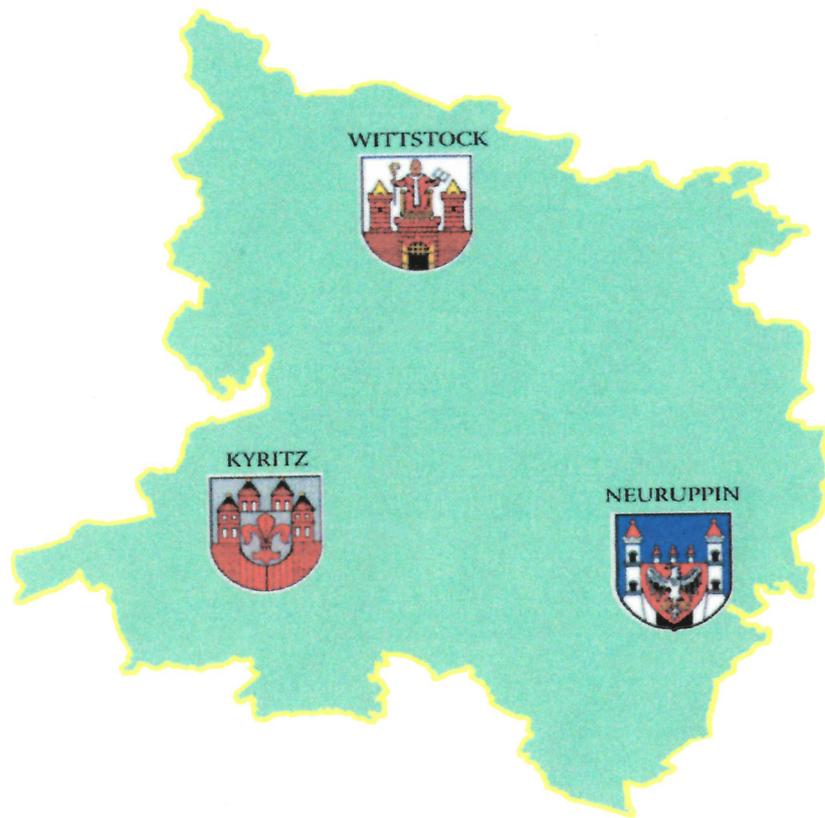


GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

2001



**Land
Brandenburg**



**Landkreis
Ostprignitz-Ruppin**



Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im 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
e-mail: gutachter@kva-opr.de

Auskünfte und Anträge : Gutachterausschuss für Grundstückswerte
-Geschäftsstelle-

Schutzgebühr: 15,- € pro Exemplar lt. Tarifstelle 3.1 a) der Gebührenordnung für
die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäfts-
stellen (GAGebO) vom 17.08.1999 GVBl. II S. 474, 527), geändert
durch Art. 4 der Verordnung vom 18. Dezember 2001(GVBl. I S. 298)

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
1 Allgemeines	4
1.1 Vorbemerkungen	4
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	6
1.3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
1.3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
1.3.3 Gutachterausschuss und dessen Geschäftsstelle im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	8
2 Kreisüberblick	11
3 Der Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	19
3.1 Übersicht Grundstücksmarkt 2001	19
3.1.1 Anzahl der Verträge	19
3.1.2 Flächenumsatz	19
3.1.3 Geldumsatz	19
3.2 Einzelanalyse des Grundstücksmarktes	20
3.2.1 Analyse der Kaufverträge nach Grundstücksqualitäten	20
3.2.2 Schwerpunktbereiche des Grundstücksmarktes nach Ämtern	23
4 Teilmärkte	24
4.1 Gesamtumsatz bebauter Grundstücke	24
4.1.1 Anzahl der Kauffälle	24
4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m ²	25
4.1.3 Geldumsatz in 100 TDM	26
4.1.4 Bebaute Grundstücke nach Ämtern	27
4.2 Unbebaute Grundstücke	30
4.2.1 Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke	30
4.2.2 Unbebaute Grundstücke nach Ämtern	32
4.2.3 Auswertung von Flächen selbständiger baureifer Grundstücke	35
4.3 Eigentumswohnungen (Wohn- und Teileigentum)	36
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	38
4.4.1 Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Nutzungsarten	38
4.4.2 Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Ämtern	38
4.4.3 Markteteiligung	39
4.5 Gemeinbedarfsflächen	39
4.6 Sonstige Flächen	40
5 Sonstige Auswertungen	41

6	Bodenrichtwerte	48
6.1	Erläuterungen	48
6.2	Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin	57
6.2.1	Landkreis Ostprignitz-Ruppin	57
6.2.2	Kreisstadt Neuruppin	58
6.2.3	Stadt Wittstock	59
6.2.4	Stadt Kyritz	60
7	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	61
8	Benachbarte Gutachterausschüsse	62

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2001 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.:

- **BauGB:** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)
- **BauNVO:** Baunutzungsverordnung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466, 479)
- **WertV:** Wertermittlungsverordnung vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- **WertR 91:** Wertermittlungsrichtlinie in der Fassung vom 11. Juni 1991 (BAnz. Nr. 182a vom 27. September 1991), zuletzt geändert durch Erlass des BMVBW vom 01. Dezember 2001
- **II. BV:** Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2397)
- **GAV Bbg:** Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl. I S. 244, 248)

- **GebG Bbg:** Gebührengesetz für das Land Brandenburg vom 18. Oktober 1991 (GVBl. S. 452), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001 (GVBl. I S. 298)
- **GAGebO Bbg:** Gutachterausschuß-Gebührenordnung des Landes Brandenburg vom 17. August 1999 (GVBl. II S. 474, 527), geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 28. November 2001 (GVBl. II S. 638, 639)
- **KAG:** Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1999 (GVBl. S.231), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001 (GVBl. I S. 287)
- **EntGBbg:** Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg vom 19. Oktober 1992 (GVBl. I S. 430), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 7. Juli 1997 (GVBl. I S. 72, 73)
- **BKleingG:** Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S.210), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. S. 2376, 2398)
- **SachenRBERG:** Sachenrechtsbereinigungsgesetz Art. 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3210, 3265), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 11 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138, 3182)
- **SchuldRAnpG:** Art. 1 des Gesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 11 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138; 3182)
- **VerkFIBerG:** Verkehrsflächenbereinigungsgesetz Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 3987, 3990)
- **VwVfGBbg:** Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1998 (GVBl. I S. 178), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001 (GVBl. I S. 298)
- **NutzEV:** Nutzungsentgeltverordnung vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 13. Juli 2001 (BGBl. I S. 2081, 2110)

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 Innern (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:

- 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 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.

	2000	2001
Auskünfte aus Kaufpreissammlung sowie Bodenrichtwertauskünfte	2.712	4.028
Abgegebene Bodenrichtwertkarten einschl. Auszüge	173	210
Zahl der Kaufverträge	1.446	1.577
Erstattete Wertgutachten	24	25

Tab. 1 - Anzahl Kaufverträge

Von den 25 Gutachten im Berichtsjahr 2001, hatten ca. 36 % die Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes nach § 7 NutzEV zum Inhalt.

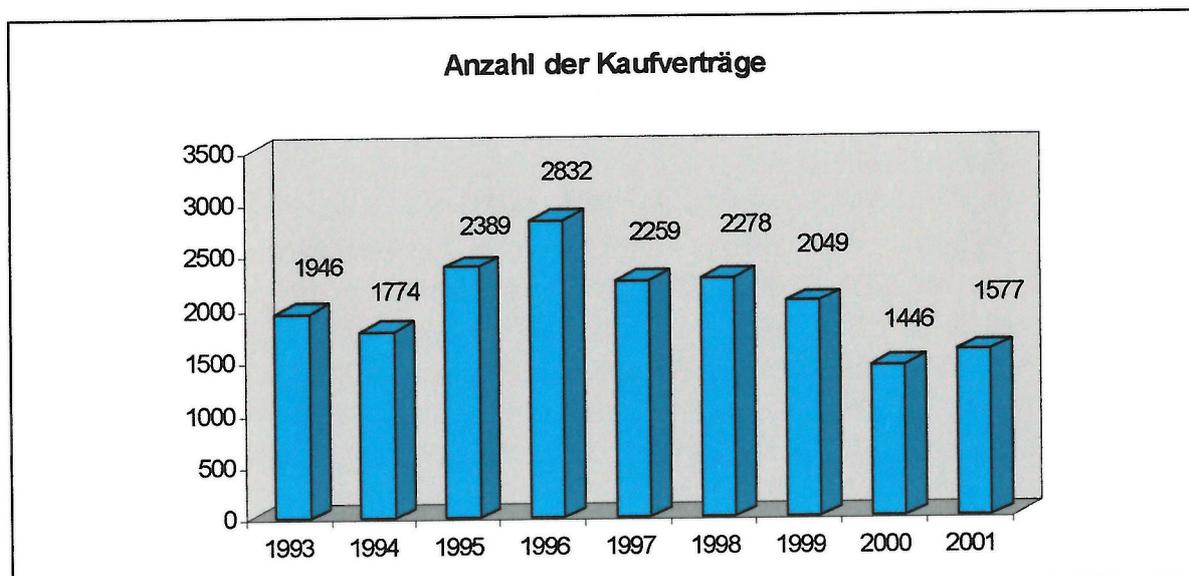


Abb. 1

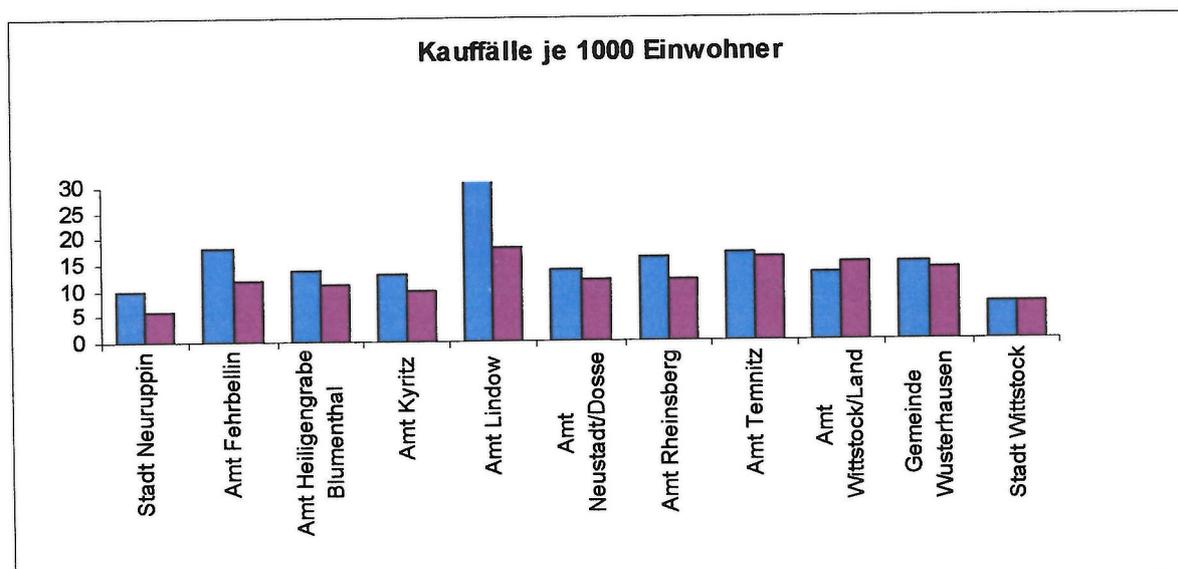


Abb. 2 - 2000 /2001

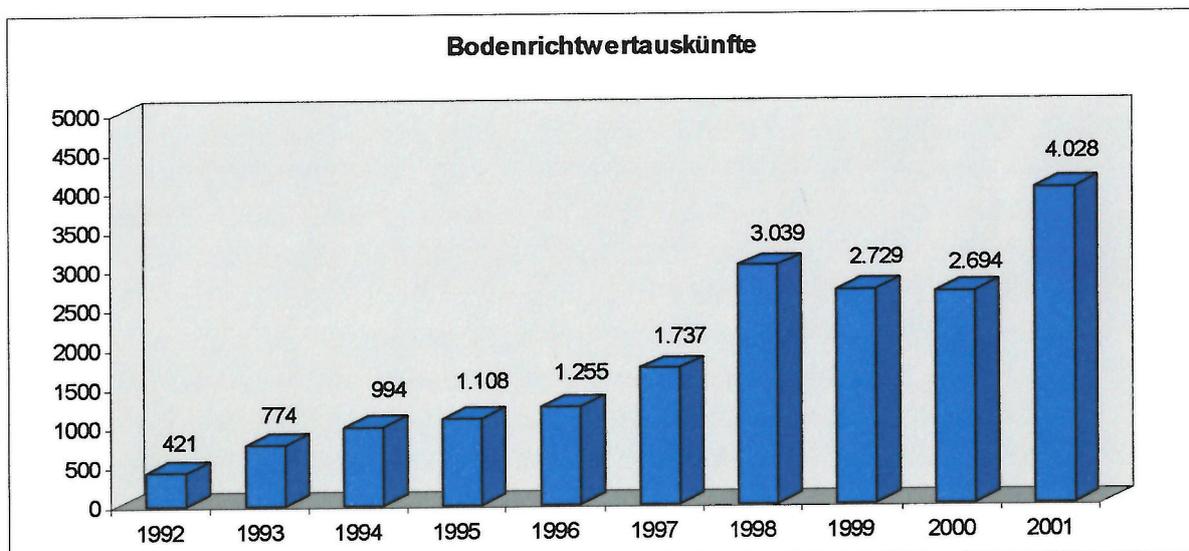


Abb. 3

Die Anfragen zu den Bodenrichtwerten (mündlich und schriftlich) sind im Berichtszeitraum zum Jahr 2000 stark gestiegen.

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 km² ist er flächenmäßig der drittgrößte Kreis des Landes Brandenburg (ca. 29.500 km²).

