



LAND
BRANDENBURG



Grundstücks- marktbericht

1997



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	8
2 Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle	15
3 Der Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	17
3.1 Übersicht Grundstücksmarkt 1997	17
3.1.1 Anzahl der Verträge	17
3.1.2 Flächenumsatz	17
3.1.3 Geldumsatz	17
3.2 Einzelanalyse des Grundstücksmarktes	18
3.2.1 Analyse der Kauverträge nach Grundstücksqualitäten	18
3.2.2 Schwerpunkte des Grundstücksmarktes nach Ämtern	21
3.2.3 Marktbeteiligung	21
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	37
4.4.1 Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Nutzungsarten	37
4.4.2 Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Ämtern	37
4.4.3 Marktbeteiligung	40

4.5	Gemeinbedarfsflächen	40
4.6	Sonstige Flächen	41
4.7	Weitere Untersuchungen und Ergebnisse	42
4.7.1	Pachtzinsen	42
4.7.2	Erbbauzinsen	42
4.7.3	Marktanpassungsfaktoren	43
4.7.4	Untersuchungen von Gewerbegrundstücken	43
4.7.5	Anfangswerte in Sanierungsgebieten	44
4.7.6	Umlegung	44
5	Bodenrichtwerte	45
5.1	Erläuterungen	45
5.2	Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin	48
5.2.1	Landkreis Ostprignitz-Ruppin	48
5.2.2	Kreisstadt Neuruppin	49
5.2.3	Stadt Wittstock	50
5.2.4	Stadt Kyritz	51
6	Mitglieder des Gutachterausschusses	52
7	Benachbarte Gutachterausschüsse	53

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 1997 wird ein Überblick über den Grundstücksmarkt und dessen Entwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gegeben. Damit erfüllt der Gutachterausschuß seine gesetzliche Verpflichtung lt. Baugesetzbuch § 193 (BauGB vom 27. August 1997; BGBl. I S. 2141, in der derzeit gültigen Fassung), 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 vier 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.

Diese sind folgenden Berufszweigen zuzuordnen:

selbständige Sachverständige für Wertermittlung
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
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. In ihr werden in einem beschreibenden und einem darstellenden Nachweis die zur Kenntnis gelangten Kauffälle aufgeführt und ausgewertet.

Gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) sind die **Notare verpflichtet**, Abschriften der von Ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuß zu übersenden. Ebenfalls mitzuteilen sind preisbildende Beschlüsse für Enteignungen, Umlagen, Grenzregelungen und Zwangsversteigerungen. Diese Informationen sind die minimal notwendige Grundlage für die Arbeit der Geschäftsstelle und des Gutachterausschusses.

Die vorliegenden Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses ausgewertet. Hierbei werden Kriterien wie:

- rechtliche Gegebenheiten,
- Lage,
- Eigenschaften, sowie die
- Beschaffenheit

der Grundstücke in Beziehung zum Kaufpreis der Objekte gesetzt, um so vergleichende Aussagen treffen zu können.

Verträge, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind von der Auswertung ausgeschlossen (§ 6 Wert V 88).

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 ein 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 27. August 1997; (BGBl. I S. 2141, in der derzeit gültigen Fassung) (§§ 192-199 Wertermittlung)
- **Brandenburgische Bauordnung (BdgBO)** vom 1. Juni 1994; (GVBl. I/94 S. 126; Ber. S. 404, geändert durch das Gesetz zur Änderung der BbgBO und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I/97 S. 124)

- **Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung B, GAVOB)** vom 18. Juni 1991 (GVBl./91 S. 272) zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 1. September 1994 (GVBl. II, S. 749)

- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - Wert-V-88)** vom 6. Dezember 1988 sowie Ergänzungen (Wertermittlungsverordnung 1988 vom 6. Dezember 1988, BGBl. I S. 2209).

1 Kreisübersicht

Der Kreis Ostprignitz-Ruppin ist im Zuge der Kreisgebietsreform aus den ehemaligen Kreisen Neuruppin, Kyritz und Wittstock entstanden, einschließlich der Gemeinden 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. 115,6 T ist die Besiedlungsdichte mit 46 Einwohnern je km² sehr gering (Brandenburg: 88 Einwohner/km² ; BR Deutschland: 225 Einwohner/km²).

Flächennutzung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 1997

Nutzung	Größe in ha		Anteil in %	
	1996	1997	1996	1997
Gebäude- und Gebäudefreifläche	6.167	6.290	2,5	2,5
Betriebsfläche	293	311	0,1	0,1
Erholungsflächen	508	518	0,2	0,2
Verkehrsfläche	7.167	7.181	2,9	2,9
Landwirtschaftsfläche	138.052	137.924	55	55
Holzung	85.124	85.108	33,9	33,9
Wasser	8.369	8.365	3,3	3,3
Sonstiges	5.350	5.335	2,1	2,1
Gesamt	251.030	251.032	100	100

Tab. 1

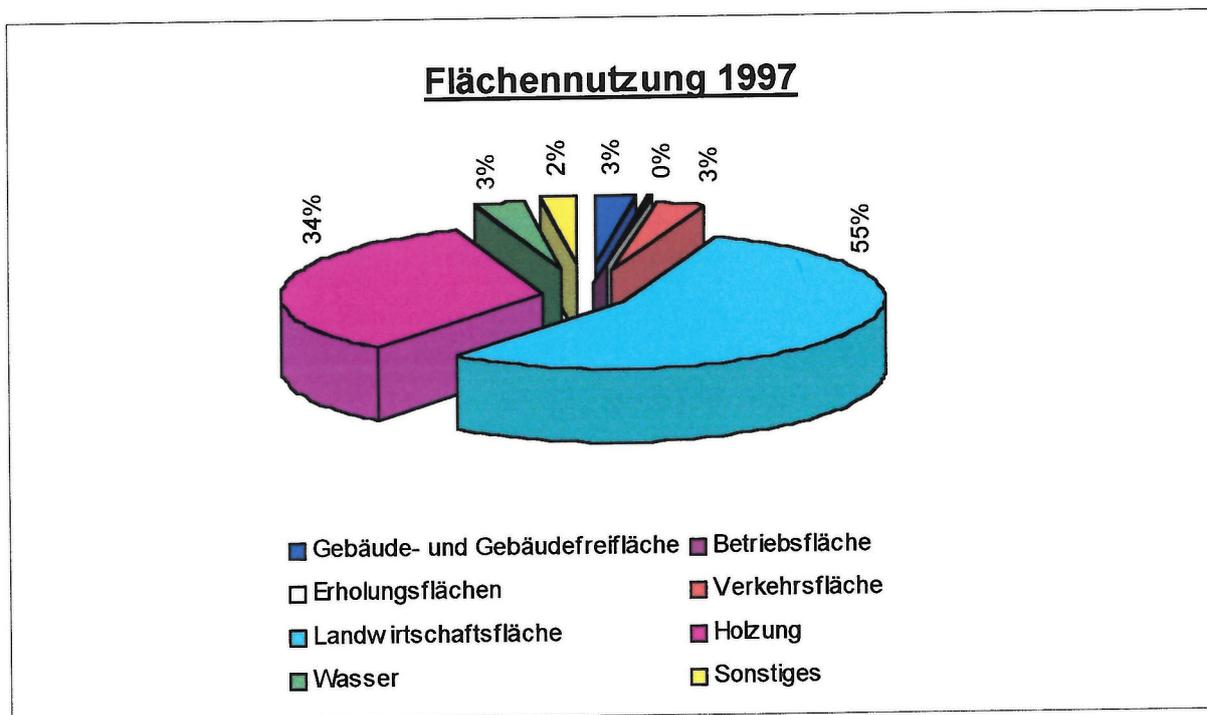


Abb. 1

Verwaltungsmäßig ist der Kreis Ostprignitz-Ruppin in 9 Ämter, 2 amtsfreie Städte mit insgesamt 118 Gemeinden aufgeteilt.

Nach katastertechnischen Gemarkungen geordnet ergibt sich folgende Situation:

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

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

Amt Heiligengrabe/Blumenthal
Am Birkenwäldchen 1a
16909 Heiligengrabe
mit den Gemarkungen:

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

Amt Kyritz
Marktplatz 1
16866 Kyritz
mit den Gemarkungen:

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

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

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

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

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

Amt Rheinsberg
Seestraße 21
16831 Rheinsberg
mit den Gemarkungen:

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

Amt Temnitz
Am Heideberg
16816 Walsleben
mit den Gemarkungen:

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

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

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

Amt Wusterhausen
Am Markt 1
16868 Wusterhausen
mit den Gemarkungen:

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

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

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

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

Babitz, Biesen, Eichenfelde

Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

<i>Amt</i>	<i>Gemeinden</i>	<i>Einwohner</i>		<i>Fläche in km²</i>		<i>Einwohner je km²</i>	
		1996	1997	1996	1997	1996	1997
<i>Neuruppin Stadt</i>	0	32.433	33.726	330,0	303,4	98	111
<i>Fehrbellin</i>	16	9.654	9.673	266,1	265,9	36	36
<i>Heiligengrabe/ Blumenthal</i>	12	4.662	4.631	180,6	180,3	26	26
<i>Kyritz</i>	7	11.442	11.397	167,4	167,4	69	68
<i>Lindow</i>	9	5.096	5.129	126,1	126,4	40	41
<i>Neustadt/Dosse</i>	10	9.125	9.019	247,0	247,0	37	37
<i>Rheinsberg</i>	15	8.607	8.764	259,3	259,3	33	34
<i>Temnitz</i>	17	5.669	5.795	249,5	249,7	23	23
<i>Wittstock/Land</i>	18	7.733	6.632	411,7	411,9	16	16
<i>Wusterhausen</i>	14	7.082	6.980	201,7	202,1	35	35
<i>Wittstock/Stadt</i>	0	14.184	13.848	96,9	96,9	146	143
<i>Kreis ges.</i>	118	115.697	115.594	2.510,3	2.510,3	45	46

Tab. 2

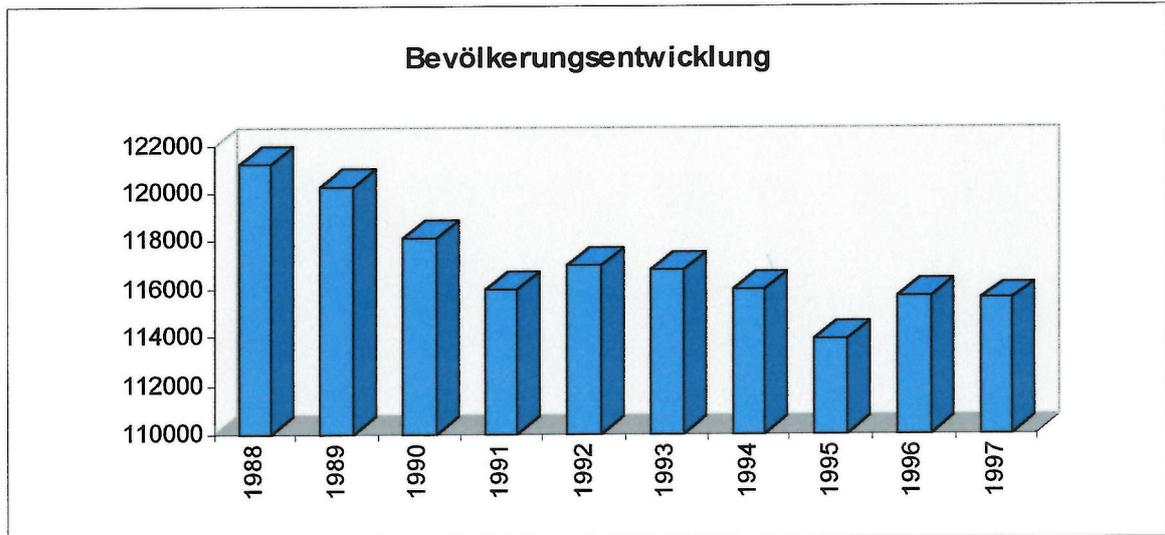


Abb. 2

Das Kreisgebiet ist von zahlreichen Seen und Wäldern durchzogen und bildet 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.

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

Andererseits ist der Kreis durch die Nutzung einer Vielzahl militärischer Objekte betroffen. Besonders gilt dies für die Gemeinden Gadow (ca. 6.064 ha), Rossow (ca. 2.996 ha) und Schweinrich (ca. 1.994 ha), die einen erheblichen Anteil ihrer Fläche militärisch genutzt sehen.

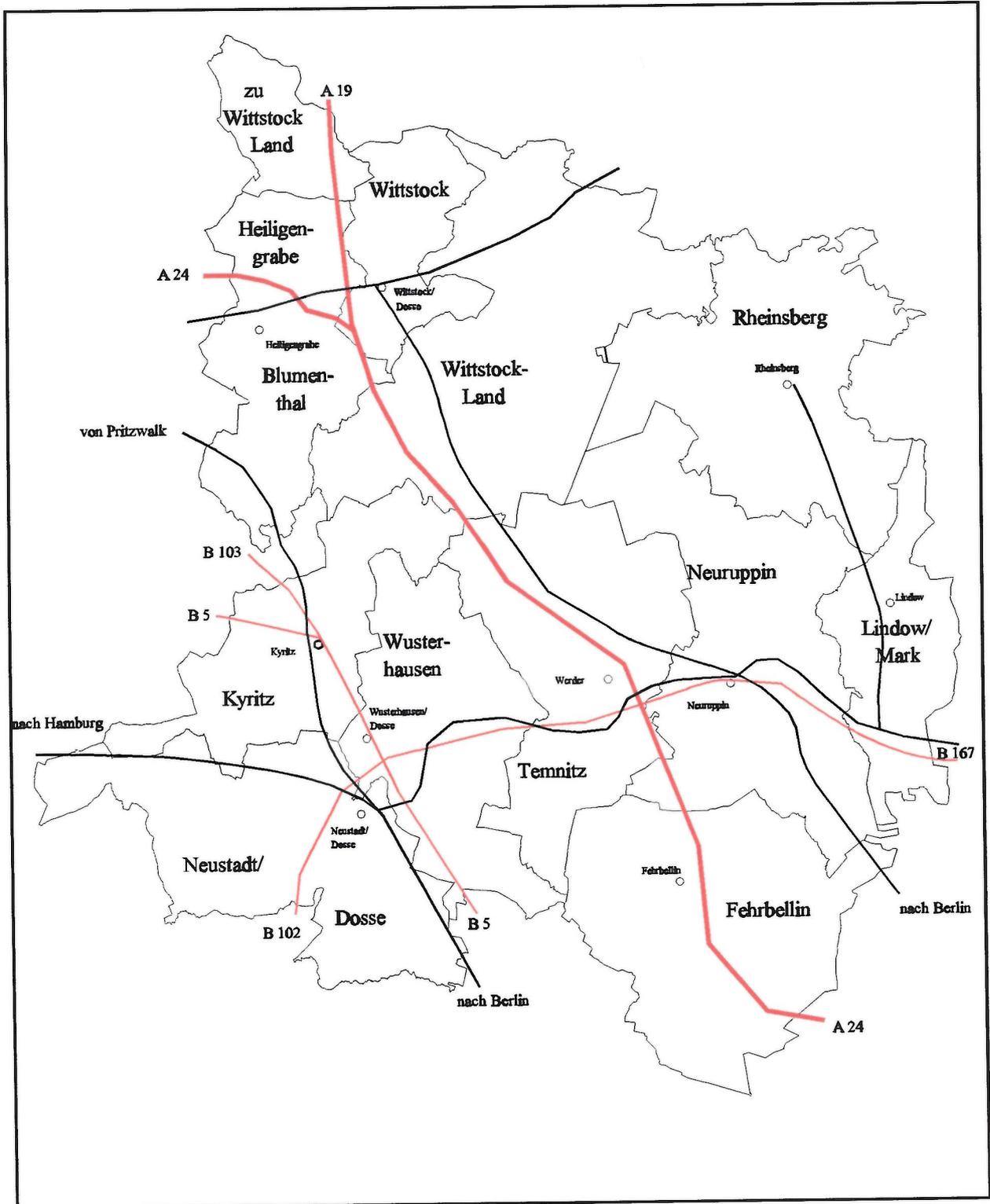
Verkehrliche Anbindung:

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 Landkreis Ostprignitz-Ruppin.



