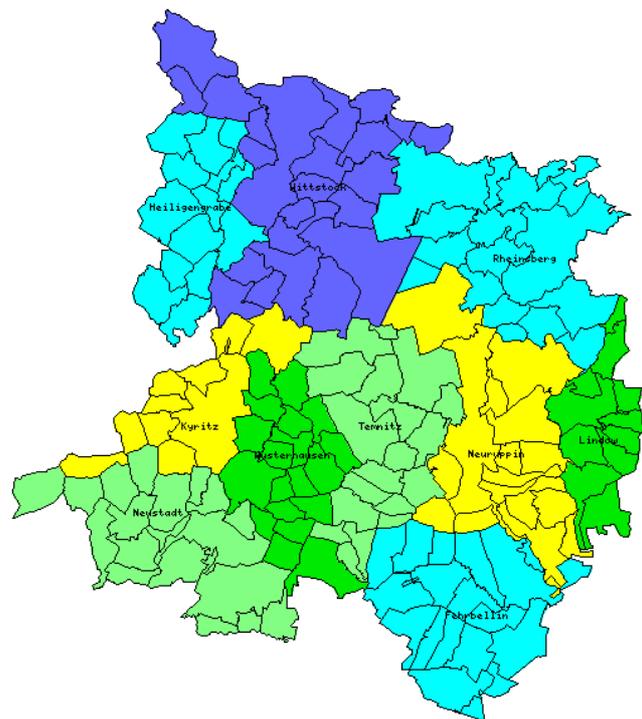


Grundstücksmarktbericht 2003

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
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

Auskünfte und Anträge : Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Geschäftsstelle -

Schutzgebühr: 22,50 € pro Exemplar lt. Tarifstelle 3.1 a) der Gebührenordnung
für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren
Geschäftsstellen
(Gutachterausschuss-Gebührenordnung-GAGebO) vom
19.11.2003. GVBl. II vom 11.12.2003 S. 678

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

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	5
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	5
4.	Übersicht über die Umsätze	15
4.1	Vertragsvorgänge	15
4.2	Geldumsatz	18
4.3	Flächenumsatz	20
5.	Bauland	22
5.1	Allgemeines	22
5.1.1	Kaufverträge und Flächenumsatz	22
5.1.2	Geldumsatz	22
5.1.3	Unbebaute Grundstücke nach Ämtern/Städten/Gemeinden	23
5.2	Individueller Wohnungsbau	25
5.3	Geschosswohnungsbau	26
5.4	Gewerbliche Bauflächen	26
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	35
6.1	Allgemeines	35
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	35
6.3	Land- und forstwirtschaftliche Flächen nach Ämtern/Städten/Gemeinden	36
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	36
7.1	Allgemeines	36
7.2	Gemeinbedarfsflächen nach Ämtern/Städten/Gemeinden	37
7.3	Sonstige Flächen	37
8.	Bodenrichtwerte	38
8.1	Gesetzlicher Auftrag	38
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	39
8.2.1	Stadtgebiet Wittstock	39
8.2.2	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte Landkreis Ostprignitz – Ruppin	40
9.	Bebaute Grundstücke	41
9.1	Allgemeines	41
9.1.1	Bebaute Grundstücke nach Ämtern/Städten/Gemeinden	42
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	44
9.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	44
9.4	Wohnungseigentum /Teileigentum	44
9.5	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	44
10.	Sonstige Auswertungen/Hinweise	45
10.1	Orientierungswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen für das Jahr 2004	45
10.2	Hinweise zu den Bodenrichtwerten für Acker- und Grünlandflächen	45
10.4	Orientierungswert für Öd- und Unland für das Jahr 2004	46
10.5	Orientierungswert für Wasserflächen für das Jahr 2004	46
10.6	Orientierung für Gartenflächen für das Jahr 2004	47
10.7	Orientierungswert für Erholungsgrundstücke für das Jahr 2004	47
10.7	Pachten /Nutzungsentgelte	48
10.8	Erbbauszinssatz	48
10.9	Liegenschaftszinssatz/Marktanpassungsfaktor	49

10.10	Sanierungsgebiete.....	49
11.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	50
11.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	50
11.2	Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	51
11.3	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	52
11.3.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	53
11.3.2	Anschrift benachbarter Gutachterausschüsse.....	54

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin alljährlich veröffentlichte Grundstücksmarktbericht sowie die jährlich beschlossenen Bodenrichtwerte tragen dazu bei, den Grundstücksmarkt im Landkreis transparenter zu machen.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin konnten von den im Jahr 2003 eingegangenen Vertragsvorgängen 1.311 Kaufverträge zur Analyse des Grundstücksmarktes ausgewertet werden.

Die Auswertung erfolgte nach den Grundstücksarten unbebaute und bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfsflächen sowie sonstige Flächen.

Es hat sich gezeigt, dass die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken im Berichtszeitraum zum Vorjahr nahezu konstant geblieben ist.

Dabei ist erkennbar, dass der Geldumsatzrückgang nicht nur auf den Rückgang des Flächenumsatzes zurückzuführen ist, sondern auch auf ein gesunkenes Preisniveau gegenüber dem Jahr 2002.

Bei dem Teilmarkt land- und forstwirtschaftlicher Flächen war eine höhere Geldumsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr bei gleichem Preisniveau zu verzeichnen, welche jedoch aus dem höheren Flächenumsatz sowie gestiegener Kaufaktivität resultiert. Das Preisniveau bei den (unbebauten) Gewerbeflächen ist als stagnierend im Berichtszeitraum 2003 gegenüber dem Vorjahr einzuschätzen.

Bei den bebauten Grundstücken ist ein Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen, wobei die Nachfrage bei Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bei gesunkenen Preisen gegenüber dem Vorjahr um das Doppelte gestiegen ist.

Festgestellt wurde ein fast dreifacher Anstieg der Kaufaktivitäten bei Wochenendhäusern. Dagegen wurden bei bebauten Ein- und Zweifamilienhäusern ein niedrigeres Preisniveau sowie ein starker Rückgang der Verkäufe ermittelt.

Auf dem Markt der Eigentumswohnungen hielt die Stagnation der letzten beiden Jahre an.

Detaillierter wird der Markt der einzelnen Grundstücksarten auf den nachfolgenden Seiten dargelegt.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Nach § 13 der Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg soll der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Feststellungen über den Grundstücksmarkt insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung in den Grundstücksmarktbericht zusammenfassen und veröffentlichen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz - Ruppin gibt mit dem Grundstücksmarktbericht 2003 eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Ostprignitz - Ruppin, mit dem Ziel die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im Landkreis durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzuzeigen und damit Orientierungsdaten anzubieten.

Der Überblick über den örtlichen Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz - Ruppin und über die Preisentwicklung beziehen sich auf das abgelaufene Kalenderjahr.

Im Wesentlichen bestimmen Angebot und Nachfrage 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.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

Flächennutzung im Landkreis Ostprignitz – Ruppin 2003

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. 1

Auflistung aller amtsangehörigen und amtsfreien Gemeinden des Landkreises Ostprignitz-Ruppin:

Gemeinde Fehrbellin

mit den Ortsteilen

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

und folgenden Gemarkungen

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

Gemeinde Fehrbellin

- Der Bürgermeister -

Johann-Sebastian-Bach-Str. 6

16833 Fehrbellin

Bürgermeisterin: Frau Ute Behnicke

Tel.: 033932/595-0

Fax.:033932/70314

e-mail: gemeinde-fehbellin@t-online.de

Internet: www.gemeinde-fehbellin.de

Gemeinde Heiligengrabe

mit den Ortsteilen

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

und folgenden Gemarkungen

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

Gemeinde Heiligengrabe

- Der Bürgermeister -

Am Birkenwäldchen 1a

16909 Heiligengrabe

Bürgermeister: Herr Egmont Hamelow

Tel.: 033962/67-0

Fax.:033962/67-333

e-mail: gemeinde@heiligengrabe.de

Internet: www.amt-heiligengrabe-blumenthal.de

Stadt Kyritz

mit den Ortsteilen

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

und folgenden Gemarkungen

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

Stadt Kyritz

- Der Bürgermeister -

Marktplatz 1

16866 Kyritz

Bürgermeister: Herr Hans- Joachim Winter

Tel.: 033971/85-0

Fax.:033971/85-285

e-mail: stadtverwaltung@kyritz.de

Internet: www.kyritz.de

Amt Lindow (Mark)

zum Amt gehören folgende Gemeinden

Herzberg (Mark),

Lindow mit den Ortsteilen: Banzendorf, Klosterheide, Keller, Hindenberg, Schönberg
Rüthnick

Vielitzsee mit den Ortsteilen: Seebeck, Strubensee, Vielitz

und folgende Gemarkungen

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

Amt Lindow

Straße des Friedens 20

16835 Lindow (Mark)

Amtsleiter: Herr Peter Hortig

Tel.: 033933/896-0

Fax.:033933/70327, 72907

e-mail: webmaster@amt-lindow.de

Internet: www.amt-lindow-mark.de

Amt Neustadt

zum Amt gehören folgende Gemeinden

Breddin,

Dreetz (OT Dreetz, OT Giesenhorst),

Neustadt (Dosse) mit den Ortsteilen: Plänitz-Leddin, Roddahn,

Sieversdorf-Hohenofen (OT Sieversdorf, OT Hohenofen),

Stüdenitz-Schönermark (OT Schönermark, OT Stüdenitz),

Zernitz-Lohm (OT Zernitz, OT Lohm)

und folgende Gemarkungen

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

Amt Neustadt/Dosse

Bahnhofstraße 6

16845 Neustadt (Dosse)

Amtsleiter: Herr Edmund Bublitz

Tel.: 033970/95-0

Fax.:033970/13445

e-mail: amt@neustadt-dosse.de

Internet: www.neustadt-dosse.de

Stadt Rheinsberg

mit den Ortsteilen

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

und folgenden Gemarkungen

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

Stadt Rheinsberg

- Der Bürgermeister -

Seestraße 21

16831 Rheinsberg

Bürgermeister: Herr Manfred Richter

Tel.: 033931/55-0

Fax.:033931/2089

e-mail: amt@rheinsberg.de

Internet: www.rheinsberg.de

Amt Temnitz

zum Amt gehören folgende Gemeinden

Dabergotz,

Märkisch-Linden mit den Ortsteilen: Darritz-Wahlendorf, Gottberg, Kränzlin, Werder
Storbeck-Frankendorf

Temnitzquell mit den Ortsteilen: Katerbow, Netzeband, Rägelin

Temnitztal mit den Ortsteilen: Garz, Kerzlin, Küdow-Lüchfeld, Rohrlack, Vichel

Wildberg

Walsleben

und folgende Gemarkungen

Dabergotz, Darritz, Frankendorf, Garz, Gottberg, Katerbow, Kerzlin, Kränzlin, Küdow,

Lüchfeld, Netzeband, Pfalzheim, Rohrlack, Rägelin, Storbeck, Walsleben,
Werder, Wildberg, Vichel

Amt Temnitz

Am Heideberg

16816 Walsleben

Amtsleiter: Herr Mathias Wittmoser

Tel.: 033920/675-0

Fax.: 033920/675-16

e-mail: amt-temnitz@t-online.de

Internet: www.amt-temnitz.de

Gemeinde Wusterhausen

mit den Ortsteilen

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

und folgenden Gemarkungen

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

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

- Der Bürgermeister -

Am Markt 1

16868 Wusterhausen

Bürgermeister: Herr Dr. Wollert

Tel.: 033979/877-0

Fax.: 033979/14565

e-mail: info@wusterhausen.de

Internet: www.wusterhausen.de

Stadt Neuruppin

mit den Ortsteilen

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

und folgenden Gemarkungen

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

Stadt Neuruppin
- Der Bürgermeister -
Karl-Liebknecht-Straße 33
16816 Neuruppin
Bürgermeister: Herr Otto Theel
Tel.: 03391/355-5
Fax.:03391/355777
e-mail: stadt-nrp@ostprignitz.de
Internet: www.neuruppin.de

