



LAND
BRANDENBURG



Grundstücksmarktbericht 1996



Land Brandenburg



Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Herausgeber : Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Geschäftsstelle: beim Kataster- und Vermessungsamt
Perleberger Straße 21
16866 Kyritz

Telefon: (033971) 66415 und 66425
Telefax: (033971) 66410

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

Öffnungszeiten: Di: 8.30 - 12.00 Uhr ; 13.30 - 17.00 Uhr
Do: 8.30 - 12.00 Uhr ; 13.30 - 16.00 Uhr

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	4
0.1. Vorbemerkungen	4
0.2. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	4
0.2.1. Aufgaben des Gutachterausschusses	5
0.2.2. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	5
0.2.3. Kaufpreissammlung	6
0.2.4. Rechtsgrundlagen	6
1. Kreisübersicht	7
2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle	14
3. Der Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	16
3.1. Übersicht Grundstücksmarkt 1996	16
3.1.1. Anzahl der Verträge	16
3.1.2. Flächenumsatz	16
3.1.3. Geldumsatz	16
3.2. Einzelanalyse des Grundstücksmarktes	17
3.2.1. Analyse der Kauverträge nach Grundstücksqualitäten	17
3.2.2. Schwerpunkte des Grundstücksmarktes nach Ämtern	20
3.2.3. Marktbeteiligung	20
4. Teilmärkte	22
4.1. Bebaute Grundstücke (Gesamtumsatz)	22
4.1.1. Anzahl der Kauffälle	22
4.1.2. Flächenumsatz in 1000 m ²	23
4.1.3. Geldumsatz in 100 TDM	24
4.1.4. Bebaute Grundstücke nach Ämtern	25
4.2. Unbebaute Grundstücke	28
4.2.1. Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke	28
4.2.2. Unbebaute Grundstücke nach Ämtern	29
4.2.3. Auswertung von Flächen selbständiger baureifer Grundstücke	32
4.2.4. Selbständige baureife Grundstücke nach Ämtern	33
4.3. Eigentumswohnungen	34
4.4. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	36
4.4.1. Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Nutzungsarten	36
4.4.2. Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Ämtern	36
4.4.3. Marktbeteiligung	39

4.5.	Gemeinbedarfsflächen	39
4.6.	Sonstige Flächen	40
4.7.	Weitere Untersuchungen und Ergebnisse	41
4.7.1.	Ortsüblicher Pachtzins	41
4.7.2.	Erbbauzins	41
4.7.3.	Marktanpassungsfaktoren	42
4.7.4.	Untersuchungen von Gewerbegrundstücken	42
4.7.5.	Anfangswerte in Sanierungsgebieten	43
5.	Bodenrichtwerte	44
5.1.	Erläuterungen	44
5.2.	Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin	47
5.2.1.	Landkreis Ostprignitz-Ruppin	47
5.2.2.	Kreisstadt Neuruppin	48
5.2.3.	Stadt Wittstock	49
5.2.4.	Stadt Kyritz	50
6.	Mitglieder des Gutachterausschusses	51
7.	Benachbarte Gutachterausschüsse	52

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 im Bericht dargestellt.

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

Die computergestützte Arbeit ermöglicht eine landeseinheitlich vergleichbare qualifizierte Auswertung der Kaufverträge.

Mit der Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes 1996 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 drei Jahren 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:

- * Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- * Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- * Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag
- * 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 beschreibenden 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, Umlagungen, 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
- * 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 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte** 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, einschließlich Keller, Blumenthal, Rosenwinkel, Grabow, und abzüglich der Gemeinden des Amtes Gumtow.

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. 2.510 km².

Bei einer Einwohnerzahl von ca. 115,7 T ist die Besiedlungsdichte mit 46 Einwohnern je km² sehr gering.

Flächennutzung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 1996

Nutzung	Größe in ha	Anteil in %
Gebäude- und Gebäudefreifläche	6.167	2,5
Betriebsfläche	293	0,1
Erholungsflächen	508	0,2
Verkehrsfläche	7.167	2,9
Landwirtschaftsfläche	138.052	55,0
Holzung	85.124	33,9
Wasser	8.369	3,3
Sonstiges	5.350	2,1
	251.030	100,0

Tab. 1

Flächennutzung

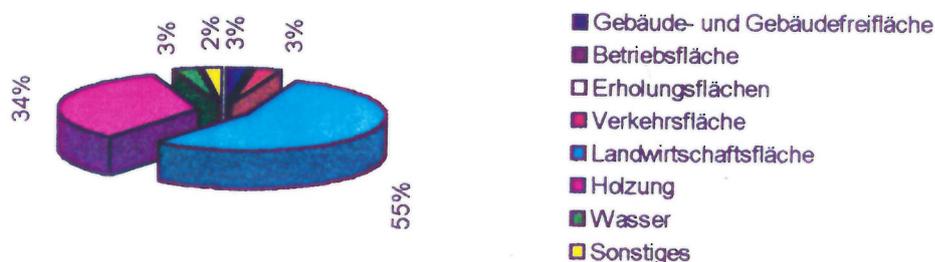


Abb. 1

Nach katastertechnischen Gemarkungen geordnet ergibt sich folgende Situation:

Verwaltungsmäßig ist der Kreis Ostprignitz-Ruppin in 9 Ämter, 2 amtsfreie Städte mit insgesamt 133 Gemeinden aufgeteilt.

*Amt Fehrbellin mit den Gemarkungen:
Johann-Sebastian-Bach-Str. 6, 16833 Fehrbellin*

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

*Amt Heiligengrabe-Blumenthal mit den Gemarkungen:
Am Birkenwäldchen 1a, 16909 Heiligengrabe*

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

*Amt Kyritz mit den Gemarkungen:
Marktplatz 1, 16866 Kyritz*

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

*Amt Lindow mit den Gemarkungen:
Straße des Friedens 20, 16835 Lindow (Mark)*

Banzendorf, Herzberg, Hindenberg, Keller, Klosterheide, Lindow, Rühnick, Seebeck, Strubensee, Schönberg, Vielitz,

*Amt Neustadt/Dosse mit den Gemarkungen:
Bahnhofstraße 6, 16845 Neustadt (Dosse)*

Babe, Bartschendorf, Breddin, Damelack, Dreetz, Giesenhorst, Hohenofen, Kampehl, Koppenbrück, Lohm, Michaelisbruch, Neustadt/Dosse, Plänitz, Leddin, Roddahn, Sieversdorf, Sophiendorf, Stüdenitz, Zernitz,

*Amt Rheinsberg mit den Gemarkungen:
Seestraße 21, 16831 Rheinsberg*

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

*Amt Temnitz mit den Gemarkungen:
Am Heideberg, 16816 Walsleben*

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

*Amt Wittstock-Land mit den Gemarkungen:
Meyenburger Chaussee 6, 16909 Wittstock*

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

*Amt Wusterhausen mit den Gemarkungen:
Am Markt 1, 16868 Wusterhausen*

Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Ganzer, Gartow, Kantow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow, Wusterhausen

*Stadt Neuruppin mit den Gemarkungen:
Karl-Liebkecht-Straße 33, 16816 Neuruppin*

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

*Stadt Wittstock mit den Gemarkungen:
Rheinsberger Straße 18 a, 16909 Wittstock*

Babitz, Biesen, Eichenfelde

Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Amt	Ge- mein- den	Einwohner		Fläche in km ²		Einwohner in km ²	
		1992	1996	1992	1996	1992	1996
Neuruppin Stadt	12	33.386	32.433	330,0	330,0	101	98
Fehrbellin	16	9.677	9.654	266,1	266,1	36	36
Heiligengrabe Blumenthal	12	4.754	4.662	180,6	180,6	26	26
Kyritz	7	11.799	11.442	167,4	167,4	70	69
Lindow	9	5.179	5.096	126,1	126,1	41	40
Neustadt/Dosse	10	9.310	9.125	247,0	247,0	38	37
Rheinsberg	15	9.094	8.607	254,3	259,3	36	33
Temnitz	17	5.891	5.669	249,6	249,5	24	23
Wittstock Land	18	6.790	7.733	360,7	411,7	19	16
Wusterhausen	14	7.069	7.082	201,7	201,7	35	35
Wittstock Stadt	2	14.097	14.184	96,9	96,9	145	146
Kreis ges.		117.046	115.697	2.480,4	2.510,3	47	45

Tab. 2

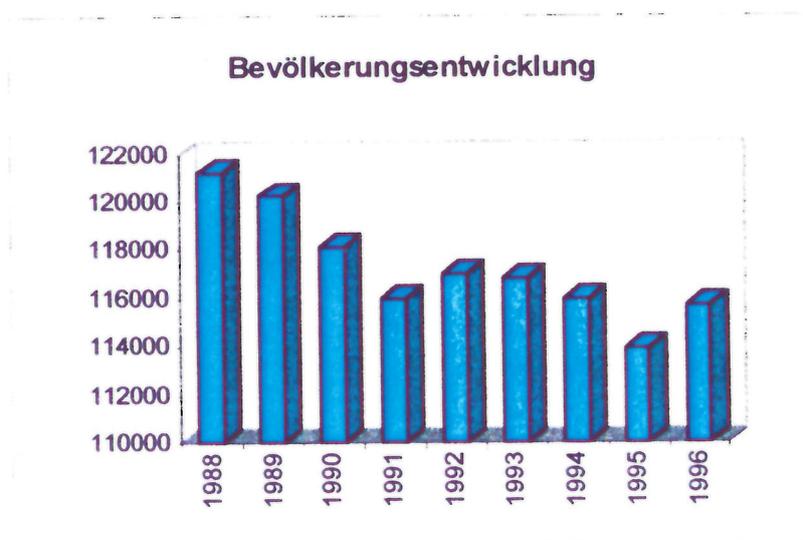


Abb. 2

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

Landschaftsschutzgebiete:

- Neuruppin - Rheinsberg - Fürstenberger Wald und Seengebiete 802 km²

Naturschutzgebiete:

- Wumm - Twernsee	450 ha
- Himmelseichsee	6,5 ha
- Großer Stechlinsee	1.774 ha

Während der Norden überwiegend forstwirtschaftlich genutzt wird, überwiegt im Süden die Landwirtschaft (siehe Tab. 1/Abb. 1).

Im Rahmen des Landschafts- und Umweltschutzes werden viele Gegenden wie z.B. der Stechlinsee und das Rhinluch geschützt.

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. 12.270 ha. Zusätzlich 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 Bahn AG führt in Ost-West Richtung von Neustrelitz (Richtung Norden) nach Wittenberge und in Nord-Süd Richtung von Rheinsberg über Lindow und Herzberg nach Oranienburg.

Der Eisenbahnknotenpunkt Neustadt liegt an der Strecke Berlin-Hamburg.

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.



Verkehrsnetz des Landkreises

In den vergangenen Jahren wurden im Kreis Ostprignitz-Ruppin mehrere Gewerbegebiete mit einer ca. Nettofläche von 622,4 ha erschlossen.
Die nachfolgende Übersicht gibt dazu Auskunft.

<i>Gewerbegebiet</i>	<i>Nettofläche in ha</i>	<i>Verkaufte Fläche in ha</i>	<i>Auslastung in %</i>	<i>noch freie Fläche</i>	<i>besiedelte Fläche</i>	<i>Arbeits- plätze</i>
<i>Fretzdorf</i>	61,0	39,0	63,9	22,0	39,0	177
<i>Herzberg</i>	10,3	0,3	2,4	10,0	0,3	0
<i>Kyritz</i>	22,5	3,4	15,0	19,1	3,4	14
<i>Ländchen Bellin- Fehrbellin</i>	31,6	16,3	51,5	15,3	11,5	106
<i>Neuruppin-Treskow</i>	69,8	50,1	71,7	19,7	45,2	996
<i>Neustadt-Nord</i>	36,5	16,1	44,2	20,4	14,7	137
<i>Neustadt-Ost</i>	45,5	34,5	75,9	11,0	24,8	569
<i>Rheinsberg</i>	8,4	5,2	62,2	3,2	4,2	59
<i>Temnitz Park Neuruppin Werder</i>	108,6	45,4	41,8	63,2	33,0	330
<i>Wittstock Papenbrucher Chaussee</i>	7,0	4,7	66,7	2,3	3,0	126
<i>Wittstock Pritzwalker Straße</i>	12,0	5,6	46,6	6,4	5,6	106
<i>Wittstock Scharfenberg</i>	11,2	0,0	0,0	11,2	0,0	0
<i>Wittstock Stadtberg</i>	39,7	31,2	78,5	8,6	26,0	633
<i>Wittstocker Kreuz Heiligengrabe</i>	149,8	104,0	59,4	45,8	97,5	639
<i>Wusterhausen</i>	8,5	5,3	62,4	3,2	1,5	0
<i>Gesamt</i>	622,4	361,0	58,0	261,4	309,6	3.892

Stand 21.03.1997

Tab. 3

Quelle: Wirtschaftsbericht 1996 des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle

1. Kaufverträge

Im Geschäftszeitraum 01.01.1996 - 31.12.1996 wurden 2.832 Kauffälle ausgewertet.

