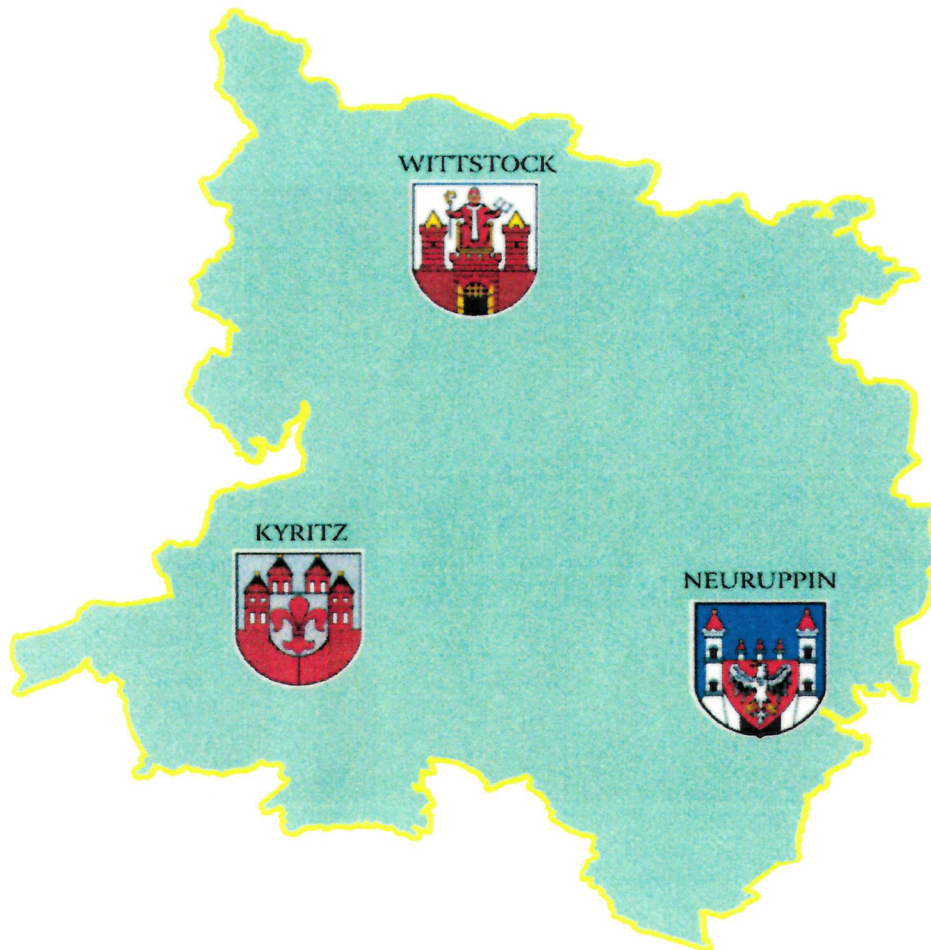


GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

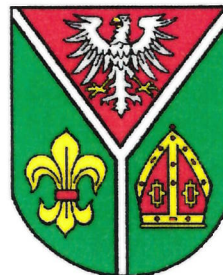
2002



**Land
Brandenburg**



**Landkreis
Ostprignitz-Ruppin**



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	21
3.1 Übersicht Grundstücksmarkt 2002	21
3.1.1 Anzahl der Verträge	21
3.1.2 Flächenumsatz	21
3.1.3 Geldumsatz	21
3.2 Einzelanalyse des Grundstücksmarktes	22
3.2.1 Analyse der Kaufverträge nach Grundstücksqualitäten	22
3.2.2 Schwerpunktbereiche des Grundstücksmarktes nach Ämtern	25
4 Teilmärkte	26
4.1 Gesamtumsatz bebauter Grundstücke	26
4.1.1 Anzahl der Kauffälle	26
4.1.2 Flächenumsatz in 1000 m ²	27
4.1.3 Geldumsatz in 100 TDM	28
4.1.4 Bebaute Grundstücke nach Ämtern	29
4.2 Unbebaute Grundstücke	32
4.2.1 Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke	32
4.2.2 Unbebaute Grundstücke nach Ämtern	33
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

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
Geschäftsstellen (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.

6	Bodenrichtwerte	47
6.1	Erläuterungen	47
6.2	Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Ostprignitz - Ruppin	56
6.2.1	Landkreis Ostprignitz - Ruppin	56
6.2.2	Kreisstadt Neuruppin	57
6.2.3	Stadt Wittstock	58
6.2.4	Stadt Kyritz	59
7	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz - Ruppin	60
8	Benachbarte Gutachterausschüsse	61

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2002 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. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852)
- **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 2002:** Wertermittlungsrichtlinie 2002 in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 2002 (BAnz. Nr. 238 a)
- **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. 14 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. 1 des Gesetzes vom 17. Mai 2002 (BGBl. I S. 1580)
- **VerkFlBERG:** Verkehrsflächenbereinigungsgesetz Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716)
- **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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

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 wesentlicher 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 13 ehrenamtlichen Gutachtern. Die im Gutachterausschuss tätigen Gutachter kommen aus den Bereichen selbständiger Sachverständiger für Wertermittlung, Architektur, Stadtplanung, Bauwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Bank- 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 erforderliche 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 die Bodenrichtwertkarte eingetragen. Die Bodenrichtwertkarte kann 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.

	2001	2002
Auskünfte aus Kaufpreissammlung sowie Bodenrichtwertauskünfte	4.028	3.997
Abgegebene Bodenrichtwertkarten einschl. Auszüge	210	136
Zahl der Kaufverträge	1.577	1.416
überschlägige Wertangaben im Rahmen einer Sozialleistungsangelegenheit		7
Erstattete Wertgutachten	25	19

Tab. 1 - Anzahl Kaufverträge

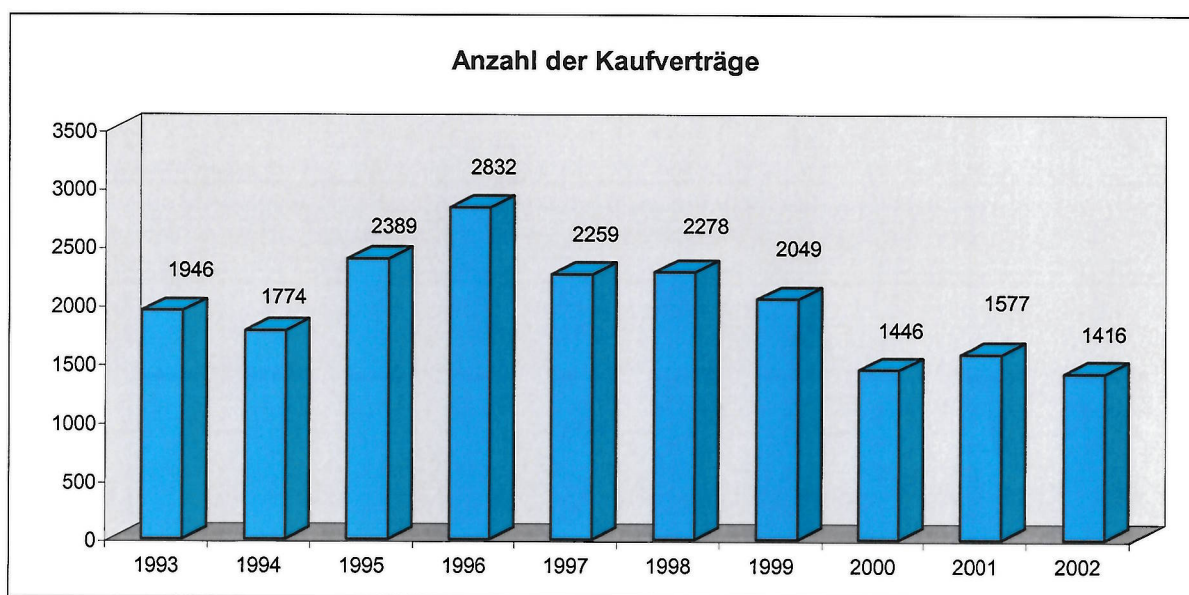


Abb. 1

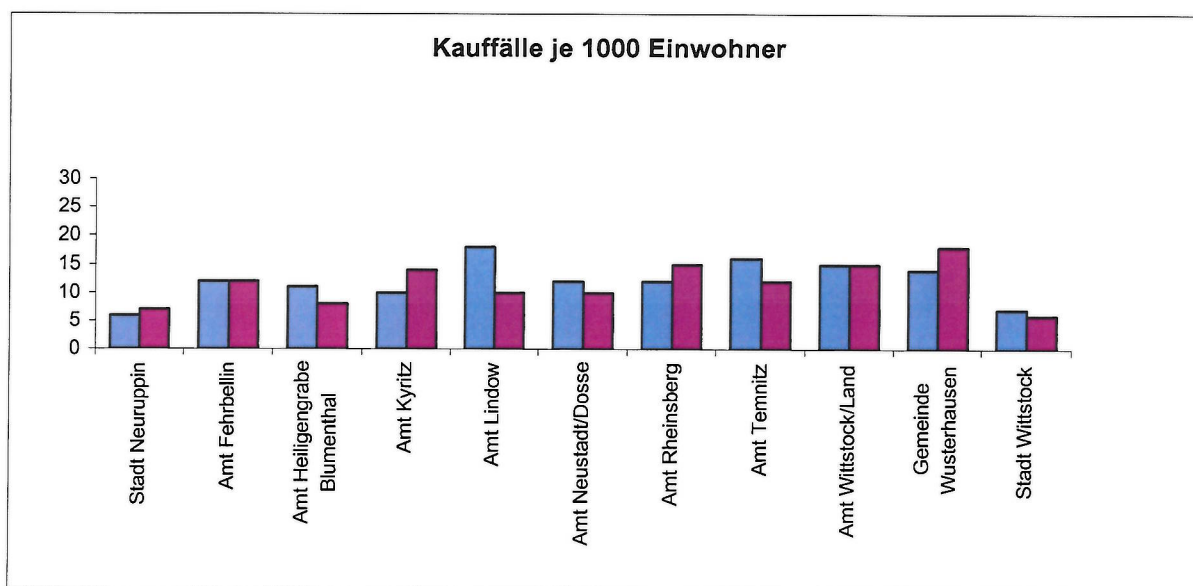


Abb. 2 - 2001 /2002

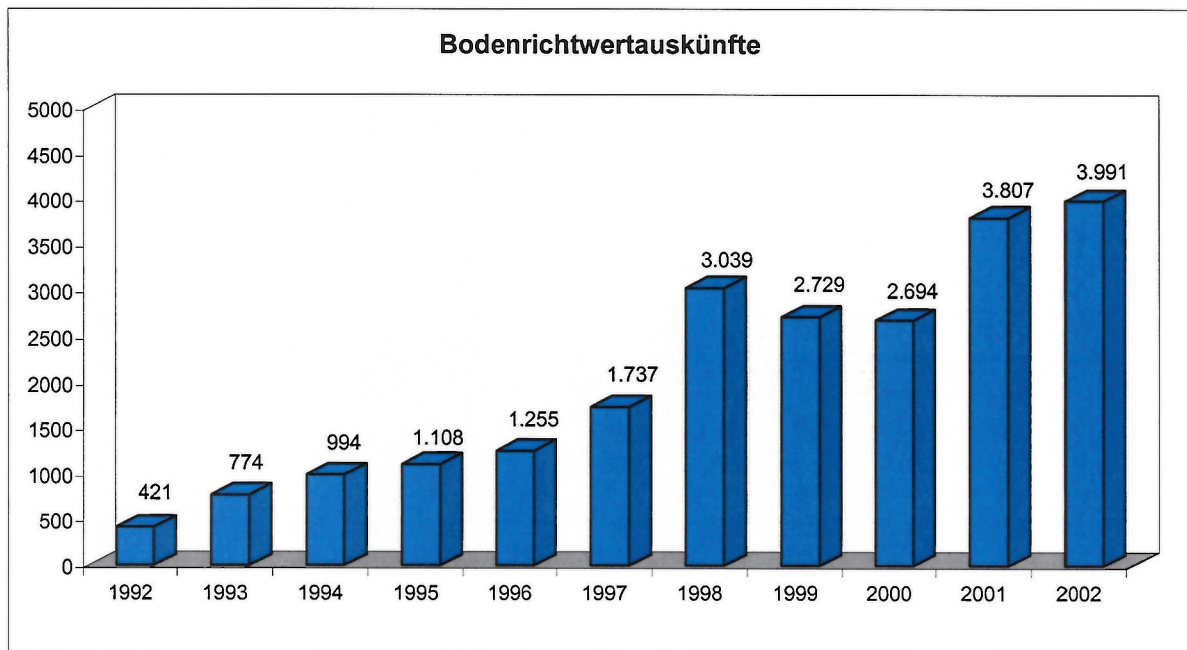


Abb. 3

Gegenüber dem Vorjahr sind mehr Bodenrichtwertanfragen (mündlich und schriftlich) im Berichtszeitraum gestellt worden. Wie aus dem Diagramm jedoch ersichtlich, hat der Bedarf der Bodenrichtwertauskünfte seit dem Jahr 2001 erheblich zugenommen.

