

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



Grundstücksmarktbericht 2010

Landkreis Ostprignitz - Ruppin



Impressum

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
beim Kataster- und Vermessungsamt
Perleberger Straße 21
16866 Kyritz
- Telefon: 033971/ 62491 - 93
Telefax: 033971/ 71047
e-Mail: gutachter@o-p-r.de
Internet: 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: Brandenburgisches Haupt- und Landgestüt in Neustadt (Dosse)

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

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	3
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt – Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	6
4.	Übersicht über die Umsätze	13
4.1	Vertragsvorgänge	13
4.2	Geldumsatz.....	15
4.3	Flächenumsatz	16
5.	Bauland.....	18
5.1	Allgemeines.....	18
5.2	Individueller Wohnungsbau	19
5.2.1	Preisniveau	20
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	21
5.3	Geschosswohnungsbau.....	22
5.3.1	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	22
5.4	Gewerbliche Bauflächen	22
5.4.1	Preisniveau	23
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe	23
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	23
5.6	Sonstiges Bauland	24
5.7	Erbbaurechte.....	25
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	25
6.1	Allgemeines.....	25
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	26
6.2.1	Preisniveau	27
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	27
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	28
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	29
8.	Bebaute Grundstücke	30
8.1	Allgemeines.....	30
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	32
8.2.1	Preisniveau	33
8.2.2	Preisentwicklung	34
8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften.....	35
8.3.1	Preisniveau	35
8.3.2	Preisentwicklung	37
8.4	Wohnungseigentum.....	37
8.4.1	Preisniveau	37
8.5	Teileigentum.....	38
8.6	Mehrfamilienhäuser	39
8.6.1	Preisniveau	39
8.6.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	40
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	40
8.7.1	Preisniveau	40
8.7.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	41
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	41
8.9	Sonstige bebaute Objekte	41
9.	Bodenrichtwerte	42
9.1	Gesetzlicher Auftrag	42
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	43

9.3	Besondere Bodenrichtwerte	44
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	46
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	47
10.1	Nutzungsentgelte	47
10.2	Mieten.....	48
10.3	Pachten	48
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	48

Anhang

Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

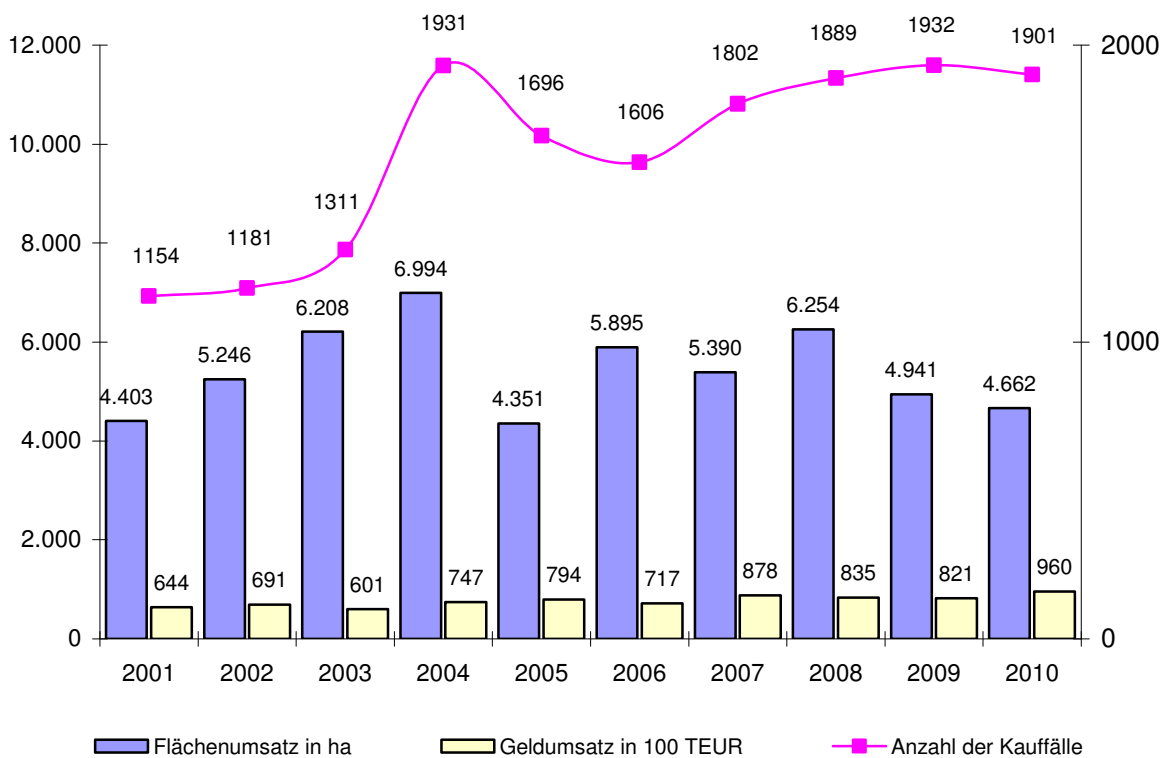
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin basiert auf den Daten der Kaufpreissammlung, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird.

Zur Darstellung des Grundstücksmarktes 2010 konnten 1901 Kauffälle ausgewertet werden. Der Geldumsatz beläuft sich dabei auf insgesamt 96,0 Mio. EUR bei einem Flächenumsatz von 4.462 ha.

Obwohl die Anzahl der Kauffälle und der Flächenumsatz im Berichtszeitraum leicht gesunken sind, hat sich der Geldumsatz um ca. 15 % erhöht.

Entwicklung der Umsätze im Landkreis Ostprignitz-Ruppin



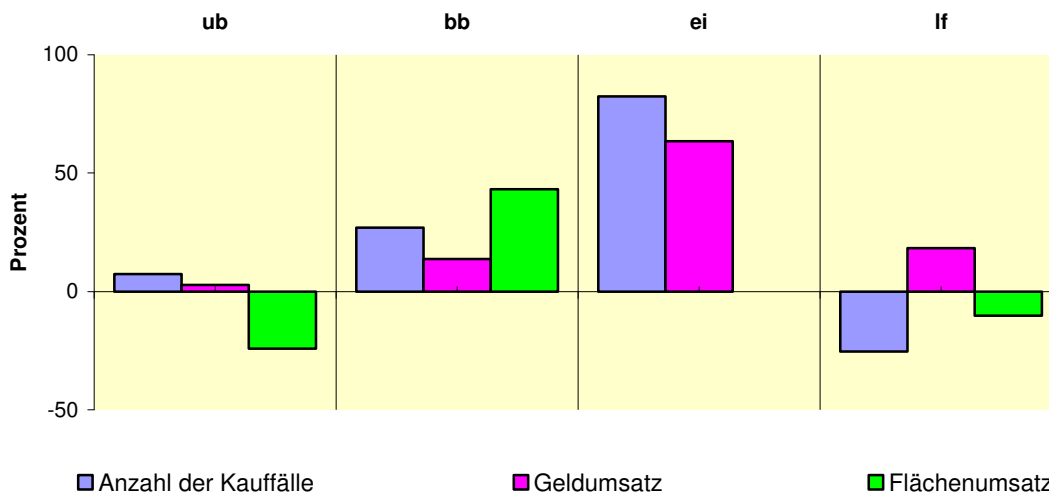
Die nachfolgende Darstellung des Grundstücksmarktes basiert auf der Analyse der Kauffälle in den einzelnen Teilmärkten.

Um die Entwicklung der Umsätze und des Preisniveaus in den einzelnen Teilmärkten besser veranschaulichen zu können, werden auch Daten aus früheren Jahren mit herangezogen. Aufgrund von Korrekturen oder Nacherfassungen in der Kauffalldatenbank können sich jedoch geringfügige Abweichungen beim Vergleich mit älteren Veröffentlichungen ergeben.

Die nachfolgend untersuchten Teilmärkte sind wie folgt definiert:

- **unbebaute Bauflächen (ub)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland und baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist.
- **bebaute Grundstücke (bb)** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, und nicht der Grundstücksart Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet werden können.
- **Wohnungs-/Teileigentum (ei)** sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Das Eigentum bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf)** sind Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und auch in Zukunft nicht anders nutzbar sind.
- **Gemeinbedarfsflächen (gf)** sind Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten bleiben.
- **sonstige Flächen (sf)** sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

Entwicklung einzelner Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr:



Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten und unbebauten Grundstücken sowie bei Wohnungs- und Teileigentum ist zum Teil deutlich angestiegen. So wurden im Landkreis fast doppelt so viele Eigentumswohnungen verkauft wie im Jahr 2009.

Auch der Geldumsatz ist in allen drei Teilmärkten gestiegen. Während sich bei dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke der Flächenumsatz drastisch erhöht hat, ist der Verkauf unbebauter Flächen zurückgegangen.

Beim Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist ausschließlich der Geldumsatz gestiegen.

Die hier nicht dargestellten Gemeinbedarfsflächen zeigen eine deutliche Umsatzsteigerung. Insgesamt wurden ca. 114 ha mehr verkauft, wobei der Geldumsatz um das 4-fache gestiegen ist.

Der Umsatz bei den sonstigen Flächen ist dagegen rückläufig.

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Die Kaufaktivität bei den unbebauten Wohnbaugrundstücken, also den Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser ist im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht angestiegen.

Der mittlere Preis für selbständige Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist jedoch im Berichtszeitraum nochmals um 4,00 EUR/m² auf 26,00 EUR/m² gesunken.

In den Städten des Landkreises (ohne Sanierungsgebiete) betrug der durchschnittliche Kaufpreis dagegen rund 34,00 EUR/m².

Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken ist eine deutliche Steigerung des Gesamtumsatzes zu verzeichnen.

Der mittlere Gesamtkaufpreis bei der Veräußerung von Einfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist von 98.000 EUR auf 104.000 EUR gestiegen. Beim durchschnittlichen Wohnflächenpreis ist ebenfalls eine Steigerung um fast 100,00 EUR/m² (933,00 EUR/m²) gegenüber dem Vorjahr (843,00 EUR/m²) zu verzeichnen.

Beim Verkauf von Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind die Preise dagegen deutlich zurückgegangen, sowohl beim mittleren Gesamtkaufpreis als auch beim Wohnflächenpreis.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Verkäufe von Wohnungseigentum im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2010 ist deutlich gestiegen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 54 Kauffälle (19 Erstverkäufe und 35 Weiterveräußerungen) ausgewertet werden:

Sowohl beim Erstverkauf von Wohneigentum als auch bei der Weiterveräußerung sind die mittleren Wohnflächenpreise gegenüber dem Vorjahr jedoch gesunken.

Gewerbe und Landwirtschaft

Im Berichtszeitraum wurden fast doppelt so viele Verkäufe für gewerbliche Bauflächen registriert wie im Vorjahr. Es wurden jedoch deutlich weniger Flächen umgesetzt.

Aus der Analyse von 24 Kauffällen nach den Kriterien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ergab sich ein mittlerer Preis von 18,00 EUR/m² bei einer mittleren Flächengröße von 2.918 m².

In den überregionalen Gewerbegebieten betrug der Durchschnittspreis 11,25 EUR/m².

Betriebsgrundstücke der Landwirtschaft, wie z.B. Flächen für Biogas- oder Mastanlagen sowie für landwirtschaftliche Produktionsgebäude wurden für durchschnittlich 2,50 EUR/m² verkauft.

Obwohl die Anzahl der Kauffälle von reinen Acker- bzw. Grünlandflächen im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen ist, so hat sich der Geldumsatz doch insgesamt erhöht.

Die durchschnittlich gezahlten Preise sind nochmals gestiegen, sowohl bei den BVVG-Verkäufen als auch bei den sonstigen Veräußerungen:

- für Acker um 4,0 %
- für Grünland um 8,0 %.

Der mittlere Kaufpreis bei den forstwirtschaftlich genutzten Flächen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 16 % auf **0,29 EUR/m²** erhöht.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin soll zuverlässige Informationen über das regionale Marktgeschehen präsentieren und somit zur Markttransparenz und Marktorientierung beitragen.

Er liefert Hintergrundinformationen und für die Wertermittlung erforderliche Daten insbesondere für freiberuflich tätige Sachverständige, Banken, Versicherungen, für die öffentliche Verwaltung und für alle interessierten Bürger.

Die Veröffentlichung neutraler Marktinformationen soll dem interessierten Leser zeitnah einen Überblick über die Situation auf dem regionalen Grundstücksmarkt geben.

Datenbasis des Berichtes und damit Grundlage aller Analysen des Marktgeschehens ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung.

Die daraus abgeleiteten Preise, Preisspannen und Preisentwicklungen sind Ausdruck des allgemeinen durchschnittlichen Preisniveaus im Berichtsjahr.

Im Grundstücksmarktbericht werden keine Prognosen zum Marktgeschehen abgegeben.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt – Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Bundesland Brandenburg



Der **Landkreis Ostprignitz-Ruppin** ist ein ländlich strukturierter Landkreis im Norden Deutschlands.

Er grenzt an die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt.

Unmittelbare Nachbarkreise sind im Osten der Landkreis Oberhavel, im Westen der Landkreis Prignitz und im Süden der Landkreis Havelland.

Die jetzige Struktur des Landkreises wurde durch die Kreisgebietsreform im Dezember 1993 auf der Grundlage des Kreisneugliederungsgesetzes des

Landes Brandenburg geschaffen.

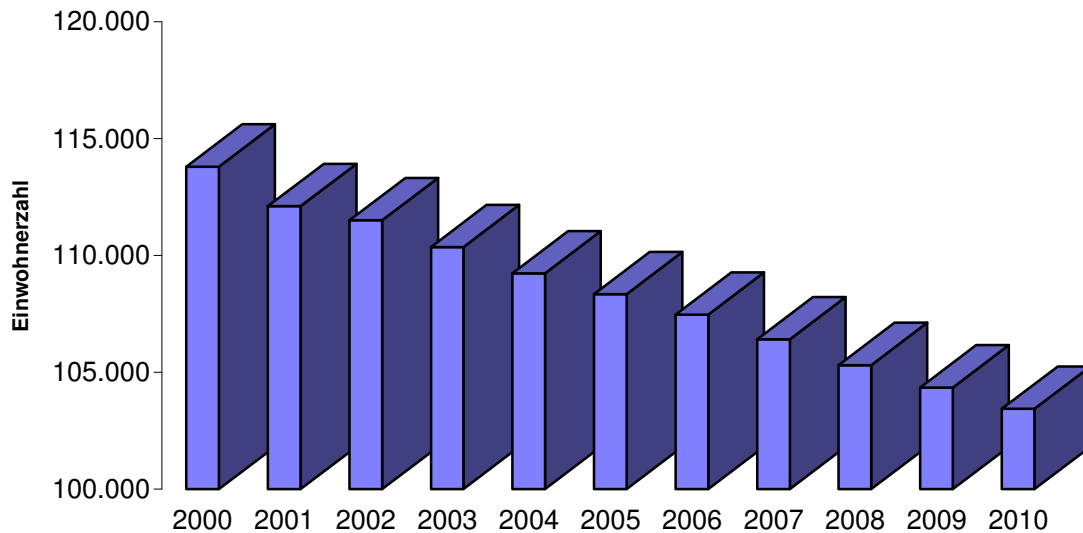
Aus den vormaligen Landkreisen Kyritz, Neuruppin und Wittstock wurde der Landkreis Ostprignitz-Ruppin gebildet.

