

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



# **Grundstücksmarktbericht 2004**

**Landkreis Ostprignitz - Ruppin**



## **Impressum**

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin  
beim Kataster- und Vermessungsamt  
Perleberger Straße 21  
16866 Kyritz
- Telefon: 033971/62492  
Telefax: 033971/62409  
e-Mail: [gutachter@kva-opr.de](mailto:gutachter@kva-opr.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de/OPR/index.htm](http://www.gutachterausschuesse-bb.de/OPR/index.htm)
- Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin  
beim Kataster- und Vermessungsamt  
Perleberger Straße 21  
16866 Kyritz
- Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung
- Titelfoto: Fontanedenkmal Neuruppin

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

## **Gliederung des Grundstücksmarktberichts**

<b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze</b> .....	3
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	4
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	5
3.1.    Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	5
3.2.    Wirtschaftliche Entwicklung.....	21
<b>4. Übersicht über die Umsätze</b> .....	23
4.1    Vertragsvorgänge .....	23
4.2.    Geldumsatz.....	26
4.3.    Flächenumsatz.....	28
<b>5. Bauland</b> .....	30
5.1    Allgemeines.....	30
5.2.    Individueller Wohnungsbau .....	34
5.2.1.    Preisniveau .....	34
5.2.2.    Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	35
5.2.3.    Umrechnungskoeffizienten .....	35
5.3.    Geschosswohnungsbau.....	35
5.3.1.    Preisniveau .....	36
5.3.2.    Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	36
5.3.3.    Umrechnungskoeffizienten .....	36
5.4.    Gewerbliche Bauflächen .....	36
5.4.1.    Preisniveau .....	37
5.4.2.    Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe.....	37
5.5.    Bauerwartungsland und Rohbauland .....	38
5.6.    Sonstiges Bauland .....	38
5.7.    Erbbaurechte.....	39
<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	40
6.1.    Allgemeines.....	40
6.2.    Landwirtschaftliche Flächen .....	40
6.2.1.    Preisniveau .....	41
6.2.2.    Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	42
6.2.3.    Umrechnungskoeffizienten .....	42
6.2.4.    Höfe.....	42
6.3.    Forstwirtschaftliche Flächen .....	42
<b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke</b> .....	43
<b>8. Bodenrichtwerte</b> .....	44
8.1    Gesetzlicher Auftrag .....	44
8.2.    Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiel) .....	46
8.3.    Übersichten über die Bodenrichtwerte.....	47
<b>9. Bebaute Grundstücke</b> .....	48
9.1.    Allgemeines.....	48
9.2.    Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	50
9.2.1.    Preisniveau .....	50
9.2.2.    Preisentwicklung .....	51

9.2.3.	Marktanpassungsfaktoren.....	51
9.2.4.	Vergleichsfaktoren .....	51
9.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften.....	52
9.3.1.	Preisniveau .....	52
9.3.2.	Preisentwicklung .....	52
9.3.3.	Marktanpassungsfaktoren.....	53
9.3.4.	Vergleichsfaktoren .....	53
9.4.	Wohnungseigentum.....	53
9.4.1.	Preisniveau .....	53
9.4.2.	Preisentwicklung .....	53
9.4.3.	Vergleichsfaktoren .....	53
9.5.	Teileigentum.....	54
9.6.	Mehrfamilienhäuser .....	54
9.6.1.	Preisniveau .....	54
9.6.2.	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren .....	55
9.6.3.	Vergleichsfaktoren .....	55
9.7.	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	55
9.7.1.	Preisniveau .....	55
9.7.2.	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren .....	55
9.7.3.	Vergleichsfaktoren .....	55
9.8.	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	56
9.9.	Sonstige bebaute Objekte .....	56
<b>10.</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten .....</b>	<b>56</b>
10.1	Nutzungsentgelte .....	56
10.2.	Mieten.....	56
10.3.	Pachten .....	57
<b>11.</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>57</b>

## **Anhang**

Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg

## 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 Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin konnten, von den im Jahr 2004 eingegangenen Vertragsvorgängen, 1.931 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.

Im Jahr 2004 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 200 entgeltliche Erwerbsvorgänge bei Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus registriert. Hiervon entfallen 128 Kauffälle auf die selbständig bebaubaren, baureifen Grundstücke.

Die Kaufaktivität ist gegenüber dem Vorjahr um 69 % gestiegen.

Die Preise für unbebaute Bauflächen waren regional sehr unterschiedlich, sodass an dieser Stelle keine allgemeingültigen Aussagen getroffen werden können.

Bei den ausgewerteten Kauffällen waren in den Städten leichte bis sehr starke Preissteigerungen zu beobachten, während in den Gemeinden eine Stagnation vorlag und teilweise auch Wohnbaugrundstücke unter den Vorjahrespreisen gehandelt wurden. Es besteht immer noch ein starkes Preisgefälle von baureifen Wohngrundstücken zwischen den ländlichen und städtischen Regionen des Landkreises.

Trotz des großen Angebots von gewerblichen Bauflächen im Landkreis hat sich der Trend der letzten Jahre, nämlich die rückläufige Nachfrage derartiger Flächen, auch im Berichtszeitraum fortgesetzt.

Bei den gewerblichen Bauflächen konnte nach Auswertung der geringen Kauffälle festgestellt werden, dass die Einzelwerte stark streuen.

Vereinzelt jedoch lagen die Preise geringfügig über dem Vorjahresniveau. Es hat also eine leichte Preissteigerung stattgefunden.

Das Preisniveau für landwirtschaftliche Flächen ist im Bereich des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, aufgrund nur schwach differenzierter Ertragsbedingungen, fast einheitlich.

Besondere Marktbeeinflussungen, durch eventuelle Überplanungen bzw. die Erschließung von neuen Baugebieten, liegen im Kreis nicht vor. Deshalb wird das Marktverhalten einzig und allein durch die landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit bestimmt. Durch das zuvor beschriebene Marktverhalten ist auf diesem Teilmarkt ein stabiles Preisgefüge zu verzeichnen.

Für forstwirtschaftliche Flächen wurden durch den Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte ermittelt. Statistische Untersuchungen dieses Grundstücksteilmarktes haben ergeben, dass sich Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen, wegen der Unterschiede im Bestand, nur eingeschränkt miteinander vergleichen lassen.

Neben der Art und Güte des Bestandes wird die Höhe der Preise von der Lage und der Größe der Flächen beeinflusst. Holzflächen im Randbereich der Bebauung und in Ortsnähe sind deutlich teurer, als Flächen in größeren zusammenhängenden Waldgebieten.

In Auswertung der Untersuchung der Verkäufe im Berichtszeitraum, hat der Gutachterausschuss regionale Orientierungswerte für forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestandsauswertung für den Bereich des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ermittelt.

Auf dem Markt der Eigentumswohnungen hielt die Stagnation hinsichtlich der Kaufaktivität der letzten Jahre auch im Berichtszeitraum an, wobei ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen ist.

Eine detaillierte Übersicht des Grundstücksmarktes erfolgt auf den nachfolgenden Seiten.

## **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 dem Grundstücksmarktbericht zusammenfassen und veröffentlichen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gibt mit dem Grundstücksmarktbericht 2004 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 bezieht 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 wird bestimmt durch die Höhe der Baupreise sowie der Hypothekenzinsen, den nachhaltig erzielbaren Mieten, den möglichen Steuervorteilen und dem Bodenpreisniveau.

### 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen



Abb. 1

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin liegt im Norden des Bundeslandes Brandenburg, in den Reisegebieten "Ruppiner Land" und "Prignitz".

Der Landkreis umfasst 2.509 Quadratkilometer und ist flächenmäßig der drittgrößte Landkreis des Landes Brandenburg.

Er wurde durch die Kreisgebietsreform im Dezember 1993 auf der Grundlage des Kreisneugliederungsgesetzes des Landes Brandenburg durch Zusammenlegung der ehemaligen Landkreise Kyritz, Neuruppin und Wittstock gebildet.

Kreisstadt und Verwaltungssitz ist Neuruppin.

#### *Flächennutzung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2004*

Nutzung	Größe in ha	Anteil in %
Gebäude- und Gebäudefreifläche	6.868	2,7
Betriebsfläche	575	0,2
Erholungsfläche	602	0,2
Verkehrsfläche	8.023	3,2
Landwirtschaftsfläche	139.159	55,5
Holzung	85.075	33,9
Wasser	8.487	3,4
Sonstiges	2.130	0,9
<b>Kreis insgesamt</b>	<b>250.919</b>	<b>100</b>

Tab. 1

*Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin*

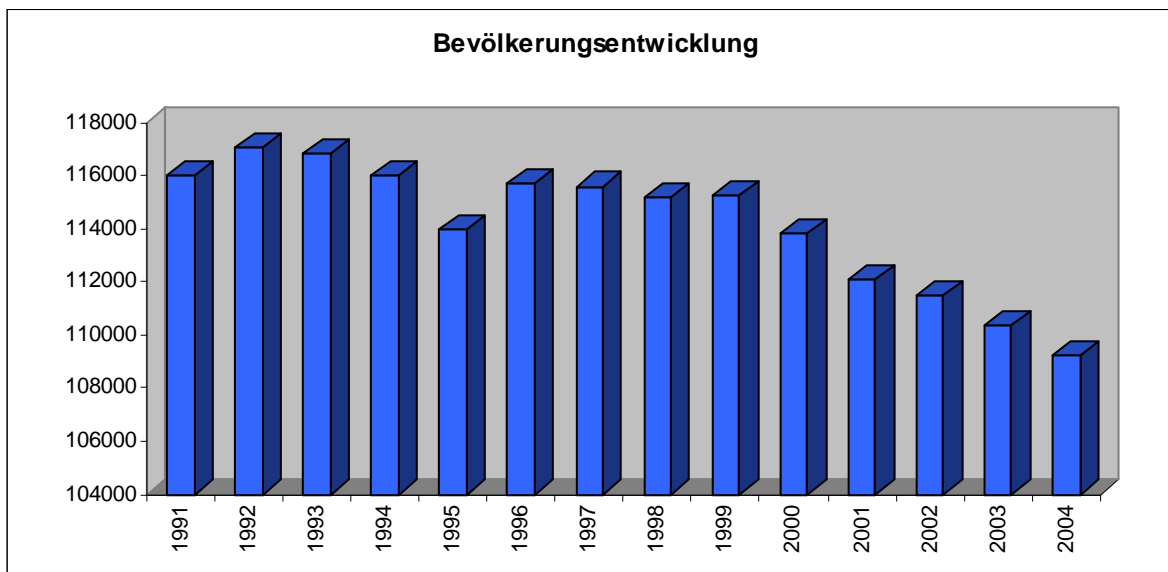


Abb. 2

*Bevölkerung, Bevölkerungsdichte*

Amt/Stadt/Gemeinde	Einwohner		Fläche in km <sup>2</sup> 2004	Einwohner je km <sup>2</sup> 2004
	2003	2004		
Stadt Neuruppin	32.236	32.005	303	105,6
Gemeinde Fehrbellin	9.440	9.382	268	35,0
Gemeinde Heiligengrabe	4.643	5.190	206	25,2
Stadt Kyritz	10.510	10.291	156	66,0
Amt Lindow	5.189	5.088	125	40,7
Amt Neustadt/ Dosse	8.944	8.878	266	33,4
Stadt Rheinsberg	9.223	9.120	325	28,1
Amt Temnitz	5.821	5.837	248	23,5
Stadt Wittstock	17.713	16.791	417	40,3
Gemeinde Wusterhausen	6.634	6.645	195	34,1
<b>Kreis insgesamt</b>	<b>110.353</b>	<b>109.227</b>	<b>2.509</b>	<b>43,6</b>

Tab. 2 – Einwohnerentwicklung Quelle: Rechtsamt des Landkreises OPR (Stand 30.09.2004)



*Übersichtskarte des Landkreises*



Abb. 3

Eine abwechslungsreiche Natur- und Kulturlandschaft mit zahlreichen Alleen, Wäldern, landschaftlich reizvollen Seen, historischen Dorf- und Siedlungsstrukturen prägt diesen Landstrich und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Vielfalt herrlicher Aussichten und romantischer Stimmungsbilder in der Ostprignitz ist zu jeder Jahreszeit fast unerschöpflich. Darüber hinaus kann man sowohl bekannte als auch seltene Tier- und Pflanzenarten in der Natur beobachten.

*Übersicht der Schutzgebiete im Landkreis Ostprignitz-Ruppin*

**Landschaftsschutzgebiete (LSG)**

	<b>Fläche in ha (ca.)</b>
Seenkette zwischen Wusterhausen und Herzprung mit Uferlandschaft	1.522
Postluch	45
Westhavelland	136.105 (gesamt)
Ruppiner Wald - und Seegebiet	48.202

**Naturschutzgebiete (NSG)**

	<b>Fläche in ha (ca.)</b>
Oberheide	145
Wumm- und Twernsee	363
Stechlin	8.670 (gesamt)
Buchheide	37
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**

	<b>Fläche in ha (ca.)</b>
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
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**

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

***Ämter/Städte und Gemeinden des Landkreises Ostprignitz-Ruppin***

Der Landkreis ist in 3 Ämter, 4 amtsfreie Städte und 3 amtsfreie Gemeinden gegliedert. Die Gesamteinwohnerzahl per 30.09.2004 beträgt 109.227, das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 44 Einwohnern/km<sup>2</sup>.

### Gemeinde Fehrbellin

mit einer Größe von 268 km<sup>2</sup> zählt 9.382 Einwohner zum 30.09.2004.

**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-fehrbellin@t-online.de](mailto:gemeinde-fehrbellin@t-online.de)  
Internet: [www.gemeinde-fehrbellin.de](http://www.gemeinde-fehrbellin.de)

Bauamt: Herr Krebs  
Tel.: 033932/595600

#### mit den Ortsteilen:

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

#### und folgenden Gemarkungen:

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



Abb.4

## Gemeinde Heiligengrabe

mit einer Größe von 206 km<sup>2</sup> zählt 5.190 Einwohner zum 30.09.2004.

**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](mailto:gemeinde@heiligengrabe.de)

Internet: [www.amt-heiligengrabe-blumenthal.de](http://www.amt-heiligengrabe-blumenthal.de)

Bauamt: Herr Schirdewan

Tel.: 033962/67318

### mit den Ortsteilen:

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

### und folgenden Gemarkungen:

Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Dahlhausen, Glienicke, Grabow, Heiligengrabe, Herzsprung, Jabel, Königsberg, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zatzke

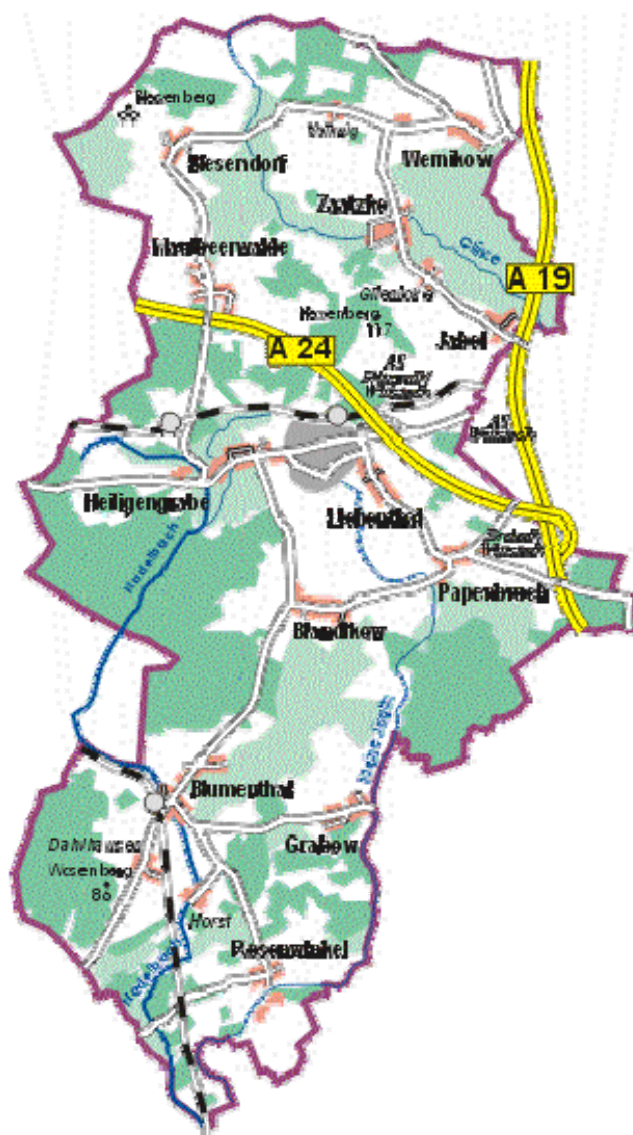


Abb. 5

#### Bemerkung:

Die OT Herzsprung und Königsberg sind, wegen der Änderung ihrer Zugehörigkeit, noch in der Kartengrundlage der Stadt Wittstock dargestellt.