2 Kreisüberblick

Der Landkreis Ostprignitz - Ruppin liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg und grenzt an die Landkreise Prignitz, Oberhavel und Havelland sowie im Norden an Mecklenburg-Vorpommern.

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 2002

Nutzung	Größe in ha	Anteil in %
Gebäude- und Gebäudefreifläche	6.800	2,70
Betriebsfläche	537	0,20
Erholungsfläche	594	0,20
Verkehrsfläche	8.021	3,20
Landwirtschaftsfläche	139.261	55,50
Holzung	84.945	33,90
Wasser	8.481	3,40
Sonstiges	2.237	0,90
Kreis insgesamt	250.876	100

Tab. 2

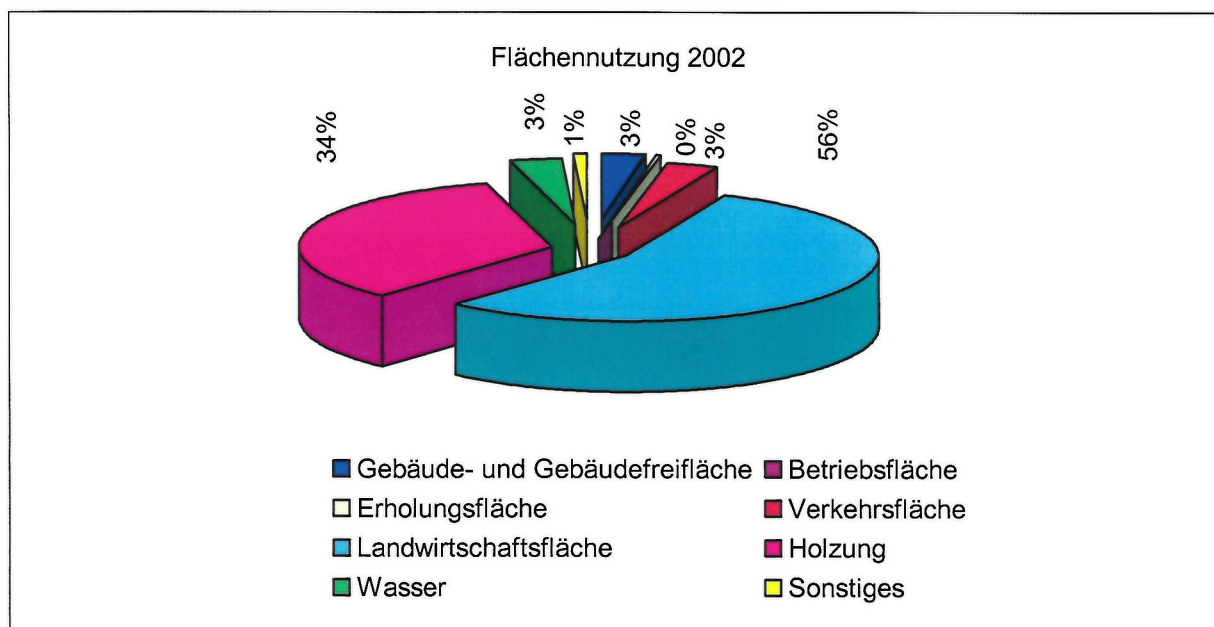


Abb. 4

Nach katastertechnischen Gemarkungen geordnet ergibt sich folgende Situation:

Amtsverwaltung Fehrbellin

Johann-Sebastian-Bach-Str. 6

16833 Fehrbellin

Amtsleiterin Frau Ute Behnicke

zum Amt gehören folgende Gemeinden

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

mit folgenden 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

Amtsleiter Herr Egmont Hamelow

zum Amt gehören folgende Gemeinden

Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Grabow, Heiligengrabe, Jabel, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zatzke

mit folgenden Gemarkungen:

Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Dahlhausen, Glienicke, Grabow, Heiligengrabe,

Jabel, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke

Amtsverwaltung Kyritz

Marktplatz 1

16866 Kyritz

Amtsdirektor/ Bürgermeister Herr Hans- Joachim Winter

zum Amt gehören folgende Gemeinden

Drewen, Kyritz (OT Bork, OT Lellichow, OT Holzhausen, OT Kötzlin, OT Rehfeld, OT Berlitt, OT Teetz, OT Ganz)

mit folgenden Gemarkungen:

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

Amtsverwaltung Lindow

Straße des Friedens 20

16835 Lindow (Mark)

Amtsdirektor Herr Peter Hortig

zum Amt gehören folgende Gemeinden

Herzberg (Mark), Hindenberg, Lindow (OT Banzendorf, OT Klosterheide, OT Keller) Rühnick, Schönberg, Vielitz (OT Seebeck-Strubbensee, OT Vielitz)

mit folgenden Gemarkungen:

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

Amtsverwaltung Neustadt/Dosse

Bahnhofstraße 6

16845 Neustadt (Dosse)

Amtsdirektor Herr Edmund Bublitz

zum Amt gehören folgende Gemeinden

Breddin, Dreetz (OT Dreetz, OT Giesenhorst), Neustadt (OT Plänitz-Leddin, OT Roddahn), Sieversdorf-Hohenofen (OT Sieversdorf, OT Hohenofen), Stüdenitz-Schönermark (OT Schönermark, OT Stüdenitz), Zernitz-Lohm (OT Zernitz, OT Lohm)

mit folgenden 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****Amtsleiter/Bürgermeister Herr Manfred Richter*zum Amt gehören folgende Gemeinden

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

mit folgenden Gemarkungen:

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

Amtsverwaltung Temnitz***Am Heideberg******16816 Walsleben****Amtsleiter Herr Mathias Wittmoser*zum Amt gehören folgende Gemeinden

Dabergotz, Garz, Märkisch-Linden (OT Darritz-Wahlendorf, OT Gottberg, OT Kränzlin OT Werder), Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell (OT Katerbow, OT Netzeband, OT Rägelin) Temnitztal (OT Kerzlin, OT Küdow-Lüchfeld, OT Rohrlack, OT Vichel, OT Wildberg) Walsleben,

mit folgenden 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****Amtsleiter Herr Dietmar Kröcher*zum Amt gehören folgende Gemeinden

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

mit folgenden Gemarkungen:

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

Gemeindeverwaltung Wusterhausen/Dosse***Am Markt 1******16868 Wusterhausen******Bürgermeister Herr Dr. Wollert***zur Gemeinde gehören folgende Ortsteile

Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Gartow, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow, Stadt Wusterhausen/Dosse

mit folgenden 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******Bürgermeister Herr Otto Theel***zur Stadt Neuruppin gehören folgende Ortsteile

Alt Ruppín, Buskow, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Krangen, Lichtenberg, Molchow, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wuthenow, Wulkow

mit folgenden Gemarkungen:

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

Stadtverwaltung Wittstock***Rheinsberger Straße 18a******16909 Wittstock******Bürgermeister Herr Lutz Scheidemann***zur Stadt Wittstock gehören folgende Ortsteile

Babitz, Biesen,

mit folgenden 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 88 Gemeinden mit etwa 111.500 Einwohnern. Mit 44 Einwohnern pro Quadratkilometer ist der Landkreis Ostprignitz - Ruppिन dünn besiedelt.

Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Amt/Stadt/Gemeinde	Gemeinden	Einwohner		Fläche in km ²	Einwohner je km ²
		2001	2002		
Stadt Neuruppin	1	32.450	32.353	303,6	107
Amt Fehrbellin	17	9.632	9.537	265,5	36
Amt Heiligengrabe/Blumenthal	12	4.684	4.700	180,3	26
Amt Kyritz	2	11.028	10.680	156,1	68
Amt Lindow	6	5.245	5.202	126,4	41
Amt Neustadt/ Dosse	6	8.761	9.016	265,7	34
Amt Rheinsberg	16	8.566	8.565	259,2	33
Amt Temnitz	7	5.875	5.910	247,9	24
Amt Wittstock/ Land	19	6.684	6.642	411,8	16
Gemeinde Wusterhausen	1	6.757	6.670	195,4	34
Stadt Wittstock	1	12.433	12.234	96,9	126
Kreis insgesamt	88	112.115	111.509	2508,8	44

Tab. 3 - Quelle: Rechtsamt des Landkreises OPR

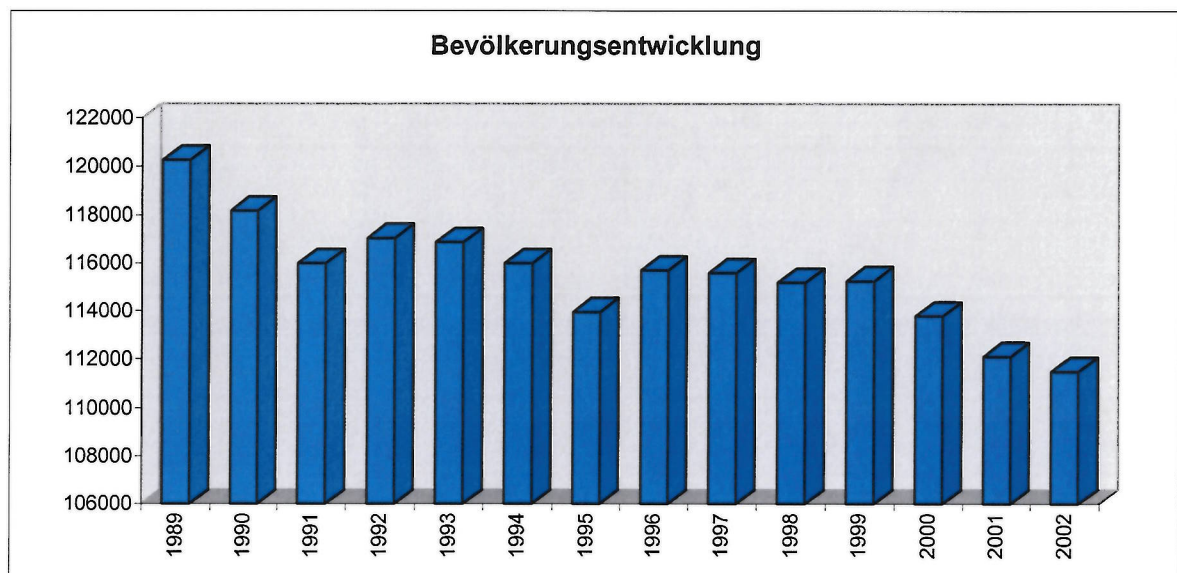


Abb. 5

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

Übersicht der Schutzgebiete im Landkreis Ostprignitz - Ruppín

Quelle: Umweltamt des Landkreises OPR

Landschaftschutzgebiete

Name	Fläche in ha (ca.)
Neuruppín - Rheinsberg - Fürstenberger Wald - und Seegebiet	63.088 (gesamt)
Seenkette zwischen Wusterhausen und Herzprung mit Uferlandschaft	1.522
Postluch	45
Westhavelland	136.105 (gesamt)
Sewekow	2.910
Ruppíner 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)
Buchheide	37
Himmelreichsee	7
Ruppíner 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**

Unteres Rhinluch / Dreetzer See - Havelländisches Luch - Belziger
Landschaftswiesen
Stechlin