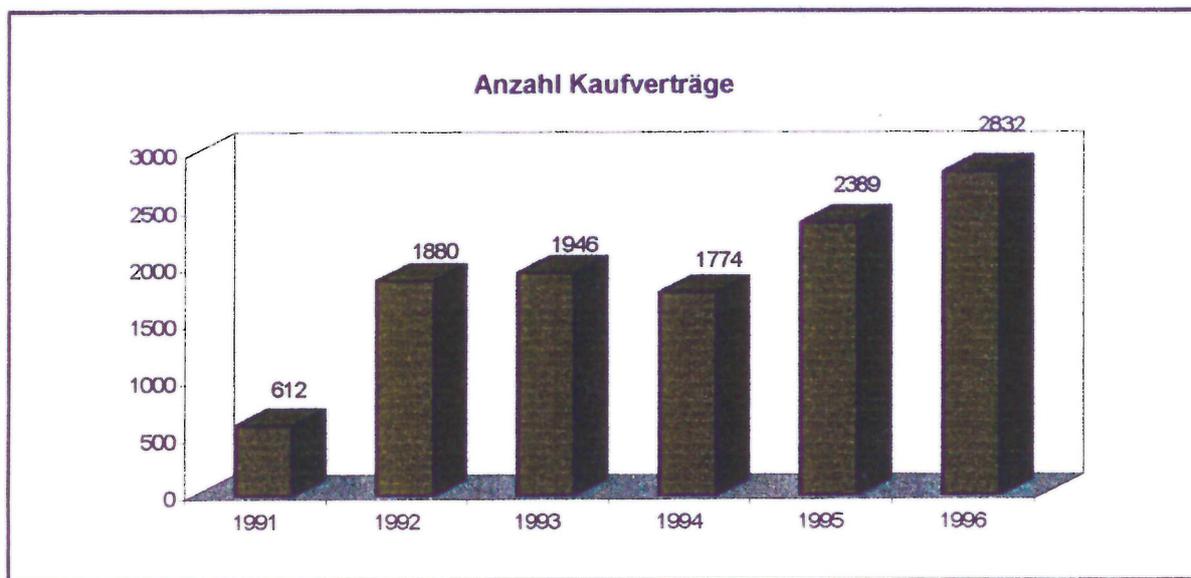


Abb. 4

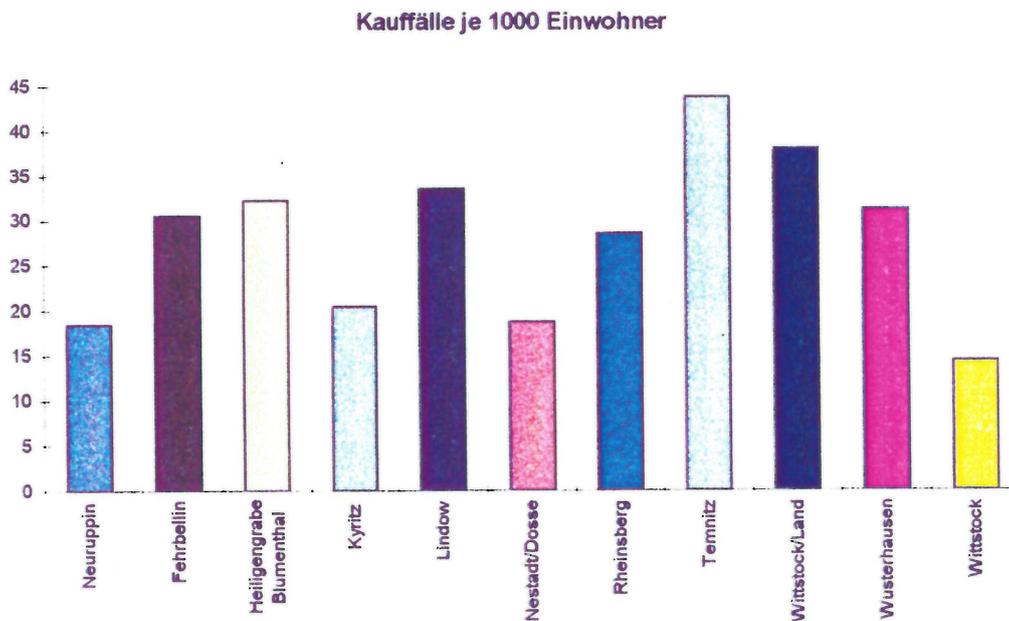


Abb. 5

2. Bodenrichtwertauskünfte

Die Anfragen zu Bodenrichtwerten (mündlich und schriftlich) haben sich seit 1991 ständig erhöht. 1996 waren es 1.225 Anfragen. (Steigerung zum Vorjahr - 13,2 %).

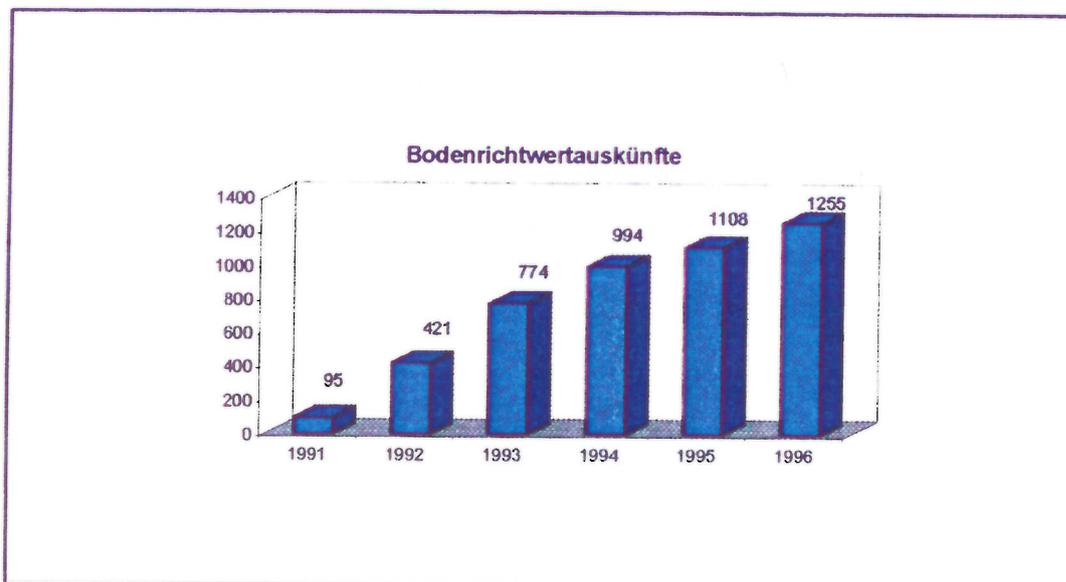


Abb. 6

3. Verkehrswertgutachten

Die Anzahl der erstellten Verkehrswertgutachten ist seit 1993 konstant geblieben. Die Geschäftsstelle registrierte 49 Anträge.

Der Kreis der Antragsteller setzt sich wie folgt zusammen:

Privatpersonen:	61,22 %
Öffentliche Hand:	38,78 %

Dabei beziehen sich die Wertgutachten auf:

unbebaute Grundstücke:	20 %
bebaute Grundstücke :	35 %
Sonstige:	45 %

3. Der Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

3.1. Gesamtübersicht Grundstücksmarkt 1996

3.1.1. Anzahl der Verträge

Dem Gutachterausschuß im Landkreis Ostprignitz-Ruppin lagen 1996 2.832 Kaufverträge zur Auswertung vor.

3.1.2. Flächenumsatz

Die Kaufverträge beinhalten einen Flächenumsatz von 59,05 Mio m².

3.1.3. Geldumsatz

Es wurde ein Geldumsatz in Höhe von 429,8 Mio DM registriert.

	Kaufverträge (gesamt)	Flächenumsatz in 1000 m ²	Geldumsatz in Mio DM
1992	1.880	24.236	113.6
1993	1.946	23.363	141.5
1994	1.774	23.939	197.7
1995	2.389	30.473	293.8
1996	2.832	59.052	429.8

Tab. 4

3.2. Einzelanalyse des Grundstücksmarktes

3.2.1. Analyse der Kaufverträge nach Grundstücksqualitäten

Grundstücksart	Kaufverträge	Anteil in %
unbebaute Grundstücke	513	18,1
bebaute Grundstücke	1.510	53,3
Eigentumswohnungen	294	10,4
land- u. forstw. Fläche	273	9,6
Gemeinbedarfsflächen	90	3,2
sonstige Flächen	152	5,4
Gesamt	2.832	100

Tab. 5

Auffällig ist die Steigerung von 117 % im Bereich Eigentumswohnungen.

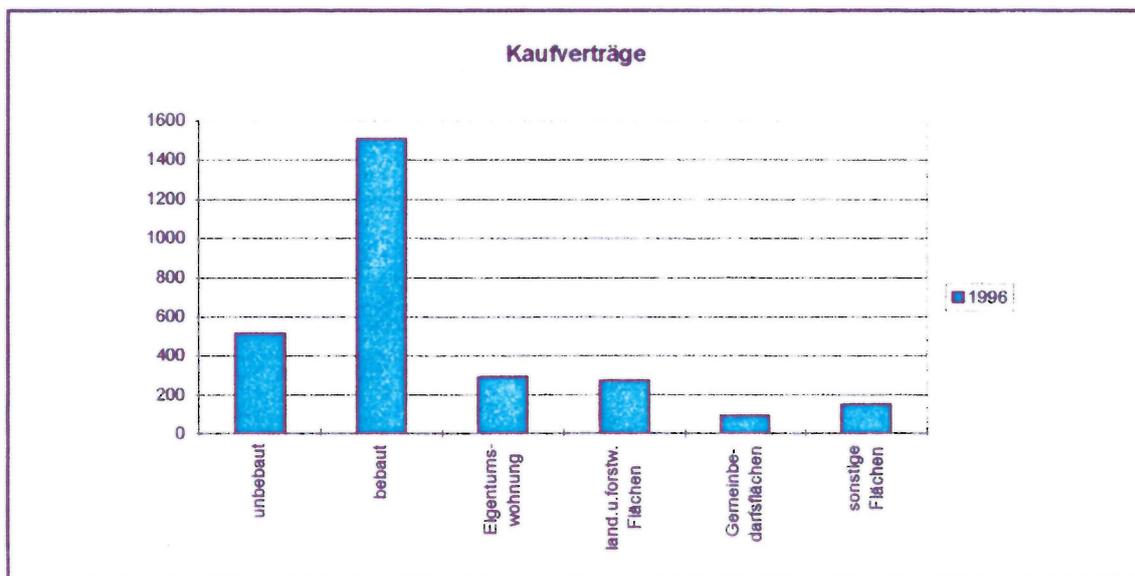


Abb. 7

Geldumsatz in Mio DM

Grundstücksart	Umsatz in Mio DM	Anteil in %
unbebaute Grundstücke	40,3	9,4
bebaute Grundstücke	295,6	68,8
Eigentumswohnungen	65,6	15,3
land- u. forstw. Fläche	25,7	5,9
Gemeinbedarfsflächen	0,6	0,1
sonstige Flächen	2,0	0,5
Gesamt	429,8	100

