



**LAND  
BRANDENBURG**



**Grundstücks-  
marktbericht  
1999  
OPR**

# Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Herausgeber : Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

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

Telefon: (033971) 62490 bis 62493  
Telefax: (033971) 62409

Auskünfte und Anträge : Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
: - Geschäftsstelle -

Schutzgebühr : 30,- DM pro Exemplar lt. Tarifstelle 3.1 a) der Gebührenordnung für  
die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen  
(GAGebO) vom 17.08.1999

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

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1 Vorbemerkungen	4
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	5
1.3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	5
1.3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	6
1.3.3 Gutachterausschuss und dessen Geschäftsstelle im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	7
<b>2 Kreisüberblick</b>	<b>10</b>
<b>3 Der Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin</b>	<b>17</b>
3.1 Übersicht Grundstücksmarkt 1999	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 Schwerpunktbereiche des Grundstücksmarktes nach Ämtern	21
3.2.3 Marktbeteiligung	21
<b>4 Teilmärkte</b>	<b>22</b>
4.1 Gesamtumsatz bebauter Grundstücke	22
4.1.1 Anzahl der Kauffälle	22
4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m <sup>2</sup>	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
4.3 Eigentumswohnungen (Wohn- und Teileigentum)	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	40
4.6	Sonstige Flächen	41
4.7	Weitere Untersuchungen und Ergebnisse	42
4.7.1	Nutzungsentgelte	42
4.7.2	Kleingartenpachten	44
4.7.3	Erbbauzinsen	44
4.7.4	Gewerbegrundstücke	44
4.7.5	Anfangswerte in Sanierungsgebieten	46
<b>5</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>49</b>
5.1	Erläuterungen	49
5.2	Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin	52
5.2.1	Landkreis Ostprignitz-Ruppin	52
5.2.2	Kreisstadt Neuruppin	53
5.2.3	Stadt Wittstock	54
5.2.4	Stadt Kyritz	55
<b>6</b>	<b>Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin</b>	<b>56</b>
<b>7</b>	<b>Benachbarte Gutachterausschüsse</b>	<b>57</b>

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1999 wird eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gegeben, mit dem Ziel die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im Landkreis durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzuzeigen und damit Orientierungsdaten anzubieten.

Angebot und Nachfrage bestimmen im wesentlichen den Grundstücksmarkt. Dabei hängt die Nachfrage entscheidend von der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer und der derzeitigen konjunkturellen Lage ab. Diese wiederum wird bestimmt durch die Baupreishöhe sowie der Höhe der Hypothekenzinsen, den nachhaltig zu erzielbaren Mieten, den möglichen Steuervorteilen und dem Bodenpreisniveau. Nach § 13 der Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg soll der Gutachterausschuss Feststellungen über den Grundstücksmarkt insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung in den Grundstücksmarktbericht zusammenfassen und veröffentlichen.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle sind u.a.:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108)
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl. S. 61) in Kraft getreten am 17. März 2000 außer Kraft getreten die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAV) vom 18. Juni 1991 (GVBl. S. 272), geändert durch Verordnung vom 1. September 1994 (GVBl. II S. 749)
- die Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschuss-Gebührenordnung- GAGebO) vom 17. August 1999 (GVBl. S. 474, 527) in Kraft getreten am 1. Oktober 1999 außer Kraft getreten die Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen vom 13. Dezember 1994 (GVBl. II S. 1002)
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - Wert) vom 06. Dezember 1988
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2111)

- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG)  
Art. 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 1994 (BGBl.I S. 3210, 3265), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 1999 (BGBl.I S. 2493)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)  
vom 22. Juli 1993 (BGBl.I S. 1339), geändert durch Verordnung vom 24. Juli 1997 (BGBl.I S. 1920)

### **1.3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin**

#### **1.3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg sind aufgrund der Gutachterausschussverordnung selbständige und unabhängige Institutionen des Landes. Sie werden jeweils für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt gebildet, sind jedoch kollegiale Fachgremien und an Weisungen nicht gebunden.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch das Ministerium des Inneren (Bestellungsbehörde) be- und abberufen. Die Bestellung erfolgt für eine Amtszeit von 5 Jahren. Wiederbestellungen sind zulässig.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die Mitglieder des Gutachterausschusses müssen für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde und Erfahrungen besitzen. Sie sind unparteiisch und zur Verschwiegenheit verpflichtet. Bei Vorlage von Interessenkollisionen sind sie von der Mitwirkung im Gutachterausschuss auszuschließen.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind insbesondere:

- als originäre Aufgabe die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung von lagetypischen Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten,
- auf Antrag von Berechtigten die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für Vermögensvor- und -nachteile,
- die Erstattung von antragsbezogenen Gutachten über die Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung- Nutzen) und ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz- BKleingG),
- auf Antrag der Enteignungsbehörde Zustandsfeststellungen für ein Grundstück oder ein Grundstücksteil bei vorzeitiger Besitzeinweisung durchzuführen,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten; ab 1.1.1997 ergänzend für steuerliche Zwecke nach Vorschriften der Finanzverwaltung,

- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Marktanpassungsfaktor, Liegenschaftszinssätze u.a.,
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen sowie der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen,
- Erstellung von Miet- und Pachtübersichten.

### **1.3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle nehmen Landesaufgaben wahr. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises organisatorisch angesiedelt. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden.

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle gehören:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung nach Weisung des Gutachterausschusses einschließlich der Prüfung der Kaufpreise im Hinblick auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr;
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung einschließlich der Fertigung von Bodenrichtwertkarten, Bodenrichtwertauskünften,
- Beschaffen und Erarbeiten allgemeiner Wertermittlungsgrundlagen; Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Vorbereitung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes,
- die Vorbereitung von Wertgutachten,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- Auskunftserteilung nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung,
- die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses.

#### Kaufpreissammlung

Grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist das Einrichten und führen der Kaufpreissammlung. Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses.

Nach § 195 BauGB ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem

Gutachterausschuss zu übersenden. Die Mitteilungspflicht besteht auch für preisbildende Beschlüsse im Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsverfahren. Die Verträge werden durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen Vorsitzenden ausgewertet und in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Sie werden um weitere wertrelevante Daten ergänzt, die teilweise von den Eigentümern zusätzlich erfragt werden. Dabei sind insbesondere die Lage, die Eigenschaften, die rechtlichen Gegebenheiten und die sonstige Beschaffenheit des Grundstücks zu erfassen und in Beziehung zum gezahlten Kaufpreis zu setzen.

Von der Auswertung ausgeschlossen werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Diese werden besonders gekennzeichnet.

Die Daten der Kaufpreissammlung sowie die Verträge unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die mit der Auswertung befaßt sind, und von Mitgliedern des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Erstattung von Gutachten und der Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB, eingesehen werden.

Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt detailliert und umfassend informiert ist. Sie ist sowohl für die Erstattung von Verkehrswertgutachten als auch für die Wertermittlung wesentlichen Daten unentbehrlich.

### **1.3.3 Gutachterausschuss und dessen Geschäftsstelle im Landkreis Ostprignitz-Ruppin**

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht aus einem Vorsitzenden, zwei stellvertretenden Vorsitzenden und weiteren 11 ehrenamtlichen Gutachtern. Die im Gutachterausschuss tätigen Gutachter kommen aus den Bereichen selbständiger Sachverständiger für Wertermittlung, Architektur, Bauwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Katasterwesen. Ebenfalls sind zwei Mitarbeiter der zuständigen Finanzbehörde als ehrenamtliche Gutachter bestellt, die bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten zu beteiligen sind.

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag gebührenpflichtige Gutachten. Antragsberechtigt sind Behörden, Gerichte und Notare zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben, Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte wie Nutzungsberechtigte, Erben etc. sowie Inhaber anderer Rechte am Grundstück.

Für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung wie Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Auskünfte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gegeben werden. Hierfür bedarf es noch weiterer Auswertungen und Analysen durch den Gutachterausschuss. Wegen nicht signifikanter Auswertung kann noch keine Aussage getroffen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sowie Nutzungsentgeltsammlung werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen Gebühr in anonymisierter Form erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird. Hierbei werden dem Antragsteller nach dessen Vorgaben Vergleichskauffälle bzw. vergleichbar vereinbarte Nutzungsentgelte genannt. Die Angaben müssen so anonymisiert werden, dass sie keine Rückschlüsse auf

natürliche Personen zulassen. Der Antragsteller hat die sachgerechte Verwendung der übermittelten Daten zu gewährleisten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ermittelt alljährlich zum Stichtag 31. Dezember (nach neuer GAV zum Stichtag 1. Januar) Bodenrichtwerte für baureifes Land. Die in der Bodenrichtwertsitzung des Gutachterausschusses beschlossenen Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen. Die Bodenrichtwertkarten können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bezogen werden.

Im Grundstücksmarktbericht gibt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte einen Überblick über den örtlichen Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und über die Preisentwicklung des abgelaufenen Kalenderjahres. Gemeinsam mit den Bodenrichtwert- und den Richtwertauskünften trägt er dazu bei, den Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin transparenter zu machen.

	1998	1999
<b>Auskünfte aus Kaufpreissammlung sowie Bodenrichtwertauskünfte</b>	3.039	2.729
<b>Abgegebene Bodenrichtwertkarten einschl. Auszüge</b>	174	201
<b>Zahl der Kaufverträge</b>	2.278	2.049
<b>Erstattete Wertgutachten</b>	7	15

Anzahl Kaufverträge

Tab.1

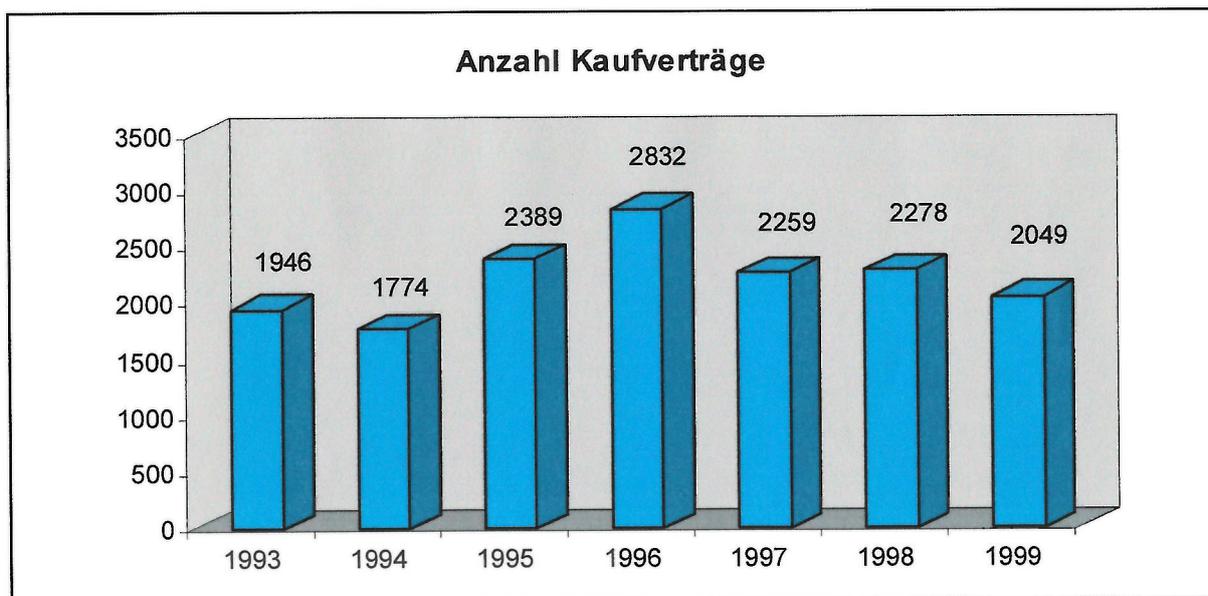


Abb. 1

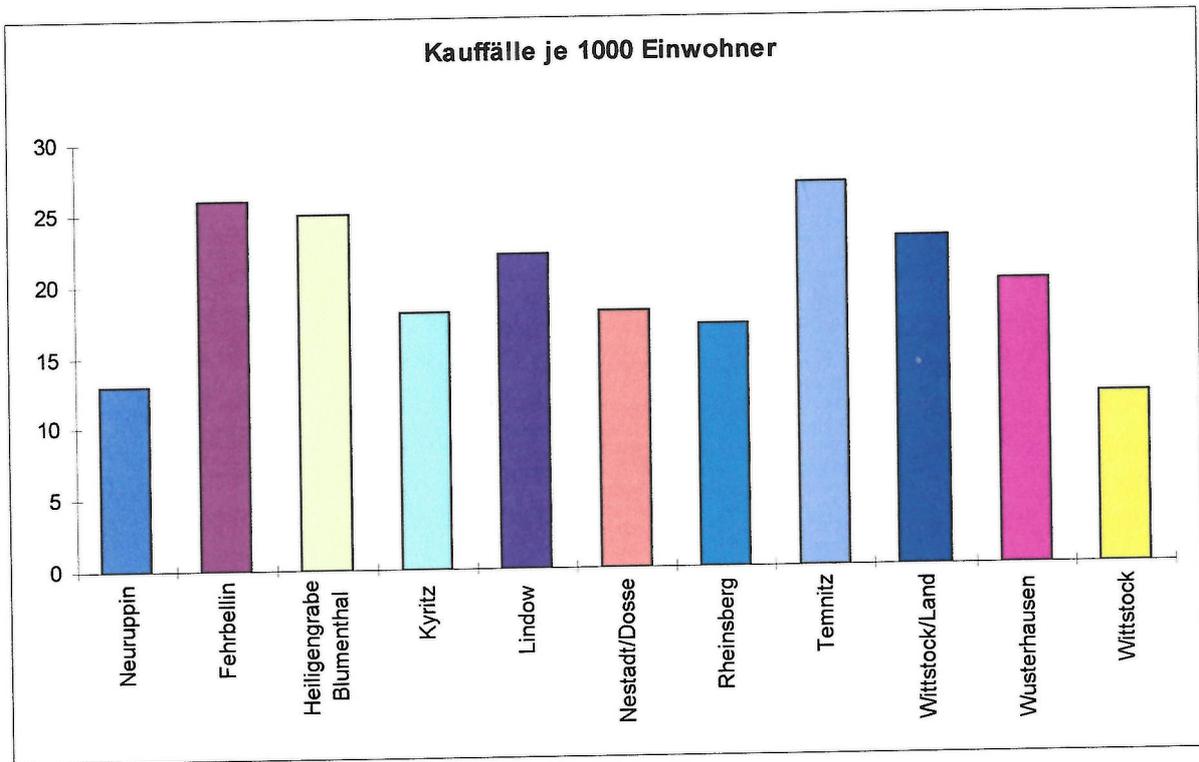


Abb.2

Die Anfragen zu Bodenrichtwerten (mündlich und schriftlich) haben sich im Berichtszeitraum zu 1998 um ca. 10 % reduziert.