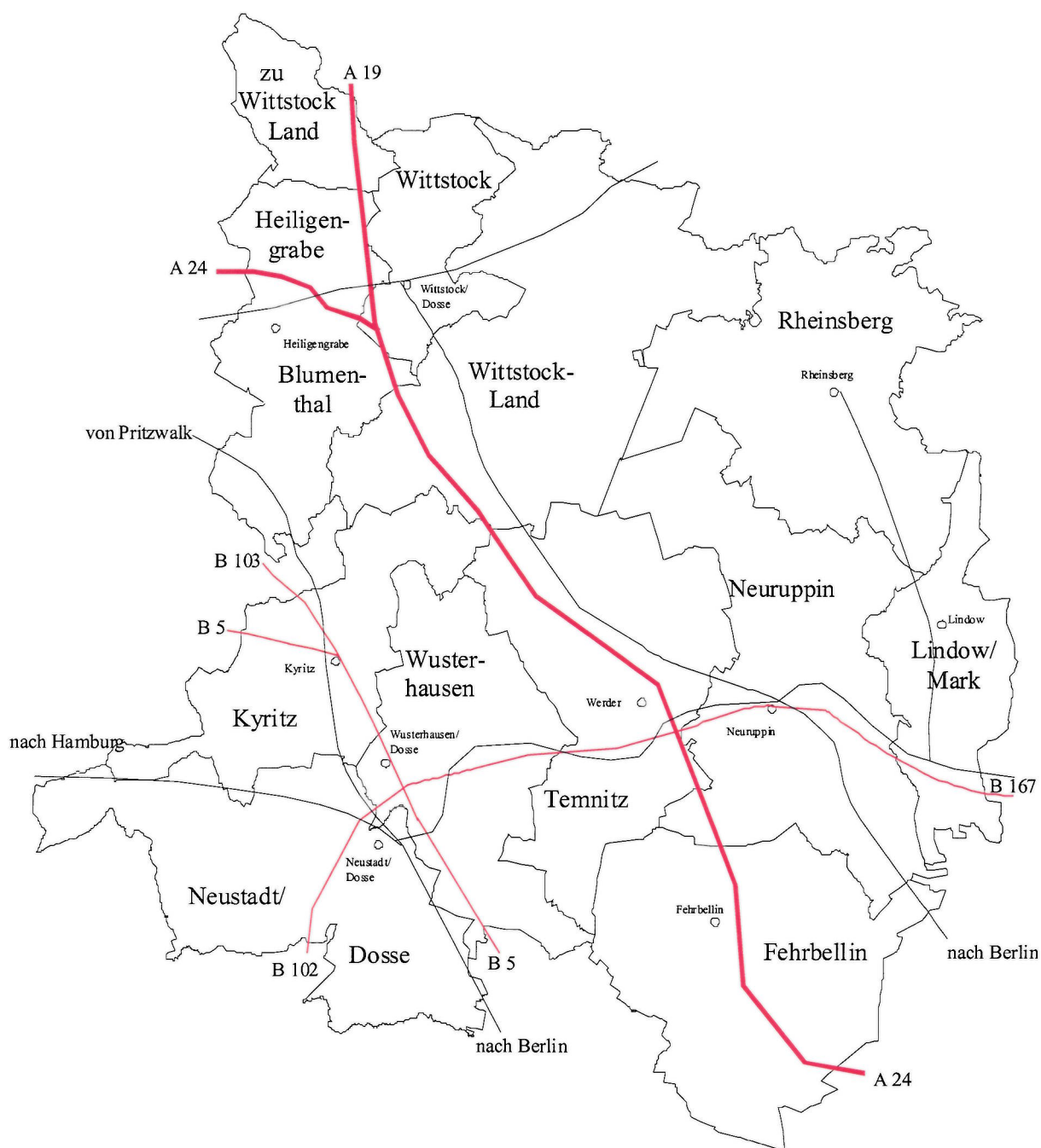
Fläche in ha (ca.)

(gesamt)13.989

(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 2002

3.1.1 Anzahl der Verträge

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz - Ruppin konnten 1.181 Kaufverträge zur Analyse des Grundstücksmarktes ausgewertet werden.

3.1.2 Flächenumsatz

Diese Kaufverträge beinhalten einen Flächenumsatz von 52,46 km² und entspricht einer Steigerung von 16 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

3.1.3 Geldumsatz

Es wurde ein Geldumsatz in Höhe von 69,1 Mio Euro im Berichtszeitraum registriert.

Wie in nachfolgender Tabelle sichtbar, ist die Anzahl der auswertbaren Kaufverträge im Berichtszeitraum nur geringfügig gestiegen.

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
2002	1.181	52.456	69,1

Tab. 4

3.2 Einzelanalyse des Grundstückmarktes

3.2.1 Analyse der Kaufverträge nach Grundstücksqualitäten

	Kaufverträge		Anteil in %	
	2001	2002	2001	2002
unbebaute Grundstücke	349	347	30,2	29,4
bebaute Grundstücke	376	423	32,6	35,8
Eigentumswohnungen	24	33	2,1	2,8
Land-u. forstw. Flächen	280	324	24,3	27,4
Gemeinbedarfsflächen	18	7	1,5	0,6
sonstige Flächen	107	47	9,3	4,0
Grundstücksarten Gesamt	1.154	1.181	100	100

Tab. 5

Die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken ist im Berichtszeitraum zum Vorjahr nahezu konstant geblieben. Bei bebauten Grundstücken ist sie um 13 % und bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen um ca. 16 % zum Vorjahr gestiegen.

Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen ist nach wie vor gering.

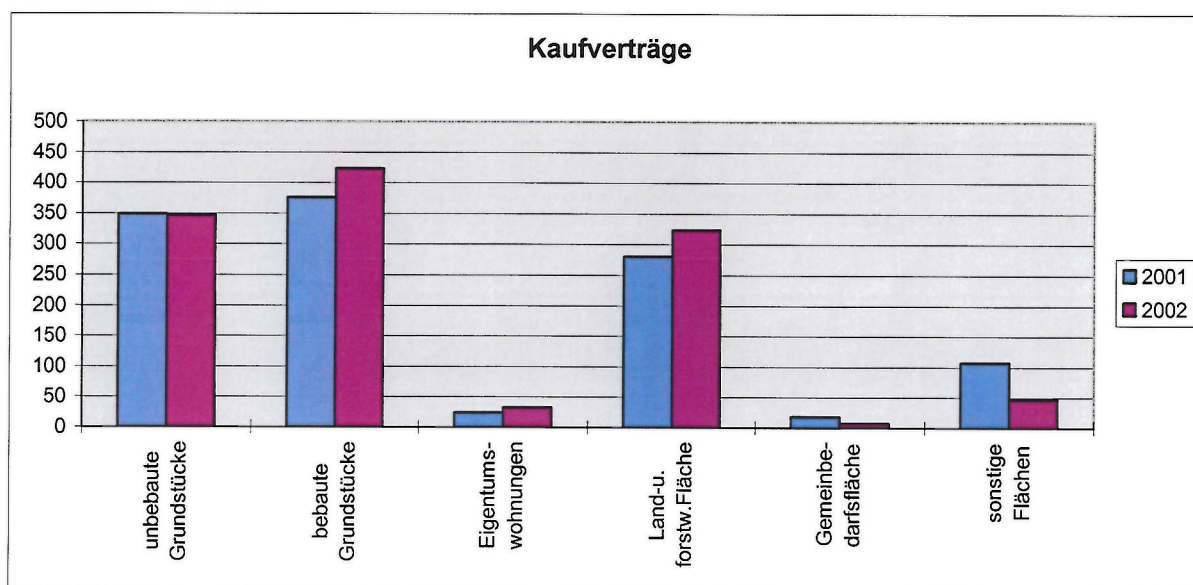


Abb. 6

Geldumsatz in Mio Euro

	Geldumsatz		Anteil in %	
	2001	2002	2001	2002
	in Mio. Euro	in Mio. Euro		
unbebaute Grundstücke	10,8	8,8	16,8	12,7
bebaute Grundstücke	44	47,8	68,3	69,3
Eigentumswohnungen	2,8	3,2	4,3	4,6
Land- und forstw. Fläche	6	8,9	9,3	12,9
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,0	0,2	0,0
sonstige Flächen	0,7	0,3	1,1	0,5
Grundstücksarten Gesamt	64,4	69,1	100	100

Tab. 6

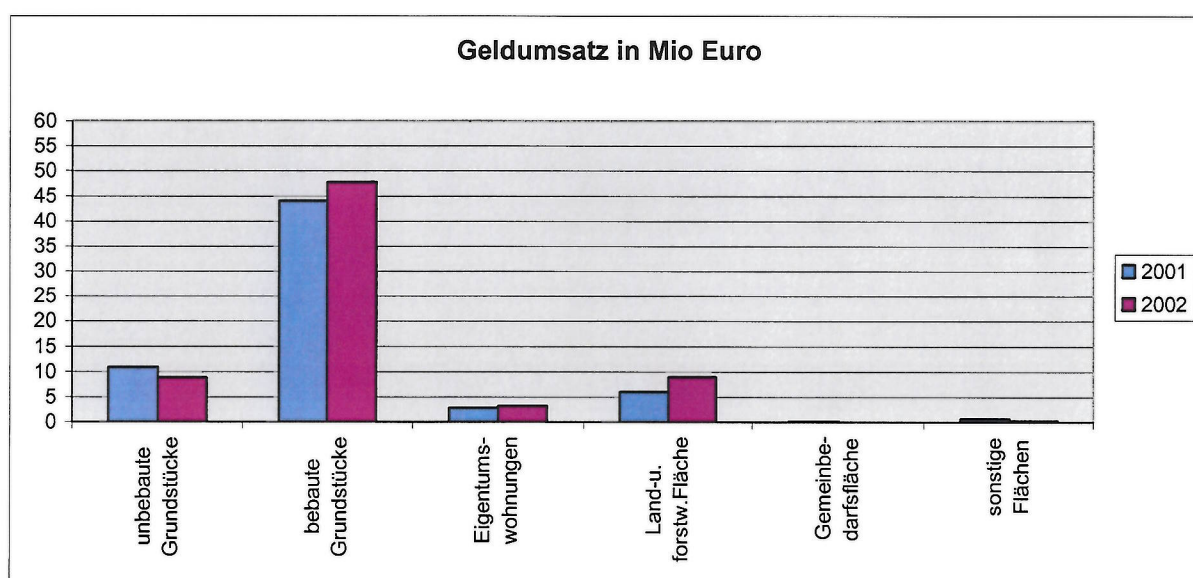


Abb. 7

Der höchste Geldumsatz im Berichtszeitraum wurde bei dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke erzielt. Während beim Teilmarkt unbebaute Grundstücke ein Rückgang im Verhältnis zum Gesamtgeldumsatz sich ergab, war eine anteilige Erhöhung beim Teilmarkt land- und forstwirtschaftlicher Flächen zu verzeichnen.

Flächenumsatz in 1.000 m²

	Flächenumsatz in 1.000 m ²		Anteil in %	
	2001	2002	2001	2002
unbebaute Grundstücke	1.097	749	2,5	1,4
bebaute Grundstücke	1.691	1.265	3,8	2,4
Eigentumswohnungen	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst
Land-u. forstw.Flächen	40.592	50.285	92,2	95,9
Gemeinbedarfsflächen	38	9	0,1	0
sonstige Flächen	616	147	1,4	0,3
Grundstücksarten Gesamt	44.034	52.456	100	100

Tab. 7

Der Flächenumsatz ist bei den Teilmärkten der bebauten und unbebauten Grundstücke rückläufig. Der Flächenumsatz bei dem Teilmarkt land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke gegenüber dem Vorjahr um ca. 24 % gestiegen.

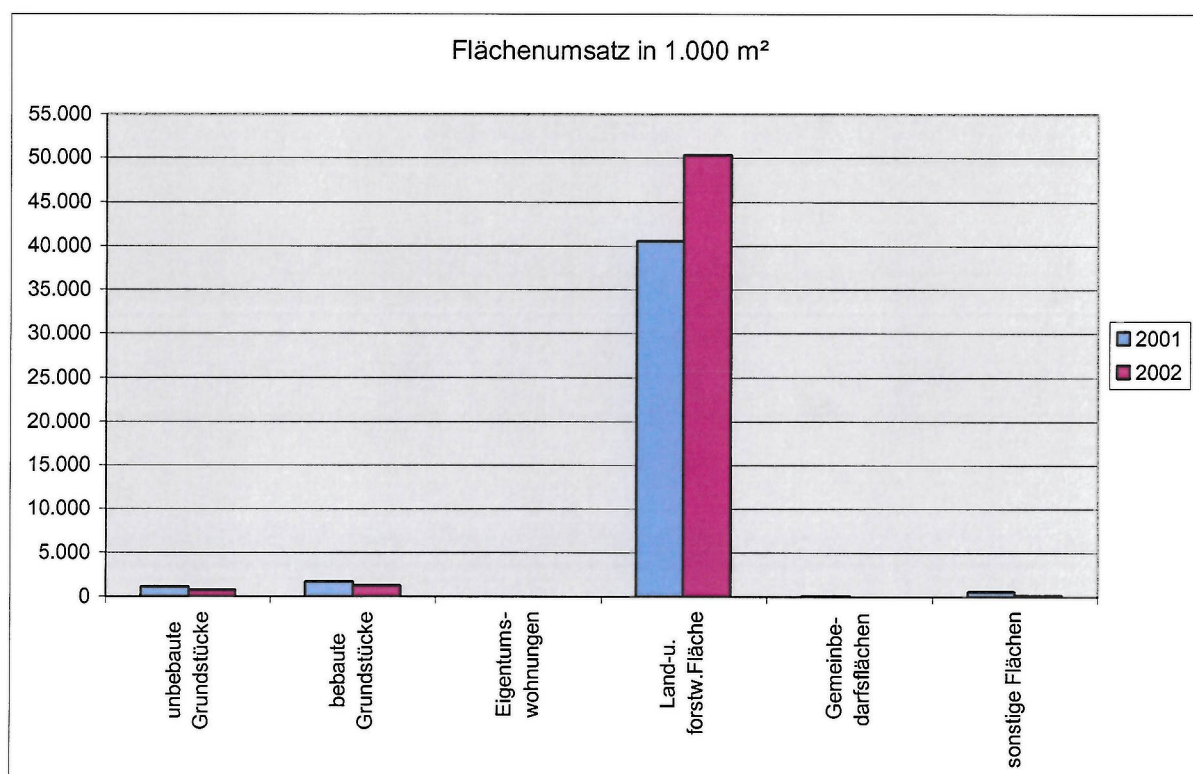


Abb.8

3.2.2 Schwerpunktbereiche des Grundstücksmarktes nach Ämtern

Amt/Stadt/ Gemeinde	Kaufverträge		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz		Kauffälle je 1.000 Einwohner	
	2001	2002	2001	2002	in Mio €	in Mio. €	2001	2002
					2001	2002		
Stadt Neuruppin	207	232	10.500	1.557	20,1	22,4	6,4	7,3
Amt Fehrbellin	116	118	1.566	5.993	4,9	4,7	12	12,4
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	54	39	1.410	1.952	2,8	1,3	11,5	8,3
Amt Kyritz	108	148	10.807	4.659	5,3	5,7	9,8	13,8
Amt Lindow	93	51	1.729	1.940	4,4	2,6	17,7	9,8
Amt Neustadt/Dosse	104	92	3.539	4.274	4,2	4,1	11,9	10,2
Amt Rheinsberg	99	126	2.011	5.393	6,8	10,5	11,6	14,7
Amt Temnitz	95	72	4.734	2.544	4,7	3,1	16,2	12,2
Amt Wittstock Land	102	102	2.446	3.230	3,3	4,0	15,3	15,5
Gemeinde Wusterhausen	93	124	4.865	20.036	3,6	6,9	13,8	18,5
Stadt Wittstock	83	77	427	878	4,3	3,8	6,7	6,3
Gesamt	1.154	1.181	44.034	52.456	64,4	69,1	10,3	10,6

Tab. 8

Die meisten Kauffälle im Berichtszeitraum wurden von der Anzahl her und mit einer steigenden Tendenz zum Vorjahr in der Stadt Neuruppin getätigt.