**Stadt Kyritz**

mit einer Größe von 156 km<sup>2</sup> zählt 10.291 Einwohner zum 30.09.2004.

**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](mailto:stadtverwaltung@kyritz.de)

Internet: [www.kyritz.de](http://www.kyritz.de)

Amt für Stadtentwicklung und Bauwesen:

Frau Görke

Tel.: 033971/85223

Fax.:033971/85212

e-mail: [bauamt@kyritz.de](mailto:bauamt@kyritz.de)

**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

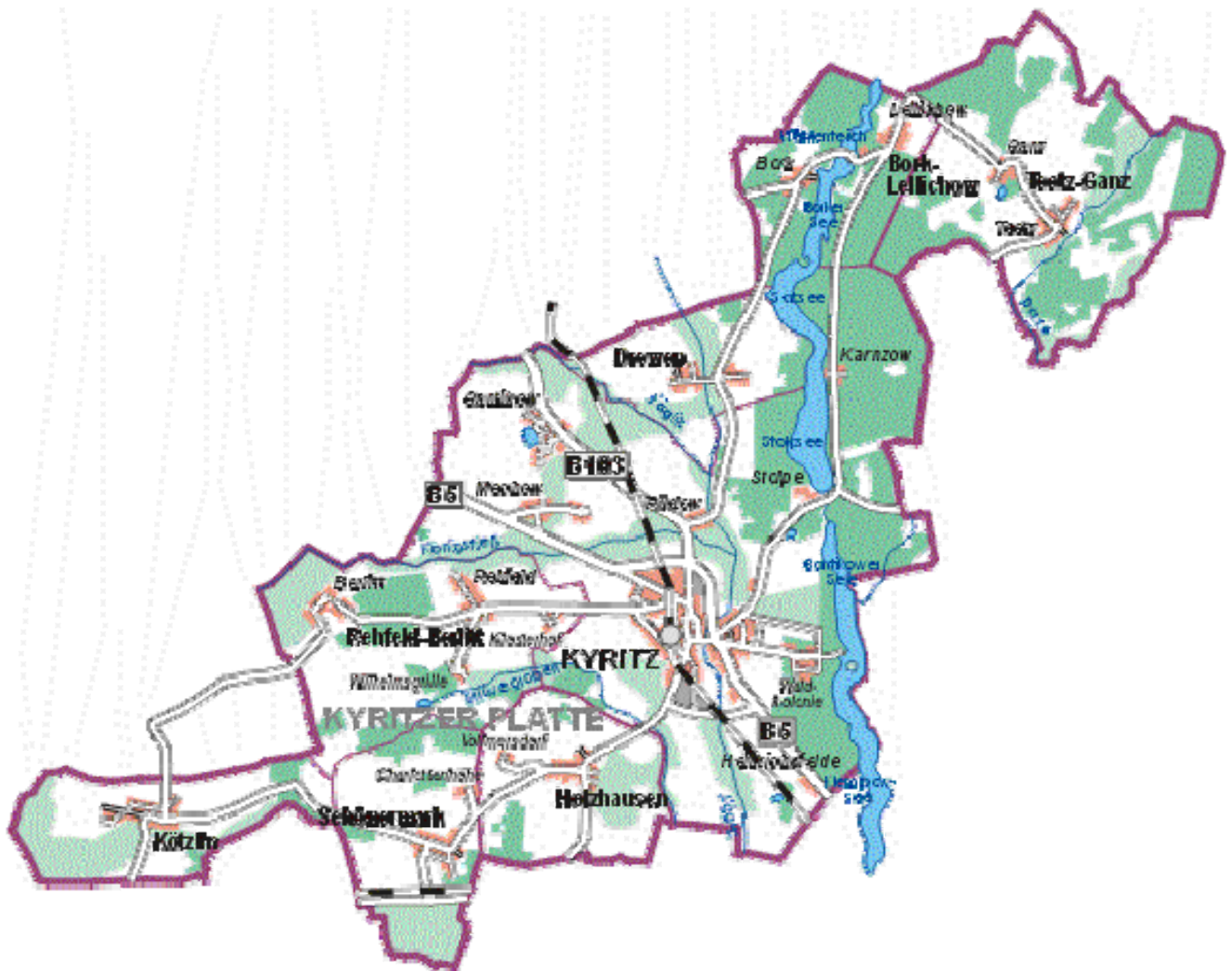


Abb. 6

**Amt Lindow (Mark)**

mit einer Größe von 125 km<sup>2</sup> zählt 5.088 Einwohner zum 30.09.2004.

**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](mailto:webmaster@amt-lindow.de)  
Internet: [www.amt-lindow-mark.de](http://www.amt-lindow-mark.de)

**zum Amt gehören folgende Gemeinden:**

Gemeinde Herzberg (Mark), (707 Einwohner)  
Stadt Lindow mit den Ortsteilen:  
Banzendorf, Klosterheide, Keller, Hindenberg,  
Schönberg (3.322 Einwohner)  
Gemeinde Rüthnick (518 Einwohner)  
Gemeinde Vielitzsee (541 Einwohner) mit den  
Ortsteilen:  
Seebeck, Strubensee, Vielitz

**und folgende Gemarkungen:**

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



Abb. 7

**Amt Neustadt**

mit einer Größe von 266 km<sup>2</sup> zählt 8.878 Einwohner zum 30.09.2004.

**Amt Neustadt/Dosse**  
**Bahnhofstraße 6**  
**16845 Neustadt (Dosse)**

*Amtsleiter: Herr Dr. Ulrich Gerber*  
Tel.: 033970/95-0  
Fax.:033970/13445  
e-mail: [amt@neustadt-dosse.de](mailto:amt@neustadt-dosse.de)  
Internet: [www.neustadt-dosse.de](http://www.neustadt-dosse.de)

Bauamt: Herr Adler  
Tel.: 033970/95217  
e-mail: [adler@neustadt-dosse.de](mailto:adler@neustadt-dosse.de)

**zum Amt gehören folgende Gemeinden:**

Gemeinde Breddin (1.061 Einwohner)  
Gemeinde Dreetz (1.265 Einwohner) mit den Ortsteilen: Dreetz, Giesenhorst),  
Stadt Neustadt (Dosse) mit den Ortsteilen: Plänitz-Leddin, Roddahn, (3.962 Einwohner)  
Gemeinde Sieversdorf-Hohenofen (895 Einwohner) mit den Ortsteilen: Sieversdorf, Hohenofen)  
Gemeinde Stüdenitz-Schönermark (719 Einwohner) mit den Ortsteilen: Schönermark, Stüdenitz)  
Gemeinde Zernitz-Lohm (976 Einwohner) mit den Ortsteilen: Zernitz, 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

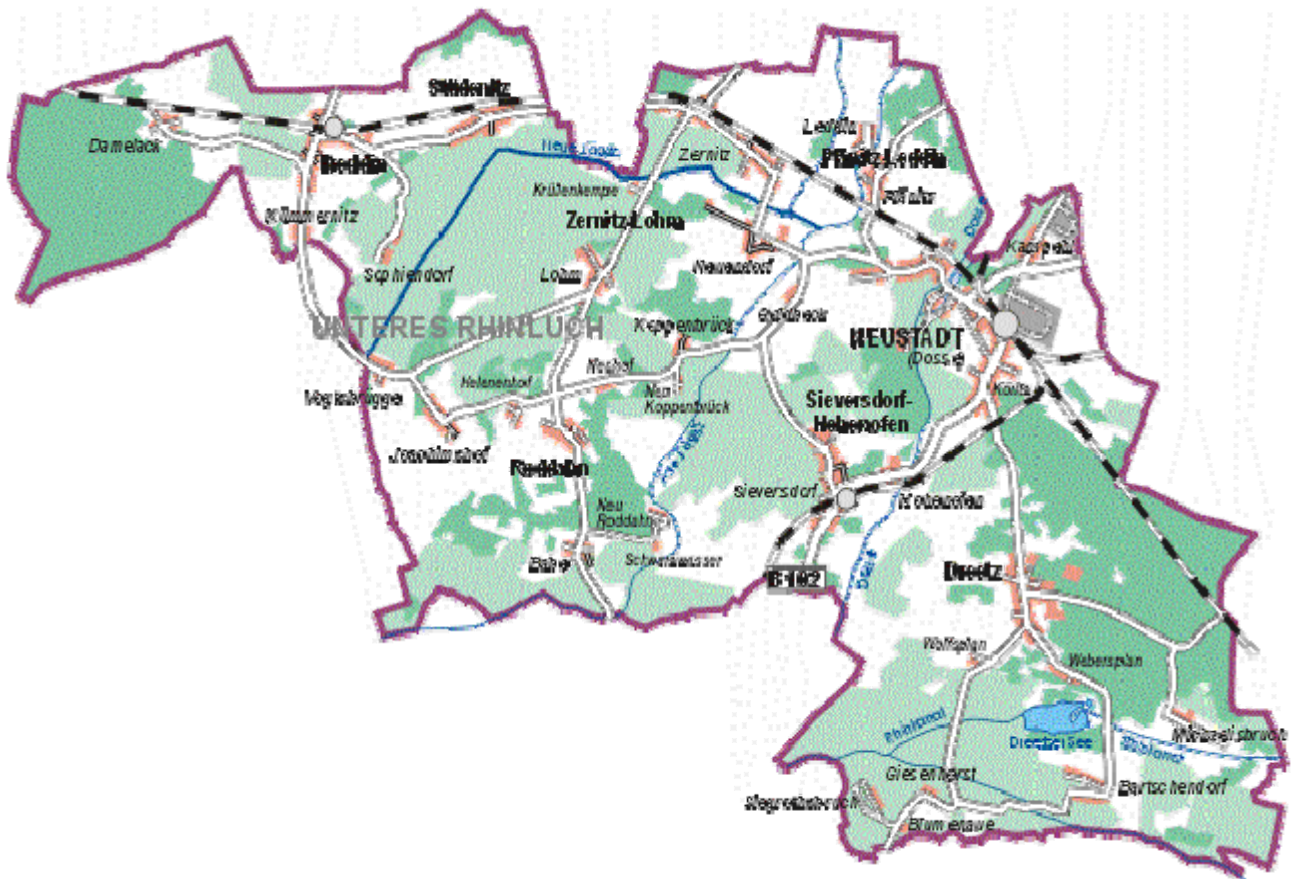


Abb. 8



### **Stadt Rheinsberg**

mit einer Größe von 325 km<sup>2</sup> zählt 9120 Einwohner zum 30.09.2004.

**Stadt Rheinsberg**  
**- Der Bürgermeister –**  
**Seestraße 21**  
**16831 Rheinsberg**

*Bürgermeister: Herr Manfred Richter*

Tel.: 033931/55-0

Fax.:033931/2089

e-mail: [amt@rheinsberg.de](mailto:amt@rheinsberg.de)

Internet: [www.rheinsberg.de](http://www.rheinsberg.de)

Fachgruppe Planung-Bauleitplanung, Bauanträge:

Frau Holtz-Baumert

Tel.: 033931/41115

Fax.: 033931/41122

**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



Abb. 9

**Amt Temnitz**

mit einer Größe von 248 km<sup>2</sup> zählt 5.837 Einwohner zum 30.09.2004.

**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](mailto:amt-temnitz@t-online.de)  
Internet: [www.amt-temnitz.de](http://www.amt-temnitz.de)

Bauamt: Herr Pieper (  
Tel.: 033920/67560)

**zum Amt gehören folgende Gemeinden:**

Gemeinde Dabergotz (622 Einwohner)  
Gemeinde Märkisch-Linden (1.242 Einwohner) mit  
den Ortsteilen: Darritz-Wahlendorf, Gottberg,  
Kränzlin, Werder  
Gemeinde Storbeck-Frankendorf (542 Einwohner)  
Gemeinde Temnitzquell (866 Einwohner) mit den  
Ortsteilen: Katerbow, Netzeband, Rägelin  
Gemeinde Temnitztal (1.710 Einwohner) mit den  
Ortsteilen: Garz, Kerzlin, Küdow-Lüchfeld,  
Rohrlack, Vichel, Wildberg,  
Gemeinde Walsleben (855 Einwohner)

**und folgenden Gemarkungen:**

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

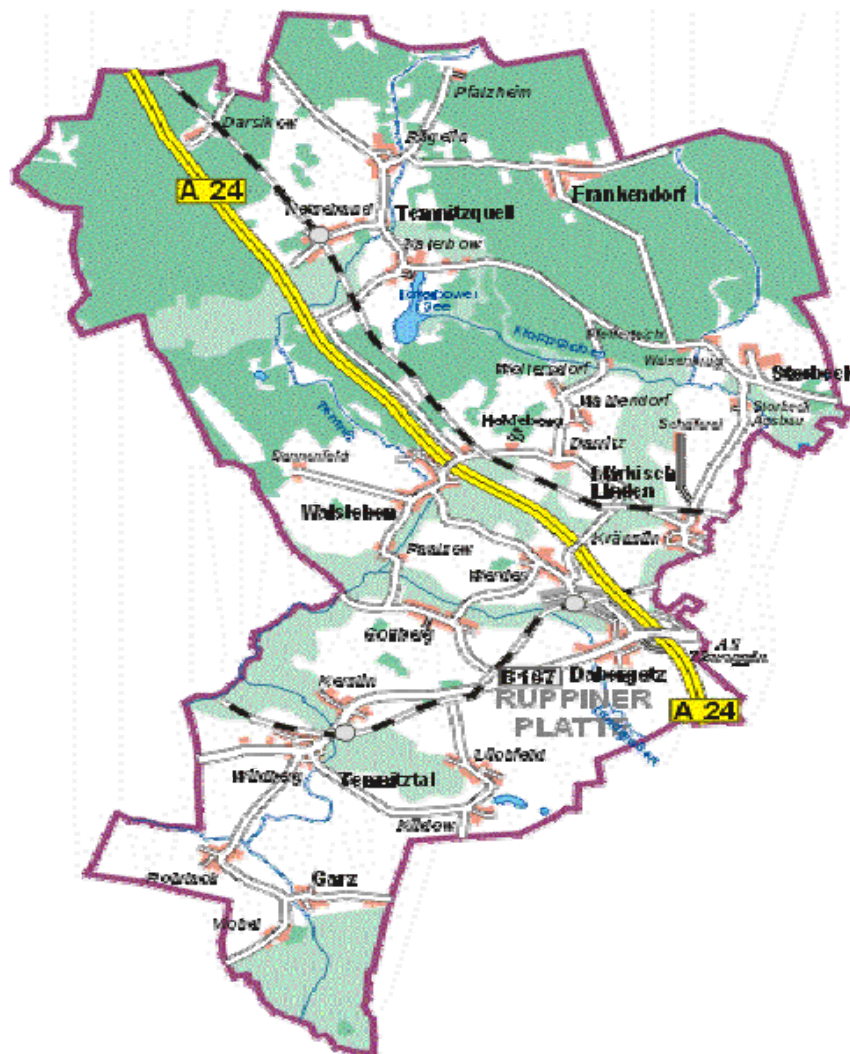


Abb. 10

**Gemeinde Wusterhausen**

mit einer Größe von 195 km<sup>2</sup> zählt 6.645 Einwohner zum 30.09.2004.