Bodenrichtwertauskunft

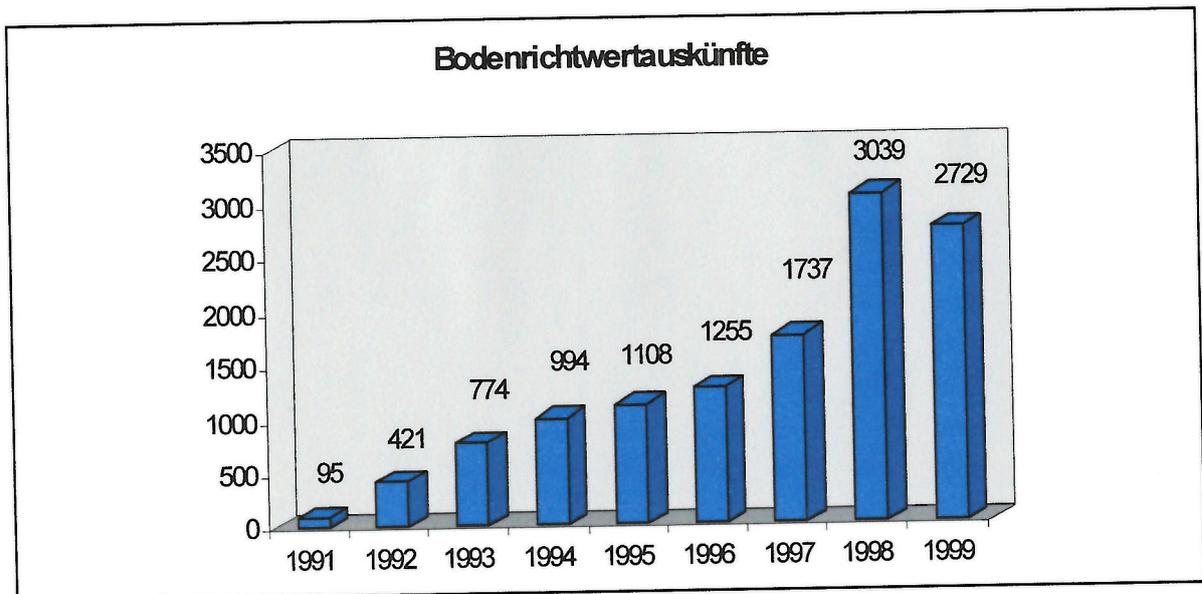


Abb. 3

Von den 15 Gutachten die im Berichtsjahr erstellt wurden, hatten ca. 87 % die Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes nach § 7 NutzEV zum Inhalt.

## 2 Kreisüberblick

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg unweit des Berliner Ballungsraums und wurde im Dezember 1993 entsprechend dem Kreisneugliederungsgesetz des Landes Brandenburgs aus den vorherigen Kreisen Kyritz, Neuruppin und Wittstock gebildet. Kreisstadt und Verwaltungssitz ist Neuruppin.

Er ist durch die verkehrsmäßig gut ausgebaute Bundesautobahn und die Bundesstraßen gut erreichbar. Berlin, Hamburg, Rostock und das Umland sind so auf schnellen Wegen zu erreichen.

Die wichtigsten Straßen und Bahnlinien sind:

- Autobahn Berlin-Hamburg (A24) mit den AS Fehrbellin, Neuruppin-Süd, Neuruppin, Herzprung und Wittstock
- Autobahn nach Rostock (A19) mit der AS Wittstock
- Bundesstraße B5 (Berlin-Hamburg) sowie Bundesstraße 167, 102 und 103
- Bahnlinie Berlin-Neustadt (Dosse)-Hamburg
- Regionalexpress Berlin-Neuruppin-Wittstock

Mit der Fläche von ca. 2.509 km<sup>2</sup> ist er flächenmäßig der drittgrößte Kreis des Landes Brandenburg (ca. 29.500 km<sup>2</sup>).

### Flächennutzung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 1999

Nutzung	Größe in ha	Anteil in %
	1999	1999
Gebäude- und Gebäudefreifläche	6.527	2,6
Betriebsfläche	386	0,1
Erholungsflächen	543	0,2
Verkehrsfläche	8.037	3,2
Landwirtschaftsfläche	139.492	55,6
Holzung	85.228	34,0
Wasser	8.464	3,4
Sonstiges	2.193	0,9
<b>Gesamt</b>	<b>250.870</b>	<b>100</b>

Tab. 2

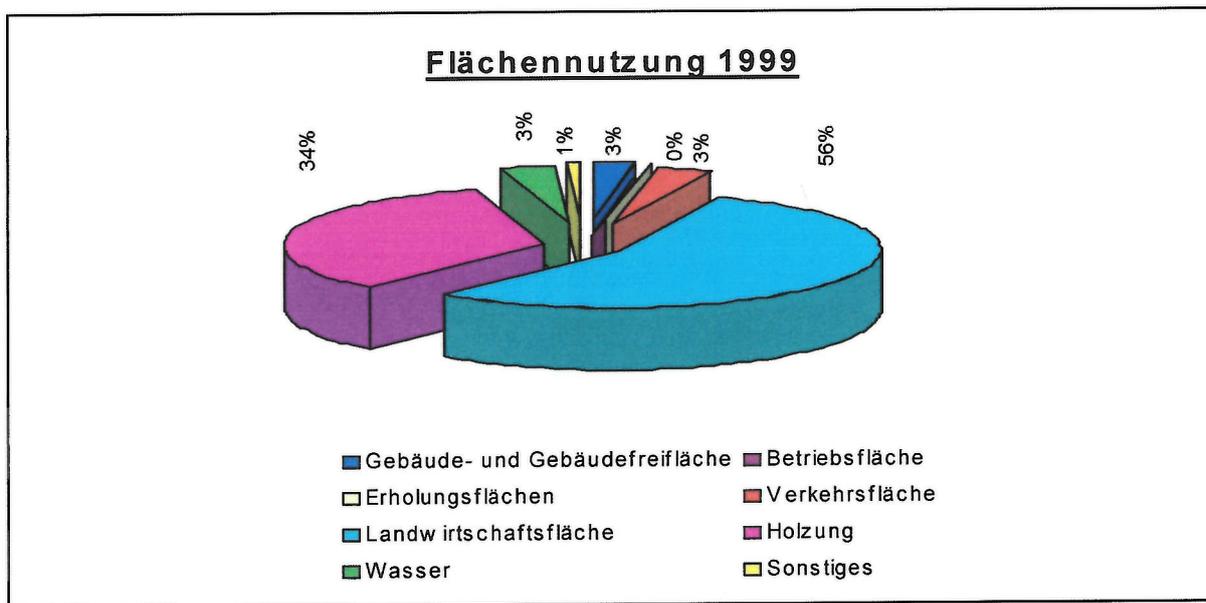


Abb. 4

Nach katastrertechnischen Gemarkungen geordnet ergibt sich folgende Situation:

***Amtsverwaltung Fehrbellin***

*Johann-Sebastian-Bach-Str. 6*

*16833 Fehrbellin*

zum Amt gehören die Gemarkungen:

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

***Amtsverwaltung Heiligengrabe/Blumenthal***

*Am Birkenwäldchen 1a*

*16909 Heiligengrabe*

zum Amt gehören die Gemarkungen:

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

***Amtsverwaltung Kyritz***

*Marktplatz 1*

*16866 Kyritz*

zum Amt gehören die Gemarkungen:

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

***Amtsverwaltung Lindow***

*Straße des Friedens 20*

*16835 Lindow (Mark)*

zum Amt gehören die Gemarkungen:

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

***Amtsverwaltung Neustadt/Dosse***

*Bahnhofstraße 6*

*16845 Neustadt (Dosse)*

zum Amt gehören die Gemarkungen:

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

***Amtsverwaltung Rheinsberg***

*Seestraße 21*

*16831 Rheinsberg*

zum Amt gehören die Gemarkungen:

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

***Amtsverwaltung Temnitz***

*Am Heideberg*

*16816 Walsleben*

zum Amt gehören die Gemarkungen:

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

***Amtsverwaltung Wittstock/Land***

*Meyenburger Chaussee 6*

*16909 Wittstock*

zum Amt gehören die Gemarkungen:

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

***Amtsverwaltung Wusterhausen***

*Am Markt 1*

*16868 Wusterhausen*

zum Amt gehören die Gemarkungen:

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

**Stadtverwaltung Neuruppin***Karl-Liebknecht-Straße 33**16816 Neuruppin*

zur Stadt gehören die Gemarkungen:

Altruppin, Bechlin, Buskow,, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Krangen,  
Lichtenberg, Molchow, Neuruppin, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wulkow, Wuthenow**Stadtverwaltung Wittstock***Rheinsberger Straße 18a**16909 Wittstock*

zur Stadt gehören die Gemarkungen:

Babitz, Biesen, Eichenfelde, Wittstock

**Luchgebiete**

dazu gehören die Gemarkungen

Neukammerluch, Redernluch, Schleuenluch

Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich der Landkreis in neun Ämter und zwei amtsfreie Städte. Er umfaßt 105 Gemeinden mit etwa 115.000 Einwohnern. Mit 46 Einwohnern pro Quadratkilometer ist der Landkreis Ostprignitz-Ruppin dünn besiedelt. Im Land Brandenburg sind es 87 Einwohner pro Quadratkilometer.

**Bevölkerung, Bevölkerungsdichte**

Amt/Stadt	Städte/Gemeinden	Einwohner		Fläche in km <sup>2</sup>		Einwohner je km <sup>2</sup>	
		1998	1999	1998	1999	1998	1999
Neuruppin Stadt	1	32.732	32.690	303,4	303,4	108	108
Fehrbellin	17	9.791	9.831	266,1	264,4	37	37
Heiligengrabe/ Blumenthal	12	4.747	4.734	180,4	180,2	26	26
Kyritz	8	11.403	11.382	167,5	167,5	68	68
Lindow	10	5.243	5.257	125,6	126,5	42	42
Neustadt/Dosse	8	9.116	8.984	247,5	251,9	37	36
Rheinsberg	16	8.610	8.633	259,3	259,3	34	33
Temnitz	8	5.823	5.881	249,6	248,9	23	24
Wittstock/Land	19	7.479	7.829	411,8	411,8	16	18
Wusterhausen	5	6.878	6.915	202,1	197,9	34	35
Wittstock/Stadt	1	13.371	13.064	97,0	96,9	143	138
<b>Kreis gesamt</b>	105	115.193	115.200	2.510,3	2.508,7	46	46

Quelle: Rechtsamt des Landkreises OPR

Tab. 3

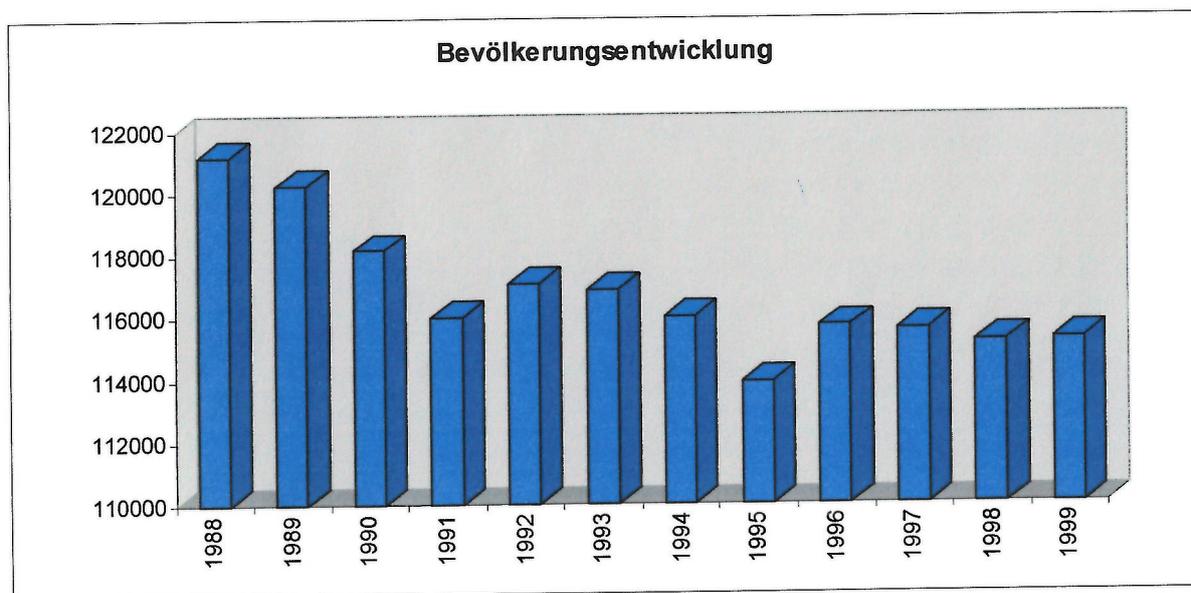


Abb. 5

Die Landschaft des Landkreises ist geprägt von Wiesen- und Ackerflächen, zahlreichen Seen und Wäldern. Wegen der bevorzugten Lage gewinnt der Kreis Ostprignitz-Ruppin mehr und mehr an Bedeutung als Naherholungsgebiet.

Quelle: Umweltamt des Landkreises OPR

Es gibt folgende Schutzgebiete:

### 1. Landschaftsschutzgebiete:

- Ruppiger Wald- und Seegebiet	52.670 ha
- Seekette zwischen Wusterhausen und Herzsprung mit Uferlandschaft	1.522 ha
- Postluch	45 ha
- Westhavelland	<u>136.105 ha</u>
	<u>190.342 ha</u>