Stadt Wittstock

mit den Ortsteilen

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

und folgenden Gemarkungen

Babitz, Biesen, Berlinchen, Christdorf, Dossow, Dranse, Eichenfelde, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß-Haßlow, Herzsprung, Königsberg, Niemerlang, Rossow, Schweinrich, Sewekow, Wittstock, Wulfersdorf, Zempow, Zootzen

Stadt Wittstock
- Der Bürgermeister -
Rheinsberger Straße 18a
16909 Wittstock
Bürgermeister: Herr Lutz Scheidemann
Tel.: 03394/429-0
Fax.:03394/433620
e-mail: stadt-wittstock.dosse@t-online.de
Internet: www.wittstock.de

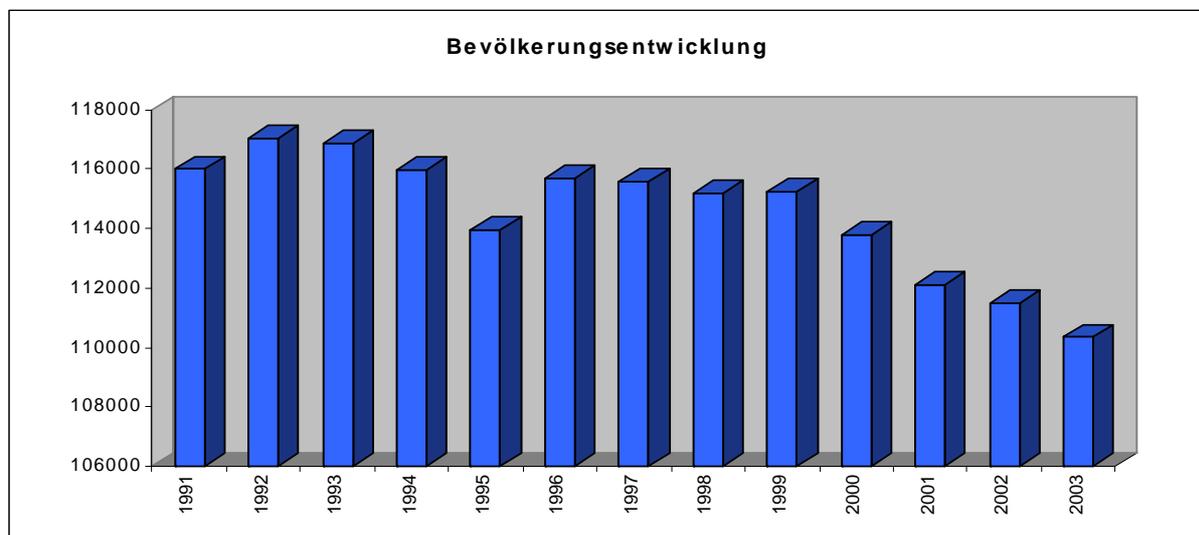


Abb. 1

Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Amt/Stadt/Gemeinde	Einwohner		Fläche in km ²	Einwohner je km ²
	2002	2003		
Stadt Neuruppin	32.353	32.236	303,1	106
Gemeinde Fehrbellin	9.537	9.440	268,1	35
Gemeinde Heiligengrabe	4.700	4.643	180,3	26
Stadt Kyritz	10.680	10.510	156,1	67
Amt Lindow	5.202	5.189	124,3	42
Amt Neustadt/ Dosse	9.016	8.944	265,7	34
Stadt Rheinsberg (einschl. Flecken Zechlin)	9.332	9.223	324,8	28
Amt Temnitz	5.910	5.821	247,9	23
Stadt Wittstock (einschl. Wittstock/Land ohne Flecken Zechlin)	18.109	17.713	443,2	40
Gemeinde Wusterhausen	6.670	6.634	195,4	34
Kreis insgesamt	111.509	110.353	2.7508,9	44

Tab. 2 – Einwohnerentwicklung Quelle: Rechtsamt des Landkreises OPR (Stand 30.09.2003)

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

Übersicht der Schutzgebiete im Landkreis Ostprignitz - Ruppin

Quelle: Umweltamt des Landkreises OPR Stand Februar 2004

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Fläche in ha (ca.)

Seenkette zwischen Wusterhausen und Herzsprung mit Uferlandschaft	1.522
Postluch	45
Westhavelland	136.105 (gesamt)
Ruppiner Wald - und Seegebiet	48.202

Naturschutzgebiete (NSG)

Fläche in ha (ca.)

Oberheide	145
Wumm- und Twernsee	363
Stechlin	8.670 (gesamt)
Buchheide	37

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Himmelreichsee	7
Ruppiner Schweiz	95
Kunsterspring	99
Friesacker Zootzen	161 (gesamt)
Unteres Rhinluch - Dreetzer See	3.897 (gesamt)
Prämer Berge	20
Feuchtgebiet Schönberg - Blankenberg	217
Bärenbusch	458
Bückwitzer See und Rohrlacker Graben	157
Postluch Ganz	34
Mühlenteich	71
Königsfließ	260 (gesamt)
Dosseniederung	2.850 (gesamt)

Flora - Fauna -Habitat - (FFH) Gebiete

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

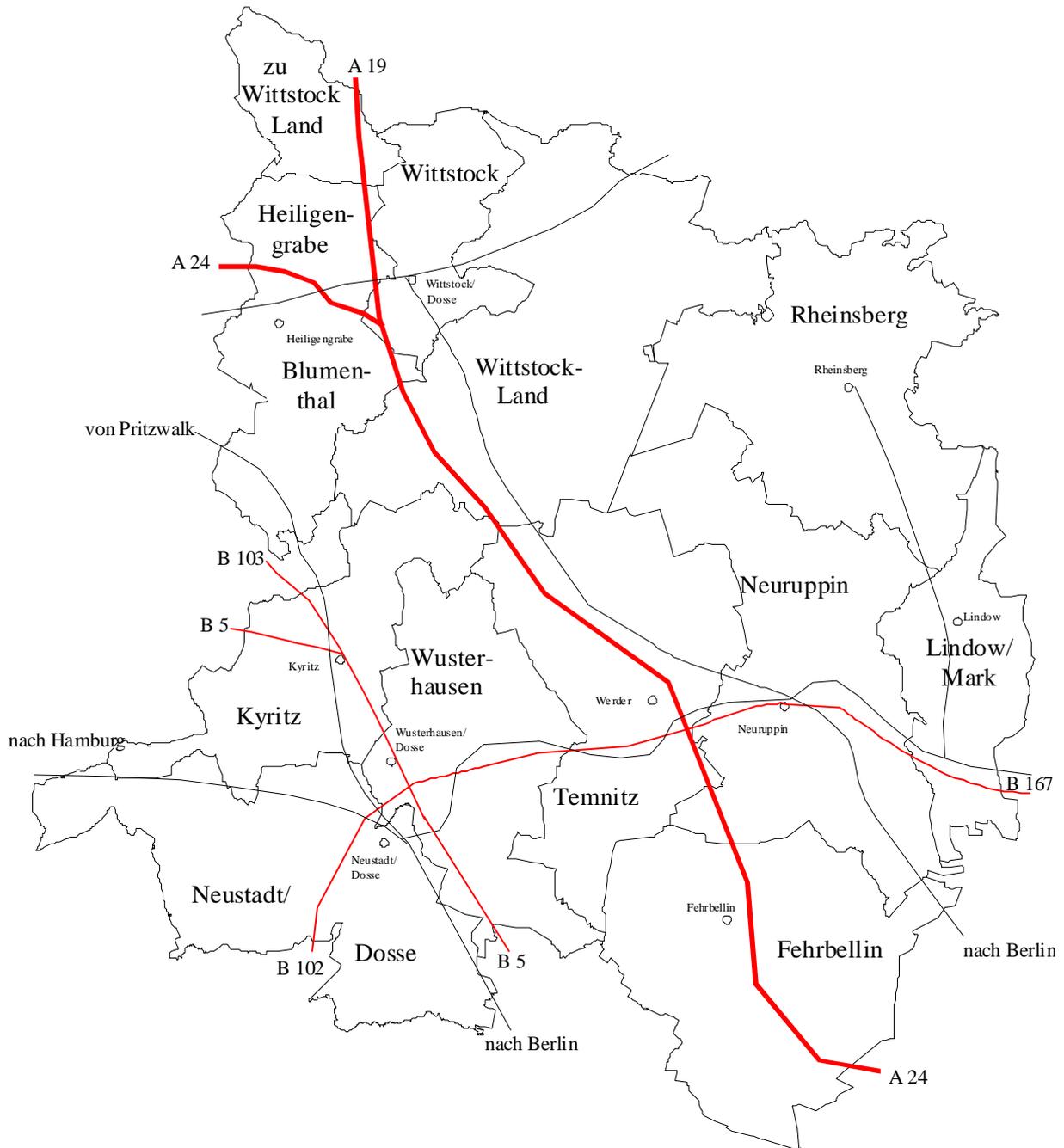
Teufelsbruch (Wolfsbruch)	54
Oberes Temnitztal	55
Dollgowsee K	279
Oberes Rhinluch	1.641
Postluch Ganz	37
Südufer Ruppiner See	63
Wahlendorfer Luch, Klappgraben, Gänsepfuhl	227
Königsberger See, Kattenstiegsee	380
Berlinchener See, Berlinchener Luch	415
Wittstock - Ruppiner Heide	9.464