Kreisstadt und Verwaltungssitz ist die Fontanestadt Neuruppin.

Die Gesamteinwohnerzahl im Landkreis Ostprignitz-Ruppin betrug per 30.06.2010 **103.437** (104.344 zum 30.06.2009), das entspricht einer Bevölkerungsdichte von **41,2** Einwohnern/km².

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin zählt zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.

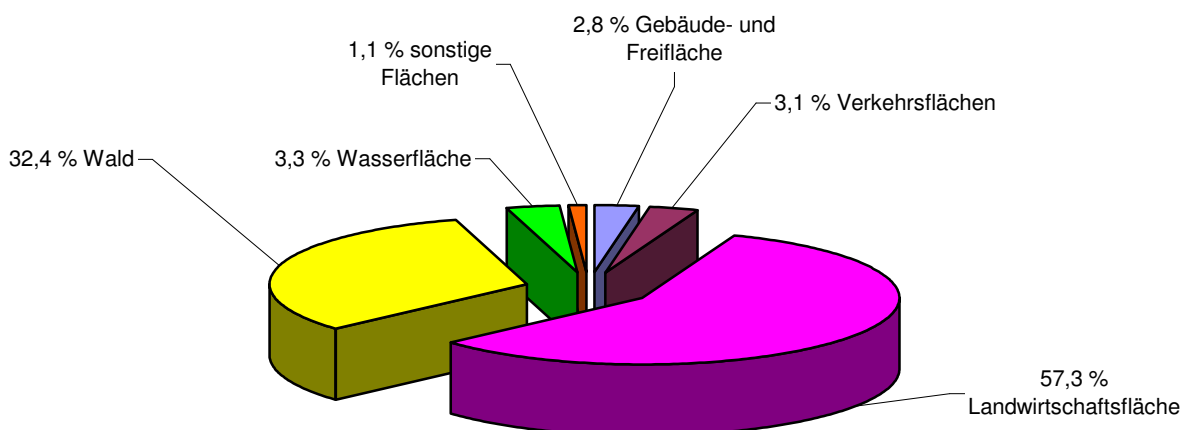
Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Die Grafik zeigt deutlich den kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Im Zeitraum von 2000 bis 2010 ist die Einwohnerzahl um fast 10 % zurückgegangen.

Neben den Landkreisen Uckermark und Potsdam-Mittelmark zählt der Landkreis Ostprignitz-Ruppin zu den flächenmäßig größten Landkreisen des Landes Brandenburg.



Der Anteil land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen an der Gesamtfläche des Landkreises (2.509 km²) beträgt 89,7 %.

Wirtschaftliche Entwicklung

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin bietet der Wirtschaft attraktive Standortfaktoren.

Neben der verkehrsgünstigen Lage direkt an den Autobahnen A 24 (Berlin-Hamburg) und A 19 (Berlin-Rostock) gibt es großflächige und infrastrukturell gut erschlossene Gewerbestandorte.

Die gewerbliche Wirtschaft im Landkreis konzentriert sich insbesondere auf drei Standorte:

- Regionaler Wachstumskern Neuruppin
- Autobahndreieck Wittstock/Dosse
- Kleeblattregion Kyritz

Die Kreisstadt Neuruppin soll sich zu einem Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums im Norden des Landes Brandenburg entwickeln, um so zur Stabilisierung und Entwicklung des dünnbesiedelten ländlichen Raumes beizutragen.

Die Stadt Kyritz, das Amt Neustadt, die Gemeinde Wusterhausen und die Gemeinde Gumtow (Landkreis Prignitz) bilden gemäß des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg einen gemeinsamen Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Kyritz.

Mittelzentren sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen. Sie tragen ganz wesentlich zur Stabilisierung der ländlichen Räume bei.

Die Wirtschaft im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist vordergründig geprägt durch die Produktion und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte. Trotz der eher geringen Ertragsfähigkeit der Böden ist die Landwirtschaft doch ein Hauptwirtschaftszweig in der Region.

Sie ist neben der Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln wichtigste Ressource für nachwachsende Rohstoffe, insbesondere für die Erzeugung von Bioenergie.

Klein- und mittelständische Industrie, Handel und Dienstleistung bestimmen ebenfalls die Wirtschaftsstruktur des Landkreises Ostprignitz-Ruppin.



Ein weiterer Wirtschaftszweig in der Region ist der Tourismus.

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin an der Grenze zu Mecklenburg Vorpommern liegt die faszinierende Wald- und Seenlandschaft des Naturparks Stechlin-Ruppiner Land.

Buchenwälder und klare Seen sind die Markenzeichen des Naturparks.

Das berühmteste Ausflugsziel im Stechlin-Ruppiner Land ist das Rheinsberger Schloss mit der wunderschönen Parkanlage.

Immer mehr Menschen wollen Natur aktiv erleben.

So wurden viele Kilometer Rad-, Fuß-, Wasserwander- und Reitwege eingerichtet.

Auf Grund der weitläufigen Landschaften birgt das nordwestliche Brandenburg, insbesondere die Region Ostprignitz-Ruppin, ein immenses Potential für den Reittourismus.



Ein besonderes Highlight und weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist das Brandenburgische Haupt- und Landgestüt, eines der größten Europas. Es stellt ein Zentrum der nachhaltigen ländlichen Entwicklung von regionaler und überregionaler Bedeutung dar. Aber auch viele kleinere Reiterhöfe in der Region bieten naturnahen Urlaub an.



Der Naturtourismus ist ein wichtiges Standbein in unserem Landkreis und im gesamten Land Brandenburg.



Verwaltungsstruktur des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

Der Landkreis besteht aus 3 Ämtern (Neustadt, Temnitz und Lindow), vier amtsfreien Städten (Kyritz, Neuruppin, Rheinsberg und Wittstock) und drei amtsfreien Gemeinden (Fehrbellin, Heiligengrabe und Wusterhausen).



Übersicht über die Ämter, Städte und Gemeinden des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

Ämter/Städte/Gemeinden		Gemeinden/Ortsteile
<p>Gemeinde Fehrbellin</p> <p>Johann-Sebastian-Bach-Straße 6 16833 Fehrbellin</p> <p><i>Bürgermeisterin:</i> <i>Ute Behnicke</i></p> 	<p>Tel.: 033932/595-0 Fax: 033932/70314</p> <p>info@gemeinde-fehrbellin.de www.gemeinde-fehrbellin.de</p>	<p><i>Stadt Fehrbellin mit den Ortsteilen:</i> Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Fehrbellin, Hakenberg, Karweese, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen Tarmow, Walchow, Wall, Wustrau, Altfriesack</p>
<p>Gemeinde Heiligengrabe</p> <p>Am Birkenwäldchen 1 a 16909 Heiligengrabe</p> <p><i>Bürgermeister:</i> <i>Holger Kippenhahn</i></p> 	<p>Tel.: 033962/67-301 Fax: 033962/67-333</p> <p>gemeinde@heiligengrabe.de www.amt-heiligengrabe-blumenthal.de</p>	<p><i>Gemeinde Heiligengrabe mit den Ortsteilen:</i> Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Grabow, Heiligengrabe, Herzsprung, Jabel, Königsberg, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke</p>
<p>Stadt Kyritz</p> <p>Marktplatz 1 16866 Kyritz</p> <p><i>Bürgermeisterin:</i> <i>Nora Göhrke</i></p> 	<p>Tel.: 033971/85-0 Fax: 033971/85-245</p> <p>stadtverwaltung@kyritz.de www.kyritz.de</p>	<p><i>Stadt Kyritz mit den Ortsteilen:</i> Berlitt, Bork, Drewen, Gantikow, Ganz, Holzhausen, Kötzlin, Lellichow, Mechow, Rehfeld, Teetz</p>
<p>Amt Lindow</p> <p>Straße des Friedens 20 16835 Lindow (Mark)</p> <p><i>Amtsdirktor:</i> <i>Danilo Lieske</i></p> <p><i>Das Amt Lindow führt kein Wappen.</i></p>	<p>Tel.: 033933/896-30 Fax: 033933/72907</p> <p>webmaster@amt-lindow-mark.de www.amt-lindow-mark.de</p>	<p><i>Stadt Lindow (Mark) mit den Ortsteilen:</i> Banzendorf, Klosterheide, Keller, Hindenberg, Schönberg (Mark) <i>die Gemeinden:</i> Herzberg/Mark, Rühnick <i>Gemeinde Vielitzsee mit den Ortsteilen:</i> Seebeck, Strubensee, Vielitz</p>
<p>Amt Neustadt</p> <p>Bahnhofsstraße 6 16845 Neustadt (Dosse)</p> <p><i>Amtsdirktor:</i> <i>Dr. Ulrich Gerber</i></p> 	<p>Tel.: 033970/95-0 Fax: 033970/13445</p> <p>amt@neustadt-dosse.de www.neustadt-dosse.de</p>	<p><i>Stadt Neustadt (Dosse) mit den Ortsteilen:</i> Plänitz, Leddin, Roddahn <i>Gemeinde Breddin</i> <i>Gemeinde Dreetz</i> <i>Gemeinde Sieversdorf-Hohenofen mit den Ortsteilen:</i> Sieversdorf und Hohenofen <i>Gemeinde Stüdenitz-Schönermark Mit den Ortsteilen:</i> Schönermark und Stüdenitz <i>Gemeinde Zernitz-Lohm mit den Ortsteilen:</i> Zernitz und Lohm</p>

<p>Stadt Rheinsberg</p> <p><i>Bürgermeister:</i> <i>Jan-Pieter Rau</i></p> 	<p>Seestraße 21 16831 Rheinsberg</p> <p>Tel.: 033931/55-100 Fax: 033931/2089</p> <p>amt@rheinsberg.de www.rheinsberg.de</p>	<p><i>Stadt Rheinsberg mit den Ortsteilen:</i> Basdorf, Brausberg, Dierberg, Dorf Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen</p>
<p>Amt Temnitz</p> <p><i>Amtsleiterin:</i> <i>Susanne Dorn</i></p> 	<p>Bergstraße 2 16818 Walsleben</p> <p>Tel.: 033920/67-50 Fax: 033920/67-516</p> <p>amt-temnitz@t-online.de www.amt-temnitz.de</p>	<p><i>Gemeinde Märkisch-Linden mit den Ortsteilen:</i> Darritz-Wahlendorf, Gottberg, Kränzlin und Werder <i>Gemeinde Temnitzquell mit den Ortsteilen:</i> Katerbow, Netzeband und Rägelin <i>Gemeinde Temnitztal mit den Ortsteilen:</i> Garz, Kerzlin, Vichel, Küdow-Lüchfeld, Rohrlack und Wildberg <i>Gemeinde Storbeck-Frankendorf</i> <i>Gemeinde Walsleben</i> <i>Gemeinde Dabergotz</i></p>
<p>Gemeinde Wusterhausen</p> <p><i>Bürgermeister:</i> <i>Roman Blank</i></p> 	<p>Am Markt 1 16868 Wusterhausen (Dosse)</p> <p>Tel.: 033979/87 710 Fax: 033979/14565</p> <p>info@wusterhausen.de www.wusterhausen.de</p>	<p><i>Stadt Wusterhausen (Dosse) mit den Ortsteilen:</i> Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Gartow, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow</p>
<p>Stadt Wittstock</p> <p><i>Bürgermeister:</i> <i>Jörg Gehrman</i></p> 	<p>Am Markt 1 16909 Wittstock (Dosse)</p> <p>Tel.: 03394/429-101 Fax: 03394/429-102</p> <p>stadt-wittstock.dosse@t-online.de www.wittstock.de</p>	<p><i>Stadt Wittstock (Dosse) mit den Ortsteilen:</i> Babitz, Berlinchen, Biesen, Christdorf, Dossow, Dranse, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß-Haßlow, Niemerlang, Rossow, Schweinrich, Sewekow, Wulfersdorf, Zempow, Zootzen</p>
<p>Stadt Neuruppin</p> <p><i>Bürgermeister:</i> <i>Jens-Peter Golde</i></p> 	<p>Karl-Liebnecht-Straße 33-34 16816 Neuruppin</p> <p>Tel.: 03391/355 123 Fax: 03391/355 122</p> <p>stadt@stadtneuruppin.de www.neuruppin.de</p>	<p><i>Stadt Neuruppin mit den Ortsteilen:</i> Alt Ruppin, Buskow, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Krangen, Lichtenberg, Molchow, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wuthenow, Wulkow</p>

Übersichtskarte des Landkreises



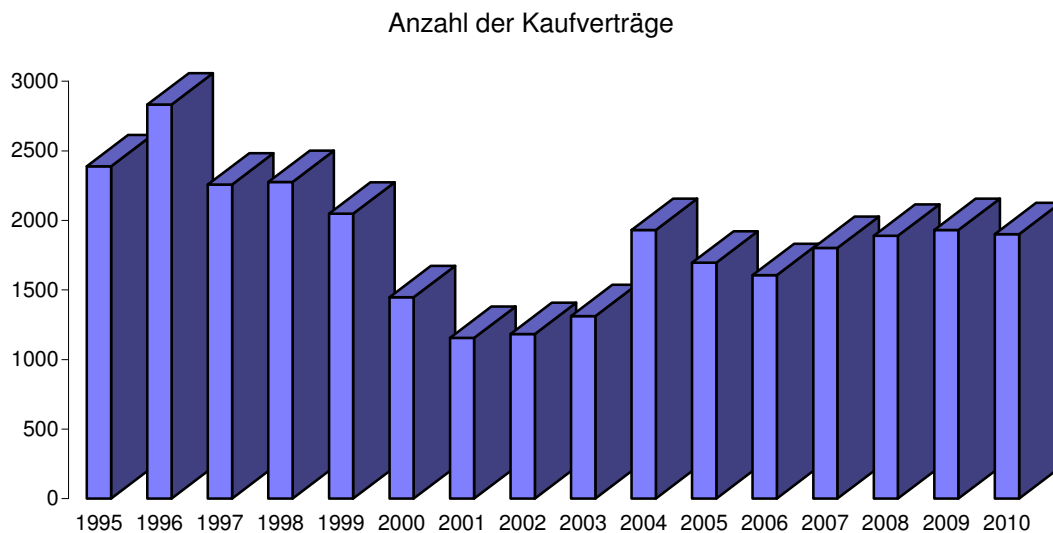
Bevölkerungsdichte in den Regionen des Landkreises

Amt/Stadt/Gemeinde	Einwohner		Fläche [km ²]	Einwohner je km ²	
	2009	2010		2009	2010
Stadt Neuruppin	31.637	31.641	303	104,4	104,4
Gemeinde Fehrbellin	8.929	8.854	268	33,3	33,0
Gemeinde Heiligengrabe	4.792	4.736	206	23,3	23,0
Stadt Kyritz	9.748	9.617	156	62,5	61,6
Amt Lindow	4.853	4.831	125	38,8	38,6
Amt Neustadt/ Dosse	8.260	8.144	266	31,1	30,6
Stadt Rheinsberg	8.666	8.560	325	26,7	26,3
Amt Temnitz	5.541	5.495	248	22,3	22,2
Stadt Wittstock	15.568	15.325	417	37,3	36,8
Gemeinde Wusterhausen	6.350	6.234	195	32,6	32,0
Landkreis insgesamt	104.344	103.437	2.509	41,6	41,2