**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](mailto:info@wusterhausen.de)  
Internet: [www.wusterhausen.de](http://www.wusterhausen.de)

Bauverwaltungsamt: Frau Vogel  
Tel.: 033979/87731

**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



Abb. 11

**Stadt Neuruppin**

mit einer Größe von 303 km<sup>2</sup> zählt 32.005 Einwohner zum 30.09.2004.

**Stadt Neuruppin**  
**- Der Bürgermeister –**  
**Karl-Liebknecht-Straße 33**  
**16816 Neuruppin**

*Bürgermeister: Herr Jens-Peter Golde*

Tel.: 03391/355-5

Fax.:03391/355777

e-mail: [stadt-nrp@ostprignitz.de](mailto:stadt-nrp@ostprignitz.de)

Internet: [www.neuruppin.de](http://www.neuruppin.de)

**mit den Ortsteilen:**

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

Fachbereich Stadterhaltung und –entwicklung:

Herr Krohn

Tel.: 03391/355702

Fachgruppe Planung:

Herr Messow

Tel.: 03391/355720

Fachgruppe städtische Grundstücke und Bauten:

Frau Reinus

Tel.: 03391/355710

Fachgruppe öffentliche Flächen:

Herr Neumann

Tel.: 03391/355730

**und folgenden Gemarkungen:**

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



Abb. 12

### **Stadt Wittstock**

mit einer Größe von 417 km<sup>2</sup> zählt 16.791 Einwohner zum 30.09.2004.

**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](mailto:stadt-wittstock.dosse@t-online.de)  
Internet: [www.wittstock.de](http://www.wittstock.de)

Bauamt: Herr Pawlitta  
Rheinsberger Straße 18 a  
Tel.: 03394/429260  
e-mail: [bauamt@wittstock.de](mailto:bauamt@wittstock.de)

### **mit den Ortsteilen:**

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

### **und folgenden Gemarkungen:**

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



Abb. 13

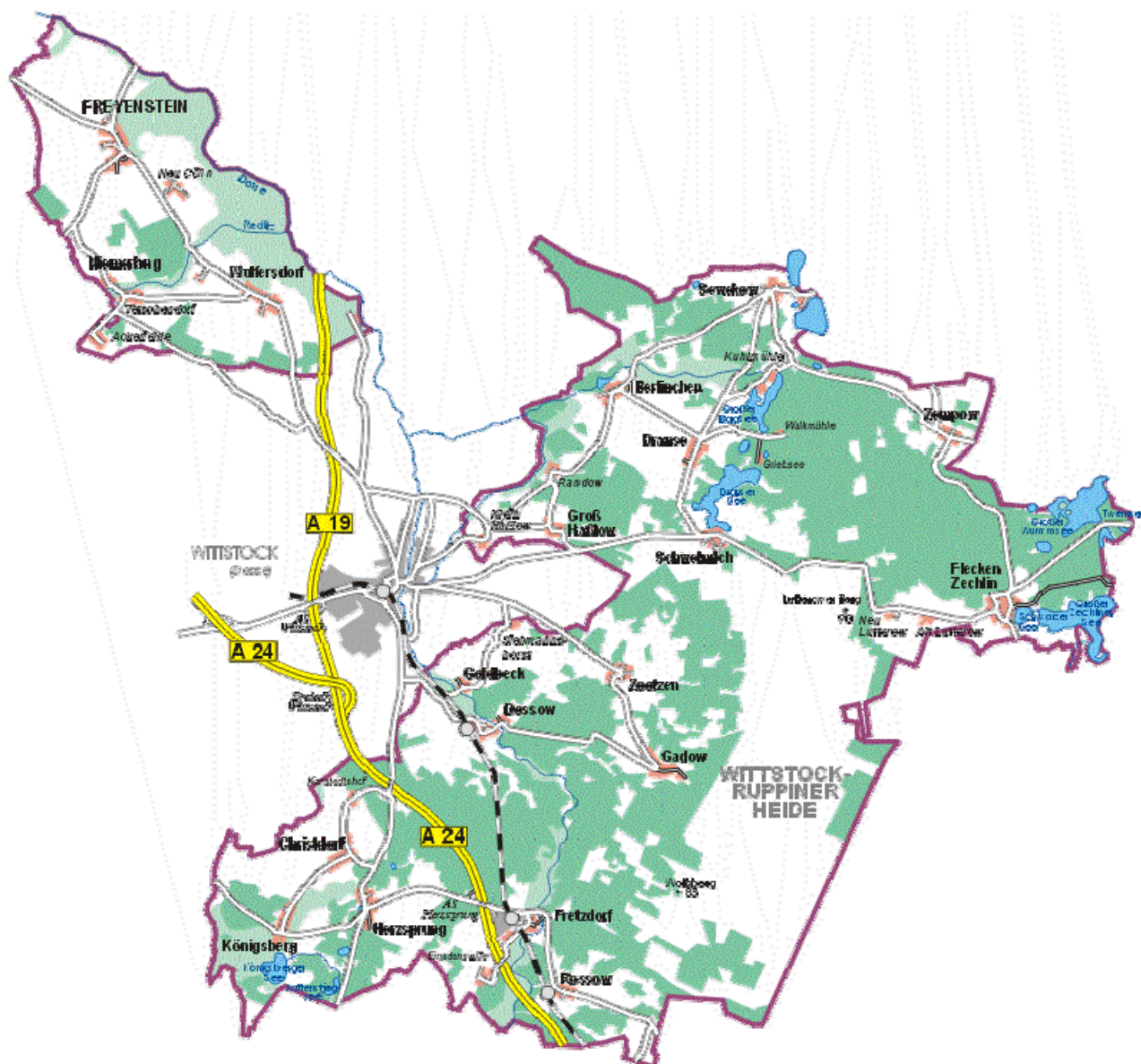


Abb. 14

Beachtung:

Die in der Karte dargestellten Ortsteile, Königsberg und Herzsprung, gehören nunmehr zur Gemeinde Heiligengabe und nicht mehr zur Stadt Wittstock.

### 3.2. Wirtschaftliche Entwicklung

Seit 1991 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ein großer Teil Straßen- und genutzte Schienenkilometer erneuert. Auch verfügt der Landkreis über mehrere Autobahnkilometer. Fast jede Gemeinde ist an das Netz des ÖPNV (öffentlicher Personen- und Nahverkehr) angeschlossen. Die Qualität der neuen Verkehrswege ist gut.

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

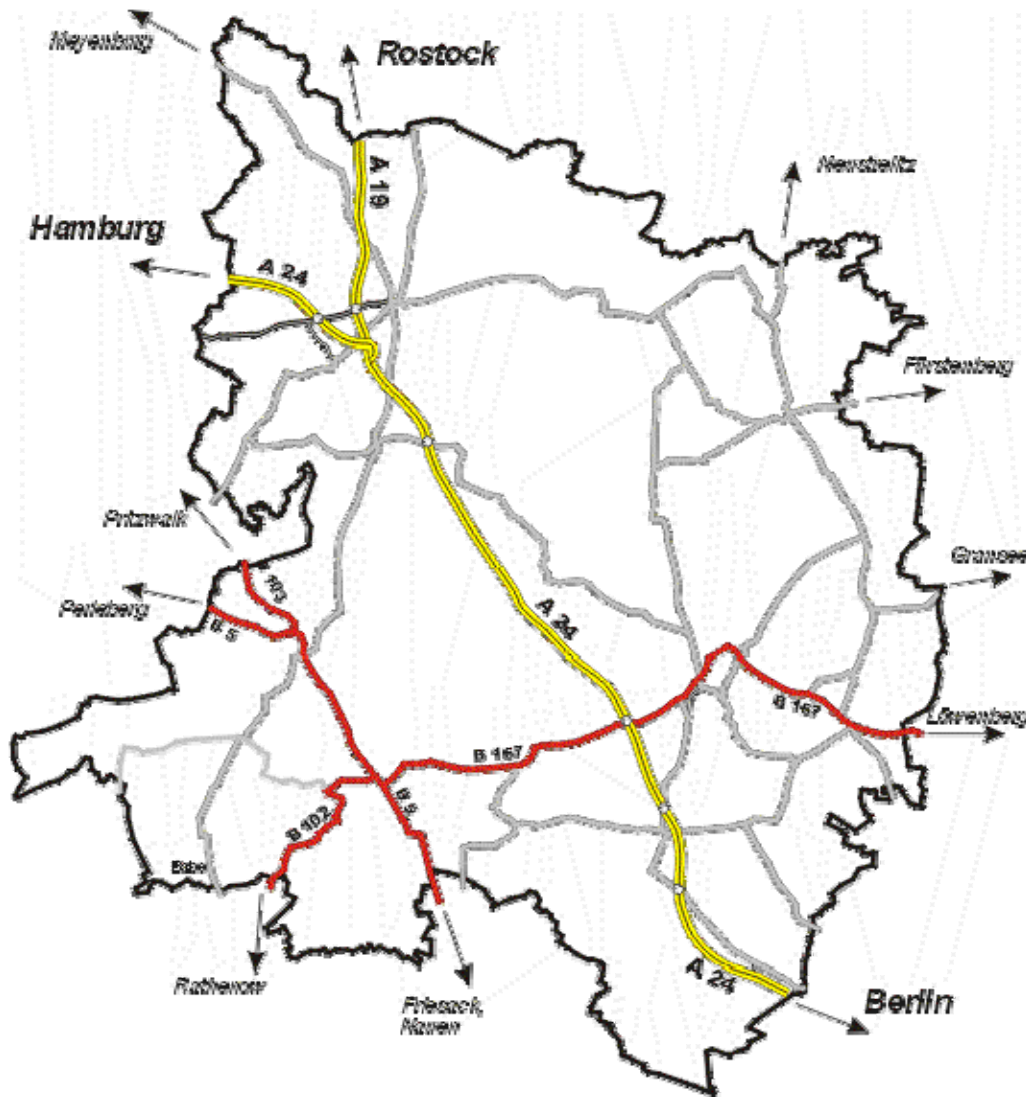


Abb. 15

Im Kreisgebiet liegen die Autobahnanschlussstellen:

- Fehrbellin (A 24)
- Neuruppin-Süd (A 24)
- Neuruppin (A 24)
- Herzsprung/Kyritz (A 24)
- Wittstock (Dosse) (A 24)
- Wittstock (Dosse) (A 19)

Überregionale Verkehrsanbindung (Bundesstraßen):

- B 102 (Berlin-Brandenburg-Lübben)
- B 103 (Kyritz-Güstrow-Rostock)
- B 167 (Bückwitz-Eberswalde-Lebus/poln. Grenze)
- B 5 (Berlin-Hamburg)

Personennahverkehr:

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Ostprignitz-Ruppiner Personennahverkehrsgesellschaft mbH und ihren Sub-Unternehmen über Buslinien abgesichert.



Wichtige Bahnlinien:

- Berlin - Neustadt (Dosse) – Hamburg
- Regionalexpress Berlin - Neuruppin - (Wittstock)
- Oranienburg - Löwenberg – Herzberg
- Herzberg - Neuruppin • Herzberg – Rheinsberg
- Neustadt (D.) – Neuruppin
- Neustadt (D.) - Kyritz-Pritzwalk – Güstrow
- Wittstock (D.) - Mirow – Neustrelitz

Verkehrslandeplätze:

Privatmaschinen:

- Kyritz – Heinrichsfelde
- Fehrbellin
- Berlinchen

Über das gut ausgebaute Verkehrsnetz ist die Hauptstadt Berlin schnell zu erreichen. Die Umstellung von der plan- zur wettbewerbsgeprägten Wirtschaft hat auf den Arbeitsmarkt tiefgreifende Beschäftigungseinbrüche mit sich gebracht. Der Trend der letzten Jahre setzte sich auch im Berichtsjahr 2004 nach den Statistiken des Arbeitsamtes fort. Durch die Veränderungen der regionalen Wirtschaftsstruktur waren der Rückgang im produzierenden Gewerbe (ohne Bau), dem Baugewerbe, der Land- und Forstwirtschaft sowie dem Dienstleistungsgewerbe spürbar. So betrug, nach Auskunft der Agentur für Arbeit\_Neuruppin, die Arbeitslosenquote im Dezember 2004 rd. 19,4 % (Dezember 2003 18,7 %).

## 4. Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

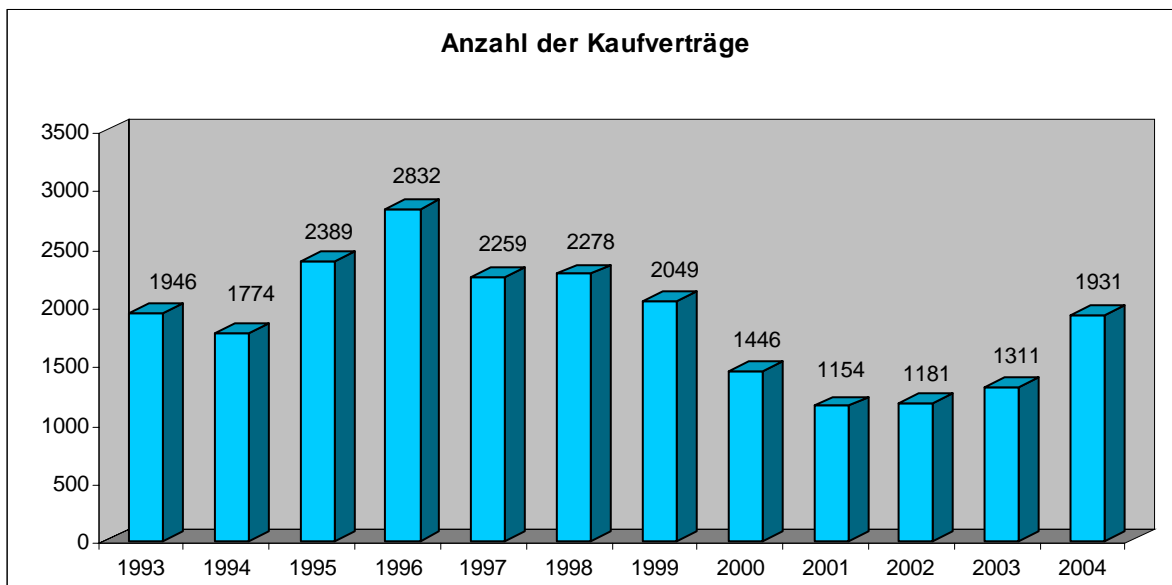


Abb. 16

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

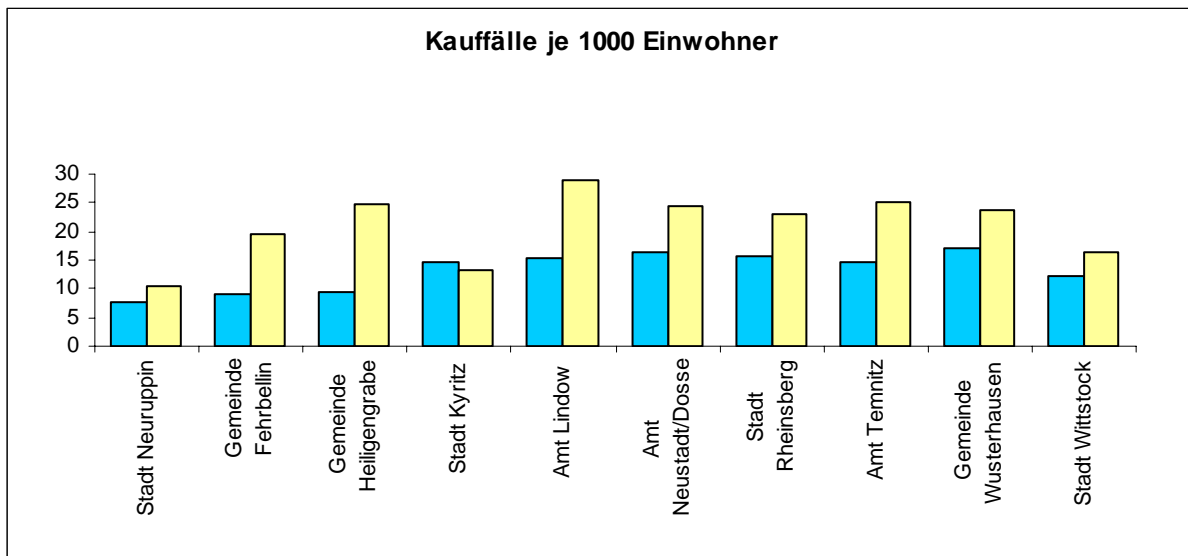


Abb. 17 / 2003 / 2004

*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
2004	1.931

Tab. 3

*Kaufverträge 2004 nach Ämtern/Städten/Gemeinden*

Amt/Stadt/Gemeinde	Kaufverträge	Kauffälle je 1.000 Einwohner
Stadt Neuruppin	328	10,3
Gemeinde Fehrbellin	184	19,6
Gemeinde Heiligengrabe	128	24,6
Stadt Kyritz	137	13,3
Amt Lindow	147	28,8
Amt Neustadt/Dosse	218	24,5
Stadt Rheinsberg	210	23,1
Amt Temnitz	145	25,0
Stadt Wittstock	278	16,5
Gemeinde Wusterhausen	156	23,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.931</b>	<b>17,7</b>