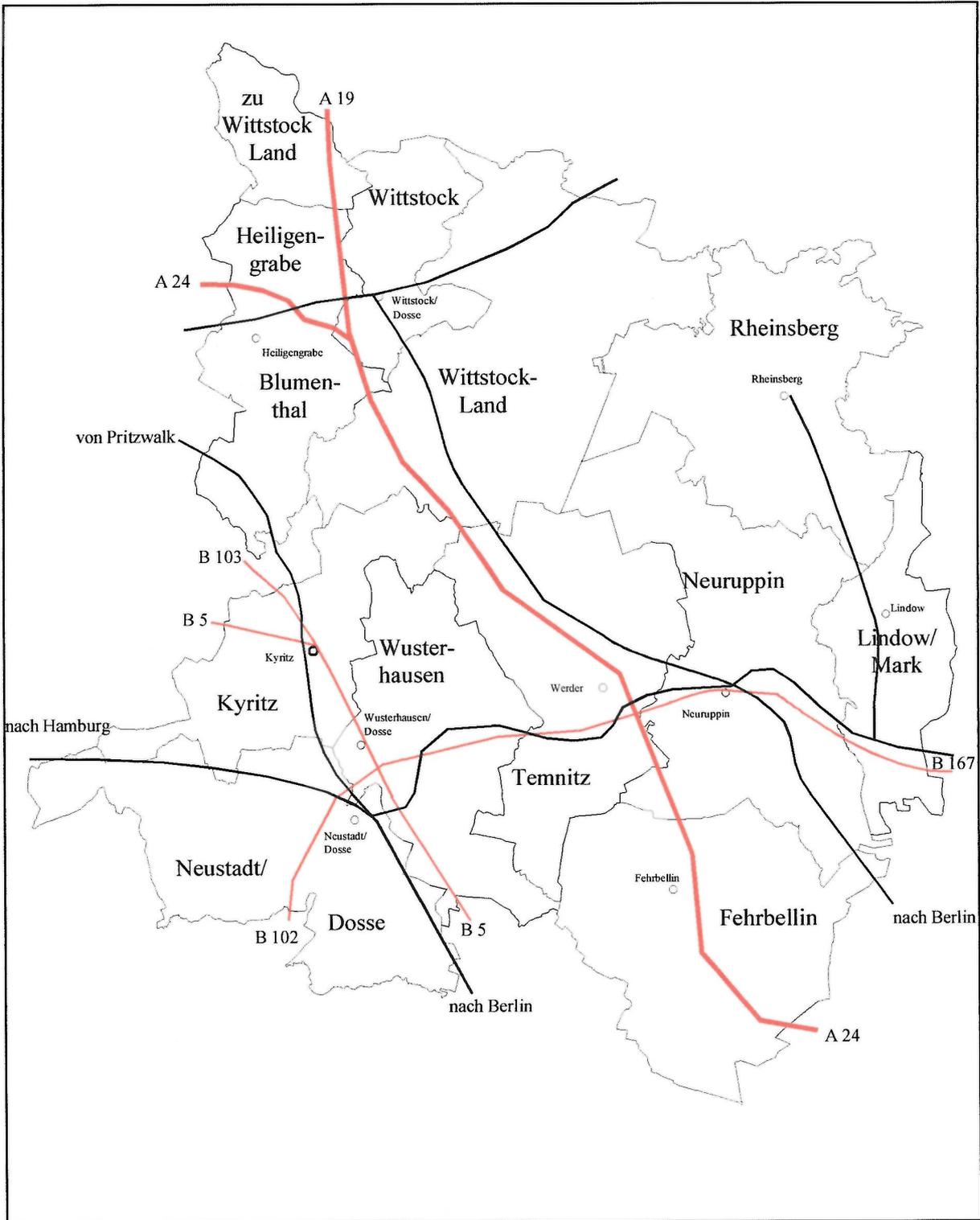
### 2. Naturschutzgebiete

- Oberheide	146 ha
- Wumm- und Twernsee	363 ha
- Gr. Stechlin-Nehmitz-u. Gr. Krukowsee	2.118 ha
- Stechlin (Erweiterung)	7.334 ha
- Buchheide	37 ha
- Himmelreichsee	7 ha
- Ruppiger Schweiz	95 ha
- Kunsterspring	99 ha
- Friesacker Zootzen	161 ha
- Unter Rhinluch-Dreetzer See	3.897 ha
- Prämer Berge	20 ha
- Natteheide	1.243 ha
- Feuchtgebiete Schönberg-Blankenberg	1.150 ha
- Bärenbusch	844 ha

- Bückwitzer See und Rohrlacker Graben	222 ha
- Postluch Ganz	34 ha
- Mühlenteich (+Kattenstieg)	119 ha
- Königsfließ	839 ha
- Dosseniederungen	<u>2.850 ha</u>
	<u>21.578 ha</u>

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

Die nachfolgende Karte zeigt die Verkehrssituation im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.



### **3 Der Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin**

#### **3.1 Gesamtübersicht Grundstücksmarkt 1999**

##### **3.1.1 Anzahl der Verträge**

Dem Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin lagen für den Auswertzeitraum 2.049 Kaufverträge zur Auswertung vor.

##### **3.1.2 Flächenumsatz**

Die Kaufverträge beinhalten einen Flächenumsatz von nur noch 28,2 km<sup>2</sup>. Es ist somit ein Rückgang von 52,5 % zum Vorjahr zu verzeichnen.

##### **3.1.3 Geldumsatz**

Es wurde ein Geldumsatz in Höhe von 192,5 Mio DM registriert. Dies entspricht einer Reduzierung auf ca. 77% des Vorjahresniveaus.

	<b>Kaufverträge (gesamt)</b>	<b>Flächenumsatz in 1000m<sup>2</sup></b>	<b>Geldumsatz in Mio DM</b>
<b>1992</b>	1.880	24.236	113,6
<b>1993</b>	1.946	23.363	141,5
<b>1994</b>	1.774	23.939	197,7
<b>1995</b>	2.389	30.473	293,8
<b>1996</b>	2.832	59.052	429,8
<b>1997</b>	2.259	54.777	209,8
<b>1998</b>	2.276	59.433	248,8
<b>1999</b>	2.049	28.227	192,5

Tab.4

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

### 3.2 Einzelanalyse des Grundstückmarktes

#### 3.2.1 Analyse der Kaufverträge nach Grundstücksqualitäten

Grundstücksart	Kaufverträge		Anteil in %	
	1998	1999	1998	1999
<b>unbebaute Grundstücke</b>	595	583	26,1	28,4
<b>bebaute Grundstücke</b>	882	826	38,8	40,3
<b>Eigentumswohnungen</b>	133	84	5,8	4,1
<b>Land-u. forstw. Fläche</b>	327	326	14,4	15,9
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	41	44	1,8	2,2
<b>sonstige Flächen</b>	298	186	13,1	9,1
<b>Gesamt</b>	<b>2.276</b>	<b>2.049</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab. 5

Bei den Eigentumswohnungen wurde im Vergleich zum Vorjahr nur noch ein Niveau von etwa 63 % erreicht. Das Niveau 1997 im Vergleich zu 1996 hat bei 60 % gelegen und 1996 zu 1995 bei 217%.

Bei den anderen Grundstücksarten sind die Anzahl der Verkäufe aus dem Vorjahr fast gleich geblieben bzw. liegen nur geringfügig darunter.

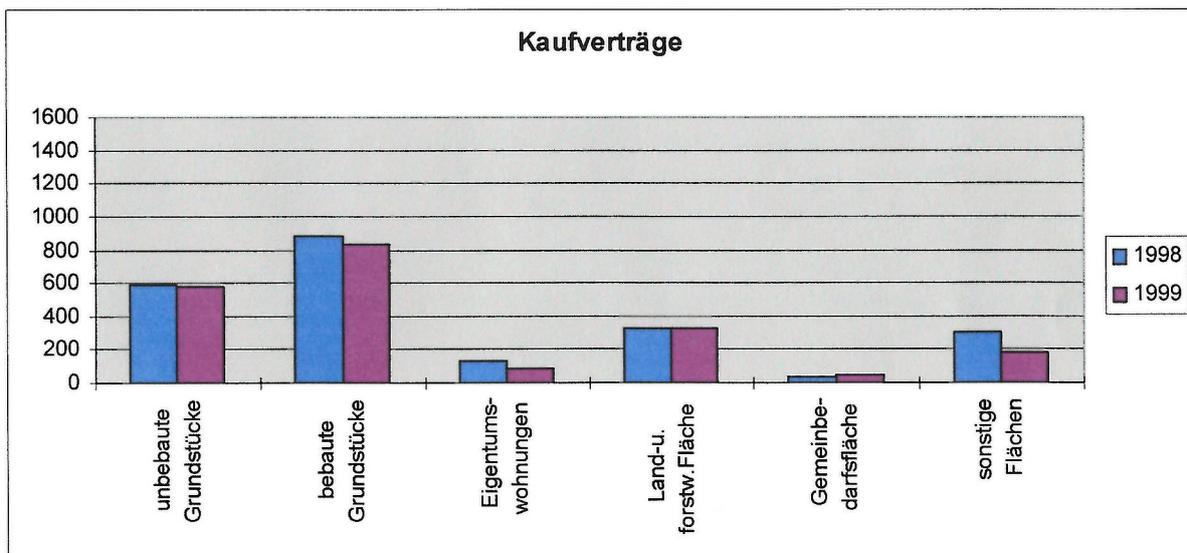


Abb. 6

**Geldumsatz in Mio DM**

Grundstücksart	Umsatz in Mio DM		Anteil in %	
	1998	1999	1998	1999
unbebaute Grundstücke	27,2	21,6	10,9	11,2
bebaute Grundstücke	176,5	148,6	71,0	77,2
Eigentumswohnungen	25,0	13,0	10,0	6,8
Land-u. forstw. Fläche	17,4	7,8	7,0	4,1
Gemeinbedarfsflächen	0,2	0,1	0,1	0,1
sonstige Flächen	2,5	1,3	1,0	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>248,8</b>	<b>192,5</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab.6

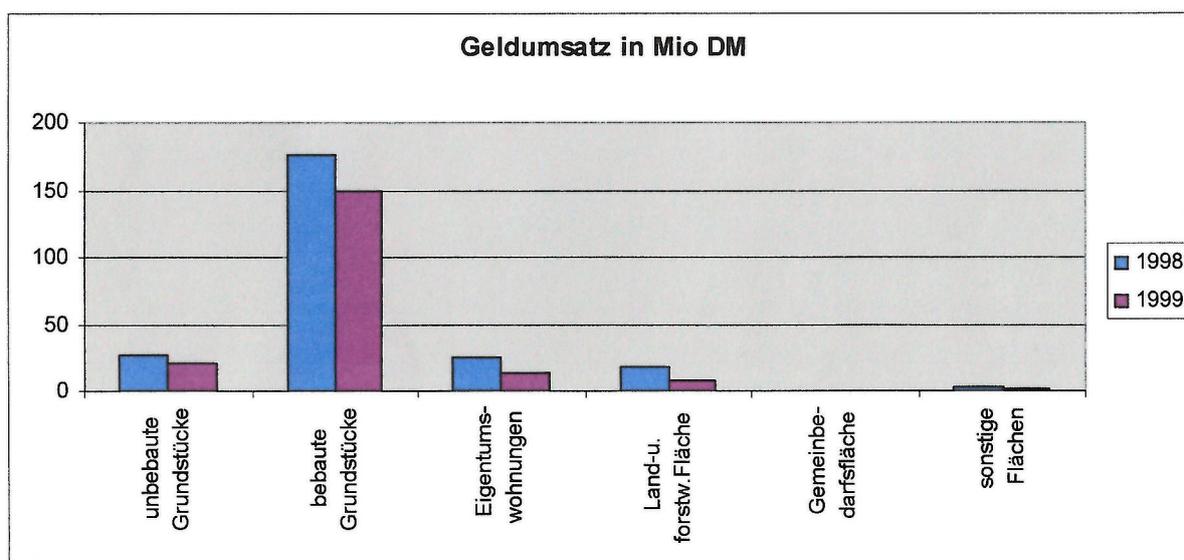


Abb. 7

Es ist ein Rückgang beim Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 56,3 Mio DM zu verzeichnen und betrifft besonders den Teilmarkt der bebauten Grundstücke.

**Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>**

Grundstücksart	Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>		Anteil in %	
	1998	1999	1998	1999
<b>unbebaute Grundstücke</b>	1.058	1.360	1,8	4,8
<b>bebaute Grundstücke</b>	4.476	4.994	7,5	17,7
<b>Eigentumswohnungen</b>	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst
<b>Land-u. forstw. Flächen</b>	53.383	21.489	89,8	76,1
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	53	53	0,1	0,2
<b>sonstige Flächen</b>	464	331	0,8	1,2
<b>Gesamt</b>	<b>59.433</b>	<b>28.227</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab.7

Beim Flächenumsatz nehmen land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nach wie vor den größten Anteil ein, jedoch zum Vorjahr rückläufig.

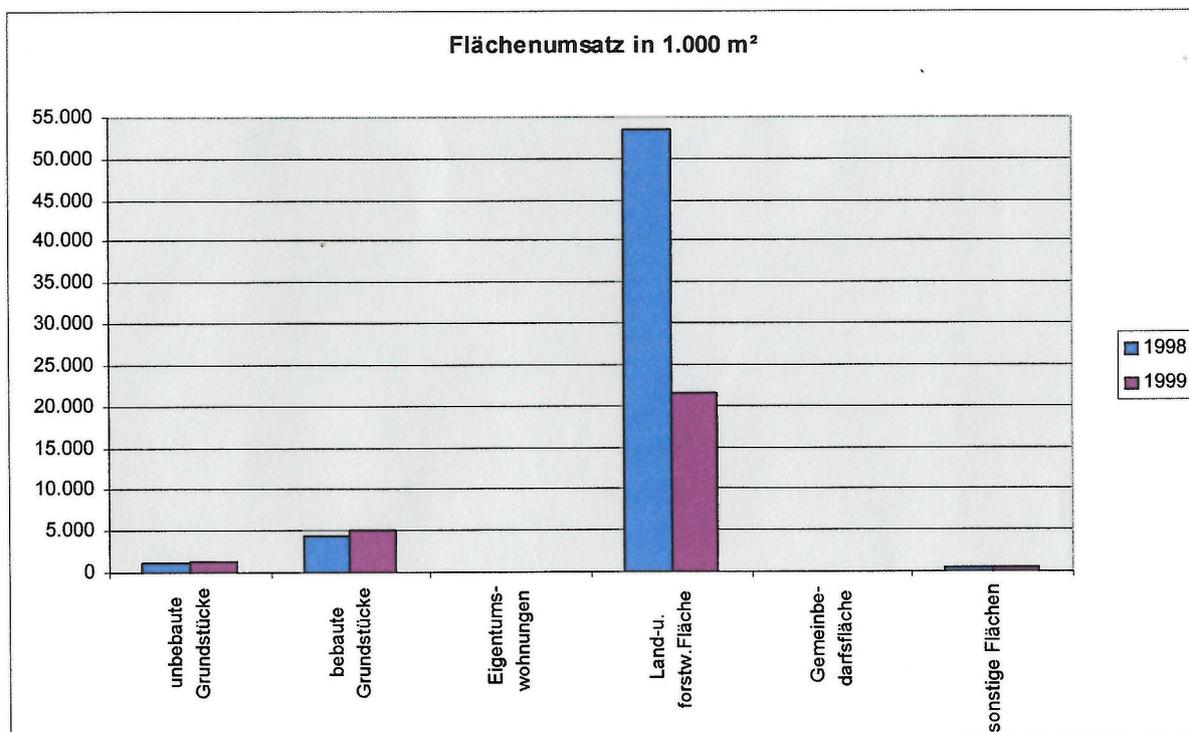


Abb. 8

### 3.2.2 Schwerpunktbereiche des Grundstücksmarktes nach Ämtern

Amt	Kaufverträge		Flächenumsatz 1.000 m <sup>2</sup>		Geldumsatz Mio DM		Kauffälle je 1.000 EW
	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1999
Neuruppin Stadt	628	413	4.414	2.319	109,2	78,5	12,6
Fehrbellin	267	255	2.595	4.103	18,5	11,7	26,0
Heiligengrabe/ Blumenthal	140	117	9.399	2.830	9,3	6,1	25,0
Kyritz	163	201	2.496	2.206	20,9	14,1	17,6
Lindow	149	116	1.415	1.253	11,1	7,4	21,9
Neustadt/Dosse	162	158	5.022	3.283	8,7	13,7	17,6
Rheinsberg	195	148	4.036	2.344	26,8	13,6	17,2
Temnitz	119	161	19.046	2.014	10,2	9,6	27,3
Wittstock Land	168	179	5.263	4.201	10,7	11,8	22,9
Wusterhausen	139	139	4.852	2.925	9,8	9,3	20,1
Wittstock Stadt	145	161	881	726	13,6	16,7	12,3
Luchgebiet	1	1	15	24	0,0	0,0	-
<b>Gesamt</b>	<b>2.276</b>	<b>2.049</b>	<b>59.433</b>	<b>28.227</b>	<b>248,8</b>	<b>192,5</b>	<b>17,8*</b>

\*-Durchschnitt

Tab.8

Die meisten Kaufverträge waren in der Stadt Neuruppin, obwohl hier ein Rückgang von über 200 Kaufverträgen, Verringerungen des Flächenumsatzes auf 53 %, sowie des Geldumsatzes auf 72 % zum Vorjahr zu verzeichnen ist. Die größten Kaufaktivitäten erfolgten im Amt Temnitz. Starke Flächenumsatzrückgänge sind in den Ämtern Temnitz und Heiligengrabe/ Blumenthal vorliegend.