Special Protected Area (SPA -) Gebiete/ Vogelschutzgebiete

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

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

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



4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

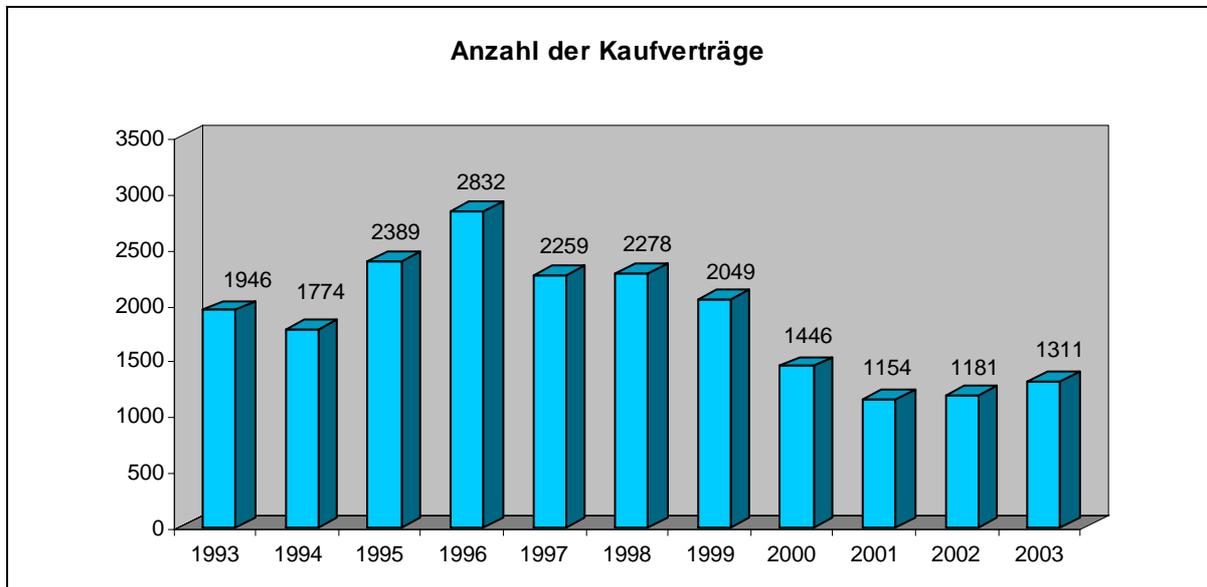


Abb. 2

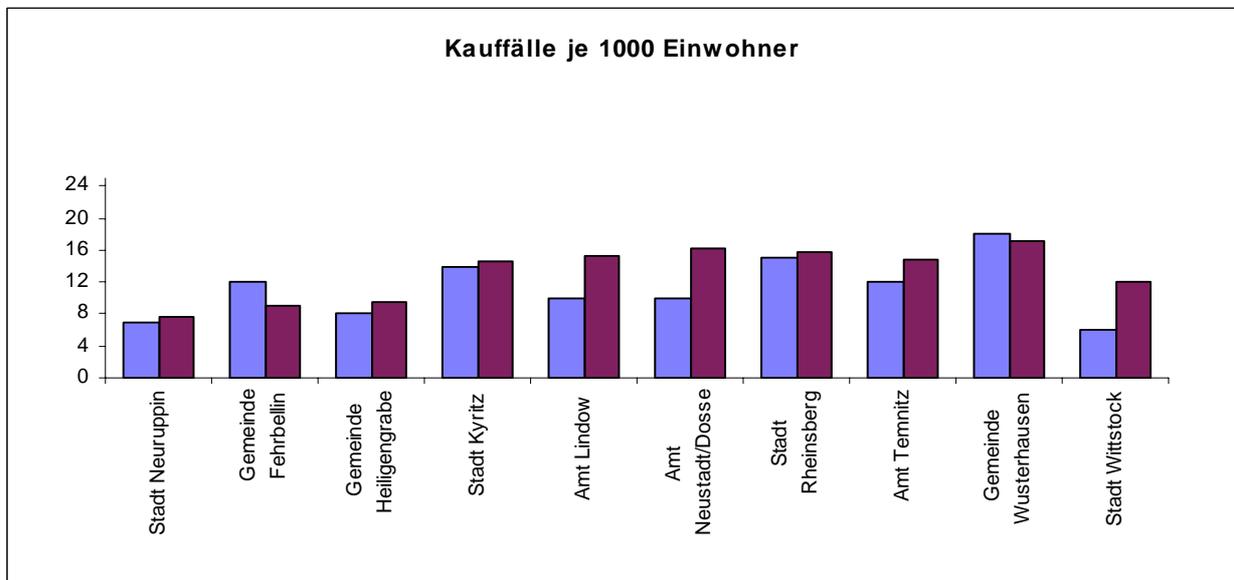


Abb. 3 2002 /2003

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

Anzahl der auswertbaren Kaufverträge seit 1993

Jahr	ausgewertete Kaufverträge
1993	1.946
1994	1.774
1995	2.389
1996	2.832
1997	2.259
1998	2.276
1999	2.049
2000	1.446
2001	1.154
2002	1.181
2003	1.311

Tab. 3

Kaufverträge 2003 nach Gemeinden/Ämtern/Städten

Amt/Stadt/ Gemeinde	Kaufverträge	Kauffälle je 1.000 Einwohner
Stadt Neuruppin	244	7,6
Gemeinde Fehrbellin	85	9,0
Gemeinde Heiligengrabe	44	9,5
Stadt Kyritz	153	14,6
Amt Lindow	79	15,2
Amt Neustadt/Dosse	146	16,3
Stadt Rheinsberg	146	15,8
Amt Temnitz	86	14,8
Stadt Wittstock	214	12,1
Gemeinde Wusterhausen	114	17,2
Gesamt	1.311	11,9

Tab. 4

Die meisten Kauffälle im Berichtszeitraum wurden von der Anzahl her und mit einer steigenden Tendenz zum Vorjahr in der Stadt Neuruppin getätigt. Die Gemeinde Wusterhausen und das Amt Neustadt liegen an der Spitze bezüglich der Kaufaktivitäten pro Einwohner.

Analyse der Kaufverträge nach Grundstücksqualitäten

	Kaufverträge		Anteil in %	
	2002	2003	2002	2003
unbebaute Grundstücke	347	346	29,4	26,4
bebaute Grundstücke	423	388	35,8	29,6
Eigentumswohnungen	33	32	2,8	2,4
Land-u. forstw. Flächen	324	395	27,4	30,1
Gemeinbedarfsflächen	7	33	0,6	2,5
sonstige Flächen	47	117	4,0	9,0
Grundstücksarten Gesamt	1.181	1.311	100	100

Tab. 5

Die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken ist im Berichtszeitraum zum Vorjahr nahezu konstant geblieben.

Bei bebauten Grundstücken ist ein Rückgang der Kauffälle von 8 % zu verzeichnen.

Eine Kauffallsteigerung gibt es bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie bei sonstigen Flächen zum Vorjahr.

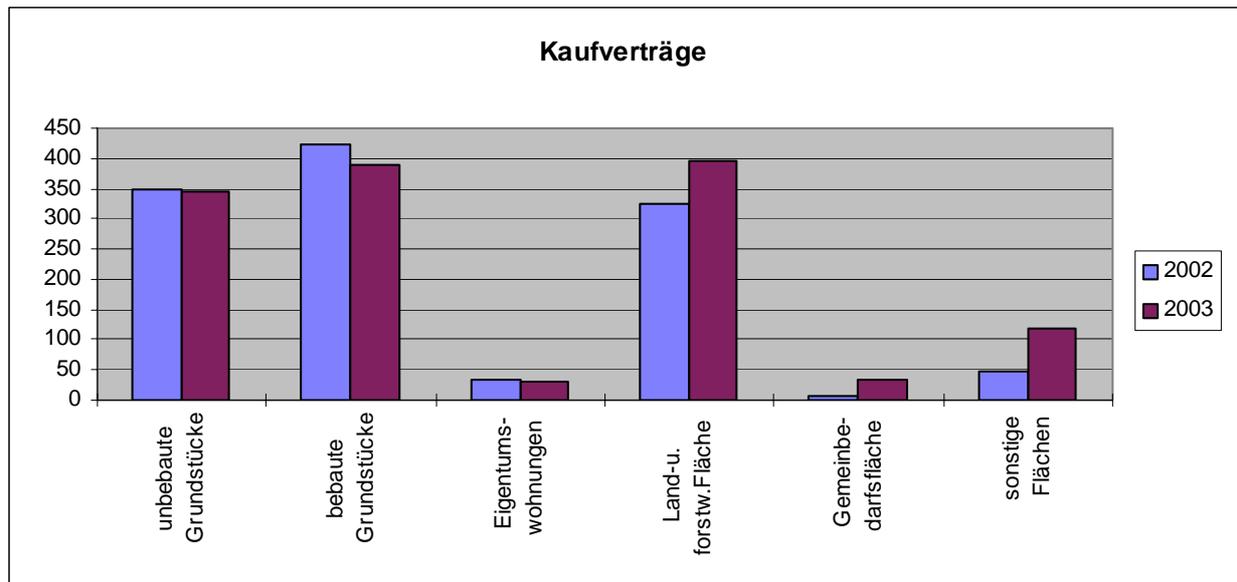


Abb. 4

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurde ein Geldumsatz in Höhe von 60,1 Mio Euro registriert.

Entwicklung des Geldumsatzes seit 1993

Jahr	Geldumsatz in Mio Euro
1993	72,3
1994	101,1
1995	150,2
1996	219,8
1997	107,3
1998	127,2
1999	98,4
2000	79,1
2001	64,4
2002	69,1
2003	60,1

Tab. 5

Geldumsatz 2003 nach Gemeinden/Ämtern/Städten

Amt/Stadt/ Gemeinde	Geldumsatz in Mio. €
Stadt Neuruppin	17,7
Gemeinde Fehrbellin	4,9
Gemeinde Heiligengrabe	1,4
Stadt Kyritz	5,2
Amt Lindow	4,2
Amt Neustadt/Dosse	3,9
Stadt Rheinsberg	10,1
Amt Temnitz	2,8
Stadt Wittstock	6,1
Gemeinde Wusterhausen	3,8
Gesamt	60,1

Tab. 6

Analyse des Geldumsatzes nach Grundstücksqualitäten

	Geldumsatz		Anteil in %	
	2002	2003	2002	2003
	in Mio. Euro	In Mio. Euro		
unbebaute Grundstücke	8,8	6,5	12,7	10,8
bebaute Grundstücke	47,8	39,9	69,3	66,4
Eigentumswohnungen	3,2	2,9	4,6	4,8
Land- und forstw. Fläche	8,9	10,4	12,9	17,3
Gemeinbedarfsflächen	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstige Flächen	0,3	0,4	0,5	0,7
Grundstücksarten Gesamt	69,1	60,1	100	100

Tab. 7

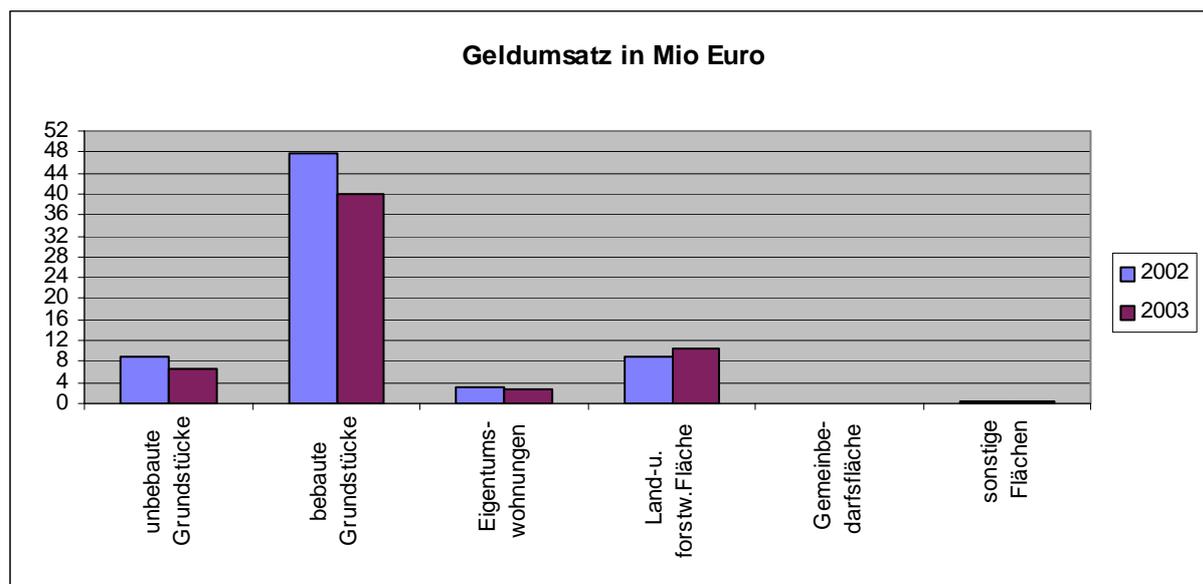


Abb. 5

Der höchste Geldumsatz im Berichtszeitraum wurde bei dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke erzielt.