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 in ha</i>	<i>Arbeitsplätze</i>
<i>Fretzdorf</i>	61,0	39,0	63,9	22,0	39,0	177
<i>Herzberg</i>	10,3	0,4	4,0	9,9	0,4	0
<i>Kyritz</i>	22,5	4,1	18,0	18,4	3,7	155
<i>Ländchen Bellin-Fehrbellin</i>	31,6	17,3	55,5	14,3	11,5	106
<i>Neuruppin-Treskow</i>	69,8	50,1	72,0	19,7	43,3	986
<i>Neustadt-Nord</i>	36,5	16,1	44,2	20,4	14,7	253
<i>Neustadt-Ost</i>	45,5	34,5	75,9	11,0	24,8	521
<i>Rheinsberg</i>	8,4	5,2	62,2	3,2	4,2	59
<i>Temnitz Park Neuruppin Werder</i>	108,6	43,5	40,0	65,1	33,0	394
<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	78,1	8,6	26,0	633
<i>Wittstocker Kreuz Heiligengrabe</i>	149,8	104,0	69,0	45,8	97,5	658
<i>Wusterhausen</i>	8,5	5,3	62,4	3,2	1,5	0
<i>Gesamt</i>	622,4	360,9	58,0	261,5	308,0	4.174

Tab. 3

Quelle: Wirtschaftsbericht 1997 des Landkreises Ostprignitz-Ruppin (mit Stand: 15.04.1998)

2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle

1. Kaufverträge

Im Geschäftszeitraum 01.01.1997 - 31.12.1997 wurden 2.259 Kauffälle ausgewertet. Dies entspricht einem Rückgang zum Vorjahr von ca. 20 %.

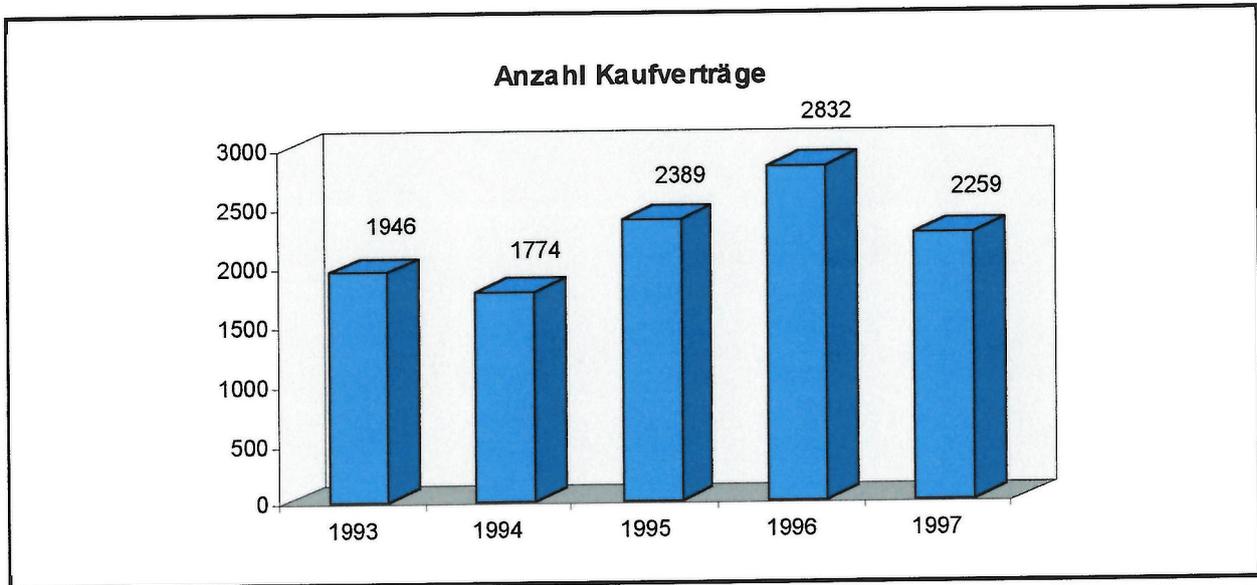


Abb. 3

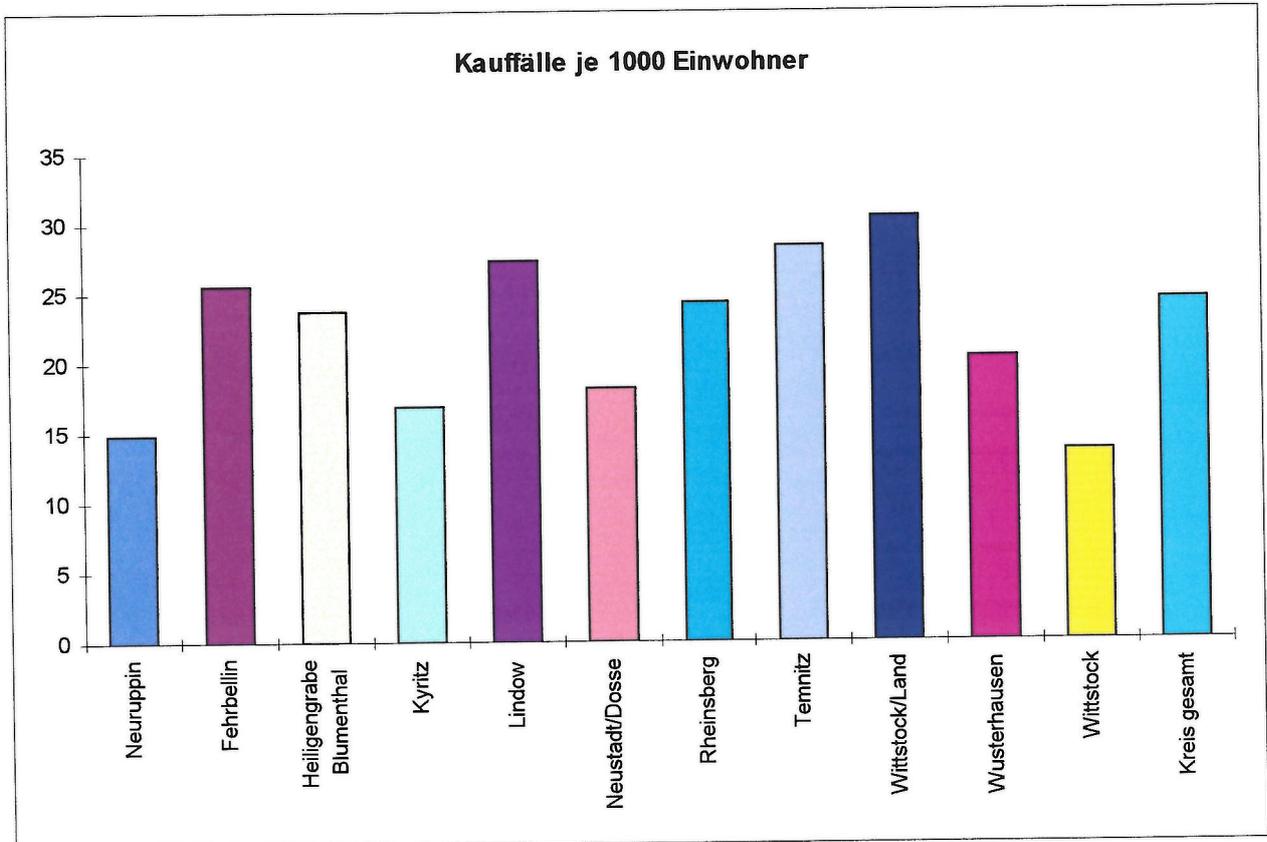


Abb. 4

2. Bodenrichtwertauskünfte

Die Anfragen zu Bodenrichtwerten (mündlich und schriftlich) haben sich seit 1991 ständig erhöht. 1997 waren es 1.737 Anfragen (Steigerung zum Vorjahr: 41,8 %).

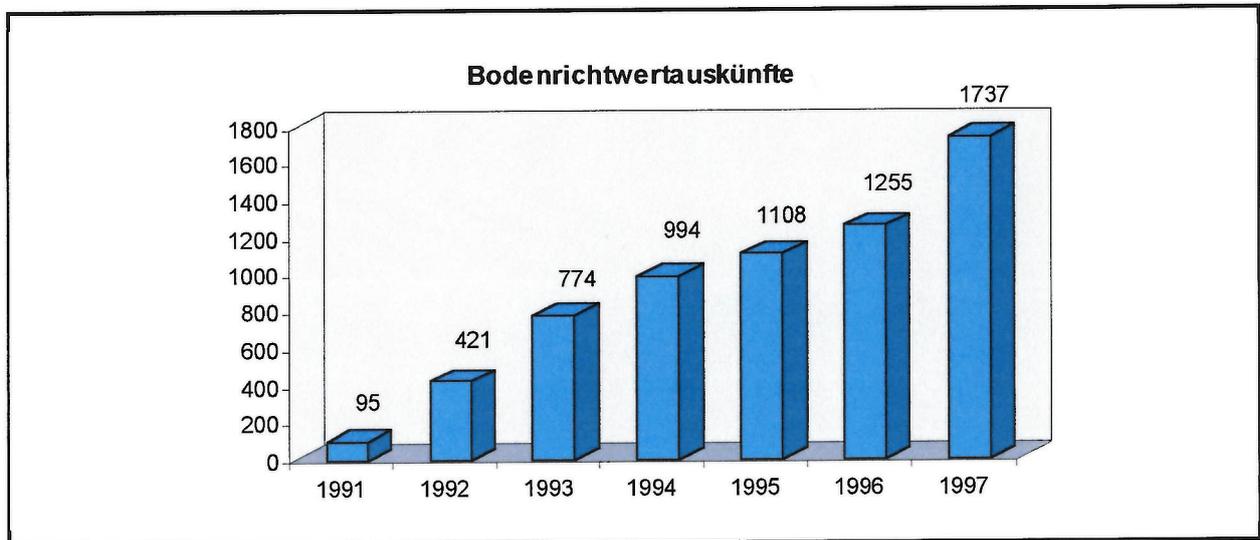


Abb. 5

3. Verkehrswertgutachten

Im Geschäftsjahr 1997 wurden keine Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke erstattet. Gemäß § 7 Nutzungsentgeltverordnung wurden acht Gutachten über Pachtzinsen erstellt.

3 Der Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

3.1 Gesamtübersicht Grundstücksmarkt 1997

3.1.1 Anzahl der Verträge

Dem Gutachterausschuß im Landkreis Ostprignitz-Ruppin lagen 1997 2.259 Kaufverträge zur Auswertung vor. Die Anzahl ist somit erstmals nach 1994 rückläufig und sinkt unter den Stand von 1995 ab.

3.1.2. Flächenumsatz

Die Kaufverträge beinhalten einen Flächenumsatz von 54,78 Mio m². Es ist somit ein Rückgang von 10 % zum Vorjahr zu verzeichnen.

3.1.3. Geldumsatz

Es wurde ein Geldumsatz in Höhe von 209,8 Mio DM registriert. Dies entspricht einer Reduzierung auf ca. 50 % des Vorjahresniveaus.

	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
1997	2.259	54.777	209,8

Tab. 4

Der gesamte Grundstücksmarkt ist an Kaufverträgen, Flächen- und Geldumsatz im Landkreis OPR rückläufig einzuschätzen.

3.2 Einzelanalyse des Grundstücksmarktes

3.2.1 Analyse der Kaufverträge nach Grundstücksqualitäten

Grundstücksart	Kaufverträge		Anteil in %	
	1996	1997	1996	1997
unbebaute Grundstücke	513	425	18,1	18,8
bebaute Grundstücke	1.510	1.034	53,3	45,8
Eigentumswohnungen	294	178	10,4	7,9
land- u. forstw. Fläche	273	332	9,6	14,7
Gemeinbedarfsflächen	90	93	3,2	4,1
sonstige Flächen	152	197	5,4	8,7
Gesamt	2.832	2.259	100	100

Tab. 5

Bei den Eigentumswohnungen wurde im Vergleich zum Vorjahr nur noch ein Niveau von etwa 60% erreicht. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, daß das Niveau 1996 im Vergleich zu 1995 bei 217 % gelegen hat.

Im Bereich land- und forstwirtschaftlicher Flächen und bei den sonstigen Flächen sind gegen den Trend Zuwächse zu verzeichnen.