Tab. 4

Im Berichtszeitraum war eine steigende Tendenz der Kaufaktivitäten pro Einwohner im Durchschnitt des gesamten Landkreises zu verzeichnen und zwar von 11,9 Kauffälle je 1.000 Einwohner im Landkreis im Jahr 2003, auf 17,7 Kauffälle je 1.000 Einwohner im Landkreis im Jahr 2004.

*Analyse der Kaufverträge nach Grundstücksarten*

	Kaufverträge		Anteil in %	
	2003	2004	2003	2004
unbebaute Grundstücke	346	433	26,4	22,4
bebaute Grundstücke	388	554	29,6	28,7
Eigentumswohnungen	32	32	2,4	1,7
Land-u. forstw. Flächen	395	658	30,1	34,1
Gemeinbedarfsflächen	33	64	2,5	3,3
sonstige Flächen	117	190	9,0	9,8
<b>Grundstücksarten Gesamt</b>	<b>1.311</b>	<b>1.931</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab. 5

Insgesamt kann nach Analyse der einzelnen Grundstücksarten (siehe Tabelle) eingeschätzt werden, dass sich, bis auf den Grundstücksmarkt „Eigentumswohnungen“, bei allen Grundstücksarten eine steigende Kaufaktivität im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr widerspiegelt.

Die größte Kauffallsteigerung ergibt sich jedoch bei der Grundstücksart der land- und forstwirtschaftlichen Flächen und zwar besonders in den Gemeinden Fehrbellin und Heiligengrabe sowie im Amt Neustadt. Der stärkste Rückgang von Käufen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Berichtszeitraum zeigt sich bei der Stadt Kyritz.

Bei der Grundstücksart der unbebauten Grundstücke (baureifes Land) ist die Kauffallaktivität um das Siebenfache im Amt Lindow gestiegen. Ansonsten weisen die Ämter, Gemeinden und Städte des Landkreises nur eine geringfügige Steigerung oder Verringerung der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr auf.

Erheblich gestiegene Kaufaktivitäten bei den bebauten Grundstücken sind in den Gemeinden Fehrbellin und Wusterhausen erkennbar. Generell ist im gesamten Landkreis bei den Kauffällen von bebauten Grundstücken eine durchschnittliche Steigerung (43 %) zum Vorjahr festzustellen.

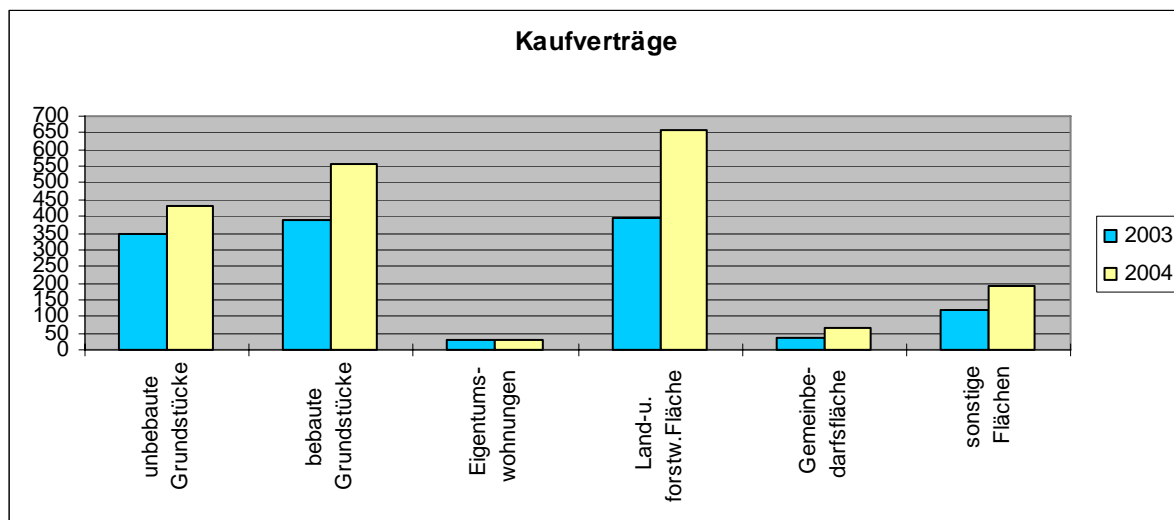


Abb. 18

## 4.2. Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurde ein Geldumsatz in Höhe von 74,7 Mio. Euro registriert. Detaillierte Untersuchungen ergaben, dass der höhere Geldumsatz im Berichtszeitraum nicht nur auf die steigenden Kauffallzahlen und den damit verbundenen erhöhten Flächenumsatz zurückzuführen ist, sondern eine Kaufpreissteigerung gegenüber dem Vorjahr vorliegt.

### *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
2004	74,7

Tab. 6

*Geldumsatz 2004 nach Ämtern/Städten/Gemeinden*

Amt/Stadt/Gemeinde	Geldumsatz in Mio. Euro
Stadt Neuruppin	19,8
Gemeinde Fehrbellin	6,6
Gemeinde Heiligengrabe	3,4
Stadt Kyritz	3,3
Amt Lindow	3,7
Amt Neustadt/Dosse	3,8
Stadt Rheinsberg	16,3
Amt Temnitz	3,5
Stadt Wittstock	9,7
Gemeinde Wusterhausen	4,6
<b>Gesamt</b>	<b>74,7</b>

Tab. 7

*Analyse des Geldumsatzes nach Grundstücksqualitäten*

	Geldumsatz		Anteil in %	
	2003	2004	2003	2004
	in Mio. Euro	in Mio. Euro		
unbebaute Grundstücke	6,5	10,8	11	15
bebaute Grundstücke	39,9	49,3	66	66
Eigentumswohnungen	2,9	2,9	5	4
Land- und forstw. Fläche	10,4	10,7	17	14
Gemeinbedarfsflächen	0,0	0,1	0	0
sonstige Flächen	0,4	1,0	1	1
<b>Grundstücksarten Gesamt</b>	<b>60,1</b>	<b>74,7</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab. 8

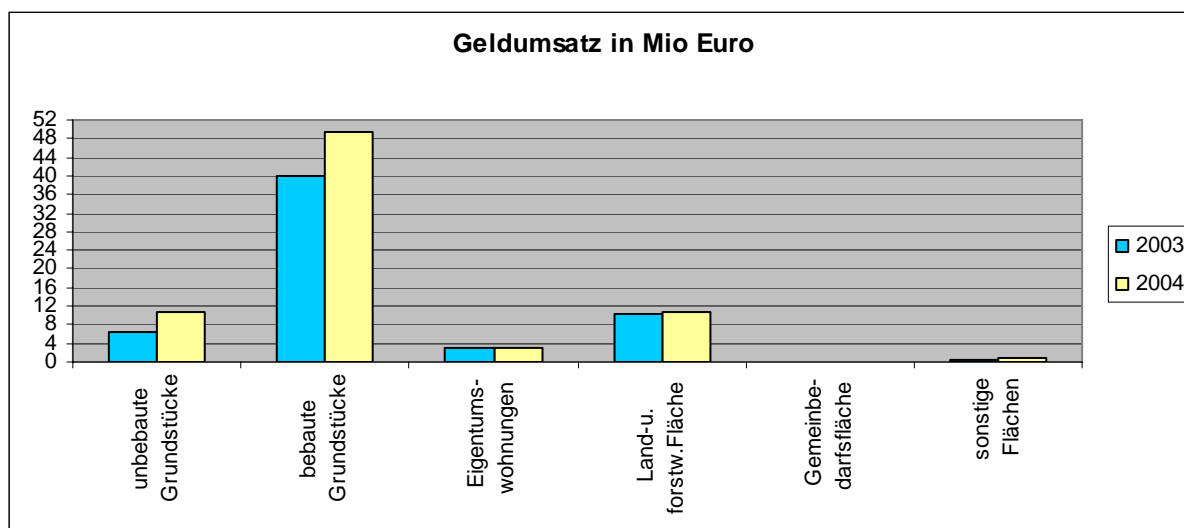


Abb. 19

Der höchste Geldumsatz im Berichtszeitraum wurde, wie im Vorjahr, wieder bei dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke erzielt.

### 4.3. Flächenumsatz

#### *Entwicklung des Flächenumsatzes seit 1993*

Jahr	Flächenumsatz in 1000m <sup>2</sup>
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
2004	69.942

Tab. 9

#### *Flächenumsatz 2004 nach Ämtern/Städten/Gemeinden*

Amt/Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>
Stadt Neuruppin	5.434
Gemeinde Fehrbellin	11.514
Gemeinde Heiligengrabe	4.711
Stadt Kyritz	3.646
Amt Lindow	2.835
Amt Neustadt/Dosse	7.150
Stadt Rheinsberg	13.070
Amt Temnitz	3.601
Stadt Wittstock	8466
Gemeinde Wusterhausen	5.434
<b>Gesamt</b>	<b>69.942</b>

Tab. 10

Während sich der Flächenumsatz in den Gemeinden Fehrbellin und Heiligengrabe um die Hälfte gegenüber dem Vorjahr erhöht hat, ist bei der Stadt Kyritz und im Amt Temnitz ein Flächenumsatzrückgang im Berichtszeitraum zu verzeichnen.

*Analyse des Flächenumsatzes nach Grundstücksqualitäten*

	Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>		Anteil in %	
	2003	2004	2003	2004
unbebaute Grundstücke	630	601	1,1	0,9
bebaute Grundstücke	981	2.873	1,6	4,1
Eigentumswohnungen	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst
Land-u. forstw.Flächen	60.300	64.388	97,2	92,1
Gemeinbedarfsflächen	50	64	0	0
sonstige Flächen	123	2.015	0,1	2,9
<b>Grundstücksarten Gesamt</b>	<b>62.084</b>	<b>69.942</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab. 11

Im Berichtszeitraum ist der Flächenumsatz bei den bebauten Grundstücken stark gestiegen und bei den unbebauten Grundstücken nahezu konstant zum Vorjahr geblieben. Insgesamt hat sich der Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken im Jahr 2004 zum Vorjahr fast verdreifacht.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist im Berichtszeitraum, wie auch im Vorjahreszeitraum, ein weiterer steigender Flächenumsatz zu verzeichnen.

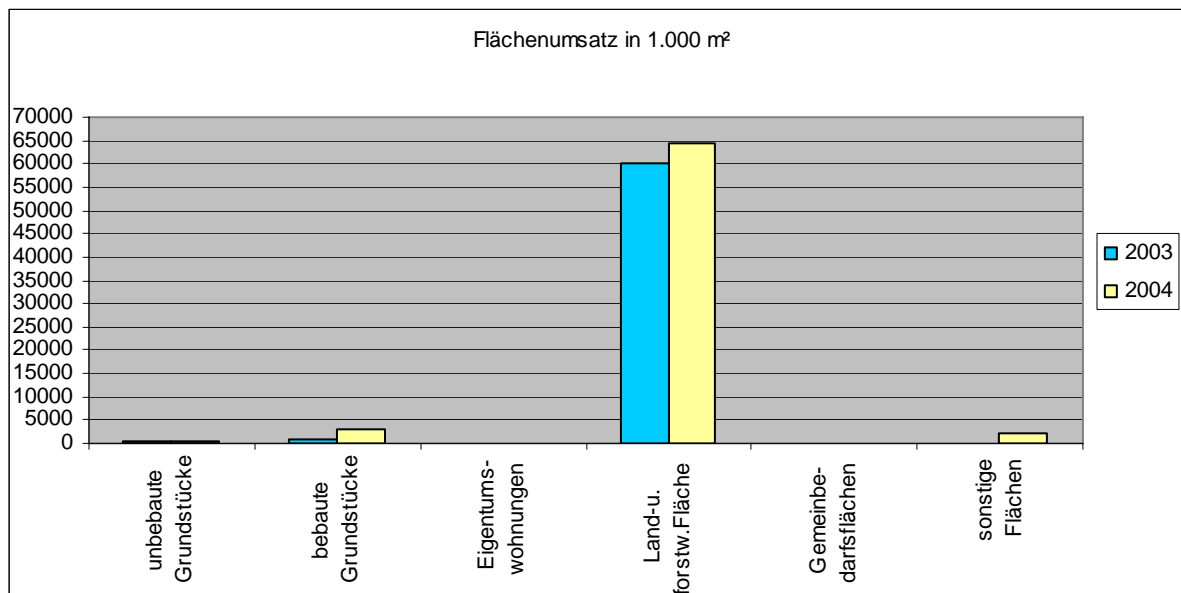


Abb. 20

## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Bauland ist ein 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.

#### *Kaufverträge und Flächenumsatz*

geplante Bebauung	Anzahl Kaufverträge				Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>			
			Anteil in %				Anteil in %	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
indiv. Wohnungsbau	118	200	34,1	46,2	131	284	20,8	47,3
Mehrfamilienhäuser	63	107	18,2	24,7	53	89	8,4	14,8
Betriebe der Land- u. Forstwirtschaft	36	2	10,4	0,5	272	7	43,2	1,2
Gewerbe	50	27	14,5	6,2	129	149	20,5	24,8
Sonstige	79	97	22,8	22,4	45	72	7,1	11,9
<b>Gesamt</b>	<b>346</b>	<b>433</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>630</b>	<b>601</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab. 12

Die Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten Grundstücken ist zum Vorjahreszeitraum um 25 % gestiegen, wobei der Flächenumsatz konstant geblieben ist.