Eine Geldumsatzsteigerung war gegenüber dem Vorjahr bei dem Teilmarkt land- und forstwirtschaftlicher Flächen, bei gleichem Preisniveau zu verzeichnen, welche aus dem höheren Flächenumsatz resultiert.

Untersuchungen des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke zeigen, dass der Geldumsatzrückgang nicht nur auf den Rückgang des Flächenumsatzes zurückzuführen ist sondern auch auf ein gesunkenes Preisniveau gegenüber dem Jahr 2002.

4.3 Flächenumsatz

Entwicklung des Flächenumsatzes seit 1993

Jahr	Flächenumsatz in 1000m ²
1993	23.363
1994	23.939
1995	30.473
1996	59.052
1997	54.777
1998	59.433
1999	28.227
2000	25.493
2001	44.034
2002	52.456
2003	62.084

Tab. 8

Der höchste Flächenumsatz im Berichtszeitraum war im Amt Temnitz zu verzeichnen.

Flächenumsatz 2003 nach Gemeinden/Ämtern/Städten

Amt/Stadt/ Gemeinde	Flächenumsatz in 1.000 m ²
Stadt Neuruppin	6.617
Gemeinde Fehrbellin	3.182
Gemeinde Heiligengrabe	830
Stadt Kyritz	6.371
Amt Lindow	4.404
Amt Neustadt/Dosse	8.635
Stadt Rheinsberg	8.858
Amt Temnitz	10.082
Stadt Wittstock	7.301
Gemeinde Wusterhausen	5.803
Gesamt	62.084

Tab. 9

Analyse des Flächenumsatzes nach Grundstücksqualitäten

	Flächenumsatz in 1.000 m ²		Anteil in %	
	2002	2003	2002	2003
unbebaute Grundstücke	749	630	1,4	1,1
bebaute Grundstücke	1.265	981	2,4	1,6
Eigentumswohnungen	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst
Land-u. forstw.Flächen	50.285	60.300	95,9	97,2
Gemeinbedarfsflächen	9	50	0	0
sonstige Flächen	147	123	0,3	0,1
Grundstücksarten Gesamt	52.456	62.084	100	100

Tab. 10

Im Gegensatz zu dem Teilmarkt land- und forstwirtschaftlicher Flächen ist der Flächenumsatz im Berichtszeitraum bei den Teilmärkten der bebauten und unbebauten Grundstücke rückläufig. Im Jahr 2002 betrug die Steigerung gegenüber dem Jahr 2001 24 % und im Jahr 2003 nochmals 17 %.

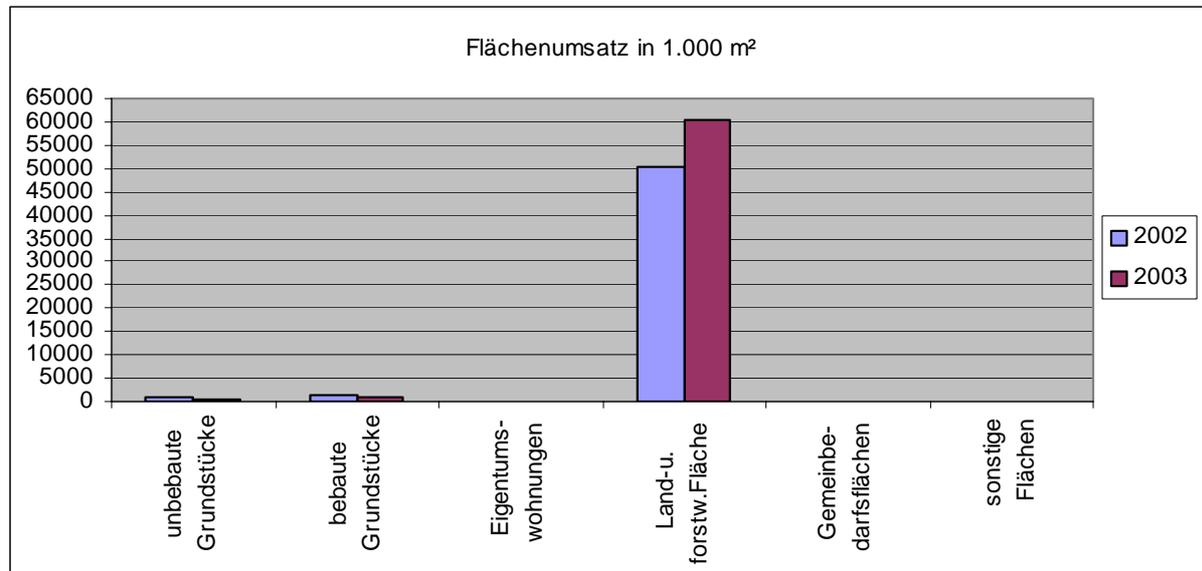


Abb. 6

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Bauland = Grundstück, das aufgrund seiner bauplanungsrechtlichen Situation (§§ 30, 33, 34 und § 35 Baugesetzbuch), seiner Lage, seines Zuschnitts und seiner Beschaffenheit zur Bebauung geeignet ist. Dies setzt auch voraus, dass die Erschließung des Grundstückes entweder vollzogen oder zumindest gesichert ist.

5.1.1 Kaufverträge und Flächenumsatz

geplante Bebauung	Anzahl Kaufverträge				Flächenumsatz in 1.000 m ²			
			Anteil in %				Anteil in %	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
indiv. Wohnungsbau	157	118	45,2	34,1	147	131	19,6	20,8
Mehrfamilienhäuser	70	63	20,2	18,2	58	53	7,7	8,4
geschäftliche Nutzung								
Betriebe der Land- u. Forstwirtschaft	25	36	7,2	10,4	327	272	43,7	43,2
Gewerbe	39	50	11,2	14,5	182	129	24,3	20,5
Sonstige	56	79	16,1	22,8	35	45	4,7	7,1
Gesamt	347	346	100	100	749	630	100	100

Tab. 11

Die Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten Grundstücken ist zum Vorjahreszeitraum fast konstant geblieben, wobei der Flächenumsatz insgesamt gesehen rückläufig ist.

5.1.2 Geldumsatz

geplante Bebauung	Geldumsatz			
	in 100 TEuro	Anteil in %	in 100 TEuro	Anteil in %
	2002		2003	
indiv. Wohnungsbau	34	38,6	20	30,8
Mehrfamilienhäuser	24	27,3	22	33,8
Betriebe der Land- u. Forstwirtschaft	5	5,7	4	6,1
Gewerbe	16	18,2	12	18,4
Sonstige	9	10,2	7	10,9
Gesamt	88	100	65	100

Tab. 12

Der Rückgang des Geldumsatzes bei dem Teilmarkt unbebaute Grundstücke ist nicht nur auf den Rückgang des Flächenumsatzes zurückzuführen, sondern auch auf ein sinkendes Preisniveau.

5.1.3 Unbebaute Grundstücke nach Ämtern/Städten/Gemeinden

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

Auswertung der Anzahl der Kaufverträge

Amt/Stadt/Gemeinde	Kaufverträge 2002	Kaufverträge 2003
Stadt Neuruppin	90	57
Gemeinde Fehrbellin	31	37
Gemeinde Heiligengrabe	10	11
Stadt Kyritz	34	27
Amt Lindow	25	10
Amt Neustadt/Dosse	22	25
Stadt Rheinsberg	31	40
Amt Temnitz	13	23
Gemeinde Wusterhausen	31	27
Stadt Wittstock	60	89
Gesamt	347	346

Tab.13

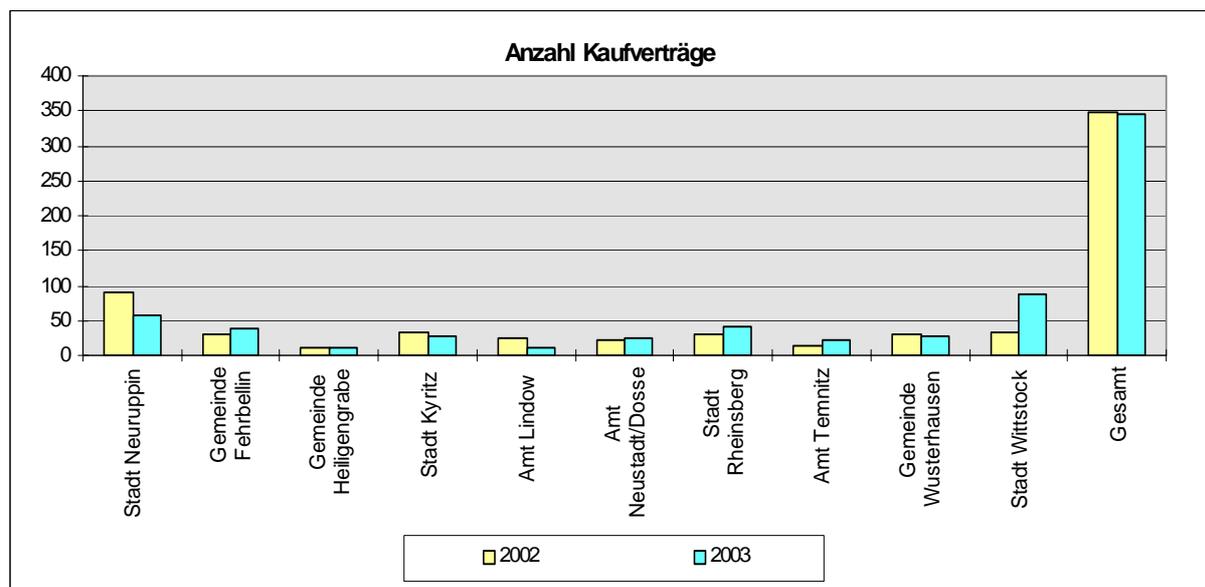
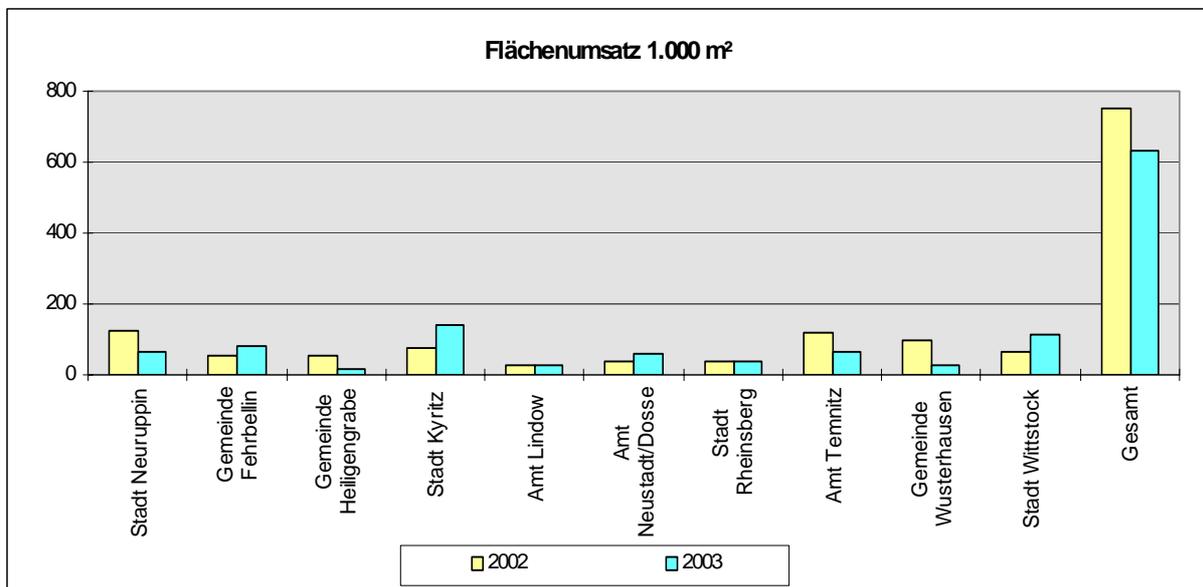