Tab. 6

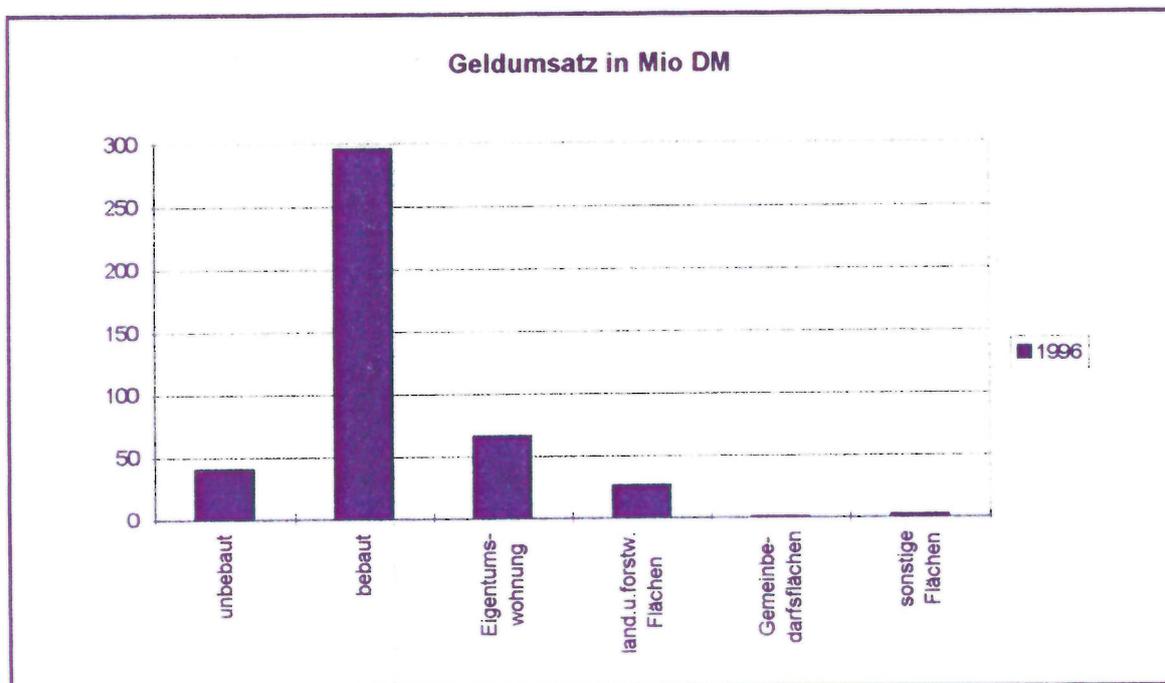


Abb. 8

Flächenumsatz in 1.000 m²

Grundstücksart	Flächenumsatz in 1.000 m ²	Anteil in %
unbebaute Grundstücke	1.853	3,1
bebaute Grundstücke	7.414	12,6
Eigentumswohnungen	nicht erfaßt	nicht erfaßt
land- u. forstw. Fläche	49.216	83,3
Gemeinbedarfsflächen	143	0,3
sonstige Flächen	425	0,7
Gesamt	59.052	100

Tab. 7

Beim **Flächenumsatz** nehmen land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke den größten Anteil ein.

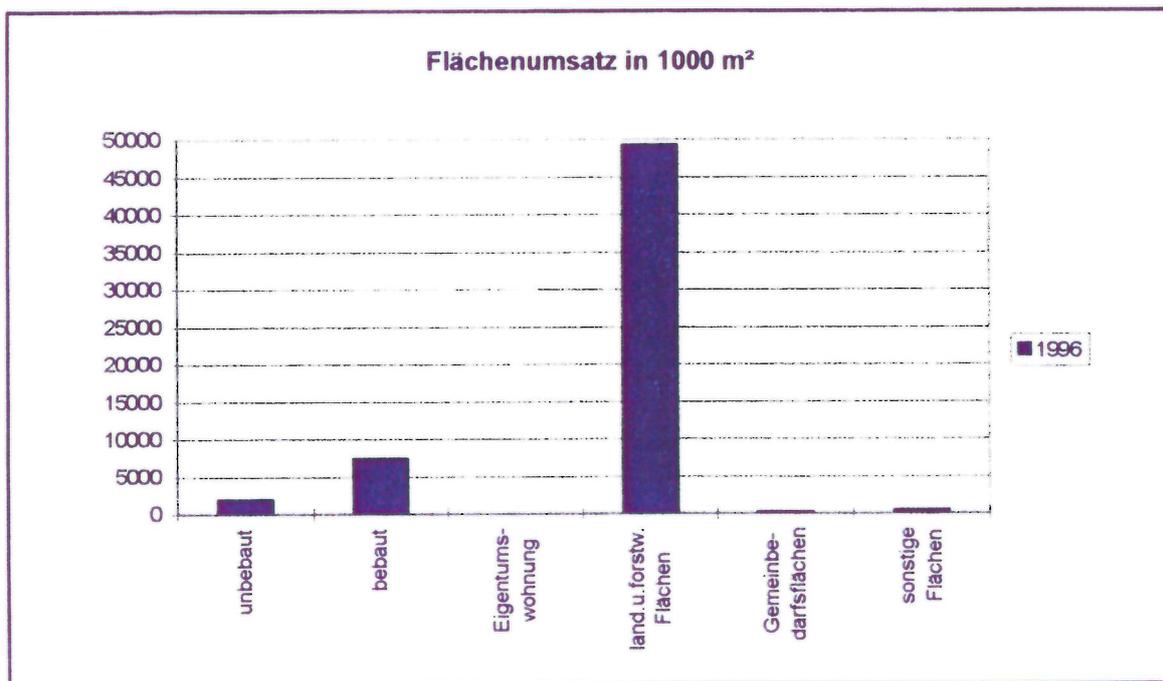


Abb. 9

3.2.2. Schwerpunktbereiche des Grundstücksmarktes nach Ämtern

Amt	Kaufverträge	Flächenumsatz 1.000 m ²	Geldumsatz Mio DM	Kauffälle je 1.000 EW
	1996	1996	1996	1996
Neuruppin Stadt	598	5.028	168,8	18,4
Fehrbellin	294	2.966	21,2	30,5
Heiligengrabe/Blumenthal	150	5.873	11,6	32,2
Kyritz	234	8.735	79,8	20,5
Lindow	171	2.169	16,2	33,6
Neustadt/Dosse	171	2.487	21,2	18,7
Rheinsberg	245	1.840	29,9	28,5
Temnitz	248	13.904	18,5	43,8
Wittstock/Land	294	13.684	15,9	38,0
Wusterhausen	221	1.330	15,6	31,2
Wittstock Stadt	205	977	31,2	14,5
Luchgebiete	1	30	0,0	-
Gesamt	2.832	59.052	429,8	24,5

Tab. 8

Die größte Kaufaktivität pro Einwohner ist im Amtsbezirk Temnitz zu verzeichnen.

Der größte Geldumsatz/Einwohner ist in Kyritz, gefolgt von der Kreisstadt Neuruppin und Rheinsberg.

3.2.3. Marktbeteiligung

Marktteilnehmer	Veräußerer				Erwerber			
	1993	1994	1995	1996	1993	1994	1995	1996
<i>natürliche Personen</i>	1107	1060	1347	1593	1378	1519	1974	2410
<i>öffentliche Hand</i>	310	272	449	699	86	34	106	115
<i>sonst. juristische Personen</i>	529	442	554	540	482	221	270	307
	1946	1774	2350	2832	1946	1774	2350	2832

Tab. 9

Wie auch in den vergangenen Jahren vollzieht sich der Grundstücksverkehr 1996 überwiegend über Privatpersonen, die größtenteils als Erwerber und Veräußerer von Grundstücken auftreten. Die Öffentliche Hand tritt vorwiegend als Veräußerer auf, wobei zu beachten ist, daß die Anzahl der Veräußerungen seit 1992 ständig angestiegen ist. Hier spiegelt sich die allgemeine Finanzsituation der Kommune wieder.

4. Teilmärkte

4.1. Bebaute Grundstücke (Gesamtumsatz)

4.1.1. Anzahl der Kaufverträge

	Kaufverträge 1996	Anteil in %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	663	44,0
Reihenhäuser/Doppelhäuser	133	8,8
Wochenendhäuser	331	22,0
Mehrfamilienhäuser	103	6,9
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	85	5,6
Sonstige Gebäude	191	12,7
GESAMT	1.506	100

Tab. 10

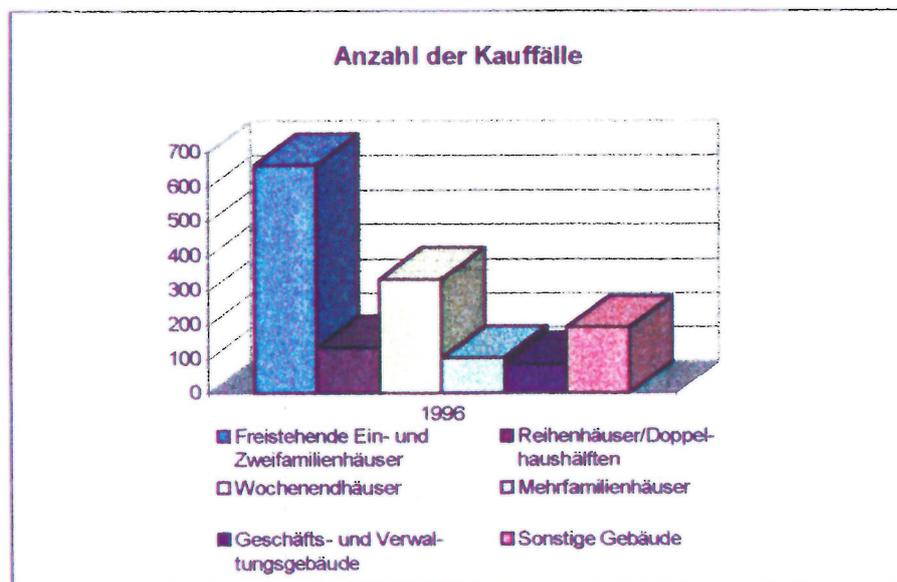


Abb. 10

Bei den Kauffällen nehmen Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil ein. Der Gesamtumsatz bebauter Grundstücke hat sich 1996 wie auch 1995 auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konzentriert, deren Anzahl 44,0 % der Gesamtverkäufe ausmachen.

4.1.2. Flächenumsatz in 1000 m²

	1996	Anteil in %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	4.640	62,6
Reihenhäuser/Doppelhäuser	327	4,4
Wochenendhäuser	431	5,8
Mehrfamilienhäuser	639	8,6
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	261	3,6
Sonstige Gebäude	1.112	15,0
GESAMT	7.411	100

Tab. 11

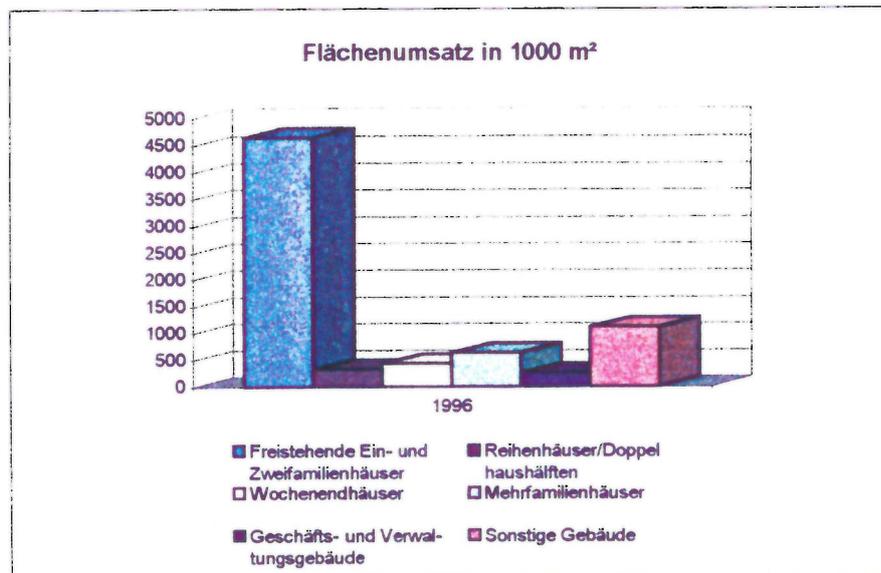


Abb. 11

Den höchsten Anteil am Flächenumsatz haben mit "Ein- und Zweifamilienhäuser" bebaute Grundstücke.