#### *Geldumsatz*

geplante Bebauung	Geldumsatz			
	in 100 TEuro	Anteil in %	in 100 TEuro	Anteil in %
	2003		2004	
indiv. Wohnungsbau	20	30,8	45	41,8
Mehrfamilienhäuser	22	33,8	31	28,6
Betriebe der Land- u. Forstwirtschaft	4	6,1	0	0,1
Gewerbe	12	18,4	22	20,0
Sonstige	7	10,9	10	9,5
<b>Gesamt</b>	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>108</b>	<b>100</b>

Tab. 13

Der Geldumsatz bei dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ist um ca. 66 % gestiegen.



## 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	Kaufverträge	Kaufverträge
	2002	2003	2004
Stadt Neuruppin	90	57	92
Gemeinde Fehrbellin	31	37	33
Gemeinde Heiligengrabe	10	11	17
Stadt Kyritz	34	27	28
Amt Lindow	25	10	73
Amt Neustadt/Dosse	22	25	28
Stadt Rheinsberg	31	40	40
Amt Temnitz	13	23	21
Gemeinde Wusterhausen	31	27	26
Stadt Wittstock	60	89	75
<b>Gesamt</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>433</b>

Tab.14

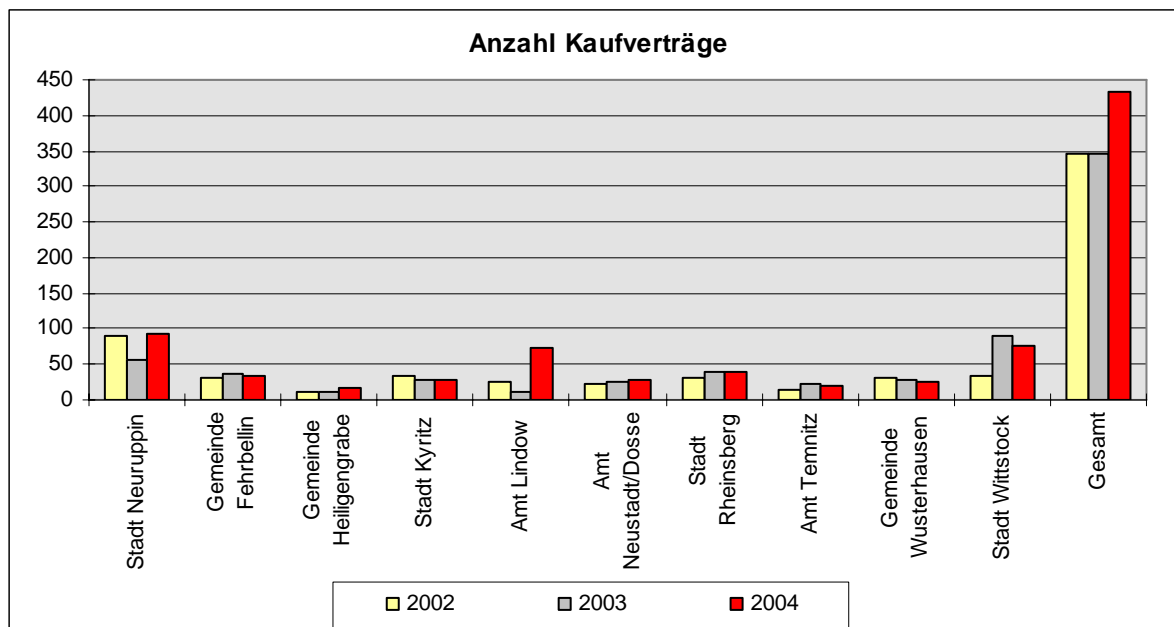


Abb. 21

*Auswertung des Flächenumsatzes*

Amt/Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>	Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>	Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>
	2002	2003	2004
Stadt Neuruppin	127	67	113
Gemeinde Fehrbellin	55	81	85
Gemeinde Heiligengrabe	55	15	25
Stadt Kyritz	74	140	42
Amt Lindow	29	28	55
Amt Neustadt/Dosse	40	57	47
Stadt Rheinsberg	37	40	28
Amt Temnitz	118	65	66
Gemeinde Wusterhausen	96	28	33
Stadt Wittstock	118	111	107
<b>Gesamt</b>	<b>749</b>	<b>630</b>	<b>601</b>

Tab.15

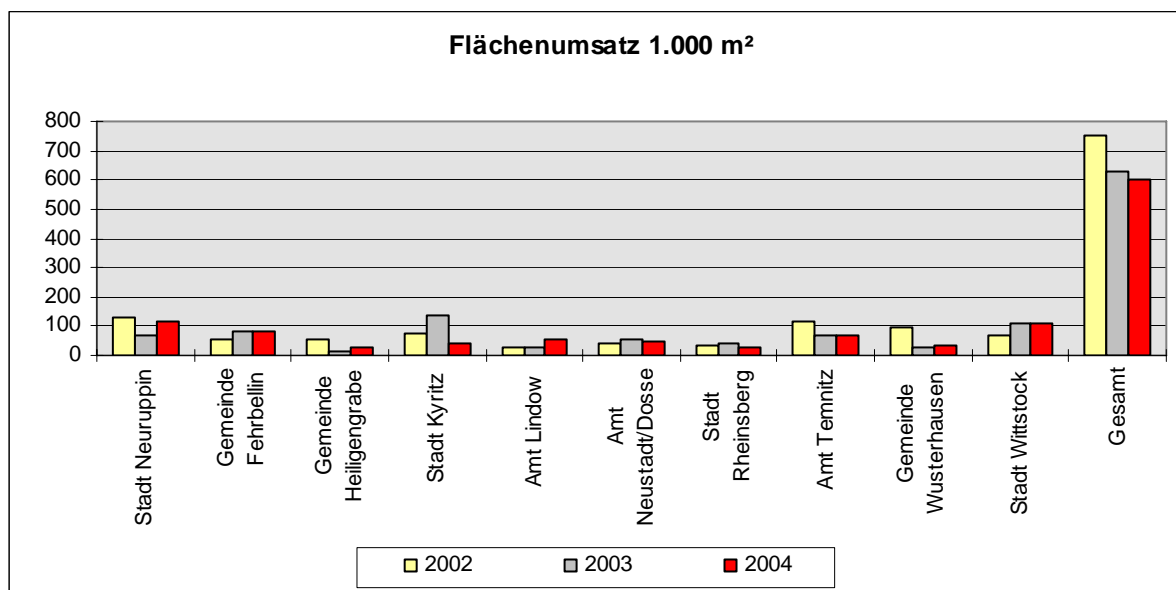


Abb. 22

*Auswertung des Geldumsatzes*

Amt/Stadt/Gemeinde	Geldumsatz in 100 TEuro	Geldumsatz in 100 TEuro	Geldumsatz in 100 TEuro
	2002	2003	2004
Stadt Neuruppin	42	21	40
Gemeinde Fehrbellin	6	7	9
Gemeinde Heiligengrabe	2	1	2
Stadt Kyritz	6	7	6
Amt Lindow	3	1	9
Amt Neustadt/Dosse	2	3	3
Stadt Rheinsberg	6	5	6
Amt Temnitz	3	3	5
Gemeinde Wusterhausen	6	4	3
Stadt Wittstock	12	10	25
<b>Gesamt</b>	<b>88</b>	<b>65</b>	<b>108</b>

Tab.16

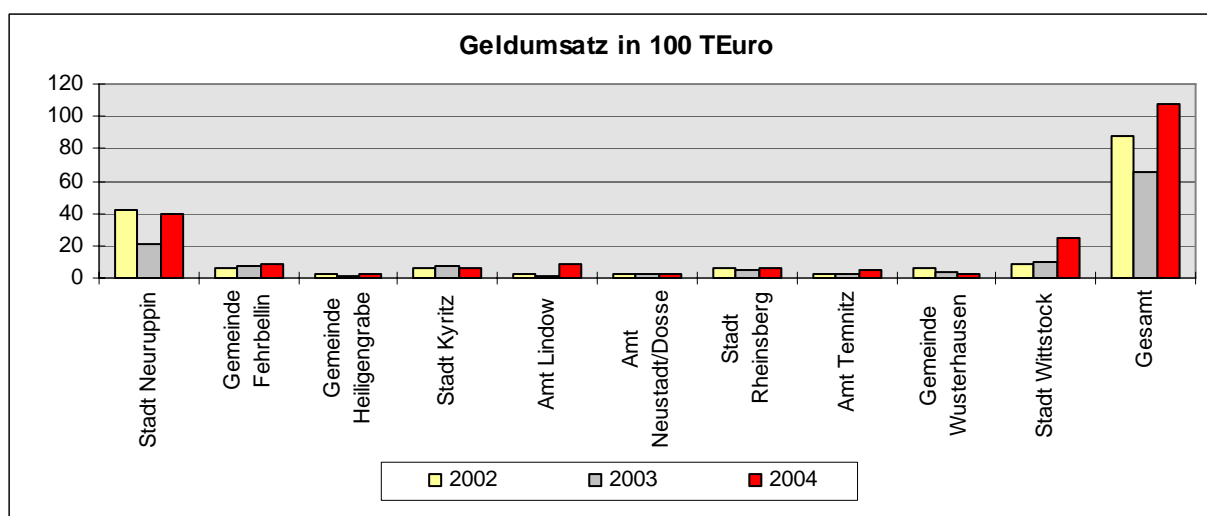


Abb. 23

Im Jahr 2004 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 289 entgeltliche Erwerbsvorgänge bei Bauflächen des Wohnungsbaues registriert, hiervon entfallen 205 Kauffälle auf die selbständig bebaubaren Wohnungsbaugrundstücke.

*Ermittelte Durchschnittspreise aus Verkäufen für unbebaute, selbständige Wohnbaugrundstücke im Berichtszeitraum*

Gemeinde Fehrbellin	14 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Heiligengrabe	10 €/m <sup>2</sup>
Stadt Kyritz	36 €/m <sup>2</sup>
Amt Lindow	33 €/m <sup>2</sup>

Amt Neustadt	11 €/m <sup>2</sup>
Stadt Rheinsberg	34 €/m <sup>2</sup>
Amt Temnitz	15 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Wusterhausen	12 €/m <sup>2</sup>
Stadt Wittstock	18 €/m <sup>2</sup>
Stadt Neuruppin	61 €/m <sup>2</sup>

## 5.2. Individueller Wohnungsbau

Im Berichtszeitraum zeigt sich insgesamt eine verstärkte Kaufaktivität im individuellen Wohnungsbau - Steigerung um 69 % - gegenüber dem Vorjahr. Der gestiegene Flächenumsatz im individuellen Wohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr auf die erhöhte Kaufaktivität zurückzuführen.

Die Flächengröße liegt zwischen 180 m<sup>2</sup> und 4.058 m<sup>2</sup>. Das Mittel beträgt 950 m<sup>2</sup> (2003 ca. 1.120 m<sup>2</sup>; 2002 ca. 940 m<sup>2</sup>; 2001 ca. 1.100 m<sup>2</sup>).

Die mittlere Flächengröße hat sich somit im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr im individuellen Wohnungsbau etwas verringert.

Die Steigerung des Geldumsatzes im Jahr 2004 resultiert aus dem höheren Flächenumsatz und den gestiegenen Preisen für individuelle Wohnbauflächen.

Von den im Jahr 2004 registrierten 200 entgeltlichen Erwerbsvorgängen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin, bei Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus, entfallen 128 Kauffälle auf die selbständigen, baureifen Grundstücke.

### 5.2.1. Preisniveau

Die Preise für unbebaute Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind im Berichtszeitraum regional sehr unterschiedlich.

In nachfolgender Tabelle sind die Quadratmeterpreise der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zur Information dargestellt:

Amt/Stadt/Gemeinde	Fläche (Mittel) in m <sup>2</sup>	Preis (Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Fehrbellin	1.224	11,00	4,00 - 26,00
Gemeinde Heiligengrabe	849	11,00	5,00 - 20,00
Stadt Kyritz	591	39,00	13,00 - 50,00
Amt Lindow	824	20,00	10,00 - 43,00
Amt Neustadt	1.396	8,00	2,00 - 18,00
Stadt Rheinsberg	584	36,00	8,00 - 60,00
Amt Temnitz	1.506	19,00	4,00 - 41,00
Gemeinde Wusterhausen	1.163	6,00	5,00 - 11,00
Stadt Wittstock	1.241	17,00	5,00 - 50,00
Stadt Neuruppin	805	50,00	7,00 - 89,00

Tab. 17

### 5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Im individuellen Wohnungsbau ist keine einheitliche Preisentwicklung bei den städtischen und ländlichen Regionen im Berichtszeitraum zu verzeichnen.

Bei den Kauffällen waren in den Stadtgebieten leichte bis sehr starke Preissteigerungen zu beobachten.

In den dörflichen Gebieten wurden vermehrt Wohnbaugrundstücke unter den Vorjahrespreisen gehandelt bzw. die Preisentwicklung stagnierte.

Im Kreisdurchschnitt ist ein Preisanstieg im **individuellen Wohnungsbau** gegenüber dem Vorjahr erkennbar.

Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr, für baureifes Land im individuellen Wohnungsbau, sind in den Gemeinden Fehrbellin (39 %) und Heiligengrabe (8%) sowie im Amt Neustadt (41 %) festzustellen.

Dagegen wurde in der Stadt Kyritz fast der dreifache Preis des Vorjahres gezahlt.

Auch in der Stadt Rheinsberg war eine sehr hohe Preissteigerung zum Vorjahr von 92 % feststellbar.

Weitere Preissteigerungen lagen in der Stadt Neuruppin (33 %); im Amt Lindow (32 %); im Amt Temnitz (19 %); in der Stadt Wittstock (14 %) und in der Gemeinde Wusterhausen (5 %) vor.

Eine Bodenpreisindexreihe des individuellen Wohnungsbaus der Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin liegt zur Veröffentlichung nicht vor.

### 5.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau liegen nicht vor.

## 5.3. Geschosswohnungsbau

*Unter dem Begriff Geschosswohnungsbauflächen wird mehrheitlich die Fläche zum Bau von mehrgeschossigen Mietshäusern/Mehrfamilienhaus/Plattenbauten etc. verstanden.*

Im Landkreis Ostprignitz–Ruppin wurden im Berichtszeitraum 107 entgeltliche Erwerbsvorgänge von Bauflächen des Geschosswohnungsbaus registriert.

Davon entfallen 74 Kauffälle auf die selbständig baureifen Grundstücke.

Im Geschosswohnungsbau ist im Berichtszeitraum eine Steigerung der Kauffälle um 70 % bei gestiegenem Flächenumsatz zu verzeichnen.

Die Flächengröße liegt zwischen 60 m<sup>2</sup> und 2.235 m<sup>2</sup> (Mittel 642 m<sup>2</sup>) und hat sich im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr (Mittel 841 m<sup>2</sup>) verringert.

Die Geldumsatzsteigerung beläuft sich auf rd. 41 % und ist überwiegend auf die höhere Kaufaktivität zurückzuführen.

Der Quadratmeterpreis für baureife Flächen im Geschosswohnungsbau ist leicht gesunken.

### 5.3.1. Preisniveau

In nachfolgender Tabelle sind die Quadratmeterpreise der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke des Geschosswohnungsbaus nach Regionen dargestellt.

Amt/Stadt/Gemeinde	Fläche (Mittel) in m <sup>2</sup>	Preis (Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Fehrbellin	839	26,00	5,00 – 38,00
Gemeinde Heiligengrabe	-	-	-
Stadt Kyritz	292	35,00	22,00 – 50,00
Amt Lindow	534	47,00	37,00 – 70,00
Amt Neustadt	1.365	16,00	12,00 – 26,00
Stadt Rheinsberg	780	37,00	9,00 – 50,00
Amt Temnitz	-	-	-
Gemeinde Wusterhausen	556	28,00	21,00 – 40,00
Stadt Wittstock	511	32,00	21,00 – 45,00
Stadt Neuruppin	642	54,00	12,00 – 99,00

Tab. 18

### 5.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Preise für unbebaute erschließungsbeitragsfreie **Geschosswohnungsbauflächen** sind im Kreisdurchschnitt im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahreszeitraum gefallen. Preissteigerungen im Geschosswohnungsbau sind in der Gemeinde Fehrbellin, im Amt Lindow, in der Stadt Rheinsberg, in der Gemeinde Wusterhausen und in der Stadt Wittstock feststellbar.