Abb. 7

Auswertung des Flächenumsatzes

Amt/Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz in 1.000 m ²	
	2002	2003
Stadt Neuruppin	127	67
Gemeinde Fehrbellin	55	81
Gemeinde Heiligengrabe	55	15
Stadt Kyritz	74	140
Amt Lindow	29	28
Amt Neustadt/Dosse	40	57
Stadt Rheinsberg	37	40
Amt Temnitz	118	65
Gemeinde Wusterhausen	96	28
Stadt Wittstock	118	111
Gesamt	749	630

Tab.14



Tab.16

Auswertung des Geldumsatzes

Amt/Stadt/Gemeinde	Geldumsatz In 100 TEuro 2002	Geldumsatz In 100 TEuro 2003
Stadt Neuruppin	42	21
Gemeinde Fehrbellin	6	7
Gemeinde Heiligengrabe	2	1
Stadt Kyritz	6	7
Amt Lindow	3	1
Amt Neustadt/Dosse	2	3
Stadt Rheinsberg	6	5
Amt Temnitz	3	3
Gemeinde Wusterhausen	6	4
Stadt Wittstock	12	10
Gesamt	88	65

Tab.15

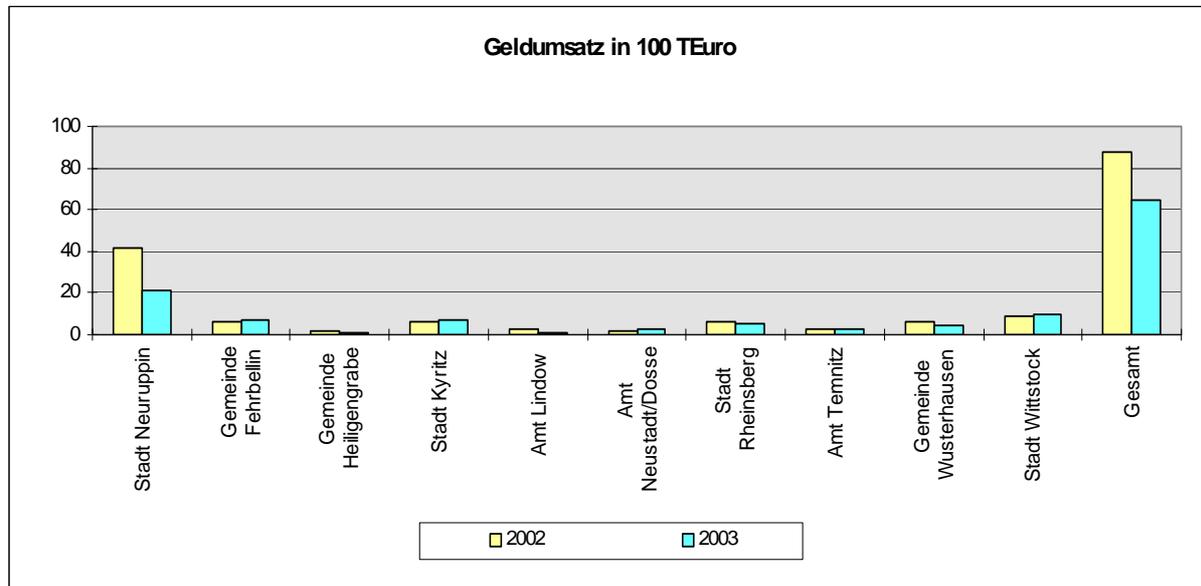


Abb. 8

5.2 Individueller Wohnungsbau

Für unbebaute Flächen im **individuellen Wohnungsbau** wurden im Jahr 2003 durchschnittlich 15,27 €/m² erzielt. Im Jahr 2002 waren es rd. 23,13 €/m².

Eine rückläufige Tendenz auf 118 Kauffälle im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr von 157 Kauffällen ist erkennbar. (166 Kauffälle im Jahr 2001)

Dabei betrug im Durchschnitt die Flächengröße pro Kauffall im Jahr 2001 ca. 1.102 m² (2002 ca. 936 m²) und im Jahr 2003 ca. 1.120 m².

5.3 Geschosswohnungsbau

Bei Mehrfamilienhäusern wurde das Preisniveau des Vorjahres gehalten.

Es betrug im Jahr 2002 rd. 41,35 €/m² und im Berichtszeitraum 41,51 €/m².

Die Anzahl der Kauffälle hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert.

Die Flächengröße pro Kauffall betrug im Durchschnitt 841 m² (829 m² im Jahr 2002 und 1.793 m² im Jahr 2001).

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Für Gewerbegrundstücke wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Bodenrichtwerte zum 01.01.2004 beschlossen.

Es wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis ohne Untersuchung der Flächengrößenabhängigkeit bei unbebauten Gewerbeflächen im Jahr 2002 von 8,79 €/m² und im Jahr 2003 von 9,30 €/m² erzielt.

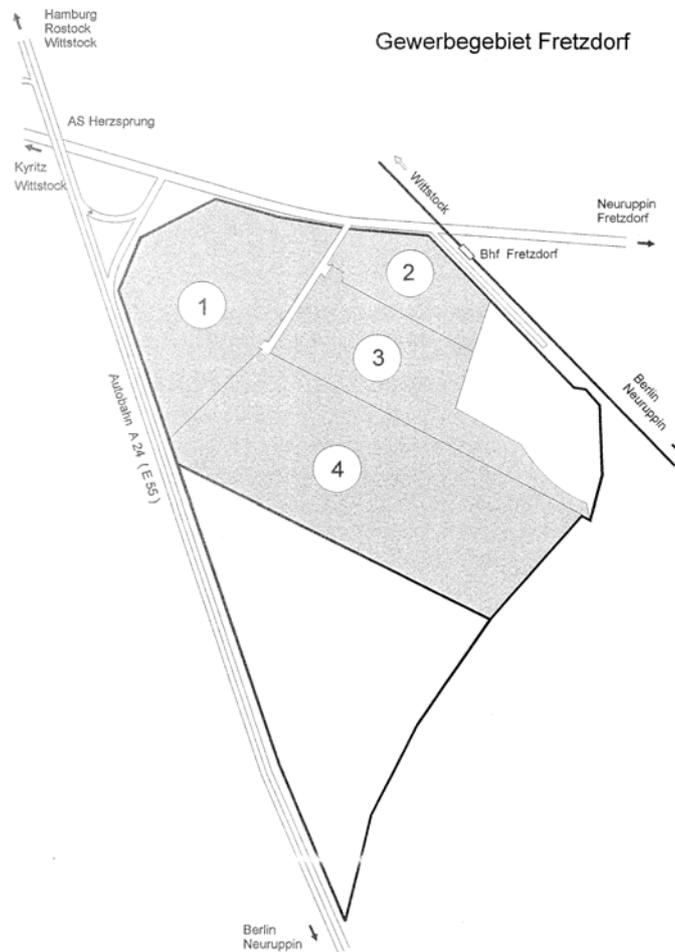
Weitere Untersuchungen der unbebauten Gewerbeflächenverkäufe des Jahres 2003 ergaben, dass in ländlichen Regionen des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ca. 5,00 €/m² und in städtischen Gebieten um 10,00 €/m² gezahlt wurden.

Nachfolgend sind die **15 überregionalen Gewerbegebiete** des Landkreises Ostprignitz-Ruppin dargestellt, welche mit bereitgestellten Fördermitteln durch Bund, Land und Kommunen entwickelt wurden.

Nach Untersuchungen des Amtes für Wirtschaft / Landwirtschaft beim Landkreis Ostprignitz - Ruppin stagniert auch im Jahr 2003 die Besiedlung in den überregionalen 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.





Gewerbegebiet Neustadt (Nord)

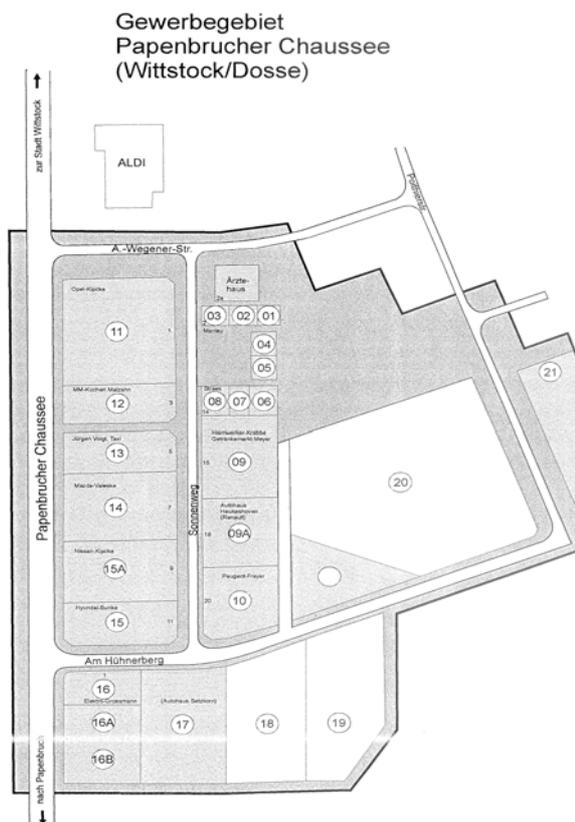
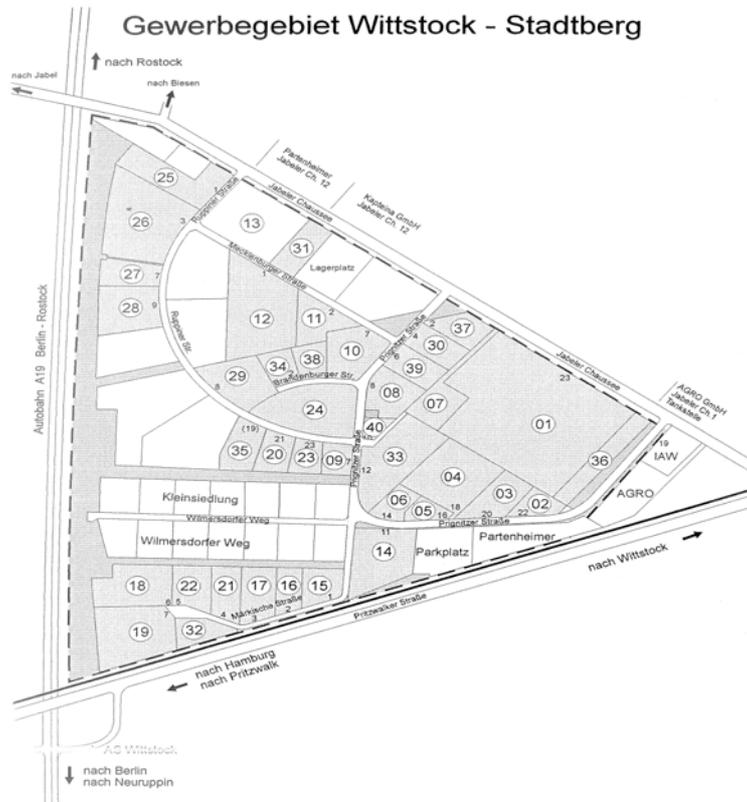