4.1.3. Geldumsatz in 100 TDM

	1996	Anteil in %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	772	26,2
Reihenhäuser/Doppelhäuser	170	5,8
Wochenendhäuser	130	4,4
Mehrfamilienhäuser	948	32,1
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	558	18,9
Sonstige Gebäude	372	12,6
GESAMT	2 950	100

Tab. 12

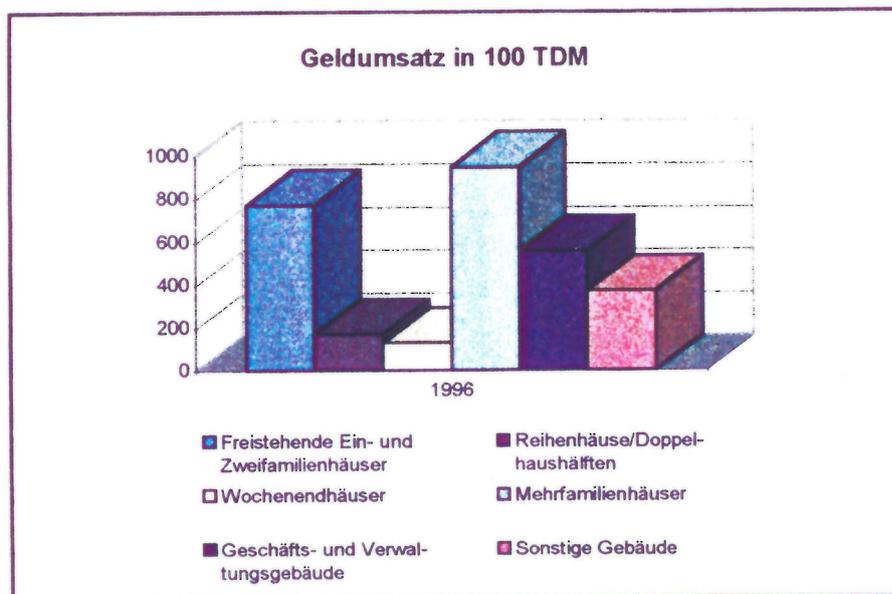


Abb. 12

Aus der Sicht des Geldumsatzes nehmen Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern den größten Anteil mit 32 % ein.

4.1.4. Bebaute Grundstücke nach Ämtern

1. Anzahl Kaufverträge

Amt	Kaufverträge 1996	Anteil in %
Neuruppin	286	19,0
Fehrbellin	134	8,9
Heiligengrave/Blumenthal	61	4,1
Kyritz	145	9,6
Lindow	114	7,6
Neustadt	115	7,6
Rheinsberg	121	8,0
Temnitz	104	6,9
Wittstock/Land	173	11,5
Wusterhausen	156	10,4
Wittstock/Stadt	97	6,4
Luchgebiete	-	-
GESAMT	1.506	100,0

Tab. 13

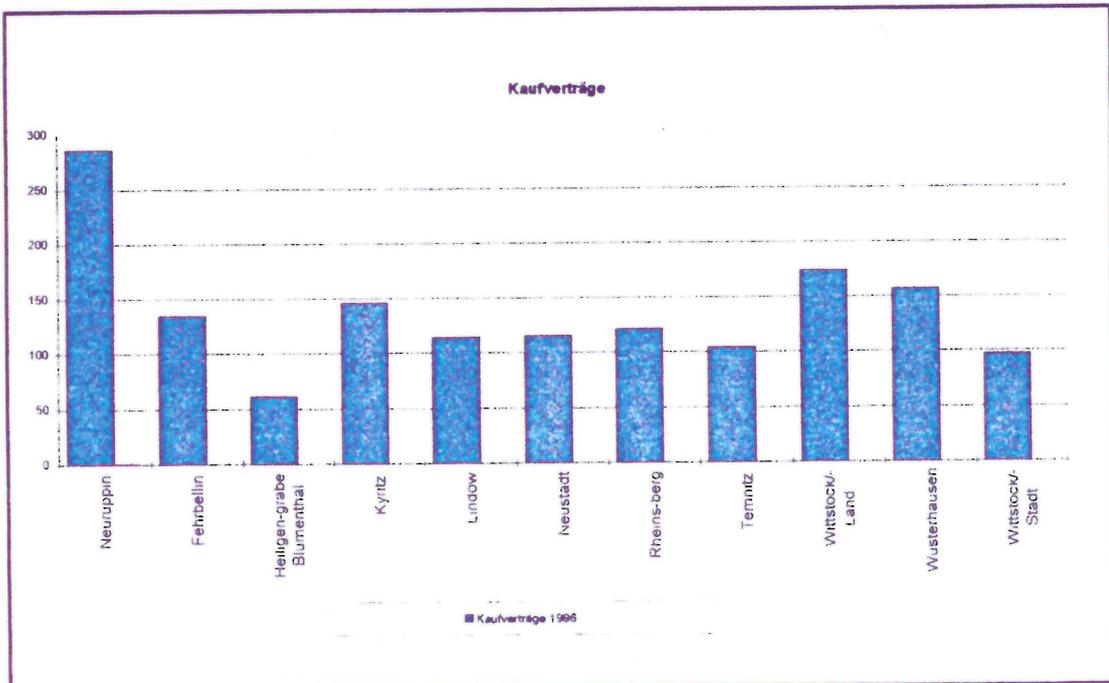


Abb. 13

2. Flächenumsatz in 1000m²

Amt	1996	Anteil in%
Neuruppin	695	9,4
Fehrbellin	698	9,4
Heiligengrabe/Blumenthal	640	8,7
Kyritz	644	8,7
Lindow	180	2,4
Neustadt	534	7,2
Rheinsberg	492	6,6
Temnitz	585	7,9
Wittstock/Land	1.881	25,4
Wusterhausen	647	8,7
Wittstock/Stadt	415	5,6
Luchgebiete	-	-
GESAMT	7.411	100,0

Tab. 14

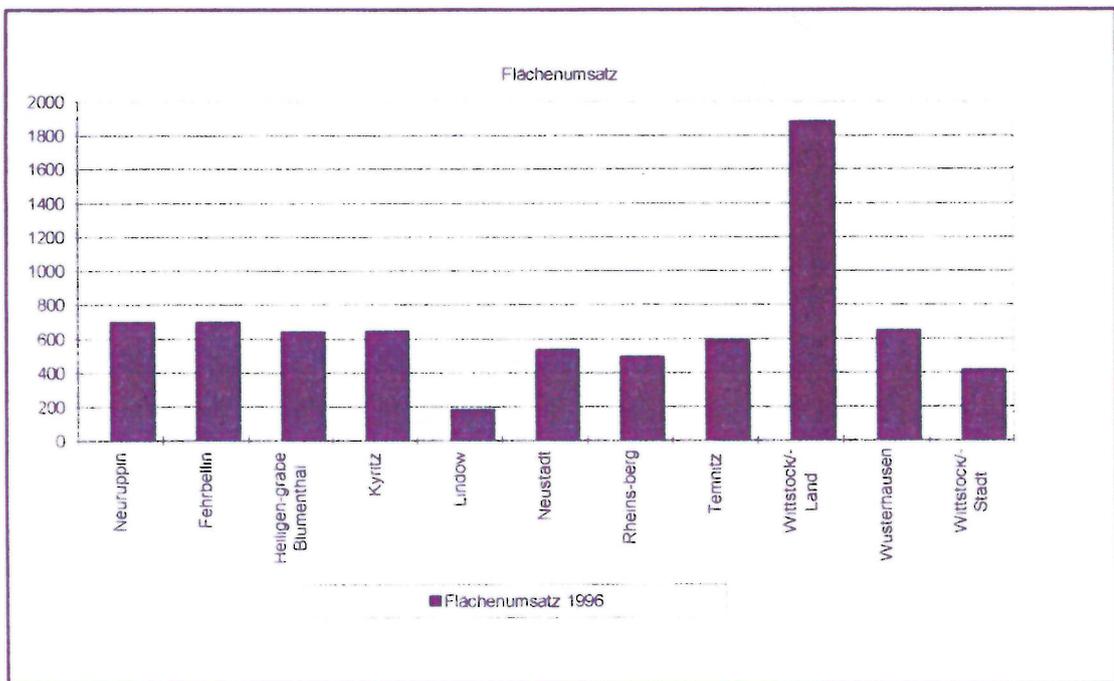


Abb. 14

3. Geldumsatz in 100 TDM

Amt	1996 DM	Anteil in %	DM/m ² Ø
Neuruppin	1.066	36,1	153,4
Fehrbellin	124	4,2	17,8
Heiligengrabe/Blumenthal	62	2,1	9,7
Kyritz	671	22,8	104,2
Lindow	135	4,6	75,0
Neustadt	195	6,6	36,5
Rheinsberg	142	4,8	28,9
Temnitz	94	3,2	16,1
Wittstock/Land	112	3,8	6,0
Wusterhausen	132	4,5	20,4
Wittstock/Stadt	216	7,3	52,1
Luchgebiete	-	-	-
GESAMT	2.950	100	47,3

Tab.15

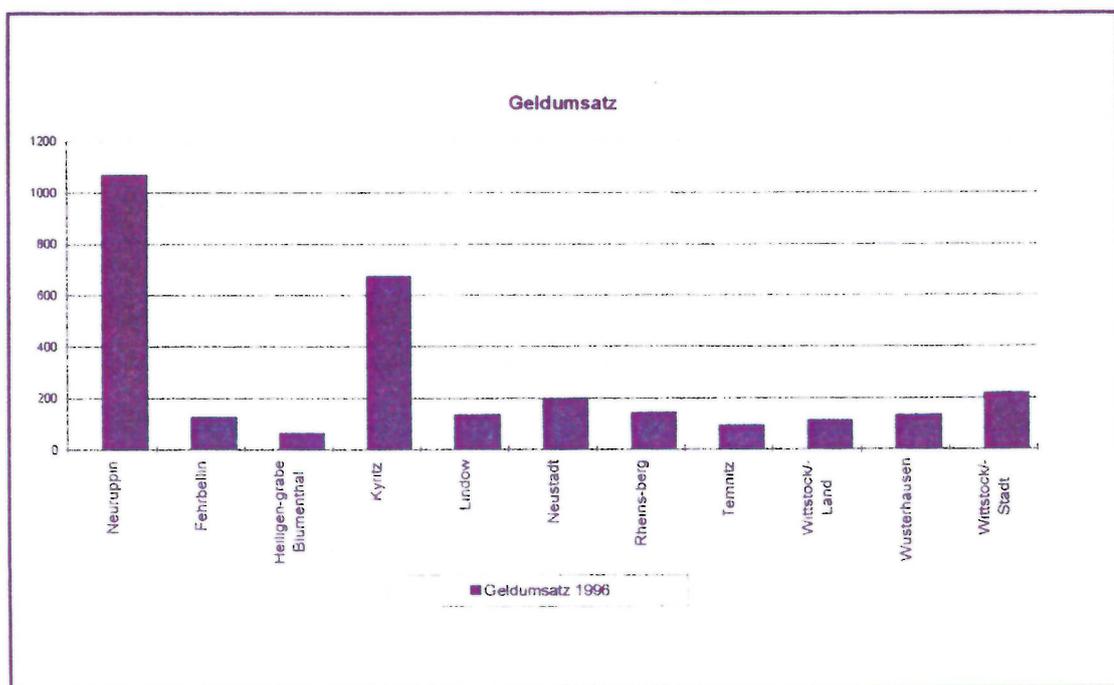


Abb. 15

4.2. Unbebaute Grundstücke

4.2.1. Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke

geplante Bebauung	<i>Anzahl Kaufverträge</i>		<i>Flächenumsatz 1.000 m²</i>		<i>Geldumsatz 100 TDM</i>	
	1996	Anteil in %	1996	Anteil in %	1996	Anteil in %
Einfamilienhäuser	429	83,6	958	51,7	274	68,0
Mehrfamilienhäuser	5	1,0	45	2,4	5	1,2
geschäftliche Nutzung	4	0,8	18	1,0	35	8,7
Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	5	1,0	19	1,0	1	0,3
Gewerbe	48	9,3	796	42,9	84	20,8
Sonstige	22	4,3	18	1,0	3	0,8
GESAMT	513	100	1.853	100	403	100,0

Tab. 16

Den größten Anteil dieses Teilmarktes nimmt der Verkauf von Einfamilienhäusern ein.