Ein Preisrückgang zeigte sich im Berichtszeitraum bei den Städten Kyritz und Neuruppin sowie im Amt Neustadt. In der Gemeinde Heiligengrabe und dem Amt Temnitz lagen keine auswertbaren Kauffälle im Berichtszeitraum vor.

Eine Bodenpreisindexreihe für den Geschosswohnungsbau in der Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin liegt nicht vor.

### 5.3.3. Umrechnungskoeffizienten

Für den Geschosswohnungsbau wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

## 5.4. Gewerbliche Bauflächen

*Gewerbliche Bauflächen sind Flächen, die nach der Baunutzungsverordnung überwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.*

Im Berichtszeitraum 2004 ist, analog der Vorjahre, eine weitere Senkung hinsichtlich der Kaufaktivitäten sowie des Flächenumsatzes bei den gewerblichen Bauflächen zu verzeichnen.

Die Flächengröße liegt im Mittel bei rd. 4.900 m<sup>2</sup>.

Von den 27 registrierten entgeltlichen Erwerbsvorgängen bei gewerblichen Bauflächen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2004 entfallen 19 Kauffälle auf die selbständig baureifen Grundstücke.

#### 5.4.1. Preisniveau

Auf Grund der geringen Zahl der auswertbaren Kauffälle von gewerblichen Bauflächen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen zum 01.01.2005 beschlossen.

Dieser Teilmarkt wird in der Regel durch die Kommunen bestimmt. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin befinden sich 15 überregionale Gewerbegebiete, welche mit bereitgestellten Fördermitteln durch Bund, Land und Kommunen entwickelt wurden.

In nachfolgender Tabelle sind die Quadratmeterpreise der erschließungsbeitragsfreien gewerblichen Baugrundstücke regional im Berichtszeitraum zur Information dargestellt.

Amt/Stadt/Gemeinde	Fläche (Mittel) in m <sup>2</sup>	Preis (Preis-Mittel mit Ausreißertest)	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Fehrbellin	5.777	9,00	5,00 – 19,00
Gemeinde Heiligengrabe	-	-	-
Stadt Kyritz	2.079	8,00	1,50 – 15,00
Amt Lindow	1.381	12,00	12,00
Amt Neustadt	4.288	5,00	1,00 – 5,00
Stadt Rheinsberg	4.200	6,00	6,00
Amt Temnitz	16.926	6,00	6,00
Gemeinde Wusterhausen	1.082	2,40	2,40
Stadt Wittstock	7.021	5,00	5,00
Stadt Neuruppin	800	9,00	9,00

Tab. 19

*Das im Grundstücksmarktbericht dargestellte Preisniveau soll lediglich der Orientierung dienen, da es nach Ansicht des Gutachterausschusses keine allgemeingültige Aussage beinhaltet.*

#### 5.4.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

In den letzten Jahren sind die Preise für gewerbliche Bauflächen auf ein sehr niedriges Preisniveau gesunken.

Gegenüber dem Trend der letzten Jahre hat sich ein leichter Preisanstieg bei erschließungsbeitragsfreien gewerblichen Bauflächen abgezeichnet, wobei die Kaufaktivität jedoch noch weiter stark gesunken ist.

Nach Untersuchungen des Amtes für Verbraucherschutz und Landwirtschaft beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin stagnierte auch im Jahr 2004 die Besiedlung in den überregionalen Gewerbegebieten.

Im Vergleich zum Vorjahr gab 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 Arbeitskräften durch Rationalisierungsmaßnahmen bzw. wegen schlechter Auftragslage halten sich in etwa die Waage.

Eine Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin wurde nicht erstellt.

## **5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland**

**Bauerwartungsland** (vgl. § 4 Abs. 2 WertV)

*“Bauerwartungsland” sind Flächen, die neben der besonderen Lage und Eignung zur städtebaulichen Nutzung definitionsgemäß durch die erhöhte Erwartung einer baulichen Nutzung geprägt sind. Da der gesunde Grundstücksverkehr nur das berücksichtigt, was nach allen Umständen rechtlicher und tatsächlicher Art “greifbar” ist, muss die bauliche Nutzung in “absehbarer Zeit” zu erwarten sein, wobei feste Zeitgrenzen dabei nicht vorgegeben sind.*

**Rohbauland** (vgl. § 4 Abs. 3 WertV)

*“Rohbauland” sind Flächen, die nach planungsrechtlichen Kriterien (namentlich in Form eines rechtskräftigen oder planreifen Bebauungsplanes oder der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, die jedoch nach Lage, Form und Größe der Grundstücke unzureichend geordnet sind oder deren Erschließung noch nicht gesichert ist. Flächen des Rohbaulands sind zu unterscheiden nach Brutto- (d.h. ungeordnetem) Rohbauland und Netto- (d.h. geordnetem) Rohbauland.*

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz–Ruppin kann, auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen, keine Markttendenzen bezüglich Bauerwartungs- bzw. Rohbauland veröffentlichen. Er verweist in diesem Zusammenhang auf die deduktive (Boden-)Wertermittlung für Bauerwartungs- /Rohbauland aus Bodenrichtwerten für vergleichbares baureifes Land, unter Berücksichtigung der für die Wertbildung von werden- dem Bauland maßgeblichen Faktoren wie

- die geschätzte Wartezeit bis zur Baureife
- die entstehenden Kosten oder Beiträge u.ä. sowie
- die bestehenden Risiken (z.B. weitere städtebauliche Entwicklung)

## **5.6. Sonstiges Bauland**

Im Berichtszeitraum 2004 sind die Kauffälle für sonstiges Bauland um 7 % gestiegen.

Der höhere Flächenumsatz ist neben der erhöhten Kaufaktivität auch auf eine größere Fläche je Kauffall (2004 rd. 680 m<sup>2</sup>/Kauffall; 2003 rd. 570 m<sup>2</sup>/Kauffall) zurückzuführen.

Dabei ist der Preis gegenüber dem Vorjahr (2003 rd. 23 €/m<sup>2</sup>; 2004 rd. 14 €/m<sup>2</sup>) gesunken.



## **Übersicht über gezahlte durchschnittliche Preise im Berichtszeitraum**

### für **Erholungsgrundstücke** mit **sehr gutem** Erholungswert

Groß Zerlang „Am kleinen Pälitzsee“	61 - 69 €/m <sup>2</sup> ;
in Krangen „Zermützelsee“	67 €/m <sup>2</sup>
in Rheinsberg „Hafendorf“	rd. 51 €/m <sup>2</sup> .

### für **Erholungsgrundstücke** mit **gutem** Erholungswert

Kyritz „Stolpe“	24 €/m <sup>2</sup> ;
Dranse „Kuhlmühle/Walkmühle“	13 – 24,50 €/m <sup>2</sup> ;
Sewekow „Zum See“	17 €/m <sup>2</sup> ;
Schönberg „Am Werbellinsee“	21 – 30 €/m <sup>2</sup>
und Klosterheide „Feriensparte“	5 – 20 €/m <sup>2</sup> .

### **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.

(2) Guter Erholungswert ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in Wassernähe, in guter Hang- und Waldlage mit ausreichender Sonneneinwirkung 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  
von gutem zu sehr gutem Erholungswert - 100 % Zuschlag  
von gutem zu mittlerem Erholungswert - 50 % Abschlag  
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 m<sup>2</sup> beträgt und die Grundstücke in einer Gemeinschaftsanlage gelegen sind.  
Es ist Stromanschluss vorhanden, die Trinkwasserversorgung erfolgt über Eigenwasserversorgungsanlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Sammelgrube.

(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.

Für **sonstiges Bauland** zur Schaffung von Bahnanlagen innerhalb von Ortschaften wurden 5,00 – 10,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

## **5.7. Erbbaurechte**

Die geringe Menge an auswertbaren Verträgen über den Abschluss von Erbbaupachtverträgen im Berichtszeitraum 2004 lässt keine statistisch gesicherte Auswertung für Erbbauzinssätze zu.

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1. Allgemeines

Landwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, welche aufgrund ihrer Eigenart und ihrer Lage sowie ihrer Nutzung und der Nutzungsmöglichkeiten ausschließlich landwirtschaftliche Tätigkeit zulassen. Ergeben Flächen nach der Beurteilung ihrer Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten, der Lage, ihrer Verwertungsmöglichkeiten und der sonstigen Umstände 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 mögliche Nutzung. Subjektive Nutzungsabsichten bleiben außer Betracht.*

### 6.2. Landwirtschaftliche Flächen

Für Ackerland und Grünland wurden zum Stichtag 01.01.2005 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. Grünlandzahlen:

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. 20

*Auswertung im Berichtszeitraum 2004*

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz 1.000m <sup>2</sup>		Geldumsatz	
	2003	2004	2003	2004	in TEuro	in TEuro
					2003	2004
Acker	149	196	20.896	25896	5.252	5624
Grünland	86	191	8.890	20889	1.386	2856
Wechselland	15	-	5.434	-	930	-
Forsten	131	141	24.253	16931	2.239	1843
weitere Nutzung	3	66	348	506	54	296

Tab. 21

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

Amt/Stadt/Gemeinde	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz 1.000 m <sup>2</sup>	Geldumsatz in TEuro
Stadt Neuruppin	43	5.054	1.144
Gemeinde Fehrbellin	67	11.050	1.923
Gemeinde Heiligengrabe	73	4.556	709
Stadt Kyritz	51	3.268	567
Amt Lindow	23	2.622	324
Amt Neustadt/Dosse	103	6.826	1.228
Stadt Rheinsberg	41	10.960	1.327
Amt Temnitz	40	3.233	513
Gemeinde Wusterhausen	63	8.649	1.350
Stadt Wittstock	91	8.051	1.561
<b>Gesamt</b>	<b>595</b>	<b>64269</b>	<b>10646</b>

Tab. 22

**6.2.1. Preisniveau**

Das Preisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen ist im Bereich des Landkreises Ostprignitz-Ruppin einheitlich. Das liegt an den fast einheitlichen Ertragsbedingungen (Bodengüte, Beschaffenheit, usw.) sowie an der Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe. Marktbeeinflussungen, durch die Überplanung bzw. die Erschließung von neuen Baugebieten, liegen nicht vor.

Bei **Ackerflächen** über 2.500 m<sup>2</sup> Flächengröße (162 Kauffälle) mit einer Ackerzahl unter 40 reichen die Preise von 0,09 €/m<sup>2</sup> bis 0,50 €/m<sup>2</sup>. Der mittlere Kaufpreis liegt bei 0,23 €/m<sup>2</sup>.

Von 0,08 €/m<sup>2</sup> bis 0,40 €/m<sup>2</sup> reichen die Preisspannen bei 148 ausgewerteten Kauffällen mit einer Flächengröße über 2.500 m<sup>2</sup> und einer **Grünlandnutzung** (Grünlandzahl unter 40). Der mittlere Kaufpreis liegt bei 0,17 €/m<sup>2</sup>.

Die Kauffallauswertung im Jahr 2004 im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ergab wie im Vorjahr Preise von 0,05 €/m<sup>2</sup> bis 0,15 €/m<sup>2</sup> bei **Öd- und Unland**.

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

Für nicht ertragsorientierte **Wasserflächen** wurden im Berichtszeitraum Preise von 0,05 – 0,10 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Bei Gewässern II. Ordnung wurden Preise von durchschnittlich 0,15 €/m<sup>2</sup> erzielt.

*Wasserflächen sind definiert, als von oberirdischen Gewässern nicht nur vorübergehend eingenommene Flächen, die nicht ertragsorientiert sind (d.h. die keinen nachhaltigen Ertrag erwirtschaften).*

### 6.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Bei den Acker- und Grünlandflächen mit einer Flächengröße von über 2.500 m<sup>2</sup> ist bei den ausgewerteten Kauffällen nur ein leichter Rückgang im Preisniveau zum Vorjahr erkennbar. Damit setzt sich der Trend des Vorjahres fort.

Nutzungsart	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		mittlerer Kaufpreis in EUR/ m <sup>2</sup>	
	2003	2004	2003	2004
Ackerland (AZ < 40)	0,11 – 0,67	0,09 – 0,50	0,25	0,23
Grünland (GZ < 40)	0,10 – 0,50	0,08 – 0,40	0,18	0,17

Tab. 23

### 6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen liegen nicht vor.

### 6.2.4. Höfe

Für Betriebe der Landwirtschaft (Höfe) liegt der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für das Jahr 2004 nur ein Verkaufsfall vor. Dieser Wert ist für eine Auswertung nicht geeignet.

## 6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

*Zu den forstwirtschaftlich genutzten Flächen gehören alle mit Forstpflanzen bestockten Grundflächen, ebenso wie kahl geschlagene (verlichtete) Flächen, Waldwege, Waldwiesen, Lichtungen und Wildäusungsplätze, aber auch Sicherungs- und Schutzstreifen. Nicht zur Waldfläche gehören jedoch sonstige mit Forstpflanzen bestockte Grundstücke wie Parkanlagen, Friedhöfe, Baumschulen usw.*

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen sind vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden. Statistische Untersuchungen dieses Grundstücksteilmarktes haben ergeben, dass sich Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen wegen der Unterschiede im Bestand nur eingeschränkt miteinander vergleichen lassen. Die Auswertung der forstwirtschaftlichen Flächen ist nur allgemein, da in den Kaufverträgen nicht nachvollziehbar ist, inwieweit der Waldbewuchs bei der Preisbildung Berücksichtigung fand bzw. in welcher Höhe.

Die Analyse von 106 ausgewerteten Kauffällen im Berichtszeitraum zeigt ein Preisniveau von 0,01 €/m<sup>2</sup> bis 0,36 €/m<sup>2</sup> mit einer relativ starken Streuung der Einzelwerte. Der **mittlere Kaufpreis** lag bei **0,09 €/m<sup>2</sup>** im Jahr 2004 (2003 0,10 €/m<sup>2</sup>).

## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Das Preisniveau für sonstige unbebaute Grundstücke ist im Bereich des Landkreises Ostprignitz-Ruppin mit Preisen von 0,10 bis 23,00 €/m<sup>2</sup> sehr uneinheitlich.

Durch die Vielschichtigkeit des Marktverhaltens ergibt sich auch bei der Preisentwicklung ein regional unterschiedliches Bild. Neben vereinzelt Preissteigerungen waren auch Preisrückgänge zu beobachten.

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.

**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 gewinnorientierten Grundstücksmarkt entzogen.

- 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  
Im Berichtszeitraum liegen 7 Kauffälle zu Preisen von 1,00 – 2,20 €/m<sup>2</sup> vor.
- Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf sind öffentliche Freiflächen, Friedhöfe, Festwiesen und PKW Stellplätze.  
Bei den sonstigen Gemeinbedarfsflächen ist ein Flächenrückgang gegenüber dem Vorjahr, bei einem gestiegenen Durchschnittspreis, zu verzeichnen. Dabei lag die Preisspanne zwischen 2 €/m<sup>2</sup> und 13 €/m<sup>2</sup>. Die mittlere Flächengröße betrug 817 m<sup>2</sup>.

Bei den **örtlichen Verkehrseinrichtungen** sind 41 Kauffälle registriert worden. Die Flächengrößen liegen zwischen 4 m<sup>2</sup> und 6.000 m<sup>2</sup>, bei einer Preisspanne von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 23 €/m<sup>2</sup>.