Flächennutzung im Landkreis Ostprignitz – Ruppin 2001

Nutzung	Größe in ha	Anteil in %
Gebäude- und Gebäudefreifläche	6.769	2,70
Betriebsfläche	457	0,20
Erholungsfläche	585	0,20
Verkehrsfläche	8.089	3,20
Landwirtschaftsfläche	139.305	55,50
Holzung	84.951	33,90
Wasser	8.478	3,40
Sonstiges	2.243	0,90
Kreis insgesamt	250.877	100

Tab. 2

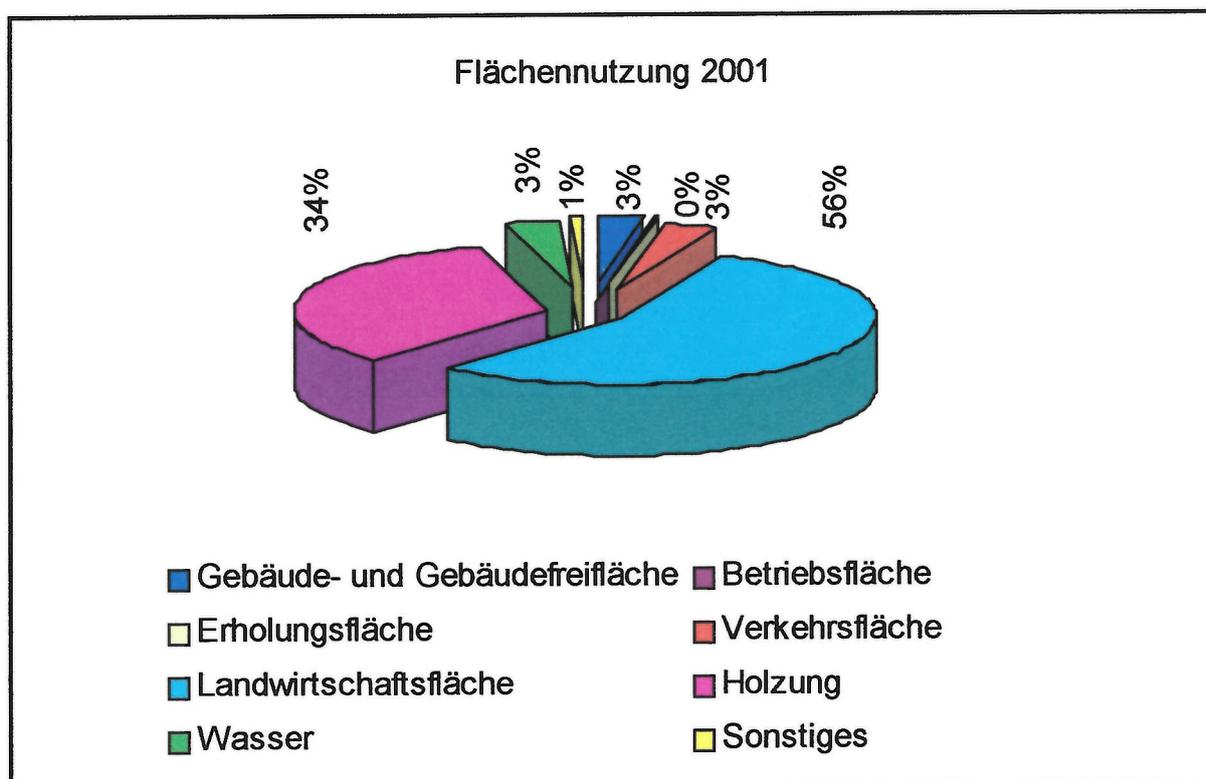


Abb. 4

Nach katastertechnischen 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, Zaatze

Amtsverwaltung Kyritz

Marktplatz 1

16866 Kyritz

zum Amt gehören die Gemarkungen:

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

Amtsverwaltung Lindow

Straße des Friedens 20

16835 Lindow (Mark)

zum Amt gehören die Gemarkungen:

Banzendorf, Herzberg, Hindenberg, Keller, Klosterheide, Lindow, Rühnick, 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, 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

Gemeindeverwaltung 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, Schleunenluch

Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich der Landkreis in acht Ämter, eine Gemeinde und zwei amtsfreie Städte. Er umfasst 94 Gemeinden mit etwa 112.000 Einwohnern. Mit 45 Einwohnern pro Quadratkilometer ist der Landkreis Ostprignitz-Ruppin dünn besiedelt.

Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Amt/Stadt/Gemeinde	Gemeinden	Einwohner		Fläche in km ²	Einwohner in km ²
		2.000	2001		
Stadt Neuruppin	1	32.642	32.450	303,6	107
Amt Fehrbellin	17	9.825	9.632	288,0	33
Amt Heiligengrabe/Blumenthal	12	4.714	4.684	180,3	26
Amt Kyritz	8	11.336	11.028	156,1	71
Amt Lindow	6	5.273	5.245	126,4	41
Amt Neustadt/ Dosse	6	8.934	8.761	265,7	33
Amt Rheinsberg	16	8.628	8.566	245,8	35
Amt Temnitz	7	5.852	5.875	247,9	24
Amt Wittstock/ Land	19	6.829	6.684	402,7	17
Gemeinde Wusterhausen	1	6.905	6.757	195,4	35
Stadt Wittstock	1	12.859	12.433	96,9	128
Kreis insgesamt	94	113.797	112.115	2508,8	45

Tab. 3 - Quelle: Rechtsamt des Landkreises OPR

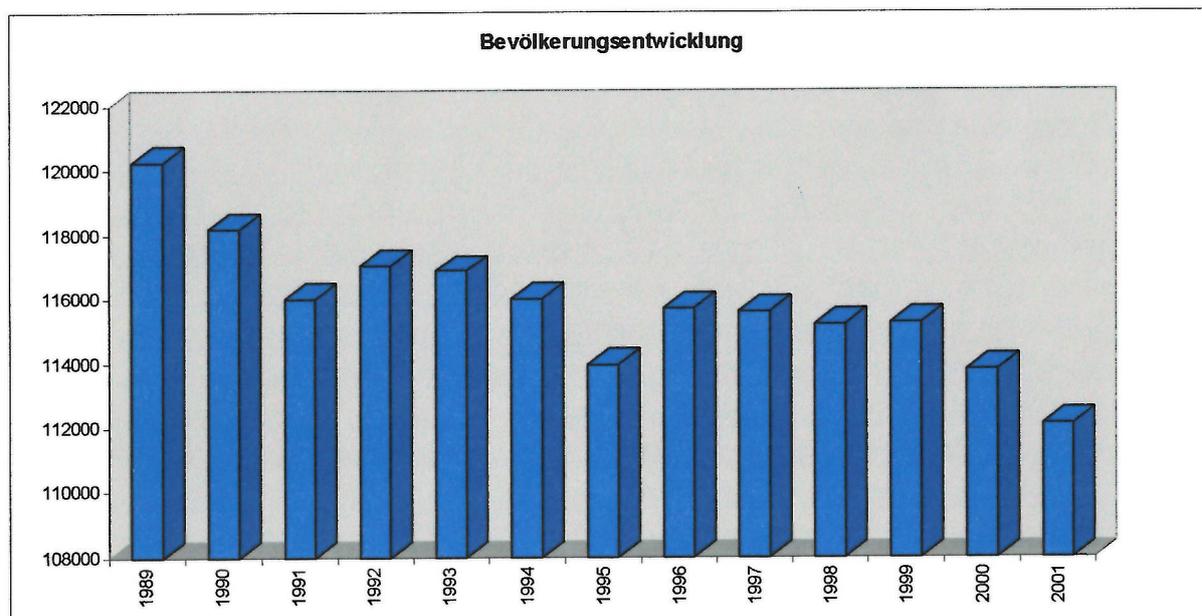


Abb. 5

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.

Übersicht der Schutzgebiete im Landkreis Ostprignitz - Ruppin

Quelle: Umweltamt des Landkreises OPR

Landschaftschutzgebiete

Name	Fläche in ha (ca.)
Neuruppin - Rheinsberg - Fürstenberger Wald - und Seegebiet	63.088 (gesamt)
Seenkette zwischen Wusterhausen und Herzsprung mit Uferlandschaft	1.522
Postluch	45
Westhavelland	136.105 (gesamt)
Sewekow	2.910
Ruppiner Wald - und Seegebiet	52.670

Naturschutzgebiete

Name	Fläche in ha (ca.)
Oberheide	146
Wumm- und Twernsee	363
Großer Stechlin - Nehmitz - und Großer Krukowsee	2.118 (gesamt)
Stechlin (Erweiterung)	7.334 (gesamt)

	16
Buchheide	37
Himmelreichsee	7
Ruppiner Schweiz	95
Kunsterspring	99
Friesacker Zootzen	161 (gesamt)
Unteres Rhinluch - Dreetzer See	3.897 (gesamt)
Prämer Berge	20
Natteheide	1.243
Feuchtgebiet Schönberg - Blankenberg	217
Bärenbusch	458
Bückwitzer See und Rohrlacker Graben	157
Postluch Ganz	34
Mühlenteich (+ Kattenstiegsee)	119
Königsfließ	839 (gesamt)
Dosseniederung	2.850 (gesamt)

Flora - Fauna -Habitat - (FFH) Gebiete

Tranche

Name	Fläche in ha (ca.)
Wumm - und Twernsee	363
Kunsterspring	100
Ruppiner Schweiz	95

Tranche

Name	Fläche in ha (ca.)
Stechlin K	9.220
Oberheide	146
Mühlenteich	127
Dosseniederung	2.291
Unteres Rhinluch - Dreetzer See	1.335
Forst Buberow	352
Buchheide	1.420
Storbeck, Genzrode, Eiersuppe	638
Lindower Rhin und Fristower Plagge	191

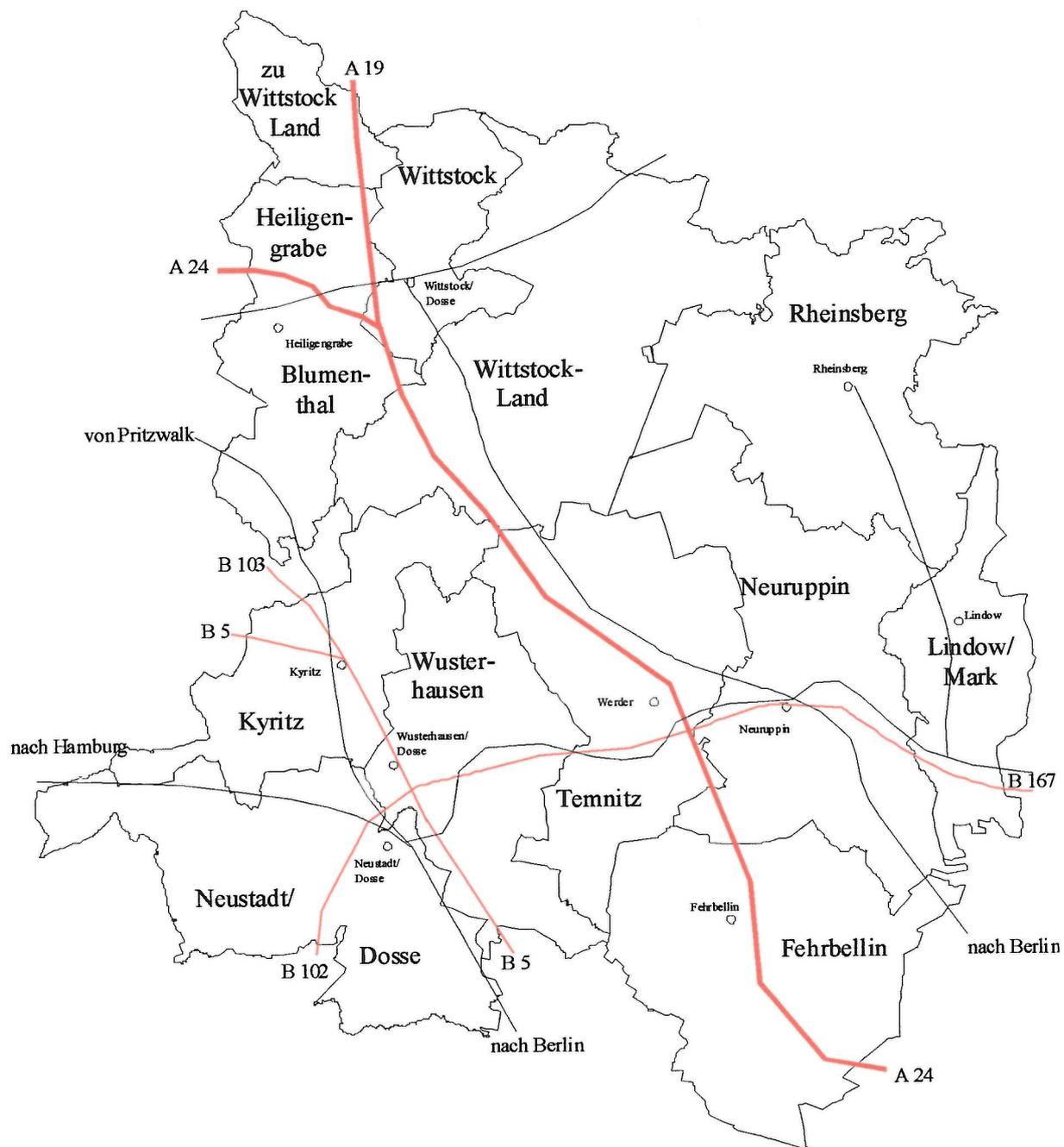
Himmelreich K	443
Rheinsberger Rhin und Hellberge K	945
Revier Rottstiel - Tornow	187
Erweiterung Wumm - und Twernsee	65
Teufelsbruch (Wolfsbruch)	54
Oberes Temnitztal	55
Dollgowsee K	279
Oberes Rhinluch	1.641
Postluch Ganz	37
Südufer Ruppiner See	63
Wahlendorfer Luch, Klappgraben, Gänsepfuhl	227
Königsberger See, Kattenstiegsee	380
Berlinchener See, Berlinchener Luch	415
Wittstock - Ruppiner Heide	9.464

Special Protected Area (SPA -) Gebiete/ Vogelschutzgebiete

Name	Fläche in ha (ca.)
Unteres Rhinluch / Dreetzer See - Havelländisches Luch - Belziger Landschaftswiesen	(gesamt)13.989
Stechlin	(gesamt)7.928

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 2001

3.1.1 Anzahl der Verträge

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin konnten 1.154 Kaufverträge zur Analyse des Grundstücksmarktes ausgewertet werden.

3.1.2 Flächenumsatz

Diese Kaufverträge beinhalten einen Flächenumsatz von 44,03 km². Es ist somit ein Flächensteigerung von 42 % zum Vorjahr zu verzeichnen.

3.1.3 Geldumsatz

Es wurde ein Geldumsatz in Höhe von 64,4 Mio Euro registriert. Dies entspricht einer Reduzierung auf ca. 77 % des Vorjahresniveaus.

Jahr	ausgewertete Kaufverträge	Flächenumsatz in 1000m²	Geldumsatz in Mio Euro
1992	1.880	24.236	58,1
1993	1.946	23.363	72,3
1994	1.774	23.939	101,1
1995	2.389	30.473	150,2
1996	2.832	59.052	219,8
1997	2.259	54.777	107,3
1998	2.276	59.433	127,2
1999	2.049	28.227	98,4
2000	1.446	25.493	79,1
2001	1.154	44.034	64,4

Tab. 4

Die Anzahl der Kaufverträge sowie der Geldumsatz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin waren im Jahr 2001 rückläufig bei einem stark gestiegenem Flächenumsatz.

3.2 Einzelanalyse des Grundstückmarktes

3.2.1 Analyse der Kaufverträge nach Grundstücksqualitäten

	Kaufverträge		Anteil in %	
	2000	2001	2000	2001
unbebaute Grundstücke	436	349	30,1	30,2
bebaute Grundstücke	547	376	37,8	32,6
Eigentumswohnungen	37	24	2,6	2,1
Land-u. forstw.Fläche	302	280	20,9	24,3
Gemeinbedarfsflächen	13	18	0,9	1,5
sonstige Flächen	111	107	7,7	9,3
Grundstücksarten Gesamt	1.446	1.154	100	100

Tab. 5

Bei fast allen Grundstücksteilmärkten bis auf die Gemeinbedarfsflächen ist ein Rückgang zu verzeichnen.