### 3.2.3 Marktbeteiligung

Marktteilnehmer	Veräußerer				Erwerber			
	1996	1997	1998	1999	1996	1997	1998	1999
natürliche Personen	1.593	1.389	1.629	1.499	2.410	1.885	1.806	1.603
öffentliche Hand	699	520	203	273	115	150	185	251
sonst. Juristische Personen	540	350	444	277	307	224	285	195
<b>Gesamt</b>	<b>2.832</b>	<b>2.259</b>	<b>2.276</b>	<b>2.049</b>	<b>2.832</b>	<b>2.259</b>	<b>2.276</b>	<b>2.049</b>

Tab. 9

## 4 Teilmärkte

### 4.1 Gesamtumsatz bebauter Grundstücke

#### 4.1.1 Anzahl der Kaufverträge

	Kaufverträge		Anteil in %	
	1998	1999	1998	1999
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	480	436	54,4	52,9
Reihenhäuser/Doppelhäuser	106	127	12,0	15,4
Wochenendhäuser	74	72	8,4	8,7
Mehrfamilienhäuser	67	52	7,6	6,3
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	53	34	6,0	4,1
sonstige Gebäude	102	104	11,6	12,6
<b>Gesamt</b>	<b>882</b>	<b>825</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab.10

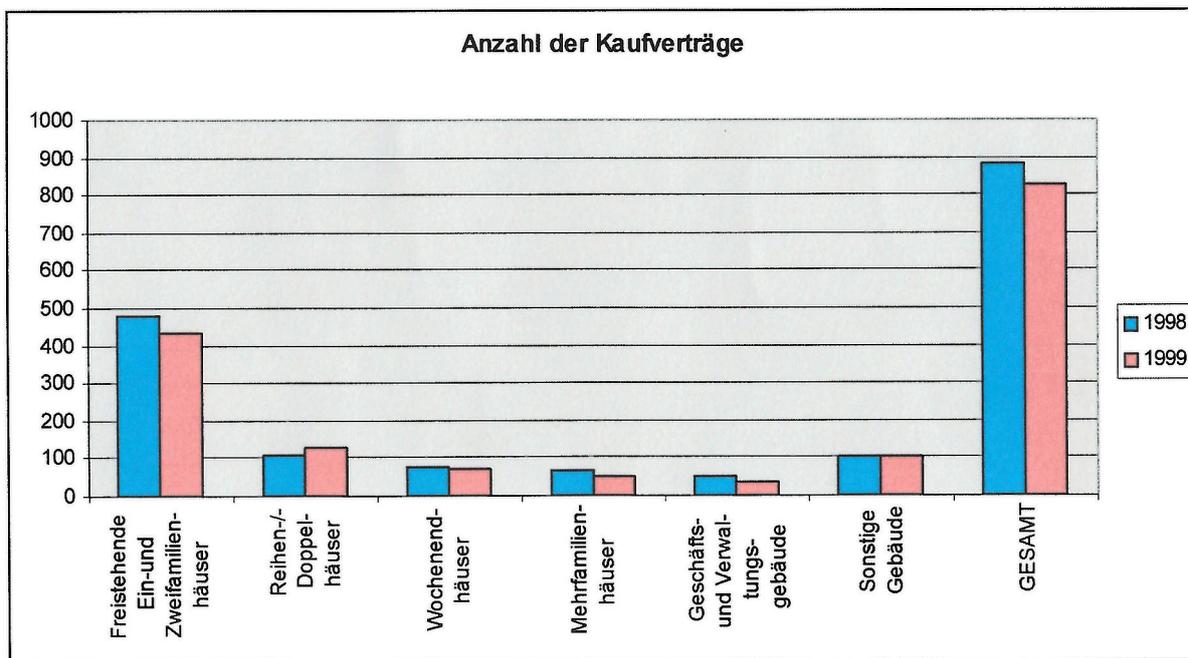


Abb. 9

Bei den Kauffällen nehmen Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil ein. Der Gesamtumsatz bebauter Grundstücke hat sich 1998, wie auch 1999 auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konzentriert, deren Anzahl ca. 53 % der Gesamtverkäufe ausmachen.

4.1.2 Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>

	1998	1999	1998 Anteil in %	1999 Anteil in %
<b>Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	1.771	2.843	39,6	56,9
<b>Reihenhäuser/ Doppelhäuser</b>	101	115	2,2	2,3
<b>Wochenendhäuser</b>	181	335	4,0	6,7
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	165	114	3,7	2,3
<b>Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude</b>	132	299	3,0	6,0
<b>sonstige Gebäude</b>	2.126	1.286	47,5	25,8
<b>Gesamt</b>	<b>4.476</b>	<b>4.992</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab.11

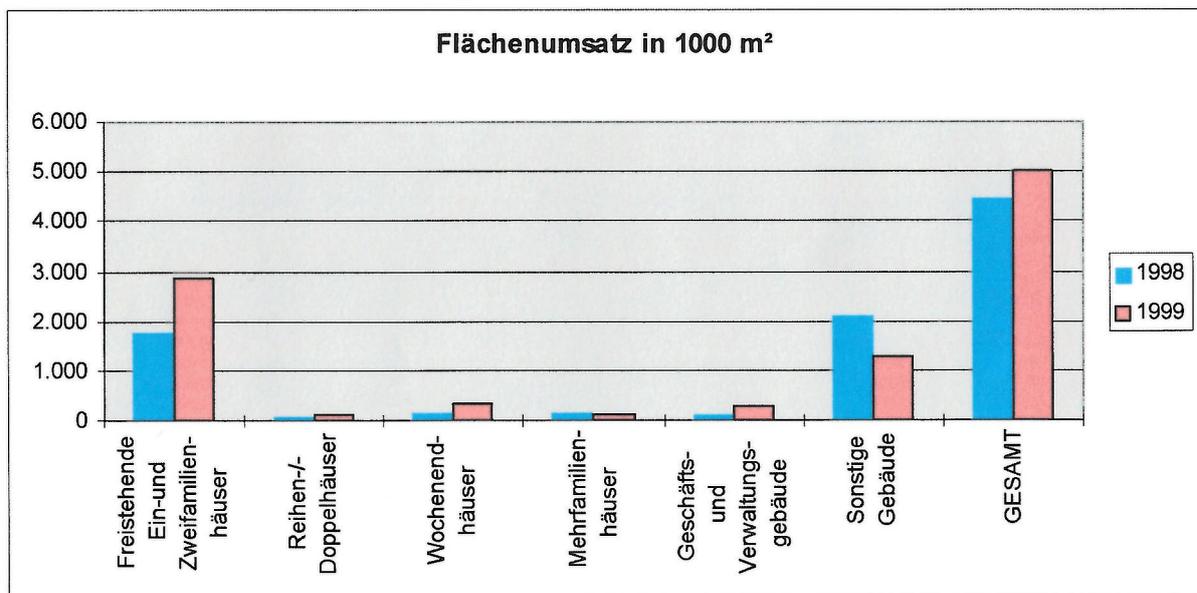


Abb. 10

Trotz Kaufrückgang bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken von 9 %, stieg der Flächenumsatz um ca. 60%.

### 4.1.3 Geldumsatz in 100 TDM

	1998	1999	1998 Anteil in %	1999 Anteil in %
<b>Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	694	651	39,3	43,9
<b>Reihenhäuser/ Doppelhäuser</b>	122	147	6,9	9,9
<b>Wochenendhäuser</b>	90	63	5,1	4,2
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	175	216	9,9	14,6
<b>Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude</b>	307	132	17,4	8,9
<b>sonstige Gebäude</b>	377	274	21,4	18,5
<b>Gesamt</b>	<b>1.765</b>	<b>1.483</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab.12

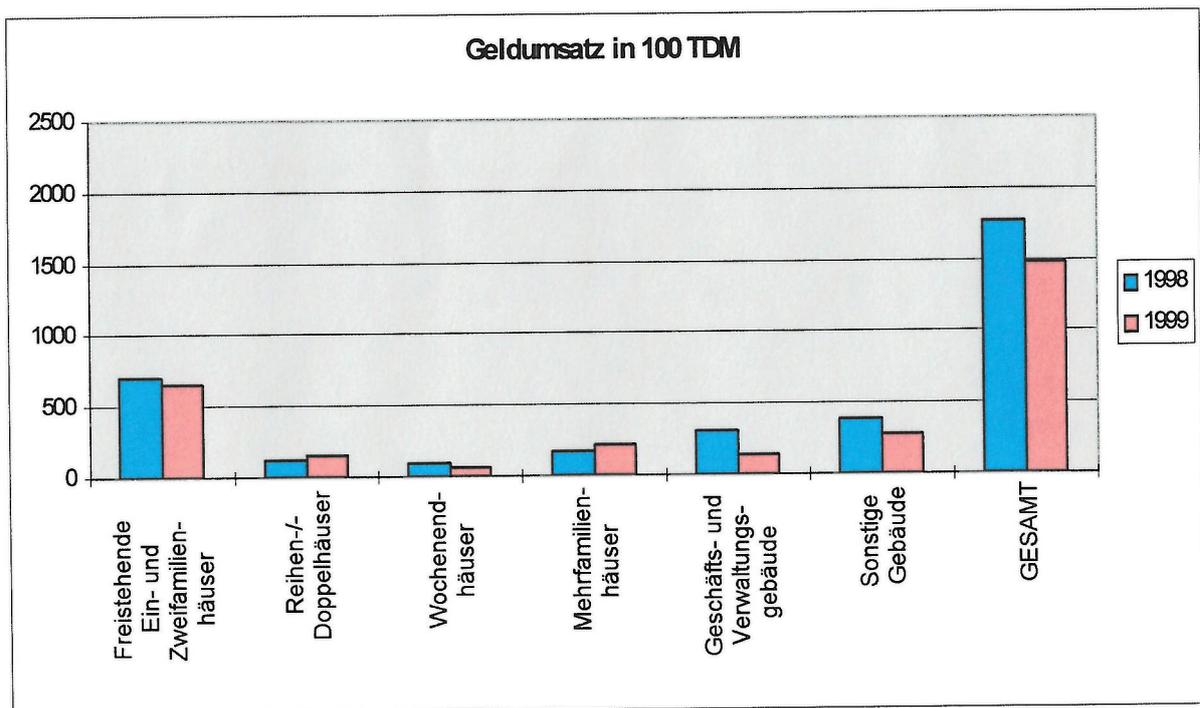


Abb. 11

Aus der Sicht des Geldumsatzes nehmen Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil mit 43,9 % ein. Wie die obige Tabelle aufzeigt, ging der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken um 16 % zum Vorjahr zurück.

### 4.1.4 Bebaute Grundstücke nach Ämtern

#### 1. Anzahl Kaufverträge

Amt	Kaufverträge		Anteil in %	
	1998	1999	1998	1999
Neuruppin	236	188	26,7	22,8
Fehrbellin	108	67	12,2	8,1
Heiligengrabe/ Blumenthal	52	47	5,9	5,7
Kyritz	69	67	7,8	8,1
Lindow	42	49	4,8	5,9
Neustadt/Dosse	61	70	6,9	8,5
Rheinsberg	88	64	10,0	7,8
Temnitz	39	61	4,4	7,4
Wittstock Land	72	85	8,2	10,3
Wusterhausen	57	63	6,5	7,6
Wittstock/Stadt	58	64	6,6	7,8
Luchgebiet	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>882</b>	<b>825</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab. 13

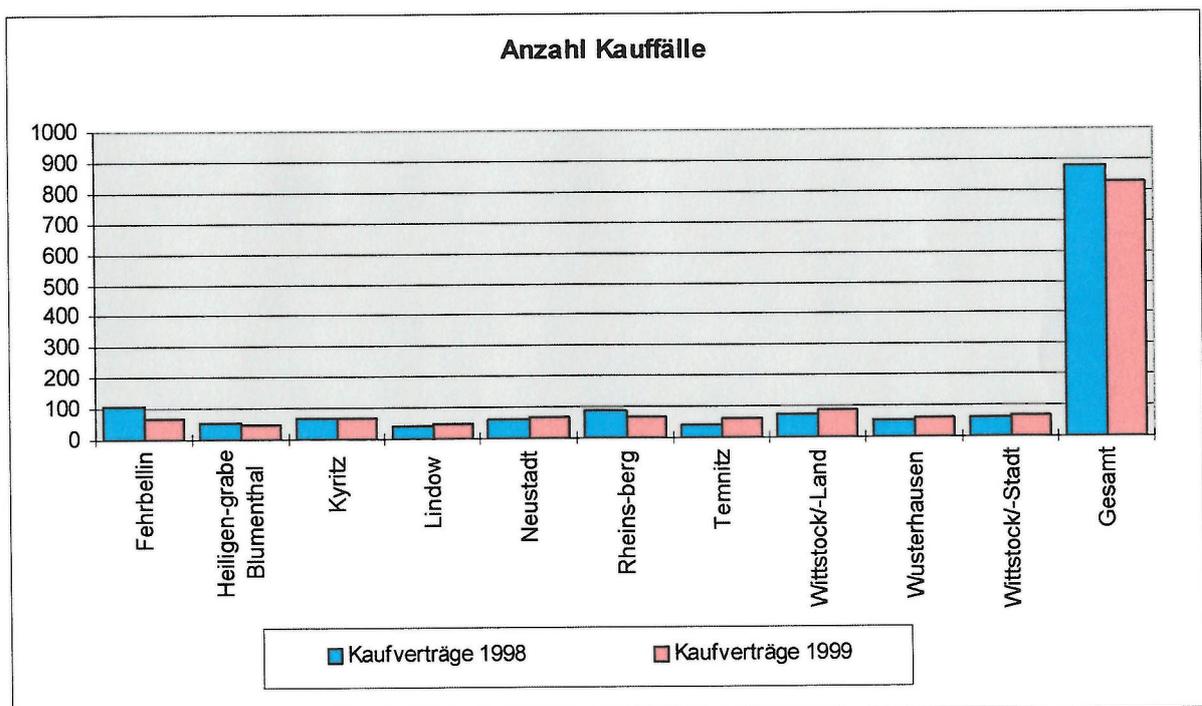


Abb.12

2. Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>

Amt	1998	1999	1998 Anteil in %	1999 Anteil in %
Neuruppin	498	377	11,1	7,5
Fehrbellin	199	937	4,5	18,8
Heiligengrabe/ Blumenthal	1.367	286	30,6	5,7
Kyritz	161	179	3,6	3,6
Lindow	129	169	2,9	3,4
Neustadt/Dosse	328	440	7,3	8,8
Rheinsberg	950	1.043	21,2	20,9
Temnitz	197	268	4,4	5,4
Wittstock Land	373	819	8,3	16,4
Wusterhausen	144	189	3,2	3,8
Wittstock Stadt	130	285	2,9	5,7
Luchgebiet	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>4.476</b>	<b>4.992</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab.14

