche
Gutachter:

Frau Edda Schlumbach, Wittstock

Herr Kurt Rönnebeck, Neuruppin

Herr Reinhard Giese, Neuruppin

Herr Manfred Schindler, Wittstock

Herr Friedrich-Wilhelm Krause, Grabow

Herr Klaus Goldmund, Kyritz

Herr Ralf Buhre, Kyritz

Herr Horst Kremp, Neuruppin

Herr Joachim Pankrath, Wusterhausen

Herr Frank Zomm, Kyritz

Herr Manfred Franz, Wulfersdorf

ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:

Frau Gudrun Raatz, Pritzwalk

Frau Sylvia Polzin, Gransee