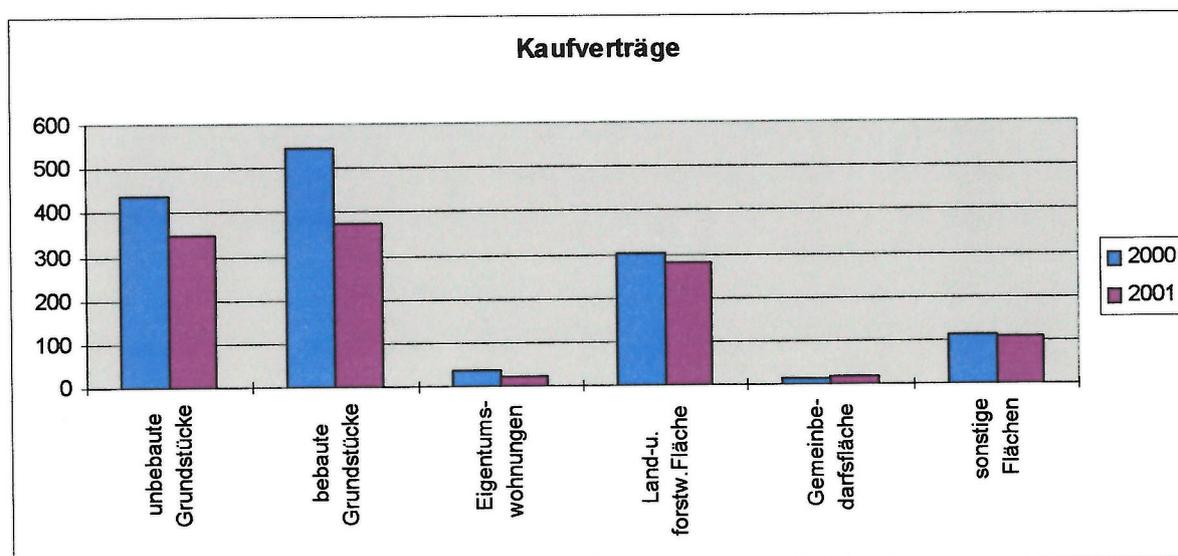


Abb.6

Geldumsatz in Mio Euro

	Geldumsatz		Anteil in %	
	2000	2001	2000	2001
	in Mio. Euro	in Mio. Euro		
unbebaute Grundstücke	13,5	10,8	17,1	16,8
bebaute Grundstücke	56,7	44	71,6	68,3
Eigentumswohnungen	4,2	2,8	5,4	4,3
Land- und forstw.Fläche	4,1	6	5,2	9,3
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,1	0,6	0,2
sonstige Flächen	0,5	0,7	0,6	1,1
Grundstücksarten Gesamt	79,1	64,4	100	100

Tab. 6

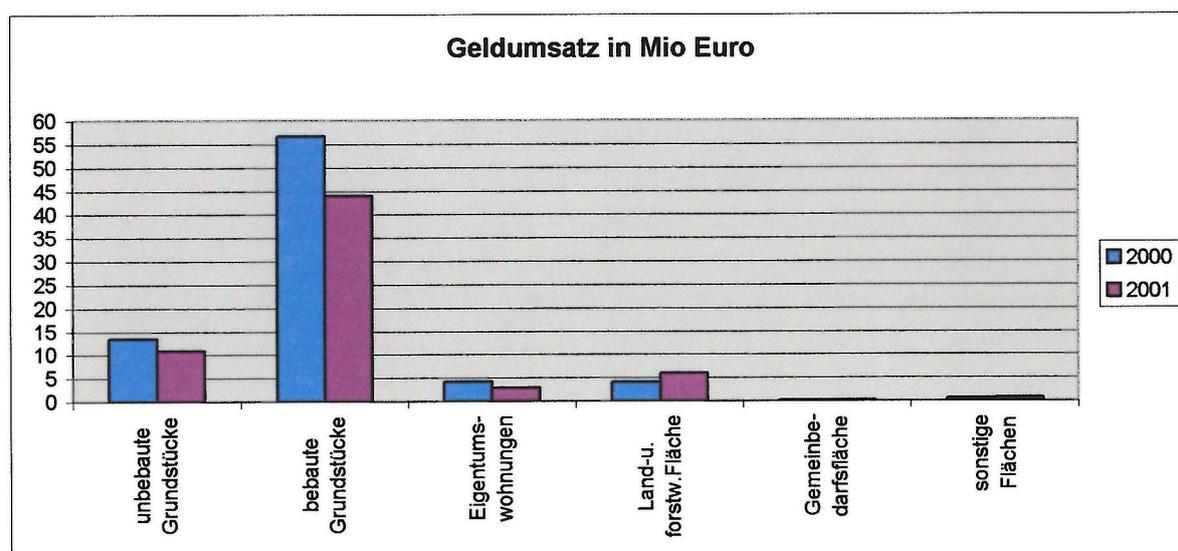


Abb. 7

Es ist ein Rückgang beim Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 14 Mio Euro zu verzeichnen. Der Rückgang im Geldumsatz betrifft die Teilmärkte der bebauten und unbebauten Grundstücke sowie der Eigentumswohnungen.

Ein Anstieg im Geldumsatz ist bei den Teilmärkten land- und forstwirtschaftlicher Flächen, Gemeinbedarfsflächen und sonstigen Flächen zu verzeichnen.

Flächenumsatz in 1.000 m²

	Flächenumsatz in 1.000 m ²		Anteil in %	
	2000	2001	2000	2001
unbebaute Grundstücke	1.288	1.097	5	2,5
bebaute Grundstücke	2.549	1.691	10	3,8
Eigentumswohnungen	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst
Land-u. forstw.Fläche	21.429	40.592	84,1	92,2
Gemeinbedarfsflächen	31	38	0,1	0,1
sonstige Flächen	196	616	0,8	1,4
Grundstücksarten Gesamt	25.493	44.034	100	100

Tab. 7

Beim Flächenumsatz sind die bebauten und unbebauten Grundstücke rückläufig. Der Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr um fast das Doppelte gestiegen.

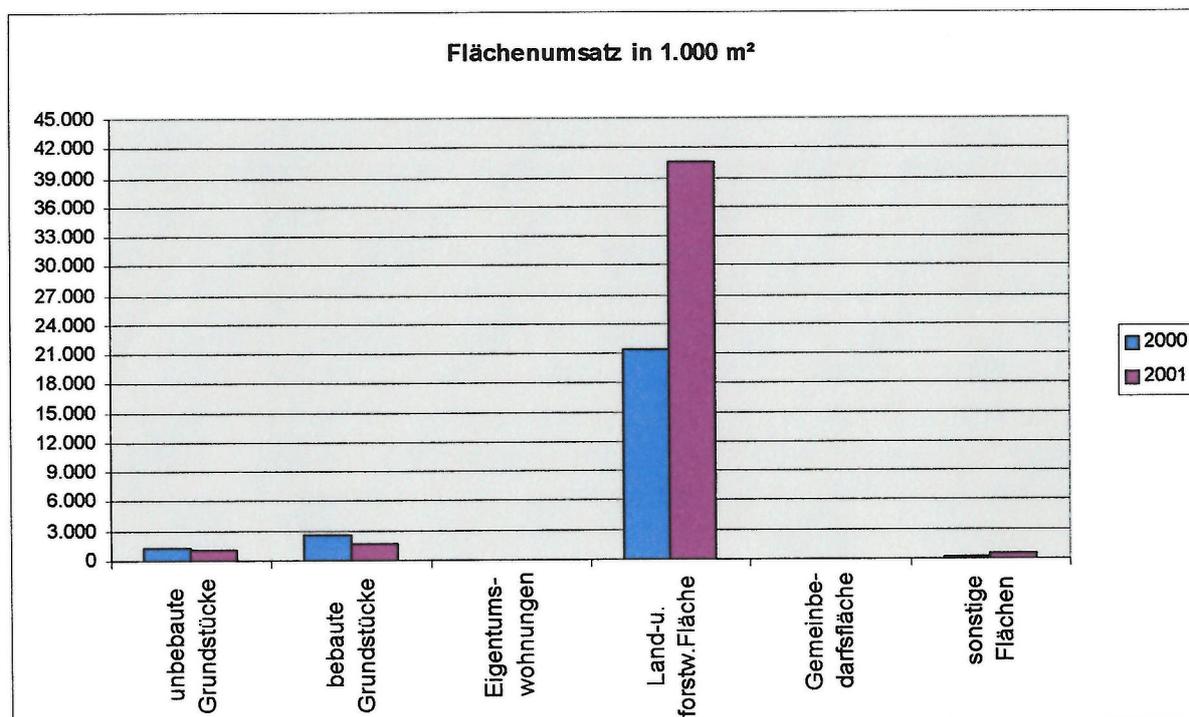


Abb. 8

3.2.2 Schwerpunktbereiche des Grundstücksmarktes nach Ämtern

Amt/Stadt/ Gemeinde	Kaufverträge		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz		Kauffälle je 1.000 Einwohner	
	2000	2001	2000	2001	in Mio €	in Mio. €	2000	2001
					2000	2001		
Stadt Neuruppin	321	207	1.492	10.500	29,6	20,1	9,8	6,4
Amt Fehrbellin	180	116	2.753	1.566	7,6	4,9	18,4	12
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	68	54	3.279	1.410	6,2	2,8	14,5	11,5
Amt Kyritz	148	108	2.781	10.807	5,9	5,3	13,1	9,8
Amt Lindow	81	93	392	1.729	3,1	4,4	15,3	17,7
Amt Neustadt/Dosse	124	104	2.892	3.539	4,1	4,2	13,9	11,9
Amt Rheinsberg	136	99	3.613	2.011	8,0	6,8	15,8	11,6
Amt Temnitz	102	95	1.975	4.734	3,4	4,7	17,3	16,2
Amt Wittstock Land	87	102	2.855	2.446	2,4	3,3	12,8	15,3
Gemeinde Wusterhausen	105	93	3.135	4.865	3,0	3,6	15,2	13,8
Stadt Wittstock	93	83	301	427	5,8	4,3	7,2	6,7
Gesamt	1.445	1.154	25.468	44.034	79,1	64,4	12,7	10,3

Tab. 8

Die meisten Kauffälle im Berichtszeitraum gab es von der Anzahl her in der Stadt Neuruppin. Obwohl gegenüber dem Vorjahr eine rückläufige Tendenz von 114 Kaufverträgen zu verzeichnen war.

Den größten Flächenumsatz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hatte das Amt Kyritz. Der höchste Geldumsatz wurde im Amt Temnitz erzielt. Die Spitze bezüglich der Kaufaktivitäten pro Einwohner führen die Ämter Lindow und Temnitz an.

4 Teilmärkte

4.1 Gesamtumsatz bebauter Grundstücke

4.1.1 Anzahl der Kaufverträge

	Kaufverträge		Anteil in %	
	2000	2001	2000	2001
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	302	253	55,7	67,8
Reihenhäuser/Doppelhäuser	65	11	12	3
Wochenendhäuser	50	28	9,2	7,5
Mehrfamilienhäuser	31	27	5,7	7,2
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	33	31	6,1	8,3
sonstige Gebäude	61	23	11,3	6,2
Gesamt	542	373	100	100

Tab.9

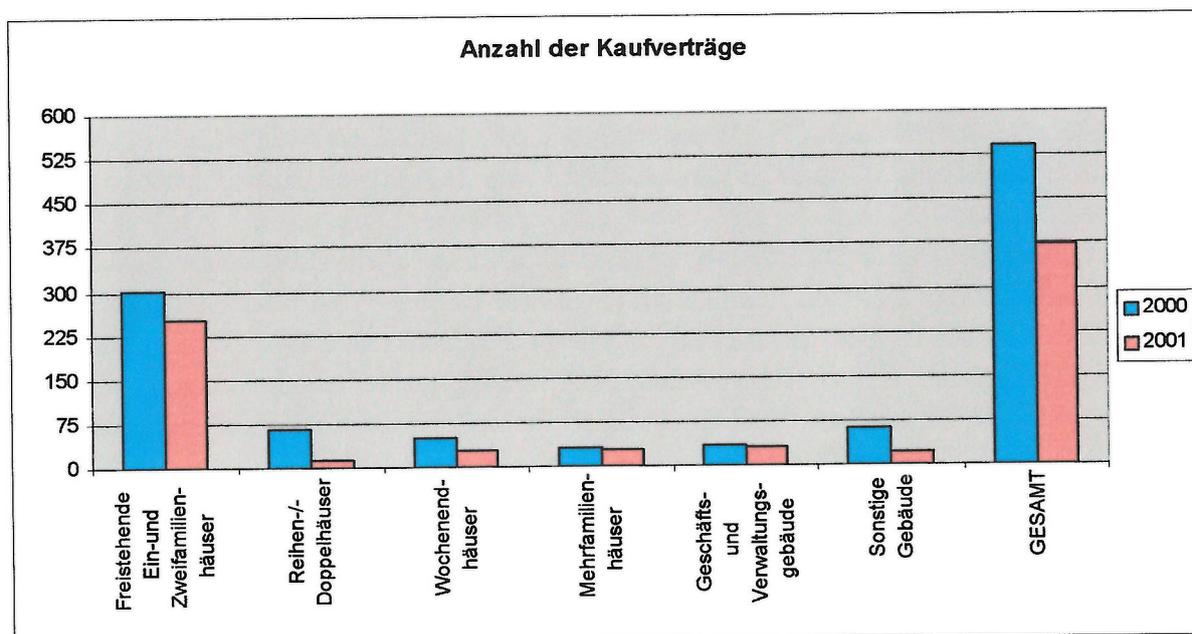


Abb.9

Bebaute Grundstücke wurden im Berichtsjahr 2001 weniger veräußert als im Jahr 2000. Der Rückgang beträgt ca. 31 %.

Ein- und Zweifamilienhausverkäufe nehmen den größten Anteil von 67,8 % der bebauten Grundstücke ein. Ein starker Rückgang ist bei Reihen- und Doppelhäusern zu verzeichnen. Bei den Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern zeigt sich auch im Berichtszeitraum eine weitere Stagnation.

4.1.2 Flächenumsatz in 1.000 m²

	Jahr		Anteil in %	
	2000	2001	2000	2001
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.471	707	57,9	41,9
Reihen-/Doppelhäuser	179	3	7	0,2
Wochenendhäuser	142	60	5,6	3,6
Mehrfamilienhäuser	47	36	1,9	2,1
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	140	404	5,5	23,9
Sonstige Gebäude	562	477	22,1	28,3
Gesamt	2.541	1.688	100	100

Tab.10

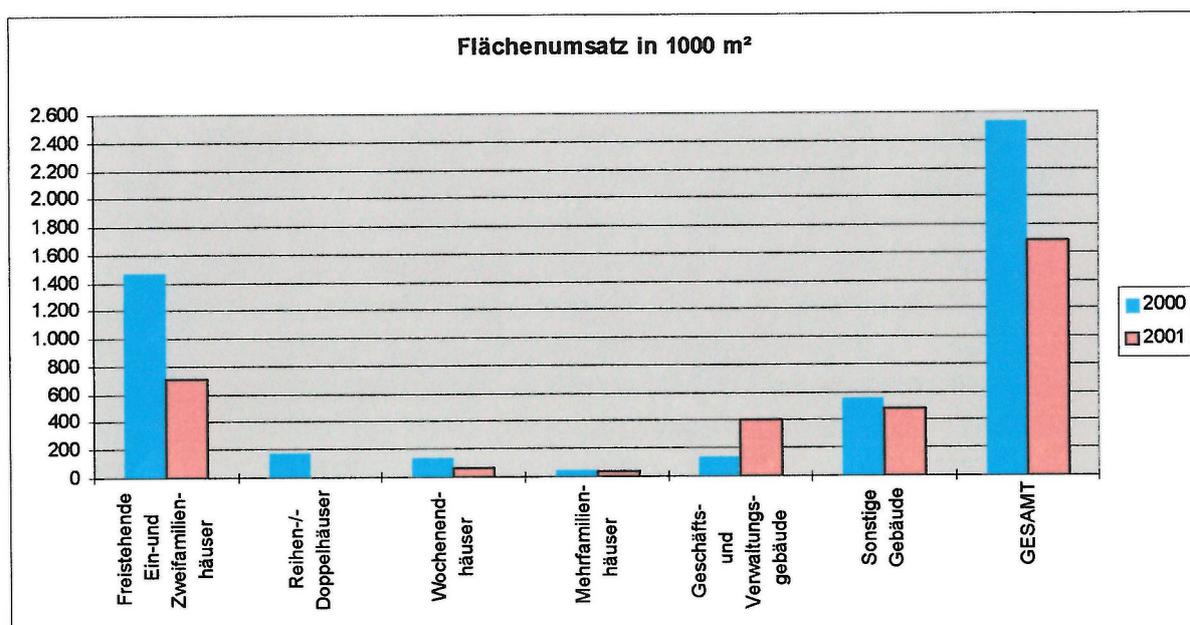


Abb.10

Der Flächenumsatz ist bei bebauten Grundstücken um 34 % gegenüber dem Vorjahr zurück gegangen.