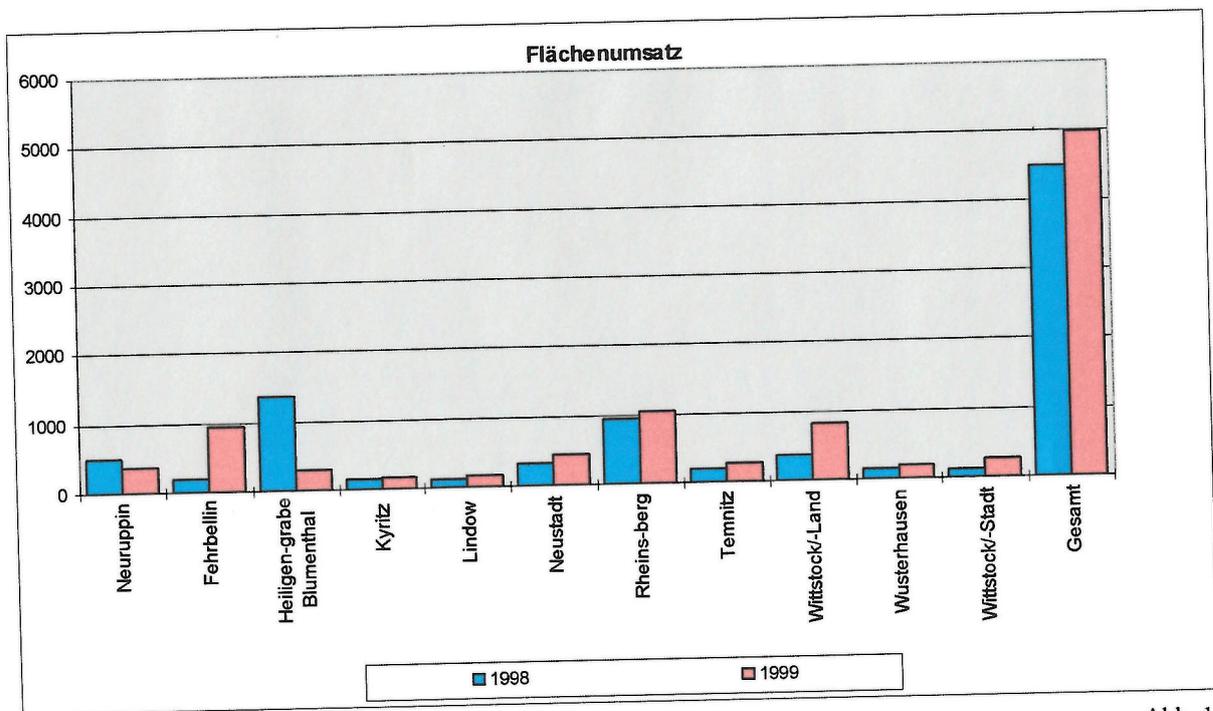


Abb. 13

Eine auffällige Steigerung des Flächenumsatzes ist in den Amtsbereichen Fehrbellin und Wittstock/ Land zu verzeichnen. Im Amt Heiligengrabe/ Blumenthal ist der Flächenumsatz drastisch zurückgegangen.

3. Geldumsatz in 100 TDM

Amt	1998	1999	1998 Anteil in %	1999 Anteil in %
Neuruppin	756	632	42,8	42,6
Fehrbellin	135	74	7,6	5,0
Heiligengrabe/ Blumenthal	46	45	2,6	3,0
Kyritz	170	105	9,7	7,1
Lindow	56	60	3,2	4,0
Neustadt/Dosse	64	121	3,6	8,2
Rheinsberg	225	98	12,8	6,6
Ternitz	57	67	3,2	4,5
Wittstock Land	81	95	4,6	6,4
Wusterhausen	72	69	4,1	4,7
Wittstock Stadt	103	117	5,8	7,9
Luchgebiet	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.765</b>	<b>1.483</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab.15

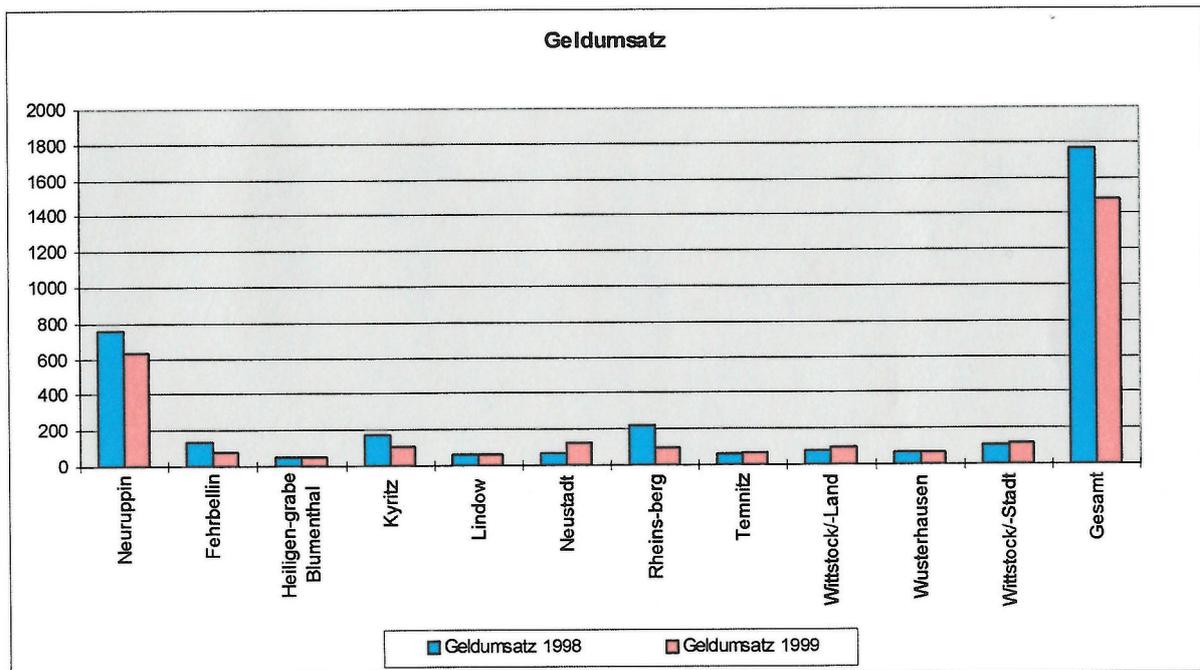


Abb. 14

Trotz des geringen Flächenumsatzes in der Stadt Neuruppin hat sich der Geldumsatz nicht wesentlich verändert im Verhältnis zum Vorjahr. Eine Kaufpreiserhöhung ist ebenfalls im Amt Neustadt vorliegend. Der Geldumsatz im Amt Rheinsberg ist stark zurückgegangen.

## 4.2 Unbebaute Grundstücke

### 4.2.1 Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke

geplante Bebauung	Anzahl Kaufverträge				Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>				Geldumsatz in 100 TDM			
			Anteil in %				Anteil in %				Anteil in %	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1998	1999
indiv. Wohnungs- bau	310	274	52,1	47,0	350	329	33,1	24,2	98	74	36,0	34,3
Mehrfamilie- n-häuser	123	133	20,7	22,8	132	173	12,5	12,7	68	80	25,1	36,9
geschäftliche Nutzung	4	1	0,7	0,2	12	1	1,1	0,1	1	0	0,2	0
Betriebe der Land- u. Forst- wirtschaft	9	50	1,5	8,6	50	565	4,7	41,5	4	11	1,5	5,2
Gewerbe	53	49	8,9	8,4	337	175	31,9	12,9	57	27	21,0	12,3
Sonstige	96	76	16,1	13,0	176	118	16,7	8,6	44	24	16,2	11,3
<b>Gesamt</b>	<b>595</b>	<b>583</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>1.058</b>	<b>1.360</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>272</b>	<b>216</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab. 16

Die Kaufverträge sind insgesamt leicht rückläufig. Die meisten Kauffälle (47 %) waren im individuellen Wohnungsbau. Steigerungen waren bei Mehrfamilienhäusern und bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft zu verzeichnen.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Auch hier besonders bei den Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und den Mehrfamilienhäusern.

Sowohl der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz sind beim individuellen Wohnungsbau und Gewerbe rückläufig. Bei den Mehrfamilienhausgrundstücken ist ein Preisrückgang zu verzeichnen. Es ist gegenüber dem Vorjahr festzustellen, dass die Baugrundstücke etwas größer werden jedoch auch die Kosten günstiger.

### 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 %	
	1998	1999	1998	1999
Neuruppin	97	104	16,4	17,8
Fehrbellin	104	105	17,5	18,0
Heiligengrabe/Blumenthal	37	31	6,2	5,3
Kyritz	57	66	9,6	11,3
Lindow	77	41	12,9	7,0
Neustadt/Dosse	28	34	4,7	5,8
Rheinsberg	46	41	7,7	7,1
Temnitz	37	50	6,2	8,6
Wittstock Land	31	30	5,2	5,2
Wusterhausen	41	34	6,9	5,8
Wittstock Stadt	40	47	6,7	8,1
Luchgebiet	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>595</b>	<b>583</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab. 17

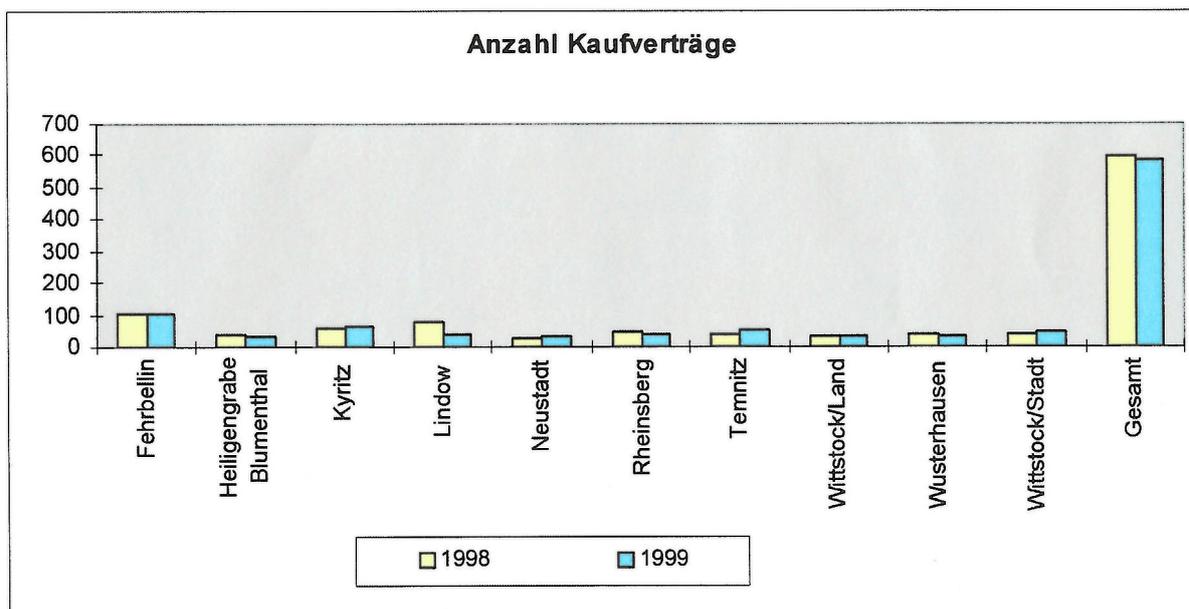
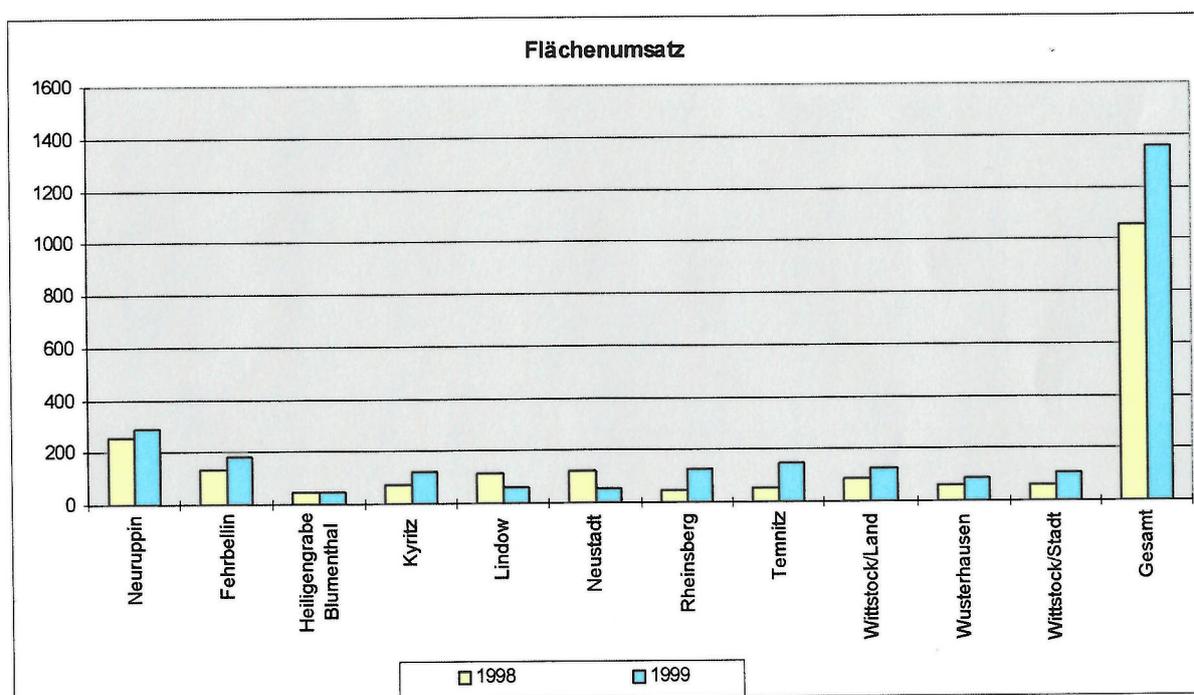


Abb. 15

2. Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>

Amt	Flächenumsatz		Anteil in %	
	1998	1999	1998	1999
Neuruppin	258	291	24,4	21,4
Fehrbellin	136	183	12,9	13,4
Heiligengrabe/ Blumenthal	46	45	4,3	3,3
Kyritz	77	124	7,3	9,1
Lindow	113	58	10,7	4,3
Neustadt/Dosse	118	56	11,1	4,1
Rheinsberg	45	130	4,3	9,6
Temnitz	57	150	5,4	11,0
Wittstock Land	89	130	8,4	9,6
Wusterhausen	58	86	5,4	6,3
Wittstock Stadt	61	107	5,8	7,9
Luchgebiet	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.058</b>	<b>1.360</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab. 18



Tab.16

3. Geldumsatz in 100 TDM

Amt/ Stadt	Geldumsatz		Anteil in %	
	1998	1999	1998	1999
Neuruppin	85	54	31,3	25,0
Fehrbellin	40	29	14,7	13,5
Heiligengrabe/ Blumenthal	9	4	3,3	1,9
Kyritz	16	26	5,9	12,0
Lindow	48	10	17,6	4,6
Neustadt/Dosse	7	7	2,6	3,2
Rheinsberg	14	16	5,2	7,4
Temnitz	10	18	3,7	8,3
Wittstock Land	11	7	4,0	3,2
Wusterhausen	11	12	4,0	5,6
Wittstock Stadt	21	33	7,7	15,3
Luchgebiet	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>272</b>	<b>216</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab.19