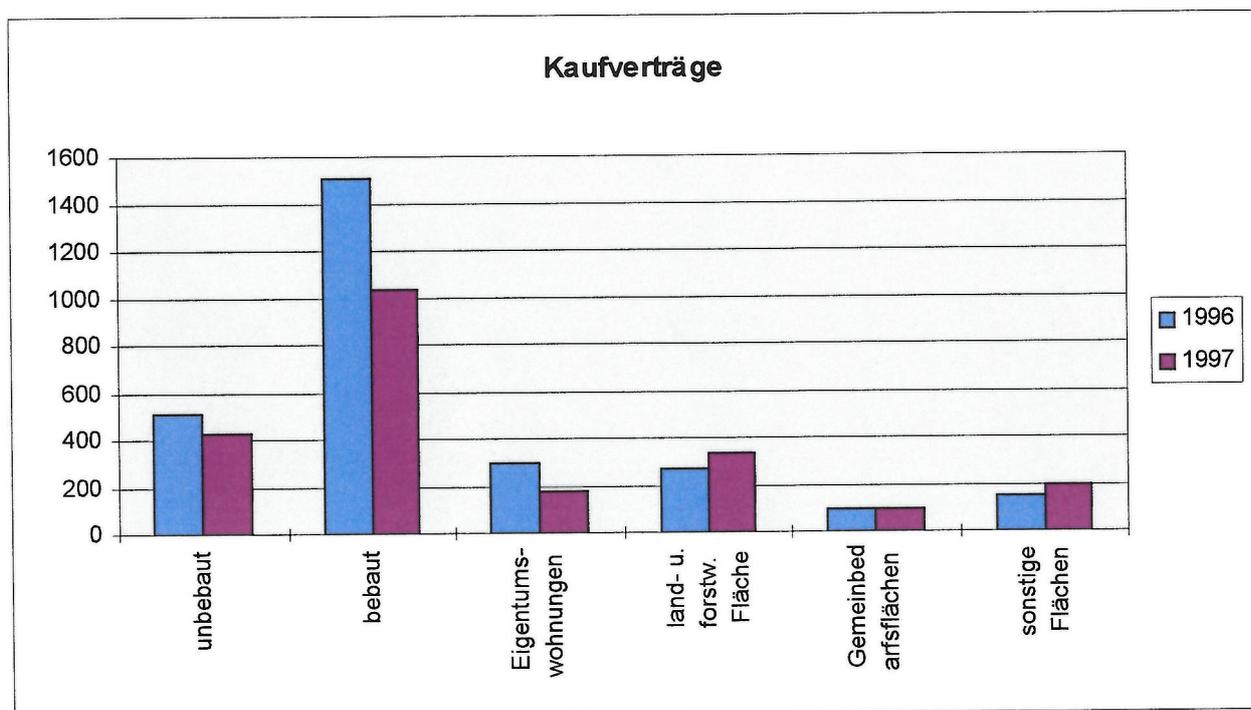


Abb. 6

Geldumsatz in Mio DM

Grundstücksart	Umsatz in Mio DM		Anteil in %	
	1996	1997	1996	1997
unbebaute Grundstücke	40,3	17,0	9,4	8,1
bebaute Grundstücke	295,6	138,7	68,8	66,1
Eigentumswohnungen	65,6	28,0	15,3	13,3
land- u. forstw. Fläche	25,7	22,2	5,9	10,6
Gemeinbedarfsflächen	0,6	0,3	0,1	0,7
sonstige Flächen	2,0	3,7	0,5	1,8
Gesamt	429,8	209,8	100	100

Tab. 6

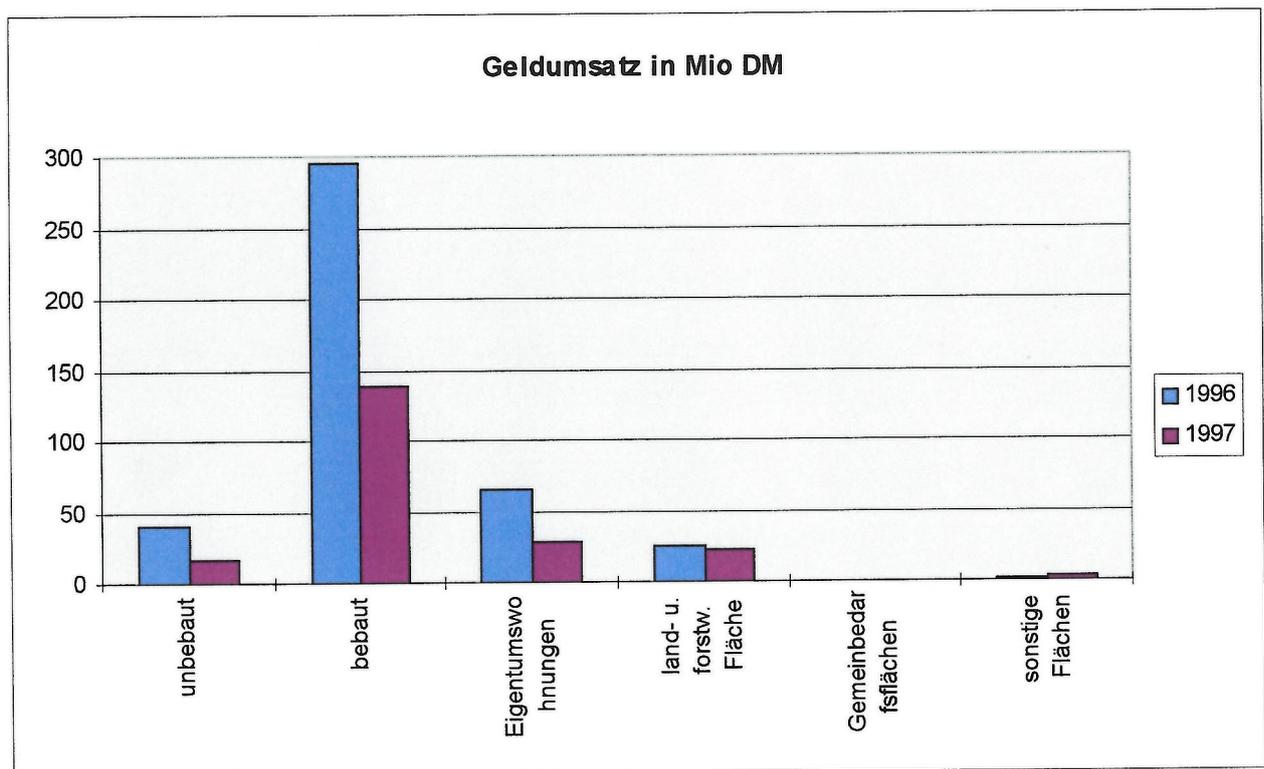


Abb. 7

Der wesentliche Anteil (156,9 Mio) am Rückgang des Geldumsatzes betrifft den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Im Teilmarkt Eigentumswohnungen ist der Rückgang (-37,9 Mio) ebenfalls augenfällig. Gleiches gilt für den Teilmarkt unbebauter Grundstücke (-23,3 Mio).

Der Rückgang in diesen drei Teilmärkten macht gesamt 218,1 Mio DM aus (entspricht 99 %). Der Geldumsatz in den anderen Teilmärkten hat sich nicht signifikant geändert.

Flächenumsatz in 1.000 m²

Grundstücksart	Flächenumsatz in 1.000 m ²		Anteil in %	
	1996	1997	1996	1997
unbebaute Grundstücke	1.853	772	3,1	1,4
bebaute Grundstücke	7.414	8094	12,6	14,7
Eigentumswohnungen	nicht erfaßt	nicht erfaßt	nicht erfaßt	nicht erfaßt
land- u. forstw. Fläche	49.216	44175	83,3	81,6
Gemeinbedarfsflächen	143	49	0,3	0,1
sonstige Flächen	425	1147	0,7	2,1
Gesamt	59.052	54777	100	100

Tab. 7

Beim **Flächenumsatz** nehmen land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nach wie vor den größten Anteil ein. Entgegen dem Trend sind der Flächenumsatz von bebauten Grundstücken und sonstigen Flächen gestiegen.

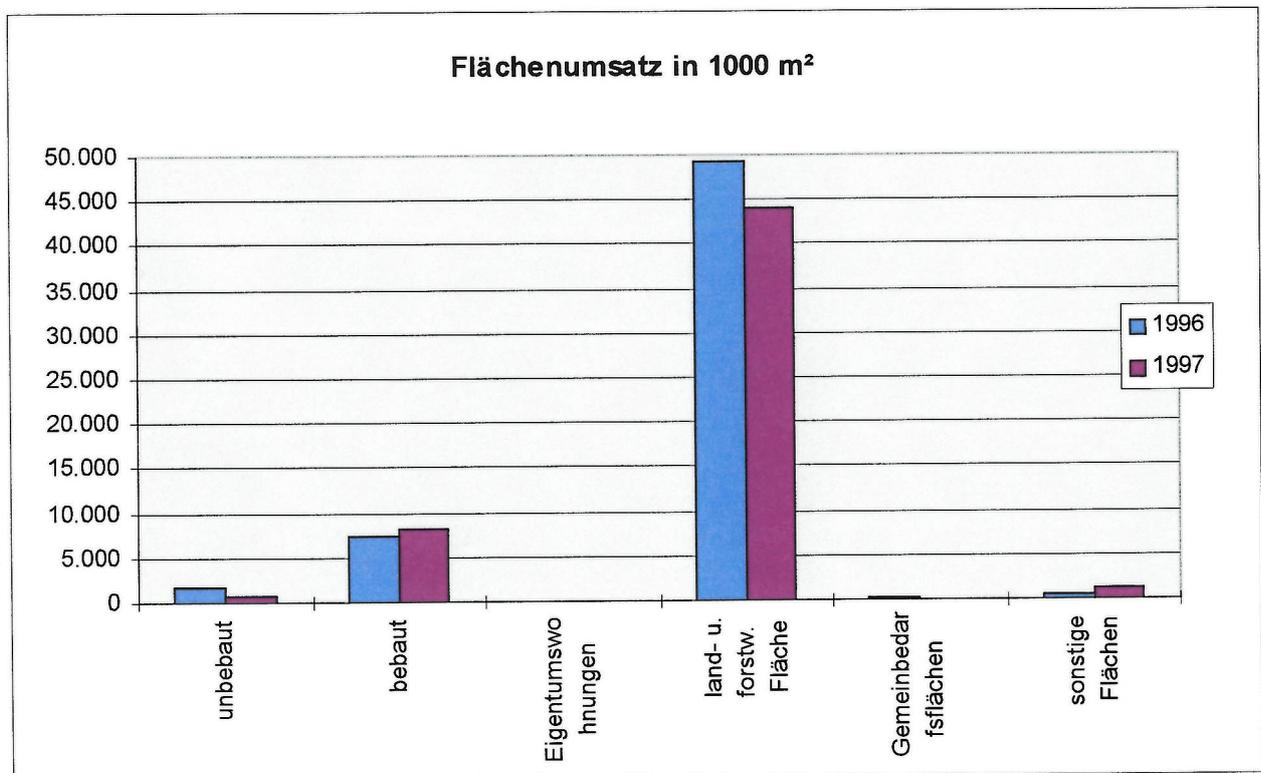


Abb. 8

3.2.2 Schwerpunktbereiche des Grundstücksmarktes nach Ämtern

Amt	Kaufverträge	Flächenumsatz 1.000 m ²	Geldumsatz Mio DM	Kauffälle je 1000 EW
	1997	1997	1997	1997
Neuruppin Stadt	499	6.514	76,4	14,8
Fehrbellin	248	3.604	12,6	25,6
Heiligengrabe/Blumenthal	109	3.582	6,9	23,7
Kyritz	191	3.710	16,4	16,8
Lindow	139	1.792	9,0	27,3
Neustadt/Dosse	164	9.263	10,4	18,2
Rheinsberg	214	4.416	19,9	24,3
Temnitz	164	2.975	10,1	28,3
Wittstock/Land	201	9.419	19,0	30,5
Wusterhausen	142	7.780	7,2	20,3
Wittstock Stadt	188	1.622	21,3	13,6
Luchgebiete	0	0	0,0	-
Gesamt	2259	54.677	209,2	19,5

Tab. 8

Die größte Kaufaktivität sowie auch der größte Geldumsatz ist im Amtsbezirk Neuruppin Stadt zu verzeichnen.

Der größte Geldumsatz/Einwohner ist in Kyritz. Obwohl hier die Kauffälle um ca. 100 zurückgegangen und der Flächenumsatz sich zum Vorjahr vergrößern konnte, hat sich der Geldumsatz auf 45 % zum Vorjahr verringert (rückläufige Kaufpreise).

3.2.3 Marktbeteiligung

Marktteilnehmer	Veräußerer				Erwerber			
	1994	1995	1996	1997	1994	1995	1996	1997
<i>natürliche Personen</i>	1060	1347	1593	1389	1519	1974	2410	1885
<i>öffentliche Hand</i>	272	449	699	520	34	106	115	150
<i>sonst. juristische Personen</i>	442	554	540	350	221	270	307	224
Gesamt	1774	2350	2832	2259	1774	2350	2832	2259

Tab. 9

4 Teilmärkte

4.1 Bebaute Grundstücke (Gesamtumsatz)

4.1.1 Anzahl der Kaufverträge

	Kaufverträge		Anteil in %	
	1996	1997	1996	1997
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	663	502	44,0	48,5
Reihenhäuser/Doppelhäuser	133	117	8,8	11,3
Wochenendhäuser	331	158	22,0	15,3
Mehrfamilienhäuser	103	86	6,9	8,3
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	85	45	5,6	4,4
Sonstige Gebäude	191	126	12,7	12,2
GESAMT	1506	1034	100	100

Tab. 10

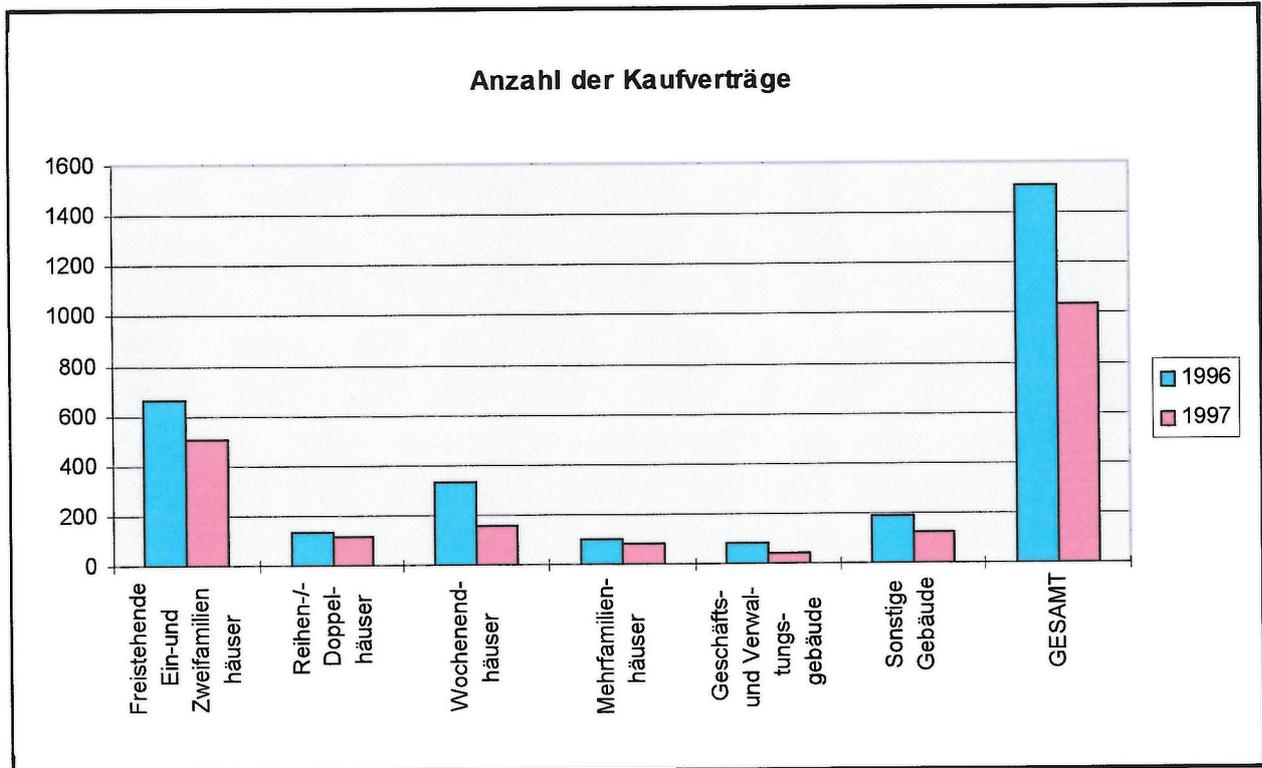


Abb. 9

Bei den Kauffällen nehmen Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil ein. Der Gesamtumsatz bebauter Grundstücke hat sich 1997 wie auch 1996 auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konzentriert, deren Anzahl 48,5 % der Gesamtverkäufe ausmachen.