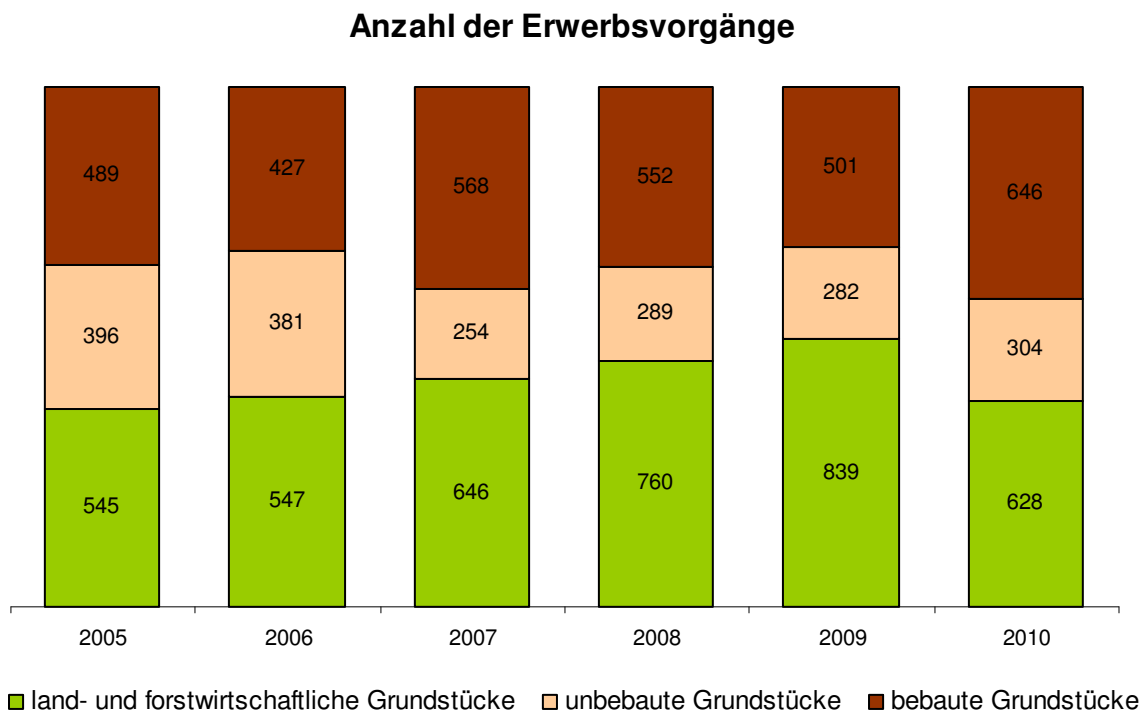
4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

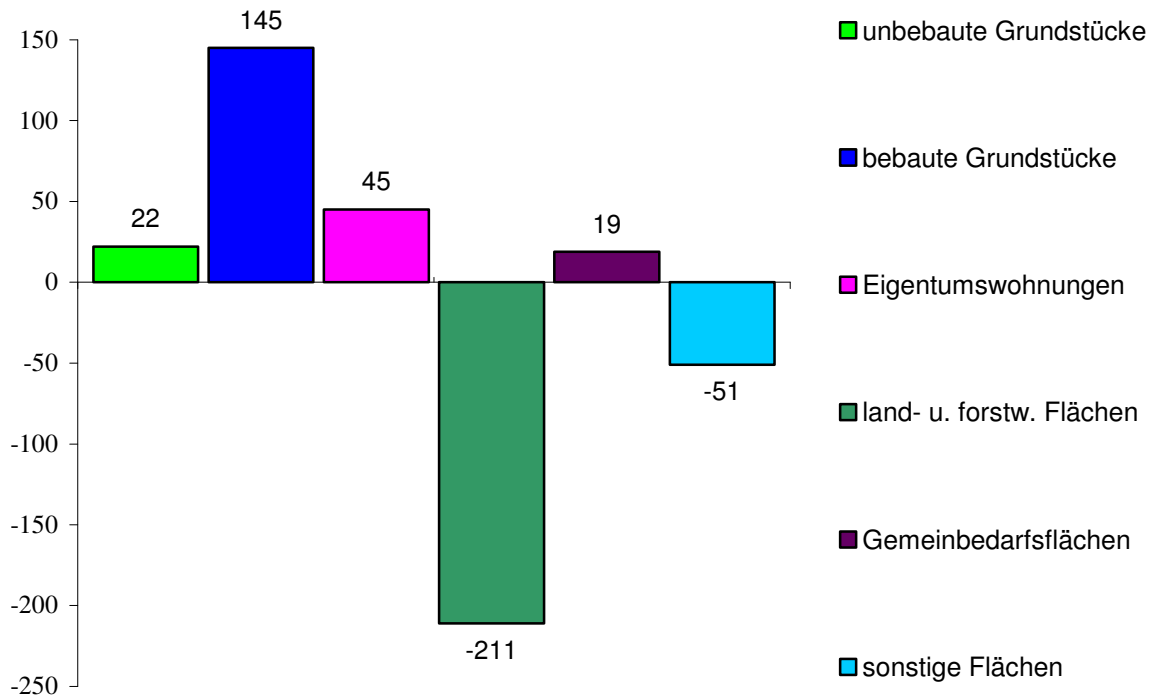
Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtsjahr 2010 **1.901** Erwerbsvorgänge ausgewertet worden. Das sind 31 Kauffälle weniger als im Vorjahr.



Entwicklung des Kauffallverhaltens 2005 bis 2010 in den Teilmärkten

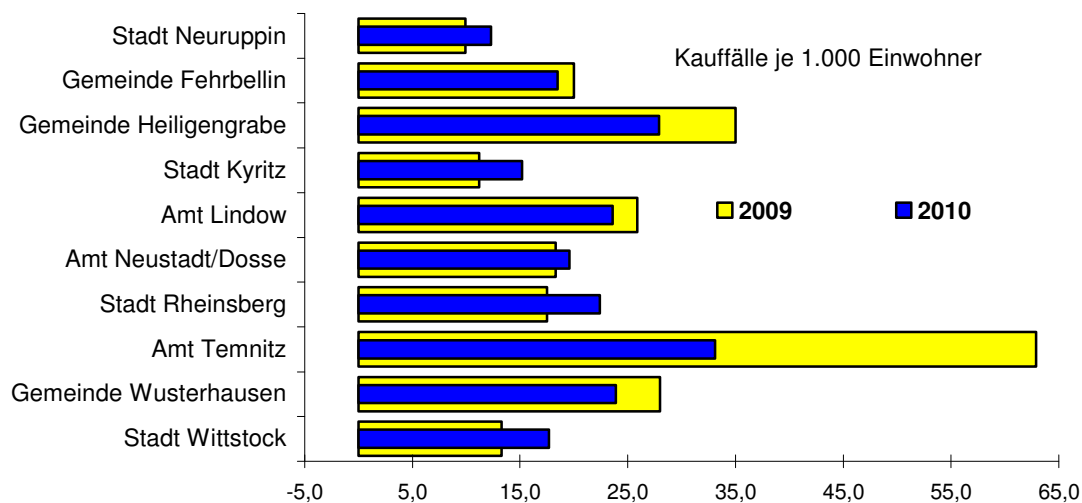


Anzahl der Verträge im Vergleich zum Vorjahr



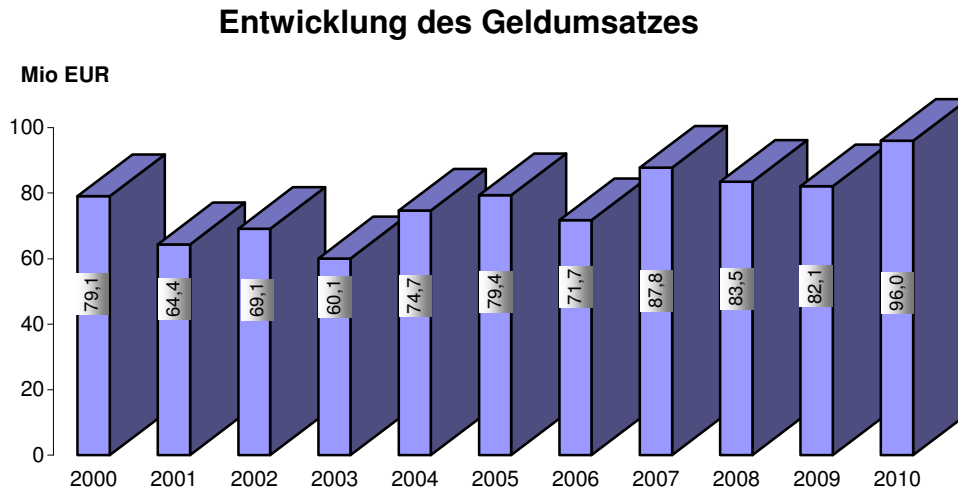
Im Jahr 2010 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 18,4 Kauffälle je 1000 Einwohner abgeschlossen (Vorjahr 18,5). Anteilmäßig ist die Steigerung bei dem Wohnungs- und Teileigentum mit 93,8 % gegenüber dem Vorjahr am höchsten.

Kauffallverhalten in den Regionen des Landkreises



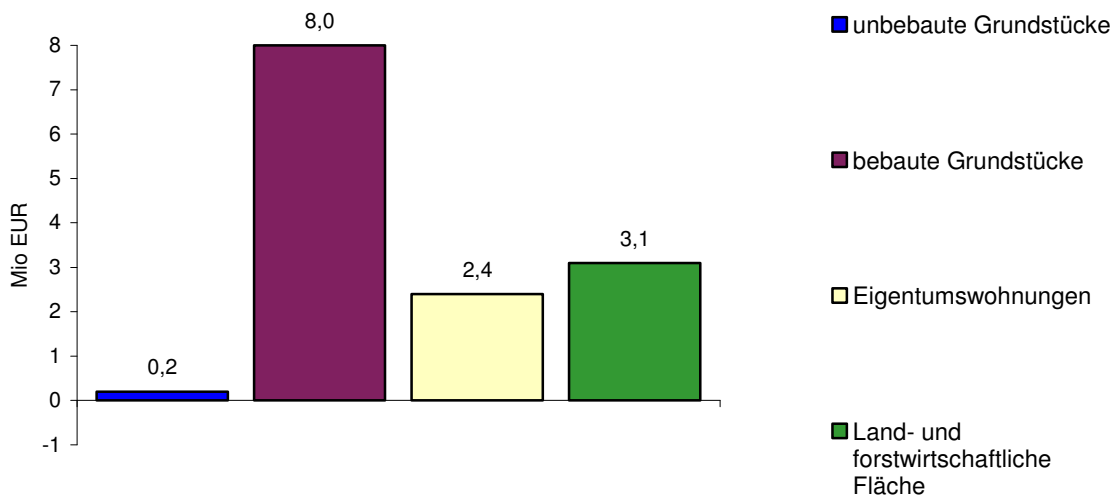
4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz im Berichtszeitraum (2010), ist bezogen auf alle Teilmärkte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin um 16,9 % auf **96,0 Mio. EUR** angestiegen.



Nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Verteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Teilmärkten.

Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr



In allen 4 Teilmärkten ist eine Umsatzsteigerung zu erkennen, obwohl z.B. beim Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ca. 460 ha weniger verkauft wurden.

Bei den hier nicht dargestellten sonstigen Flächen (u.a. Gärten, Abbau- und Wasserflächen) ist einen Umsatzrückgang von 0,2 Mio. EUR zu verzeichnen.

Entwicklung des Geldumsatzes nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Geldumsatz				
	2006	2007	2008	2009	2010
	Mio. EUR				
	Anteil am Gesamtumsatz				
unbebaute Grundstücke	9,0	6,4	7,9	6,6	6,8
	13 %	7 %	10 %	8 %	7 %
bebaute Grundstücke	47,8	65,1	52,6	54,4	62,4
	67 %	74 %	63 %	66 %	65 %
Eigentumswohnungen	1,6	2,9	4,1	3,4	5,8
	2 %	4 %	5 %	4 %	6 %
Land- und Forstfläche	10,2	12,5	17,8	16,7	19,8
	14 %	14 %	21 %	20 %	21 %
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3
	<1 %	<1 %	<1 %	<1 %	<1 %
sonstige Flächen	3,0	0,8	1,0	0,9	0,7
	4 %	1 %	1 %	1 %	1 %
Geldumsatz in Mio. EUR insgesamt:	71,7	87,8	83,5	82,1	96,0

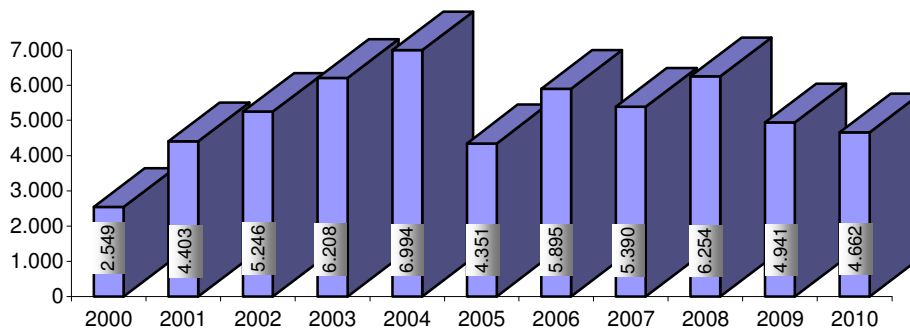
Regionaler Geldumsatz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin - Veränderung zum Vorjahr

Amt/Stadt/Gemeinde	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Land- u. Forstflächen	
	[Mio. EUR]					
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Gemeinde Fehrbellin	0,3	0,6 ↑	4,1	9,7 ↑	1,8	1,2 ↓
Gemeinde Heiligengrabe	0,5	0,3 ↓	1,7	1,7 →	0,8	2,2 ↑
Stadt Kyritz	0,2	0,6 ↑	5,3	6,0 ↑	1,4	1,8 ↑
Amt Lindow	0,7	0,4 ↓	2,3	3,4 ↑	0,6	1,2 ↑
Amt Neustadt	0,1	0,2 ↑	2,7	3,9 ↑	2,3	1,5 ↓
Stadt Rheinsberg	0,4	0,6 ↑	4,0	6,6 ↑	1,5	0,8 ↓
Amt Temnitz	0,2	0,1 ↓	2,7	3,4 ↑	3,6	3,3 ↓
Gemeinde Wusterhausen	0,7	0,3 ↓	1,8	2,6 ↑	1,4	1,6 ↑
Stadt Neuruppin	2,9	2,9 →	25,8	18,5 ↓	2,1	4,4 ↑
Stadt Wittstock	0,6	0,8 ↑	3,9	6,7 ↑	1,1	1,9 ↑

4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2010 wurden insgesamt **4.662 ha** Grundstücksfläche verkauft, das sind 2.794 ha weniger als im Vorjahr. Bereits im Jahr 2009 war der Flächenumsatz um 1.313 ha zurückgegangen.

Flächenumsatz in Hektar



Analyse des Flächenumsatzes nach Grundstücksqualitäten

Grundstücksart	2007	2008	2009	2010
	Flächenumsatz in 1.000 m ²			
	Anteil vom Gesamtumsatz in %			
unbebaute Grundstücke	442	1.521	674	513
	0,8	2,4	1,4	1,1
bebaute Grundstücke	2.360	2.327	1.909	2.754
	4,4	3,7	3,8	5,9
Land- u. Forstflächen	49.974	57.657	46.237	41.606
	92,7	92,2	93,6	89,2
Gemeinbedarfsflächen	121	95	133	1.274
	0,2	0,2	0,3	2,7
sonstige Flächen	1.004	940	462	474
	1,9	1,5	0,9	1,1

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz insgesamt um 5,7 % zurückgegangen.