Ähnlich verhält es sich bei den 10 Verkäufen der sonstigen Verkehrseinrichtungen.

Insgesamt kann bei den **sonstigen Flächen** gegenüber dem Vorjahreszeitraum eingeschätzt werden, dass sich sowohl die Kaufaktivität, der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz im Berichtszeitraum erhöht haben. Auch lässt sich eine generelle Preissteigerung feststellen.

Bei den Grundstücken für **private Grünanlagen** wurden in den 156 Kauffällen, Kaufpreise von 0,27 €/m<sup>2</sup> bis 25,15 €/m<sup>2</sup> (Mittel 4,87 €/m<sup>2</sup>) vereinbart.

Untersuchungen der s.g. „**Hausgärten**“ (Garten direkt am Wohngrundstück angrenzend) im Jahr 2004 ergaben eine steigende Tendenz des Preisniveaus gegenüber dem Vorjahr. Der Preis pro m<sup>2</sup> „Hausgartenfläche“ beträgt 30 % vom relativen Bodenwert des baureifen Landes in ländlichen Regionen und 35 % vom relativen Bodenwert des baureifen Landes in den städtischen Regionen.

Der **Dauerkleingarten** ist ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen

für den Eigenbedarf und zur Erholung dient und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten zusammengefasst sind.

Der Preis pro m<sup>2</sup> „Dauerkleingartenfläche“ beträgt 15 - 20 % vom relativen Bodenwert des baureifen Landes in ländlichen Regionen und 10 –15 % vom relativen Bodenwert des baureifen Landes in den städtischen Regionen.

Damit setzt sich der Trend vom Vorjahr fort.

**Grundstücke mit besonderer Funktion** sind in 22 Kauffällen veräußert worden. Die Preisspanne lag zwischen 0,50 €/m<sup>2</sup> bis 36,82 €/m<sup>2</sup> (Mittel 8,05 €/m<sup>2</sup>).

## 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 eines jeden Jahres zu ermitteln.

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 Auswirkung des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes.

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

#### Bemerkung:

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

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.

<b>Ort</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Stadt Wittstock</b> 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.
<b>Stadt Rheinsberg</b> Stadtkern	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 18.10.1990 und Wertermittlungsstichtag 25.07.2002 fortgeschrieben. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
<b>Stadt Neuruppin</b> 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.
<b>Stadt Lindow</b> 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.
<b>Stadt Kyritz</b>	Es liegen noch keine zonalen besonderen Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität für das Sanierungsgebiet vor.
<b>Stadt Wusterhausen</b> 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.
<b>Blumenthal</b> Dorfkern	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 06.12.1990 und Wertermittlungsstichtag 25.07.2002 fortgeschrieben. Die zonalen Anfangs- und Endwerte liegen ebenfalls vor. Die Werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.

Tab. 24

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.

## 8.2. Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiel)



Abb. 24



### 8.3. Übersichten über die Bodenrichtwerte

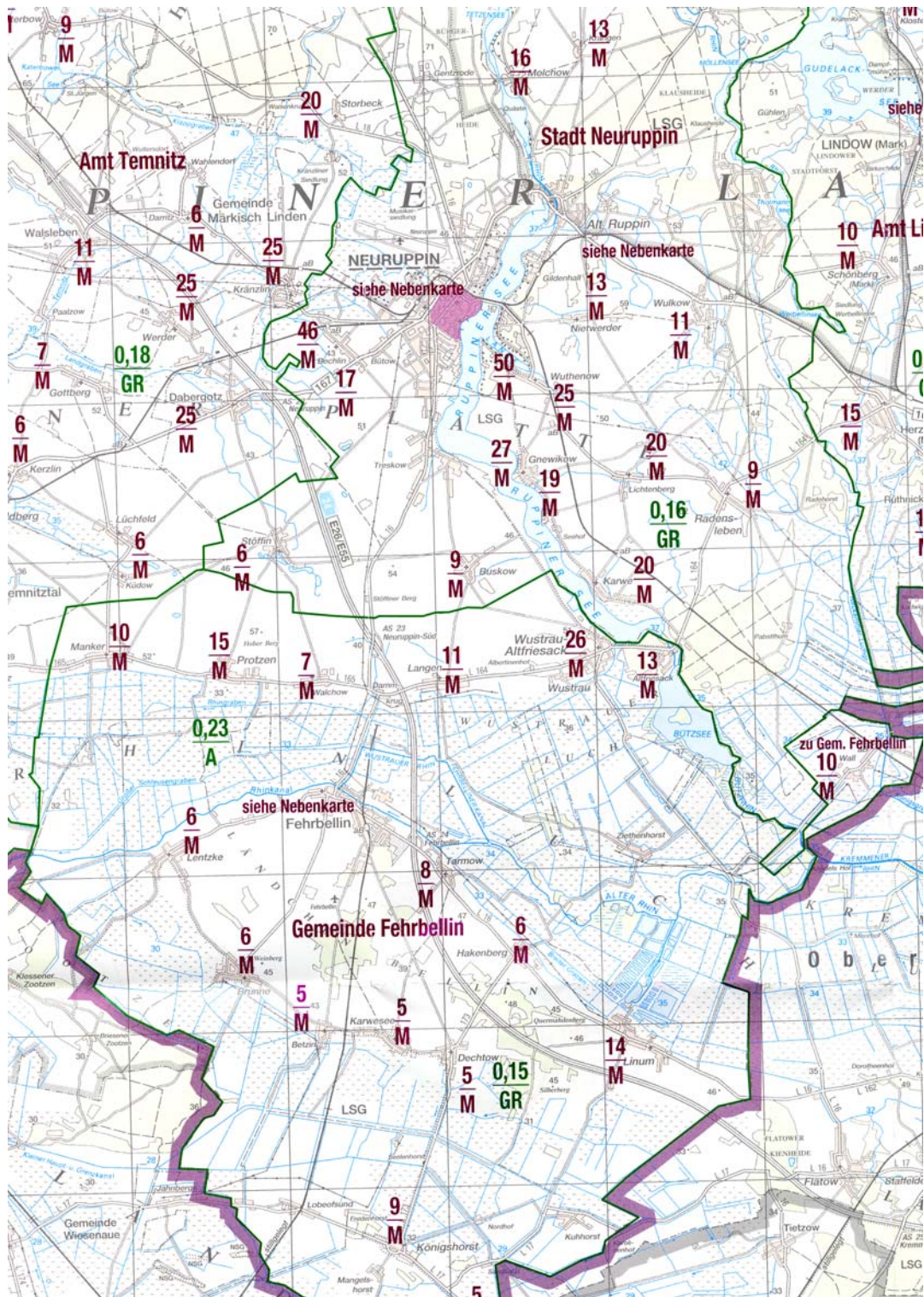


Abb. 25

## 9. Bebaute Grundstücke

### 9.1. Allgemeines

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

Die Auswertungen der Kauffälle der bebauten Grundstücke sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt.

	Kaufverträge		Anteil in %	
	2003	2004	2003	2004
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	233	265	60,2	47,8
<b>Reihenhäuser/Doppelhäuser</b>	10	18	2,6	3,2
<b>Wochenendhäuser</b>	68	109	17,6	19,7
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	8	37	2,1	6,7
<b>Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude</b>	41	42	10,5	7,6
<b>sonstige Gebäude</b>	27	83	7,0	15,0
<b>Gesamt</b>	<b>387</b>	<b>554</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab. 25

Im Berichtsjahr 2004 wurden rd. 43 % mehr bebaute Grundstücke veräußert als im Jahr 2003. Die Nachfrage bei Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. Die Kaufaktivität ist im Berichtszeitraum bei Wochenendhäusern analog dem Trend des Vorjahres weiter stark gestiegen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern zeigt sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Zuwachs der Kauffälle.

Der Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup> zeigt im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr folgende Tendenz:

	Jahr		Anteil in %	
	2003	2004	2003	2004
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	471	802	48,2	27,9
<b>Reihenhäuser/Doppelhäuser</b>	13	8	1,3	0,3
<b>Wochenendhäuser</b>	58	64	6,0	2,2
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	11	90	1,2	3,1
<b>Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude</b>	313	177	32,0	6,2
<b>Sonstige Gebäude</b>	111	1.731	11,3	60,3
<b>Gesamt</b>	<b>978</b>	<b>2.873</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab. 26

Im Jahr 2004 war bei den bebauten Grundstücken insgesamt ein starker Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die in den letzten Jahren rückläufige Flächenumsatz tendenz bestätigte sich lediglich bei den Teilmärkten der Reihen- und Doppelhäuser sowie den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden.

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

	Geldumsatz		Anteil in %	
	in 100 TEuro 2003	in 100 TEuro 2004	2003	2004
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	200	204	50,6	41,5
Reihenhäuser/Doppelhäuser	7	10	1,8	1,9
Wochenendhäuser	68	107	17,3	21,7
Mehrfamilienhäuser	8	28	2,0	5,6
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	100	66	25,3	13,5
sonstige Gebäude	12	78	3,0	15,8
<b>Gesamt</b>	<b>395</b>	<b>493</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tab. 27

*Bebaute Grundstücke nach Ämtern/Städten/Gemeinden*

Amt/Stadt/Gemeinde	Kauffälle 2003	Kauffälle 2004
Stadt Neuruppin	88	106
Gemeinde Fehrbellin	19	54
Gemeinde Heiligengrabe	17	29
Stadt Kyritz	38	38
Amt Lindow	35	39
Amt Neustadt/Dosse	35	44
Stadt Rheinsberg	68	108
Amt Temnitz	16	26
Gemeinde Wusterhausen	26	48
Stadt Wittstock	45	62
<b>Gesamt</b>	<b>387</b>	<b>554</b>

Tab. 28

Amt/Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup> 2003	Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup> 2004
Stadt Neuruppin	133	228
Gemeinde Fehrbellin	50	309
Gemeinde Heiligengrabe	36	86
Stadt Kyritz	63	318
Amt Lindow	70	136
Amt Neustadt/Dosse	144	173
Stadt Rheinsberg	105	407
Amt Temnitz	71	186
Gemeinde Wusterhausen	170	812
Stadt Wittstock	133	218
<b>Gesamt</b>	<b>978</b>	<b>2.873</b>

Tab. 29

Amt/Stadt/Gemeinde	Geldumsatz in 100 TEuro 2003	Geldumsatz in 100 TEuro 2004
Stadt Neuruppin	119	123
Gemeinde Fehrbellin	36	36
Gemeinde Heiligengrabe	11	24
Stadt Kyritz	26	20
Amt Lindow	24	24
Amt Neustadt/Dosse	23	22
Stadt Rheinsberg	85	139
Amt Temnitz	11	22
Gemeinde Wusterhausen	21	30
Stadt Wittstock	39	52
<b>Gesamt</b>	<b>395</b>	<b>493</b>

Tab. 30

## 9.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser wurden im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr um 3,7 % weniger veräußert. Der Erwerb erfolgte zu 92 % durch Kauf. Rund 4 % der Einfamilienhäuser wurden im Berichtszeitraum im Zwangsversteigerungsverfahren erworben. Die Kaufaktivität bei Zweifamilienhäusern ist dagegen im Berichtszeitraum um rd. 7 % gestiegen.

Insgesamt ist der Flächenumsatz bei dem Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser gestiegen, wobei der Geldumsatz gesunken ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass Grundstücke, bebaut mit Ein- und Zweifamilienhäusern, im Jahr 2004 preiswerter erworben werden konnten.

### 9.2.1. Preisniveau

Die mittlere Wohnfläche bei Einfamilienhäusern im Kreisgebiet lag bei 111 m<sup>2</sup>. Es wurden Preise von 125 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 2.023 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mittel 802 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) gezahlt.

Amt/Stadt/Gemeinde	Mittlere Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittel Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> WF
Stadt Neuruppin	130	1.100	550 - 2.023
Gemeinde Fehrbellin	105	913	400 - 1.400
Gemeinde Heiligengrabe	90	796	458 - 1.404
Stadt Kyritz	77	779	779
Amt Lindow	126	712	149 - 1.167
Amt Neustadt/Dosse	90	443	125 - 760
Stadt Rheinsberg	101	401	168 - 856
Amt Temnitz	142	632	375 - 873
Gemeinde Wusterhausen	109	415	156 - 733
Stadt Wittstock	91	929	273 - 1.456

Abb. 31

Bei Zweifamilienhäusern liegt im Berichtszeitraum die mittlere Wohnfläche bei 88 m<sup>2</sup>. Der Preis beträgt 725 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mittel) bei einer Preisspanne von 200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 2.250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Amt/Stadt/Gemeinde	Mittlere Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittel Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> WF
Stadt Neuruppin	140	450	-
Amt Neustadt/Dosse	89	305	288 - 337
Stadt Rheinsberg	60	2.250	-
Amt Temnitz	73	993	986 - 1000
Gemeinde Wusterhausen	90	200	-

Tab. 32

In der nachfolgenden Übersicht sind die Wohnflächengröße und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren dargestellt.

Baujahr	Mittlere Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittel Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> WF
<b>Baujahr &lt;= 1948</b>	103	724	149 – 2.250
<b>Baujahr 1949 - 1970</b>	94	664	156 – 1.253
<b>Baujahr &gt;= 1971</b>	122	1.029	125 – 2.023

Tab. 33

### 9.2.2. Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum zeigt sich, dass bei dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr größere Grundstücke bei gesunkenen Preisen veräußert wurden. Der mittlere Preis betrug rd. 77.000 €Kauffall, während im Vorjahreszeitraum ein Preis von rd. 86.000 € Kauffall im Mittel erzielt wurde.

Der Geldumsatz pro m<sup>2</sup> bebaute Fläche betrug 25 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2004 (Jahr 2003 rd. 42 €/m<sup>2</sup>; Jahr 2002 rd. 36 €/m<sup>2</sup>).

### 9.2.3. Marktanpassungsfaktoren

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

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

### 9.2.4. Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren, für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht abgeleitet.

### 9.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Reihenhäuser/Doppelhaushälften wurden im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr mehr veräußert, jedoch beträgt der Anteil der Reihenhäuser/Doppelhaushälften nur 3,2 % der Gesamtanzahl der Kauffälle bei bebauten Grundstücken.

Trotz der höheren Kaufaktivität bei dem Teilmarkt Reihenhäuser/Doppelhaushälften ist der Flächenumsatz gesunken.

#### 9.3.1. Preisniveau

Die mittlere Wohnfläche bei dem Teilmarkt der Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Kreisgebiet lag bei 88 m<sup>2</sup>. Es wurden Preise von 99 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 1.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mittel 591 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) gezahlt.

Amt/Stadt/Gemeinde	Mittlere Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittel Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> WF
Stadt Neuruppin	92	818	200 – 1.200
Stadt Kyritz	72	311	310 – 311
Amt Lindow	72	99	-
Gemeinde Wusterhausen	102	294	-
Stadt Wittstock	92	586	300 – 1.000

Tab. 34

In der nachfolgenden Übersicht sind Wohnflächengröße und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften nach Baujahren dargestellt.

Baujahr	Mittlere Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittel Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> WF
<b>Baujahr &lt;= 1948</b>	82	526	200 - 900
<b>Baujahr 1949 - 1970</b>	95	414	200 - 986
<b>Baujahr &gt;= 1971</b>	91	894	99 – 1.200

Tab. 35

#### 9.3.2. Preisentwicklung

Eine gestiegene Nachfrage gegenüber dem Vorjahr zeigt sich auch bei Reihen- und Doppelhäusern.

Im Jahr 2004 wurde ein Preis von 125 €/m<sup>2</sup> bebaute Fläche (Mittel) gezahlt (2003 rd. 54 €/m<sup>2</sup> bebaute Fläche, 2002 rd. 88 €/m<sup>2</sup> bebaute Fläche). Dabei beträgt die Grundstücksgröße bei dem Teilmarkt der Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Durchschnitt nur 34 % der Grundstücksgröße des Vorjahres. Der daraus resultierende mittlere Preis pro Kauffall im Berichtszeitraum beträgt rd. 56.000 €(2003 rd. 70.000 €Kauffall).