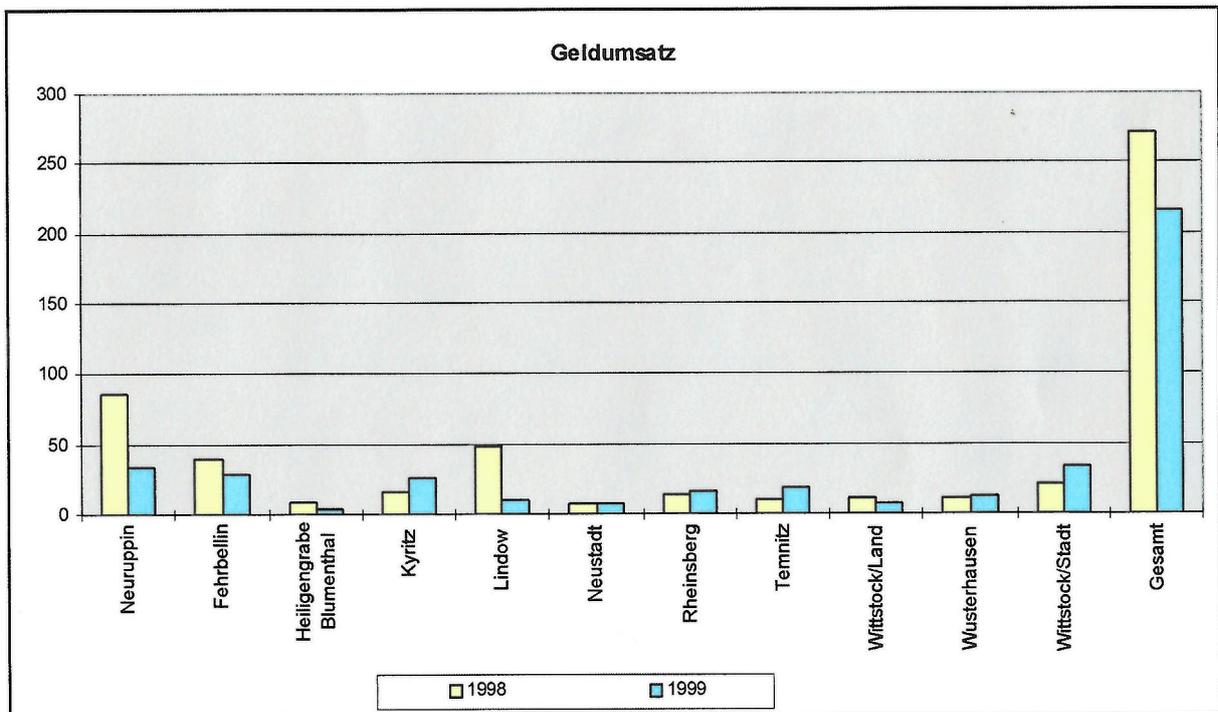


Abb. 17

### 4.2.3 Auswertung von Flächen selbständig baureifer Grundstücke

	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz 1.000 m <sup>2</sup>		Geldumsatz in 1.000 DM	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
<b>Wohnbaugrundstücke</b>	274	236	221	198	11.259	10.190
<b>geschäftlich genutzte Grundstücke</b>	0	1	0	1	0	31
<b>gewerbl. genutzte Grundstücke</b>	42	36	211	145	4.754	2.413
<b>sonstige Baugrundstücke</b>	45	19	32	63	1.310	1.155
<b>Gesamt</b>	<b>361</b>	<b>292</b>	<b>464</b>	<b>407</b>	<b>17.323</b>	<b>13.789</b>

Tab.20

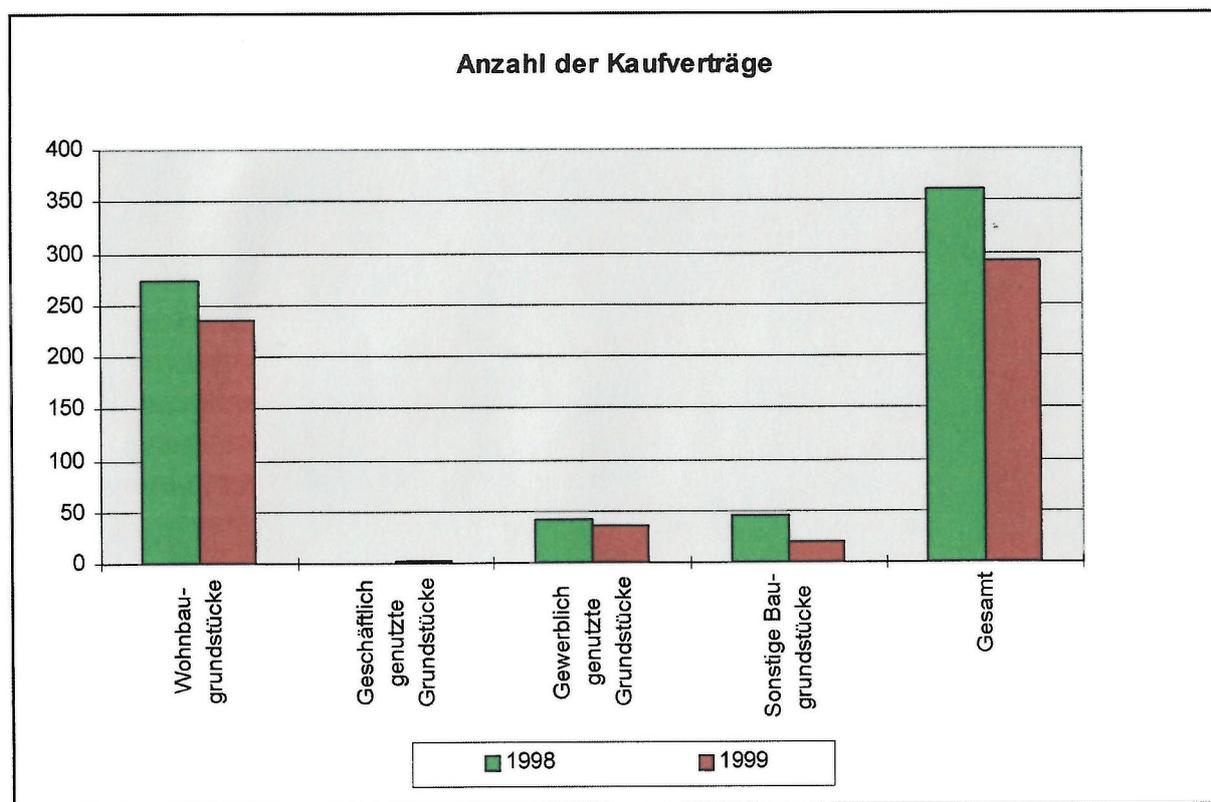


Abb. 18

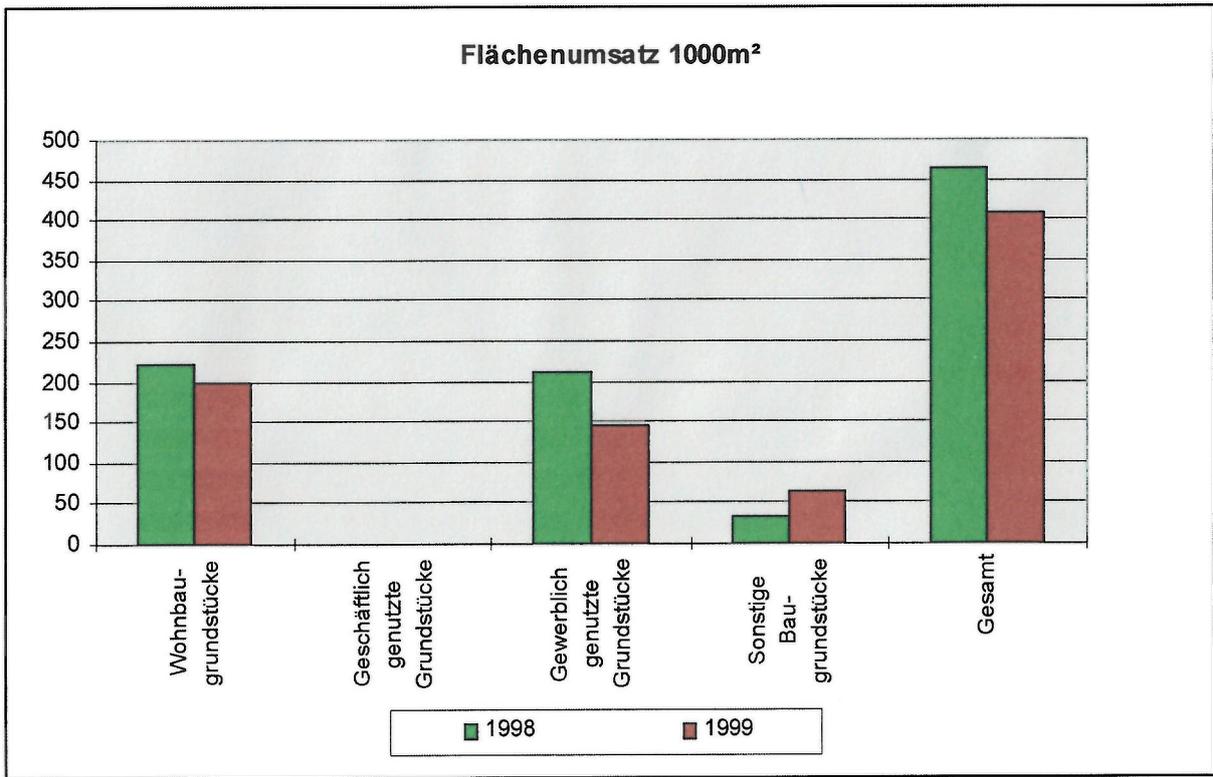


Abb. 19

Die rückläufige Tendenz zeigt sich besonders drastisch im rückläufigen Geldumsatz von 20 % im Verhältnis zum Vorjahr.

### 4.3 Eigentumswohnungen (Wohn- und Teileigentum)

Im Jahr 1999 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 84 Eigentumswohnungen bei einem durchschnittlichen Kaufpreis je Wohnung von 155 TDM veräußert.

Auswertung nach Ämtern/Städten

Amt/Stadt	Anzahl Verkäufe		Geldumsatz 100 TDM		Kaufpreis je Wohnung	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Neuruppin	101	50	213	90	210.000	180.000
Fehrbellin	3	-	3	-	90.000	-
Kyritz	3	2	4	3	126.000	147.000
Neustadt/Dosse	4	5	2	2	53.000	47.000
Rheinsberg	6	7	15	13	253.000	193.000
Temnitz	2	2	3	3	155.000	129.000
Wusterhausen	5	1	2	1	47.000	105.000
Wittstock Land	-	4	-	3	-	150.000
Wittstock Stadt	9	13	8	15	92.000	116.000
<b>Gesamt</b>	<b>133</b>	<b>84</b>	<b>250</b>	<b>130</b>	<b>188.000</b>	<b>155.000</b>

Tab. 21

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen entsprechen 63% vom Vorjahr, wobei der Geldumsatz fast um die Hälfte zurückging.

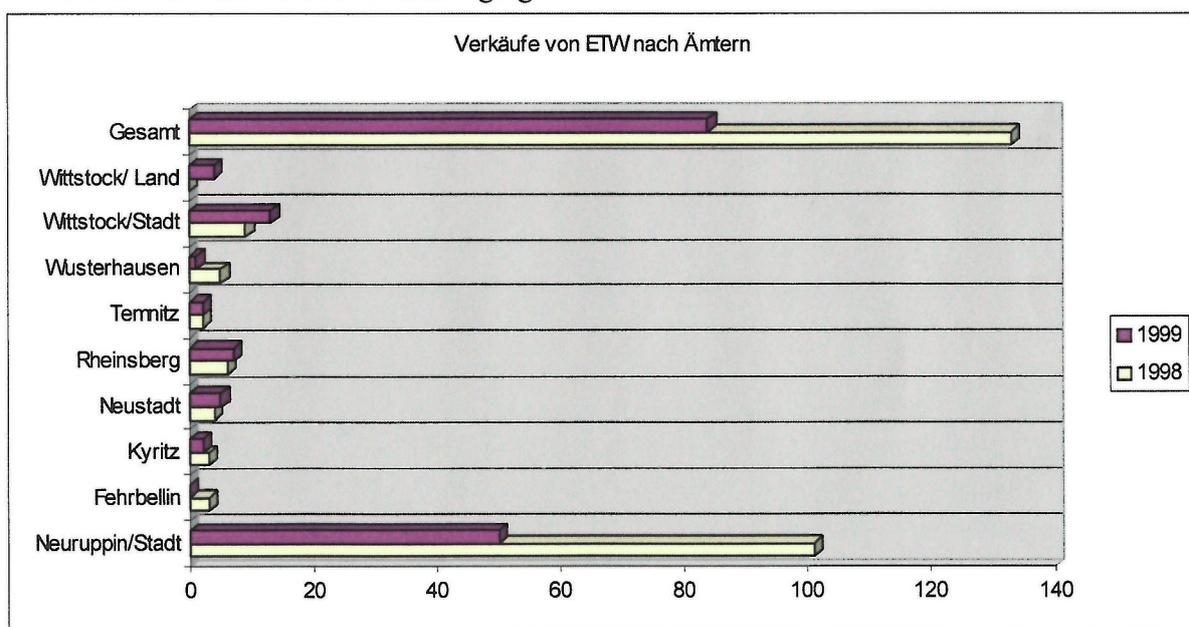


Abb. 20

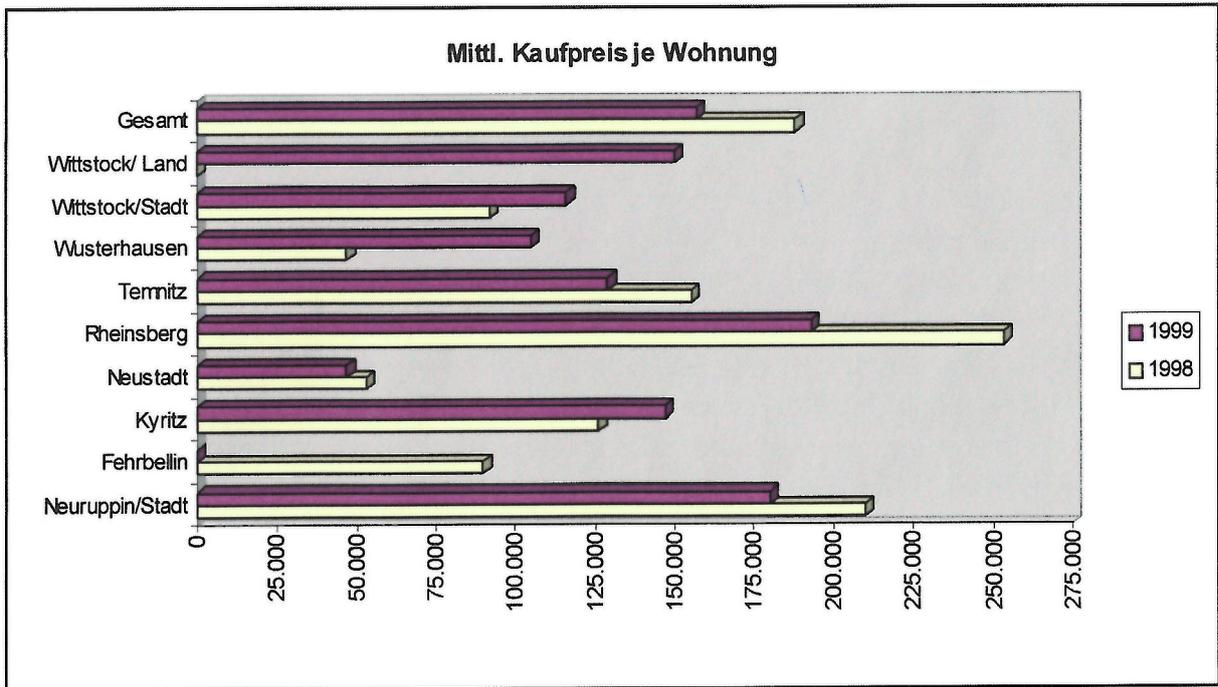


Abb. 21

	Anzahl	Mittel Kaufpreis
	1999	1999
<b>Erstverkauf/ Wohneigentum</b>	70	167.000
<b>Erstverkauf/ Teileigentum</b>	1	3.000
<b>Gesamt</b>	71	*

\* konnte wegen fehlender Angaben nicht gesichert berechnet werden

Tab.22

Wohnflächenpreise für den Erstverkauf von Eigentum in Neuruppin von 3.040 DM/m<sup>2</sup> - 3.450 DM/m<sup>2</sup>.