Analyse des Flächenumsatzes in den Regionen des Landkreises

Amt/Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz in 1.000 m ²					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadt Neuruppin	2.452	7.724	2.336	4.744	8.971	7.285
Gemeinde Fehrbellin	5.551	6.010	5.837	7.074	5.292	3.830
Gemeinde Heiligengrabe	2.694	8.598	6.292	8.944	2.640	5.043
Stadt Kyritz	2.894	7.005	2.518	2.829	4.210	4.501
Amt Lindow	1.172	2.584	4.890	2.144	2.170	2.540
Amt Neustadt/Dosse	8.457	6.686	6.350	5.252	5.272	4.654
Stadt Rheinsberg	2.166	2.903	7.961	6.084	5.271	2.746
Amt Temnitz	4.925	7.300	6.149	4.707	7.833	6.457
Stadt Wittstock	5.870	6.108	8.040	10.495	4.230	6.062
Gemeinde Wusterhausen	7.330	4.032	3.528	10.268	3.527	3.501

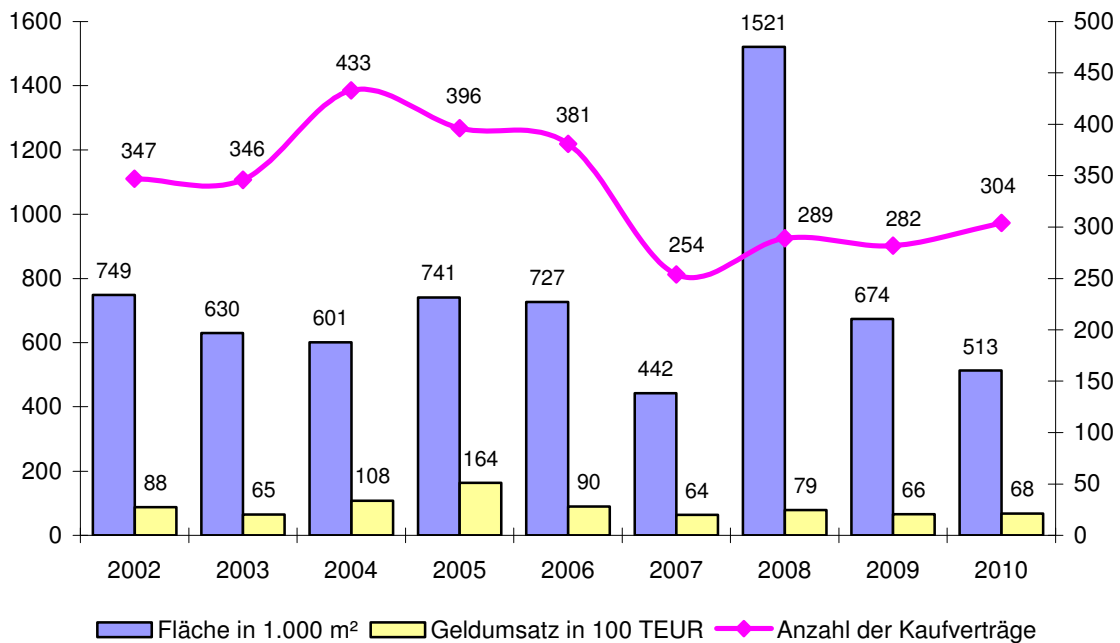
5. Bauland

5.1 Allgemeines

Als Bauland oder baureifes Land werden Grundstücksflächen bezeichnet, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

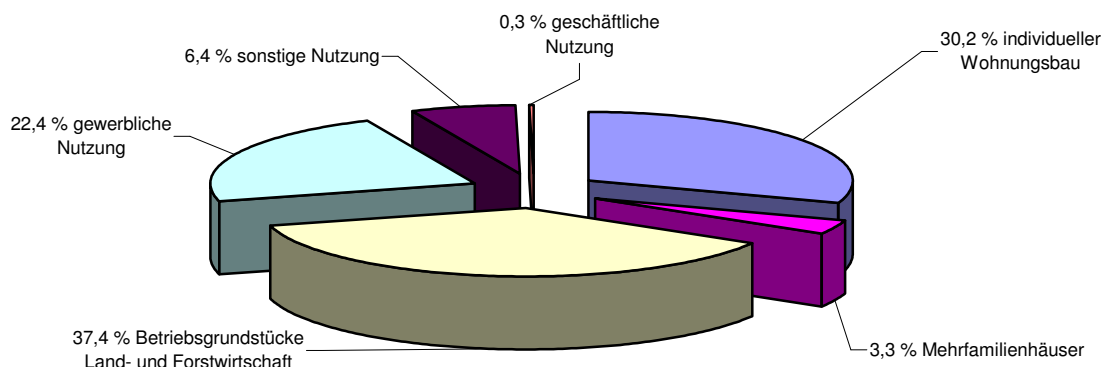
Im Jahr 2010 wurden 304 Kauffälle für unbebaute Bauflächen erfasst. Das sind 7,2 % mehr als im Vorjahr.

Die Entwicklung des Gesamtumsatzes beim baureifen Land zeigt die nachfolgende Abbildung:



Bei den unbebauten Baugrundstücken ist ein leichter Anstieg der Kauffälle gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen. Es wurden jedoch weniger Flächen verkauft. Die durchschnittliche Flächengröße betrug 1.688 m² pro Kauffall (2009 = 2.390 m²/Kauffall). Der Geldumsatz ist leicht angestiegen.

Flächenanteil einzelner Grundstücksgruppen am Gesamtflächenumsatz:



Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke nach Art der geplanten Nutzung

geplante Nutzung	Kaufverträge				Flächenumsatz				Geldumsatz			
	[Anzahl]				[1.000 m ²]				[100 TEUR]			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
Wohnbaugrundstücke	199	197	209	224	156	231	160	172	38	55	39	46
Entwicklung des Gesamtumsatzes beim individuellen Wohnungsbau und bei Mehrfamilienhäusern												
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	4	14	8	13	27	1.143	147	192	< 1	7	11	3
Gewerbegrundstücke	34	37	28	30	237	105	299	115	24	11	10	14
sonstige Baugrundstücke*	15	40	37	35	21	39	69	33	2	5	7	5

* überwiegend Grundstücke für Erholungszwecke (Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete)

Von den 304 Erwerbsvorgängen im Berichtszeitraum wurden 291 Grundstücke durch Kauf übertragen.

Insgesamt wurden nur 7 Zwangsversteigerungen registriert.

Als Veräußerer waren zu 41,8 % natürliche Personen beteiligt. Bund, Land und Landkreis hatten einen Anteil von 9,2 % an den Veräußerungen unbebauter Grundstücke (Städte und Gemeinden 20,4 %).

Erwerber beim Teilmarkt der unbebauten Grundstücke waren zu 81,9 % natürliche Personen.

Entwicklung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke in den Regionen des Landkreises

Region	Kauffälle				Flächenumsatz				Geldumsatz			
	[Anzahl]				[1.000 m ²]				[100 TEUR]			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
Stadt Neuruppin	68	64	61	68	67	75	274	60	28	36	29	29
Gemeinde Fehrbellin	18	15	26	27	47	27	29	74	5	2	3	6
Gem. Heiligengrabe	8	15	23	17	33	66	88	111	2	2	5	3
Stadt Kyritz	25	21	16	37	26	18	17	42	3	3	2	6
Amt Lindow	14	22	29	25	16	24	77	27	2	3	7	4
Amt Neustadt/Dosse	43	19	19	17	45	37	15	19	2	2	1	2
Stadt Rheinsberg	13	32	23	38	21	54	27	55	5	8	4	6
Amt Temnitz	11	22	15	18	10	55	29	12	1	5	2	1
Gem. Wusterhausen	19	29	33	16	97	16	50	18	8	3	7	3
Stadt Wittstock	35	50	37	41	80	1.146	68	95	8	15	6	8

5.2 Individueller Wohnungsbau

Von den insgesamt erfassten 304 Kaufverträgen bei den unbebauten Baugrundstücken entfallen 189 Kauffälle mit einem Gesamtflächenumsatz von 15,5 ha und einem Geldumsatz von 4,0 Mio. EUR auf den individuellen Wohnungsbau, also auf Flächen, die zumeist für den **Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern** vorgesehen sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in 100 TEUR
2008	151	192	45
2009	177	136	34
2010	189	155	40

Wohnbauland

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) und zusätzlich für Mehrfamilienhäuser.

Durch den hohen Anteil am Gesamtumsatz der unbebauten Flächen wird die Bedeutung dieses Teilmarktes deutlich.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in 100 TEUR
	<i>Anteil in %</i>	<i>Anteil in %</i>	<i>Anteil in %</i>
2010	224	172	46
	73,7	33,5	67,6

Der Durchschnittspreis für baureifes Wohnbauland im Landkreis betrug im Berichtszeitraum **35,00 EUR/m²** (2009 = 36,00 EUR/m²).

5.2.1 Preisniveau

Von den 224 Kauffällen für Wohnbaulandgrundstücke konnten im Berichtszeitraum 112 Verträge für erschließungsbeitragsfreie nach BauGB, selbstständige Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

➤ mittlere Fläche:	749 m²
➤ mittlerer Preis:	26,00 EUR/m²
➤ Preisspanne	3,50 EUR/m² - 96,00 EUR/m²

In den **Städten** des Landkreises (einschließlich der Eigenheimgebiete und außerhalb der Sanierungsgebiete) ist ein mittlerer Preis von **33,90 EUR/m²** bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 645 m² gezahlt worden.

Stadt	Anzahl der Kauffälle	mittlere Flächengröße [m ²]	mittlerer Preis [EUR/m ²]
Fehrbellin	3	761	31,90
Kyritz	10	598	30,70
Lindow	4	638	27,30
Neustadt	4	694	19,80
Rheinsberg	9	704	38,30
Wittstock	8	680	24,50
Wusterhausen	2	192	28,50
Neuruppin	7	649	57,60

Für Flächen in reinen städtischen Eigenheimgebieten, die nach BauGB erschließungsbeitragsfrei sind, wurde ein durchschnittlicher Preis von 38,70 EUR/m² gezahlt. Die separate Untersuchung (Bebauungspläne) für reine Eigenheimgebiete (53 Kauffälle), die erschließungsbetragsfrei nach BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz) sind, ergab einen mittleren Preis von **73,20 EUR/m²** bei einer mittleren Fläche von 611 m². Für diese Gebiete werden Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem KAG für das Land Brandenburg sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben.

Im gehobenen Eigenheimgebiet in Neuruppin am Seeufer wurden Grundstückspreise von durchschnittlich 116,70 EUR/m² erzielt.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit Indexreihen dargestellt.

Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte 3 Indexreihen für Wohnbauflächen bezogen auf das **Basisjahr 2000**, für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte mit gleichartiger Preisentwicklung abgeleitet:

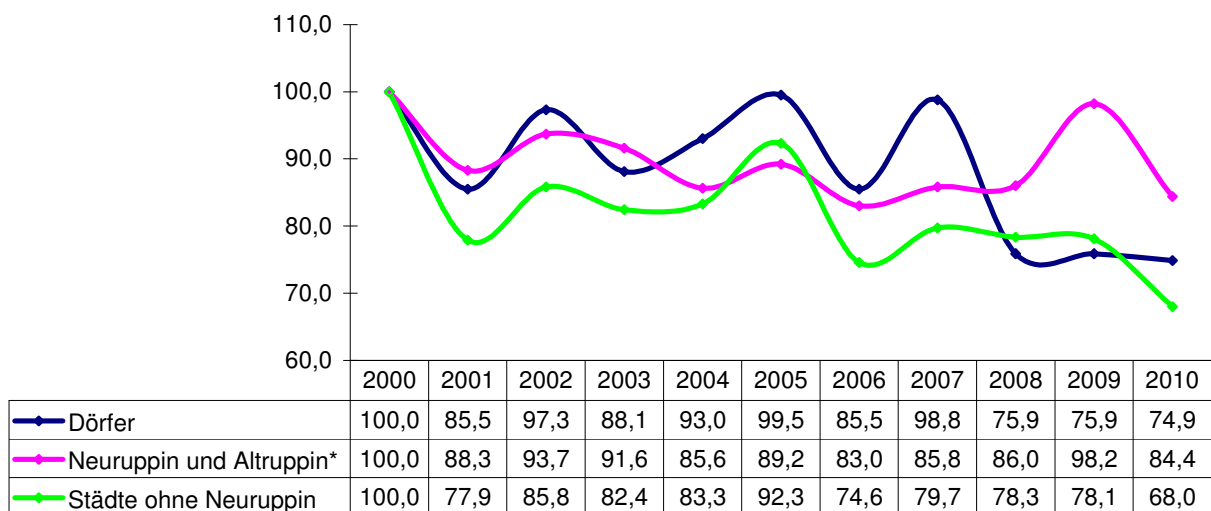
- Dörfer
- Neuruppin und Alt Ruppin (ohne Neuruppin Regattastrasse, Seeufer)
- Städte ohne Neuruppin und Alt Ruppin

Die Ermittlung der Indizes erfolgte mit Jahresmittelwerten in den o.g. Bereichen.

Für den Index in den Städten wurden selbstständig nutzbare Grundstücke mit einer Flächengröße von 80 m² bis 2500 m² ausgewählt.

In den Dörfern des Landkreises sind auch zusammengesetzte Grundstücke mit einer Flächengröße von 80 m² bis 3750 m² in die Auswertung eingeflossen.

Indexreihen für unbebaute Baugrundstücke



*ohne Zone Neuruppin „Regattastrasse, Seeufer“

5.3 Geschosswohnungsbau

Aus den Vertragsvorgängen für unbebaute Bauflächen im Berichtszeitraum waren keine konkreten Hinweise für die Nutzung von Flächen für den Geschosswohnungsbau erkennbar.