Gewerbegebiet Neustadt - Ost

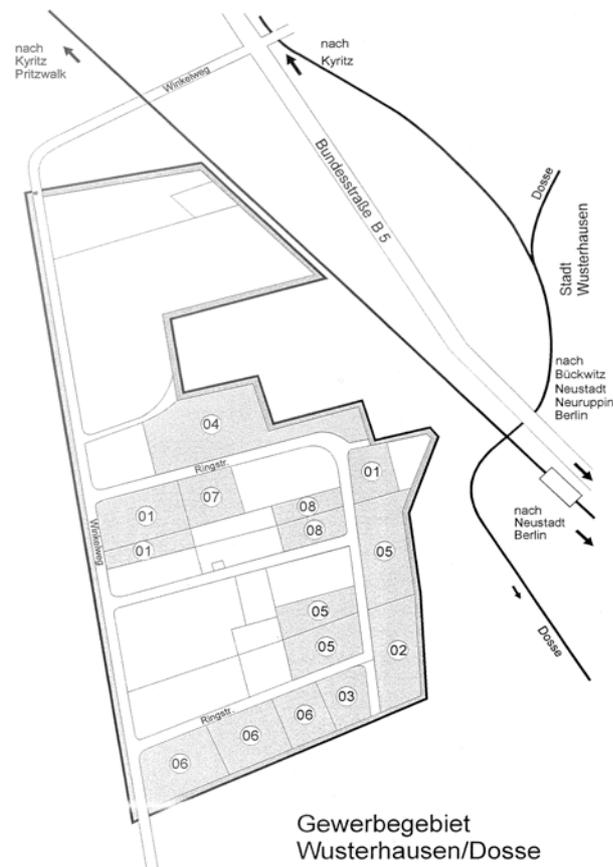
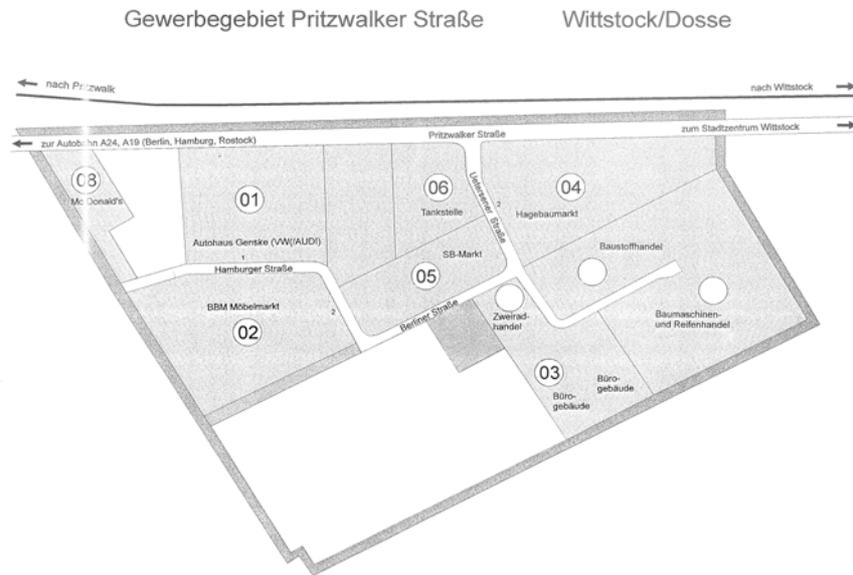


Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin-Treskow I

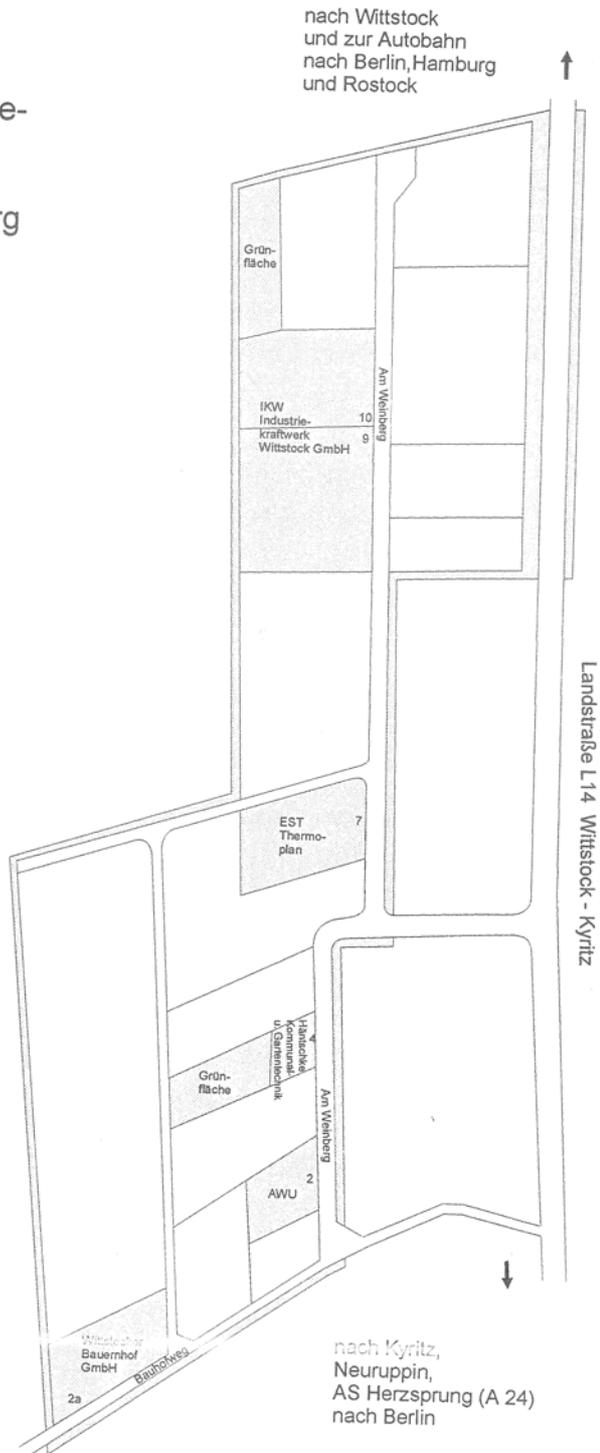




Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Gewerbe-
und Industrie-
gebiet
Wittstock-
Scharfenberg



6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Landwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, welche aufgrund ihrer Eigenart und ihrer Lage sowie ihrer Nutzung und Nutzungsmöglichkeiten ausschließlich landwirtschaftliche Tätigkeit zulassen. Ergeben Flächen nach der Beurteilung ihrer Eigenschaften, von sonstigen Beschaffenheiten, der Lage, ihrer Verwertungsmöglichkeiten und von sonstigen Umständen ausschließlich und auch zukünftig nur die Nutzung als landwirtschaftliches Gebiet, so sind diese Flächen als landwirtschaftliche Flächen einzuteilen.

Ausgewertet wurden Kauffälle von **reinen** Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die nach allen objektiven Gegebenheiten wie ihrer Art, Lage, äußeren Umständen etc. in absehbarer Zeit einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Dabei kann es sich auch um eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung handeln. Auch Brachflächen im Außenbereich oder die zur Reduzierung der landwirtschaftlichen Überproduktion stillgelegten landwirtschaftlichen Anbauflächen sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Es kommt demnach nicht auf die ausgeübte Nutzung an, sondern auf die nach allgemeiner Verkehrsanschauung und planungsrechtlicher Festsetzung möglichen Nutzung. Subjektive Nutzungsabsichten bleiben außer Betracht.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz 1.000m ²		Geldumsatz	
	2002	2003	2002	2003	in TEuro	in TEuro
					2002	2003
Acker	144	149	15.749	20.896	3.854	5.252
Grünland	63	86	6.106	8.890	1.062	1.386
Wechselland	8	15	1.298	5.434	261	930
Forsten	99	131	23.976	24.253	2.673	2.239
weitere Nutzung	1	3	144	348	20	54

Tab. 16

Die Preise für Betriebe der Landwirtschaft liegen nur geringfügig mit 1,47 €/m² unter dem Durchschnittspreis des Jahres 2002 von 1,53 €/m².

Bei **Ackerflächen** über 2.500 m² Flächengröße (114 Kauffälle) mit einer Ackerzahl unter 40 reichen die Preise von 0,11 €/m² bis 0,67 €/m².

Der mittlere Kaufpreis liegt bei 0,25 €/m².

Von 0,10 €/m² bis 0,50 €/m² reichen die Preisspannen bei 74 ausgewerteten Kauffällen bei einer Flächengröße über 2.500 m² bei einer **Grünlandnutzung** (Grünlandzahl unter 40).

Der mittlere Kaufpreis liegt bei 0,18 €/m².

Für **Wechsel­land­nut­zung** betragen die erzielten Preise bei den 12 ausgewerteten Kauf­fäl­len und einer Flächengröße über 2.500 m² 0,14 €/m² bis 0,50 €/m².
Der mittlere Kaufpreis liegt bei 0,24 €/m².

Bei den **forstwirtschaftlich genutzten Flächen** (Flächengröße über 2.500 m²) wurden Preise von 0,02 €/m² bis 0,53 €/m² bei den 90 ausgewerteten Kauf­fäl­len gezahlt.
Der mittlere Kaufpreis liegt bei 0,10 €/m².

Bemerkung:

Die Auswertung der forstwirtschaftlichen Flächen ist nur allgemein, da in den Kaufverträgen nicht nachvollziehbar ist, inwieweit der Waldbewuchs bei der Preisbildung Berücksichtigung fand.

6.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen nach Ämtern/Städten/Gemeinden

Amt/Stadt/Gemeinde	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz 1.000 m ²	Geldumsatz in TEuro
Stadt Neuruppin	19	6.386	1.757
Gemeinde Fehrbellin	23	3.048	518
Gemeinde Heiligengrabe	11	766	129
Stadt Kyritz	77	6.158	1.287
Amt Lindow	21	4.283	679
Amt Neustadt/Dosse	58	8.379	1.337
Stadt Rheinsberg	30	8.704	1.134
Amt Temnitz	44	9.945	1.348
Gemeinde Wusterhausen	46	5.590	1.128
Stadt Wittstock	60	7.032	1.093
Gesamt	389	60.290	10.412

Tab. 16

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Zweckgebundenheit wird durch Bauleitpläne, Planfeststellung und Widmung bewirkt. Diese Flächen sind durch eine dauerhafte Nutzungsbindung dem Gewinn orientierten Grundstücksmarkt entzogen.

Flächen öffentlicher Grünanlagen: Spielplätze, Dorfanger und Parks

Grundstücke des Gemeinbedarfs sind Flächen für kommunale Aufgaben, Haltestellen für den Nahverkehr, Flächen für Bahnübergänge und Bahnhofsvorplätze

Grundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind Baugrundstücke für Wasserwerke, Löschteiche, Pumpwerke, Kläranlagen und Trafostationen

sonstigen Gemeinbedarf: öffentliche Freiflächen, Friedhöfe, Festwiesen und PKW Stellplätze

7.2 Gemeinbedarfsflächen nach Ämtern/Städten/Gemeinden

Amt/Stadt/Gemeinde	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz 1.000 m ²
Stadt Neuruppin	4	6
Gemeinde Fehrbellin	1	0
Gemeinde Heiligengrabe	3	9
Stadt Kyritz	2	0
Amt Lindow		
Amt Neustadt/Dosse	19	25
Stadt Rheinsberg		
Amt Temnitz		
Gemeinde Wusterhausen	1	9
Stadt Wittstock	3	1
Gesamt	33	50

Tab. 17

Davon betreffen 31 Kauffälle örtliche oder sonstige Verkehrseinrichtungen bei einem Flächenumsatz von 36.000 m². Hierbei handelt es sich um für die Öffentlichkeit entzogenen Flächen, die bereits beim Entzug als Straße bzw. Wege genutzt wurden.