4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m²

	1996	1997	Anteil in %	Anteil in %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	4.640	2.964	62,6	36,6
Reihenhäuser/Doppelhäuser	327	257	4,4	3,2
Wochenendhäuser	431	201	5,8	2,5
Mehrfamilienhäuser	639	108	8,6	1,3
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	261	3.467	3,6	42,8
Sonstige Gebäude	1.112	1.098	15,0	13,6
GESAMT	7.411	8.094	100	100

Tab. 11

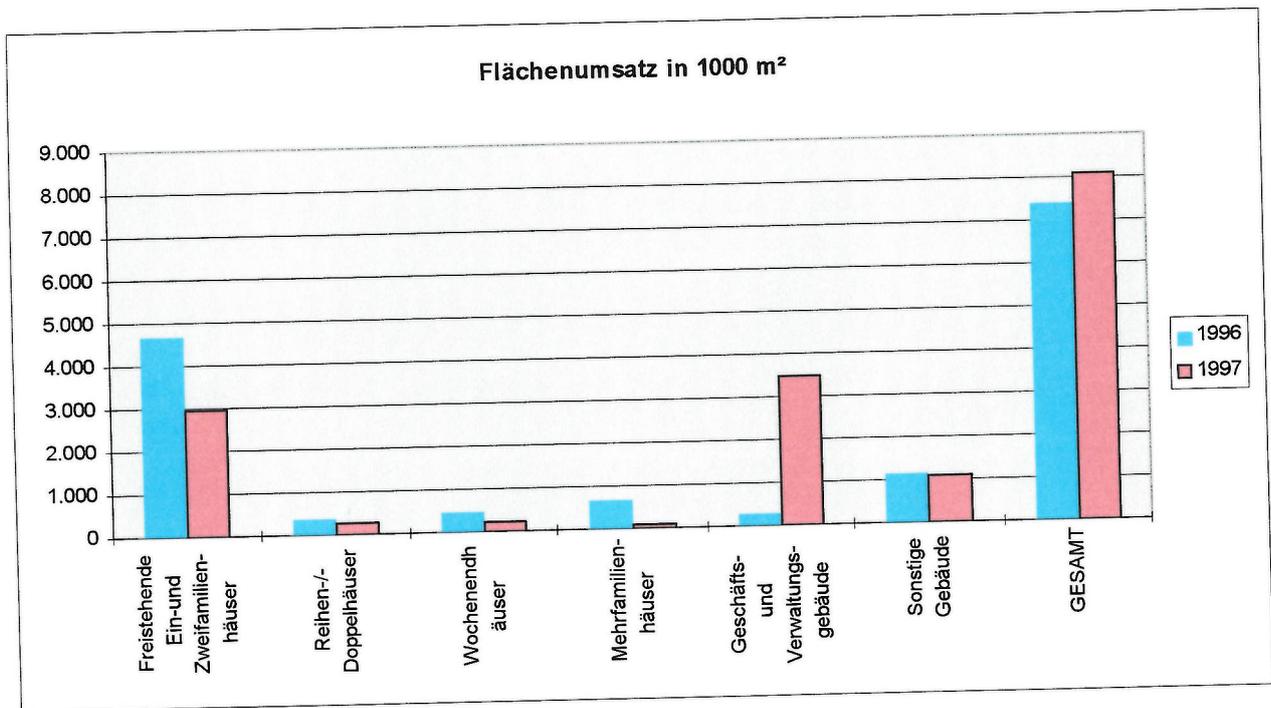


Abb. 10

Obwohl bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ein Kaufrückgang von 25 % zu verzeichnen ist, ging der Flächenumsatz um 33 % zurück.

4.1.3 Geldumsatz in 100 TDM

	1996	1997	Anteil in %	Anteil in %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	772	609	26,2	43,9
Reihenhäuser/Doppelhäuser	170	144	5,8	100,4
Wochenendhäuser	130	70	4,4	5,1
Mehrfamilienhäuser	948	194	32,1	14,0
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	558	213	18,9	15,3
Sonstige Gebäude	372	157	12,6	11,3
GESAMT	2.950	1.387	100	100

Tab. 12

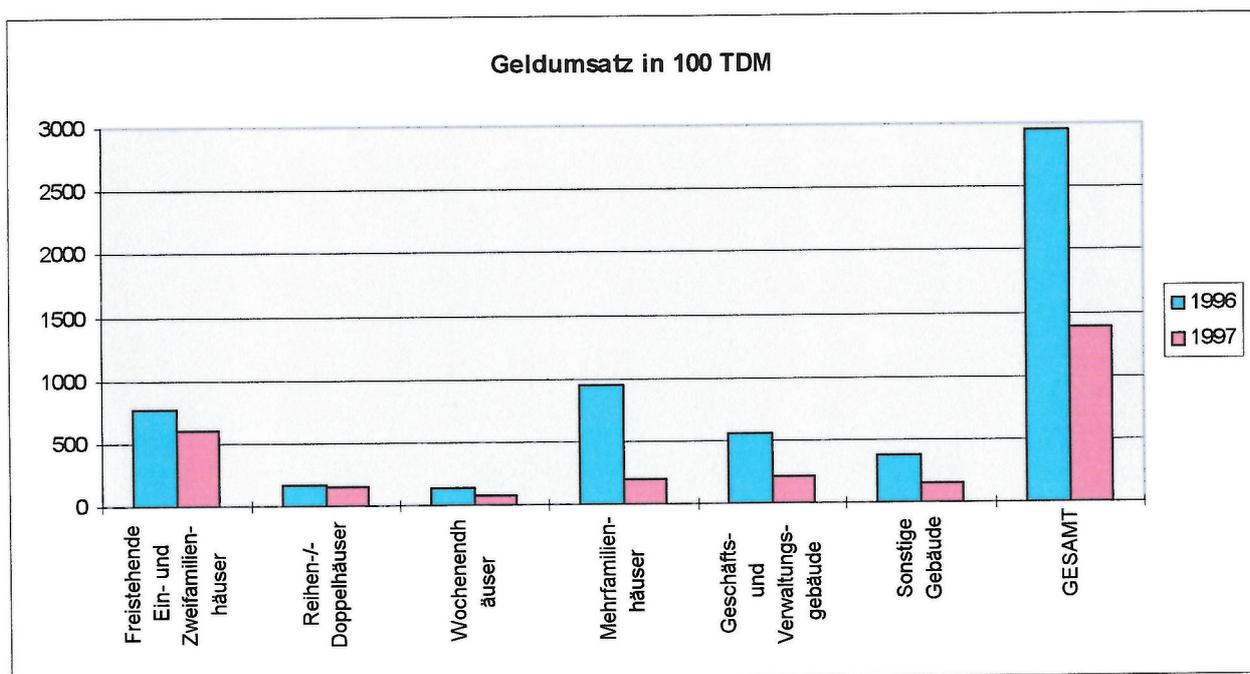


Abb. 12

Aus der Sicht des Geldumsatzes nehmen Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern den größten Anteil mit 32 % ein. Wie obige Tabelle aufzeigt, ging der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken um 53 % zum Vorjahr zurück.

4.1.4 Bebaute Grundstücke nach Ämtern

1. Anzahl Kaufverträge

Amt	Kaufverträge		Anteil in%	
	1996	1997	1996	1997
Neuruppin	286	230	19,0	22,2
Fehrbellin	134	108	8,9	10,4
Heiligengrabe/Blumenthal	61	36	4,1	3,5
Kyritz	145	85	9,6	8,2
Lindow	114	83	7,6	8,0
Neustadt	115	73	7,6	7,1
Rheinsberg	121	89	8,0	8,6
Temnitz	104	70	6,9	6,8
Wittstock/Land	173	94	11,5	9,1
Wusterhausen	156	83	10,4	8,0
Wittstock/Stadt	97	83	6,4	8,0
Luchgebiete		-	-	-
GESAMT	1.506	1.034	100,0	99,9

Tab. 13

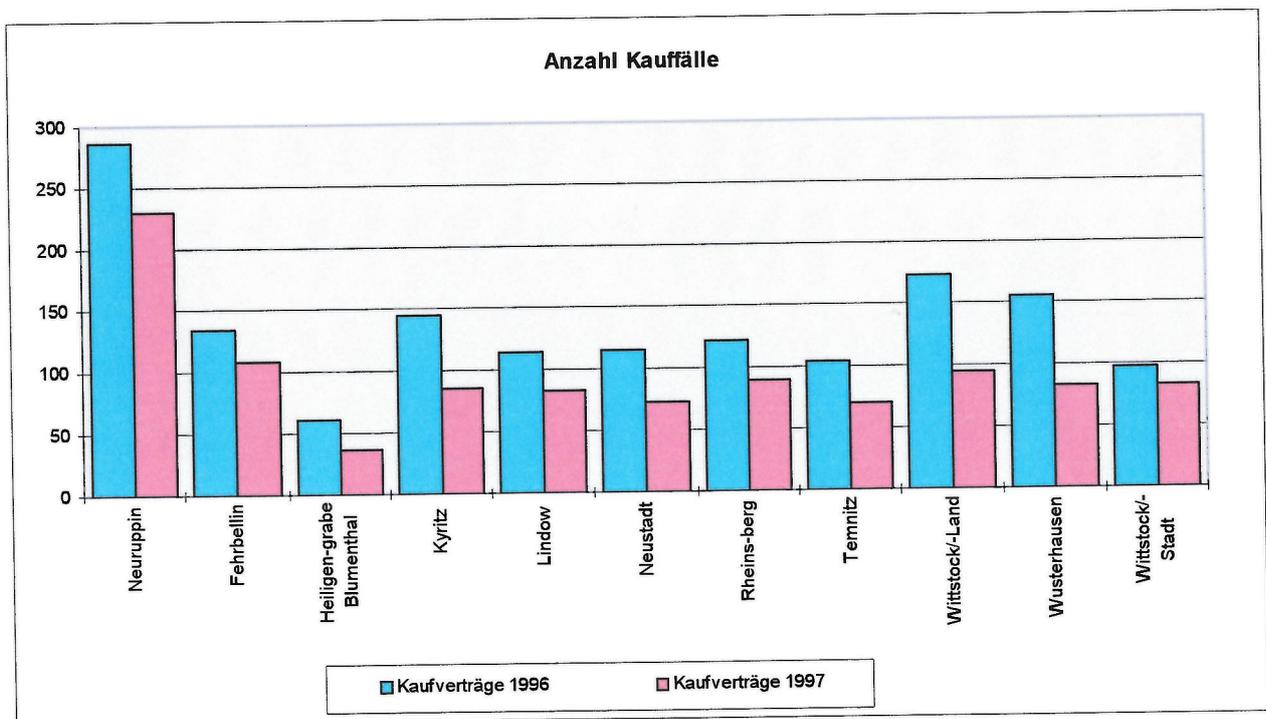


Abb. 12

2. Flächenumsatz in 1000m²

Amt	1996	1997	Anteil in %	Anteil in %
Neuruppin	695	4.044	9,4	50,0
Fehrbellin	698	580	9,4	7,2
Heiligengrabe/Blumenthal	640	215	8,7	2,7
Kyritz	644	307	8,7	3,8
Lindow	180	615	2,4	7,6
Neustadt	534	196	7,2	2,4
Rheinsberg	492	321	6,6	4,0
Temnitz	585	306	7,9	3,8
Wittstock/Land	1881	742	25,4	9,2
Wusterhausen	647	383	8,7	4,7
Wittstock/Stadt	415	385	5,6	4,8
Luchgebiete	-	-	-	-
GESAMT	7.411	8.094	100,0	100,4

Tab. 14

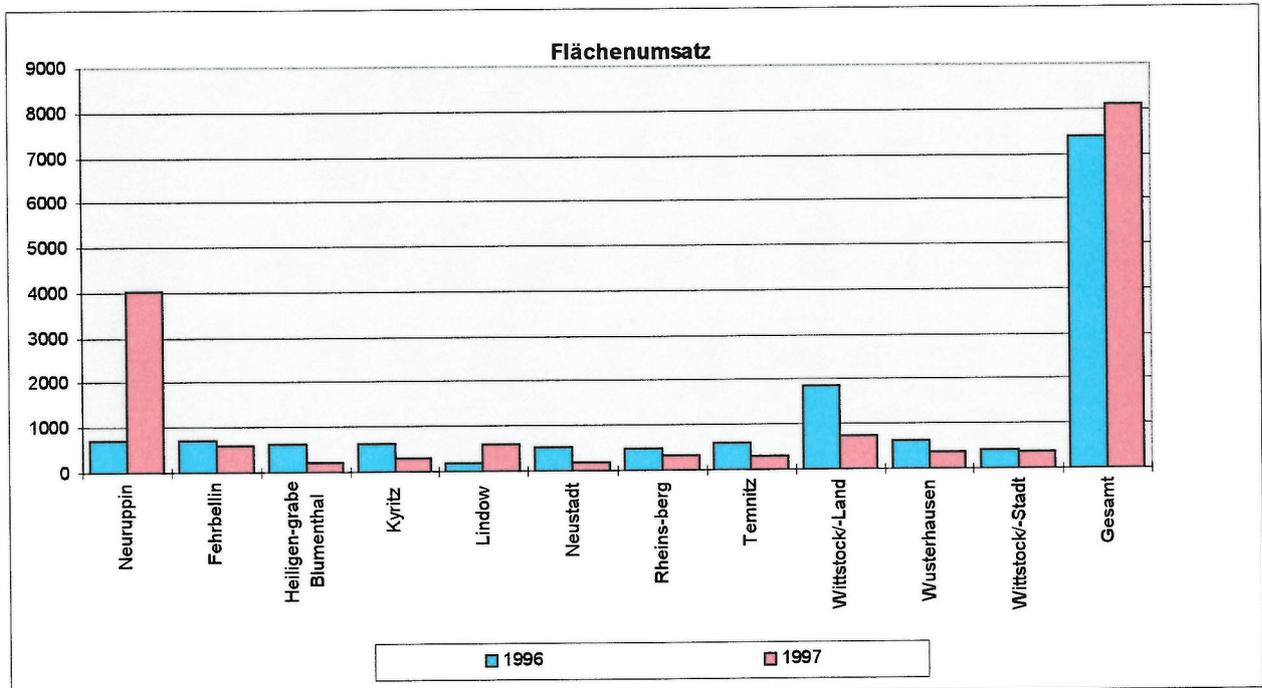


Abb. 13

Eine auffällige Steigerung des Flächenumsatzes ist im Amtsbereich Neuruppin zu verzeichnen (von 69,5 ha auf 404,4 ha), wobei außer Lindow alle anderen Ämter rückläufige Werte verzeichnen.