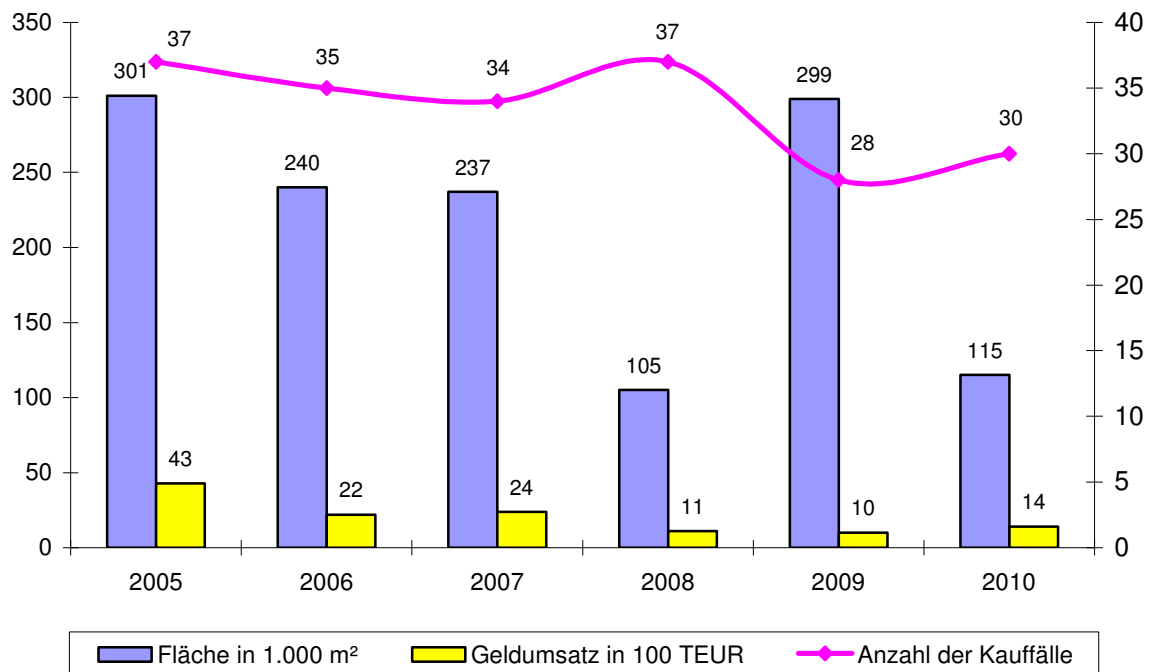
5.3.1 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Eine Preisentwicklung zum Geschosswohnungsbau im Landkreis Ostprignitz-Ruppin lässt sich wegen fehlender Kauffälle in diesem Teilmarkt nicht darstellen.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen sind Grundstücke für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 30 Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke (ohne Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft) registriert, das entspricht einem Anteil von ca. 10 % der insgesamt veräußerten unbebauten Flächen.

Für diese Grundstücke wurde im Basisjahr 2010 ein mittlerer Preis von **16,86 EUR/m²** gezahlt, bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 3.833 m² (2009 = 10.667 m²).



Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft

Zu den Betriebsgrundstücken der Land- und Forstwirtschaft zählen überwiegend Bauflächen für Biogas- und Mastanlagen, sowie für landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Mit 13 Kauffällen im Jahr 2010 hat dieser Teilmarkt einen Anteil von 4,3 % am Gesamtumsatz der unbebauten Flächen.

Insgesamt wurden 19,2 ha veräußert. Der mittlere Kaufpreis betrug hier **2,50 EUR/m²**.

5.4.1 Preisniveau

Die Anzahl der Kauffälle für erschließungsbeitragsfreie, selbstständig nutzbare Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für gewerbliche Bauflächen (ohne Land- und Forstwirtschaft) hat sich gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt.

Die Analyse der 24 Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

➤ mittlere Fläche:	2.918 m²*
➤ mittlerer Preis:	18,00 EUR/m²*
➤ Preisspanne:	3,00 EUR/m² - 107,00 EUR/m²*

*einschließlich Verbrauchermärkte

In den überregionalen Gewerbegebieten beträgt der Durchschnittspreis 11,25 EUR/m², bei einer Preisspanne von 5,00 EUR/m² bis 22,00 EUR/m².

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

Der durchschnittliche Kaufpreis beim Verkauf gewerblicher Bauflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen. Diese Steigerung ist insbesondere durch den Verkauf eines Grundstücks für einen Verbrauchermarkt in Wittstock zurückzuführen (106,63 EUR/m²).

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Durchschnittspreis in EUR/m²										
13,70	13,30	13,20	12,90	16,90	17,20	10,40	19,20	9,70	9,31	18,00

Die dargestellten Werte sollen lediglich der Orientierung dienen, eine Tendenz kann wegen der geringen Kauffallzahlen für die Region nicht abgeleitet werden.

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Gemäß § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 1. Juli 2010 sind Bauerwartungsland und Rohbauland wie folgt definiert:

(2) *Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.*

(3) *Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.*

Die Anzahl der Kauffälle in diesem Teilmarkt ist im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sehr gering. Insbesondere für Bauerwartungsland liegt keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

Beim Rohbauland wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert für die Kauffälle der Jahre 2009 (6 KF) und 2010 (3 KF) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr untersucht.

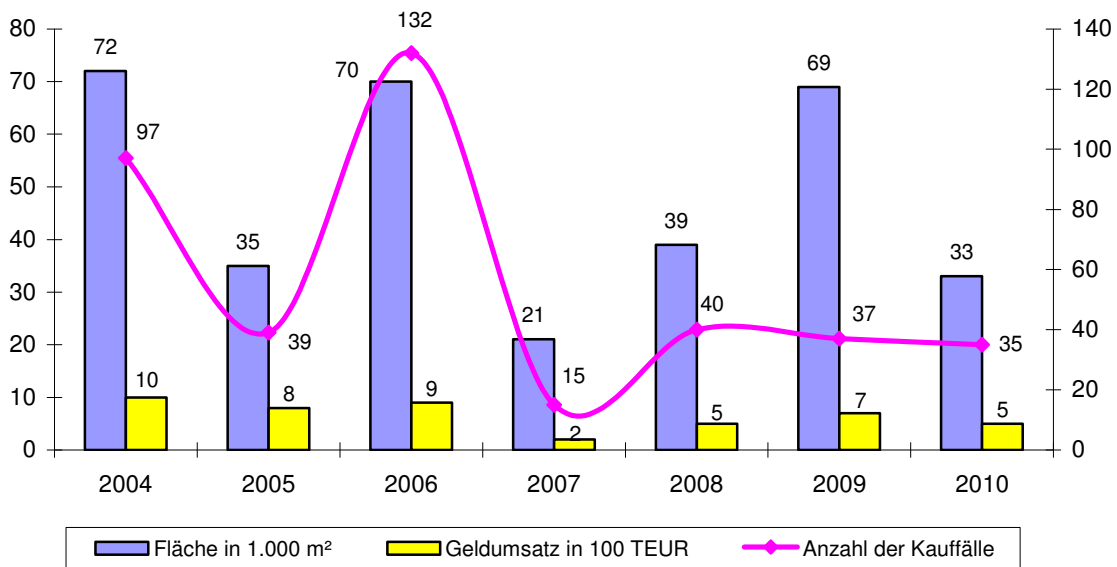
Für unbebaute Grundstücke im Entwicklungszustand „Rohbauland“ wurden etwa 50 % vom Bodenrichtwert gezahlt, bei einer Spanne von 40 % bis 65 %.

5.6 Sonstiges Bauland

Unter dem Begriff sonstiges Bauland werden Erholungsgrundstücke und Stellplatzflächen erfasst.

Im Berichtszeitraum betrug der Anteil dieser Flächen am Grundstücksteilmarkt der unbebauten Flächen ca. 12 %.

Entwicklung des Gesamtumsatzes



Von den insgesamt 35 Verträgen unter der Rubrik „sonstiges Bauland“ sind lediglich 2 Kauffälle für Stellplatzflächen registriert worden.

Nachfolgende Auswertungen beziehen sich daher ausschließlich auf Verkäufe von Grundstücken für Erholungszwecke.

Unter Ausschluss ungewöhnlicher Verhältnisse wurden 29 Vertragsabschlüsse getätigt.

Ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Qualität der Erholungsgrundstücke ergab sich ein durchschnittlicher Preis von 22,95 EUR/m² bei einer mittleren Flächengröße von 747 m².

Übersicht über durchschnittlich erzielte Preise für Erholungsgrundstücke der Jahre 2000 – 2010 in EUR/m² (ohne Differenzierung der Erholungswerte)

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
27,50	23,50	25,50	19,00	16,50	21,50	15,50	19,00	23,50	23,29	22,95

Der vom Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin anhand geeigneter Kauffälle für das Jahr 2011 ermittelte **Orientierungswert** für Erholungsgrundstücke beträgt **24,30 EUR/m²**, bezogen auf Grundstücke mit **gutem Erholungswert**.

Guter Erholungswert ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in Wassernähe, in guter Hang- und Waldlage mit ausreichender Sonnenscheineinwirkung im Sommer handelt und diese Lagemerkmale als gut beurteilt werden können. Die Aussage zur Qualität der Wasserfläche eines in der Nähe liegenden Sees muss positiv und die Erschließung weitgehend komplett sein.

Bei Abweichungen des Erholungswertes können nachfolgend empfohlene Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden:

- von gutem zu sehr gutem Erholungswert bis zu 100 % Zuschlag
- von gutem zu mittlerem Erholungswert bis zu 50 % Abschlag
- von gutem zum einfachen Erholungswert bis zu 75 % Abschlag

Erläuterung der Begriffe siehe Seite 48

5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2010 wurden lediglich 3 Kaufverträge über die Begründung von Erbbaurechten bei der Geschäftsstelle eingereicht. Wegen der geringen Datenmenge kann zu diesem Teilmarkt keine Auswertung erfolgen.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Der § 5 der ImmoWertV definiert die land- und forstwirtschaftlichen Flächen wie folgt:

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Mit 628 Kauffällen im Jahr 2010 nimmt dieser Teilmarkt einen Anteil von rund 33 % am Gesamtumsatz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ein. Die durchschnittliche Flächengröße betrug 66.252 m² und der mittlere Preis 0,44 EUR/m².

Mehr als 95 % aller landwirtschaftlichen Flächen wurden im Berichtszeitraum durch Kauf erworben und nur 4 Grundstücke wurden zwangsversteigert. Etwas mehr als die Hälfte der Veräußerer waren natürliche Personen.

Die BVVG hat mit 201 Verträgen einen Anteil von 32 % beim Verkauf landwirtschaftlicher Flächen.

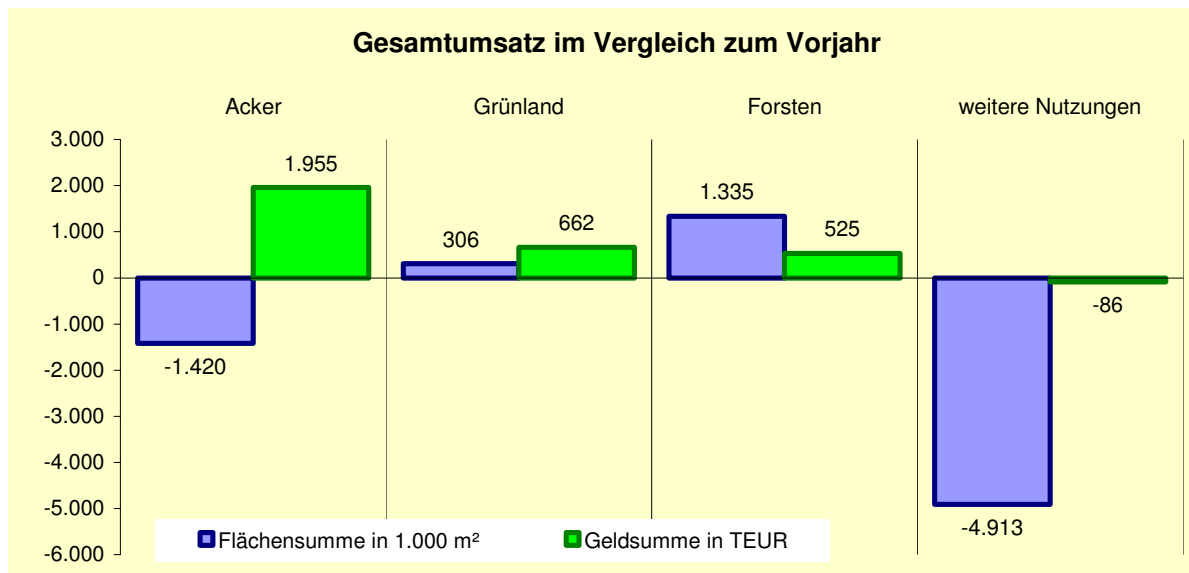
Die nachfolgenden Übersichten über die Entwicklung des Gesamtumsatzes bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen berücksichtigen nicht die zukünftigen Verkehrsflächen.

Entwicklung des Umsatzes nach Nutzungsarten

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle			Flächensumme in 1.000m ²			Geldsumme in TEUR		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Acker	164	267	157	21.676	17.527	16.107	7.362	7.909	9.864
Grünland	182	204	130	5.282	6.048	6.354	1.384	2.238	2.900
Forsten	96	105	113	3.046	2.139	3.474	543	494	1.019
landwirtschaftliche Höfe	4	0	1	4.331	0	30	1.907	0	9
weitere Nutzung	285	234	214	23.063	20.499	15.619	6.435	6.079	6.023
Summe	731	810	615	57.398	46.213	41.584	17.631	16.720	19.815

Die dargestellten Umsatzzahlen für Acker, Grünland und Wald resultieren ausschließlich aus dem Verkauf selbstständig nutzbarer Grundstücke, d.h. dass die veräußerten Flächen mindestens zu 90 % der entsprechenden Nutzungsart zuzuordnen sind.

Kauffälle, die mehr als 10 % andere Nutzungen enthalten, und deren Kaufpreise nicht getrennt ausgewiesen sind, werden unter der Rubrik „weitere Nutzungen“ zusammengeführt. Hier sind auch die Kauffälle für Unland und für bis zum 30.06.2010 als begünstigtes Agrarland bezeichnete Flächen enthalten.



Die Anzahl der für die Auswertung ungeeigneten Kauffälle (Mischnutzung), sowie deren Flächen- und Geldumsatz hat sich im Vergleich zum Vorjahr wieder verringert.

In der preisbestimmenden Grundstücksart „Dauerkulturen“, die ebenfalls zum Teilmarkt der landwirtschaftlichen Flächen gehört, konnten 3 Kauffälle für Obstplantagen registriert werden.

Der Durchschnittspreis betrug hier **0,90 EUR/m²** (0,80 EUR/m² – 1,00 EUR/m²) bei einer mittleren Flächengröße von 16.702 m².

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin betrug im Berichtszeitraum, laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster, insgesamt 143.694 ha.



Der Anteil einzelner Nutzungsarten an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:

Acker:	92.755 ha (65 %)
Grünland:	41.229 ha (29 %)
Brachland:	1.708 ha (1 %)

6.2.1 Preisniveau

Obwohl die Anzahl der Kauffälle von reinen Acker- bzw. Grünlandflächen im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen ist, so hat sich der Geldumsatz doch insgesamt erhöht. Das führte nochmals zu einem Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise.

Die weiteren Auswertungen berücksichtigen nur Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße über 2.500 m², wobei es sich hier ausschließlich um reine Flächen der Landwirtschaft handelt.