Im Berichtszeitraum wurde der größte Flächenumsatz in der Gemeinde Wusterhausen erzielt.

Die Gemeinde Wusterhausen und das Amt Wittstock liegen an der Spitze bezüglich der Kaufaktivitäten pro Einwohner.

4 Teilmärkte

4.1 Gesamtumsatz bebauter Grundstücke

4.1.1 Anzahl der Kaufverträge

	Kaufverträge		Anteil in %	
	2001	2002	2001	2002
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	253	315	67,8	74,4
Reihenhäuser/Doppelhäuser	11	21	3,0	5,0
Wochenendhäuser	28	23	7,5	5,4
Mehrfamilienhäuser	27	18	7,2	4,3
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	31	18	8,3	4,3
sonstige Gebäude	23	28	6,2	6,6
Gesamt	373	423	100	100

Tab.9

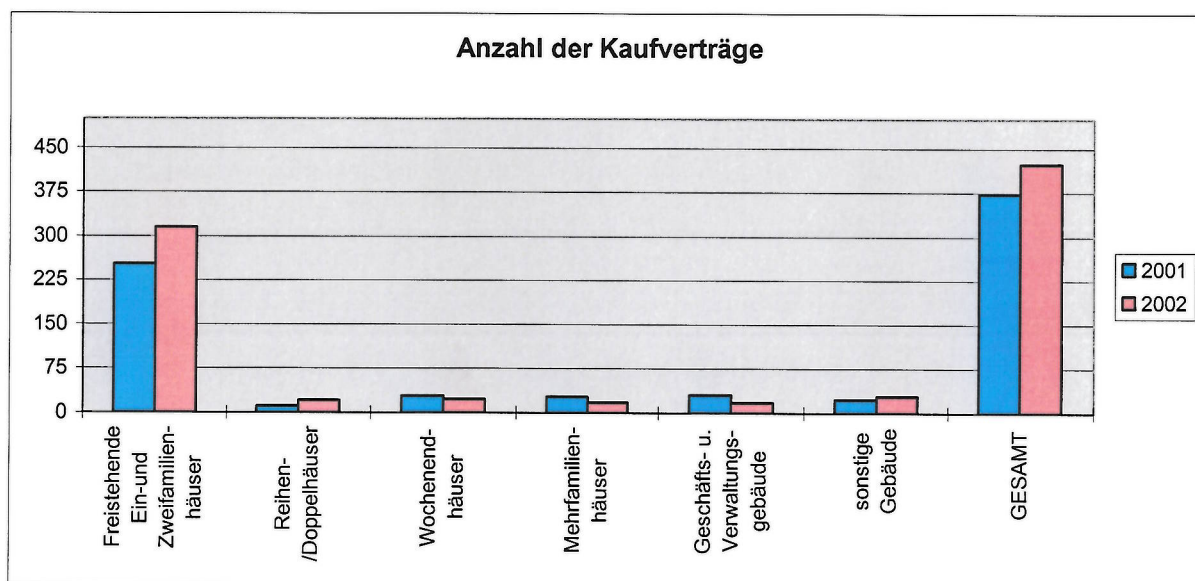


Abb.9

Bebaute Grundstücke wurden im Berichtsjahr 2002 rd. 13 % mehr veräußert als im Jahr 2001. Eine höhere Nachfrage gegenüber dem Vorjahr zeigt sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Reihen- und Doppelhäusern.

Ein- und Zweifamilienhausverkäufe sind um ca. 25 % zum Vorjahr gestiegen.

Reihen- und Doppelhäuser wurden fast doppelt soviel veräußert wie im Jahr 2001.

Bei den Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern zeigt sich im Berichtszeitraum ein Rückgang der Verkäufe.

4.1.2 Flächenumsatz in 1.000 m²

	Jahr		Anteil in %	
	2001	2002	2001	2002
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	707	874	41,9	69,1
Reihenhäuser/Doppelhäuser	3	24	0,2	1,9
Wochenendhäuser	60	28	3,6	2,2
Mehrfamilienhäuser	36	20	2,1	1,6
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	404	109	23,9	8,6
Sonstige Gebäude	477	211	28,3	16,6
Gesamt	1.688	1.265	100	100

Tab.10

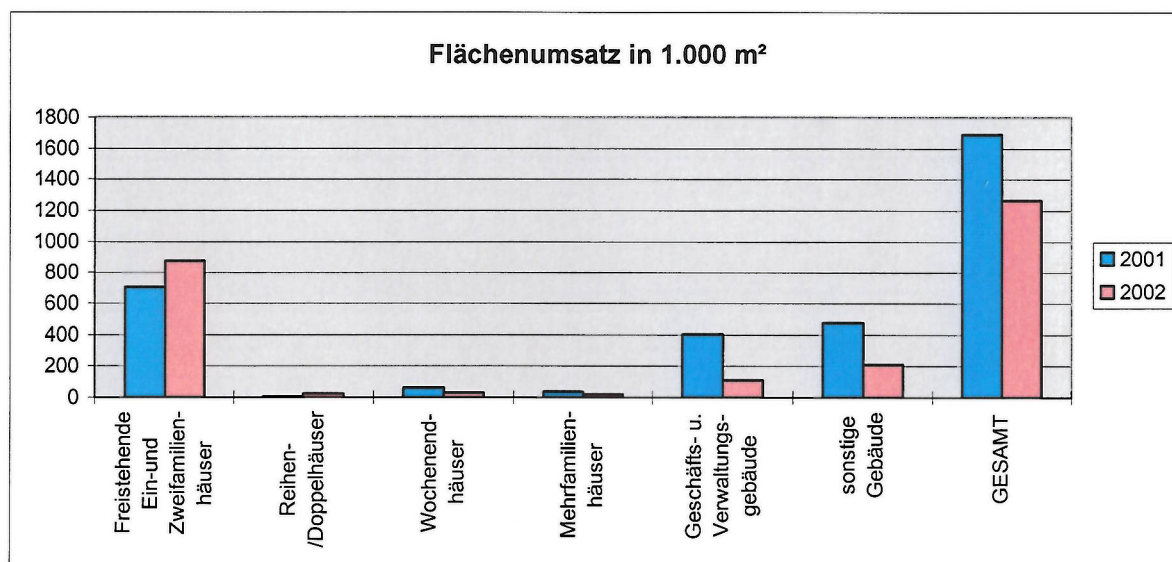


Abb.10

Im Berichtszeitraum ist ein 25 % Flächenumsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr bei den bebauten Grundstücken insgesamt aufgetreten. Damit setzt sich die rückläufige Flächenumsatz tendenz bei den bebauten Grundstücken des letzten Jahres fort. Jedoch ist eine Flächenumsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern zu verzeichnen. Allein bei den Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt die Flächenumsatzsteigerung ca. 24 %.

4.1.3 Geldumsatz

	Geldumsatz		Anteil in %	
	in 100 TEuro 2001	in 100 TEuro 2002	2001	2002
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	235	310	54,1	64,9
Reihenhäuser/Doppelhäuser	10	21	2,3	5,0
Wochenendhäuser	28	28	6,5	5,9
Mehrfamilienhäuser	44	19	10,1	4,0
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	59	41	13,6	8,6
sonstige Gebäude	58	60	13,4	12,6
Gesamt	434	478	100	100

Tab.11

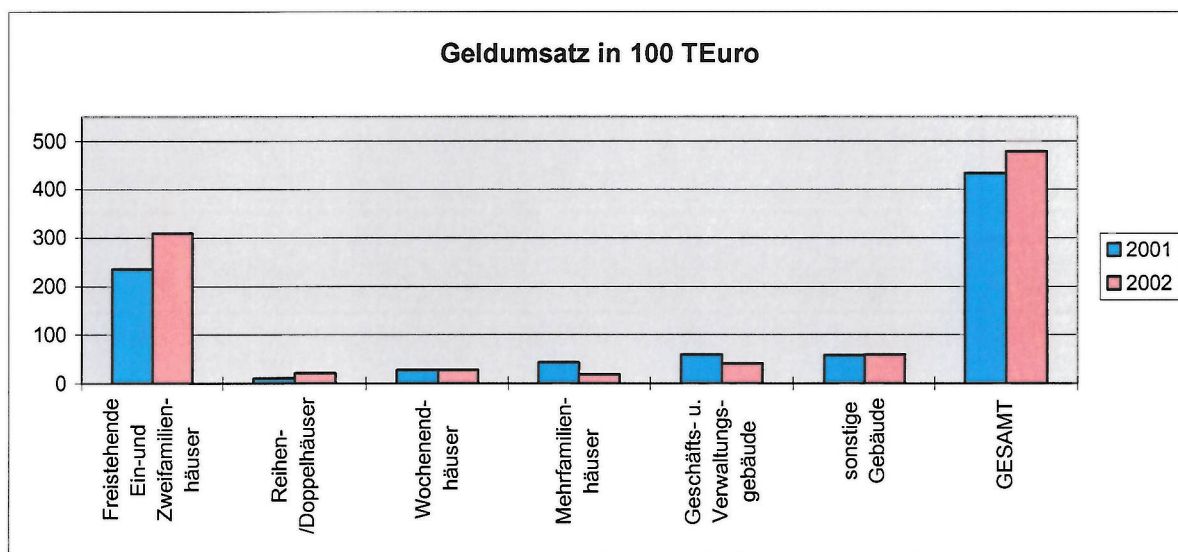


Abb. 11

Die Mehrverkäufe der bebauten Grundstücke im Berichtszeitraum spiegeln sich auch in einem höheren Gesamtgeldumsatz wieder.

Neben der Flächenumsatzsteigerung ist auch eine Geldumsatzsteigerung bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Reihen- und Doppelhäusern gegenüber dem Vorjahr erkennbar.

Die Steigerung des Geldumsatzes beträgt bei Ein- und Zweifamilienhäusern rd. 32 % und bei Reihen- und Doppelhäusern hat sich der Geldumsatz sogar verdoppelt.