3. Geldumsatz in 100 TDM

Amt	1996 DM	1997 DM	Anteil in %	Anteil in %
Neuruppin	1.066	475	36,1	34,3
Fehrbellin	124	78	4,2	5,7
Heiligengrabe/Blumenthal	62	44	2,1	3,2
Kyritz	671	106	22,8	7,6
Lindow	135	74	4,6	5,3
Neustadt	195	74	6,6	5,4
Rheinsberg	142	138	4,8	9,9
Temnitz	94	62	3,2	4,5
Wittstock/Land	112	91	3,8	6,6
Wusterhausen	132	58	4,5	4,2
Wittstock/Stadt	216	186	7,3	13,4
Luchgebiete	-	-	-	-
GESAMT	2.950	1.386	100	100,1

Tab.15

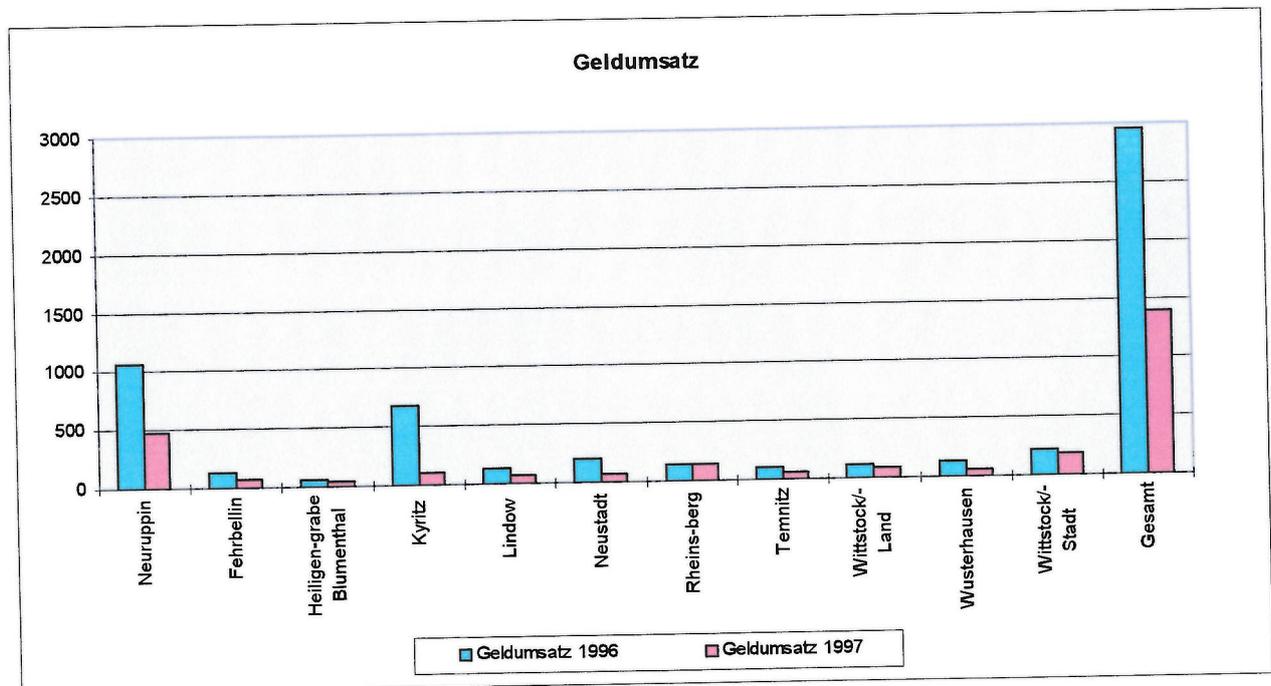


Abb. 14

Trotz des erhöhten Flächenumsatzes im Amtsbereich Neuruppin hat sich der Geldumsatz hier mehr als halbiert, im Verhältnis zum Vorjahr. Alle anderen Amtsbereiche sind hier auch mit rückläufigen Geldumsätzen verzeichnet.

4.2 Unbebaute Grundstücke

4.2.1 Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke

geplante Bebauung	Anzahl Kaufverträge				Flächenumsatz in 1.000 m ²				Geldumsatz in 100 TDM			
			Anteil in %				Anteil in %				Anteil in %	
	1996	1997	1996	1997	1996	1997	1996	1997	1996	1997	1996	1997
Einfamilien- häuser	429	375	83,6	88,2	958	517	51,7	67,1	274	135	68,0	79,2
Mehrfamilien- häuser	5	3	1,0	0,7	45	12	2,4	1,6	5	1	1,2	0,5
geschäftliche Nutzung	4	1	0,8	0,2	18	0	1,0	0,1	35	0	8,7	0,1
Betriebe der Land- und Forst- wirtschaft	5	2	1,0	0,5	19	4	1,0	0,5	1	0	0,3	0,1
Gewerbe	48	30	9,3	7,1	796	233	42,9	29,9	84	33	20,8	19,5
Sonstige	22	14	4,3	3,3	18	7	1,0	0,9	3	1	0,8	0,6
GESAMT	513	425	100	100	1.853	772	100	100	403	170	100	100

Tab. 16

Obwohl die Kaufverträge insgesamt leicht rückläufig sind, nimmt der Bereich der Einfamilienhausgrundstücke den Großteil von 88 % ein. Dazu hat sich der Flächenumsatz wie auch der Geldumsatz fast halbiert. Die Tendenz geht zu kleinen und kostengünstigeren Baugrundstücken.

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		Anteil in %	
	1996	1997	1996	1997
Neuruppin	87	54	17,0	12,7
Fehrbellin	82	59	16,0	13,9
Heiligengrabe/Blumenthal	22	26	4,3	6,1
Kyritz	50	49	9,7	11,5
Lindow	33	25	6,4	5,9
Neustadt	21	28	4,1	6,6
Rheinsberg	47	64	9,2	15,1
Temnitz	65	29	12,7	6,8
Wittstock/Land	39	19	7,6	4,5
Wusterhausen	33	25	6,4	5,9
Wittstock/Stadt	34	47	6,6	11,1
Luchgebiet	-	-	-	-
Gesamt	513	425	100,0	100,0

Tab. 17

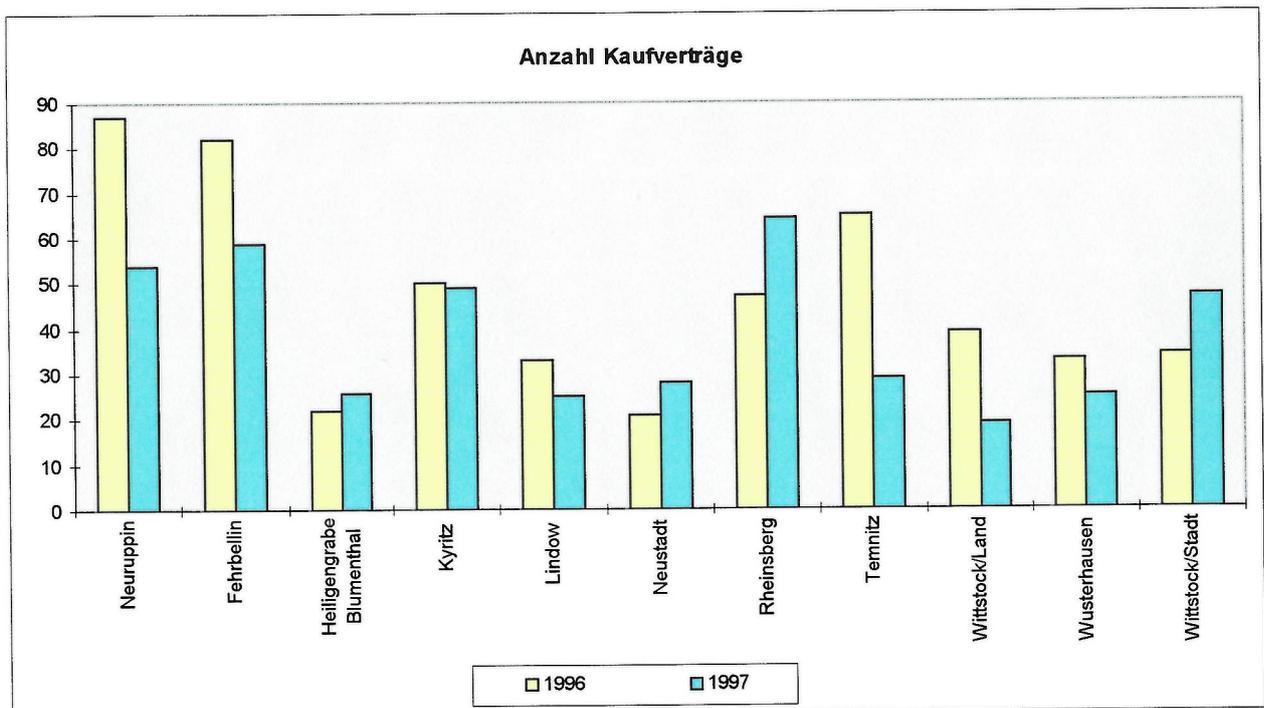


Abb. 15

2. Flächenumsatz in 1.000 m²

Amt	Flächenumsatz		Anteil in %	
	1996	1997	1996	1997
Neuruppin	170	108	9,2	14,1
Fehrbellin	134	82	7,2	10,7
Heiligengrabe/Blumenthal	79	18	4,3	2,4
Kyritz	119	46	6,4	5,9
Lindow	251	56	13,5	7,2
Neustadt	31	51	1,7	6,6
Rheinsberg	205	85	11,0	11,1
Temnitz	691	117	37,3	15,1
Wittstock/Land	68	17	3,7	2,2
Wusterhausen	36	73	1,9	9,4
Wittstock/Stadt	70	118	3,8	15,3
Luchgebiet	-	-	-	
Gesamt	1.853	772	100	100

Tab. 18

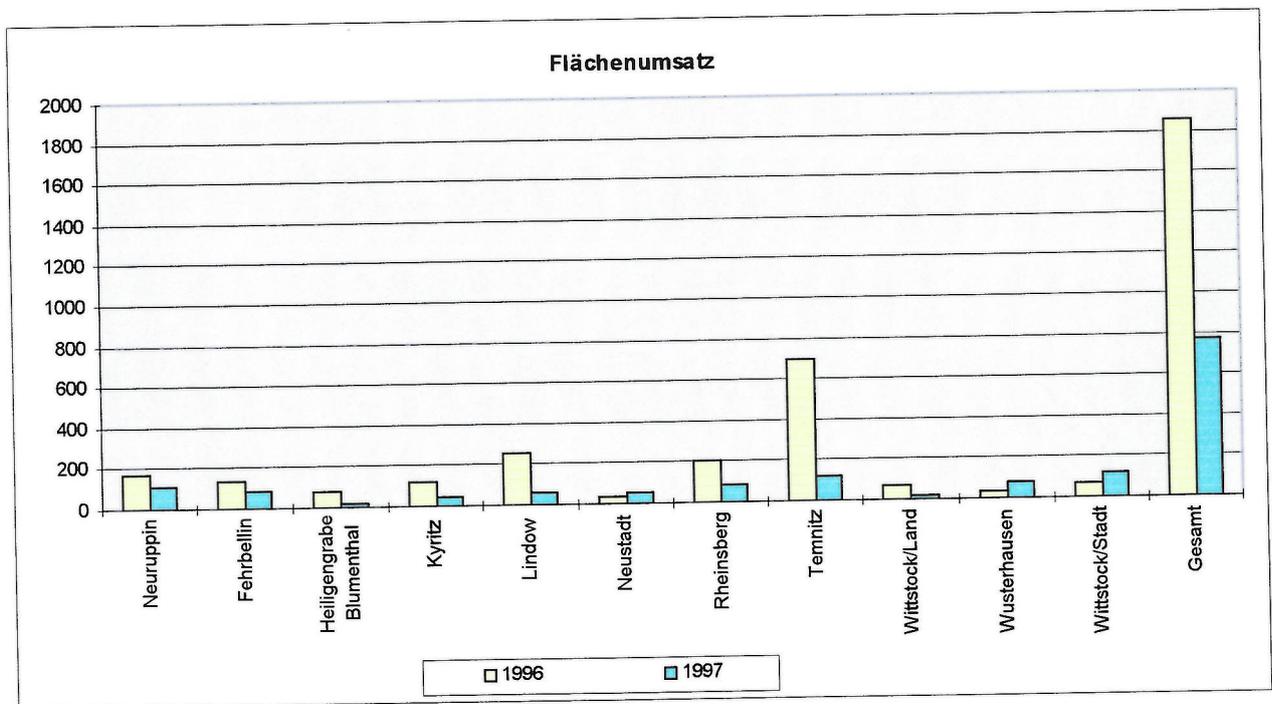


Abb. 16

3. Geldumsatz in 100 TDM

Amt	Geldumsatz		Anteil in %	
	1996	1997	1996	1997
Neuruppin	133	41	33,1	24,1
Fehrbellin	41	23	10,1	13,6
Heiligengrabe/Blumenthal	10	4	2,5	2,6
Kyritz	22	20	5,5	11,9
Lindow	18	11	4,4	6,5
Neustadt	5	7	1,3	3,9
Rheinsberg	76	26	18,9	15,1
Temnitz	63	11	15,6	6,6
Wittstock/Land	8	3	2,0	1,5
Wusterhausen	10	7	2,4	4,1
Wittstock/Stadt	17	17	4,2	9,9
Luchgebiete	-	-	-	-
GESAMT	403	170	100	100

Tab. 19

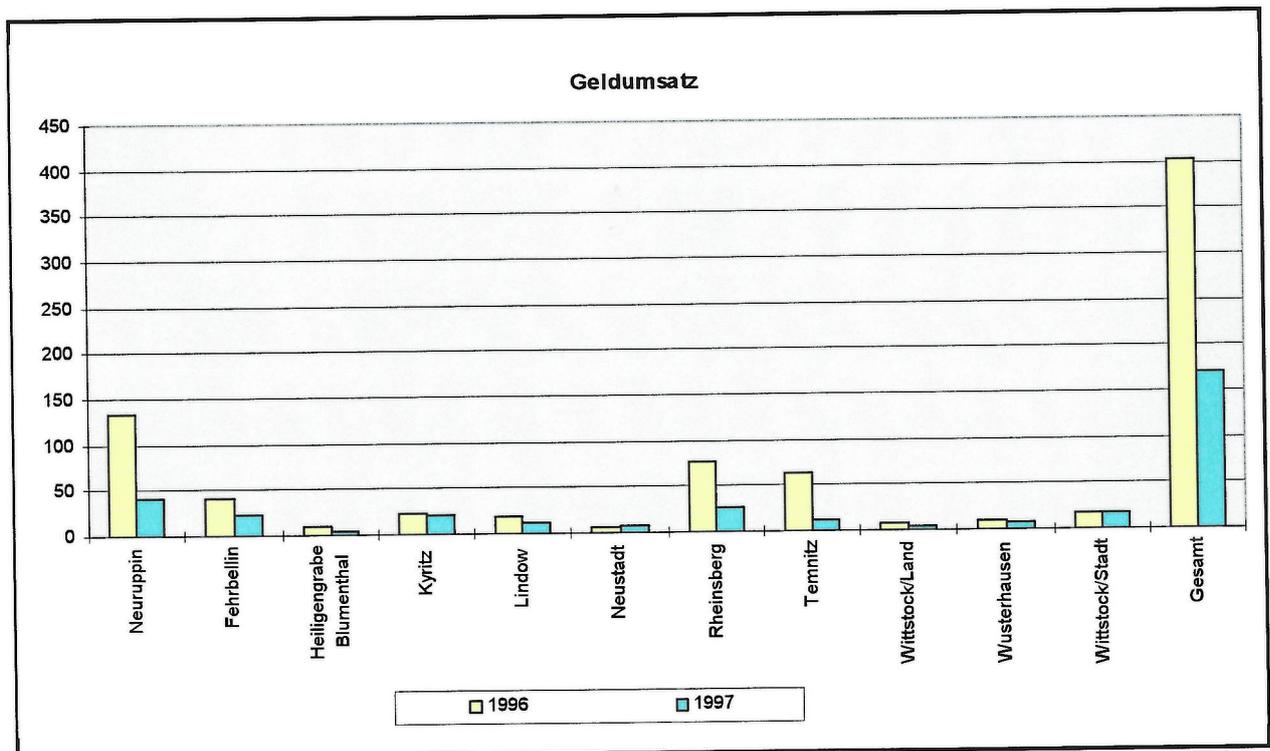


Abb. 17

4.2.3 Auswertung von Flächen selbständig baureifer Grundstücke

	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz in 1.000 DM	
	1996	1997	1996	1997	1996	1997
Wohnbaugrundstücke	291	239	253	159	15.412	8.226
geschäftlich genutzte Grundstücke	1	1	9	0	1.034	13
gewerbl. genutzte Grundstücke	30	21	235	182	6.921	2.965
sonstige Baugrundstücke	10	3	5	1	199	20
Gesamt	332	264	502	342	23.567	11.224