#### 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 <sup>2</sup>		Geldumsatz 1.000 DM	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Acker	70	73	2.821	3.094	1.594	1.494
Grünland	33	41	817	815	349	299
Wechselland	71	54	7.194	5.171	2.588	1.883
Forsten	44	76	2.363	2.408	255	465
landw. Betriebe (Höfe)	8	11	5.134	1.634	4.623	1.207
weitere Nutzungen	101	71	35.054	8.367	7.985	2.425

Tab. 23

#### Gesamt

	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldumsatz in 1.000 DM
1998	327	53.383	17.394
1999	326	21.489	7.773

Tab. 24

##### 4.4.2 Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Ämtern

Amt	Anzahl Kaufverträge		Flächenumsatz 1.000 m <sup>2</sup>		Geldumsatz 1.000 DM	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Neuruppin	27	33	2.599	1.595	3.114	680
Fehrbellin	27	45	2.236	2.931	1.175	734
Heiligengrabe/ Blumenthal	37	26	7.920	2.485	3.769	764
Kyritz	23	35	2.113	1.880	777	592
Lindow	16	14	1.156	998	473	335
Neustadt/Dosse	48	38	4.559	2.766	1.306	732
Rheinsberg	28	18	2.972	1.080	1.024	515
Temnitz	30	26	18.725	1.545	3.155	592
Wittstock Land	48	46	4.764	3.238	1.461	1.241
Wusterhausen	33	33	4.650	2.629	1.345	1.050

Amt	Anzahl Kaufverträge		Flächenumsatz 1.000 m <sup>2</sup>		Geldumsatz 1.000 DM	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Wittstock Stadt	9	11	674	318	231	92

Tab. 25

Obwohl bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen eine gleichbleibende Anzahl von Kauffällen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen ist, sind Flächen- und Geldumsatz rückläufig.

### Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preise und Flächengröße je Kauffall

Amt	DM/m <sup>2</sup>		durchschnittliche Fläche	
	1998	1999	1998	1999
Neuruppin	0,87	0,43	133	48
Fehrbellin	0,33	0,40	83	65
Heiligengrabe/ Blumenthal	0,48	0,31	214	96
Kyritz	0,37	0,31	92	54
Lindow	0,41	0,34	72	71
Neustadt/Dosse	0,29	0,26	95	73
Rheinsberg	0,34	0,48	106	57
Temnitz	0,17	0,38	624	60
Wittstock Land	0,31	0,38	99	70
Wusterhausen	0,29	0,40	141	80
Wittstock Stadt	0,34	0,29	75	29
Luchgebiet	0,33	0,21	-	-

Tab. 26

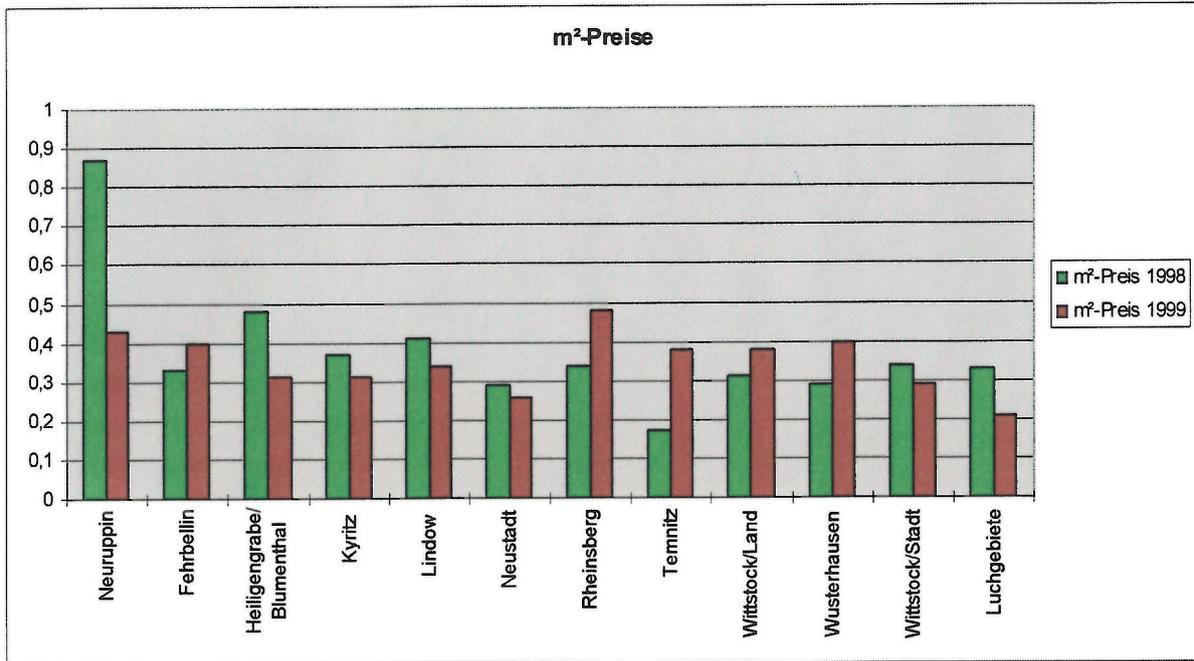


Abb. 22

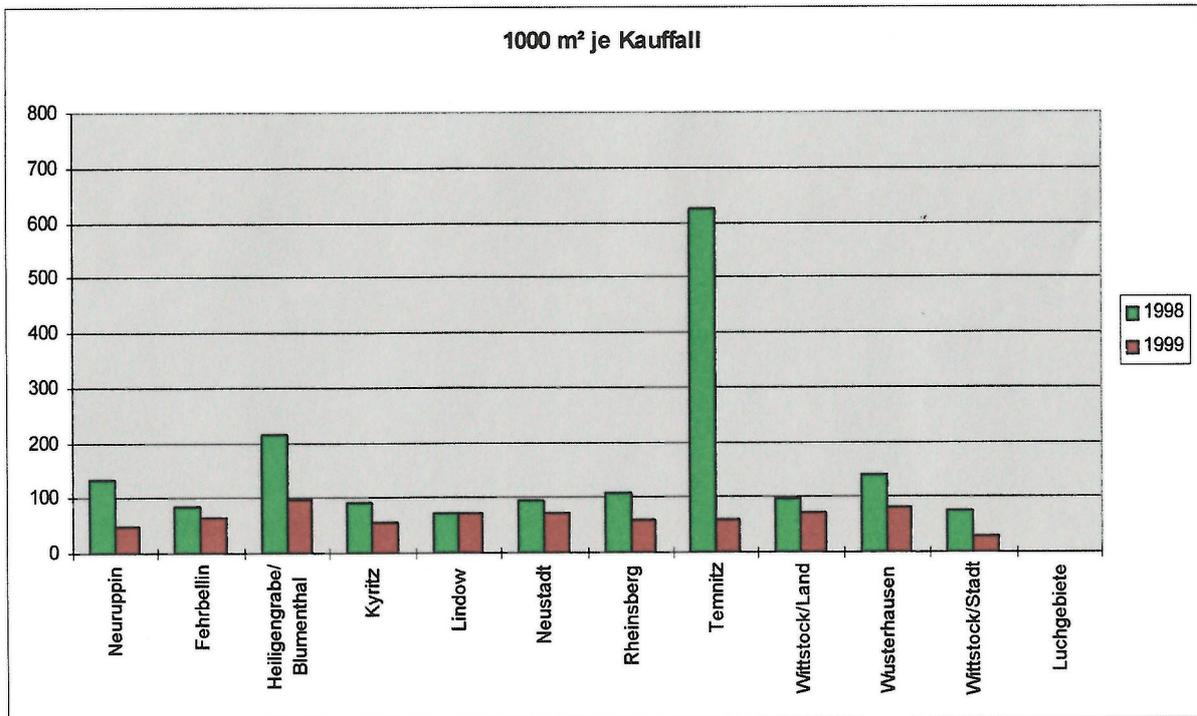


Abb. 23

Der Flächenumsatz je Kauffall liegt im Kreisdurchschnitt bei ca. 66.000 m<sup>2</sup> (1999) gegenüber 163.000 m<sup>2</sup> (1998).

**4.4.3 Marktbeteiligung**

	<b>Erwerber/ Landwirtschaft</b>		<b>Veräußerer/ Landwirtschaft</b>	
	1998	1999	1998	1999
<b>Landwirt</b>	94	28	9	-
<b>Nichtlandwirt</b>	178	190	291	279
<b>sonstige</b>	55	108	27	47
<b>Gesamt</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>327</b>	<b>326</b>

Tab. 27

## 4.5 Gemeinbedarfsflächen

	Anzahl Kaufverträge		Flächenumsatz 1.000 m <sup>2</sup>	
	1998	1999	1998	1999
Neuruppin	6	5	3	7
Fehrbellin	5	11	0	10
Heiligengrabe/Blumenthal	5	2	11	1
Kyritz	2	9	13	6
Lindow	1	2	2	9
Neustadt/Dosse	2	1	1	14
Rheinsberg	1	3	0	1
Temnitz	-	2	-	1
Wittstock Land	4	3	18	2
Wusterhausen	-	1	-	1
Wittstock Stadt	15	5	5	1
Luchgebiet	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>41</b>	<b>44</b>	<b>53</b>	<b>53</b>

Tab. 28

Bei den Gemeinbedarfsflächen stieg die Anzahl der Kaufverträge leicht an, bei gleichbleibenden Flächenumsatz.

## 4.6 Sonstige Flächen

Amt	Anzahl Kaufverträge	
	1998	1999
Neuruppin	161	33
Fehrbellin	20	27
Heiligengrabe/ Blumenthal	9	10
Kyritz	9	22
Lindow	13	10
Neustadt/Dosse	19	10
Rheinsberg	26	15
Temnitz	11	20
Wittstock Land	13	11
Wusterhausen	3	7
Wittstock Stadt	14	21
<b>Gesamt</b>	<b>298</b>	<b>186</b>

Tab. 29

Folgende m<sup>2</sup>-Preise wurden im Einzelnen erzielt:

Qualität	Anzahl Kaufverträge		durchschnittl. DM/m <sup>2</sup>	
	1998	1999	1998	1999
Abbauland	2	-	0,82	-
private Grünanlage	291	177	3,53	3,91
Wasserflächen	1	2	-	-
Sonstiges	4	7	0,35	0,39
<b>Gesamt</b>	<b>298</b>	<b>186</b>	<b>3,07</b>	<b>3,03</b>

Tab. 30

## 4.7 Weitere Untersuchungen und Ergebnisse

### 4.7.1 Nutzungsentgelte

Mit der Nutzungsentgeltverordnung - Nutz EV vom 22. Juli 1993 und deren Änderung vom 24. Juli 1997, wurde eine Regelung erlassen, mit der die Nutzungsentgelte schrittweise zu erhöhen und letztendlich bis an die Obergrenze, dem ortsüblichen Entgelt angepaßt werden können. Gemäß § 7 Nutz EV hat der Gutachterausschuss auf Antrag einer Vertragspartei Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte und Auskunft über die im Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte zu erteilen. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Entgelte und für die Auskunftserteilung sind nur die nach dem 2. Oktober 1990 auf der Grundlage des bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) frei vereinbarten Entgelte mit vergleichbarer Nutzung heranzuziehen. Die dem Gutachterausschuss vorliegenden Daten lassen nachfolgende Wertung zu.

#### A) Bebaute Erholungsgrundstücke

Bei bebauten Erholungsgrundstücken, liegen die freivereinbarten Nutzungsentgelte in Abhängigkeit von der Lage und der Erholungsqualität in einem großen Streubereich.

#### Ausgewählte bebaute Erholungsgrundstücke im Landkreis Ostprignitz - Ruppin

Erholungsgrundstück	1997 Kaufpreisspannen DM/m <sup>2</sup>	1997 Nutzungsentgeltspannen DM/m <sup>2</sup> pro Jahr	1998 Kaufpreisspannen DM/m <sup>2</sup>	1998 Nutzungsentgeltspannen DM/m <sup>2</sup> pro Jahr	1999 Kaufpreisspannen DM/m <sup>2</sup>	1999 Nutzungsentgeltspannen DM/m <sup>2</sup> pro Jahr
Am großen Baalsee	30,00	1,50 - 1,80	30,00 - 30,74	1,80	30,00	1,80 - 2,30
Teetzensee Molchowsee	85,38	0,50 - 4,69	75,00	0,50 - 4,69	40,00	0,60 - 4,69
Ruppiger See	50,00		40,60	2,45	45,00 - 65,00	2,45
Rhingärten			34,00 - 45,75			
Am Gudelack See		1,50 - 2,66		1,50 - 2,66		1,50 - 2,66
Vielitz See	57,38 - 83,41		40,00 - 72,00		40,00 - 72,00	
großer Stubbensee	32,09 - 40,00					
Sewekower See	25,00	2,00	30,00	2,00		2,00
Kyritzer Seegebiet	17,85 - 54,08		17,06 - 40,00	1,50 - 1,60	25,00	1,50 - 1,60
Wusterhausen Seegebiet	55,00 - 75,37		27,50 - 55,00		75,00	
Bantikow Seegebiet					55,00	
Am Bützsee					14,93 - 65,00	

Erholungsgrundstück	1997 Kaufpreisspannen DM/m <sup>2</sup>	1997 Nutzungsentgeltspannen DM/m <sup>2</sup> pro Jahr	1998 Kaufpreisspannen DM/m <sup>2</sup>	1998 Nutzungsentgeltspannen DM/m <sup>2</sup> pro Jahr	1999 Kaufpreisspannen DM/m <sup>2</sup>	1999 Nutzungsentgeltspannen DM/m <sup>2</sup> pro Jahr
Großer Zechliner See	37,42 - 39,42	1,00		1,00		2,20
Rochowsee			20,00			
Am Witwe See					14,17 - 16,67	
Am großen Pälitz See					128,40 - 129,07	
Am Werbellin See			35,00			
Am Canow See			27,71			
Zermützelsee			42,25			
Linow See		0,15 - 0,60		0,15 - 0,60		0,15 - 0,60
Bramin See		0,55 - 0,65		0,55 - 0,65		0,55 - 0,65

Tab. 31

### B) Unbebaute Erholungsgrundstücke

Dabei handelt es sich vorwiegend als Gärten genutzte Grundstücke, die überwiegend durch Medien unzureichend erschlossen sind. Sie weisen freivereinbarte Nutzungsentgelte in einer Spanne von 0,05 bis 0,80 DM/m<sup>2</sup> und Jahr auf. Die Mehrzahl der ermittelten Daten liegt im Bereich um 0,30 DM/m<sup>2</sup> und Jahr.