4.2.2. Unbebaute Grundstücke nach Ämtern

Eine Untersuchung des Teilmarktes unbebauter Grundstücke in den einzelnen Ämtern hat folgendes ergeben:

1. Anzahl der Kaufverträge

Amt	Kaufverträge 1996	Anteil in %
Neuruppin	87	17,0
Fehrbellin	82	16,0
Heiligengrabe/Blumenthal	22	4,3
Kyritz	50	9,7
Lindow	33	6,4
Neustadt	21	4,1
Rheinsberg	47	9,2
Temnitz	65	12,7
Wittstock/Land	39	7,6
Wusterhausen	33	6,4
Wittstock/Stadt	34	6,6
Luchgebiet	-	-
Gesamt	513	100,0

Tab. 17

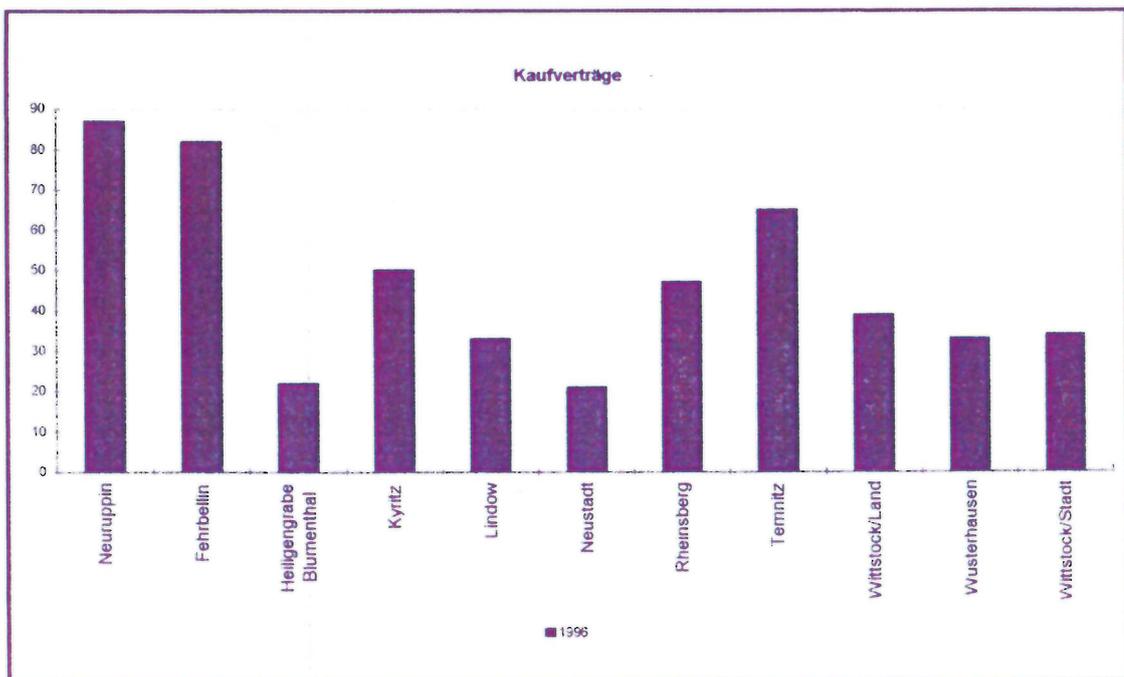


Abb. 16

2. Flächenumsatz in 1.000 m²

Amt	1996	Anteil in %
Neuruppin	170	9,2
Fehrbellin	134	7,2
Heiligengrabe/Blumenthal	79	4,3
Kyritz	119	6,4
Lindow	251	13,5
Neustadt	31	1,7
Rheinsberg	205	11,0
Temnitz	691	37,3
Wittstock/Land	68	3,7
Wusterhausen	36	1,9
Wittstock/Stadt	70	3,8
Luchgebiet	-	-
Gesamt	1.853	100

Tab. 18

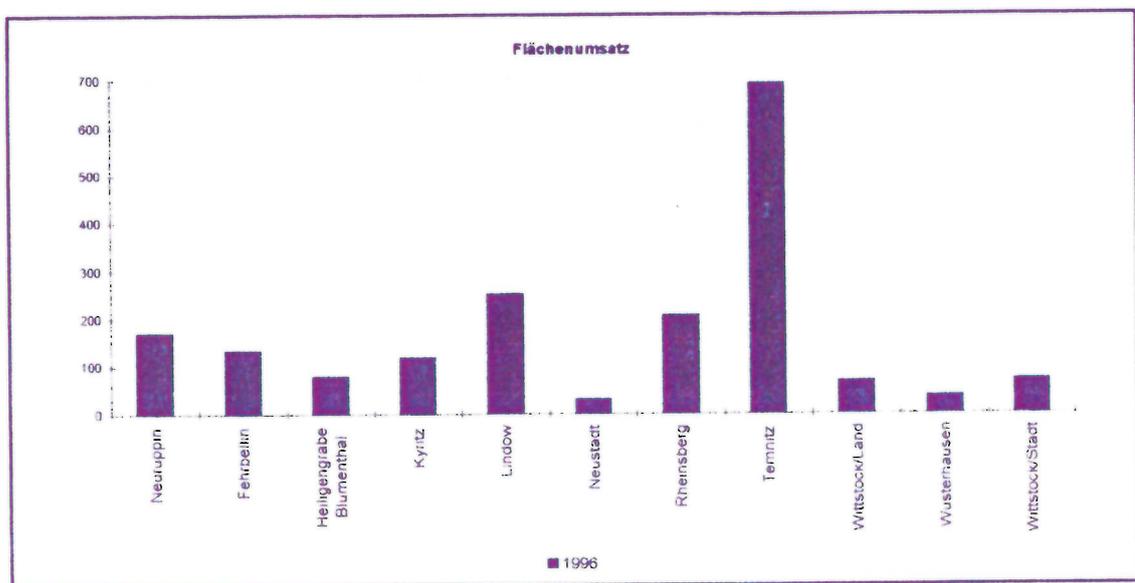


Abb. 17

3. Geldumsatz in 100 TDM

Amt	1996	Anteil in %	DM/m ² ø
Neuruppin	133	33,1	78,2
Fehrbellin	41	10,1	31,0
Heiligengrabe/Blumenthal	10	2,5	12,7
Kyritz	22	5,5	18,0
Lindow	18	4,4	7,2
Neustadt	5	1,3	16,1
Rheinsberg	76	18,9	37,1
Tennitz	63	15,6	9,1
Wittstock/Land	8	2,0	11,8
Wusterhausen	10	2,4	27,8
Wittstock/Stadt	17	4,2	24,3
Luchgebiete	-	-	-
GESAMT	403	100	24,9

Tab. 19

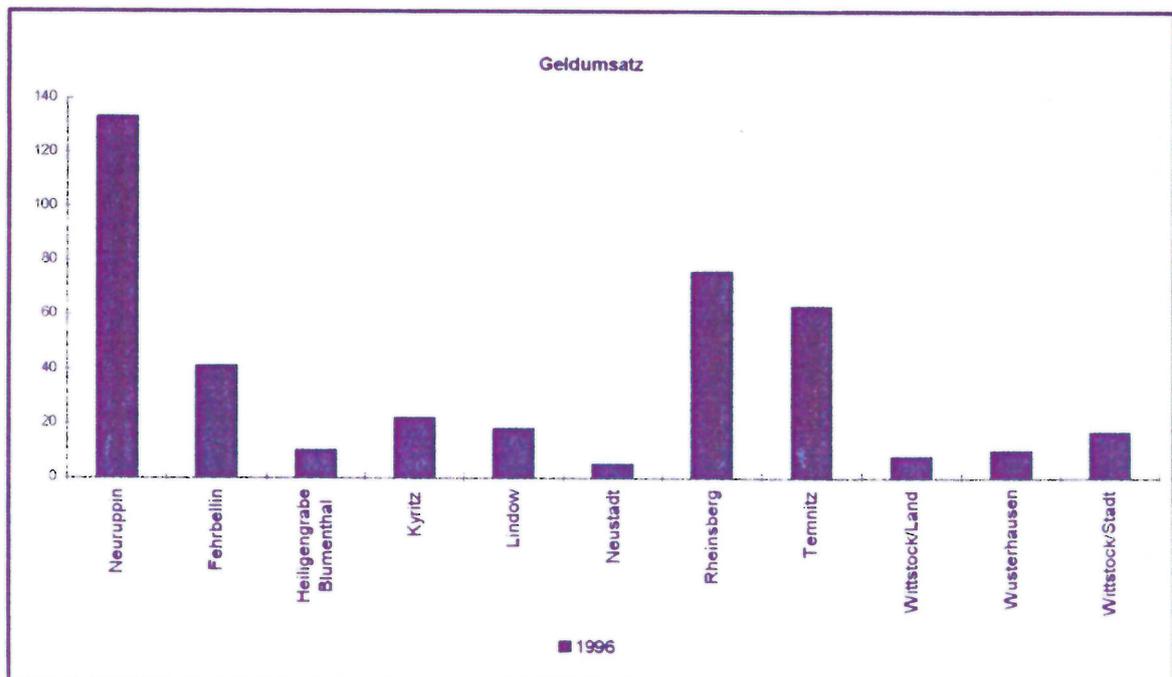


Abb. 18

4.2.3. Auswertung von Flächen selbständiger baureifer Grundstücke

	1996		
	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz 1.000 m ²	Geldumsatz in 1.000 DM
Wohnbaugrundstücke	291	253	15.412
geschäftlich genutzte Grundstücke	1	9	1.034
gewerbl. genutzte Grundstücke	30	235	6.921
sonstige Baugrundstücke	10	5	199
Gesamt	332	502	23.567

Tab. 20

Der Anteil von Flächen selbständiger baureifer Grundstücke am Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke ist sehr hoch und beträgt 64,7 %, der Anteil des Flächenumsatzes baureifer Grundstücke am Gesamtumsatz beträgt jedoch nur 27,1 %.

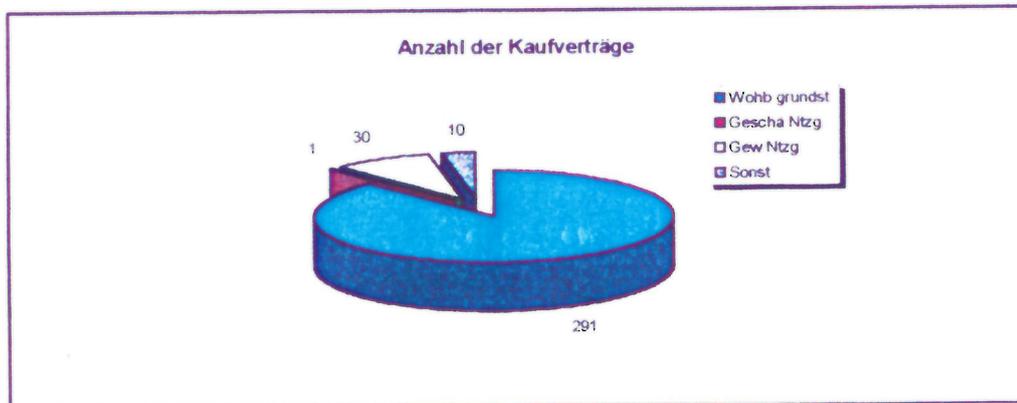


Abb. 19

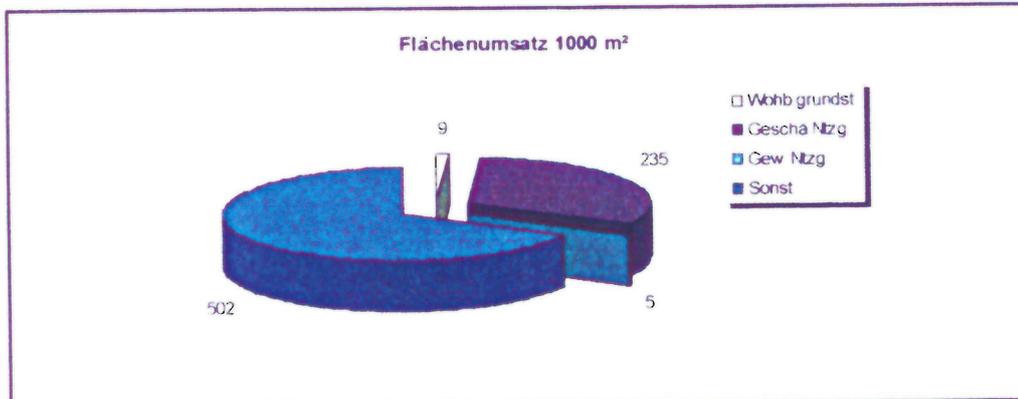


Abb. 20

4.2.4. Selbständige baureife Grundstücke nach Ämtern

	Gesamt *		Wohnen	Gewerbe
	1996		1996	1996
Ämter	Ø 1. DM je m ² Ø 2. m ² je Kauffall			
Neuruppin	1	85,4	137,9	19,0
	2	1.603	875	7.333
Fehrbellin	1	38,6	46,4	21,5
	2	1.069	827	4.250
Heiligengrabe/Blumenthal	1	19,9	19,9	-
	2	1.000	1.000	-
Kyritz	1	50,7	54,2	46,4
	2	1.161	731	4.250
Lindow	1	44,0	44,8	37,5
	2	1.000	1.091	1.000
Neustadt/Dosse	1	24,2	21,5	34,4
	2	1.143	769	5.000
Rheinsberg	1	56,9	63,8	29,3
	2	1.037	957	2.000
Temnitz	1	36,2	37,2	36,1
	2	3.422	857	39.000
Wittstock/Land	1	26,8	26,8	-
	2	1.000	1.000	-
Wusterhausen	1	37,5	43,5	13,7
	2	955	882	3.000
Stadt Wittstock	1	24,6	56,5	9,9
	2	1.632	714	4.000
Gesamt	1	47,0	60,9	29,50
	2	1.512	869	7.833

* incl. geschäftlich genutzte Baugrundstücke und sonstige Baugrundstücke

Tab. 21

4.3. Eigentumswohnungen (Wohn- und Teileigentum)

Im Jahr 1996 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 293 Eigentumswohnungen verkauft.