4.1.4 Bebaute Grundstücke nach Ämtern

1. Anzahl Kaufverträge

Amt/Stadt/Gemeinde	Kaufverträge		Veränderung in %
	2001	2002	
Stadt Neuruppin	99	95	-4,0
Amt Fehrbellin	36	34	-5,6
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	17	13	-23,5
Amt Kyritz	29	43	48,3
Amt Lindow	28	20	-28,6
Amt Neustadt/Dosse	28	33	17,9
Amt Rheinsberg	38	64	68,4
Amt Temnitz	25	20	-20,0
Amt Wittstock Land	32	40	25,0
Gemeinde Wusterhausen	21	34	61,9
Stadt Wittstock	23	27	17,4
Gesamt	376	423	12,5

Tab.12

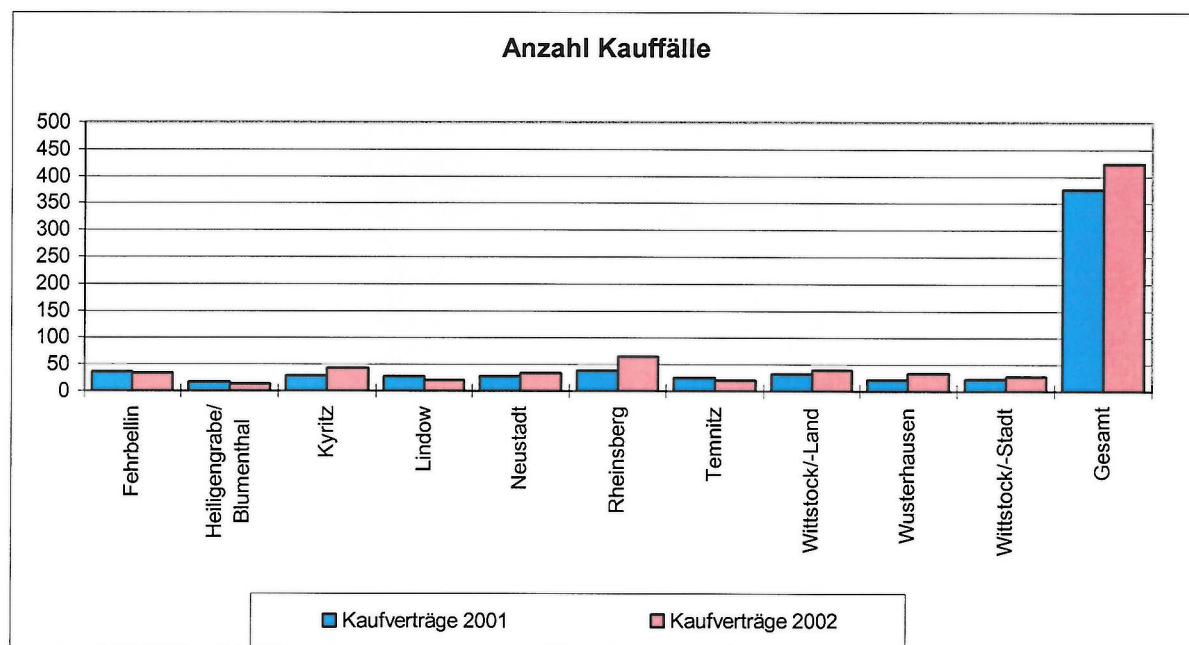


Abb.12

2. Flächenumsatz in 1.000 m²

Amt/Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz 1.000 m ²		Veränderung in %
	2001	2002	
Stadt Neuruppin	340	162	-52,4
Amt Fehrbellin	192	101	-47,4
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	70	63	-10,0
Amt Kyritz	71	98	38,0
Amt Lindow	122	305	150,0
Amt Neustadt/Dosse	73	81	11,0
Amt Rheinsberg	257	163	-36,6
Amt Temnitz	157	67	-57,3
Amt Wittstock Land	142	69	-51,4
Gemeinde Wusterhausen	67	108	61,2
Stadt Wittstock	200	48	-76,0
Gesamt	1.691	1.265	-25,2

Tab. 13

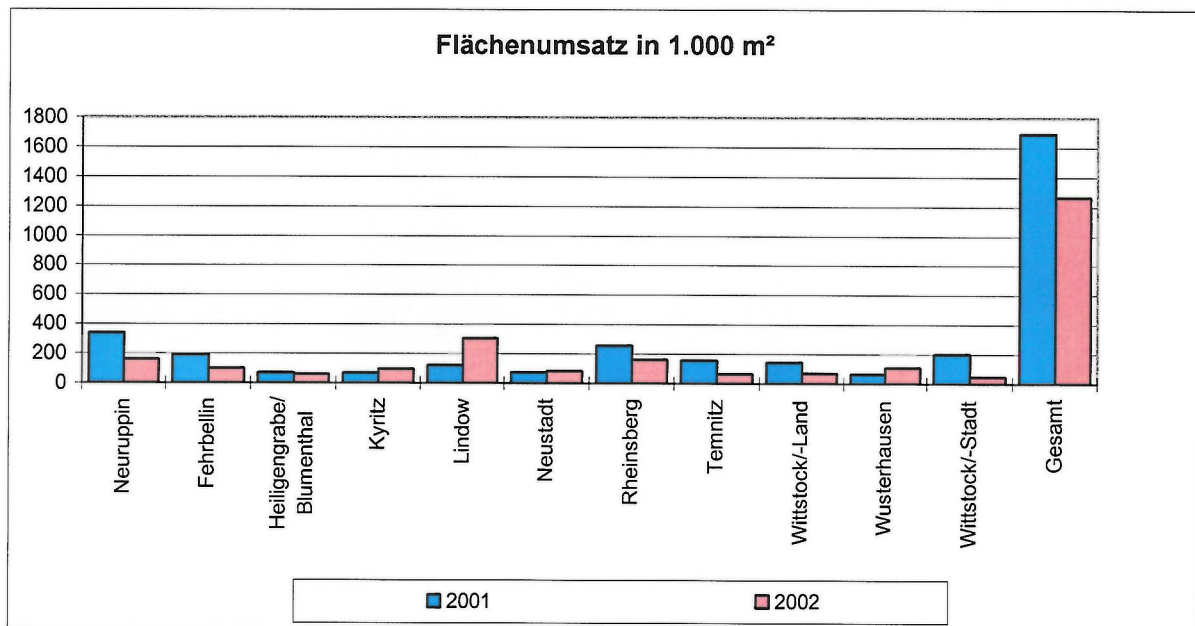


Abb. 13

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 100 TEuro		Veränderung in %
	2001	2002	
Stadt Neuruppin	148	156	5,4
Amt Fehrbellin	37	30	-18,9
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	12	9	-25,0
Amt Kyritz	31	44	41,9
Amt Lindow	33	19	-42,4
Amt Neustadt/Dosse	29	29	0,0
Amt Rheinsberg	48	81	68,8
Amt Temnitz	34	21	-38,2
Amt Wittstock Land	24	31	29,2
Gemeinde Wusterhausen	17	33	94,1
Stadt Wittstock	26	25	-3,8
Gesamt	440	478	8,6

Tab. 14

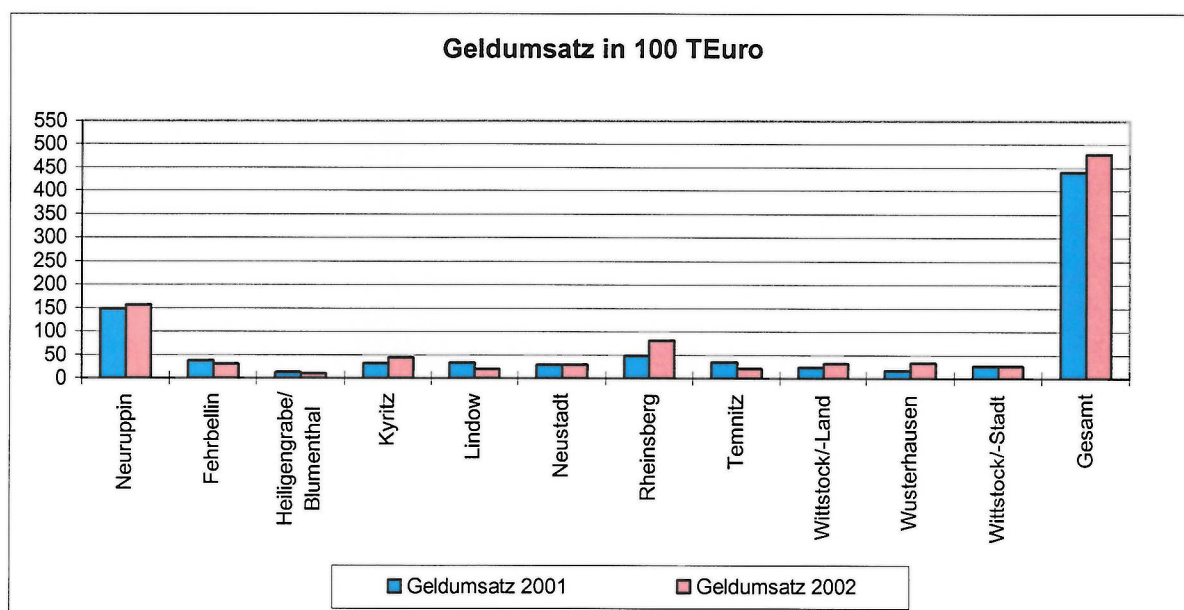


Abb. 14

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 %	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
indiv. Wohnungsbau	166	157	47,6	45,2	183	147	16,7	19,6
Mehrfamilienhäuser	58	70	16,6	20,2	104	58	9,5	7,7
geschäftliche Nutzung								
Betriebe der Land- u. Forstwirtschaft	29	25	8,3	7,2	171	327	15,6	43,7
Gewerbe	45	39	12,9	11,2	440	182	40,1	24,3
Sonstige	51	56	14,6	16,1	199	35	18,1	4,7
Gesamt	349	347	100	100	1.097	749	100	100

Tab. 15

Die Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten Grundstücken ist zum Vorjahreszeitraum fast konstant geblieben.

Der Flächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken ist insgesamt gesehen ebenfalls rückläufig. Der Rückgang beträgt ca. 32 %.

2. Geldumsatz

geplante Bebauung	Geldumsatz			
	in 100 TEuro	Anteil in %	in 100 TEuro	Anteil in %
	2001		2002	
indiv. Wohnungsbau	29	26,7	34	38,6
Mehrfamilienhäuser	23	20,8	24	27,3
geschäftliche Nutzung				
Betriebe der Land- u. Forstwirtschaft	3	2,9	5	5,7
Gewerbe	35	32,7	16	18,2
Sonstige	18	16,9	9	10,2
Gesamt	108	100	88	100

Tab. 16

Der Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken ist ebenfalls um ca. 19 % im Berichtszeitraum zurückgegangen.

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		Veränderung in %
	2001	2002	
Stadt Neuruppin	44	90	104,5
Amt Fehrbellin	45	31	-31,1
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	15	10	-33,3
Amt Kyritz	41	34	-17,1
Amt Lindow	30	25	-16,7
Amt Neustadt/Dosse	27	22	-18,5
Amt Rheinsberg	32	31	-3,1
Amt Temnitz	24	13	-45,8
Amt Wittstock Land	29	26	-10,3
Gemeinde Wusterhausen	29	31	6,9
Stadt Wittstock	33	34	3,0
Gesamt	349	347	-0,6

Tab.17

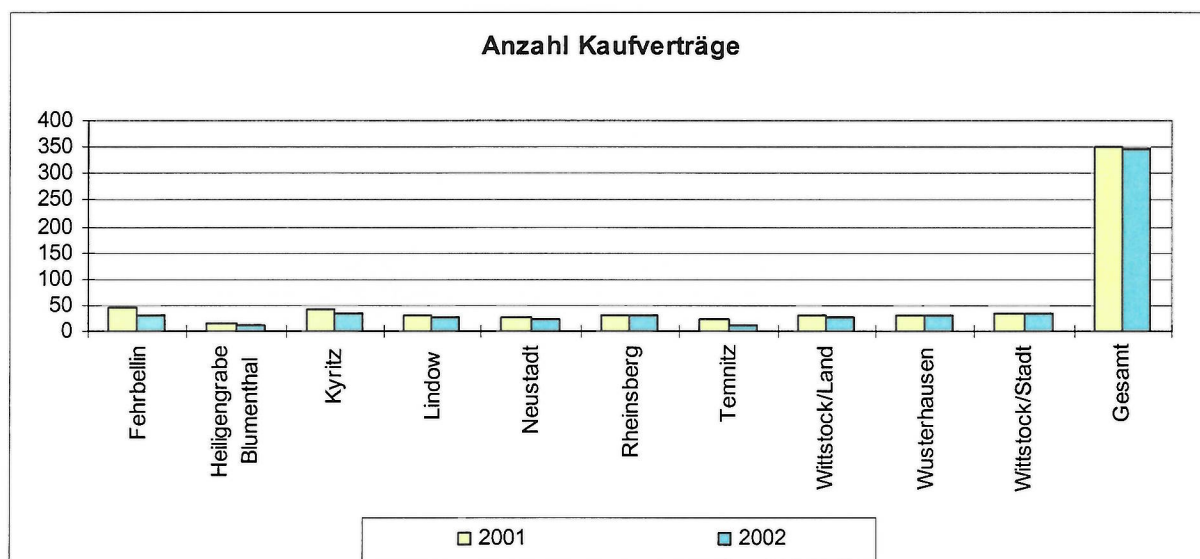
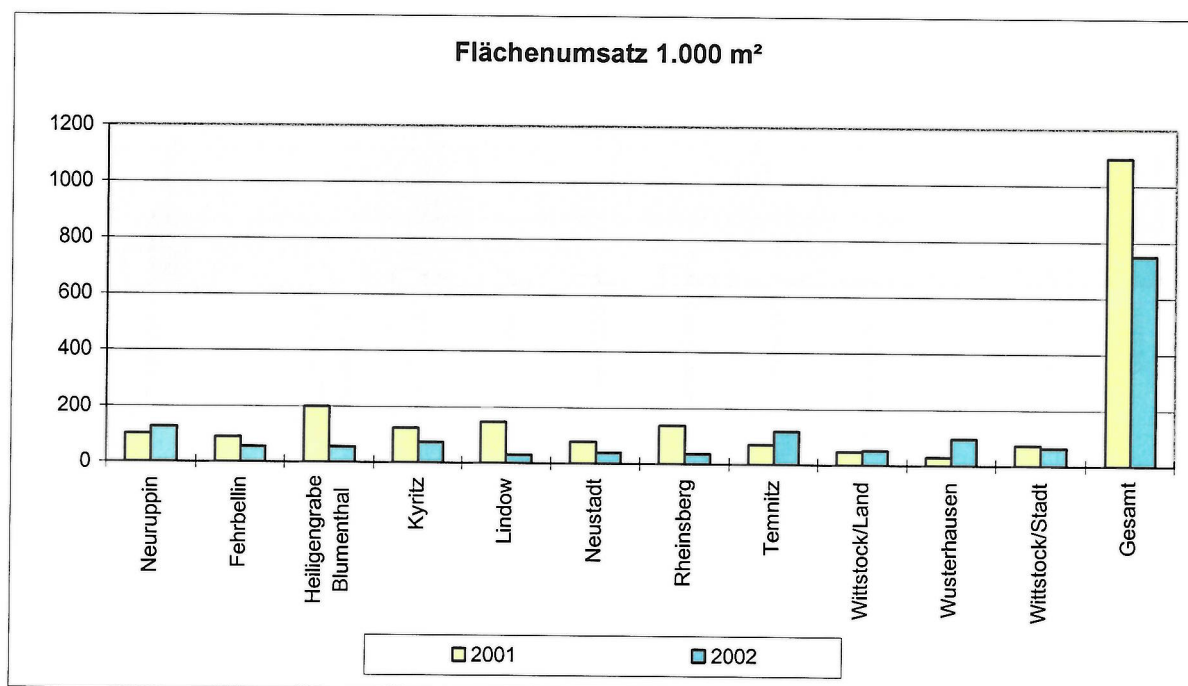