Der Preis für Reihenhäuser/Doppelhaushälften je Kauffall ist im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr weiter gesunken.

### **9.3.3. Marktanpassungsfaktoren**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat keine Marktanpassungsfaktoren für den Teilmarkt der Reihen- und Doppelhäuser ermittelt.

### **9.3.4. Vergleichsfaktoren**

Vergleichsfaktoren, für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke der Reihen- und Doppelhäuser in der Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht abgeleitet.

## **9.4. Wohnungseigentum**

Von den 28 Kauffällen bei Wohnungseigentum handelt es sich in 13 Fällen um den Erstverkauf und bei den restlichen Kauffällen um eine Weiterveräußerung von Wohnungseigentum.

Der Trend der letzten Jahre bezüglich der Stagnation der Kaufaktivitäten bei Wohnungseigentum setzt sich auch im Berichtsjahr weiter fort. Nach wie vor ist in der Kreisstadt Neuruppin die Wohnungseigentumsnachfrage mit 78 % am höchsten.

Wohnungseigentum wurde im Landkreis zu 82 % durch Kauf und 18 % in der Zwangsversteigerung im Jahr 2004 erworben.

### **9.4.1. Preisniveau**

Im Erstverkauf wurde eine durchschnittliche Wohnfläche der Eigentumswohnung von 95 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Kaufpreise liegen zwischen 747 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 1.875 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei einer Weiterveräußerung des Wohnungseigentums wurde ein Preis von 1.230 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Mittel erzielt. Die Kaufpreisspanne reicht von 682 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 1.726 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### **9.4.2. Preisentwicklung**

Der mittlere Wohnflächenpreis beträgt im Berichtszeitraum 1.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2003 rd. 1.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Für Objekte der Baujahre 1971 bis 2001 wurde ein mittlerer Wohnflächenpreis von 1.024 €/m<sup>2</sup> (106 m<sup>2</sup> mittlere Wohnfläche) und für Objekte ab dem Baujahr 2002 ein Preis von rd. 1.656 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Mittel erzielt.

Es ist erkennbar, dass sich der Preis bei Wohnungseigentum etwas erholt hat, jedoch die Kaufaktivität (Nachfrage) stagniert. Über 10 % der Eigentumswohnungen wurden im Berichtszeitraum im Zwangsversteigerungsverfahren vermarktet.

### **9.4.3. Vergleichsfaktoren**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sieht, wegen der geringen Anzahl von Verkäufen von Wohnungseigentum, eine weitere Auswertung

als nicht marktrepräsentativ an. Er empfiehlt, bei Fragen zu Wohnungseigentum, die Kaufpreissammlung in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zu nutzen.

## 9.5. Teileigentum

In 4 Kauffällen wurde *Teileigentum* im Berichtszeitraum veräußert. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein weiterer Rückgang.

50 % des Teileigentums wurden im Rahmen der Zwangsversteigerung erworben.

Eine Auswertung der geringen Verkäufe von Teileigentum ist nicht marktkonform. Deshalb empfiehlt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei Fragen zu Teileigentum die Kaufpreissammlung in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zu nutzen.

## 9.6. Mehrfamilienhäuser

*Unter einem Mehrfamilienhaus wird üblicherweise ein Mietshaus mit mindestens vier Vollgeschossen verstanden, wobei die Anzahl der weiteren Geschosse nach oben offen ist.*

Die Kaufaktivität bei Mehrfamilienhäusern ist im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen.

Der Erwerb der Mehrfamilienhäuser erfolgte zu 81 % im Wege des Kaufes und zu 19 % im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Insgesamt ist im Berichtszeitraum ein Anstieg des Flächen- und Geldumsatzes bei dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen.

### 9.6.1. Preisniveau

Die mittlere Wohnfläche beim Kauf von Mehrfamilienhäusern im Kreisgebiet lag bei 242 m<sup>2</sup>. Es wurden Preise von 180 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 352 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mittel 258 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) gezahlt.

Bei dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser zeigt sich im Berichtszeitraum, dass größere Grundstücke gegenüber dem Vorjahr erworben wurden (2004 rd. 2.400 m<sup>2</sup> bebaute Fläche; 2003 rd. 1.400 m<sup>2</sup> bebaute Fläche).

Der mittlere Preis für bebaute Flächen mit Mehrfamilienhäusern ist von 73 €/m<sup>2</sup> bebaute Fläche im Jahr 2003 auf 31 €/m<sup>2</sup> bebaute Fläche im Berichtsjahr 2004 gesunken.

Der durchschnittliche Preis für Mehrfamilienhäuser pro Kauffall betrug im Jahr 2004 rd. 76.000 € während im Vorjahreszeitraum noch ein Durchschnittspreis von rd. 100.000 € Kauffall erzielt wurde.



### **9.6.2. Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren**

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

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

### **9.6.3. Vergleichsfaktoren**

Vergleichsfaktoren, für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke der Mehrfamilienhäuser in der Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht abgeleitet.

## **9.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser**

Die Kaufaktivität bei den Teilmarkt der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser ist im Berichtszeitraum zum Vorjahr konstant geblieben, wobei die Erwerbsanteile der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser durch Kauf 62 % und im Wege der Zwangsversteigerung 26 % betragen.

Der Flächenumsatz sowie der Geldumsatz bei diesem Teilmarkt weisen eine rückläufige Tendenz auf. Die durchschnittliche Grundstücksgröße pro Kauffall (2004 rd. 4.200 m<sup>2</sup> bebaute Fläche; 2003 rd. 7.600 m<sup>2</sup> bebaute Fläche; 2002 rd. 6.050 m<sup>2</sup> bebaute Fläche) hat sich ebenfalls verringert.

### **9.7.1. Preisniveau**

Wurden im Jahr 2003 pro Kauffall noch rd. 244.000 € gezahlt, wurde im Berichtszeitraum im Durchschnitt pro Kauffall nur noch ein Preis von 157.000 € erzielt. Dieser Preisunterschied ist jedoch auf den geringeren Flächenumsatz je Kauffall zurückzuführen und kann deshalb nicht als ein Preisrückgang bei Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser gewertet werden.

### **9.7.2. Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat keine Liegenschaftszinssätze für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ermittelt.

### **9.7.3. Vergleichsfaktoren**

Vergleichsfaktoren, für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in der Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht abgeleitet.

## 9.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

Eine Auswertung der wenigen Kauffälle der Gewerbe- und Industrieobjekte ist nach Ansicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte nicht möglich, da die Einzelwerte regional und von der Nutzungsmöglichkeit her stark streuen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte empfiehlt daher, die Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Auskünfte über diesen Teilmarkt zu nutzen.

## 9.9. Sonstige bebaute Objekte

Bei Wochenendhäusern wurde gegenüber dem Vorjahr ein erneuter Kauffallanstieg im Landkreis registriert (109 Kauffälle Jahr 2004; 68 Kauffälle Jahr 2003). Pro Kauffall ist ein Flächenrückgang beim Teilmarkt der Wochenendhäuser zu verzeichnen. Betrag der Flächenumsatz pro Kauffall im Jahr 2003 im Durchschnitt rd. 850 m<sup>2</sup>, so reduzierte er sich im Berichtszeitraum auf 590 m<sup>2</sup>.

Der mittlere Kaufpreis je Kauffall betrug im Jahr 2004 rd. 98.000 € (2003 rd. 100.000 €). Die Untersuchung des Teilmarktes der Wochenendhäuser hat ergeben, dass die Preise im Berichtszeitraum stark gestiegen sind (2004 rd. 167 €/m<sup>2</sup> bebaute Fläche; 2003 rd. 117 €/m<sup>2</sup> bebaute Fläche). Die große Nachfrage nach derartig lukrativen Grundstücken bestimmt maßgeblich den Preis.

## 10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

### 10.1 Nutzungsentgelte

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 <sup>2</sup> /Jahr
Ruppiner See	1,25 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Molchow-/Teetzensee	bis 2,40 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Gudelacksee	0,77 - 1,36 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Baalsee	0,92 - 1,21 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Kyritzer Seegebiet	0,77 - 0,82 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Vielitz See	0,82 - 1,00 €/m <sup>2</sup> /Jahr

### 10.2. Mieten

*Ist nach dem Vertragswillen der erkennbar werdende Vertragszweck, dass dem Vertragspartner nur das Gebrauchsrecht, nicht aber das Fruchtziehungsrecht eingeräumt wird, dann liegt Miete vor.*

Es existiert im Landkreis Ostprignitz–Ruppin kein einfacher oder qualifizierter Mietpreisspiegel. Ebenfalls verfügt der Gutachterausschuss über keine umfassende Mietdatensammlung in der Geschäftsstelle.

### 10.3. Pachten

*Wird dem Vertragspartner mit der Überlassung der Sache, das Recht zur Fruchtziehung und nicht nur das Recht zum Gebrauch gewährt, ist ein Pachtverhältnis gegeben.*

Eine Datensammlung zu **Pachtpreisen von Landverpachtungen (reines Agrarland)** liegt dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in seiner Geschäftsstelle nicht vor. Da die Landpachtverträge beim Amt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erfasst werden, ist es empfehlenswert, bei Auskunftersuchen sich an dieses Amt zu wenden.

Im Bereich des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind **Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau** von 0,006 - 0,011 €/m<sup>2</sup>/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 Gemüseanbau nach dem Landespachtverkehrsgesetz (AVOLPachtVG). Diese Angaben liegen ebenfalls dem Amt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft des Landkreises vor.

Die **Gartenpacht nach dem Bundeskleingartengesetz** von rd. 0,04 €/m<sup>2</sup> und Jahr entspricht der Höhe der Pacht der letzten Jahre und ist seit Jahren sehr stabil.

Für **Garagengrundstücke** sind Pachten in Höhe von ca. 31,00 - 61,00 Euro/Garagenplatz und Jahr im Landkreis Ostprignitz–Ruppin frei vereinbart worden. Gegenwärtig werden in einigen Kommunen des Landkreises Ostprignitz–Ruppin die Satzungen überarbeitet.

## 11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

### *Aufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte*

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 den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz- BKleingG),
- auf Antrag der Enteignungsbehörde Zustandsfeststellungen für ein Grundstück oder einen Grundstücksteil, bei vorzeitiger Besitzeinweisung durchzuführen,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten, ab dem 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

### *Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte*

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 und Bodenrichtwertauskünften,
- Beschaffen und Erarbeiten allgemeiner Wertermittlungsgrundlagen sowie die 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 oder 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.

### ***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 im Jahr 2004	56
Erstattete Wertgutachten im Jahr 2004	40

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 Auskünfte im Jahr 2004	ca. 4.050
---	-----------

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 der Bodenrichtwertkarte eingetragen. Die Bodenrichtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bezogen werden.

Abgegebene Bodenrichtwertkarten / Marktberichte einschl. Auszüge im Jahr 2004	114
---	-----

***Mitglieder:***

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

***Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg***

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Prignitz  
Industriestraße 1  
19348 Perleberg  
Tel. (03876) 713791-713793  
Fax: (03876) 713794  
e-mail: [prignitz.katasteramt@t-online.de](mailto:prignitz.katasteramt@t-online.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Oberhavel  
Poststraße 1  
16515 Oranienburg  
Tel.: (03301) 601581-601583  
Fax: (03301) 601580  
e-mail: [gutachterausschuss@oberhavel.de](mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland  
Waldemardamm 3  
14641 Nauen  
Tel.:(03321) 4036313  
Fax: (03321) 4036294  
e-mail: [kvahvl@freenet.de](mailto:kvahvl@freenet.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Märkisch-Oderland  
Klosterstr. 14  
15344 Strausberg  
Tel.: (03341)354390  
Fax: (03341) 354498  
e-mail: [katasteramt@landkreismol.de](mailto:katasteramt@landkreismol.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Oberspreewald-Lausitz  
Parkstr. 4 -7  
03205 Calau  
Tel.: (03541) 8705391  
Fax: (03541) 8705310  
e-mail: [gaa@osl-online.de](mailto:gaa@osl-online.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Oder-Spree  
Frankfurter Str. 22  
15848 Beeskow  
Tel.: (03366) 351710  
Fax: (03366) 351718  
e-mail: [Gutachterausschuss.Gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de](mailto:Gutachterausschuss.Gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de)



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Barnim  
Poratzstr. 75  
16225 Eberswalde  
Tel.: (03334) 253226  
Fax: (03334) 253240  
e-mail: [katasteramt-barnim@htb.de](mailto:katasteramt-barnim@htb.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Dahme-Spreewald  
Reutergasse 12  
15907 Lübben  
Tel.: (03546) 202759  
Fax: (03546) 201264  
e-mail: [Joachim.Ohl@l-d-s.de](mailto:Joachim.Ohl@l-d-s.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe Elster**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Elbe-Elster  
Nordpromenade 4a  
04916 Herzberg  
Tel.: (03535) 462706  
Fax: (03535) 462730  
e-mail: [Gutachterausschuss@lkee.de](mailto:Gutachterausschuss@lkee.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Brandenburg a.d. Havel**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Brandenburg a.d. Havel  
Wiener Str. 1  
14772 Brandenburg a.d. Havel  
Tel.: (03381) 586203  
Fax: (03381) 586204  
e-mail: [brb.gutachter@stadt-brb.brandenburg.de](mailto:brb.gutachter@stadt-brb.brandenburg.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Cottbus**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Cottbus  
Karl-Marx-Str. 67  
03044 Cottbus  
Tel.: (0355) 6124212  
Fax: (0355) 6124203  
e-mail: [vermessungsamt.stadt@cottbus.de](mailto:vermessungsamt.stadt@cottbus.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Frankfurt (Oder)**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Frankfurt (Oder)  
Wildenbruchstr. 11  
15230 Frankfurt (Oder)  
Tel.: (0335) 23504  
Fax: (0335) 23505  
e-mail: [Gutachter@frankfurt-oder.de](mailto:Gutachter@frankfurt-oder.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Potsdam  
Stadtverwaltung Potsdam (Hausanschrift) Haus 1  
Hegelallee 6-10  
14467 Potsdam  
Tel.: (0331) 2893182  
Fax: (0331) 2892575  
e-mail: [gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de](mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Potsdam-Mittelmark  
Lankeweg 4  
14513 Teltow  
Tel.: (03328) 318311  
Fax: (03328) 318315  
e-mail: [GAA@potsdam-mittelmark.de](mailto:GAA@potsdam-mittelmark.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Spree-Neiße  
Landesbehördenzentrum  
Vom-Stein-Str. 27  
03050 Cottbus  
Tel.: (0355) 49912215  
Fax: (0355) 49912111  
e-mail: [katasteramt@lksn.de](mailto:katasteramt@lksn.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Teltow-Fläming  
Am Nuthefließ 2  
14943 Luckenwalde  
Tel.: (03371) 6084203  
Fax: (03371) 6089221  
e-mail: [kaethe.62@teltow-flaeming.de](mailto:kaethe.62@teltow-flaeming.de)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Uckermark  
Dammweg 11  
16303 Schwedt  
Tel.: (03332) 441816  
Fax: (03332) 441850  
e-mail: [KVA62@uckermark.de](mailto:KVA62@uckermark.de)

**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg**

Geschäftsstelle des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Land Brandenburg  
Robert-Havemann-Str. 4  
15236 Frankfurt (Oder)  
Tel.: (0335) 5582520  
Fax: (0335) 5582503  
e-mail: [Cornelia.Jonigkeit@lvermaff.brandenburg.de](mailto:Cornelia.Jonigkeit@lvermaff.brandenburg.de)