Die Wohnflächengrößen liegen im Mittel bei 66,0 m² und bei einem durchschnittlichen Kaufpreis je Wohnung von 222 TDM.

Auswertung nach Ämtern

Amt	Anzahl Verkäufe	Geldumsatz 100 TDM	Ø Kaufpreis je Wohnung
	1996	1996	1996
Neuruppin/ Stadt	168	455	271.000
Heiligengrabe/Blumenthal	13	23	177.000
Kyritz	18	20	112.000
Neustadt/Dosse	2	1	39.000
Rheinsberg	35	37	106.000
Wusterhausen	6	10	164.000
Wittstock Stadt	39	76	195.000
Fehrbellin	12	28	233.000
Gesamt	293	650	222.000

Tab. 22

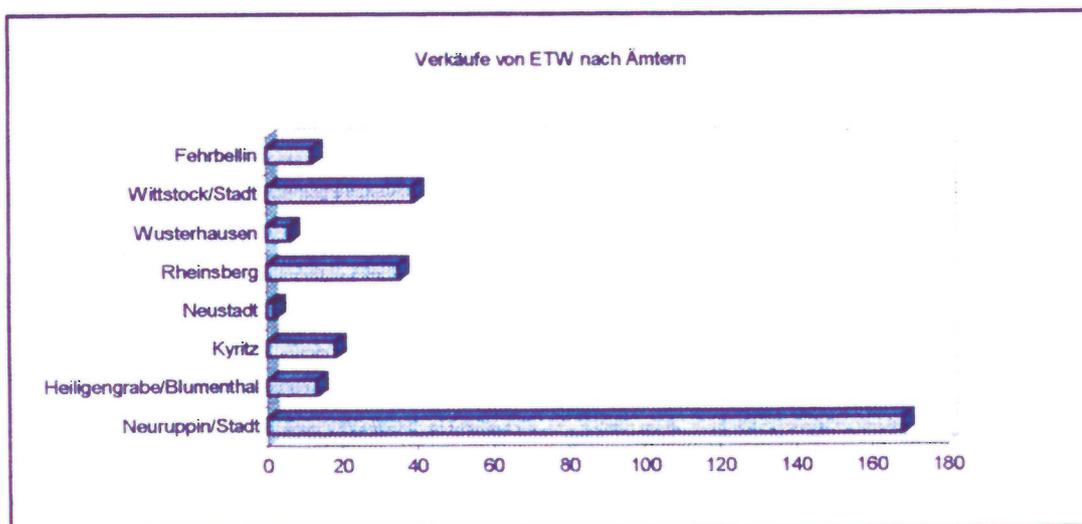


Abb. 21

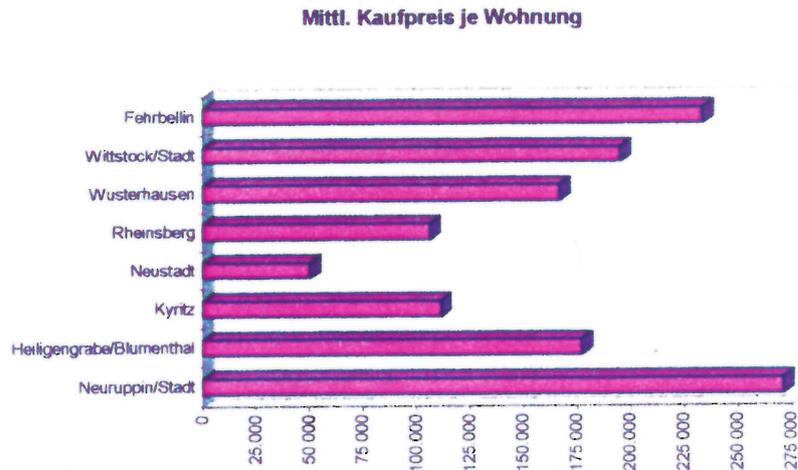


Abb. 22

Wohnflächenpreise für den Erstverkauf von Wohnungseigentum an ausgewählten Standorten:

1. Neuruppin, Feldmannstraße von 2.640,- DM/m² - 4.500,- DM/m²
 ø 3.590,- DM/m² Wohnfläche
2. Neuruppin, Lindenallee von 5.580,- DM/m² - 6.154,- DM/m²
 ø 5.879,- DM/m² Wohnfläche
3. Wittstock, August-Bebel-Platz von 2.038,- DM/m² - 3.409,- DM/m²
 ø 2.934,- DM/m² Wohnfläche
4. Heiligengrabe, Blandikower Weg von 2.583,- DM/m² - 3.209,- DM/m²
 ø 3.070,- DM/m² Wohnfläche

Wohnungs- und Teileigentum gesamt 293 Wohneinheiten - davon 200 Kauffälle wie folgt ausgewertet (ETW):

	Anzahl	mittl. Wohnnutzfläche m ²	Geldsumme 100 TDM
Erstverkauf/Wohnungseigentum	199	66	372
Erstverkauf/Teileigentum	1	78	2
Gesamt	200	*	374

Tab. 23

4.4. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

4.4.1. Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Nutzungsarten

	Anzahl der Kaufverträge	Flächensumme 1.000 m ²	Geldumsatz 100 TDM
	1996	1996	1996
Acker	55	1.922	868
Grünland	32	4.162	1.354
Wechselland	58	5.177	1.908
Forsten	34	6.467	1.004
landw. Betriebe (Höfe)	28	14.040	16.682
weitere Nutzungen	66	17.448	3.847

Tab. 24

Gesamt

	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz in 100 m ²	Geldumsatz in Mio DM
1996	273	49.216	25.662

Tab. 25

4.4.2. Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Ämtern

	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz 1.000 m ²	Geldumsatz 1.000 DM
Neuruppin	23	4.044	1.944
Fehrbellin	24	2.081	1.019
Heiligengrabe/Blumenthal	43	5.131	1.965
Kyritz	7	7.960	8.396
Lindow	15	1.753	842
Neustadt/Dosse	22	1.866	864
Rheinsberg	18	1.120	4.074

	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz 1.000 m ²	Geldumsatz 1.000 DM
Temnitz	59	12.581	2.616
Wittstock/Land	43	11.585	3.582
Wusterhausen	12	620	247
Wittstock/Stadt	6	446	97
Luchgebiete	1	30	15

Tab. 26

Durchschnittliche m²-Preise und Flächengröße je Kauffall

Amt	m ² /Preis in DM	Flächenumsatz 1.000 m ²
Neuruppin	0,5	176
Fehrbellin	0,5	87
Heiligengrabe/Blumenthal	0,4	119
Kyritz	1,1	1.137
Lindow	0,5	117
Neustadt/Dosse	0,5	85
Rheinsberg	0,4	62
Temnitz	0,2	213
Wittstock/Land	0,3	269
Wusterhausen	0,4	52
Wittstock/Stadt	0,2	74
Luchgebiete	0,5	30

Tab. 27

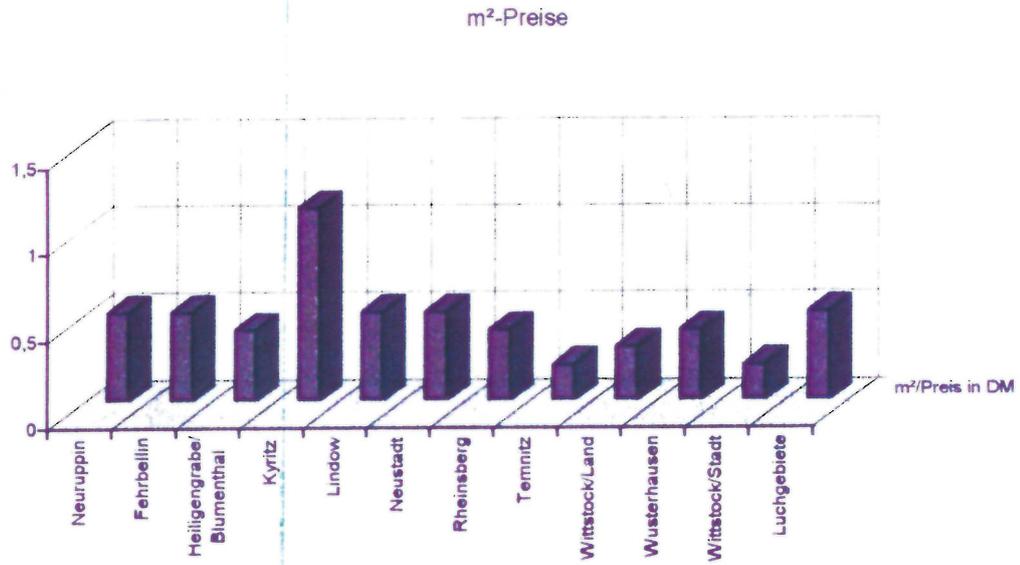


Abb. 23

Nach wie vor liegt der m²-Preis für land- und forstwirtschaftliche Flächen (bis auf Kyritz) weit unter 1,00 DM.

Für Kyritz ist der m²-Preis plausibel, da es hier die besten landwirtschaftlichen Böden im Kreis Ostprignitz-Ruppin gibt.

Der m²-Preis für Luchgebiete ist nicht nachvollziehbar.

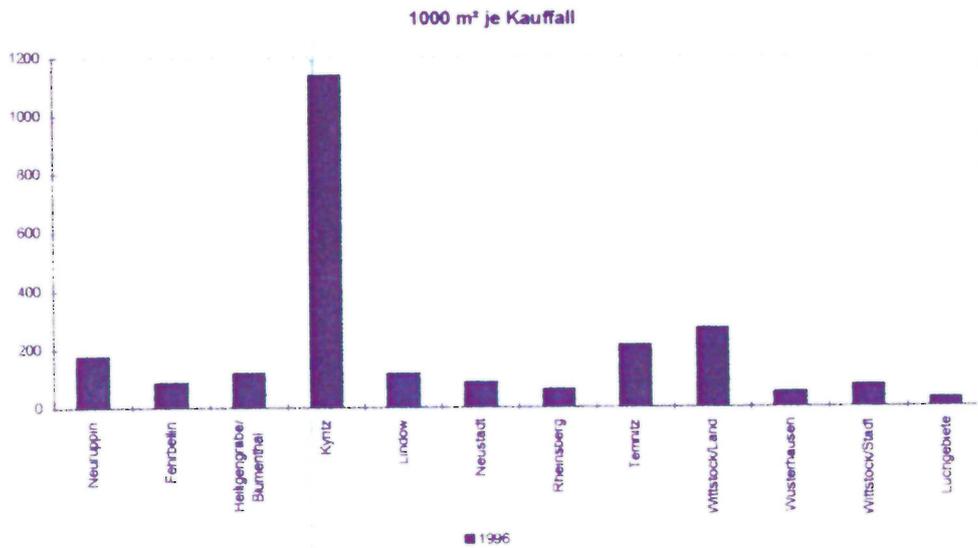


Abb. 24

Der Flächenumsatz je Kauffall liegt im Kreisdurchschnitt bei 202.000 m².