Abb.15

2. Flächenumsatz in 1.000 m²

Amt/Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz in 1.000 m ²		Veränderung in %
	2001	2002	
Stadt Neuruppin	100	127	27,0
Amt Fehrbellin	89	55	-38,2
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	199	55	-72,4
Amt Kyritz	124	74	-40,3
Amt Lindow	147	29	-80,3
Amt Neustadt/Dosse	79	40	-49,4
Amt Rheinsberg	137	37	-73,0
Amt Temnitz	71	118	65,2
Amt Wittstock Land	47	52	10,6
Gemeinde Wusterhausen	30	96	220,0
Stadt Wittstock	74	66	-10,8
Gesamt	1.097	749	-31,7

Tab.18



Tab.16

3. Geldumsatz

Amt/Stadt/Gemeinde	Geldumsatz		Veränderung in %
	in 100 TEuro	in 100 TEuro	
	2001	2002	
Stadt Neuruppin	22	42	90,9
Amt Fehrbellin	10	6	-40,0
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	12	2	-83,3
Amt Kyritz	10	6	-40,0
Amt Lindow	8	3	-62,5
Amt Neustadt/Dosse	6	2	-66,7
Amt Rheinsberg	12	6	-50,0
Amt Temnitz	4	3	-25,0
Amt Wittstock Land	3	3	0,0
Gemeinde Wusterhausen	6	6	0,0
Stadt Wittstock	14	9	-35,7
Gesamt	108	88	-18,5

Tab.19

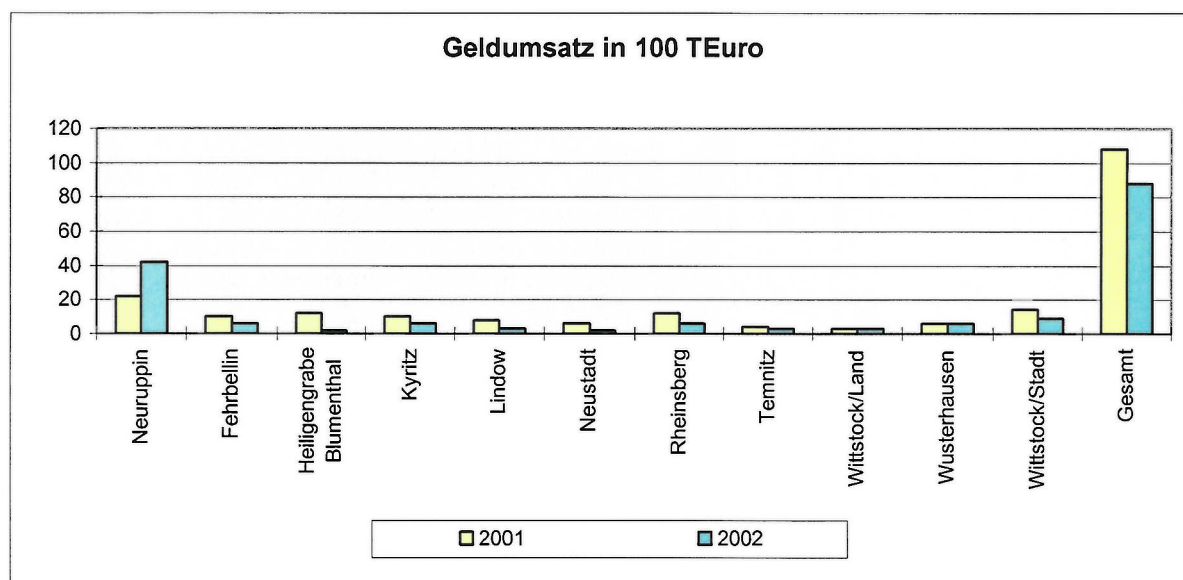


Abb. 17

4.3 Eigentumswohnungen (Wohn- und Teileigentum)

Im Berichtszeitraum 2002 sind 33 Kaufverträge für Eigentumswohnungen im Landkreis Ostprignitz - Ruppin eingegangen.

Bei den Verkäufen von Wohnungseigentum handelt es sich bei 18 Kauffällen um den Erstverkauf von Wohnungseigentum und bei 15 um Weiterveräußerung von Wohnungs- und Teileigentum.

In der Stadt Neuruppin wurden beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen 569 €/m² Wohnfläche (unsanierte Altbauten) bis 2.459 €/m² Wohnfläche (hochwertige Ausstattung, sehr gute Lage) erzielt.

In der Stadt Rheinsberg lagen die m² Wohnflächenpreise bei Eigentumswohnungsverkäufen zwischen 984 €/m² Wohnfläche bis 2.151 €/m² Wohnfläche realisiert.

Anzahl der Wohnungs- und Teileigentumsverkäufe nach Regionen

Amt/Stadt/Gemeinde	1999	2000	2001	2002
Stadt Neuruppin	50	30	16	21
Amt Fehrbellin	0	0	0	0
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	0	0	0	0
Amt Kyritz	2	0	0	1
Amt Lindow	0	0	0	2
Amt Neustadt/Dosse	5	0	1	0
Amt Rheinsberg	7	3	2	5
Amt Temnitz	2	1	0	0
Amt Wittstock Land	4	0	0	0
Gemeinde Wusterhausen	1	0	1	1
Stadt Wittstock	13	10	4	3
Gesamt	84	44	24	33

Tab.20

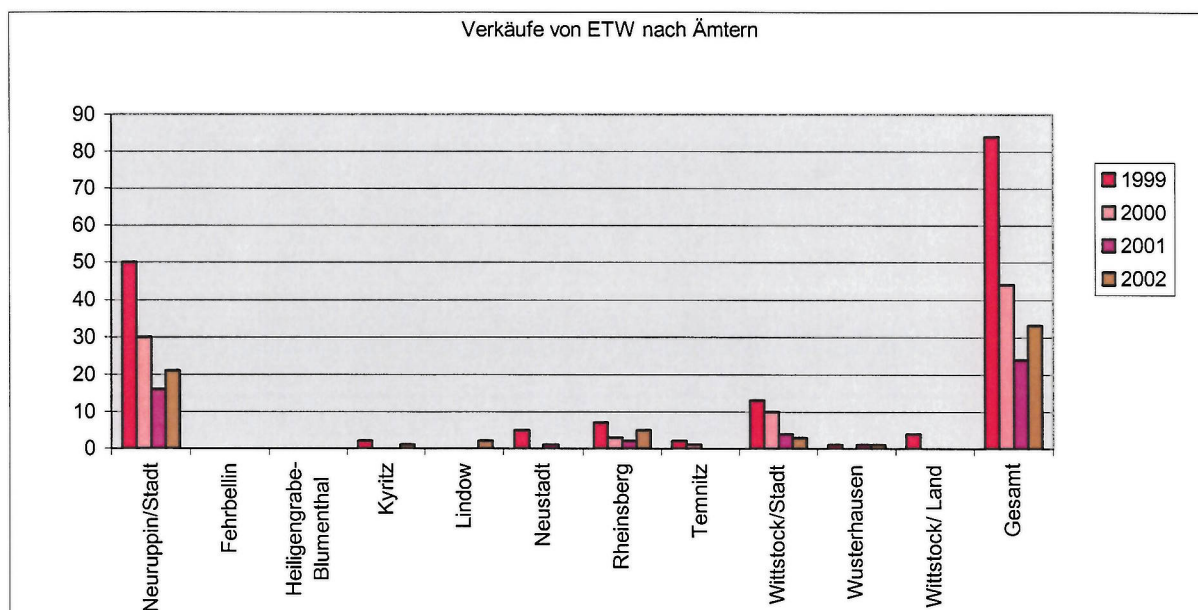


Abb.18

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz - Ruppin sieht im Grundstücksmarktbericht eine weitere Auswertung der geringen Verkäufe bei Wohnungs- und Teileigentum als nicht marktrepräsentativ an. Er empfiehlt, bei Wohnungs- und Teileigentum die Kaufpreissammlung in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu nutzen

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	
	2001	2002	2001	2002	in TEuro	in TEuro
					2001	2002
Acker	90	144	6.942	15.749	1.787	3.854
Grünland	93	63	6.280	6.106	1.391	1.062
Wechselland	29	8	3.938	1.298	742	261
Forsten	56	99	21.202	23.976	1.658	2.673
weitere Nutzung	7	1	1.906	144	335	20

Tab. 21

Gesamt

	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz in 1.000 m ²	Geldumsatz in 100 TEuro
2000	302	21.429	21
2001	280	40.592	60
2002	324	50.285	89

Tab. 22

Der Flächenumsatz ist bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen gegenüber dem Vorjahr um rd. 24 % und der Geldumsatz um rd. 48 % gestiegen.

4.4.2 Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Ämtern

Amt/Stadt/Gemeinde	Anzahl Kaufverträge		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz in TEuro	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Stadt Neuruppin	26	19	10.037	1.264	938	272
Amt Fehrbellin	24	45	1.273	5.813	227	1.075
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	16	12	972	1.830	151	176
Amt Kyritz	21	64	10.371	4.481	985	703
Amt Lindow	19	4	1.441	1.605	241	154
Amt Neustadt/Dosse	42	35	3.365	4.149	594	1.040
Amt Rheinberg	14	21	1.531	5.189	260	1.369
Amt Temnitz	42	34	4.496	2.269	933	441
Amt Wittstock/ Land	33	29	2.231	3.105	503	582
Gemeinde Wusterhausen	38	53	4.736	19.827	1.138	2.890
Stadt Wittstock	5	8	137	754	33	158

Tab.23

Bei **Ackerflächen** über 2.500 m² (97 Kauffälle) mit einer Ackerzahl unter 40 reichen die Preise von 0,15 €/m² bis 1,21 €/m². Der mittlere Kaufpreis liegt bei 0,27 €/m².

0,11 €/m² bis 0,32 €/m² reichen die Preisspannen bei 46 ausgewerteten Kauffällen über 2.500 m² bei einer **Grünlandnutzung** (Grünlandzahl unter 40). Der mittlere Kaufpreis liegt bei 0,19 €/m².

Für **Wechsellandnutzung** betragen die erzielten Preise bei Flächen über 2.500 m² und 7 ausgewerteten Kauffällen 0,15 €/m² bis 0,33 €/m². Der mittlere Kaufpreis liegt bei 0,19 €/m².

Bei den **forstwirtschaftlich genutzten Flächen** über 2.500 m² wurden Preise von 0,02 €/m² bis 0,53 €/m² bei den 70 ausgewerteten Kauffällen gezahlt. Der mittlere Kaufpreis liegt bei 0,09 €/m².

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	
	2001	2002	2001	2002
Landwirt	43	20	5	1
Nichtlandwirt	53	46	91	143
sonstige	53	118	53	40
gesamt	149	184	149	184

Tab. 24

4.5 Gemeinbedarfsflächen

Amt/Stadt/Gemeinde	Anzahl Kaufverträge		Flächenumsatz in 1.000 m ²	
	2001	2002	2001	2002
Stadt Neuruppin	2	0	1	0
Amt Fehrbellin	3	1	6	unter 1.000 m ²
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	0	2	0	unter 1.000 m ²
Amt Kyritz	3	0	1	0
Amt Lindow	0	0	0	0
Amt Neustadt/Dosse	2	0	4	0
Amt Rheinsberg	1	0	2	0
Amt Temnitz	0	1	0	7
Amt Wittstock Land	2	3	16	2
Gemeinde Wusterhausen	1	0	unter 1.000 m ²	0
Stadt Wittstock	4	0	8	0
Gesamt	18	7	38	9

Tab. 25

Die Anzahl der Kauffälle betrifft 5 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 2 Fällen veräußert worden.