Tab. 20

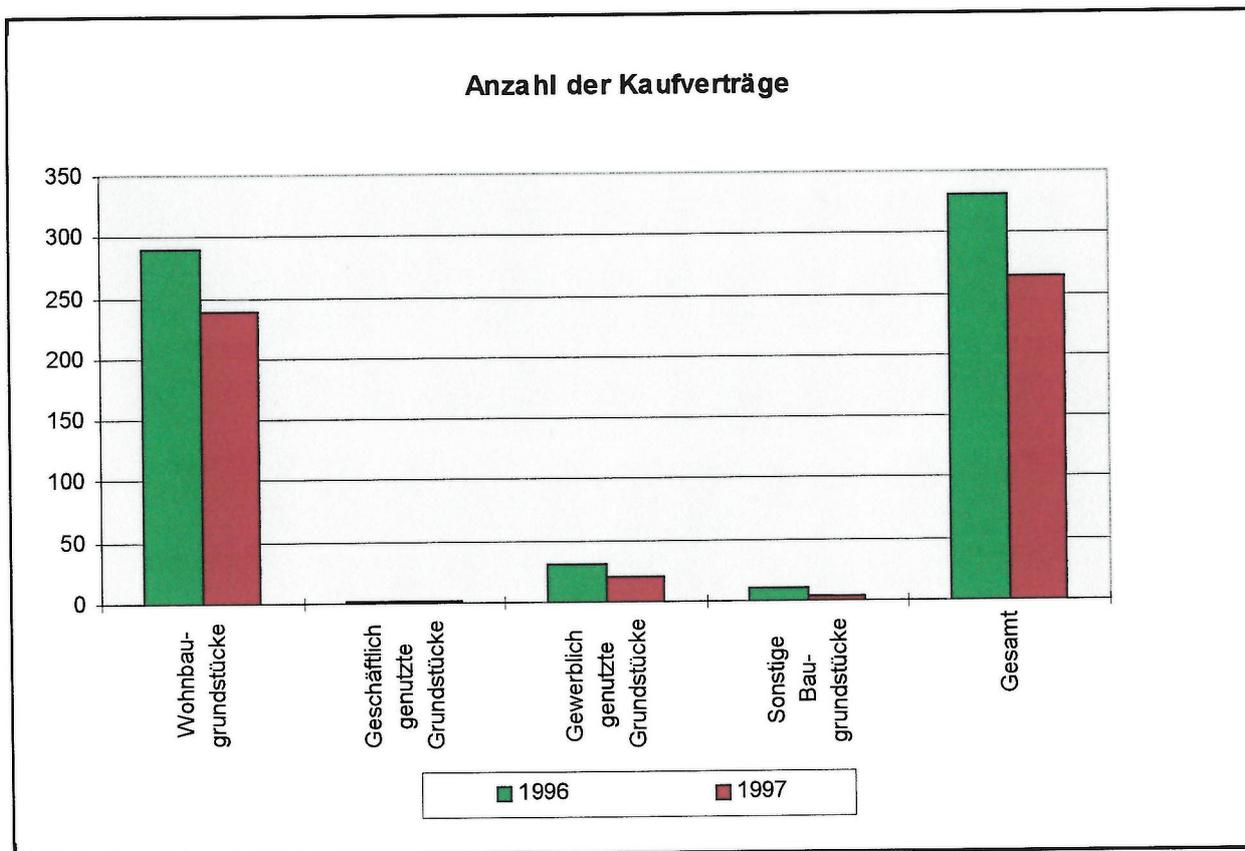


Abb. 18

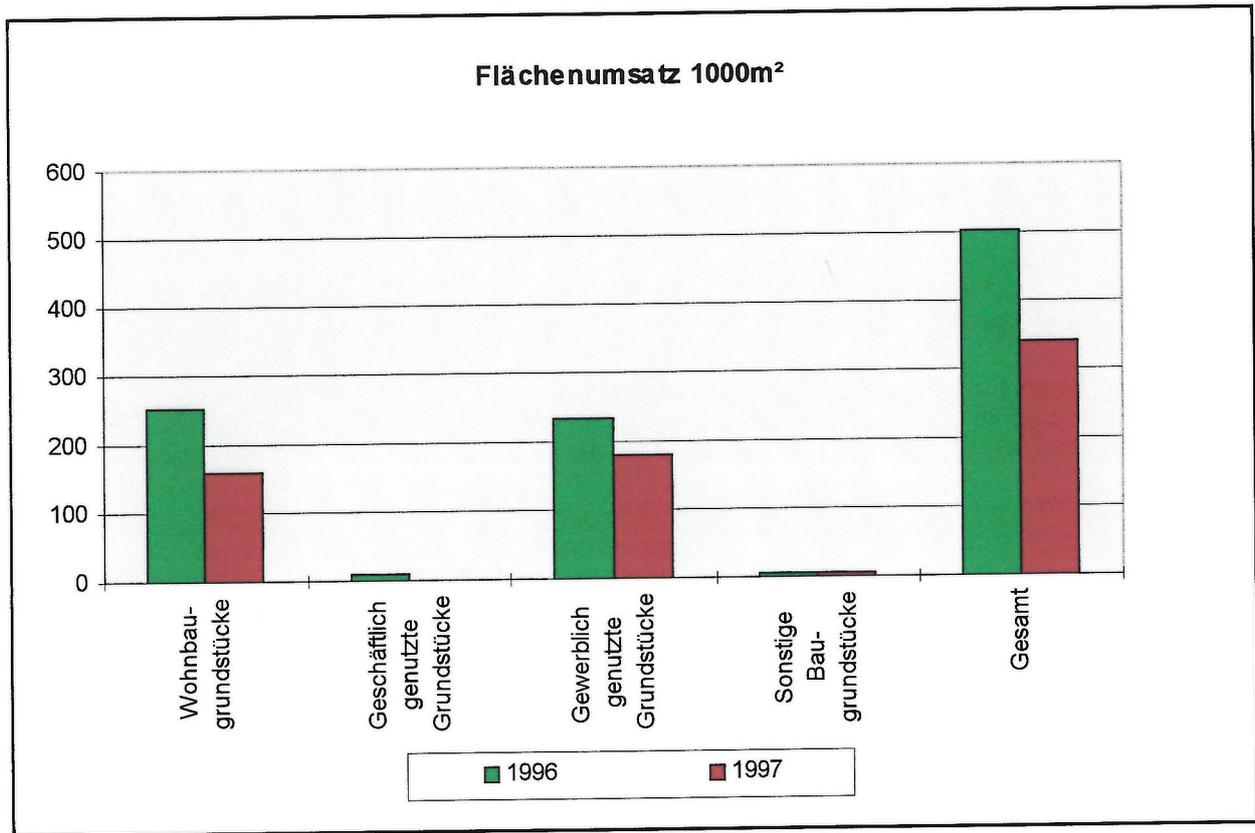


Abb. 19

Die rückläufige Tendenz von Kaufverträgen, Flächenumsatz und Geldumsatz zeigt sich drastisch im rückläufigen Geldumsatz von 52 % im Verhältnis zum Vorjahr.

4.2.4 Selbständige baureife Grundstücke nach Ämtern

	Gesamt *		Wohnen		Gewerbe		
	1996	1997	1996	1997	1996	1997	
Ämter	Ø 1. DM je m ² Ø 2. m ² je Kauffall						
Neuruppin	1 2	85,4 1.603	38,35 2.483	137,9 875	93,1 615	19,0 7.333	22,70 18.667
Fehrbellin	1 2	38,6 1.069	50,75 750	46,4 827	49,57 742	21,5 4.250	78,0 1.000
Heiligengrabe/Blumenthal	1 2	19,9 1.000	25,07 800	19,9 1.000	25,07 800	- -	- -
Kyritz	1 2	50,7 1.161	74,35 634	54,2 731	87,96 538	46,4 4.250	17,20 2.500
Lindow	1 2	44,0 1.000	46,30 714	44,8 1.091	49,78 692	37,5 1.000	15,00 1.000
Neustadt/Dosse	1 2	24,2 1.143	17,52 1350	21,5 769	22,23 765	34,4 5.000	5,00 5.000
Rheinsberg	1 2	56,9 1.037	44,54 854	63,8 957	33,4 610	29,3 2.000	63,80 5.000
Temnitz	1 2	36,2 3.422	28,40 1.111	37,2 857	46,34 750	36,1 39.000	1,50 4.000
Wittstock/Land	1 2	26,8 1.000	27,58 700	26,8 1000	27,58 700	- -	- -
Wusterhausen	1 2	37,5 955	9,23 3.500	43,5 882	31,15 778	13,7 3.000	3,75 28.000
Stadt Wittstock	1 2	24,6 1.632	16,16 3.000	56,5 714	67,50 706	9,9 4.000	4,66 11.000
Gesamt	1	47,0	34,39	60,9	48,52	29,50	23,52
	2	1.512	1.445	869	700	7.833	8.463

* incl. geschäftlich genutzte Baugrundstücke und sonstige Baugrundstücke

Tab. 21

4.3 Eigentumswohnungen (Wohn- und Teileigentum)

Im Jahr 1997 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 178 Eigentumswohnungen verkauft. Die Wohnflächengrößen liegen im Mittel bei 62,0 m² und bei einem durchschnittlichen Kaufpreis je Wohnung von 148 TDM.

Auswertung nach Ämtern

Amt	Anzahl Verkäufe		Geldumsatz 100 TDM		ø Kaufpreis je Wohnung	
	1996	1997	1996	1997	1996	1997
Neuruppin/ Stadt	168	143	455	239	271.000	167.000
Heiligengrabe/Blumenthal	13	4	23	0	177.000	-
Kyritz	18	11	20	13	112.000	118.000
Neustadt/Dosse	2	6	1	5	39.000	83.000
Temnitz	35	10	37	17	106.000	170.000
Wusterhausen	6	1	10	1	164.000	100.000
Wittstock Stadt	39	1	76	2	195.000	200.000
Wittstock Land	12	2	28	4	233.000	200.000
Gesamt	293	178	650	280	222.000	157.000

Tab. 22

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ging auf gesamt 40 % im Verhältnis zum Vorjahr zurück, wobei der Geldumsatz auf 57 % zurück ging.

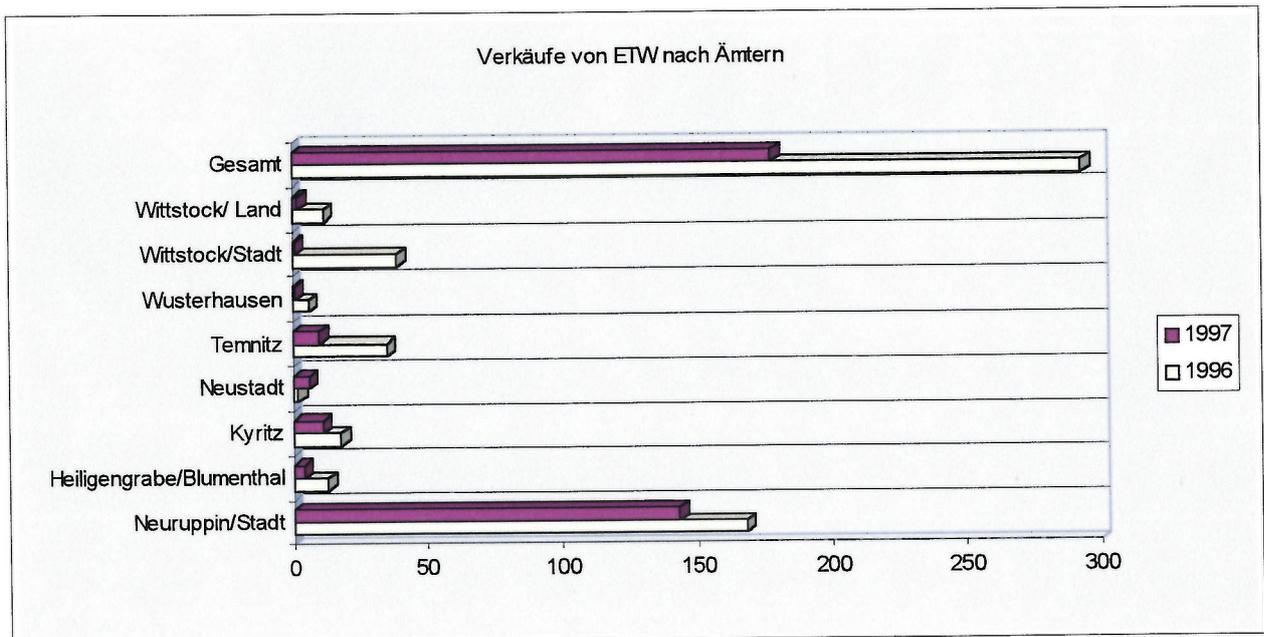


Abb. 20

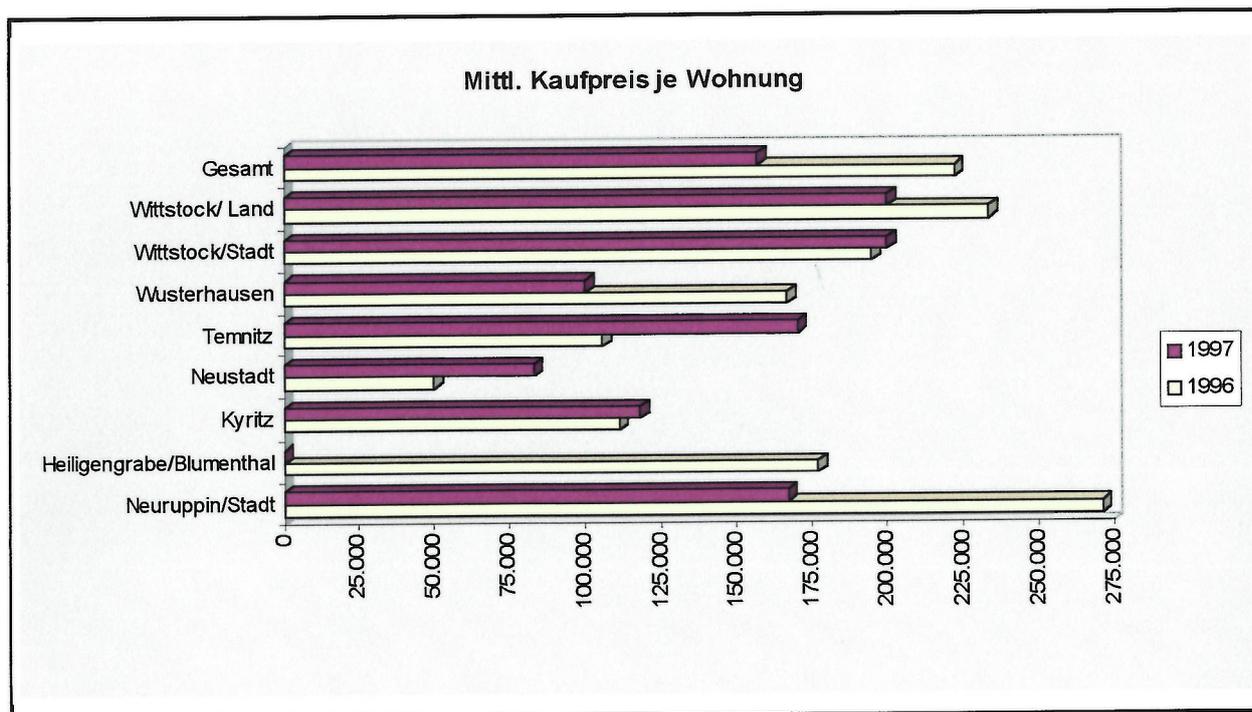


Abb. 21

Bei den durchschnittlichen Kaufpreisen ist zu beachten, daß die Werte nur für das Amt Neuruppin, Kyritz und Temnitz zumindest eingeschränkte statistische Aussagekraft besitzen. Für die anderen Ämter sind die Mittelwerte der Vollständigkeit halber aufgeführt.