4.4.3. Marktbeteiligung

	Erwerber	Landwirtschaft
Landwirt	105	2
Nichtlandwirt	121	226
sonstige	-	-
Gesamt	226	228

Tab. 28

Als Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke treten zu 46,5 % Landwirte und zu 53,5 % Nichtlandwirte auf (diese Erwerber treten vorwiegend in forstwirtschaftlichen Bereichen auf).

Als Veräußerer treten in 0,9 % der Fälle Landwirte auf, 99,1 % dagegen sind Nichtlandwirte.

4.5. Gemeinbedarfsflächen

	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz 1.000 m ²	Geldumsatz Mio DM
Neuruppin	11	18	zu gering, um in Mio DM auszuweisen!
Fehrbellin	6	2	
Heiligengrabe/Blumenthal	10	22	
Kyritz	8	9	
Lindow	1	0	
Neustadt/Dosse	3	17	
Rheinsberg	5	5	
Temnitz	2	0	
Wittstock/Land	24	40	
Wusterhausen	3	13	
Wittstock/Stadt	17	17	
Luchgebiete	-	-	
Gesamt	90	143	

Tab. 29

4.6. Sonstige Flächen

	Anzahl Kaufverträge
Neuruppin	21
Fehrbellin	34
Heiligengrabe/Blumenthal	1
Kyritz	6
Lindow	8
Neustadt	8
Rheinsberg	19
Temnitz	18
Wittstock/Land	15
Wusterhausen	10
Wittstock Stadt	12
Gesamt	152

Tab. 30

Folgende m²-Preise wurden im Einzelnen erzielt:

Qualität	Anzahl Kaufverträge	ø DM/m ²
Abbauland	2	1,50
private Grünanlagen	146	7,30
Wasserflächen	2	10,00
Sonstiges	2	1,95
Gesamt	152	7,18

Tab. 31

Der gezahlte ø-Preis für Wasserflächen erscheint in Relation zu den land- und forstwirtschaftlichen Flächen hoch.

Es konnte nicht geklärt werden, inwieweit besondere Verhältnisse vorlagen.

4.7 Weitere Untersuchungen und Ergebnisse

4.7.1. Ortsüblicher Pachtzins

Hier wird unterschieden in Pachtzinsen für

a) Land- und Forstwirtschaft

es besteht ständiger Kontakt mit dem Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Amt für Wirtschaftsförderung). Dort liegen Pachtverträge zur Auswertung vor.

b) für Grundstücke nach der Nutzungsentgeltverordnung vom 23.07.1993

das sind: 1) Erholungsgrundstücke
2) Gärten (außer Garten nach dem Bundeskleingartengesetz)
3) Garagen.

- Hier stellt sich das Problem, daß es keine Anzeigepflicht für derartige Pachtverträge gibt (Bedingung: Abschluß nach dem 3.10.1990).

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 seit 1994 mehrere Anträge zugegangen, die jedoch aufgrund fehlenden Datenmaterials über Vergleichspachten nach dem 03.10.1990 zurückgestellt werden mußten.

Ein weiteres Problem ist die mangelnde Bereitschaft der Pächter bzw. Verpächter, dem Gutachterausschuß Ihre Pachtverträge nach dem 3.10.1990 zur Verfügung zu stellen.

4.7.2. Erbbauzins

1995 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 unter Heranziehung der Ergebnisse aus 1994 wurden folgende durchschnittlichen Erbbauzinsen abgeleitet:

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

4.7.3. Marktanpassungsfaktoren

Eine Untersuchung zu Marktanpassungsfaktoren wurde durch den Gutachterausschuß anhand von 8 Objekten durchgeführt. Das Ergebnis ist nicht aussagekräftig.

4.7.4. Untersuchungen von Gewerbegrundstücken

Für Gewerbegrundstücke wurden seit dem Stichtag 31.12.1993 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 durchschnittlich gezahlten Preise in Gewerbegebieten in DM

	1994 ø gezahlte Preise	1995 ø gezahlte Preise	1996 ø gezahlte Preise
Neuruppin Treskow	35,00	35,00	25,00
Wittstocker Kreuz	10,00	22,00	-
Wittstock Stadtberg	16,00	16,00	16,00
Wittstock Pritzw. Straße	-	-	-
Wittstock Papenbrucher Ch.	45,00	45,00	-
Wittstock Scharfenberg	-	-	-
Neustadt Nord	12,50	-	-
Neustadt	15,00	-	-
Wusterhausen	11,00	-	-
Kyritz, Leddiner Weg	11,00	-	-
Werder, Temnitzpark	15,00	30,00	27,00
Ländchen Bellin	33,00	37,00	30,00

Tab. 32

4.7.5. Anfangswerte in Sanierungsgebieten

Für die Sanierungsgebiete in den Innenbereichen der Städte Neuruppin, Kyritz, Wittstock, Rheinsberg, Freyenstein wurden per 31.12.1996 keine Bodenrichtwerte beschlossen.

Laut § 152 ff BauGB sind durch den Gutachterausschuß in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Anfangswerte (sanierungsunbeeinflusste Grundstückswerte) festzulegen.

In Bearbeitung: 1. Entwicklungsgebiet Seetorviertel Neuruppin

2. Anfangsbodenrichtwerte im Sanierungsgebiet "Altstadt Wittstock" und "Neuruppin"

offen sind als Antrag: Rheinsberg
Lindow
Wustrau

weitere Sanierungsgebiete im Kreis Ostprignitz-Ruppin

Freyenstein
Neustadt
Kyritz
Fehrbellin
Wusterhausen
Alt-Ruppin

Umlegungsgebiete: Neuruppin

- Zur Keglitze
- Grüner Weg/Nord
- Treskow I
- Eichendorfsiedlung

In Umlegungsgebieten ist der Gutachterausschuß nicht tätig geworden.

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 25.01.1996 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 Städtebau-recht sind ohne Begrenzungslinie farbig hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hinge-wiesen 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

70* Bodenrichtwert 70 DM/m², ortsüblich erschlossen
MD Dorfgebiet

San Sanierungsgebiete

Übersicht

über Bodenrichtwerte lagetypischer Orte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 31.12.1996

Landkreis Stadt Gemeinde	besonderes Merkmal	Wohnbauflächen/Lage		
		gut	mittel	mäßig
Neuruppin*	Kreisstadt	260,-	100,-	60,-
Kyritz*	ehem. Kreisstadt	110,-	60,-	40,-
Wittstock*	ehem. Kreisstadt	85,-	70,-	50,-
Rheinsberg*	kreisangehörige Stadt	85,-	75,-	-
Frevenstein*	- " -	-	20,-	-
Wusterhausen	- " -	75,-	40,-	-
Neustadt	- " -	45,-	35,-	25,-
Fehrbellin	- " -	80,-	35,-	-
Klosterheide	Erholung Seenähe		25,-	
Kleinzerlang	- " -		25,-	
Rägelin	Landgemeinde		18,-	
Dechtow	ländlich		10,-	
Bantikow	Erholung Seenähe	80,-		50,-
Dorf-Zechlin	Erholung Seenähe Seeklinik		50,-	
Kantow	- " -		8,-	
Heiligengrabe	Landgemeinde nähe Gewerbegebiet		38,-	
Sewekow	Erholung		35,-	
Gadow	ländlich nähe TÜP		10,-	