Genauere Angaben bzw. Aussagen zu Gemeinbedarfsflächen für eine bestimmte Region des Landkreises können durch Auskunft aus der Kaufpreissammlung erfragt werden. Auf Grund der geringen Anzahl der Verkäufe wäre eine detailliertere Aussage im Grundstücksmarktbericht nicht marktgerecht.

4.6 Sonstige Flächen

Amt/Stadt/Gemeinde	2001	2002
Stadt Neuruppin	20	7
Amt Fehrbellin	8	7
Amt Heiligengrabe /Blumenthal	6	2
Amt Kyritz	14	6
Amt Lindow	16	0
Amt Neustadt/Dosse	4	2
Amt Rheinsberg	12	5
Amt Temnitz	4	4
Amt Wittstock Land	6	4
Gemeinde Wusterhausen	3	5
Stadt Wittstock	14	5
Gesamt	107	47

Tab. 26

Bei den Grundstücken für **private Grünanlagen** wurden in den 40 Kauffällen 1,02 €/m² bis 35,79 €/m² (Mittel 4,66 €/m²) vereinbart.

Grundstücke mit besonderer Funktion wurden in 7 Kauffällen veräußert in einer Preisspanne von 1,00 €/m² bis 3,35 €/m² (Mittel 2,04 €/m²).

5. Sonstige Auswertungen

Gewerbegrundstücke

Für Gewerbegrundstücke wurden ab dem Stichtag 31.12.1993 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Bodenrichtwerte mehr beschlossen. Grund dafür sind durch Bund, Land und Kommunen für die Entwicklung der Gewerbegebiete bereitgestellte 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	Erschließung	Preisangebot vollerschlossen €/m ²
Gewerbepark "Ländchen Bellin" Fehrbellin	40,0	31,6	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	ca.15,00 bis 20,00
Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe/ Liebenthal	176,4	152,1	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	ca. 5,00 bis 20,00
Gewerbegebiet Kyritz	28,0	22,5	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	bis ca.20,00
Gewerbegebiet Neuruppin Treskow	111,2	69,8	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser Fernwärme	ca. 13,00 bis 28,00
Gewerbegebiet Neustadt Ost	58,6	45,5	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	ca. 8,00 bis 10,00
Neustadt Nord	45,2	42,9		
Gewerbegebiet Herzberg	13,7	10,3	Gas, Elektro Wasser, Abwasser	ca. 10,00 bis 15,00
Gewerbegebiet Rheinsberg	12,5	8,5	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser, Fernwärme	ca. 16,00 bis 18,00
Temnitz - Park Neuruppin	143,6	108,6	Gas, Elektro, Trinkwasser, Brauchwasser Abwasser	ca. 14,00 bis 18,00

überregionale Gewerbegebiete	Bruttofläche in ha	Nettofläche in ha	Erschließung	Preisangebot vollerschlossen €/m ²
Gewerbegebiet Fretzdorf	73,0	61,0	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	nicht erschlossen ca. 5,00
Gewerbegebiet Pritzwalkerstraße Wittstock	15,0	12,6	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	ca. 8,00 bis 13,00
Gewerbegebiet Stadtberg Wittstock	54,4	39,7	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	ca. 8,00
Gewerbegebiet Scharfenberg Wittstock	13,8	11,2	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	ca. 10,00
Gewerbegebiet Papenbrucher Chaussee Wittstock	8,3	7,0	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	ca.23,00
Gewerbegebiet Zu den breiten Stücken Wusterhausen	9,6	8,5	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser	ca. 6,00
Gesamt	803,1	631,7		

Tab. 27 - Quelle: Amt für Wirtschaft / Landwirtschaft des Landkreises OPR – Stand April 2003

Bemerkung: Ein Erwerb von Gewerbeflächen ist z.Z. auch unter dem Preisangebot möglich.

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 ist gegenüber dem Vorjahr fast konstant geblieben. 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 2003
Amt Fehrbellin	0,19 - 0,34	0,28
Amt Heiligengrabe/Blumenthal	0,20 - 0,29	0,25
Amt Kyritz	0,18 - 0,28	0,24
Amt Lindow	0,20 - 0,27	0,24
Stadt Neuruppin	0,21 - 0,61	0,33
Amt Neustadt	0,21 - 0,35	0,26

Amt Rheinsberg	0,17 - 0,31	0,24
Amt Temnitz	0,15 - 0,47	0,24
Amt/Stadt Wittstock	0,16 - 0,28	0,22
Gemeinde Wusterhausen	0,15 - 0,55	0,24

Tab. 28

Grünland

Region	in den letzten Jahren gezahlte Kaufpreise in Euro/m²	Orientierungswert Euro/m² für 2003
Amt Fehrbellin	0,12 – 0,32	0,18
Amt Heiligengrabe - Blumenthal	0,16	0,16
Amt Kyritz	0,14 – 0,29	0,19
Amt Lindow	0,12 - 0,19	0,14
Stadt Neuruppin	0,11	0,18
Amt Neustadt	0,13 - 0,26	0,19
Amt Rheinsberg	0,13 - 0,18	0,16
Amt Temnitz	0,16 - 0,20	0,18
Amt/Stadt Wittstock	0,18 - 0,27	0,21
Gemeinde Wusterhausen	0,17 - 0,21	0,19

Tab. 29

Bemerkung:

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

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 2003.

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.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Ausgehend von den Verkäufen 2002 wurden für das Jahr 2003 folgende Orientierungswerte (**ohne Bestandsauswertung**) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz - Ruppin ermittelt:

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

Amt Kyritz	0,08
Amt Lindow	0,08
Stadt Neuruppin	0,13
Amt Neustadt	0,07
Amt Rheinsberg	0,07
Amt Temnitz	0,07
Amt / Stadt Wittstock	0,09
Gemeinde Wusterhausen	0,10
Kreisdurchschnitt	0,08

Tab. 30

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

Hausgärten

Orientierungswert 25 % 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 weißt der Gutachterausschuss darauf hin, dass als ortsübliche Nutzungsentgelte ausschließlich solche Nutzungsentgelte bezeichnet werden, die im Rahmen der Erstattung von Gutachten ermittelt werden.

Erholungsgrundstück	Kaufpreise 2001 €/m²	vereinbarte Nutzungs- entgelte 2001 €/m² und Jahr	Kaufpreise 2002 €/m²	vereinbarte Nutzungs- entgelte 2002 €/m² und Jahr
Am großen Baalsee		0,92 – 1,21		0,92 – 1,21
Teetzensee Molchowsee		bis 2,40		bis 2,40
Ruppiner See		1,25	ca. 23,00 – 31,00	1,25
Am Gudelack See	ca. 23,00	0,77 – 1,36		0,77 – 1,36
Vielitz See	ca. 12,00 – 41,00		ca. 11,00 – 49,00	
Kyritzer Seegebiet	ca. 18,00 - 38,00	0,77 – 0,82	ca. 30,00 – 31,00	0,77 – 0,82
Wusterhausen Seegebiet	ca. 15,00 – 28,00	0,82	ca. 15,00 – 28,00	0,82
Bantikow Seegebiet	ca. 22,60 – 30,00		ca. 29,00	
Am Werbellin See	ca. 23,00 – 25,60		ca. 25,00 – 26,00	

Tab. 31

Ausgehend von den Kauffällen bei Erholungsgrundstücken des Jahres 2002 empfiehlt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz - Ruppín einen Orientierungswert für bebaute Erholungsgrundstücke von **25,00 Euro/m²** für das gesamte Kreisgebiet für das Jahr 2003.

Dieser Orientierungswert ist bezogen auf eine gute Erholungsqualität und bildet u.a. 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 - Ruppín.

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 - Ruppín.

In der Region des Landkreises Ostprignitz - Ruppín 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 2002 lässt keine statistisch gesicherte Auswertung für Erbbauzinssätze zu.

Sanierungsgebiete

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Landkreis Ostprignitz - Ruppín förmlich festgelegten Sanierungsgebiete (§§ 136 ff. BauGB), die unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt werden 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	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden-

Stadtkern	(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 18.10.1990 und Wertermittlungsstichtag 25.07.2002 fortgeschrieben. 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. Der Antrag zur Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (mit Anfangswertqualität) im Sanierungsgebiet Stadtkern Neuruppin liegt dem Gutachterausschuss vor.
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.

Tab. 32

In den Stadtkernen Fehrbellin, Freyenstein und Neustadt sind vereinfachte Sanierungsgebiete nach § 142 Abs. 4 BauGB festgelegt worden. Bei den vereinfachten Sanierungsverfahren sind in den Sanierungssatzungen die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 153 bis 156 BauGB) ausgeschlossen. Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften und damit die Besonderheiten für die Bewertung gelten in diesem Verfahren nicht.

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 ermitteln 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 - Ruppin 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 wird 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 - Ruppin 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. 33

Blumenthal

	um Sanierungs- gebiet	Sanierungsgebiet/Dorfkern
Art der baulichen Nutzung	W/M/G/GE/SO (genehmigter FNP)	W/M/G/GE (genehmigter FNP)
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 Bodenwerterhöhungen werden gemäß § 154 Abs. 2 BauGB abgeschöpft)
Richtwertgröße in m²	900	900
Grundstückstiefe	40	40
GFZ	0,3	0,3

Tab. 34

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 01.01.2003 in €/m²	32,00	28,00	43,00

Tab. 35

Stadt Kyritz

	Wittstocker Straße	Sanierungs- gebiet	Holzhaus- enerstraße Promenade /Bahnhof straße	Perleberger- Straße N	Pritzwalker 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
Richtwert- größe 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 01.01.2003 in €/m²	40,00	40,00	22,00	30,00	30,00
		Perleberger- Straße S	Alt und Jung B-Plan	Waldkolo- nie	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 01.01.2003 in €/m²		42,00	45,00	47,00	20,00

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	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	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 01.01.2003 in €/m²	26,00	39,00	31,00	31,00	35,00

Tab. 37

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 01.01.2003 in €/m²	27,00	40,00	20,00	36,00

Tab. 38

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- stückstiefe	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 01.01.2003 in €/m²	80,00	90,00	142,00	53,00	21,00	56,00	61,00

Tab. 39

	Grüner Weg	Siedlungsgebiete (Plattenbauten und links Ferbelliner str.)	Bechlin B 167	Bechlin Dorf-lage	Gilden-hall	Blücher Straße/ Bölke-anger (rechts Fehrbel-linerstr. außer Justiz-, Sport-zentrum Gympi etc.)	Am Klapp-graben
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	beitrags-frei nach BauGB	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	700	700	900	900	700	700	700
Grund-stückstiefe	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 01.01.2003 in €/m²	68,00	45,00	31,00	46,00	43,00	69,00	51,00

Tab. 40

Stadt Neustadt

	Sanierungsgebiet Robert-Koch-Straße	Spiegelberg Zum Kloster-wald	Vogelsang	Bahnhof/ Köritz
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)	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB

	werden gemäß § 154 Abs. 2 BauGB abgeschöpft)			
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 01.01.2003 in €/m²	14,00	14,00	24,00	13,00

Tab. 41

Stadt Rheinsberg

	Rheinsberg 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	beitragsfrei 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
Grundstückstiefe	30	30	30	30
GFZ	0,4	0,7	0,6	0,6
GRZ	0,2	0,3	0,2	0,3
BRW zum 01.01.2003 in €/m²	50,00	60,00	46,00	34,00

Tab. 42

Stadt Wittstock

	Meyenburger Chaussee	Wiesenstraße/Ackerstr. B-Plan	Ringstraße	Rote Mühle Straße	Röbelerstraße
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 01.01.2003 in €/m²	25,00	35,00	37,00	40,00	38,00

	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)
Richtwertgröße 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 01.01.2003 in €/m²	46,00	34,00	31,00	52,00