4.1.3 Geldumsatz

	Geldumsatz		Anteil in %	
	in 100 TEuro 2000	in 100 TEuro 2001	2000	2001
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	288	235	51,2	54,1
Reihenhäuser/Doppelhäuser	41	10	7,3	2,3
Wochenendhäuser	20	28	4,5	6,5
Mehrfamilienhäuser	43	44	7,7	10,1
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	89	59	15,8	13,6
sonstige Gebäude	76	58	13,5	13,4
Gesamt	562	434	100	100

Tab.11

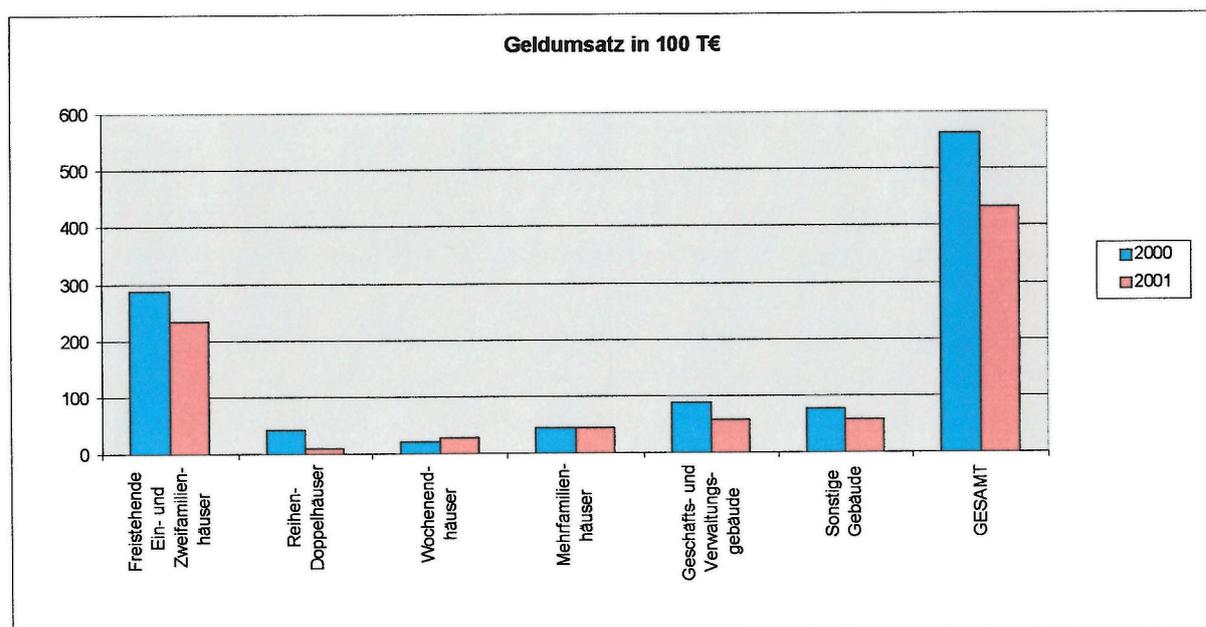


Abb. 11

Der Geldumsatz ist im Berichtszeitraum wie die Anzahl der Kauffälle rückläufig.

4.1.4 Bebaute Grundstücke nach Ämtern

1. Anzahl Kaufverträge

Amt/Stadt/Gemeinde	Kaufverträge		Anteil in %		Veränderung in %
	2000	2001	2000	2001	
Stadt Neuruppin	146	99	26,7	26,3	-32,2
Amt Fehrbellin	65	36	11,9	9,6	-44,6
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	25	17	4,6	4,5	-32,0
Amt Kyritz	49	29	8,9	7,7	-40,8
Amt Lindow	36	28	6,6	7,5	-22,2
Amt Neustadt/Dosse	45	28	8,2	7,5	-37,8
Amt Rheinsberg	57	38	10,4	10,1	-33,3
Amt Temnitz	27	25	4,9	6,6	-7,4
Amt Wittstock Land	21	32	3,8	8,5	52,4
Gemeinde Wusterhausen	34	21	6,2	5,6	-38,2
Stadt Wittstock	42	23	7,8	6,1	-45,2
Gesamt	547	376	100	100	-31,3

Tab.12

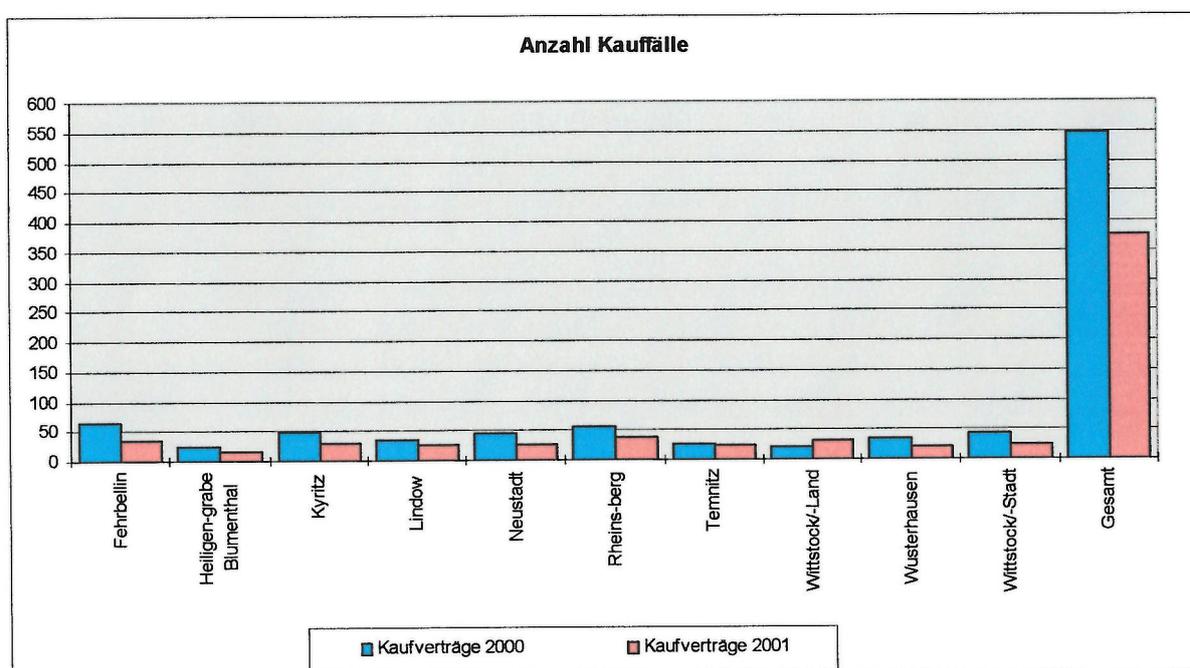


Abb.12

2. Flächenumsatz in 1.000 m²

Amt/Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz 1.000 m ²		Anteil in %		Veränderung in %
	2000	2001	2000	2001	
Stadt Neuruppin	347	340	13,6	20,1	-2,0
Amt Fehrbellin	392	192	15,4	11,4	-51,0
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	74	70	3,0	4,1	-5,4
Amt Kyritz	141	71	5,5	4,2	-49,6
Amt Lindow	103	122	4,0	7,2	18,4
Amt Neustadt/Dosse	276	73	10,8	4,3	-73,6
Amt Rheinsberg	722	257	28,3	15,2	-64,4
Amt Temnitz	144	157	5,7	9,3	9,0
Amt Wittstock Land	152	142	6,0	8,4	-6,6
Gemeinde Wusterhausen	85	67	3,3	4,0	-21,2
Stadt Wittstock	113	200	4,4	11,8	77,0
Gesamt	2.549	1.691	100	100	-33,7

Tab. 13

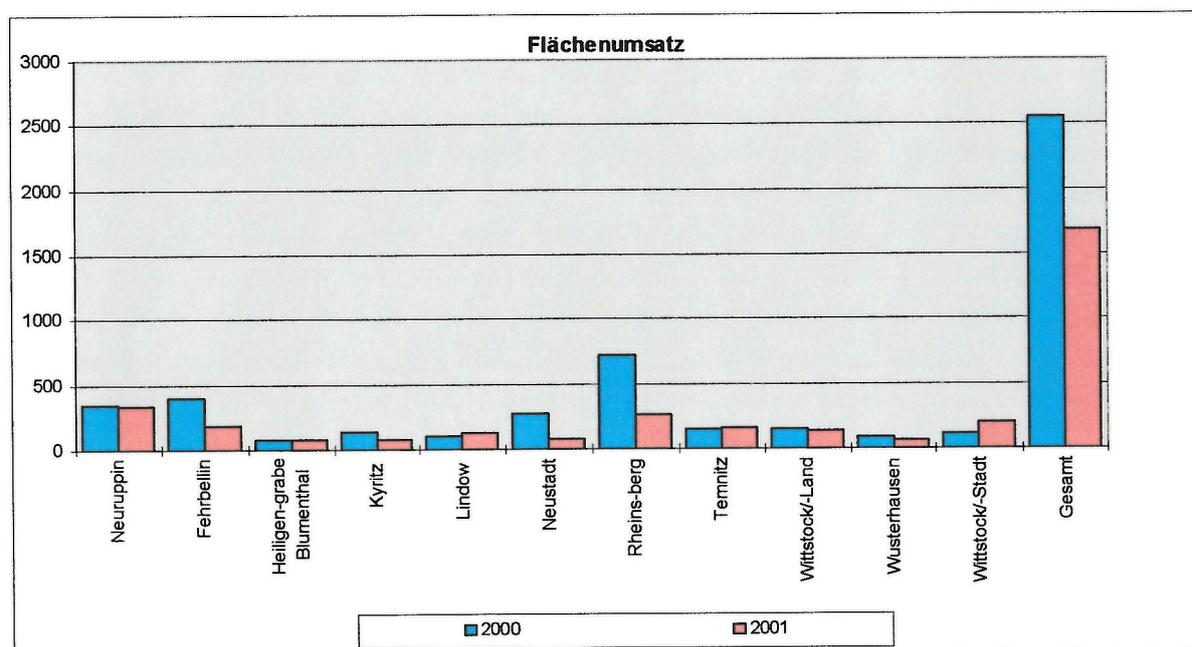


Abb. 13

An Hand der Veränderungen in % ist sichtbar, in welcher Region ein Flächenrückgang bzw. Flächenzuwachs bei Verkäufen gegenüber dem Vorjahr vorliegt.

3. Geldumsatz

Amt/Stadt/Gemeinde	in TEuro		Anteil in %		Veränderung in %
	2000	2001	2000	2001	
Stadt Neuruppin	219	148	38,6	33,7	-32,4
Amt Fehrbellin	61	37	10,7	8,4	-39,3
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	24	12	4,2	2,7	-100,0
Amt Kyritz	39	31	7,0	7,1	-20,5
Amt Lindow	26	33	4,6	7,6	26,9
Amt Neustadt/Dosse	31	29	5,5	6,6	-6,5
Amt Rheinsberg	65	48	11,5	10,9	-26,2
Amt Temnitz	25	34	4,3	7,7	36,0
Amt Wittstock Land	17	24	3,1	5,5	41,2
Gemeinde Wusterhausen	18	17	3,2	3,9	-5,6
Stadt Wittstock	41	26	7,3	5,9	-36,6
Gesamt	567	440	100	100	-22,4

Tab. 14

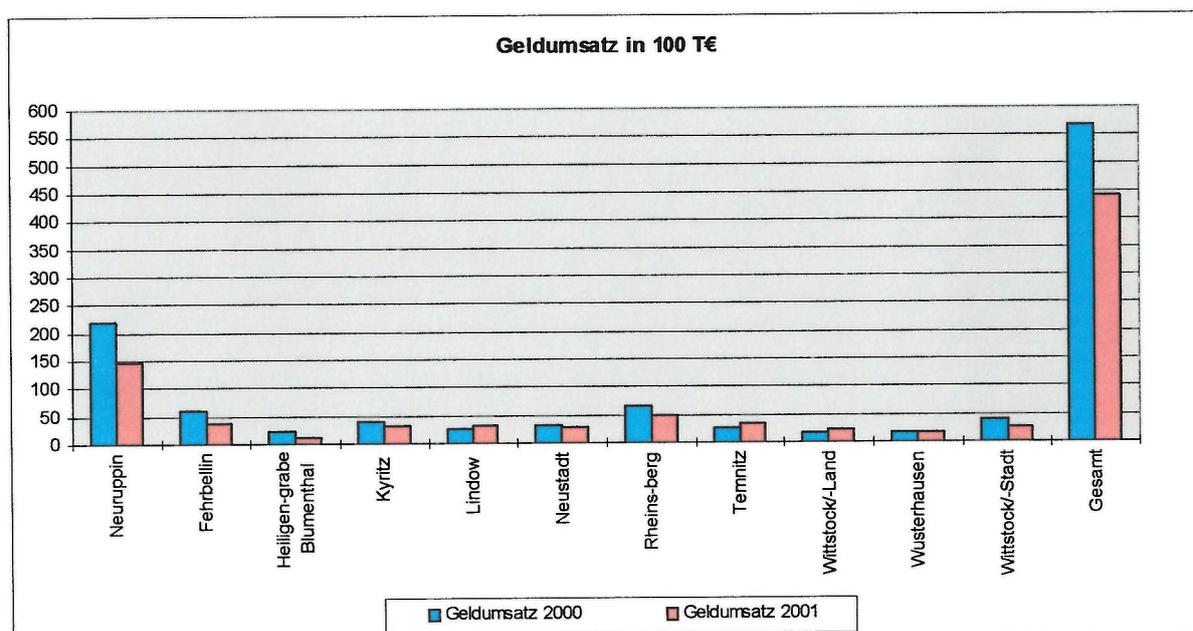


Abb. 14

4.2 Unbebaute Grundstücke

4.2.1 Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke

1. Kaufverträge und Flächenumsatz

geplante Bebauung	Anzahl Kaufverträge				Flächenumsatz in 1.000 m ²			
			Anteil in %				Anteil in %	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
indiv. Wohnungsbau	190	166	43,6	47,6	261	183	20,3	16,7
Mehrfamilienhäuser	95	58	21,8	16,6	113	104	8,8	9,5
geschäftliche Nutzung	1		0,2		5		0,4	
Betriebe der Land- u. Forstwirtschaft	36	29	8,3	8,3	261	171	20,3	15,6
Gewerbe	39	45	8,9	12,9	597	440	46,3	40,1
Sonstige	75	51	17,2	14,6	51	199	3,9	18,1
Gesamt	436	349	100	100	1.288	1.097	100	100

Tab. 15

Die Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten Grundstücken hat sich insgesamt zum Vorjahr um 20 % verringert. Lediglich bei gewerblicher Nutzung hat sich die Anzahl der Kauffälle erhöht, wobei der Anteil des Gewerbes an den unbebauten Grundstücken nur ca. 9 % beträgt.