Auf Grund der geringen Anzahl der Verkäufe wäre eine detailliertere Aussage im Grundstücksmarktbericht nicht marktgerecht.

Genauere Angaben bzw. Aussagen zu Gemeinbedarfsflächen für eine bestimmte Region des Landkreises können durch Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin erfragt werden.

7.3 Sonstige Flächen

Bei den Grundstücken für **private Grünanlagen** wurden in den 115 Kauffällen Kaufpreise von 0,77 €/m² bis 18,62 €/m² (Mittel 4,87 €/m²) vereinbart.

Grundstücke mit besonderer Funktion wurden in 11 Kauffällen veräußert in einer Preisspanne von 0,53 €/m² bis 18,00 €/m² (Mittel 4,21 €/m²).

Amt/Stadt/Gemeinde	Anzahl Kaufverträge
Stadt Neuruppin	55
Gemeinde Fehrbellin	5
Gemeinde Heiligengrabe	2
Stadt Kyritz	8
Amt Lindow	4
Amt Neustadt/Dosse	3
Stadt Rheinsberg	8
Amt Temnitz	2
Gemeinde Wusterhausen	13
Stadt Wittstock	17
Gesamt	117

Tab. 18

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar 2004 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte wurden für baureifes und bebaubares Land sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin abgeleitet.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergebe würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch, erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen zwar die flächenhafte Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

In den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der Städte Neuruppin, Lindow, Rheinsberg, Wittstock, Wusterhausen sowie in Blumenthal sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangswertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden. Die zonalen besonderen Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität für die genannten Sanierungsgebiete können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erfragt werden.

Bemerkung:

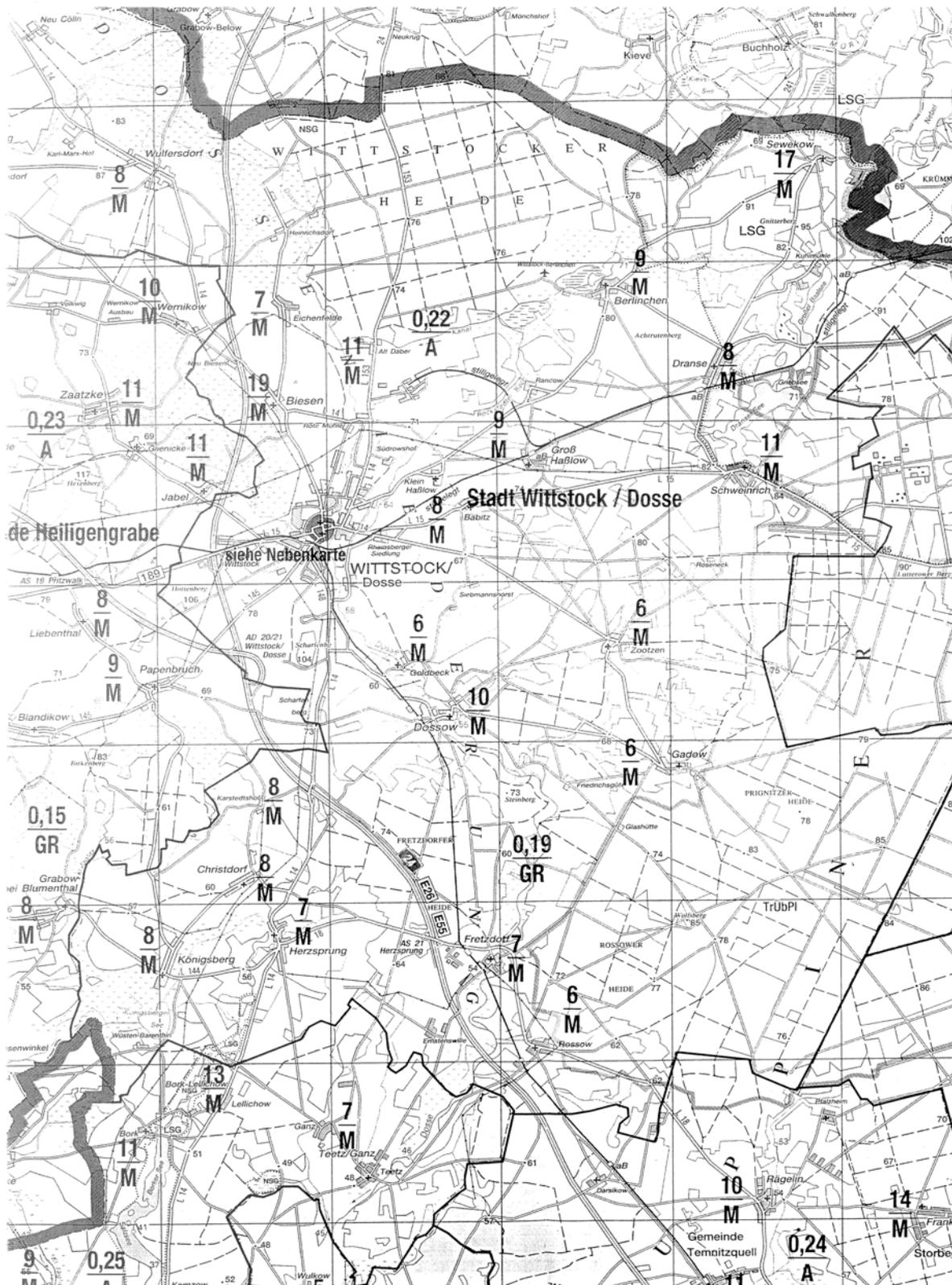
Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden könne weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sich beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

8.2.1 Stadtgebiet Wittstock



8.2.2 Ausschnitt Bodenrichtwertkarte Landkreis Ostprignitz – Ruppin



Bemerkung:

GR – zonaler Bodenrichtwert für Grünlandflächen für das Gebiet der Stadt Wittstock (0,19 €/m²)

A- zonaler Bodenrichtwert für Ackerlandflächen für das Gebiet der Stadt Wittstock (0,22 €/m²)

9. Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Bebaute Grundstücke sind solche Grundstücke, in deren Kaufpreis ein Anteil für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen enthalten ist.

Die Auswertung der Kauffälle der bebauten Grundstücke ist nachfolgenden Tabellen dargestellt.

	Kaufverträge		Anteil in %	
	2002	2003	2002	2003
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	315	233	74,4	60,2
Reihenhäuser/Doppelhäuser	21	10	5,0	2,6
Wochenendhäuser	23	68	5,4	17,6
Mehrfamilienhäuser	18	8	4,3	2,1
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	18	41	4,3	10,5
sonstige Gebäude	28	27	6,6	7,0
Gesamt	423	387	100	100

Tab. 19

Bebaute Grundstücke wurden im Berichtsjahr 2003 rd. 8 % weniger veräußert als im Jahr 2002.

Die Nachfrage bei Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ist um das Doppelte gestiegen. Ein fast dreifacher Anstieg der Kaufaktivität ist im Berichtszeitraum bei Wochenendhäusern zu verzeichnen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt sich im Berichtszeitraum ein starker Rückgang der Verkäufe.

Beim Flächenumsatz in 1.000 m² zeigt sich im Berichtszeitraum zum Vorjahr folgende Tendenz:

	Jahr		Anteil in %	
	2002	2003	2002	2003
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	874	471	69,1	48,2
Reihenhäuser/Doppelhäuser	24	13	1,9	1,3
Wochenendhäuser	28	58	2,2	6,0
Mehrfamilienhäuser	20	11	1,6	1,2
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	109	313	8,6	32,0
Sonstige Gebäude	211	111	16,6	11,3
Gesamt	1.265	978	100	100

Tab. 20

Im Berichtszeitraum ist ein 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.

Der Geldumsatz ist ebenfalls bei den bebauten Grundstücken insgesamt zurückgegangen und stellt sich wie folgt dar:

	Geldumsatz		Anteil in %	
	in 100 TEuro 2002	in 100 TEuro 2003	2002	2003
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	310	200	64,9	50,6
Reihenhäuser/Doppelhäuser	21	7	5,0	1,8
Wochenendhäuser	28	68	5,9	17,3
Mehrfamilienhäuser	19	8	4,0	2,0
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	41	100	8,6	25,3
sonstige Gebäude	60	12	12,6	3,0
Gesamt	478	395	100	100

Tab. 21

9.1.1 Bebaute Grundstücke nach Ämtern/Städten/Gemeinden

Anzahl Kaufverträge 2003

Amt/Stadt/Gemeinde	Kauffälle 2003	% gegenüber dem Vorjahr
Stadt Neuruppin	88	92,6
Gemeinde Fehrbellin	19	55,9
Gemeinde Heiligengrabe	17	130,8
Stadt Kyritz	38	88,4
Amt Lindow	35	175,0
Amt Neustadt/Dosse	35	106,1
Stadt Rheinsberg	68	106,3
Amt Temnitz	16	80,0
Gemeinde Wusterhausen	26	76,5
Stadt Wittstock	45	67,2
Gesamt	387	

Tab. 22

Flächenumsatz 2003

Amt/Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz in 1.000 m ²	% gegenüber dem Vorjahr
Stadt Neuruppin	133	82,1
Gemeinde Fehrbellin	50	49,5
Gemeinde Heiligengrabe	36	57,1
Stadt Kyritz	63	64,3
Amt Lindow	70	22,6
Amt Neustadt/Dosse	144	177,8
Stadt Rheinsberg	105	64,4
Amt Temnitz	71	106,0
Gemeinde Wusterhausen	170	157,4
Stadt Wittstock	133	116,2
Gesamt	978	

Tab. 23

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

Geldumsatz 2003

Amt/Stadt/Gemeinde	Geldumsatz in 100TEuro	% gegenüber dem Vorjahr
Stadt Neuruppin	119	76,3
Gemeinde Fehrbellin	36	120,0
Gemeinde Heiligengrabe	11	122,2
Stadt Kyritz	26	59,1
Amt Lindow	24	126,3
Amt Neustadt/Dosse	23	79,3
Stadt Rheinsberg	85	104,9
Amt Temnitz	11	52,4
Gemeinde Wusterhausen	21	63,6
Stadt Wittstock	39	69,6
Gesamt	395	

Tab. 24

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Bebaute Grundstücke – Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Berichtsjahr 2003 rd. 26 % weniger veräußert als im Jahr 2002.

Das Preisniveau lag im Jahr 2002 bei durchschnittlich 35,59 €/m² und im Jahr 2003 bei 42,46 €/m².

Die durchschnittlich pro Kauffall ermittelte Flächegröße betrug im Jahr 2003 rd. 2.021 m² gegenüber rd. 2.765m² im Jahr 2002.

9.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Eine geringere Nachfrage gegenüber dem Vorjahr zeigt sich auch bei Reihen- und Doppelhäusern. Es war ein Rückgang, um die Hälfte gegenüber dem Jahr 2002 zu verzeichnen.

Wurden im Jahr 2002 durchschnittlich noch 87,50 €/m² bezahlt, betrug das Preisniveau im Berichtszeitraum lediglich noch durchschnittlich 53,85 €/m².

Die Flächengröße pro Kauffall lag im Durchschnitt bei 1.300 m² im Jahr 2003. (rd. 1.143 m² im Jahr 2002).

9.4 Wohnungseigentum /Teileigentum

Im Berichtszeitraum 2003 sind 24 Kaufverträge für *Eigentumswohnungen* im Landkreis Ostprignitz – Ruppin eingegangen.