Tab. 44

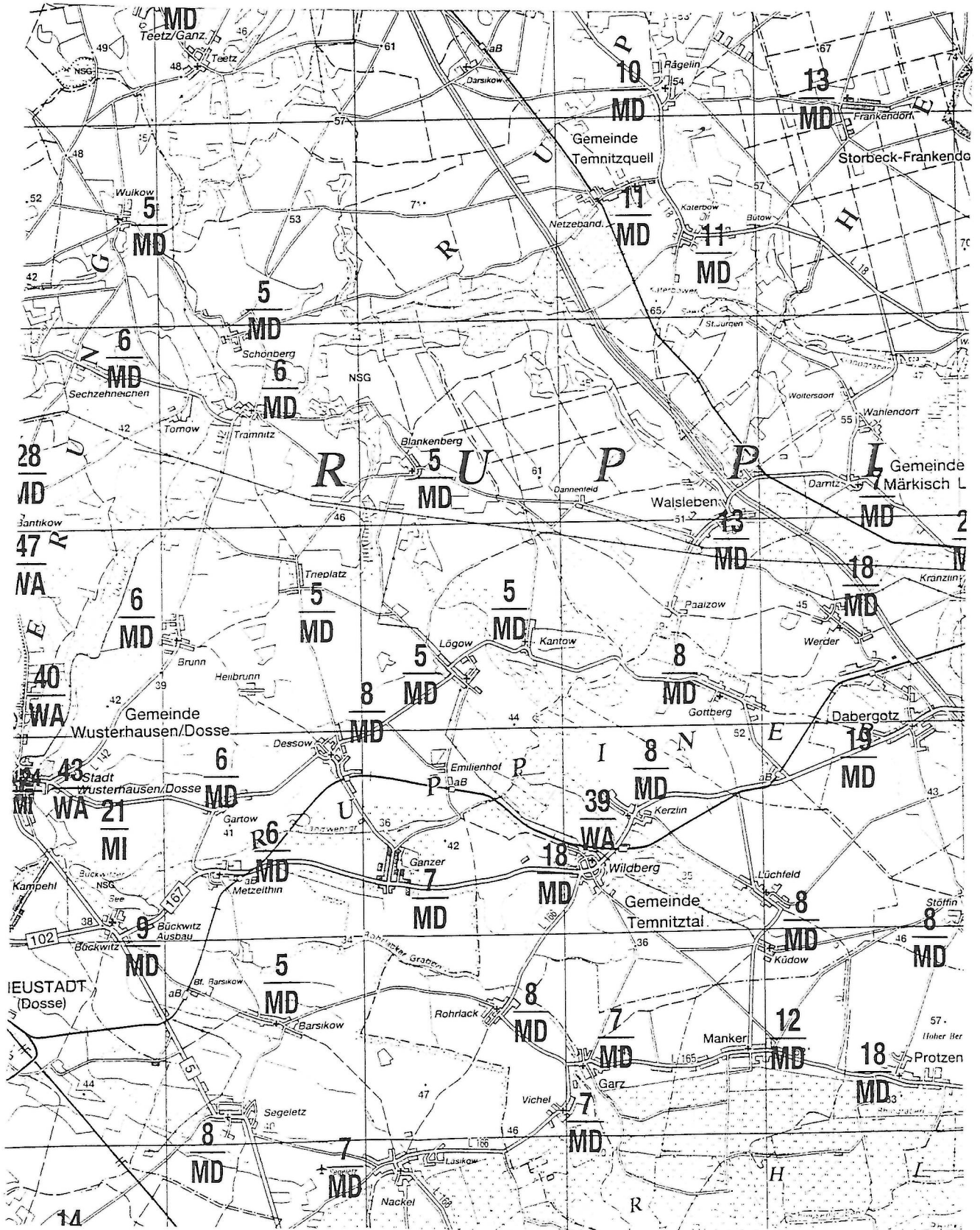
Stadt Wusterhausen

	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	beitrags- frei nach BauGB	beitrags- frei nach BauGB	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)
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 01.01.2003 in €/m²	21,00	40,00	18,00	24,00

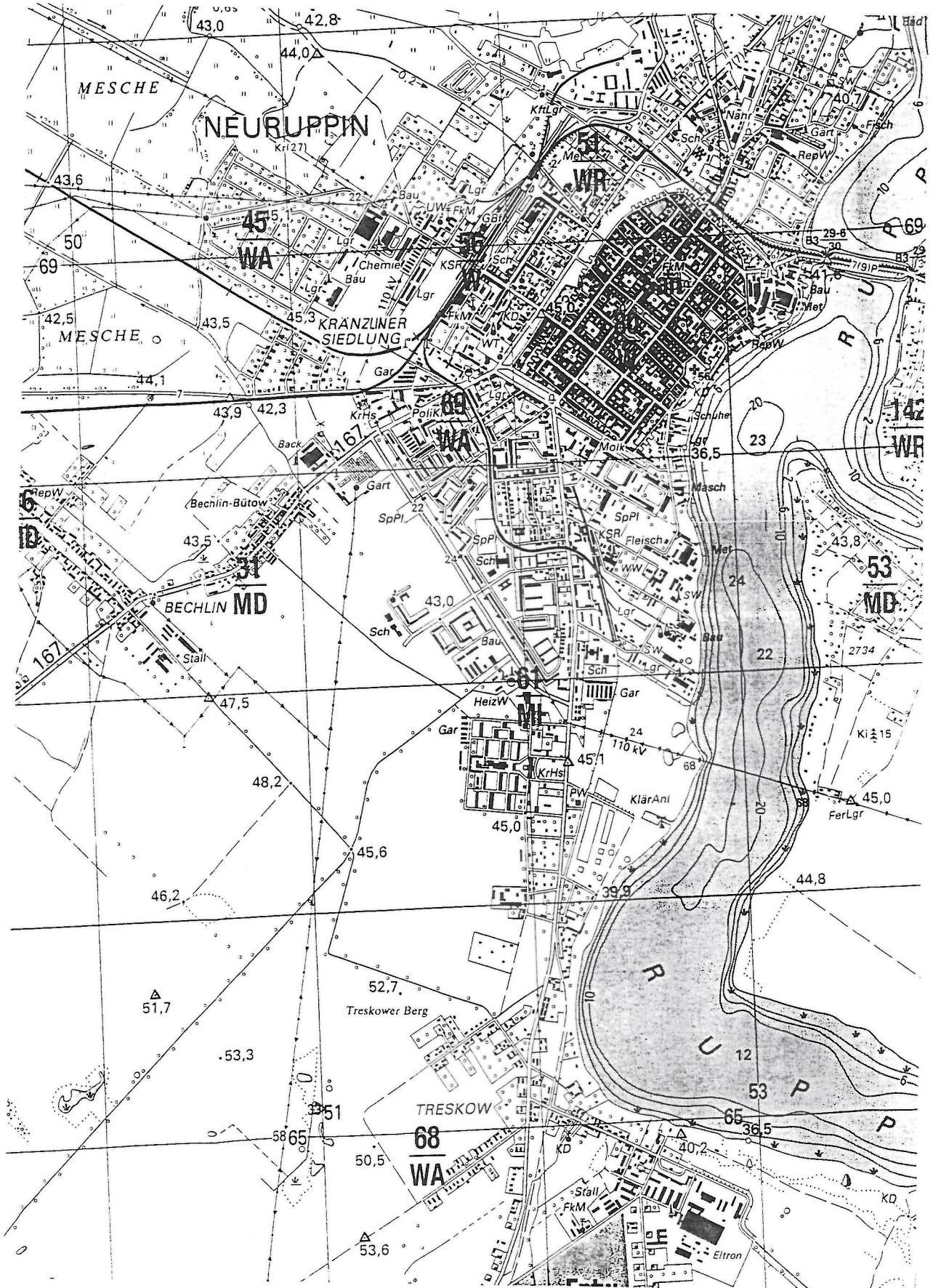
Tab. 45

6.2 Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

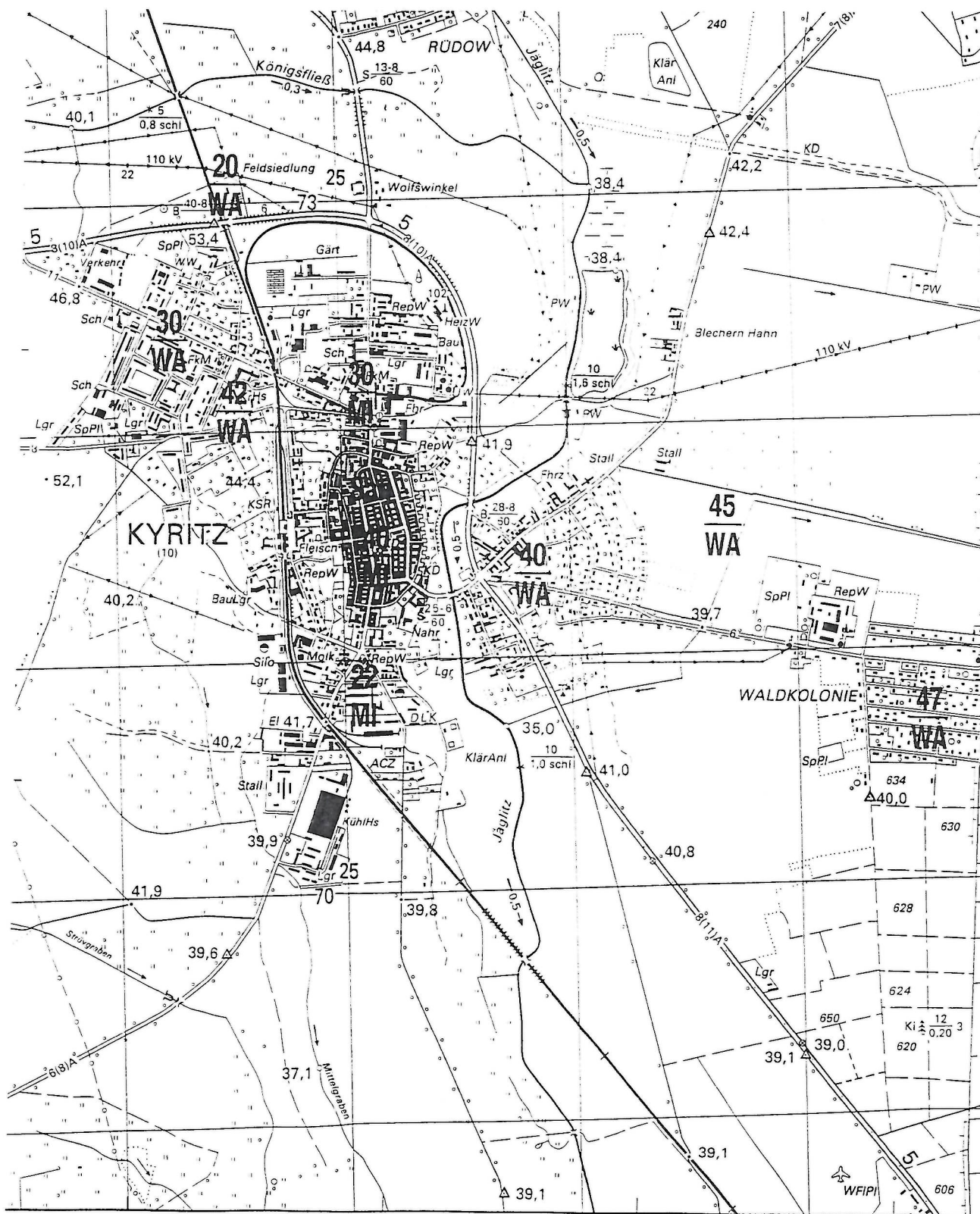
6.2.1 Landkreis Ostprignitz-Ruppin



6.2.2 Kreisstadt Neuruppin



6.2.4 Stadt Kyritz



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

Vorsitzender: *Herr Manfred Koch*, (Dipl.-Ing., Vermessungsdirektor)
Tätigkeit: Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtlicher Gutachter:

Herr Gerhard Wedel, (Diplomlandwirt)
Tätigkeit: außer Dienst

Frau Edda Schlumbach, (Dipl.-Bauingenieur)
Tätigkeit: Sachverständige für Wertermittlung im Grundstücksverkehr

weitere ehrenamtliche Gutachter:

Herr Reinhard Giese, (Dipl. Bauingenieur Fachingenieur für Gebäudeerhaltung)
Tätigkeit: Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlung im Grundstücksverkehr

Herr Friedrich-Wilhelm Krause, (Dipl.-Verm.-Ingenieur)
Tätigkeit: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Herr Klaus Rosomm, (Verwaltungswirt)
Tätigkeit: außer Dienst

Herr Georg Völling, (Dipl.-Ing. Wasserwirtschaft)
Tätigkeit: außer Dienst

Herr Edgar Dumke, (Dipl.-Agraringenieur)
Tätigkeit: außer Dienst

Herr Peter Köster, (Dipl.-Ing. Architekt)
Tätigkeit: Architekt, vorwiegend im Bereich Altbausanierung

Herr Dieter Korb, (Dipl.-Forstingenieur)
Tätigkeit: Leiter der Oberförsterei Neuglienicke

Frau Uta Steinke, Sparkassenbetriebswirt
Tätigkeit: Leiterin des SP-Immobilien-Centers Kyritz der Sparkasse OPR

Herr Thomas Jansen, (Stadtplaner)
Tätigkeit: Freischaffender Architekt für Stadtplanung

ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:

Frau Cornelia Arlt, (Dipl.-Ing.-Ökonom, Steuerinspektorin)
Tätigkeit: Sachbearbeiterin beim Finanzamt

Frau Anka Wolff, (Dipl.-Ökonom – Steueramtfrau)
Tätigkeit: Sachgebietsleiterin Veranlagung und Bewertung im FA Kyritz

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) 4036294

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