Der Flächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken ist insgesamt gesehen ebenfalls rückläufig. Der Rückgang beträgt ca. 15 %.

Eine sehr starke Erhöhung des Flächenumsatzes ist bei dem Teilmarkt - sonstige Nutzungsfestzustellen. Betrag im Jahr 2000 der durchschnittliche Flächenumfang pro Kaufvertrag ca. 680 m² so ist dieser im Berichtszeitraum auf ca. 3.900 m² pro Kaufvertrag gestiegen.

2. Geldumsatz

geplante Bebauung	Geldumsatz			
	in 100 TEuro	Anteil in %	in 100 TEuro	Anteil in %
	2000		2001	
indiv. Wohnungsbau	37	27,2	29	26,7
Mehrfamilienhäuser	36	26,4	23	20,8
geschäftliche Nutzung	1	0,6		
Betriebe der Land- u. Forstwirtschaft	4	2,5	3	2,9
Gewerbe	46	34	35	32,7
Sonstige	13	9,3	18	16,9
Gesamt	137	100	108	100

Tab. 16

Der Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken ist analog der Anzahl der Kauffälle ebenfalls um ca. 20 % im Berichtszeitraum zurück gegangen.

Die Einzelanalysen des individuellen Wohnungsbaus hat ergeben, dass die Flächengröße sich im Durchschnitt um ca. 200 m² auf rund 1.000 m² pro Kauffall im Berichtszeitraum 2001 reduziert hat. Der durchschnittliche Preis pro m² beim individuellen Wohnungsbau liegt bei ca. 15 €/m². Im Vorjahr betrug er ca. 14 €/m². Lagen die unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau pro Kauffall im durchschnitt bei ca. 19.400 Euro im Jahr 2000 betragen sie im Jahr 2001 rund 17.500 Euro. Dies ist im Wesentlichen auf die geringere Flächengröße zurückzuführen.

Bei der gewerblichen Nutzung beträgt die durchschnittliche Flächengröße ca. 15.300 m². Der Preis pro m² unbebautes Grundstück zur Gewerbenutzung betrug im Jahr 2000 rund 7,50 Euro/m² und ist im Berichtszeitraum ebenfalls wieder erzielt worden.

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/Stadt/Gemeinde	Kaufverträge		Anteil in %		Veränderung in %
	2000	2001	2000	2001	
Stadt Neuruppin	101	44	23,2	12,6	-56,4
Amt Fehrbellin	53	45	12,1	12,9	-15,1
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	18	15	4,1	4,3	-16,7
Amt Kyritz	60	41	13,8	11,7	-31,7
Amt Lindow	35	30	8	8,6	-14,3
Amt Neustadt/Dosse	25	27	5,7	7,7	8,0
Amt Rheinsberg	38	32	8,7	9,2	-15,8
Amt Temnitz	29	24	6,7	6,9	-17,2
Amt Wittstock Land	24	29	5,5	8,3	20,8
Gemeinde Wusterhausen	26	29	6,0	8,3	11,5
Stadt Wittstock	26	33	6,2	9,5	26,9
Gesamt	436	349	100	100	-20,0

Tab.17

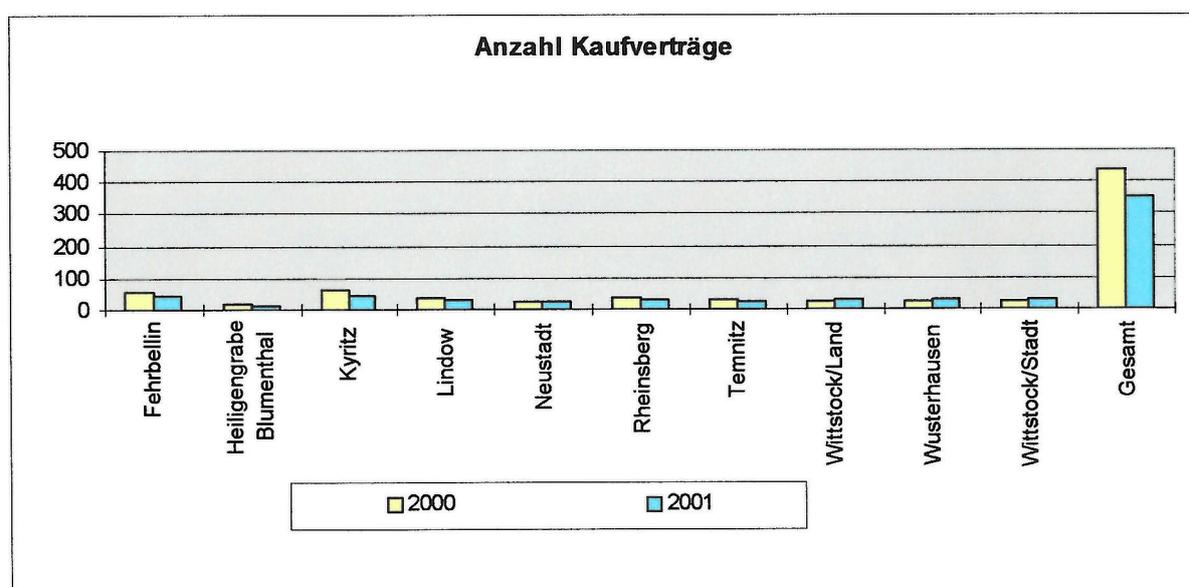
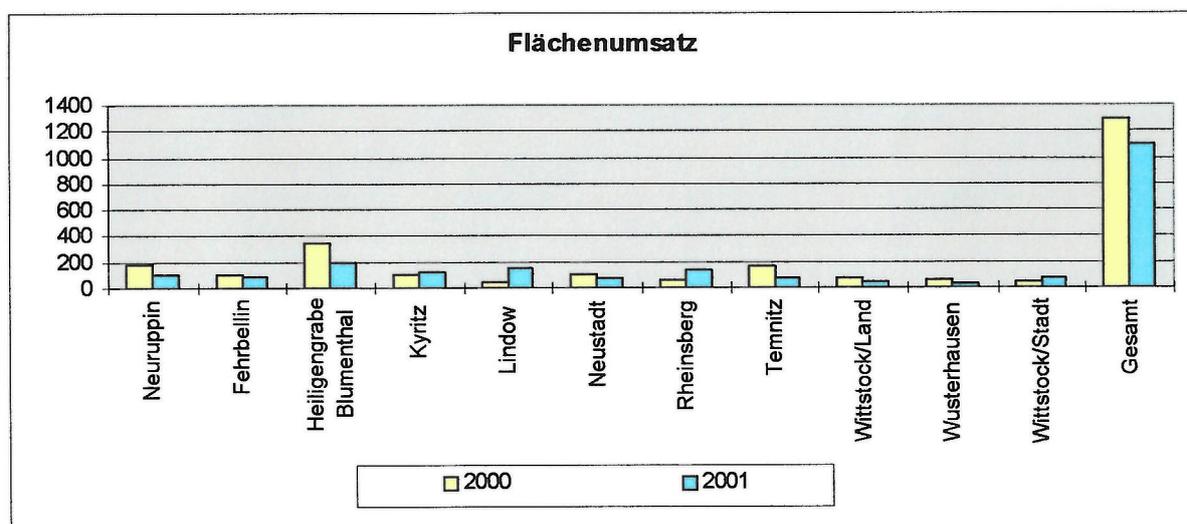


Abb.15

2. Flächenumsatz in 1.000 m²

Amt/Stadt/Gemeinde			Anteil in %		Veränderung in %
	2000	2001	2000	2001	
Stadt Neuruppin	177	100	13,8	9,1	-43,5
Amt Fehrbellin	105	89	8,1	8,1	-15,1
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	352	199	27,3	18,2	-43,4
Amt Kyritz	110	124	8,6	11,3	12,7
Amt Lindow	44	147	3,4	13,4	234,1
Amt Neustadt/Dosse	111	79	8,6	7,2	-28,9
Amt Rheinsberg	57	137	4,4	12,5	140,3
Amt Temnitz	160	71	12,4	6,5	-55,6
Amt Wittstock Land	76	47	5,9	4,3	-38,2
Gemeinde Wusterhausen	59	30	4,5	2,7	-49,1
Stadt Wittstock	38	74	3,0	6,7	94,7
Gesamt	1.288	1.097	100	100	-14,8

Tab.18



Tab.16

3. Geldumsatz

Amt/Stadt/Gemeinde	in TEuro		Anteil in %		Veränderung in %
	2000	2001	2000	2001	
Stadt Neuruppin	40	22	29,7	20,2	-45,0
Amt Fehrbellin	10	10	7,4	9,3	0
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	33	12	24,4	11,1	-63,6
Amt Kyritz	14	10	10,7	9,6	-28,6
Amt Lindow	4	8	3,2	7,7	100,0
Amt Neustadt/Dosse	5	6	3,9	5,5	20,0
Amt Rheinsberg	8	12	5,6	11,3	50,0
Amt Temnitz	4	4	3,1	3,8	0
Amt Wittstock Land	2	3	1,7	2,9	50,0
Gemeinde Wusterhausen	5	6	3,6	5,8	20,0
Stadt Wittstock	9	14	6,7	12,7	55,6
Gesamt	135	108	100	100	-20,0

Tab.19

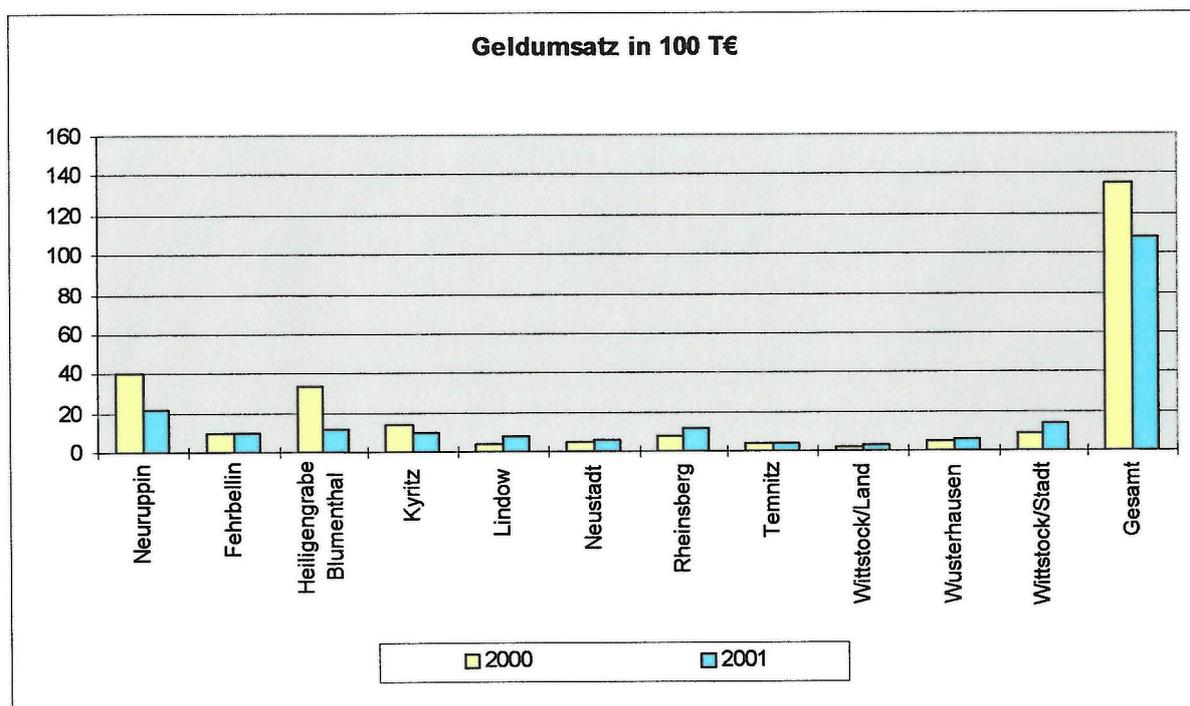


Abb. 17

4.2.3 Auswertung von Flächen selbständig baureifer Grundstücke

	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz	
	2000	2001	2000	2001	in T€	in T€
					2000	2001
Wohnbaugrundstücke	126	224	104	288	3.345	5.149
geschäftlich genutzte Grundstücke	1		5		77	
Gewerbl. genutzte Grundstücke	23	74	82	611	784	3.848
sonstige Baugrundstücke	5	51	4	199	105	1.825
Gesamt	155	349	195	1.097	4.311	10.822