Davon wurden allein 19 Kauffälle in der Stadt Neuruppin getätigt. Von den 19 Kauffällen waren 16 Erstverkäufe und 3 eine Weiterveräußerung von Wohnungseigentum.

Der durchschnittliche Preis bei Erstverkäufen von Wohnungseigentum betrug 1.288 €pro m² Wohnfläche.

In 6 Kauffällen wurde *Teileigentum* im Berichtszeitraum veräußert.

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

9.5 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Die Kaufaktivitäten bei Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden hat sich gegenüber dem Vorjahr (18 Kauffälle) auf 41 Kauffälle im Berichtszeitraum erhöht.

Das durchschnittliche Preisniveau ist jedoch im Berichtszeitraum 2003 (31,95 €/m²) gegenüber dem Vorjahr (55,05 €/m²) stark rückläufig.

Die Flächengröße pro Kauffall ist von durchschnittlich 6.055 m² auf 7.634 m² gestiegen.

10. Sonstige Auswertungen/Hinweise

10.1 Orientierungswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen für das Jahr 2004

Zur forstwirtschaftlich genutzten Flächen gehören alle mit Forstpflanzen bestockten Grundflächen, ebenso wie kahlgeschlagene (verlichtete) Flächen, Waldwege, Waldwiesen, Lichtungen, Wildäsungsplätze aber auch Sicherheits- und Schutzstreifen. Nicht zur Waldfläche gehören jedoch sonstige mit Forstpflanzen bestockte Grundstücke wie Parkanlagen, Friedhöfe, Baumschulen usw.

Ausgehend von den Verkäufen 2003 werden für das Jahr 2004 folgende Orientierungswerte für Forsten (**ohne Aussagen zum Baumbestand**) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz - Ruppin herausgegeben:

Gemeinde/Stadt/Amt	Orientierungswert in Euro /m ²
Gemeinde Fehrbellin	0,07
Gemeinde Heiligengrabe	0,05
Stadt Kyritz	0,09
Amt Lindow	0,09
Stadt Neuruppin	0,14
Amt Neustadt	0,06
Stadt Rheinsberg	0,10
Amt Temnitz	0,06
Stadt Wittstock	0,10
Gemeinde Wusterhausen	0,07

Tab. 25

Hinweis:

Die Orientierungswerte wurden ermittelt aus Kaufpreisen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Beachtung besonderer oder persönlicher Verhältnisse.

Auskünfte zu dem Wert der Baumbestände sind bei dem jeweilig zuständigen Forstamt einzuholen.

10.2 Hinweise zu den Bodenrichtwerten für Acker- und Grünlandflächen

Für Ackerlandflächen und Grünlandflächen wurden zum Stichtag 01.01.2004 Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Die in der Karte dargestellten Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung sowie nachfolgend unterstellten Acker – bzw. Grünlandzahl:

Amt/Stadt/Gemeinde	Ackerzahl	Grünlandzahl
Gemeinde Fehrbellin	27 - 43	26 - 39
Gemeinde Heiligengrabe	23 - 39	31 - 40
Stadt Kyritz	20 - 34	22 - 41
Amt Lindow	25 - 35	26 - 39
Stadt Neuruppin	18 - 33	29 - 36
Amt Neustadt	22 - 40	31 - 38
Stadt Rheinsberg	15 - 31	13 - 30
Amt Temnitz	21 - 37	29 - 41
Stadt Wittstock	17 - 34	21 - 38
Gemeinde Wusterhausen	23 - 41	27 - 41

Tab. 26

10.3 Orientierungswert für Öd- und Unland für das Jahr 2004

Unter Ödland/Unland versteht man Flächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können, jedoch genutzt werden.

Die Kauffallauswertung im Jahr 2003 im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ergaben Werte von 0,05 €/m² bis 0,15 €/m².

Diese werden als Orientierungswerte für das Jahr 2004 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte empfohlen.

10.4 Orientierungswert für Wasserflächen für das Jahr 2004

Wasserflächen definiert als von oberirdischen Gewässern nicht nur vorübergehend eingenommene Flächen und die nicht ertragsorientiert sind (d.h. die keinen nachhaltigen Ertrag erwirtschaften) können im Wege des Preisvergleichs mit landwirtschaftlich unrentablem Agrarland (auch Öd- und Unland) bewertet werden

10.5 Orientierung für Gartenflächen für das Jahr 2004

Untersuchungen der s.g. „**Hausgärten**“ (Garten direkt am Wohngrundstück angrenzend) im Jahr 2003 ergaben eine Abhängigkeit zum relativen Bodenwert des baureifes Landes von 25 % sowohl in städtischen als auch ländlichen Regionen.

Bei „**Dauerkleingärten**“ wurden eine Abhängigkeit vom relativen Bodenwert für baureifes Land für die Regionen der Städte im Landkreis Ostprignitz - Ruppin von 10 –15 % und für die ländlichen Gebiete 15-20 % ermittelt.

Dauerkleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient sowie in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten zusammengefasst sind.

10.6 Orientierungswert für Erholungsgrundstücke für das Jahr 2004

Ausgehend von den Kauffällen bei Erholungsgrundstücken des Jahres 2003 empfiehlt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz - Ruppin einen Orientierungswert für bebaute Erholungsgrundstücke von **20,00 Euro/m²** für das gesamte Kreisgebiet für das Jahr 2004.

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

Definition der Erholungsgrundstücke

(1) Sehr guter Erholungswert ist gegeben, wenn das Grundstück als Wassergrundstück ohne Nutzungseinschränkung oder als Berggrundstück in Südhanglage eingestuft und die Lagemerkmale hinsichtlich der überörtlichen Verkehrslage und der Lage in der Gemeinde als sehr gut eingestuft werden können, keine Lagebeeinträchtigung gegeben ist, die Umgebungssituation rundherum positiv beurteilt werden kann und eine komplette Erschließung vorhanden ist. Die Erholungsbauwerke sind massiv oder in Leichtbaukonstruktion errichtet. Sie sind gut ausgestattet und ganzjährig nutzbar.

(2) Guter Erholungswert ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in Wassernähe, in guter Hang- und Waldlage mit ausreichender Sonnenscheineinwirkung im Sommer handelt und die o.a. Lagemerkmale als gut beurteilt werden können. Die Aussage zur Qualität der Wasserfläche des in der Nähe liegenden Sees muss positiv sein. Die Erschließung muss weitgehend komplett sein. Die Erholungsbauwerke sind massiv oder in Leichtbauweise. Es ist ganzjährige oder auch nur eine Sommernutzung möglich.

von gutem zu sehr gutem Erholungswert = 100 % Zuschlag vom Orientierungswert

von gutem zu mittlerem Erholungswert = 50 % Abschlag vom Orientierungswert

von gutem zum einfacher Erholungswert = 75 % Abschlag vom Orientierungswert

(3) Mittlerer Erholungswert ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in Seenähe oder in freier Lage handelt, die Parzellenfläche auf dem Grundstück etwa 500 m² beträgt, die Grundstücke in einer Gemeinschaftsanlage gelegen sind und die Bebauung in einfacher Ausführung erfolgte.

Es ist Stromanschluss vorhanden, die Trinkwasserversorgung erfolgt über Eigenwasserversorgungsanlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Sammelgrube. Es ist nur eine Sommernutzung möglich.

(4) Einfacher Erholungswert ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in freier Lage ohne Wassernähe handelt, kein Stromanschluss vorhanden ist und die Wasserversorgung über im Freien stehende Handpumpen erfolgt. Es müssen Trockentoiletten benutzt werden, die Grundstücke sind nur über Sandwege zu erreichen, die Erholungsbauwerke sind einfachster Art und können nur im Sommer genutzt werden.

10.7 Pachten /Nutzungsentgelte

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.

Folgende **vereinbarte Nutzungsentgelte** für bebaute Erholungsgrundstücke sind in der Nutzungsentgeltsammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin für das Jahr 2004 vorliegend.

Gebiete	vereinbarte Nutzungsentgelte
Wusterhausener Seegebiet	0,82 €/m ² /Jahr
Ruppiner See	1,25 €/m ² /Jahr
Molchow-/Teetzensee	bis 2,40 €/m ² /Jahr
Gudelacksee	0,77 - 1,36€/m ² /Jahr
Baalsee	0,92 - 1,21€/m ² /Jahr
Kyritzer Seegebiet	0,77 - 0,82 €/m ² /Jahr
Vielitz See	0,82 - 1,00 €/m ² /Jahr

In der Region des Landkreises Ostprignitz - Ruppin sind **Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau** von 0,006 - 0,011 €/m²/Jahr anzutreffen. 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.

Die **Gartenpachten nach den Bundeskleingartengesetz** belaufen sich auf 0,036 - 0,04 €/m² und Jahr.

Garagengrundstücke sind mit einer Pacht von ca. 31,00 - 61,00 Euro/Stellplatz und Jahr im Landkreis Ostprignitz – Ruppin frei vereinbart worden.

10.7 Erbbauzinssatz

Die geringe Menge an auswertbaren Verträgen über den Abschluss von Erbbaupachtverträgen im Jahr 2003 lässt keine statistisch gesicherte Auswertung für Erbbauzinssätze zu.

10.8 Liegenschaftszinssatz/Marktanpassungsfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat noch keine für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ermittelten Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren beschlossen.

Hierfür bedarf es noch weiterer Auswertungen und Analysen durch den Gutachterausschuss.

10.9 Sanierungsgebiete

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Landkreis Ostprignitz - Ruppin 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 Stadtkern	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden-(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	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden-(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 31.10.1990 und Wertermittlungsstichtag 16.10.2003 ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
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	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 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. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.

Tab. 27

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.

11. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

11.1 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

11.2 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.

11.3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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, 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.

überschlägige Wertangaben im Rahmen einer Sozialleistungsangelegenheit 2003	31
Erstattete Wertgutachten 2003	34

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.

Auskünfte aus Kaufpreissammlung sowie Bodenrichtwertauskünfte einschl. mündlich 2003	ca. 3.800
--	-----------

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.

Abgegebene Bodenrichtwertkarten / Marktberichte einschl. Auszüge 2003	139
---	-----

11.3.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Vorsitzender: *Herr Manfred Koch,*
Vermessungskreisdirektor - Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtlicher Gutachter:
Herr Gerhard Wedel, (Diplomlandwirt)

Frau Edda Schlumbach,
Sachverständige für Wertermittlung im Grundstücksverkehr

weitere ehrenamtliche Gutachter:
Herr Reinhard Giese,
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlung im Grundstücksverkehr

Herr Friedrich-Wilhelm Krause,
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Herr Klaus Rosomm, (Verwaltungswirt)

Herr Georg Völling, (Dipl.-Ing. Wasserwirtschaft)

Herr Edgar Dumke, (Dipl.-Agraringenieur)

Herr Peter Köster,
Architekt, vorwiegend im Bereich Altbausanierung

Herr Dieter Korb,
Leiter der Oberförsterei Neuglienicke

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

Herr Thomas Jansen,
freischaffender Architekt für Stadtplanung

ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:

Frau Cornelia Arlt,
Steuerinspektorin beim FA Kyritz

Frau Anka Wolff,
Steueramtfrau - Sachgebietsleiterin Veranlagung und Bewertung im FA Kyritz

11.3.2 Anschrift benachbarter Gutachterausschüsse

Prignitz: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Prignitz
Industriestraße 1
19348 Perleberg
Tel. (03876) 713791-713793
Fax: (03876) 713794

Oberhavel: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel
Poststraße 1
16515 Oranienburg
Tel.: (03301) 601581-601583
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) 78249