* Innenstadtbereiche sind ausgeklammert (Sanierungsgebiete)*

Tab. 33

5.2. Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

5.2.1. Landkreis Ostprignitz-Ruppin

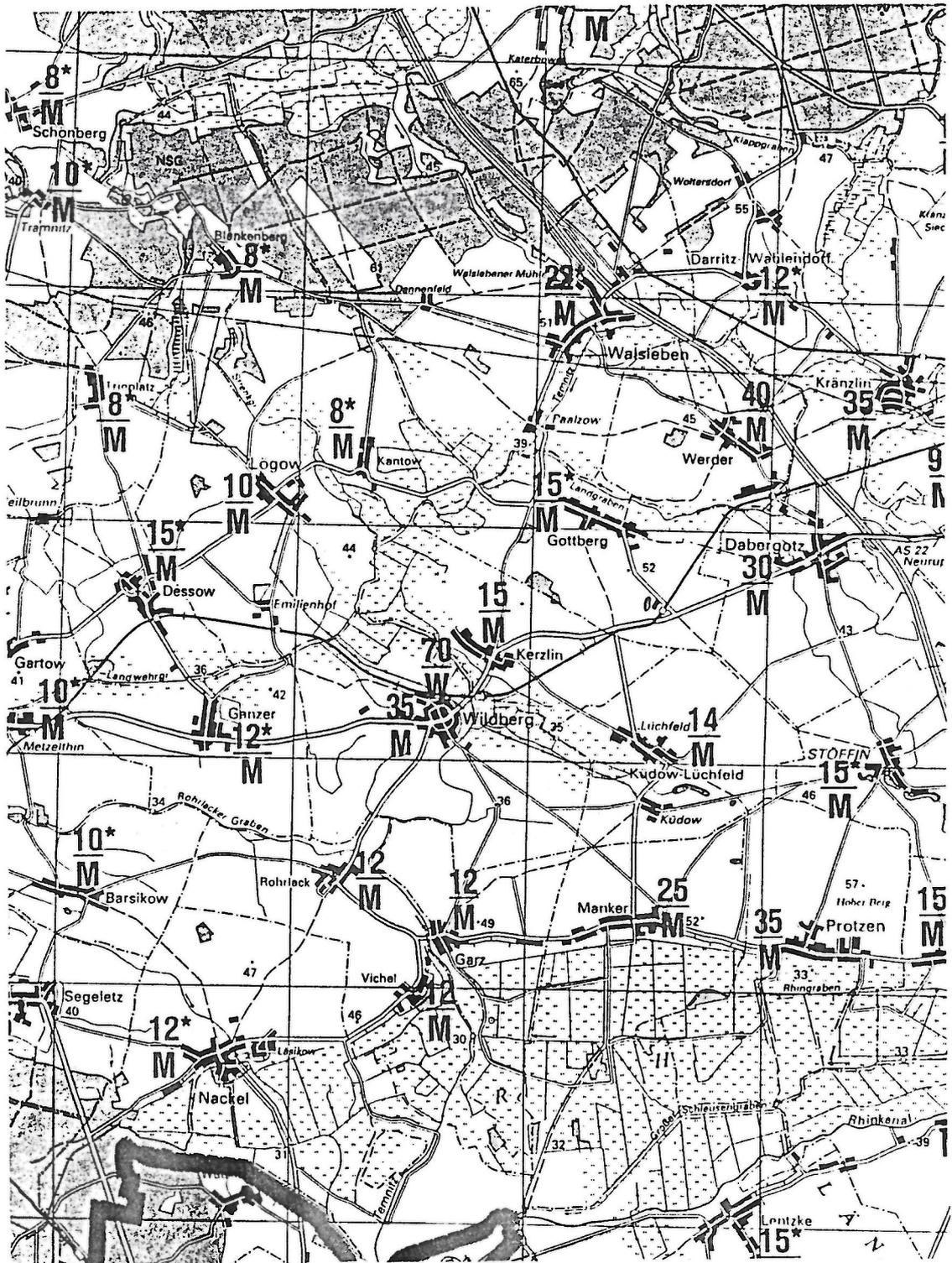


Abb. 25

5.2.2. Kreisstadt Neuruppin

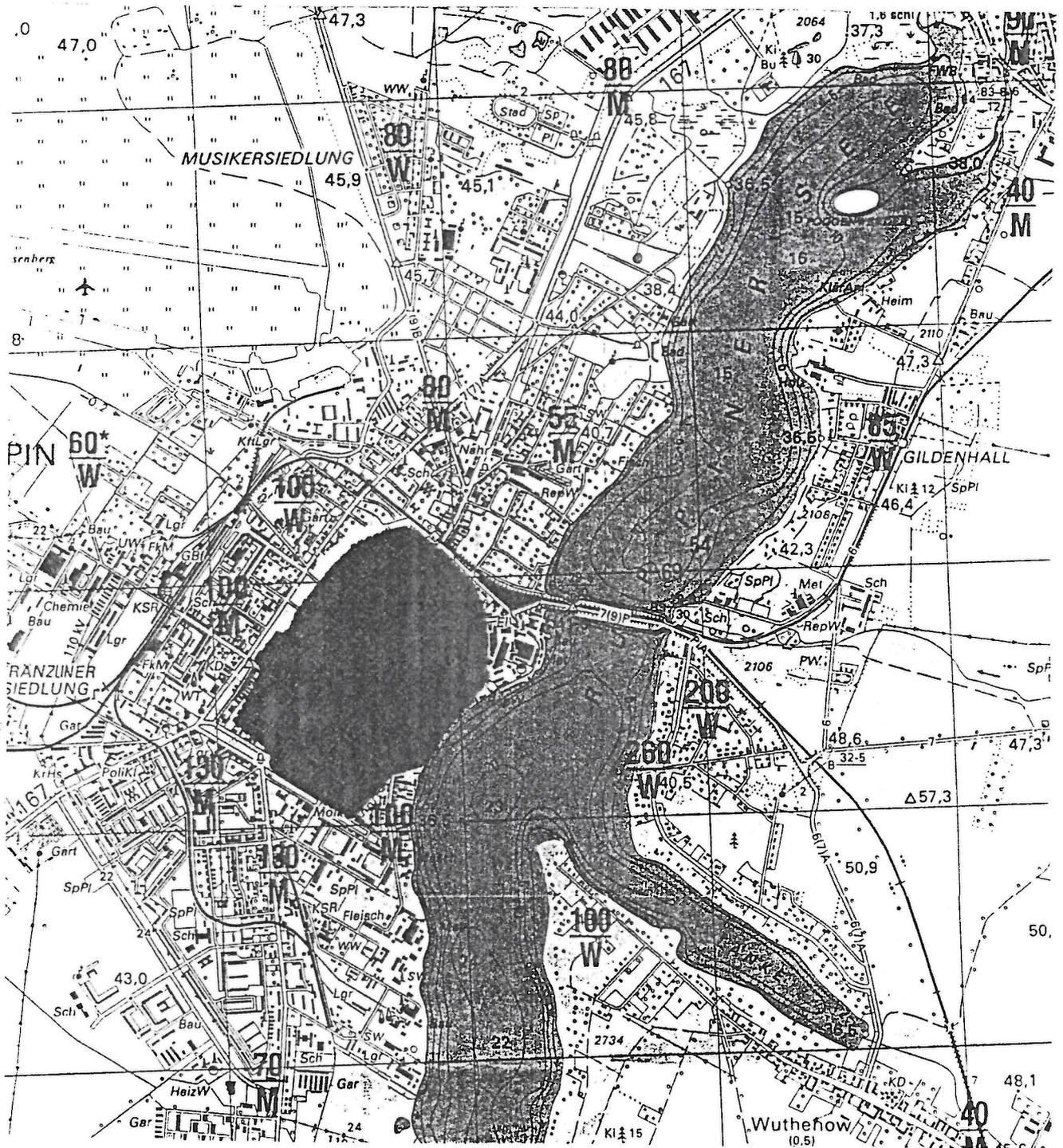


Abb. 26

5.2.3. Stadt Wittstock

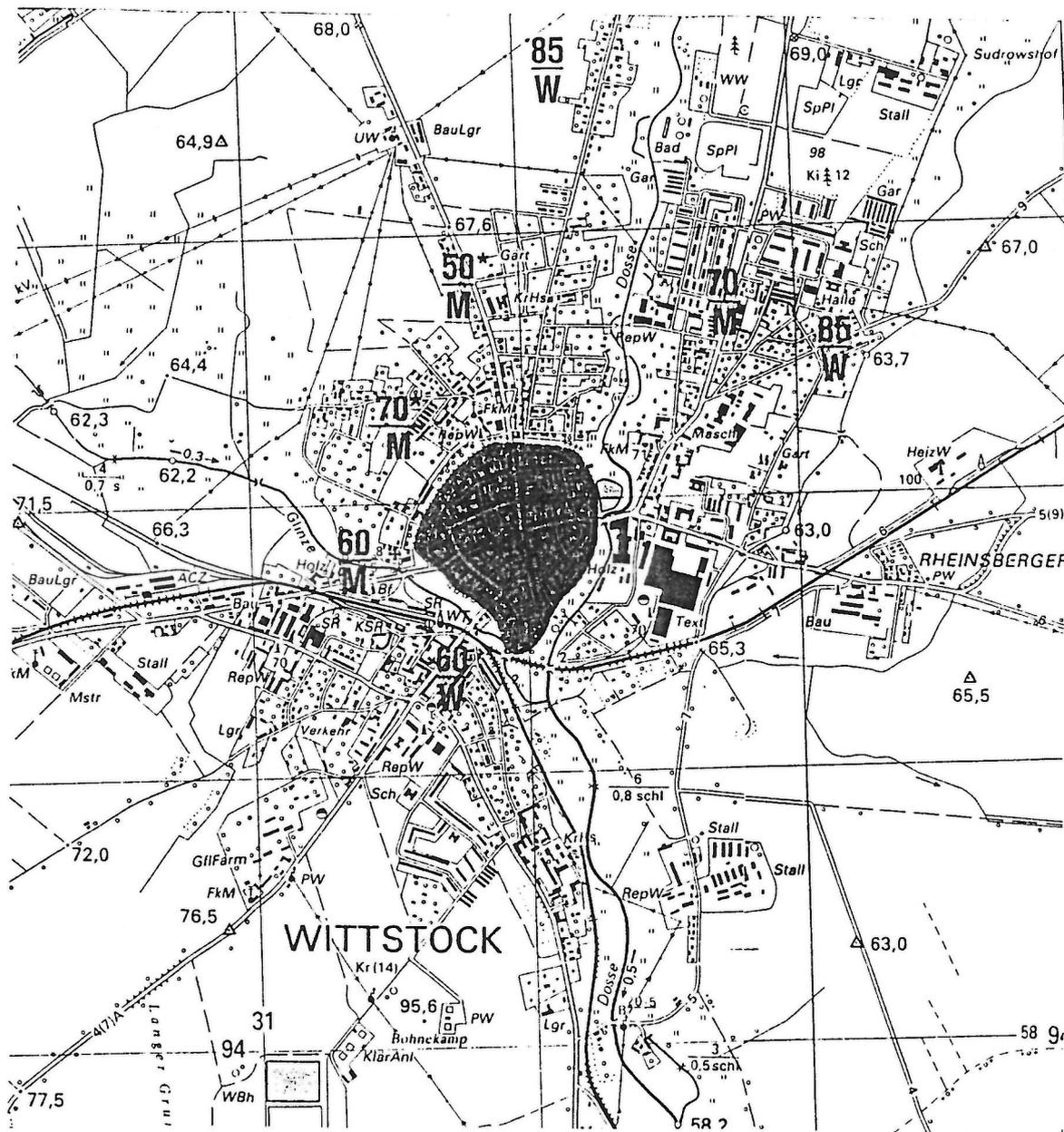


Abb. 27

5.2.4. Stadt Kyritz

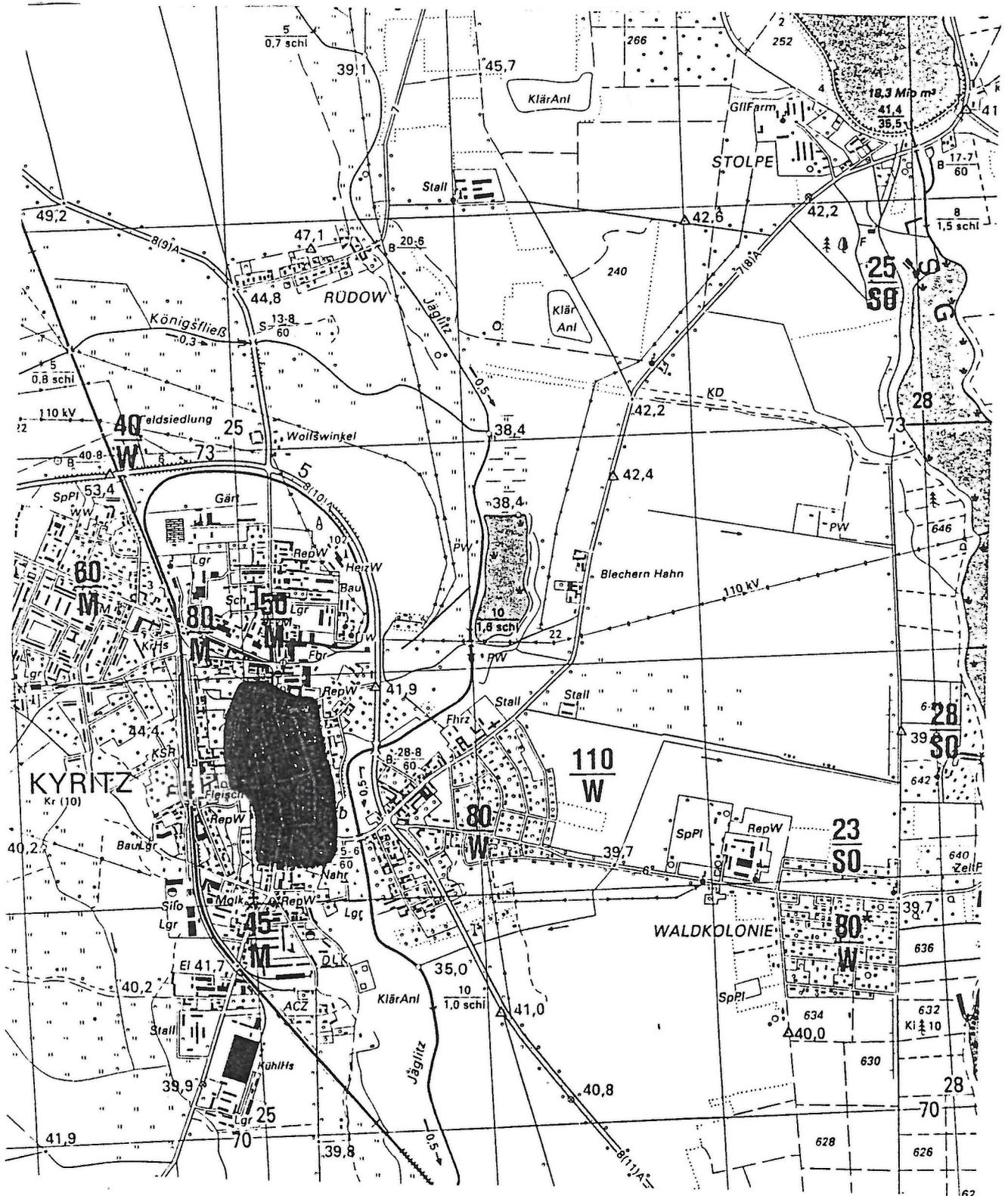


Abb. 28

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

Vorsitzender: Herr Manfred Koch, Neuruppin
Dipl.-Ing., Vermessungsobererrat
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtlicher Gutachter:

Herr Gerhard Wedel, Neuruppin, Diplomlandwirt
Amtsleiter Amt für Agrarordnung

Herr Hans Röske, Neuruppin, Amtsleiter KVA a.D.

weitere ehrenamtliche Gutachter:

Frau Edda Schlumbach, Wittstock, Dipl.-Bauing. (FH)

Herr Kurt Rönnebeck, Neuruppin, Dipl.-Bauing. (FH)

Herr Reinhard Giese, Neuruppin, Dipl. Bauing. (FH)
Fachingenieur für Gebäudeerhaltung

Herr Manfred Schindler, Wittstock, Bauing.

Herr Friedrich-Wilhelm Krause, Grabow, Dipl.-Verm.-Ing., ÖBVI

Herr Klaus Goldmund, Kyritz, Dipl. Bauing. (FH)
Faching. für Gebäudeerhaltung

Herr Ralf Buhre, Kyritz, Anerkannter Sachverständiger für Wertermittlung

Herr Joachim Pankrath, Wusterhausen, Landwirt

Herr Frank Zomm, Kyritz, Dipl.-Bauing.

Herr Manfred Franz, Wulfersdorf, Dipl.-Ing.-Architekt

ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:

Frau Cornelia Arlt, Großmutz, Dipl.-Ing.-Ökonom, Steuerinspektorin

Frau Doreen Janetzki, Gransee, Dipl.-Finanzwirtin, Steuerinspektorin z.A.

7. Benachbarte Gutachterausschüsse

Prignitz: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Prignitz
Industriestraße 1
19348 Perleberg
Tel.: (03876) 713792

Oberhavel: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel
Havelstraße 3
16515 Oranienburg
Tel.: (03301) 601684

Havelland: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland
Waldemardamm 3
14632 Nauen
Tel.: (03321) 417313

Müritz: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Waren (Müritz)
Postfach 1100
17181 Waren(Müritz)
Tel.: (039931) 54137