### C) Garagengrundstücke

Für Garagengrundstücke wurde eine Wertspanne für freivereinbarte Nutzungsentgelte von 60 - 120 DM/Stellplatz und Jahr festgestellt.

Es muss auch darauf hingewiesen werden, dass im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wie in einigen anderen Regionen des Landes Brandenburg in nicht wenigen Fällen durch die Kommunen als Grundstückseigentümer Nutzungsvereinbarungen nach dem 2. Oktober 1999 abgeschlossen haben, die für bebaute Erholungsgrundstücke 0,30 und 0,60 DM/m<sup>2</sup> und Jahr und für Garagenstellplätze 60 DM/Stellplatz und Jahr enthalten. Sie sind z.Z. noch gültig und bestimmen durchaus die ortsübliche Höhe des Nutzungsentgeltes in den Regionen mit.

Auf Grund der Schwierigkeiten in der Beschaffung von Vergleichsdaten sowie des Umstandes, dass bei einer großen Anzahl von bekannten Daten ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse vermutet werden können, hat der Gutachterausschuss die Richtlinie für seine zukünftige Arbeitsweise zur Ermittlung von ortsüblichen Nutzungsentgelten dahingehend festgelegt, dass folgende zwei Verfahren zur Anwendung kommen:

1. ein Vergleichswertverfahren analog der Anwendung der §§ 13 und 14 WertV und/oder
2. eine Ertragsmethode (Verzinsung des Bodenwertes).

Entsprechend § 3 der Nutzungsentgeltverordnung ist die Nutzungsentgeltfestsetzung anhand der Bodenwertverzinsungsmethode nur dann anzuwenden, wenn nicht ausreichende Erkenntnisse über Vergleichsgrundstücke vorliegen.

Für das Hilfsverfahren auf Grundlage der Verzinsung des Bodenwertes für Erholungsgrundstücke wurde durch den Gutachterausschuss der Orientierungswert von 46,50 DM/m<sup>2</sup> für den Landkreis Ostprignitz - Ruppin für das Berichtsjahr beschlossen. Für die Verzinsung des Bodenwertes hielt der Gutachterausschuss eine Verzinsung von 3,5 % an und folgte somit der Begründung zur Nutzungsentgeltverordnung (Bundestag-Drucksache 381/97) grundsätzlich einen Wert unter 4 % anzusetzen. Bei gleicher Verzinsung betrug der Orientierungswert für Erholungsgrundstücke 1998 45,00 DM/m<sup>2</sup>.

#### **4.7.2 Kleingartenpachten**

Die Sammlung notwendiger Vergleichsdaten über Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als Grundlage der Festlegung von Kleingartenpachten ist nach wie vor schwierig. In der Region des Landkreises Ostprignitz - Ruppin sind Wertspannen von 0,05 - 0,15 DM/m<sup>2</sup>/Jahr anzutreffen.

Gutachten zur Erstattung des ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als Grundlage zur Festsetzung des Pachtzins nach § 5 des Bundeskleingartengesetzes wurden in den Jahren 1998 sowie im Berichtszeitraum 1999 beim Gutachterausschuss nicht beantragt.

#### **4.7.3 Erbbauzinsen**

1999 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.

#### **4.7.4 Gewerbegrundstücke**

Für Gewerbegrundstücke wurden seit dem Stichtag 31.12.1993 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Bodenrichtwerte beschlossen. Grund dafür sind 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 hinsichtlich der 15 im Landkreis Ostprignitz-Ruppin, in den neunziger Jahren angelegten überregionalen Gewerbegebieten, werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

überregionale Gewerbegebiete	Brutto- fläche in ha	Netto- fläche in ha	Auslas- tungs- grad	Erschließung	Bauplanung	Kaufpreis (voll erschlossen) DM/m <sup>2</sup>
Gewerbepark "Ländchen Bellin" Fehrbellin	40,0	31,6	62 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	30,00 bis 40,00
Gewerbe- und Industrie- gebiet Heiligengrabe/ Liebenthal	175,1	149,7	72 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	10,00 bis 40,00
Gewerbegebiet Kyritz	28,0	22,5	20 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	5,00 bis 40,00
Gewerbegebiet Neuruppin Treskow	93,8	69,8	76 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser Fernwärme	rechtskräftiger B-Plan	25,00 bis 55,00
Gewerbegebiet Neustadt Ost	58,6	45,5	76 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechtskräftige B-Pläne	15,00 bis 20,00
Nord	45,2	42,9	55 %			
Gewerbegebiet Herzberg	13,7	10,3	7 %	Gas, Elektro Wasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	20,00 bis 30,00
Gewerbegebiet Rheins- berg	12,5	8,5	81 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser, Fernwärme	rechtskräftiger B-Plan	32,00 bis 35,00
Temnitz - Park Neuruppin	143,6	108,6	39 %	Gas, Elektro, Trinkwasser, Brauchwasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	27,00 bis 35,00
Gewerbegebiet Fretzdorf	73,0	61,0	76 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	unerschlossen 10,00
Gewerbegebiet Pritzwal- kerstr. Wittstock	15,0	12,6	51 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	15,00 bis 25,00
Gewerbegebiet Stadtberg Wittstock	54,3	39,7	80 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	15,80
Gewerbegebiet Scharfen- berg Wittstock	13,8	11,2	13 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	19,50

überregionale Gewerbegebiete	Brutto- fläche in ha	Netto- fläche in ha	Auslas- tungs- grad	Erschließung	Bauplanung	Kaufpreis (voll erschlossen) DM/m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet Papenbrucher Chaussee Wittstock	8,3	7,0	70 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	45,00
Gewerbegebiet Zu den breiten Stücken Wusterhausen	10,0	8,5	58 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	11,00
<b>Gesamt</b>	<b>784,4</b>	<b>629,4</b>	<b>62 %</b>			

Quelle: Wirtschaft beim Landwirtschaftsamt des Landkreises OPR

Tab. 32

#### 4.7.5 Anfangswerte in Sanierungsgebieten

Für die Sanierungsgebiete in den Innenbereichen der Städte Neuruppin, Kyritz, Wittstock, Rheinsberg, Freyenstein wurden per 31.12.1999 keine Bodenrichtwerte beschlossen.

Anfangswerte wurden in den Sanierungsgebieten Wittstock und Rheinsberg durch den Gutachterausschuss auf Antrag der Gemeinden ermittelt. Für die Stadt Neuruppin wurden die Anfangswerte durch einen Sanierungsträger ermittelt. Ein Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte 1999 noch nicht.

Gegenwärtig sind der Antrag Lindow (kurz vor der Fertigstellung) und Blumenthal zur Ermittlung der Anfangswerte noch offen.

Weitere Sanierungsgebiete im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind:

- Freyenstein
- Neustadt
- Kyritz
- Fehrbellin
- Wusterhausen
- Neuruppin
- Alt-Ruppin
- Wustrau

Sanierungsgebiet Rheinsberg





## **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 31.01.2000 beschlossen worden.

Das Richtwertgrundstück für den ländlichen Bereich ist auf eine Größe von 900 m<sup>2</sup> abgestimmt, im städtischen Bereich beträgt die Größe 700 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke sind auf die jeweilige typische Bebauung/Erschließung/Zuschnitt abgestimmt.

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>  
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/m<sup>2</sup> ortsüblich erschlossen  
**WA II** allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung

**(50)** Bodenrichtwert 50 DM/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig  
**MD 0,4** Dorfgebiet, Geschossflächenzahl 0,4

**70\*** Bodenrichtwert 70 DM/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei  
**MD** Dorfgebiet

**San** Sanierungsgebiete

**Übersicht über Orientierungswerte Stand 31.12.1999 (DM/m<sup>2</sup>)**

Landkreis Stadt Gemeinde	besonderes Merkmal	Wohnbauflächen/Lage		
		gut	mittel	mäßig
Neuruppin*	Kreisstadt	280,-	140*,-	63,-
Kyritz*	ehemalige Kreisstadt	110*,-	60,-	43,-
Wittstock*	ehemalige Kreisstadt	90*,-	75,-	65*,-
Rheinsberg*	kreisangehörige Stadt	95,-	95,-	69*,-
Freyenstein*	- " -	-	20,-	-
Wusterhausen	- " -	80,-	42,-	36,-
Neustadt	- " -	48*,-	36*,-	27,-
Fehrbellin	- " -	75,-	54,-	-
Klosterheide	Erholung Seenähe		29,-	
Kleinzerlang	- " -		26,-	
Rägelin	Landgemeinde		22,-	
Dechtow	ländlich		12,-	
Bantikow	Erholung Seenähe	95*,-	59,-	
Dorf-Zechlin	Erholung Seenähe, Seeklinik		54*,-	
Kantow	- " -		11,-	
Heiligengrabe	Landgemeinde nahe Gewerbegebiet		42,-	
Sewekow	Erholung		42,-	
Gadow	ländlich nahe TÜP		12,-	

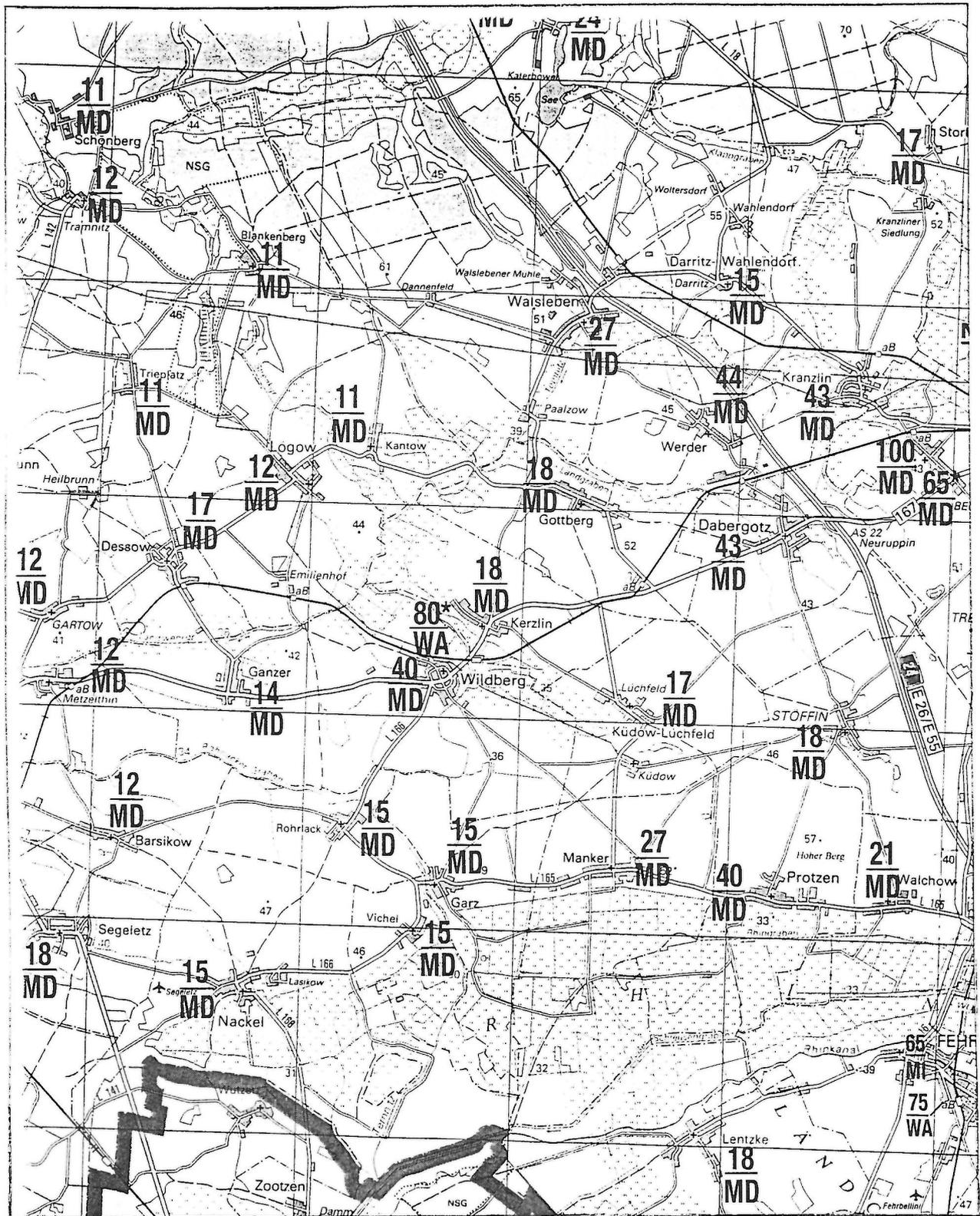
\* Innenstadtbereiche sind ausgeklammert (Sanierungsgebiete)

Tab. 33

1. Ackerland Index 160 x Ackerzahl (durchschnittliche Kreis-Ackerzahl 30)  
ha
2. Grünland Index 100 x Grünlandzahl (durchschnittliche Kreis-Grünlandzahl 33)  
ha
3. Hausgärten Stadtlage 20 % vom jeweilig beschlossenen Bodenrichtwert
4. Hausgärten Dorflage 15 % vom jeweilig beschlossenen Bodenrichtwert
5. Erholungsgrundstücke Orientierungswert 48,69 DM/m<sup>2</sup> unter Zugrundelegung eines mittleren Erholungswertes

## 5.2 Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

### 5.2.1 Landkreis Ostprignitz-Ruppin









## **6 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin**

Vorsitzender: Herr Manfred Koch, Wallitz; Dipl.-Ing., Vermessungsdirektor  
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtlicher Gutachter:

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

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

weitere ehrenamtliche Gutachter:

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 Rosomm, Neuruppin, Verwaltungswirt

Herr Georg Völling, Neuruppin, Dipl.-Ing. Wasserwirtschaft

Herr Edgar Dumke, Kyritz, Dipl.-Agraringenieur

Herr Peter Köster, Rheinsberg, Dipl.-Ing. Architekt (FH)

Herr Dieter Korb, Wallitz, Dipl.-Forstingenieur

ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:

Frau Cornelia Arlt, Großmutz, 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) 713794

Oberhavel: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Oberhavel  
Poststraße 1  
16515 Oranienburg  
Tel.: (03301) 601581  
Fax: (03301) 601580

Havelland: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland  
Waldemardamm 3  
14641 Nauen  
Tel.: (03321) 4036313  
Fax: (03321) 4036244

Müritz: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Waren (Müritz)  
Am Amtsbrink 2  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: (03991) 782496