Nutzungsart	Kauffälle	Preisspanne in EUR/m ²	mittlerer Kaufpreis in EUR/m ²
() Vorjahr			
Ackerland (AZ <= 40)	122	0,10 – 1,08	0,49
	(219)	(0,17 – 0,92)	(0,47)
Ackerland (AZ > 40)	2	0,53 – 0,75	0,64
	(5)	(0,41 – 0,63)	(0,53)
Grünland (GZ <= 40)	97	0,08 – 0,85	0,39
	(159)	(0,09 – 0,82)	(0,36)
Grünland (GZ > 40)	2	0,40 – 0,49	0,45
	(4)	(0,33 – 0,60)	(0,48)
begünstigtes Agrarland	20	0,47 – 2,58	1,15
	(32)	(0,50 – 1,94)	(0,96)

Vergleich der durchschnittlich gezahlten Preise bei BVVG- und sonstigen Verkäufen

Nutzungsart	BVVG - Verkäufe		Sonstige Verkäufe	
	Anzahl der Kauffälle	EUR/m ²	Anzahl der Kauffälle	EUR/m ²
() Vorjahr				
Acker	42	0,66	82	0,41
	(140)	(0,55)	(84)	(0,34)
Grünland	44	0,46	55	0,34
	109	0,41	54	0,28

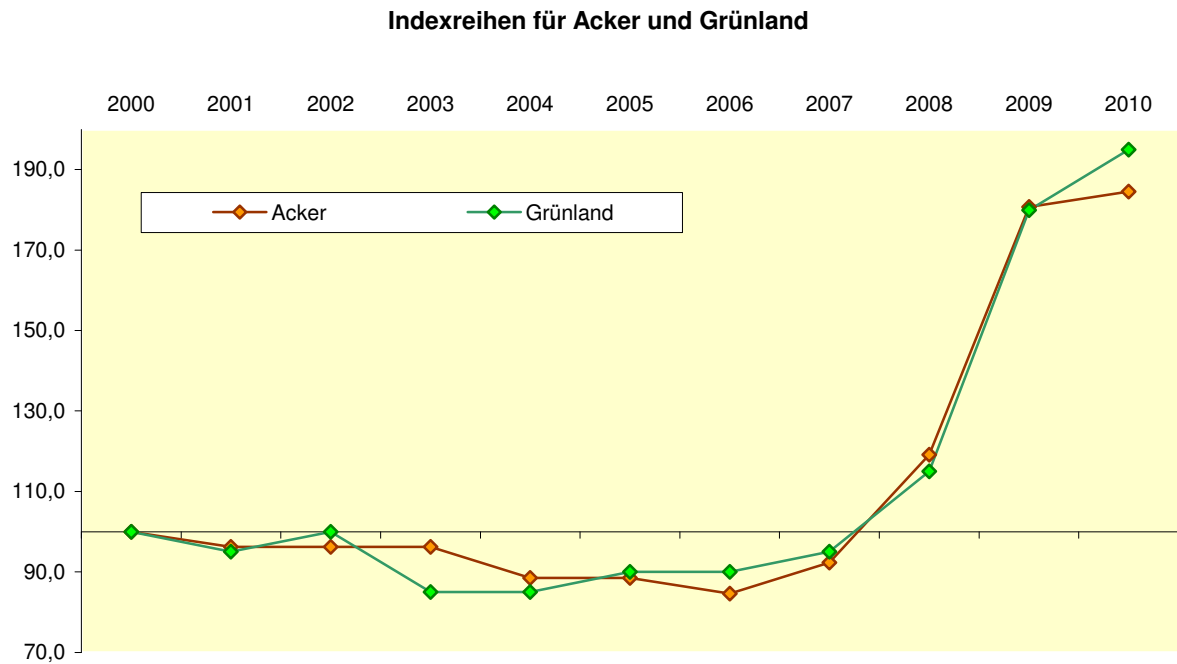
Die Übersicht zeigt einen deutlichen Rückgang der Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen durch die BVVG im Vergleich zum Vorjahr, welcher aber insbesondere durch die Änderung des Erfassungsmodus im laufenden Jahr zurückzuführen ist. Die durchschnittlich gezahlten Preise sind nochmals gestiegen, sowohl bei den BVVG-Verkäufen als auch bei den sonstigen Veräußerungen.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Ein Vergleich der mittleren Kaufpreise des Jahres 2010 mit dem Vorjahr zeigt eine erneute Preissteigerung und zwar

- für Acker um 4,3 %
- für Grünland um 8,3 %.

Für den gesamten Landkreis wurde je eine Indexreihe (Basisjahr 2000) für Acker und Grünland aus den Jahresmittelwerten des jeweiligen Bezugszeitraumes ermittelt.



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 81.376 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2009 = 84.562 ha).



Das sind rund 32 % der Gesamtfläche des Landkreises.

Die Analyse von 91 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße über 2.500 m², ergibt eine Preisspanne von **0,02 EUR/m² bis 0,88 EUR/m²**.

Die im Berichtszeitraum verkauften Flächen hatte eine durchschnittliche Größe von 31.242 m².

Der mittlere Kaufpreis bei den forstwirtschaftlich genutzten Flächen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 16 % auf **0,29 EUR/m²** erhöht.

Ein Vergleich mit den BVVG-Verkäufen (22 Kauffälle) zeigt, dass bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 22.231 m² der Durchschnittspreis mit **0,36 EUR/m²** deutlich höher ist als bei den sonstigen Verkäufen übriger Marktteilnehmer.

Eine Aufteilung der Kaufpreise in Boden und Bestand war anhand der Verträge nicht möglich. Es wird daher unterstellt, dass die Kaufpreise den aufstehenden Bewuchs beinhalten.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

► Teilmarkt der sonstigen Flächen

Insgesamt wurden 144 Kauffälle (Vorjahr = 195) mit einem Gesamtflächenumsatz von 47,4 ha und einer mittleren Flächengröße von 3.288 m² erfasst. Der Geldumsatz betrug 0,7 Mio. EUR.

Nachfolgend eine Analyse von 131 Kauffällen ausgewählter Nutzungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

Preisbestimmende Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	mittlere Flächengröße	mittlerer Preis
		in m ²	in EUR/m ²
Private Grünanlagen darunter:	97	1.009	7,55
• Hausgärten	42	1.284	4,34
• Kleingärten*	31	824	5,19
Wasserflächen darunter:	15	13.677	0,25
• Angelgewässer	2	27.854	0,73
• Graben, Teich	9	7.676	0,14
Grundstück mit besonderer Funktion darunter:	14	6.895	3,72
• Windkraftanlagen	3	19.964	1,53
• Private Wege	10	609	4,71

* nur Kauffälle ohne Anteil für Gartenhaus

Beim Teilmarkt der sonstigen Grundstücke sind die meisten Verkäufe bei den privaten Grünanlagen und hier insbesondere bei den Haus- und Kleingärten registriert worden. Nur zwei Verkäufe betreffen private Parkanlagen (durchschnittlicher Kaufpreis = 2,00 EUR/m²).

Bei den Hausgärten reichte die Kaufpreisspanne von 0,70 EUR/m² bis 27,80 EUR/m² und bei den Kleingärten (ohne Gartenlaube) von 0,75 EUR/m² bis 18,20 EUR/m².

Auf Grund der Abhängigkeit der Kaufpreise von der Lage der einzelnen Gartengrundstücke hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach Analyse der Kauffälle des Jahres 2010 nachfolgende **Orientierungswerte** für das Jahr 2011 beschlossen:

für Hausgärten:

- Dörfer: 30 % vom angepassten Bodenwert
- Städte: 25 % vom angepassten Bodenwert

für Dauerkleingärten:

- Dörfer: 15 % vom Bodenrichtwert für baureifes Land
- Städte: 15 % vom Bodenrichtwert für baureifes Land

Bei den privaten Wegen (10 Kauffälle) wurden Preise von 0,10 EUR/m² bis 19,75 EUR/m² gezahlt bei einer mittleren Flächengröße von 609 m².

Die Preise für geplante Windkraftanlagen sind in der Regel Mischpreise aus Standort-, Wege- und Abstandsflächen. Der mittlere Preis betrug hier 1,53 EUR/m² bei einer mittleren Flächengröße von 19.964 m².

► **Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen**

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke, die durch eine dauerhafte Zweckbindung dem gewinnorientierten Grundstücksmarkt entzogen sind.

Im Jahr 2010 konnten hier insgesamt 86 Kauffälle erfasst werden, das sind 25 % mehr als im Vorjahr.

79 Grundstücke für den Gemeinbedarf wurden durch Kauf erworben und 7 Grundstücke nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz.

Die meisten Verkäufe sind in den Regionen Heiligengrabe, Neustadt und Wittstock registriert worden.

Über 90 % der Flächen wurden, wie bereits in den Vorjahren, für Verkehrseinrichtungen veräußert. Die Höhe des Kaufpreises ist hier von dem Bodenwert in der entsprechenden Region abhängig.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 78 Kauffälle ausgewertet werden.

Die mittlere Flächengröße betrug 16.298 m² und der Durchschnittspreis 4,18 EUR/m² (Vorjahr = 2,90 EUR/m²), bei einer Kaufpreisspanne von 1,00 EUR/m² bis 45,00 EUR/m².

Grundstücke, die nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz ihren Eigentümer wechselten, wurden für einen mittleren Preis von 1,54 EUR/m² mit einer durchschnittlichen Flächengröße von 330 m² veräußert.

8. Bebaute Grundstücke

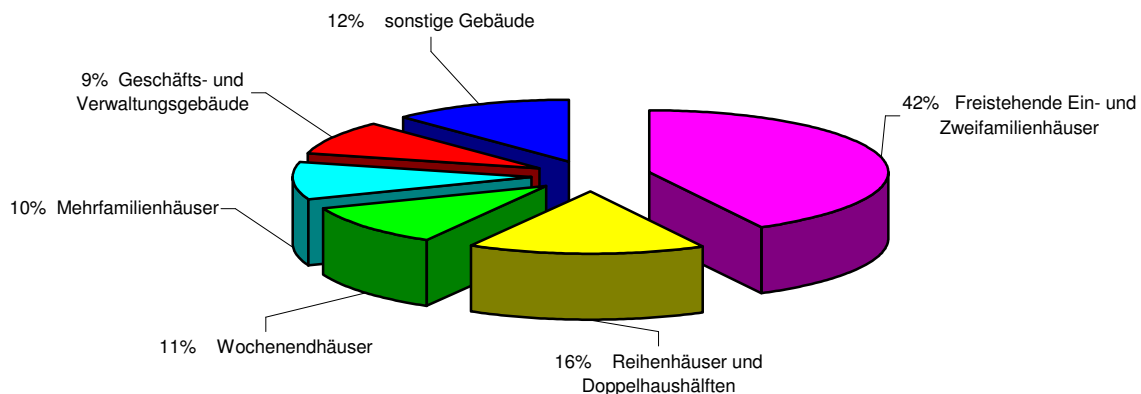
8.1 Allgemeines

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, die in der Regel mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, die den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen.

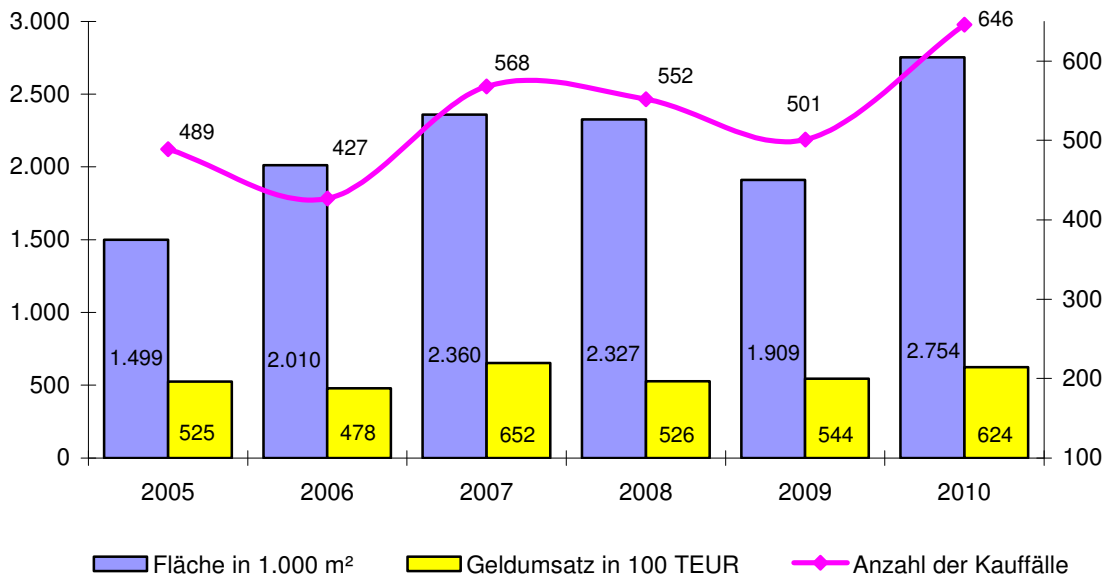
Im Berichtsjahr 2010 konnten insgesamt 646 Kauffälle für bebaute Grundstücke im Landkreis Ostprignitz-Ruppin registriert werden, das sind fast 27 % mehr als im Vorjahr.

Die Grundstücke wurden zu ca. 90 % durch Kauf erworben. Der Anteil der Zwangsversteigerungen betrug, wie im Vorjahr, rund 7 %.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Nachfrage bei den bebauten Grundstücken entsprechend der baulichen Nutzung.



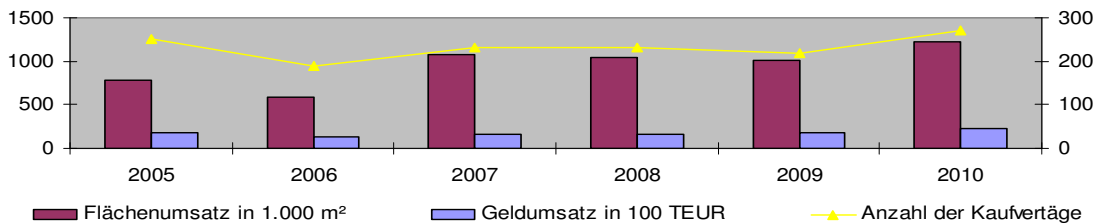
Entwicklung des Gesamtumsatzes bei den bebauten Grundstücken



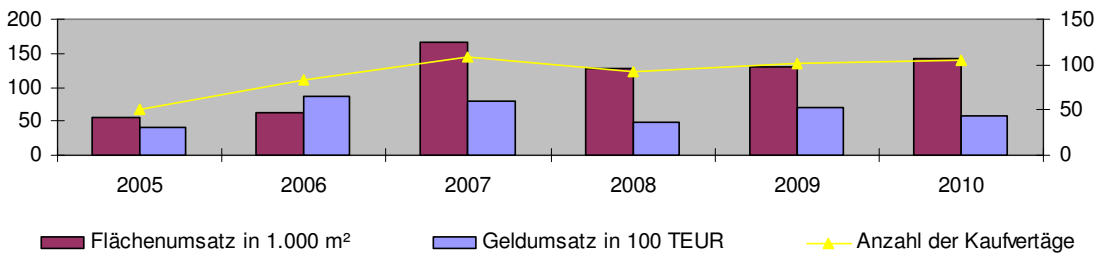
Die Grafik zeigt für den Berichtszeitraum 2010 eine Umsatzsteigerung sowohl bei der Anzahl der Kauffälle, als auch beim Flächen- und Geldumsatz.