Wohnungs- und Teileigentum gesamt 178 Wohneinheiten - davon 144 Kauffälle wie folgt ausgewertet (ETW):

	Anzahl	Mittel DM/m ²
	1997	1997
Erstverkauf/Wohnungseigentum	144	2.364
Erstverkauf/Teileigentum	-	-
Gesamt	144	*

* konnte wegen fehlender Angaben nicht gesichert berechnet werden Tab. 23

Wohnflächenpreise für den Erstverkauf von Wohnungseigentum in Neuruppin von 2.600 DM/m² - 4.100 DM/m².

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

4.4.1 Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Nutzungsarten

Nutzungsart	Anzahl der Kaufverträge		Flächensumme 1.000 m ²		Geldumsatz 1.000 DM	
	1996	1997	1996	1997	1996	1997
Acker	55	46	1.922	1.798	868	1.134
Grünland	32	33	4.162	344	1.354	136
Wechselland	58	75	5.177	6.661	1.908	2.299
Forsten	34	60	6.467	18.913	1.004	2.221
landw. Betriebe (Höfe)	28	33	14.040	4.170	16.682	5.226
weitere Nutzungen	66	84	17.448	12.828	3.847	11.154

Tab. 24

Gesamt

	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz in 1.000 m ²	Geldumsatz in 1.000 DM
1996	273	49.216	25.662
1997	331	44.714	22.170

Tab. 25

4.4.2 Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Ämtern

Amt	Anzahl Kaufverträge		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz 1.000 DM	
	1996	1997	1996	1997	1996	1997
Neuruppin	23	27	4.044	2.330	1.944	724
Fehrbellin	24	40	2.081	2.908	1.019	2.363
Heiligengrabe/Blumenthal	43	29	5.131	3.334	1.965	1.967
Kyritz	7	33	7.960	3.335	8.396	2.413
Lindow	15	15	1.753	1.102	842	368
Neustadt/Dosse	22	2.250	1.866	9.103	864	1.728
Rheinsberg	18	26	1.120	3.069	4.074	719

Fortsetzung von Seite 27	Anzahl Kaufverträge		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz 1.000 DM	
	1996	1997	1996	1997	1996	1997
Temnitz	59	29	12.581	2.504	2.616	865
Wittstock/Land	43	43	11.585	8.639	3.582	9.239
Wusterhausen	12	25	620	7.311	247	1.162
Wittstock/Stadt	6	14	446	1.080	97	622
Luchgebiete	1	-	30	-	15	-

Tab. 26

Obwohl bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen eine Steigerung der Kauffälle zu verzeichnen ist, sind Flächen- und Geldumsatz rückläufig.

Durchschnittliche m²-Preise und Flächengröße je Kauffall

Amt	DM/m ²		durchschnittliche Fläche	
	1996	1997	1996	1997
Neuruppin	0,5	0,3	176	86
Fehrbellin	0,5	0,8	87	73
Heiligengrabe/Blumenthal	0,4	0,6	119	115
Kyritz	1,1	0,7	1137	101
Lindow	0,5	0,3	117	73
Neustadt/Dosse	0,5	0,2	85	182
Rheinsberg	0,4	0,2	62	118
Temnitz	0,2	0,3	213	86
Wittstock/Land	0,3	1,1	269	201
Wusterhausen	0,4	0,2	52	292
Wittstock/Stadt	0,2	0,6	74	77
Luchgebiete	0,5	-	-	-

Tab. 27

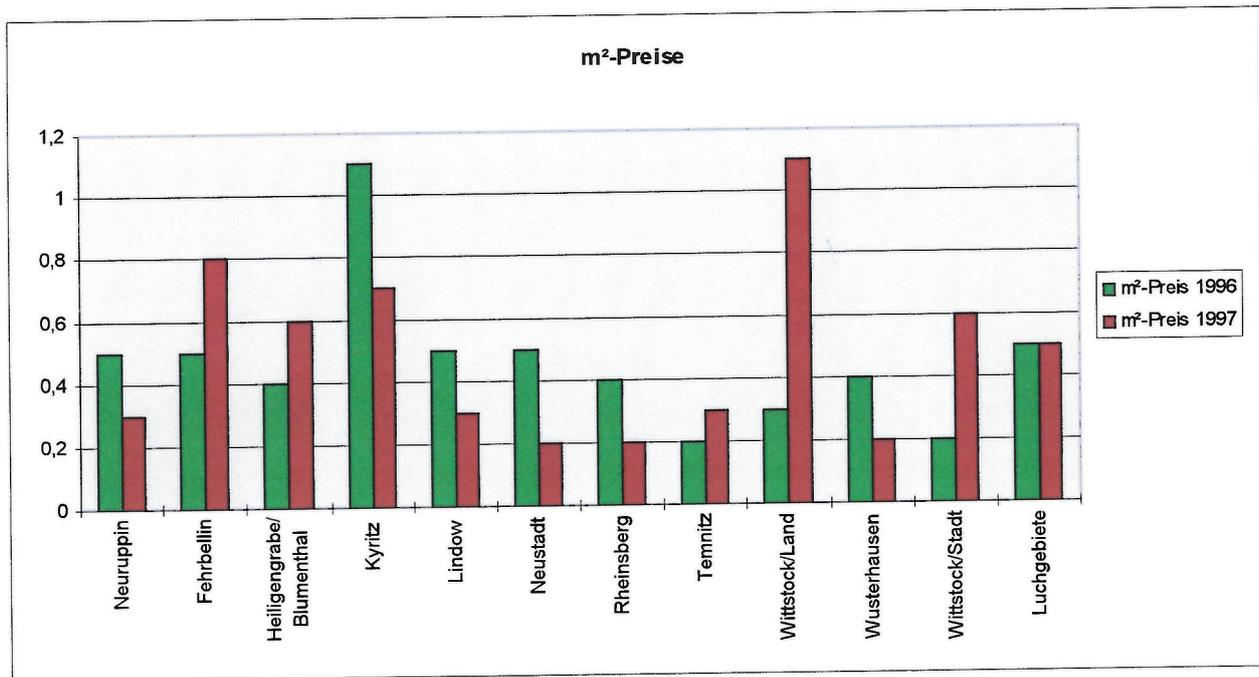


Abb. 22

Nach wie vor liegt der m²-Preis für land- und forstwirtschaftliche Flächen (bis auf Wittstock/Land) weit unter 1,00 DM. Bei den Verkäufen des Amtes Wittstock/Land handelt es sich vermutlich nicht um reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

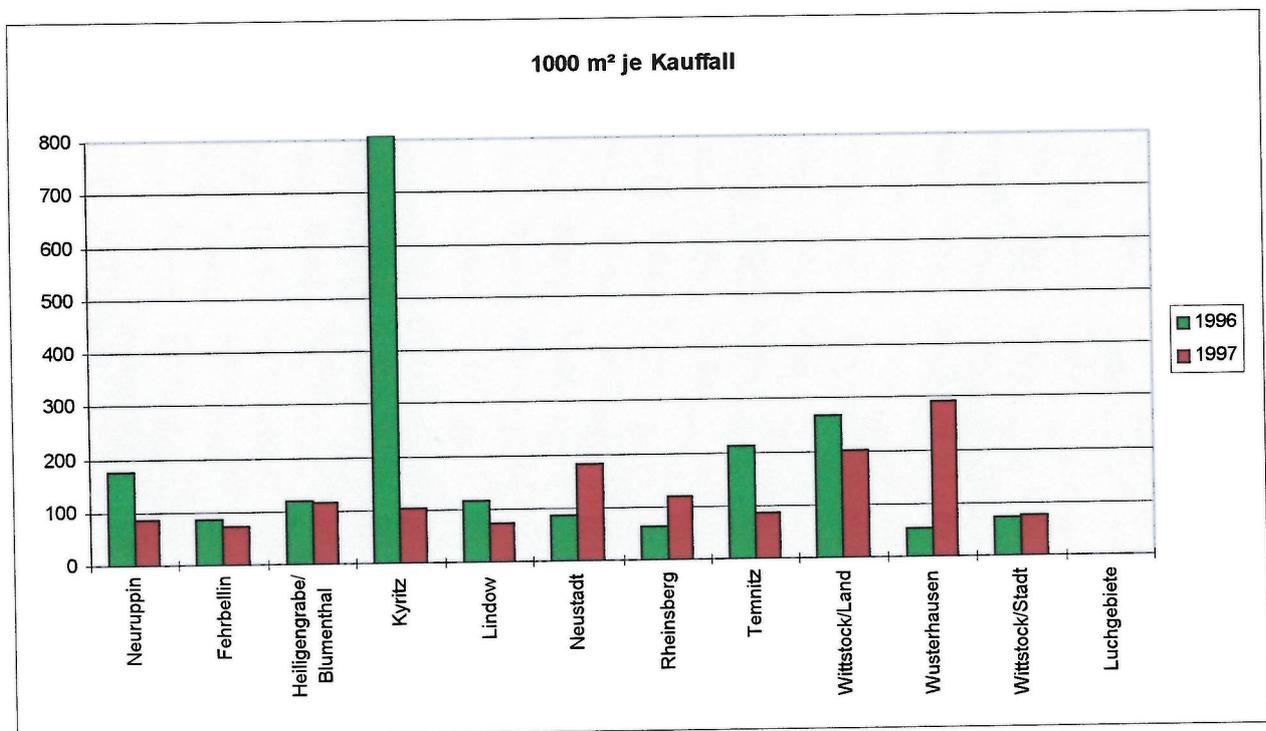


Abb. 23

Der Flächenumsatz je Kauffall liegt im Kreisdurchschnitt bei ca. 135.000 m².

4.4.3 Marktbeteiligung

	Erwerber/ Landwirtschaft		Veräußerer/Landwirtschaft	
	1996	1997	1996	1997
Landwirt	105	78	2	9
Nichtlandwirt	121	237	226	311
sonstige	-	6	-	2
Gesamt	226	321	228	322

Tab. 28

4.5 Gemeinbedarfsflächen

	Anzahl Kaufverträge		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz Mio DM
	1996	1997	1996	1997	
Neuruppin	11	23	18	15	zu gering, um in Mio DM auszuweisen!
Fehrbellin	6	12	2	6	
Heiligengrabe/Blumenthal	10	5	22	7	
Kyritz	8	1	9	2	
Lindow	1	4	0	0	
Neustadt/Dosse	3	-	17	-	
Rheinsberg	5	1	5	0	
Temnitz	2	4	0	1	
Wittstock/Land	24	32	40	11	
Wusterhausen	3	1	13	3	
Wittstock/Stadt	17	10	17	3	
Luchgebiete	-	-	-	-	
Gesamt	90	93	143	49	

Tab. 29

Bei den Gemeinbedarfsflächen steigt die Anzahl der Kaufverträge leicht an, aber der Flächenumsatz ging drastisch um ca. 66 % zurück.

4.6 Sonstige Flächen

Amt	Anzahl Kaufverträge	
	1996	1997
Neuruppin	21	22
Fehrbellin	34	29
Heiligengrabe/Blumenthal	1	9
Kyritz	6	12
Lindow	8	12
Neustadt	8	7
Rheinsberg	19	34
Temnitz	18	22
Wittstock/Land	15	10
Wusterhausen	10	7
Wittstock Stadt	12	33
Gesamt	152	197

Tab. 30

Folgende m²-Preise wurden im Einzelnen erzielt:

Qualität	Anzahl Kaufverträge		Ø DM/m ²	
	1996	1997	1996	1997
Abbauland	2	2	1,5	0,85
private Grünanlagen	146	183	7,3	7,64
Wasserflächen	2	1	10	3,49
Sonstiges	2	9	1,95	13,05
Gesamt	152	195	7,18	7,80

Tab. 31

4.7 Weitere Untersuchungen und Ergebnisse

4.7.1 Pachtzinsen

Hier wird unterschieden in Pachtzinsen für

a) Land- und Forstwirtschaft

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

b) Grundstücke nach der Nutzungsentgeltverordnung. Diese teilen sich auf in:

- Erholungsgrundstücke
- Gärten (außer Garten nach dem Bundeskleingartengesetz)
- Garagen und Stellflächen.

Grundsätzlich stellt sich das Problem, daß keine Anzeigepflicht für Pachtverträge besteht. Nur die Gemeinden sind gemäß § 7 Abs. 2 auf Ersuchen des Gutachterausschusses zur Zusammenarbeit verpflichtet.

Nutzungsentgelte

Gemäß § 7 der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.07.1993 (in der Fassung der Änderung vom 24.07.1997) sind durch die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse bei Bedarf Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte zu erstatten.

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

Im Geschäftsjahr 1997 sind durch den Gutachterausschuß acht Einzelgutachten über Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke erstattet worden.

4.7.2 Erbbauzinsen

1997 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.

Die geringe Menge an auswertbaren Verträgen läßt aber keine statistisch gesicherte Auswertung für Erbbauzinssätze zu.

4.7.3 Marktanpassungsfaktoren

Auf Grund des unzureichenden Datenmaterials konnten für das Geschäftsjahr 1997 keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt werden.

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

Amt	1994 ø gezahlte Preise	1995 ø gezahlte Preise	1996 ø gezahlte Preise	1997 ø gezahlte Preise
Neuruppin Treskow	35,00	35,00	25,00	23,-
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	-	-	12,5
Neustadt	15,00	-	-	-
Wusterhausen	11,00	-	-	-
Kyritz, Leddiner Weg	11,00	-	-	17
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 31.12.1997 keine Bodenrichtwerte beschlossen.