Tab. 20

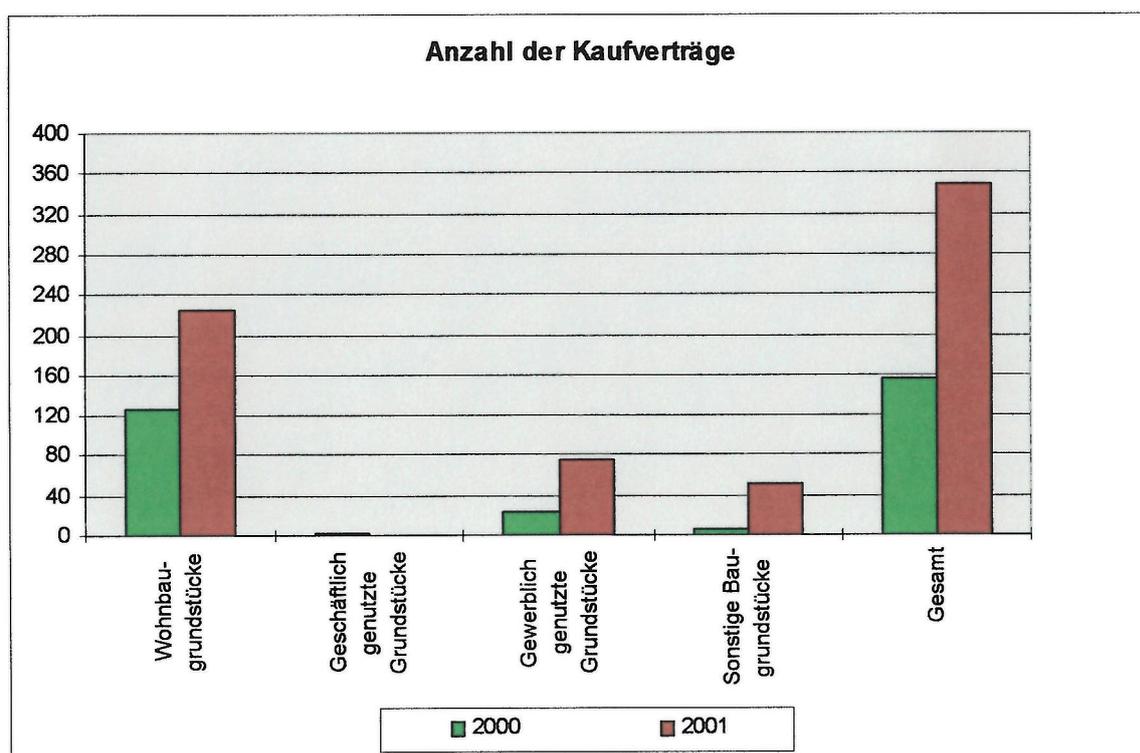


Abb. 18

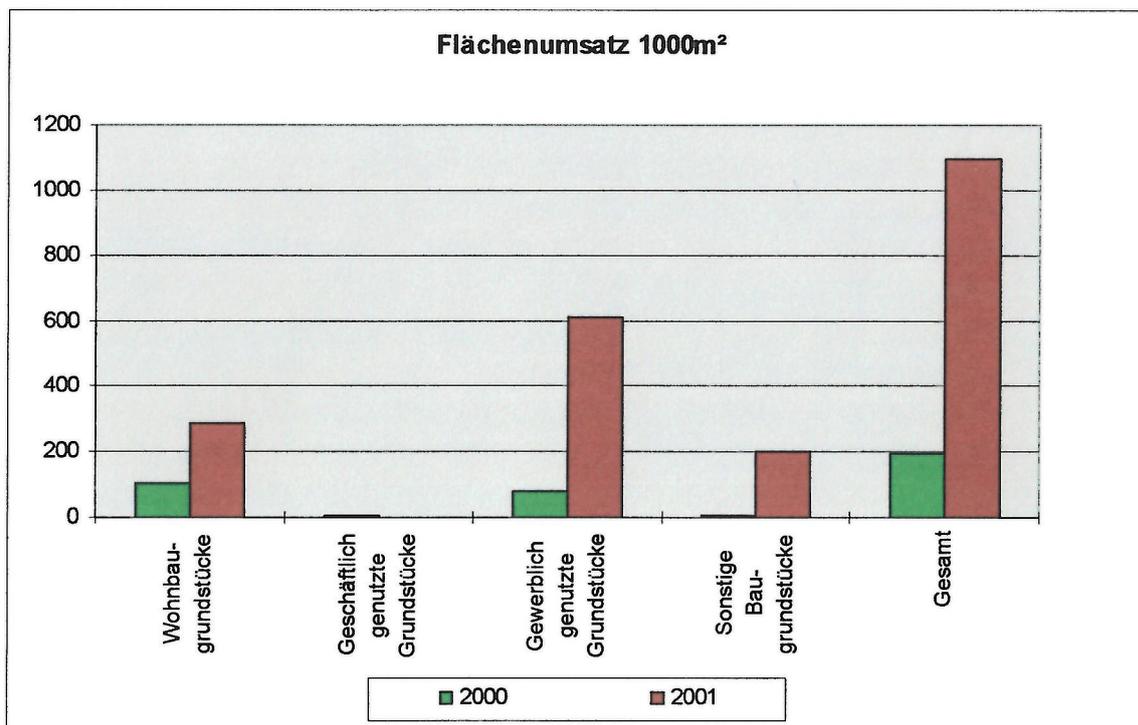


Abb.19

Die Auswertung von selbständig baureifen Grundstücken zeigt eine generell steigende Tendenz.

4.3 Eigentumswohnungen (Wohn- und Teileigentum)

Im Berichtszeitraum 2001 sind 24 Eigentumswohnungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin veräußert worden. Der Durchschnittspreis je Wohnung beträgt 116,6 T€.

37 Eigentumswohnungen waren es im Jahr 2000 bei einem durchschnittlichen Kaufpreis je Wohnung von 114,5 T€ und im Jahr 1999 betrug der durchschnittliche Kaufpreis je Wohnung 79,3 T€. Die Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum in Neuruppin liegen bei 1.013 bis 2.018 €/m².

Bei den Verkäufen von Wohnungseigentum handelt es sich bei 14 Kauffällen um den Erstverkauf von Wohnungseigentum und bei 10 um Weiterveräußerung von Wohnungs- und Teileigentum.

Anzahl der Wohnungs- und Teileigentumsverkäufe nach Regionen

Amt/Stadt/Gemeinde	1999	2000	2001
Stadt Neuruppin	50	30	16
Amt Fehrbellin	0	0	0
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	0	0	0
Amt Kyritz	2	0	0
Amt Lindow	0	0	0
Amt Neustadt/Dosse	5	0	1
Amt Rheinsberg	7	3	2
Amt Temnitz	2	1	0
Amt Wittstock Land	4	0	0
Gemeinde Wusterhausen	1	0	1
Stadt Wittstock	13	10	4
Gesamt	84	44	24

Tab.21

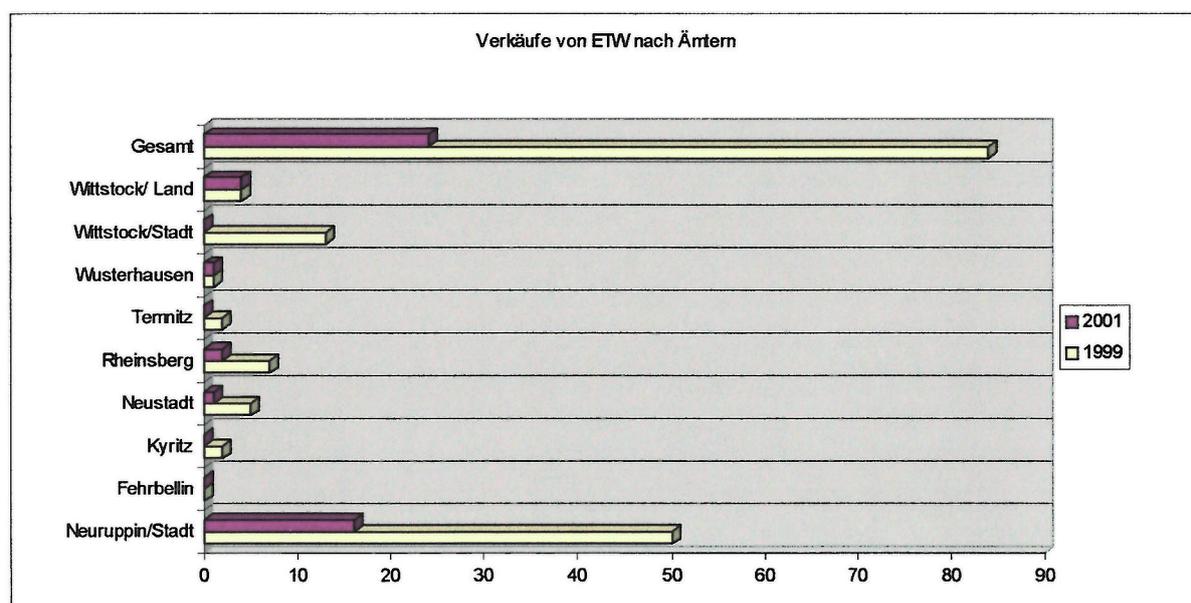


Abb.20

Um den starken Rückgang bei Wohnungs- und Teileigentum im Landkreis Ostprignitz- Ruppın graphisch zu dokumentieren, wurden die Jahre 1999 und 2001 im Diagramm dargestellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz–Ruppın sieht im Grundstücksmarktbericht eine weitere Auswertung der geringen Verkäufe bei Wohnungs- und Teileigentum als nicht marktkonform an. Er empfiehlt bei Wohnungs- und Teileigentum Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein zu holen.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

4.4.1 Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Nutzungsarten

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz 1.000m ²		Geldumsatz	
					in TEuro	in TEuro
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Acker	91	90	3.867	6.942	914	1.787
Grünland	51	93	2.155	6.280	376	1.391
Wechselland	52	29	4.743	3.938	908	742
Forsten	58	56	3.561	21.202	520	1.658
weitere Nutzung	49	7	6.804	1.906	1.289	335

Tab. 22

Gesamt

	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz in 1.000 m ²	Geldumsatz in 100 TEuro
2000	302	21.429	21
2001	280	40.592	60

Tab. 23

4.4.2 Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Ämtern

Amt/Stadt/Gemeinde	Anzahl Kaufverträge		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz in TEuro	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Stadt Neuruppin	24	26	914	10.037	202	938
Amt Fehrbellin	41	24	2.231	1.273	438	227
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	17	16	2.841	972	502	151
Amt Kyritz	30	21	2.523	10.371	569	985
Amt Lindow	4	19	236	1.441	55	241
Am Neustadt/Dosse	43	42	2.488	3.365	488	594
Amt Rheinsberg	27	14	2.812	1.531	403	260
Amt Temnitz	32	42	1.652	4.496	366	933
Amt Wittstock/ Land	39	33	2.624	2.231	376	503
Gemeinde Wusterhausen	40	38	2.974	4.736	713	1.138
Stadt Wittstock	4	5	109	137	11	33

Tab.24

Der Flächenumsatz sowie der Geldumsatz sind bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen gestiegen. Der Preis pro m² betrug im Jahr 2000 durchschnittlich 0,10 €/m² und im Jahr 2002 0,15 €/m².

Bei **Ackerflächen** über 2.500 m² (68 Kauffälle) mit einer Ackerzahl unter 40 reichen die Preise von 0,12 €/m² bis 0,53 €/m².

0,08 €/m² bis 0,54 €/m² reichen die Preisspannen bei 67 ausgewerteten Kauffällen über 2.500 m² bei einer **Grünlandnutzung** (Grünlandzahl unter 40).

Für **Wechselandnutzung** betragen die erzielten Preise bei Flächen über 2.500 m² und 24 ausgewerteten Kauffälle 0,13 €/m² bis 0,37 €/m².

Bei den **forstwirtschaftlich genutzten Flächen** über 2.500 m² wurden Preise von 0,04 €/m² bis 0,21 €/m² bei den 53 ausgewerteten Kauffällen gezahlt. Die Auswertung der forstwirtschaftlichen Flächen ist nur allgemein, da durch den Gutachterausschuss nicht ermittelbar ist, inwieweit der Waldbewuchs bei der Preisbildung Berücksichtigung fand.

4.4.3. Marktbeteiligung

	Erwerber / Landwirtschaft		Veräußerer / Landwirtschaft	
	2000	2001	2000	2001
Landwirt	15	43	1	5
Nichtlandwirt	137	53	235	91
sonstige	131	53	47	53
gesamt	283	149	283	149

Tab. 25

4.5 Gemeinbedarfsflächen

Amt/Stadt/Gemeinde	Anzahl Kaufverträge		Flächenumsatz in 1.000 m ²	
	2000	2001	2000	2001
Stadt Neuruppin	0	2	0	1
Amt Fehrbellin	2	3	1	6
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	2	0	3	0
Amt Kyritz	3	3	unter 1.000 m ²	1
Amt Lindow	0	0	0	0
Amt Neustadt/Dosse	1	2	1	4
Amt Rheinsberg	3	1	12	2
Amt Temnitz	0	0	0	0
Amt Wittstock Land	0	2	0	16
Gemeinde Wusterhausen	2	1	14	unter 1.000 m ²
Stadt Wittstock	0	4	0	8
Gesamt	13	18	31	38

Tab. 26

Die Anzahl der Kauffälle betrifft 10 Verkäufe örtlicher oder sonstiger Verkehrseinrichtungen. Hierbei handelt es sich um für die Öffentlichkeit entzogenen Flächen, die bereits beim Entzug als Straße bzw. Wege genutzt wurden. Gemeinbedarfsflächen (Sonstige und Baugrundstücke sowie Grünanlagen) sind in 6 Fällen veräußert worden. Die übrigen Verkäufe betrafen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Genauere Angaben bzw. Aussagen zu Gemeinbedarfsflächen für eine bestimmte Region des Landkreises sind durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erfragen. Eine detailliertere Aussage im Grundstücksmarktbericht auf Grund der geringen Anzahl der Verkäufe wäre nicht marktgerecht.

4.6 Sonstige Flächen

Amt/Stadt/Gemeinde	2000	2001
Stadt Neuruppin	27	20
Amt Fehrbellin	19	8
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	6	6
Amt Kyritz	6	14
Amt Lindow	6	16
Amt Neustadt/Dosse	10	4
Amt Rheinsberg	8	12
Amt Temnitz	13	4
Amt Wittstock Land	3	6
Gemeinde Wusterhausen	3	3
Stadt Wittstock	10	14
Gesamt	111	107

Tab. 27

Bei den Grundstücken für **private Grünanlagen** wurden in den 83 Kauffällen 0,77 €/m² bis 12,78 €/m² vereinbart.

Die zwei Kauffälle bei **Abbauland** hatten einen vereinbarten Preis von 0,77 €/m² zum Inhalt.

5. Sonstige Auswertungen

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	Bruttofläche in ha	Nettofläche in ha	Auslastungsgrad	Erschließung	Bauplanung	Preisangebot - vollerschlossen €/m ²
Gewerbepark "Ländchen Bellin" Fehrbellin	40,0	31,6	68 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	ca.15,00 bis 20,00
Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe/Liebenthal	176,4	152,1	87 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	ca. 5,00 bis 20,00
Gewerbegebiet Kyritz	28,0	22,5	26 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	bis ca.20,00
Gewerbegebiet Neuruppin Treskow	111,2	69,8	76 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser, Fernwärme	rechtskräftiger B-Plan	ca. 13,00 bis 28,00
Gewerbegebiet Neustadt Ost	58,6	45,5	76 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechtskräftige B-Pläne	ca. 8,00 bis 10,00
Neustadt Nord	45,2	42,9	55 %			
Gewerbegebiet Herzberg	13,7	10,3	5 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	ca. 10,00 bis 15,00
Gewerbegebiet Rheinsberg	12,5	8,5	81 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser, Fernwärme	rechtskräftiger B-Plan	ca. 16,00 bis 18,00
Temnitz - Park Neuruppin	143,6	108,6	39 %	Gas, Elektro, Trinkwasser, Brauchwasser, Abwasser	rechtskräftiger B-Plan	ca. 14,00 bis 18,00

überregionale Gewerbegebiete	Brutto- fläche in ha	Netto- fläche in ha	Auslas- tungs- grad	Erschließung	Bau- planung	Preisange- bot - voll- erschlossen €/m ²
Gewerbegebiet Fretzdorf	73,0	61,0	77 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechts- kräftiger B-Plan	unerschlos- sen ca. 5,00
Gewerbegebiet Pritzwalkerstraße Wittstock	15,0	12,6	51 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechts- kräftiger B-Plan	ca. 8,00 bis 13,00
Gewerbegebiet Stadtberg Wittstock	54,4	39,7	82 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechts- kräftiger B-Plan	ca. 8,00
Gewerbegebiet Scharfenberg Wittstock	13,8	11,2	28 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechts- kräftiger B-Plan	ca. 10,00
Gewerbegebiet Papenbrucher Chaussee Wittstock	8,3	7,0	70 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechts- kräftiger B-Plan	ca.23,00
Gewerbegebiet Zu den breiten Stücken Wusterhausen	9,6	8,5	49 %	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	rechts- kräftiger B-Plan	ca. 6,00
Gesamt	803,1	631,7	66%			

Tab. 28 - Quelle: Amt für Wirtschaft / Landwirtschaft des Landkreises OPR – Stand April 2002

Nach Untersuchungen des Amtes für Wirtschaft / Landwirtschaft beim Landkreis Ostprignitz–Ruppin stagniert die Besiedlung in den Gewerbegebieten. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es keine wahrnehmbaren Veränderungen. Der Arbeitsplatzzuwachs ist vernachlässigbar klein. Die Auslastung der Gewerbegebiete blieb bei 66 %.