Entwicklung der Umsätze für bebaute Grundstücke nach Nutzungsarten

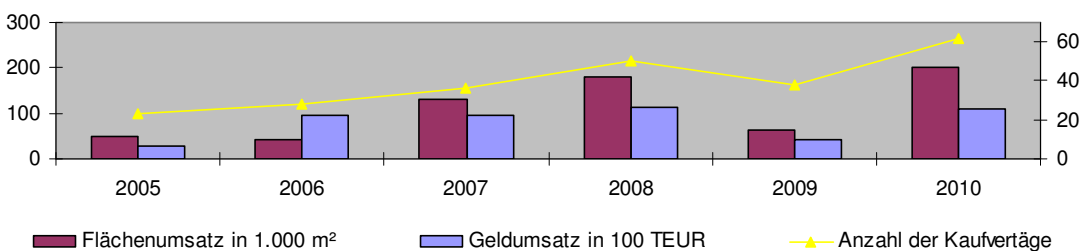
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Reihenhäuser und Doppelhaushälften



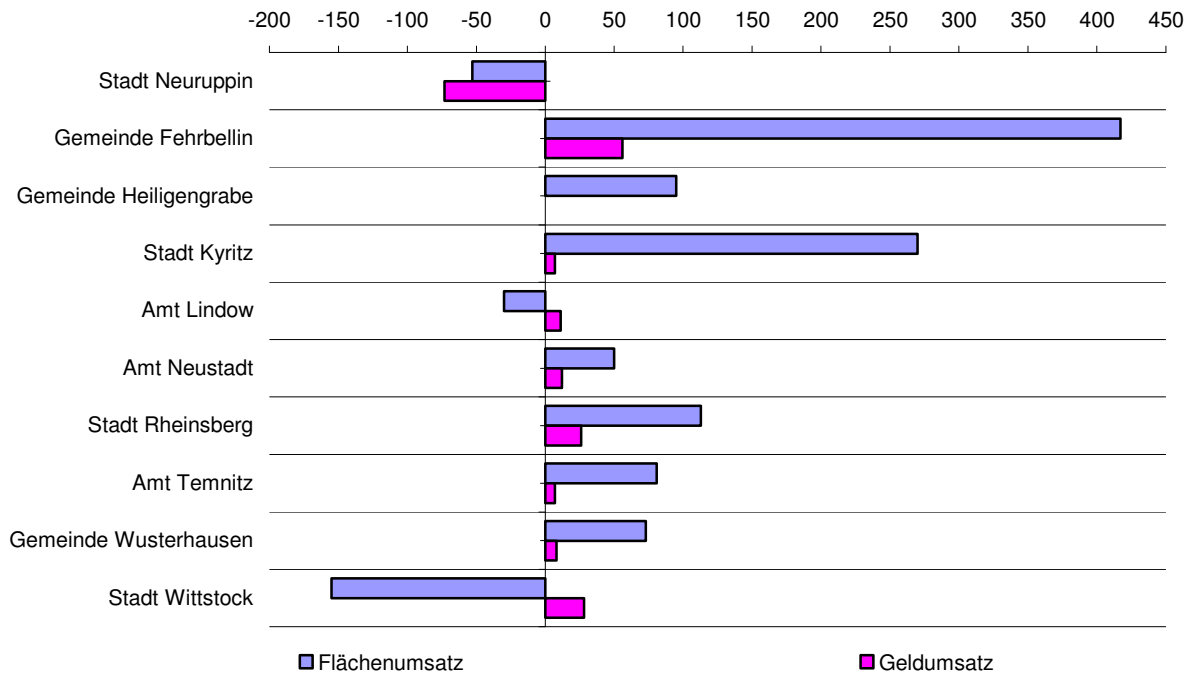
Mehrfamilienhäuser



Auch in den einzelnen Teilmärkten ist überwiegend eine Umsatzsteigerung zu beobachten.

Lediglich der Geldumsatz bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften und bei den sonstigen Gebäuden ist zurückgegangen, obwohl der Flächenumsatz gestiegen ist.

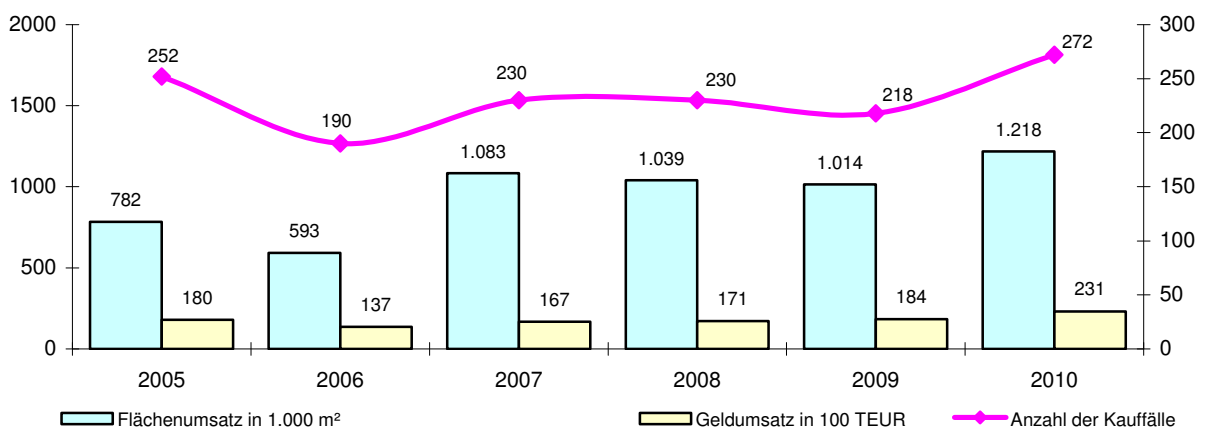
Die Entwicklung des Gesamtumsatzes im Vergleich mit dem Vorjahr in den einzelnen Regionen des Landkreises zeigt die nachfolgende Abbildung:



8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Mit 42,1 % nehmen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wieder den größten Anteil am Teilmarkt der bebauten Grundstücke ein.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung des Gesamtumsatzes der Jahre 2005 bis 2010 (Vergleich aller Kauffälle):



8.2.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum sind 140 Verkäufe für selbständig nutzbare, mit freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäusern** bebaute Grundstücke registriert worden. Nur 8 Kauffälle davon betreffen Zweifamilienhäuser.

118 Verkäufe, die nicht unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse abgeschlossen wurden, konnten in diesem Teilmarkt ausgewertet werden, davon 111 für freistehende Einfamilienhäuser:

Einfamilienhäuser:

- mittlere Grundstücksgröße: 1.005 m² [975 m²]
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 103.846,00 EUR [98.138,00 EUR]
- Kaufpreisspanne: 15.000,00 EUR - 257.000,00 EUR

[] Werte vom Vorjahr

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Gesamtkaufpreise (Ein- und Zweifamilienhäuser) für **selbstständige, bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes:

Baualtersklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
Baujahr <= 1948	2008	21	1899	73.000	26.000 bis 160.000
	2009	26	1919	72.000	21.000 bis 172.000
	2010	36	1914	67.000	15.000 bis 150.000
Baujahr 1949 - 1970	2008	6	1958	91.000	40.000 bis 225.000
	2009	10	1955	70.000	38.000 bis 95.000
	2010	8	1955	74.000	28.000 bis 130.000
Baujahr >= 1971	2008	25	1992	118.000	35.000 bis 200.000
	2009	35	1990	125.000	50.000 bis 250.000
	2010	47	1994	139.000	20.000 bis 257.000

Mittlere Gesamtkaufpreise von Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes

	Sanierungszustand	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
8 Kauffälle	unsaniert	29.000	15.000 bis 80.000
9 Kauffälle	teilsaniert	70.000	25.000 bis 105.000
18 Kauffälle	saniert	110.000	30.000 bis 188.000

Rohertragsfaktoren

Mit Hilfe des Rohertragsfaktors kann bei Miet- und Pachtobjekten der Wert einer Immobilie überschlägig ermittelt werden.

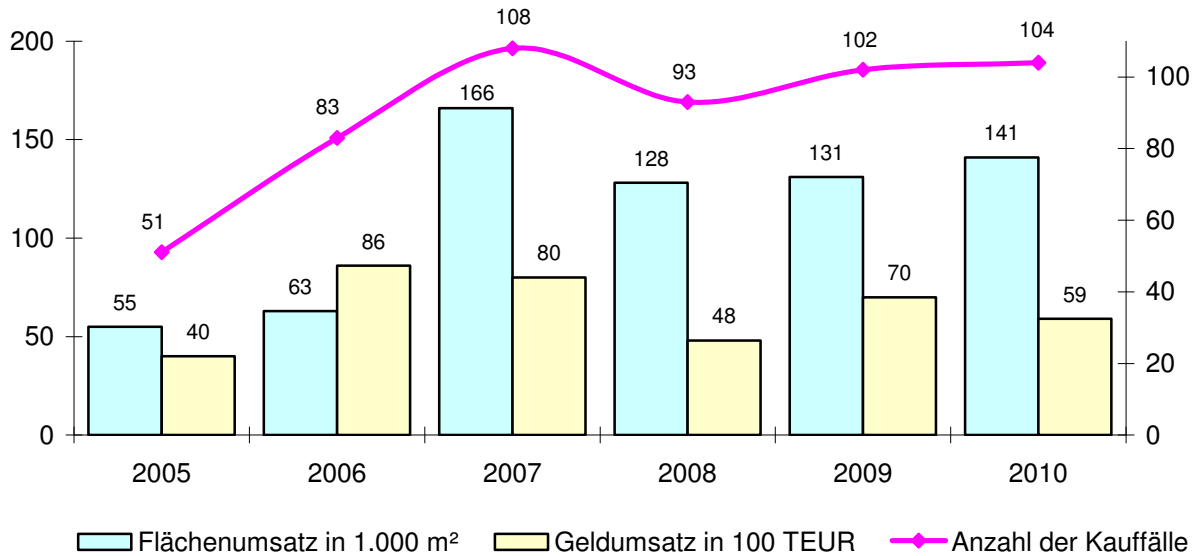
Eine Analyse auswertbarer Kauffälle der Baujahre 1950 bis 1980 ergab im Landkreis Ostprignitz-Ruppin bei den Einfamilienhäusern einen mittleren Rohertragsfaktor von 16,0. Bei den 17 Kauffällen der Baujahre 1990 bis 2010 lag dieser Faktor bei 19,0.

8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Beim Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden im Berichtszeitraum insgesamt 104 Kauffälle erfasst, das sind rund 16 % des Umsatzes aller bebauten Grundstücke (2009 = 20 %).

Der mittlere Gesamtkaufpreis aller Kauffälle betrug 56.950 EUR (2009 = 68.700 EUR).

Die Entwicklung des Gesamtumsatzes (Vergleich aller Kauffälle) ist in nachfolgender Abbildung dargestellt:



8.3.1 Preisniveau

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden 76 Kauffälle für selbstständig nutzbare Grundstücke registriert, die ausschließlich durch Kauf erworben wurden.

Im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** konnten 57 Kauffälle ausgewertet werden:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

- mittlere Grundstücksgröße: 693 m² [660 m²]
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 71.600,00 EUR [87.900,00 EUR]
- Kaufpreisspanne: 15.000,00 EUR bis 250.000,00 EUR

[] Werte vom Vorjahr

Gesamtkaufpreise nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
Baujahr <= 1948	29	1907	58.700	15.000 – 250.000
Baujahr 1949 - 1970	5	1957	52.600	25.000 – 80.000
Baujahr ab 1971	11	1990	98.000	30.000 – 170.000

Mittlere Gesamtkaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes

	Sanierungszustand	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
3 Kauffälle	unsaniert	32.000	20.000 bis 55.000
10 Kauffälle	teilsaniert	53.000	25.000 bis 120.000
8 Kauffälle	saniert	92.000	29.000 bis 190.000

Wohnflächenpreise

Die Auswertung von 33 geeigneten Kauffällen mit Wohnflächenangabe im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2010 ergab nachfolgende Werte:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

- mittlere Wohnfläche: 107 m² [111 m²]
- mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil: 684 EUR/m² [857,00 EUR/m²]
- Kaufpreisspanne: 176 EUR/m² bis 2.000 EUR/m²
- mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil*: 480,00 EUR/m²

*11 Kauffälle [] Werte Vorjahr

Übersicht Wohnflächengröße und -preise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften nach Baujahren ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes (mit Bodenwertanteil)

Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²					mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²				
	2006	2007	2008	2009	2010	2006	2007	2008	2009	2010
Baujahr <= 1948	105	100	102	114	109	738	578	551	665	541
Baujahr 1949 - 1970	80	89	104	80	80	675	522	727	630	670
Baujahr >= 1971*	72	78	108	113	118	2.065	2.064	954	1.227	963

*2006 und 2007 überwiegend Kauffälle im Hafendorf Rheinsberg

Mittlere Wohnflächenpreise ausgewählter Reihenhäuser und Doppelhaushälften unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes

	Sanierungszustand	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² *	Preisspanne in EUR/m ²
3 Kauffälle	unsaniert	340	190 bis 600
8 Kauffälle	teilsaniert	630	300 bis 1.400
8 Kauffälle	saniert	740	190 bis 1.280

* einschließlich Bodenwert

8.3.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Übersicht zeigt, dass beim Verkauf von Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowohl der mittlere Gesamtkaufpreis, als auch der durchschnittliche Wohnflächenpreis deutlich zurückgegangen sind.

Untersucht wurden nur Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

	2006	2007	2008	2009	2010
Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	71.280	70.000	64.500	87.900	71.600
Mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²	794	655	650	857	684

Wegen der nicht gegebenen Vergleichbarkeit mit den zurückliegenden Jahren sind die Kauffälle von 2006 und 2007 im Hafendorf Rheinsberg nicht in die Auswertung eingeflossen.

8.4 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

Bei den Verkäufen von Wohnungseigentum im Jahr 2010 ist eine deutliche Steigerung der Anzahl der Kauffälle zu beobachten.

Insgesamt wurden 82 Verkäufe von Eigentumswohnungen registriert, davon 26 Erstverkäufe und 56 Weiterveräußerungen.

69 Wohnungen wurden durch Kauf erworben und 13 im Zwangsversteigerungsverfahren öffentlich ausbezogen.

Damit hat dieser Teilmarkt einen Anteil von rund 4,3 % am Gesamtmarkt aller Grundstücksarten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Die Kreisstadt Neuruppin hatte wieder die meisten Verkäufe (65 %) von Wohnungseigentum im gesamten Landkreis. Insgesamt konnten hier 60 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Danach folgen mit je 11 verkauften Objekten die Stadt Wittstock und das Amt Temnitz.

71 Kauffälle konnten mit Angabe der Wohnfläche erfasst werden.

Der mittlere Wohnflächenpreis betrug 818,00 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Größe der Wohnfläche von 81 m².