Anfangswerte wurden in den Sanierungsgebieten "Altstadt Wittstock" und "Neuruppin" durch den Gutachterausschuß auf Antrag der Gemeinden ermittelt.

Offen sind als Antrag: Rheinsberg (kurz vor Fertigstellung)
Lindow
Wustrau.

Weitere Sanierungsgebiete im Kreis Ostprignitz-Ruppin sind:

- Freyenstein
- Neustadt
- Kyritz
- Fehrbellin
- Wusterhausen
- Alt-Ruppin.

4.7.6 Umlegung

Zur Zeit sind im Landkreis Ostprignitz-Ruppin folgende Umlegungsverfahren in Bearbeitung:

- Zur Keglitz
- Grüner Weg-Nord
- Treskow I
- Eichendorfsiedlung.

Die Gebiete gehören alle zum Amtsbereich Neuruppin. Der Gutachterausschuß ist hier 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 29.01.1997 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) werden Anfangswerte festgelegt. Diese bestimmen sich nach der baurechtlichen Qualität und den tatsächlichen Umständen, die das Gebiet vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen aufwies. Die Anfangswerte sind so zu ermitteln, als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt wurde. 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 oder die Festsetzungen der entsprechenden Bebauungspläne 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 ortsüblich erschlossen
WA II allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung

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

70* Bodenrichtwert 70 DM/m², erschließungsbeitragsfrei
MD Dorfgebiet

San Sanierungsgebiete

Übersicht über Bodenrichtwerte lagertypischer Orte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 31.12.1997

Landkreis Stadt Gemeinde	besonderes Merkmal	Wohnbauflächen/Lage			gewerbliche Bauflächen, Lage		
		gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Neuruppin*	Kreisstadt	260,-	100,-	60,-			
Kyritz*	ehem. Kreisstadt	110,-	45,-	18,-			
Wittstock*	ehem. Kreisstadt	85,-	70,-	50,-			
Rheinsberg*	kreisangehörige Stadt	85,-	75,-	65,-			
Freyenstein*	- " -	-	20,-	-			
Wusterhausen	- " -	75,-	40,-	-			
Neustadt	- " -	45,-	30,-	25,-			
Fehrbellin	- " -	80,-	36,-	-			
Klosterheide	Erholung Seenähe		25,-				
Kleinzerlang	- " -		25,-				
Rägelin	Landgemeinde		18,-				
Dechtow	ländlich		10,-				
Bantikow	Erholung Seenähe	85,-		50,-			
Dorf-Zechlin	Erholung Seenähe Seeklinik		50,-				
Kantow	- " -		10,-				
Heiligengrabe	Landgemeinde nähe Gewerbegebiet		38,-				
Sewekow	Erholung		35,-				
Gadow	ländlich nähe TÜP		10,-				

* Innenstadtbereiche sind ausgeklammert (Sanierungsgebiete)

5.2 Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

5.2.1 Landkreis Ostprignitz-Ruppin

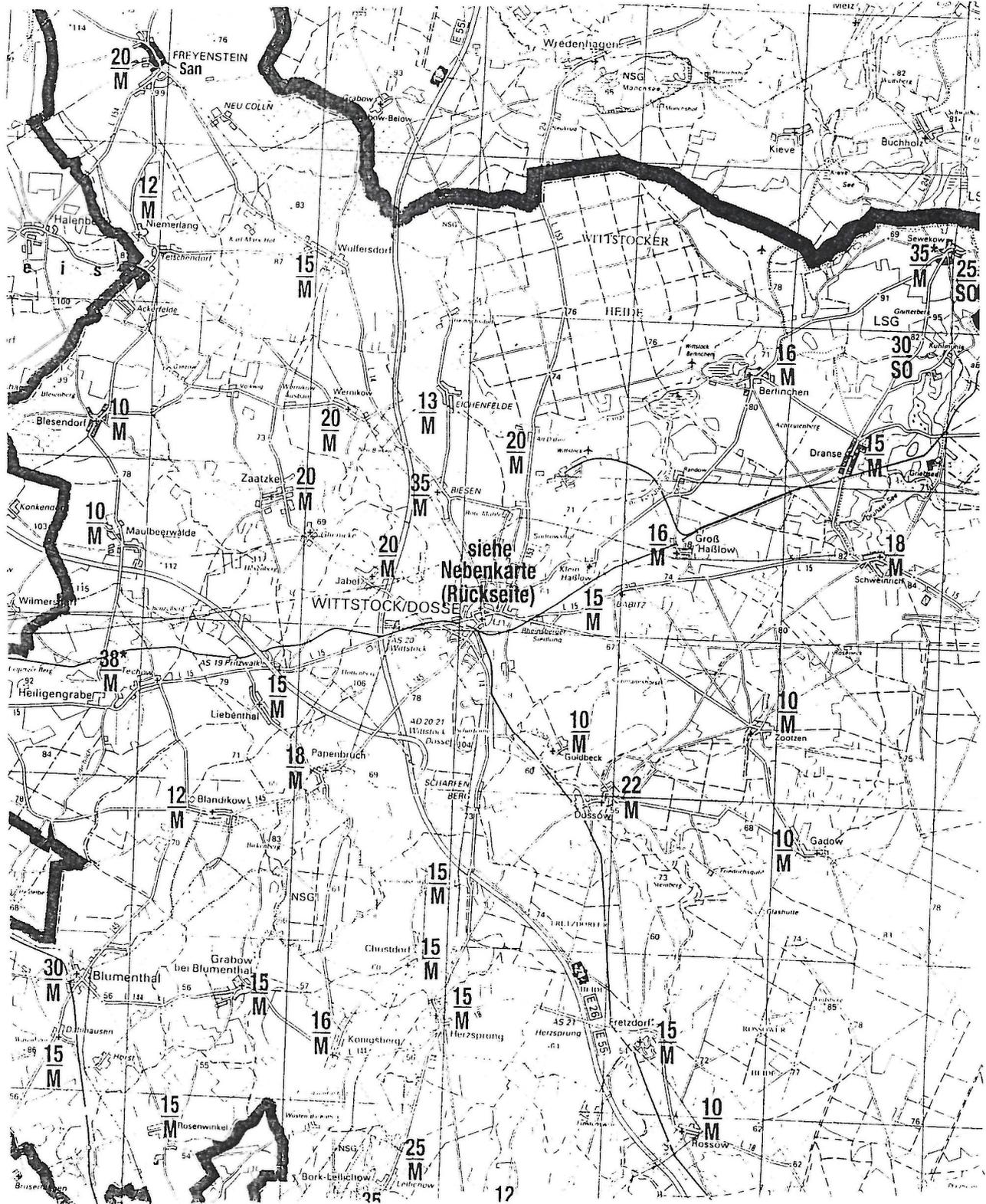


Abb. 25

5.2.2 Kreisstadt Neuruppin

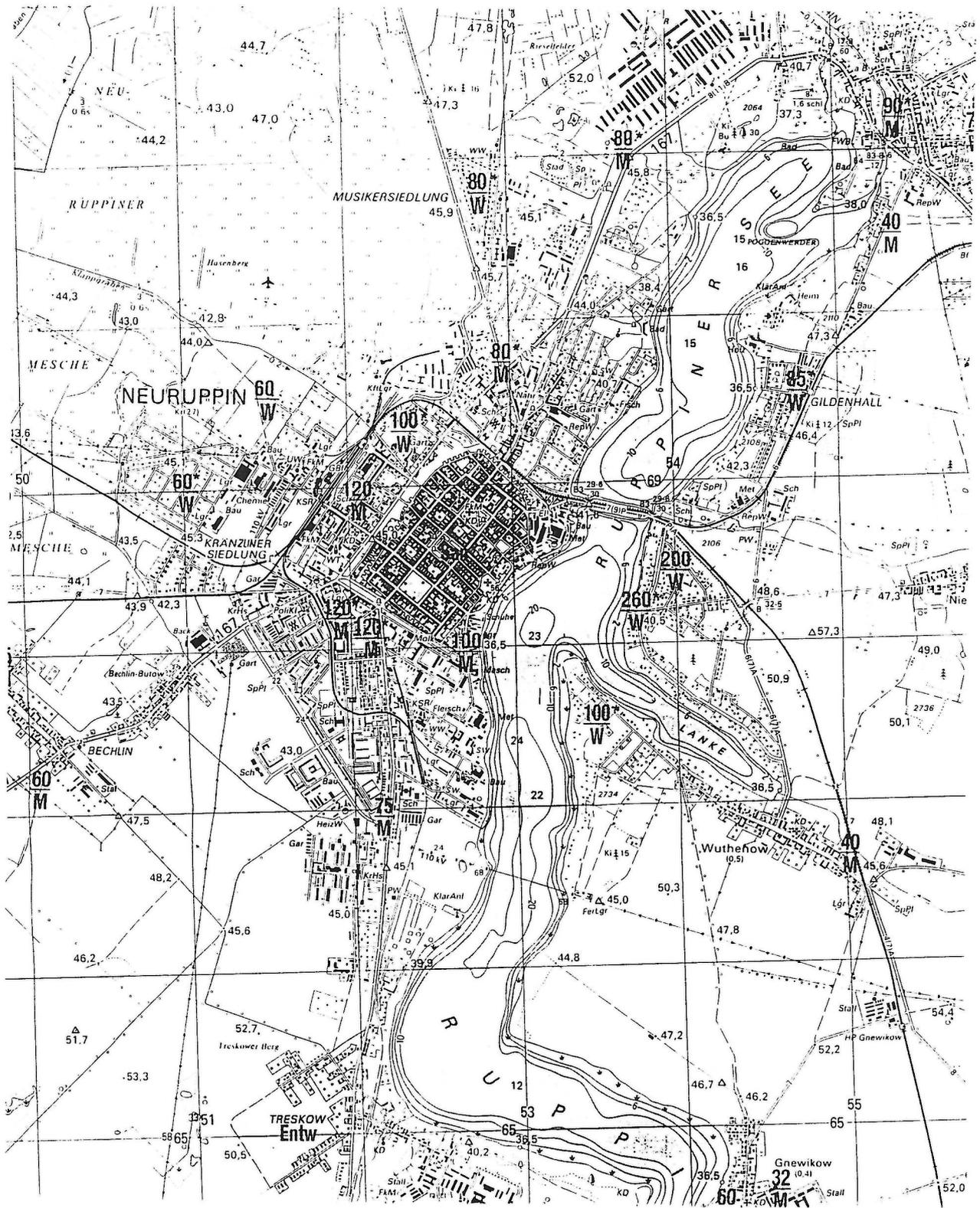


Abb. 26

5.2.4 Stadt Kyritz

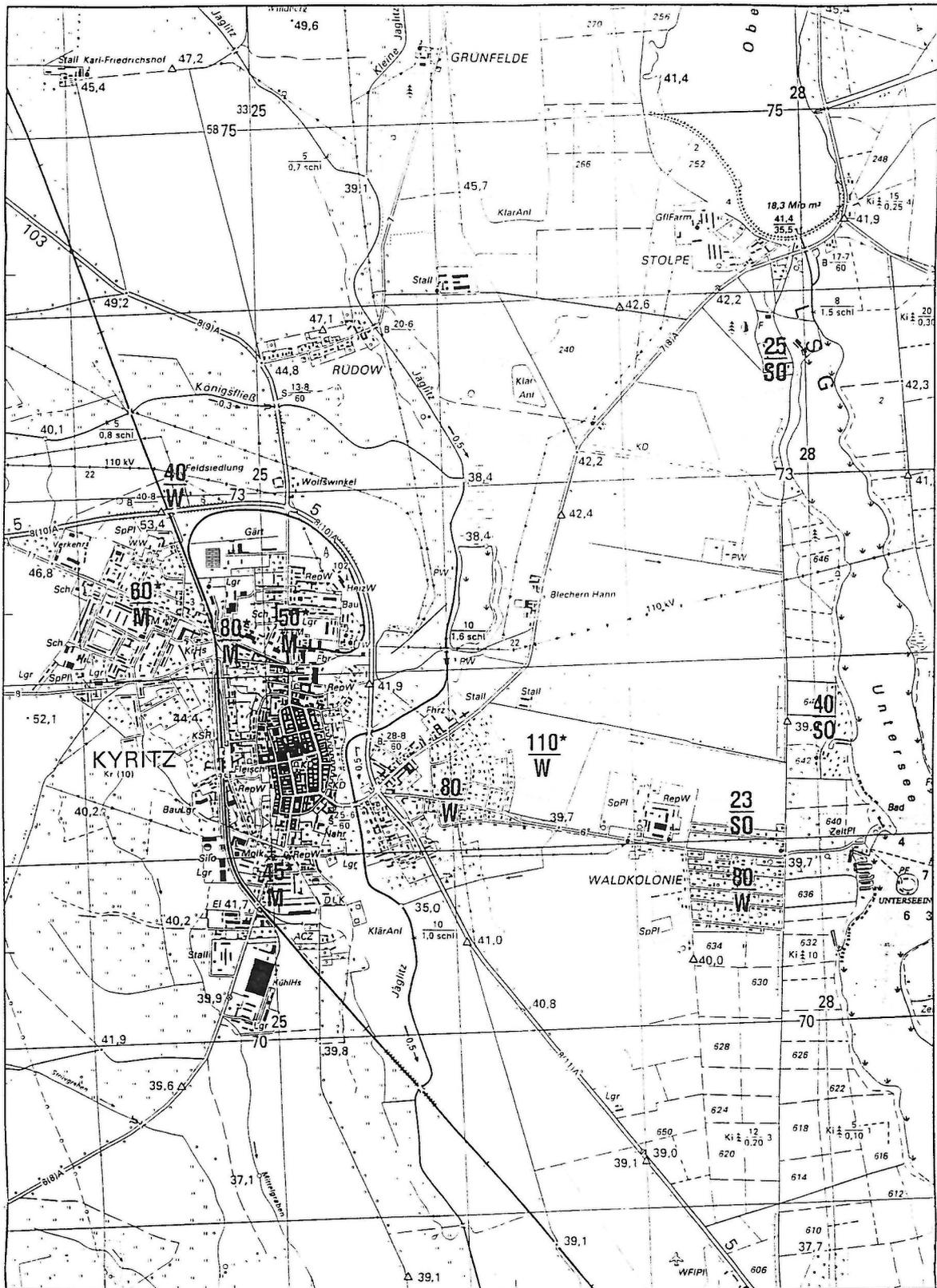


Abb. 28

6 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

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

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtlicher Gutachter:

Herr Gerhard Wedel, Neuruppin, Diplomlandwirt, Amtsleiter Amt für Flurneuordnung und ländliche
Entwicklung

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

weitere ehrenamtliche Gutachter:

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

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

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

Herr Manfred Schindler, Wittstock, Bauingenieur

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

Herr Klaus Goldmund, Kyritz, Dipl. Bauingenieur (FH) Fachingenieur für Gebäudeerhaltung

Herr Ralf Buhre, Kyritz, Anerkannter Sachverständiger für Wertermittlung

Herr Joachim Pankrath, Wusterhausen, Landwirt

Herr Frank Zomm, Kyritz, Dipl.-Bauingenieur

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

ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:

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

Frau Anka Wolff, Holzhausen, Dipl.-Ökonom, Steueramtfrau

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)
Am Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)
Tel.: (03991) 782496