Der Kapazitätsaufbau der Unternehmen und die Freisetzung von Arbeitnehmern durch Rationalisierungsmaßnahmen bzw. wegen schlechter Auftragslage halten sich etwa die Waage.

Orientierungswerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Ackerland

Region	in den letzten Jahren gezahlte Kaufpreise in Euro/m ²	Orientierungswert Euro/m ² für 2002
Amt Fehrbellin	0,18 - 0,37	0,24
Amt Heiligengrabe/Blumenthal	0,20 - 0,29	0,25
Amt Kyritz	0,17 - 0,28	0,21
Amt Lindow	0,18 - 0,48	0,31
Stadt Neuruppin	0,14 - 0,49	0,26
Amt Neustadt	0,13 - 0,27	0,21
Amt Rheinsberg	0,12 - 0,23	0,18

Amt Temnitz	0,16 - 0,36	0,26
Amt Wittstock	0,15 - 0,33	0,27
Gemeinde Wusterhausen	0,15 - 0,38	0,31

Tab. 29

Grünland

Region	in den letzten Jahren gezahlte Kaufpreise in Euro/m²	Orientierungswert Euro/m²für 2002
Amt Fehrbellin	0,10 - 0,36	0,14
Amt Heiligengrabe - Blumenthal	0,15	0,15
Amt Kyritz	0,17	0,17
Amt Lindow	0,12 - 0,19	0,14
Stadt Neuruppin	0,12 - 0,19	0,18
Amt Neustadt	0,14 - 0,19	0,18
Amt Rheinsberg	0,13 - 0,19	0,16
Amt Temnitz	0,12 - 0,33	0,21
Amt Wittstock	0,18 - 0,21	0,20
Gemeinde Wusterhausen	0,13 - 0,45	0,17

Tab. 30

Bemerkung:

Für die Auswertung wurden nur Kauffälle von Acker- bzw. Grünland von über 1 ha verwandt, wobei Ausreißer bzw. die Kauffälle, wo die erforderlichen Angaben zur Auswertung nicht vorlagen, selektiert wurden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin veröffentlicht die ermittelten Werte für Acker- und Grünland für die jeweilige Region als Orientierungswerte für das Jahr 2002.

Eine Datensammlung zu Pachtpreisen von Landverpachtungen liegt dem Gutachterausschuss in seiner Geschäftsstelle nicht vor. Da die Landpachtverträge beim Amt für Wirtschaft/Landwirtschaft des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erfasst werden, ist es empfehlenswert sich bei genaueren Angaben an dieses Amt zu wenden.

Als Pachtpreise bei Acker und Grünland werden nach Auskunft des Amtes bei Vertragsverlängerung und Neuabschlüssen analog der BVVG Berlin ca. 2,56 bis 3,32 Euro/Bodenpunkt und Jahr angehalten. Dies kann sich in den einzelnen Regionen differenzieren.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Ausgehend von den Verkäufen 2001 wurden für das Jahr 2002 folgende Orientierungswerte (ohne Berücksichtigung des Holzbestandes) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz - Ruppin ermittelt:

Region	Orientierungswert in Euro /m²
Amt Fehrbellin	0,05
Amt Heiligengrabe / Blumenthal	0,06
Amt Kyritz	0,08

Amt Lindow	0,08
Stadt Neuruppin	0,08
Amt Neustadt	0,07
Amt Rheinsberg	0,09
Amt Temnitz	0,09
Amt / Stadt Wittstock	0,08
Gemeinde Wusterhausen	0,06
Kreisdurchschnitt	0,08

Tab. 31

Auskünfte zu dem Wert von Holzbeständen sind bei dem jeweilig zuständigen Forstamt einzuholen.

Hausgärten

Orientierungswert 20% vom relativen Bodenwert für baureifes Land

Erholungsgrundstücke

In der nachfolgenden Tabelle sind die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin bekannt gewordenen nach dem 2. Oktober 1990 freivereinbarten Nutzungsentgelte sowie Verkaufspreise für bebaute Erholungsgrundstücke aufgeführt, ohne eine Prüfung durch den Gutachterausschuss.

Somit dienen diese Angaben lediglich zur Orientierung. Genaue Angaben zu Kaufpreisen für Erholungsgrundstücke können durch Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden. Soweit vorhanden können auch Daten aus der Nutzungsentgeltsammlung abgefragt werden. In diesem Zusammenhang weist der Gutachterausschuss daraufhin, dass als ortsübliche Nutzungsentgelte ausschließlich solche Nutzungsentgelte bezeichnet werden, die im Rahmen der Erstattung von Gutachten ermittelt werden.

Erholungsgrundstück	1999 Kaufpreisspannen €/m ²	1999 Nutzungsentgeltspannen €/m ² pro Jahr	2000 Kaufpreisspannen €/m ²	2000 Nutzungsentgeltspannen €/m ² pro Jahr	2001 Kaufpreisspannen €/m ²	2001 Nutzungsentgeltspannen €/m ² pro Jahr
Am großen Baalsee	ca. 15,00	0,92 – 1,18		0,92 – 1,21		0,92 – 1,21
Teetzensee Molchowsee	ca. 20,00	bis 2,40	ca. 18,00	bis 2,40		bis 2,40
Ruppiner See	ca. 23,00 – 33,00	1,25		1,25		1,25
Am Gudelack See		0,77 – 1,36	ca 23,00 – 36,80	0,77 – 1,36	ca. 23,00	0,77 – 1,36
Vielitz See	ca. 20,45 – 36,81		ca. 20,00		ca. 12,00 – 41,00	
Schwarzer See			ca. 25,00			

Erholungs- grundstück	1999 Kaufpreis- spannen €/m ²	1999 Nutzungs- entgelt- spannen €/m ² pro Jahr	2000 Kaufpreis- spannen €/m ²	2000 Nutzungs- entgelt- spannen €/m ² pro Jahr	2001 Kauf- preis- spannen €/m ²	2001 Nutzungs- entgelt- spannen €/m ² pro Jahr
Sewekower See		1,02		1,02		1,02
Kyritzer Seegebiet	ca. 13,00	0,77 – 0,82	ca. 25,60 – 30,20	0,77 – 0,82	ca. 18,00 – 38,00	0,77 – 0,82
Wusterhausen Seegebiet	ca. 38,00	0,82	ca. 25,60	0,82	ca. 15,00 – 28,00	0,82
Bantikow Seegebiet	ca. 28,00		ca. 28,60		ca. 22,60 – 30,00	
Am Bützsee	ca. 7,60 – 33,00		ca. 32,70			
Großer Zechliner See		1,12		1,12		1,12
Am Witwe See			ca. 7,00 – 8,50			
Kleiner Pälitzsee					ca. 12,00 – 26,00	
Am Werbellin See	ca. 18,00		ca. 25,60		ca. 23,00 – 25,60	
Am Schlaborn- kanal					ca. 37,00 – 38,00	
Kramnitzer Weg					ca. 19,00	
Rochowsee					ca. 13,00	
Am Zermützelsee					ca. 22,00	
Am Grienerik See			ca. 10,00		ca. 15,00	

Tab. 32

Ausgehend von den Kauffällen bei Erholungsgrundstücken des Jahres 2001 empfiehlt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz–Ruppin einen Orientierungswert für bebaute Erholungsgrundstücke von **24,00 Euro/m²** für das gesamte Kreisgebiet für das Jahr 2002.

Dieser Orientierungswert ist bezogen auf eine gute Erholungsqualität und bildet mit die Grundlage für die Bodenwertverzinsungsmethode als Hilfswertermittlungsverfahren zur Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes.

Garagengrundstücke

Die Wertspanne freivereinbarter Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke beträgt ca. 31,00 - 61,00 Euro/Stellplatz und Jahr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Kleingartenpachten

Die Daten über Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als Grundlage der Festlegung von Kleingartenpachten beruhen überwiegend auf Angaben aus Pachtverträgen über den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbaues nach dem Landespachtverkehrsgesetzes (AVOLPachtVG) beim Amt für Wirtschaft/Landwirtschaft des Landkreises Ostprignitz-Ruppin.

In der Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind Wertspannen von 0,006 - 0,011 €/m²/Jahr anzutreffen. Die Gartenpachten nach den Bundeskleingartengesetz belaufen sich auf 0,036 - 0,04 €/m² und Jahr.

Erbbauzins

Die geringe Menge an auswertbaren Verträgen über den Abschluss von Erbbaupachtverträgen im Jahr 2001 lässt keine statistisch gesicherte Auswertung für Erbbauzinssätze zu.

Sanierungsgebiete

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Landkreis Ostprignitz-Ruppin förmlich festgelegten Sanierungsgebiete mit Erläuterungen aufgeführt:

Ort	Bemerkung
Stadt Wittstock Stadtkern	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 13.12.1990 und Wertermittlungsstichtag 27.11.2001 fortgeschrieben. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Stadt Rheinsberg Stadtkern	Besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität wurden durch den Gutachterausschuss zum Qualitätsstichtag 18.10.1990 und Wertermittlungsstichtag 19.12.1997 ermittelt. Die Fortschreibung der besonderen Boden(richt)werte wurde beim Gutachterausschuss im Jahr 2002 beantragt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Stadt Neuruppin Stadtkern	Die Stadt hat zonale Werte für das Sanierungsgebiet ermitteln lassen. Auskünfte über diese Werte sind bei der Stadt Neuruppin einzuholen.
Stadt Lindow Stadtkern	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 23.05.1991 und Wertermittlungsstichtag 27.04.1999 ermittelt.

	Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Stadt Kyritz Stadtkern	Noch keine zonalen Bodenwerte für das Sanierungsgebiet.
Stadt Wusterhausen Stadtkern	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 24.01.1991 und Wertermittlungsstichtag 19.07.2001 ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Blumenthal Dorfkern	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 06.12.1990 und Wertermittlungsstichtag 01.11.2000 ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Stadt Neustadt	Noch keine zonalen Bodenwerte für das Sanierungsgebiet .

Tab. 33

6 Bodenrichtwerte

6.1 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 jährlich durch den Gutachterausschuss zu ermittelt und zu beschließen.

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 Euro 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.

Die Bodenrichtwerte des Landkreises Ostprignitz – Ruppín wurden zum Stichtag 01.01.2002 durch den Gutachterausschuss beschlossen. Sie sind definiert für ein baureifes Grundstück mit Wertangabe in €/m², dem Erschließungszustand und die Art der baulichen Nutzung. Mit diesen Angaben sind die Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Der Gutachterausschuss geht grundsätzlich davon aus, dass in den Gemeinden bzw. in der Bodenrichtwertzone keine Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB besteht. Ausnahmen von dieser Grundsatzregel hat der Gutachterausschuss eindeutig als erschließungsbeitragspflichtig gekennzeichnet.

Die Art der baulichen Nutzung werden durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke oder die Festsetzungen der entsprechenden Bebauungspläne bestimmt.

In weiteren örtlichen Untersuchungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz–Ruppín in Abstimmung mit den jeweiligen Bauämtern die Bodenrichtwerte mit weiteren Eigenschaften untersetzt wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauweise, Geschosse, Richtwertgröße, (Fläche und Tiefe) etc. Diese Angaben gelten als unterstellt und beziehen sich auf die dominierende Bebauung. Die Untersuchungsergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen aufgelistet.

Dörfer des Landkreises Ostprignitz-Ruppin außer Blumenthal

	Dorfgebiet
Art der baulichen Nutzung	MD
Bauweise	offen
Geschosse	I + D
Erschließung	beitragsfrei nach BauGB
Richtwertgröße in m²	900
Grundstückstiefe	40
GFZ	0,3
GRZ	0,2

Tab. 34

Blumenthal

	um Sanierungs- gebiet	Sanierungsgebiet/Dorfkern
Art der baulichen Nutzung	MD	MD
Bauweise	offen	offen
Geschosse	I + D	I + D
Erschließung	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB (abgestellt auf die historische Erschließung – die durch die Erschließungsmaßnahmen erzeugten Boden- werterhöhungen werden gemäß § 154 Abs. 2 BauGB abgeschöpft)
Richtwertgröße in m²	900	900
Grundstückstiefe	40	40
GFZ	0,3	0,3

Tab. 35

Stadt Fehrbellin

	Stadtkern	Randlage	Süd.östl./Bln.Allee
Art der baulichen Nutzung	MI	WA	WA
Bauweise	geschlossen	offen	Offen
Geschosse	II	II	I + D
Erschließung	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB
Richtwertgröße in m²	300	700	700
Grundstückstiefe	30	30	30
GFZ	0,7	0,4	0,4
GRZ	0,3	0,2	0,2
BRW zum 01.01.2002€/m²	34,00	28,00	38,00

Tab. 36

Stadt Kyritz

	Wittstocker Straße	Sanierungs- gebiet	Holzhaus- enerstraße Promenade /Bahnhof straße	Perleberger- Straße N	Pritzwalk- straße S und am Winkel
Art d. baul. Nutzung	WA	MI	MI	WA	MI
Bauweise	offen	geschlossen	offen	offen	offen
Geschosse	II	II	II	I + D	III
Erschließung	Beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB (abgestellt auf die historische Erschließung – die durch die Erschließungsm- aßnahmen erzeugten Bodenwerterhöh- ungen werden gemäß § 154 Abs. 2 BauGB abgeschöpft)	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB
Richtwertgröße In m²	700	300	800	700	1.500
Grundstücks- tiefe	30	30	30	30	50
GFZ	0,4	0,8	0,6	0,4	0,8
GRZ	0,2	0,6	0,4	0,2	0,5
BRW zum 01.01.2002 in €/m²	43,00	44,00	23,00	32,00	28,00
		Perleberger- Straße S	Alt und Jung B-Plan	Waldkolonie	Feldsiedlg. Wolfswinkel
Art d. baulichen Nutzung		WA	WA	WA	WA
Bauweise		offen	offen	offen	offen
Geschosse		IV	I + D	I + D	I + D
Erschließung		beitragsfrei nach BauGB	erschließungs- beitragsfrei nach BauGB und KAG	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB
Richtwertgröße in m²		1.500	600	700	700
Grundstückstiefe		50	30	30	30
GFZ		1,2	0,4	0,4	0,4
GRZ		0,4	0,3	0,3	0,4
BRW zum 01.01.2002 in €/m²		43,00	56,00	47,00	22,00

Tab. 37

Stadt Lindow

	Nördlich	Am Wutzsee	Harnackstraße	Bahnhofstraße	Sanierungsgebiet
Art d. baul. Nutzung	MI	WA	MI	WA	W
Bauweise	offen	offen	offen	offen	geschlossen
Geschosse	II	I + D	II	II	II
Erschließung	beitragsfrei nach BauGB (abgestellt auf die historische Erschließung – die durch die Erschließungsmaßnahmen erzeugten Bodenwerterhöhungen werden gemäß § 154 Abs. 2 BauGB abgeschöpft)				
Richtwertgröße in m²	700	700	700	700	300
Grundstückstiefe	30	30	30	30	30
GFZ	0,6	0,4	0,6	0,4	0,7
GRZ	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3
BRW zum 01.01.2002 in €/m²	26,00	41,00	31,00	31,00	35,00

Tab. 38

Alt-Ruppin

	Alt-Ruppin /Friedrich-Engels-Str.	Alt – Ruppiner Allee	Wuthenower Straße	östlicher Bereich
Art d. baul. Nutzung	MI	WA	MI	WA
Bauweise	geschlossen	offen	offen	offen
Geschosse	II	II	I	I + D
Erschließung	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB
Richtwertgröße in m²	300	700	700	700
Grundstückstiefe	30	30	30	30
GFZ	0,7	0,4	0,2	0,5
GRZ	0,3	0,2	0,2	0,3
BRW zum 01.01.2002 in €/m²	29,00	43,00	22,00	36,00

Tab. 39

Stadt Neuruppin

	Stadt- kern	Linden- allee (Land- seite)	Linden - allee (See- seite)	Wuthe- now Seeseite	Wuthe- now Land- seite	Angrenz. San.gebiet	Blut- spende/ südl. San. gebiet
Art d. baul. Nutzung	W	WR	WR	MD	MD	W	MI
Bauweise	geschlos- sen	offen	offen	offen	offen	offen	offen
Geschosse	II	I + D	I + D	I + D	I + D	II	II
Erschlie- bung	beitrags- frei nach BauGB (abgestellt auf die historische Erschlie- bung- die durch die Erschlie- bungsmaß- nahmen erzeugten Bodenwert- erhöhungen werden gemäß § 154 Abs. 2 BauGB abgeschöpft	beitrags- frei nach BauGB	beitrags- frei nach BauGB	beitrags- frei nach BauGB	beitrags- frei nach BauGB	beitrags- frei nach BauGB	beitrags- frei nach BauGB
Richtwert- Größe in m²	300	1000	1000	900	900	700	700
Grund- stücks- tiefe	30	30	30	40	40	30	30
GFZ	0,6	0,3	0,3	0,3	0,3	0,6	0,6
GRZ	0,3	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3	0,3
BRW zum 01.01.2002 in €/m²	80,00	92,00	143,00	56,00	21,00	49,00	64,00

Tab. 40

	Grüner Weg	Siedlungsgebiete (Plattenbauten und links Ferbelliner str.)	Bechlin B 167	Bechlin Dorflage	Gildenhall	Blücher Straße/Bölkeanger (rechts Fehrbellinerstr. außer Justiz-, Sportzentrum Gympi etc.)	Am Klappgraben
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	MD	MD	WR	WA	WR
Bauweise	offen	offen	offen	offen	Offen	offen	offen
Geschosse	I + D	III	I + D	I + D	I + D	II + D	I + D
Erschließung	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	Beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB
Richtwertgröße in m²	700	700	900	900	700	700	700
Grundstückstiefe	30	30	40	40	30	30	30
GFZ	0,4	1,2	0,3	0,3	0,4	0,6	0,4
GRZ	0,2	0,4	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
BRW zum 01.01.2002 in €/m²	72,00	49,00	31,00	46,00	43,00	72,00	72,00

Tab. 41

Stadt Neustadt

	Sanierungsgebiet Robert-Koch-Straße	Spiegelberg Zum Klosterwald	Vogelsang	Bahnhof/Köriz
Art der bauliche Nutzung	MI	WA	WA	MI
Bauweise	geschlossen	offen	offen	offen
Geschosse	II	I + D	I + D	II
Erschließung	beitragsfrei nach BauGB (abgestellt auf die historische Erschließung – die durch die Erschließungsmaßnahmen erzeugten Bodenwerterhöhungen werden gemäß § 154 Abs. 2 BauGB abgeschöpft)	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB

Richtwertgröße in m²	300	700	700	700
Grundstückstiefe	30	30	30	30
GFZ	0,7	0,4	0,4	0,6
GRZ	0,3	0,2	0,2	0,3
BRW zum 01.01.2002 in €/m²	15,00	14,00	25,00	15,00

Tab. 42

Stadt Rheinsberg

	Rheins- berg Nord	Sanierungsgebiet	Rhinhöhe	Bln. Straße
Art der baul. Nutzung	WA	WB	WR	MI
Bauweise	Offen	geschlossen	offen	offen
Geschosse	I + D	II	I + D	II
Erschließung	beitrags- frei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB (abgestellt auf die historische Erschließung – die durch die Erschließungsmaßnahmen erzeugten Bodenwerterhöhungen werden gemäß § 154 Abs. 2 BauGB abgeschöpft)	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB
Richtwertgröße in m²	800	500	800	700
Grundstücks- tiefe	30	30	30	30
GFZ	0,4	0,7	0,6	0,6
GRZ	0,2	0,3	0,2	0,3
BRW zum 01.01.2002 in €/m²	49,00	53,00	46,00	36,00

Tab. 43

Stadt Wittstock

	Meyen- burger Chaussee	Wiesen- straße/ Ackerstr. B- Plan	Ringstraße	Rote Mühle Straße	Röbeler- straße
Art der baulichen Nutzung	MI	WA	MI	WA	WA
Bauweise	offen	offen	offen	offen	offen
Geschosse	III	II	II	II	III
Erschließung	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB

Richtwertgröße in m²	700	700	700	700	700
Grundstückstiefe	30	30	30	30	30
GFZ	1,2	0,4	0,6	0,4	1,2
GRZ	0,6	0,2	0,3	0,2	0,4
BRW zum 01.01.2002 in €/m²	27,00	36,00	38,00	44,00	41,00

	Rackstädter Weg / B-Plan	Schwedenstraße / Schützenstraße	Pritzwalker Straße	Sanierungsgebiet
Art d. baul. Nutzung	WA	WA	MI	W
Bauweise	Offen	offen	offen	geschlossen
Geschosse	II	II	II	II
Erschließung	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB (abgestellt auf die historische Erschließung – die durch die Erschließungsmaßnahmen erzeugten Bodenwerterhöhungen werden gemäß § 154 Abs. 2 BauGB abgeschöpft)
Richtwert-Größe in m²	600	600	700	300
Grundstückstiefe	30	30	30	30
GFZ	0,8	0,8	0,6	0,8
GRZ	0,4	0,4	0,3	0,4
BRW zum 01.01.2002 in €/m²	49,00	34,00	31,00	52,00

Tab. 44

Stadt Wusterhausen

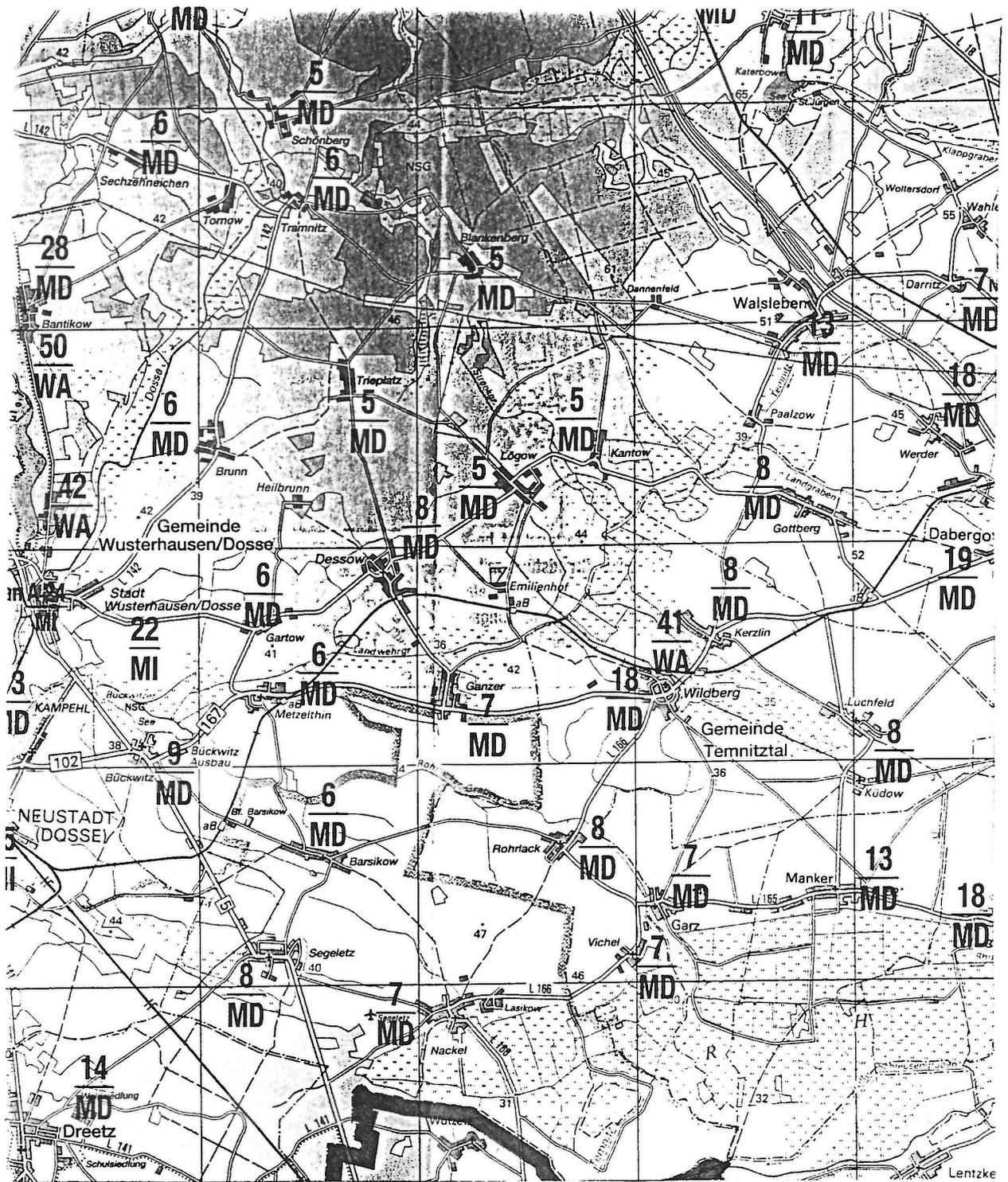
	außerhalb Zentrum	Seestraße	Plänitzer Siedlung.	Sanierungsgebiet
Art der baulichen Nutzung	MI	WA	WA	MI
Bauweise	offen	offen	offen	geschlossen
Geschosse	II	I + D	I + D	II
Erschließung	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB (abgestellt auf die

				historische Erschließung – die durch die Erschließungsmaßnahmen erzeugten Bodenwerterhöhungen werden gemäß § 154 Abs. 2 BauGB abgeschöpft)
Richtwertgröße in m²	700	700	700	300
Grundstückstiefe	30	30	30	30
GFZ	0,6	0,4	0,4	0,7
GRZ	0,3	0,2	0,2	0,3
BRW zum 01.01.2002 in €/m²	22,00	42,00	19,00	24,00

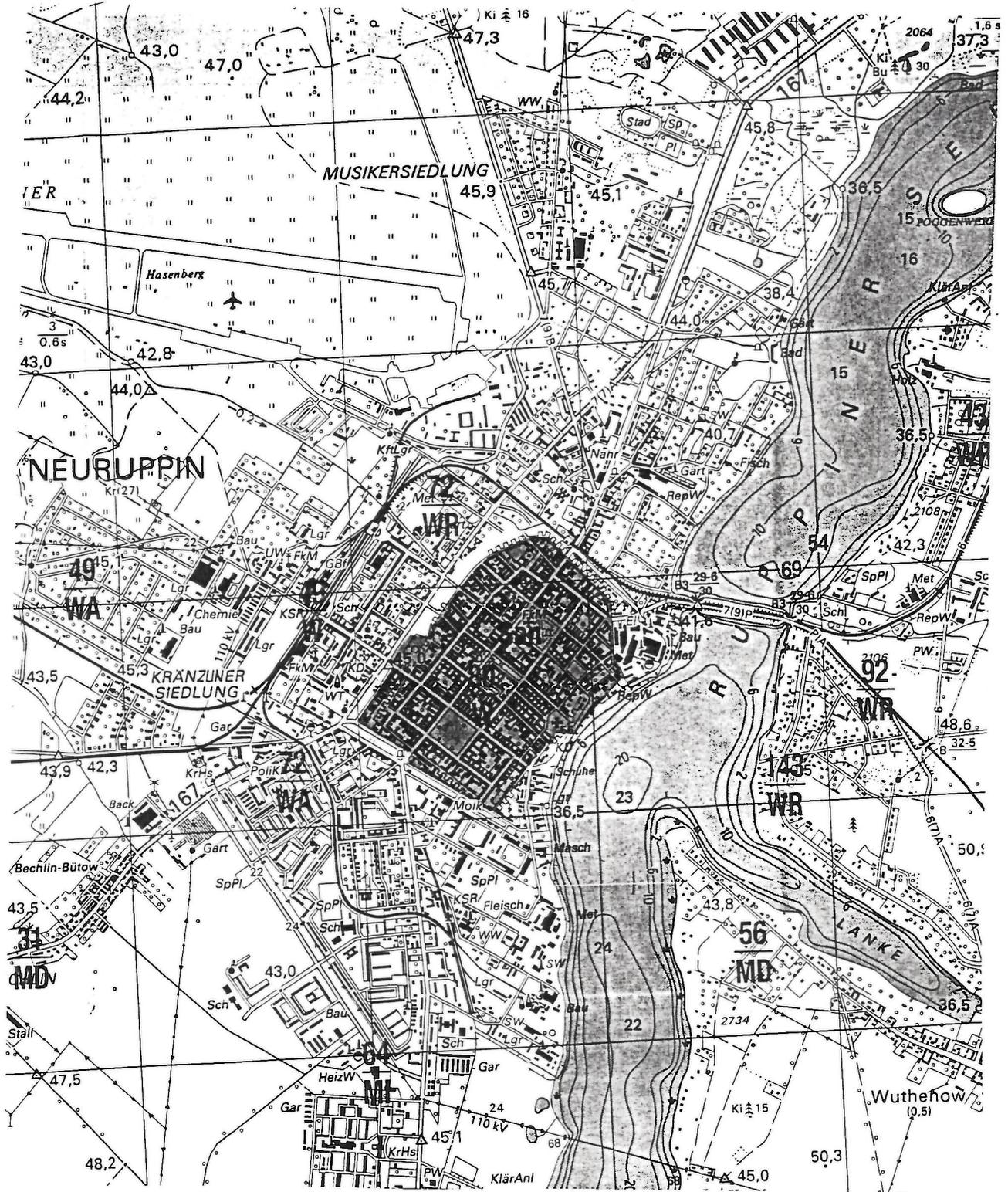
Tab. 45

6.2 Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

6.2.1 Landkreis Ostprignitz-Ruppin



6.2.2 Kreisstadt Neuruppin



7. 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

weitere ehrenamtliche Gutachter:

Herr Reinhard Giese, Neuruppin, Dipl. Bauingenieur 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

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

8. Benachbarte Gutachterausschüsse

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