8.4.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 54 Kauffälle (19 Erstverkäufe und 35 Weiterveräußerungen) ausgewertet werden:

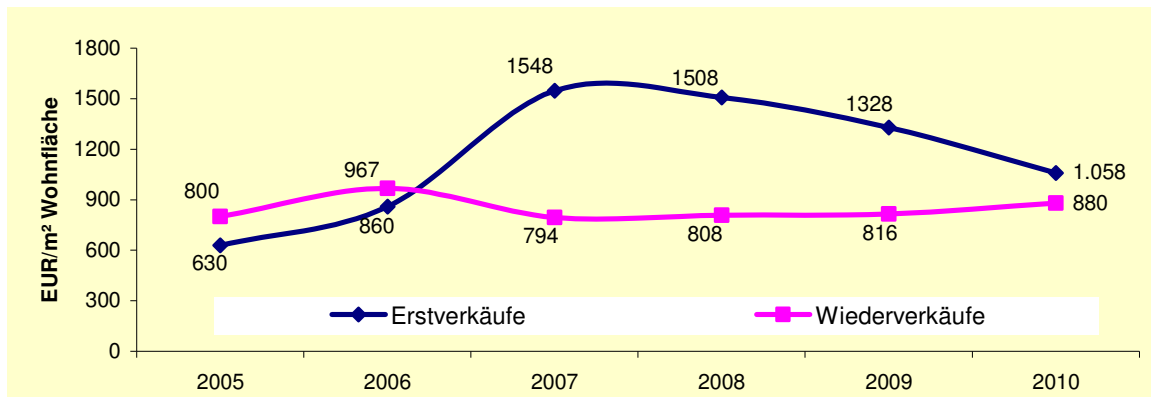
Eigentumswohnungen - Erstverkauf (überwiegend mit Stellplatz bzw. Garage)

➤ mittlere Wohnfläche:	91 m ²
➤ Baujahresspanne:	1900 - 2010
➤ mittlerer Wohnflächenpreis:	1.058 EUR/m²
➤ Wohnflächenpreisspanne:	526 EUR/m² - 1.908 EUR/m²
➤ mittlerer Gesamtkaufpreis:	117.943 EUR
➤ Gesamtkaufpreisspanne:	33.000 EUR - 261.500 EUR

Eigentumswohnungen - Weiterveräußerungen (überwiegend mit Stellplatz bzw. Garage)

➤ mittlere Wohnfläche:	76 m ²
➤ Baujahresspanne:	1908 - 2003
➤ mittlerer Wohnflächenpreis:	880 EUR/m ²
➤ Wohnflächenpreisspanne:	240 EUR/m ² - 1.828 EUR/m ²
➤ mittlerer Gesamtkaufpreis:	65.630 EUR
➤ Gesamtkaufpreisspanne:	23.000 EUR - 170.000 EUR

Entwicklung der mittleren Wohnflächenpreise



Übersicht über die Wohnflächengröße und -preise für Eigentumswohnungen nach Baujahren

Erstverkäufe und Weiterveräußerungen

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		mittleres Baujahr		mittlere Wohnfläche in m ²		mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Baujahr bis 1948	7	27	1912	1923	92	81	845	↓ 817
Baujahr 1949 - 1970	5	6	1966	1961	62	56	699	↑ 824
Baujahr 1971 - 2004	10	14	1999	1993	108	85	930	↓ 918
Baujahr ab 2005	7	6	2009	2009	75	104	1.583	↑ 1.658

8.5 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. In diesem Teilmarkt sind 11 Kauffälle registriert worden, davon 8 Erstverkäufe und 3 Weiterveräußerungen. Verkauft wurden u.a. Arztpraxen, Büro- und Lagerräume und Garagen.

Der mittlere Nutzflächenpreis beträgt 326,00 EUR/m² bei einer Spanne von 137,00 EUR/m² bis 697,00 EUR/m² (Baujahre 1978 bis 2009).

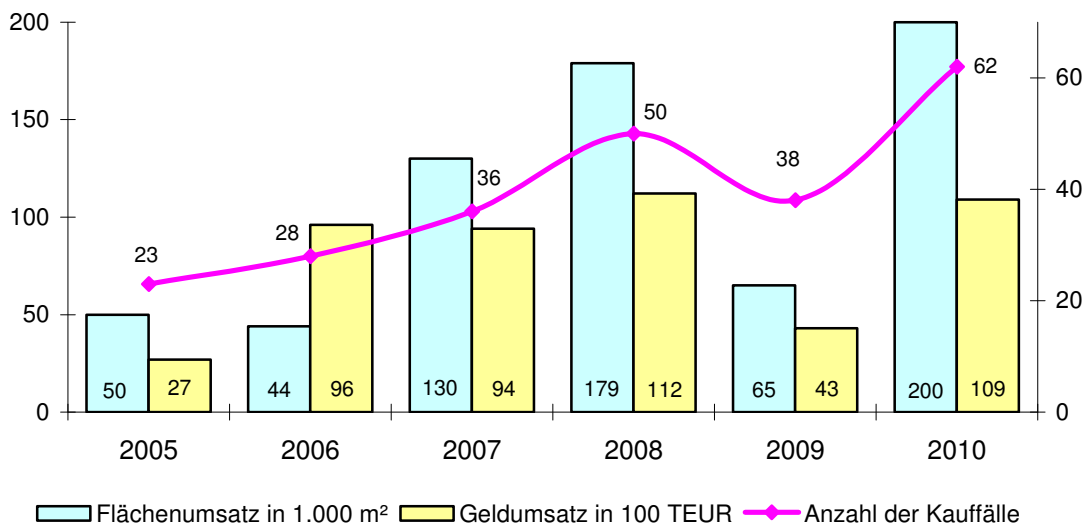
8.6 Mehrfamilienhäuser

Dieser Teilmarkt hatte im Jahr 2010 einen Anteil von 10 % am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Bei den Verkäufen von Mehrfamilienhäusern war im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Umsatzsteigerung zu verzeichnen.

Von den insgesamt registrierten 62 Kauffällen waren nur 8 Objekte im Wege der Zwangsversteigerung öffentlich ausgebaut.

Entwicklung des Gesamtumsatzes



Die Grafik zeigt die enorme Umsatzsteigerung insbesondere im Vergleich zum Vorjahr.

8.6.1 Preisniveau

Von den insgesamt 62 Grundstücken, bebaut mit Mehrfamilienhäusern, konnten tatsächlich nur 22 Kauffälle nach den Kriterien des **gewöhnlichen Geschäftsverkehrs** ausgewertet werden.

Eine große Anzahl von Kauffällen im Berichtszeitraum waren übergroße Grundstücke, die zum Teil mit mehreren Gebäuden bebaut waren und somit für eine weitere Auswertung ungeeignet waren.

Gesamtkaufpreise

Mehrfamilienhäuser (22 Kauffälle):

- Baujahre: 1760 – 2004 [1900 - 1990]
- durchschnittlicher Gesamtkaufpreis: 144.620 EUR [126.800 EUR]
- Gesamtkaufpreisspanne: 13.600 EUR bis 385.000 EUR

[] Werte vom Vorjahr

Wohnflächenpreise

Mehrfamilienhäuser (12 Kauffälle):

➤ Baujahre:	1760 – 2004 [1900 - 1925]
➤ mittlere Wohnfläche:	318 m ²
➤ mittlerer Wohnflächenpreis:	623 EUR/m ² [270 EUR/m ²]
➤ Preisspanne:	116 EUR/m ² bis 1.283 EUR/m ²

[] Werte vom Vorjahr

8.6.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Wegen der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle konnte für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin bisher noch kein eigener Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. Deshalb wird auf den für das Land Brandenburg ermittelten Liegenschaftszins für den weiteren Metropolenraum des Landes hingewiesen, welcher im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht ist.

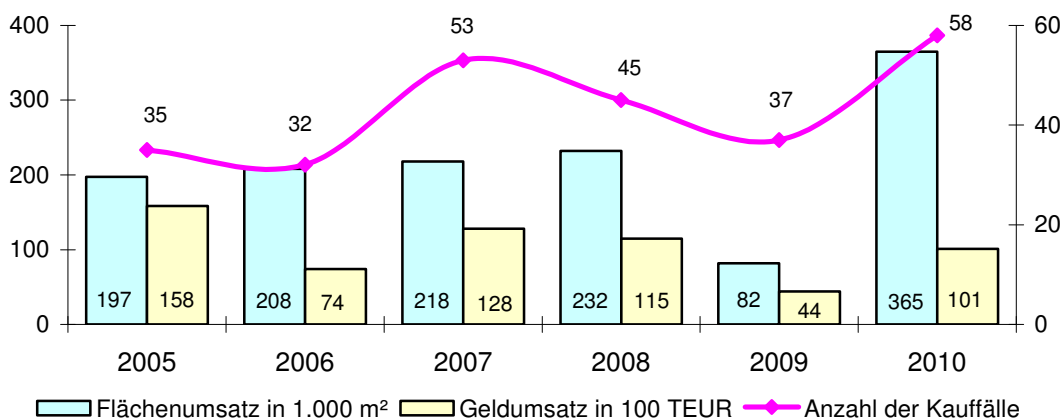
Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren sind besonders für solche Objekte von Interesse, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Für die Ermittlung von Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser waren jedoch nicht genügend geeignete Kauffälle vorhanden.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Berichtszeitraum wurden 79 Kaufverträge registriert. Damit hat dieser Teilmarkt einen Anteil von 12 % am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke.

Entwicklung des Gesamtumsatzes



8.7.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 25 Kauffälle für selbstständig nutzbare Grundstücke ausgewertet werden. Es handelt sich hier überwiegend (22 Kauffälle) um Gebäude mit mehreren Nutzungen (Wohnung und Geschäft).

Gebäude mit mehreren Nutzungen:

➤ Baujahre:	1790 - 2005
➤ mittlerer Wohn/Nutzflächenpreis:	320 EUR/m²
➤ mittlerer Gesamtkaufpreis:	195.180 EUR [138.940 EUR]
➤ Kaufpreisspanne:	40.000 EUR - 700.000 EUR

[] Wert vom Vorjahr

Die Auswertung der Büro- und Verwaltungsgebäude (3 Kauffälle) ergab einen durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von 146.700 EUR (Vorjahr = 326.250 EUR).

8.7.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Auch in diesem Teilmarkt konnte wegen der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin bisher noch kein eigener Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. Deshalb wird auf den für das Land Brandenburg ermittelten Liegenschaftszins für den weiteren Metropolitanraum des Landes hingewiesen, welcher im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht ist.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Bei den Gewerbe- und Industrieobjekten wurden insgesamt 79 Verkäufe registriert, mit einem Flächenumsatz von 73,5 ha und einem Geldumsatz von rund 9,2 Mio. EUR. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis im Berichtszeitraum beträgt **116.880 EUR**.

42 Kauffälle konnten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

Gebäudeart	auswertbare Kauffälle	mittlere Grundstücksgröße	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Kaufpreisspanne in EUR
Lagergebäude	15	3.977 m ²	59.997	1.926 bis 295.000
Produktionsgebäude	5	4.561 m ²	70.560	2.800 bis 210.000
Gebäude für Beherbergungen	8	4.677 m ²	150.366	15.000 bis 752.400
Sonstige Gebäude*	14	1.089 m ²	30.243	2.400 bis 140.000

* z.B. Ausbildungsstätten, Gebäude für Verkehrseinrichtungen

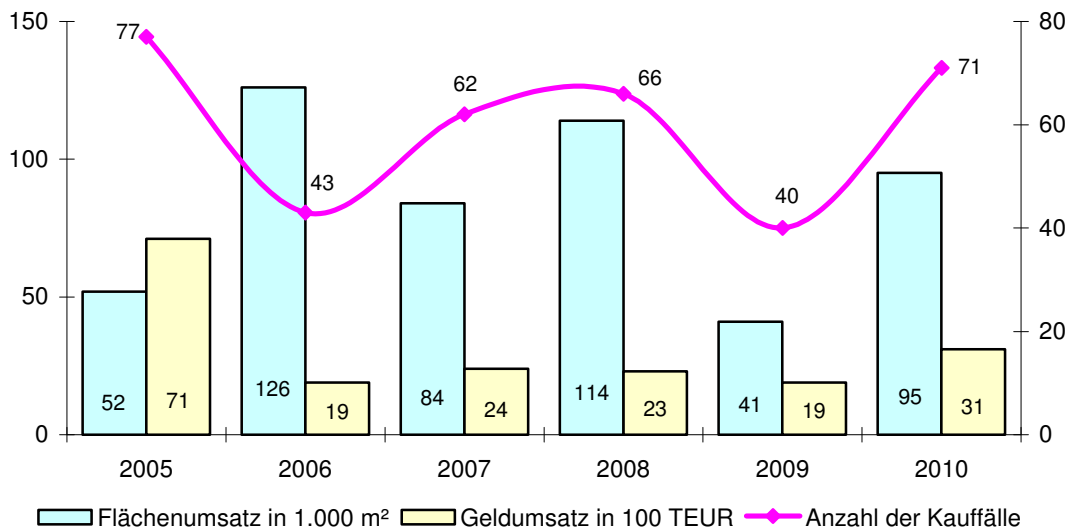
Für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen, da auf Grund der sehr differenzierten Nutzung der Grundstücke und des Zustandes der Gebäude eine allgemeingültige Aussage nicht möglich ist.

8.9 Sonstige bebaute Objekte

► *Wochenendhäuser*

Mit 71 Kauffällen beträgt der Anteil der Wochenend- und Ferienhäuser am Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke etwa 11 %.

Entwicklung des Gesamtumsatzes



Eine Analyse von 49 selbstständig nutzbaren Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergab die nachfolgenden Werte:

Wochenendhäuser:

- Baujahresspanne: 1960 bis 2005
- mittlerer Nutzflächenpreis (11 Kauffälle) 1.080 EUR/m²
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 44.000 EUR
- Kaufpreisspanne: 2.500 EUR - 200.000 EUR

Eine separate Auswertung von 33 Kauffällen, ausschließlich über Grundstücke in Erholungsgebieten des Landkreises gelegen, ergab einen mittleren Gesamtkaufpreis von 47.000 EUR (5.000 EUR - 200.000 EUR).

Mit Angabe der Nutzfläche konnten hier 8 Kauffälle analysiert werden. Es ergab sich ein mittlerer Nutzflächenpreis von 1.150 EUR/m² Nutzfläche.

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch das Baugesetzbuch (§ 193 Abs. 5) und die Gutachterausschussverordnung verpflichtet, Bodenrichtwerte zu ermitteln und öffentlich auszulegen.

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 einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland, für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie für sonstige Flächen ermittelt. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Präsentation der von den Gutachterausschüssen im Land Brandenburg ermittelten Bodenrichtwerte erfolgt im Jahr 2011 auf einer Landes - DVD.

Der Druck der bisherigen analogen Bodenrichtwertkarten wurde bereits im Jahr 2009 eingestellt.



Bodenrichtwerte zum Stichtag: 01. Januar 2011
Region: Landkreis Ostprignitz-Ruppin - Wahlendorf und Umgebung

Maßstab 1:10000

Herausgeber: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg.
Die Daten (Bodenrichtwerte und Karten) sind urheberrechtlich geschützt (s. Legende).

Bodenrichtwertinformationen werden auch durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im *brandenburg-viewer* zur kostenlosen Ansicht im Internet angeboten. Die entsprechende Internetseite lautet:

<http://www.geobasis-bb/bb-viewer.htm>

Der *brandenburg-viewer* ist ein reines Informationsmedium, also kein amtliches Produkt zur Bereitstellung der Bodenrichtwerte. Eine Druckfunktion, die einen Ausdruck mit dem Charakter eines amtlichen Auszuges erlaubt, ist daher nicht zugelassen. Amtliche Kartenausschnitte sowie Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse weiterhin in mündlicher und schriftlicher Form (kostenpflichtig) erteilt.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat in seiner Beratung am 20.01.2011 insgesamt 329 Bodenrichtwerte für baureifes Land zum Stichtag 01.01.2011 beschlossen. Da nach den neuen Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 196) flächendeckend Richtwertzonen zu bilden sind, wurden erstmalig auch 112 zonale Bodenrichtwerte für die Ortsteile im Landkreis ermittelt.

Des Weiteren wurden 87 Orientierungswerte für Splittersiedlungen und für Einzelgehöfte von den Gutachtern festgelegt.

In den Städten des Landkreises hat der Gutachterausschuss insgesamt 50 zonale Bodenrichtwerte (ohne Sanierungsgebiete) beschlossen.

Hier sind ca. 75 % aller Werte gesunken und nur etwa 6 % leicht gestiegen.

In den Dörfern des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind 14 % der Werte im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

Die besonderen Bodenrichtwerte werden als zonale Werte in den Sanierungsgebieten mit Anfangs- und Endqualität festgelegt.

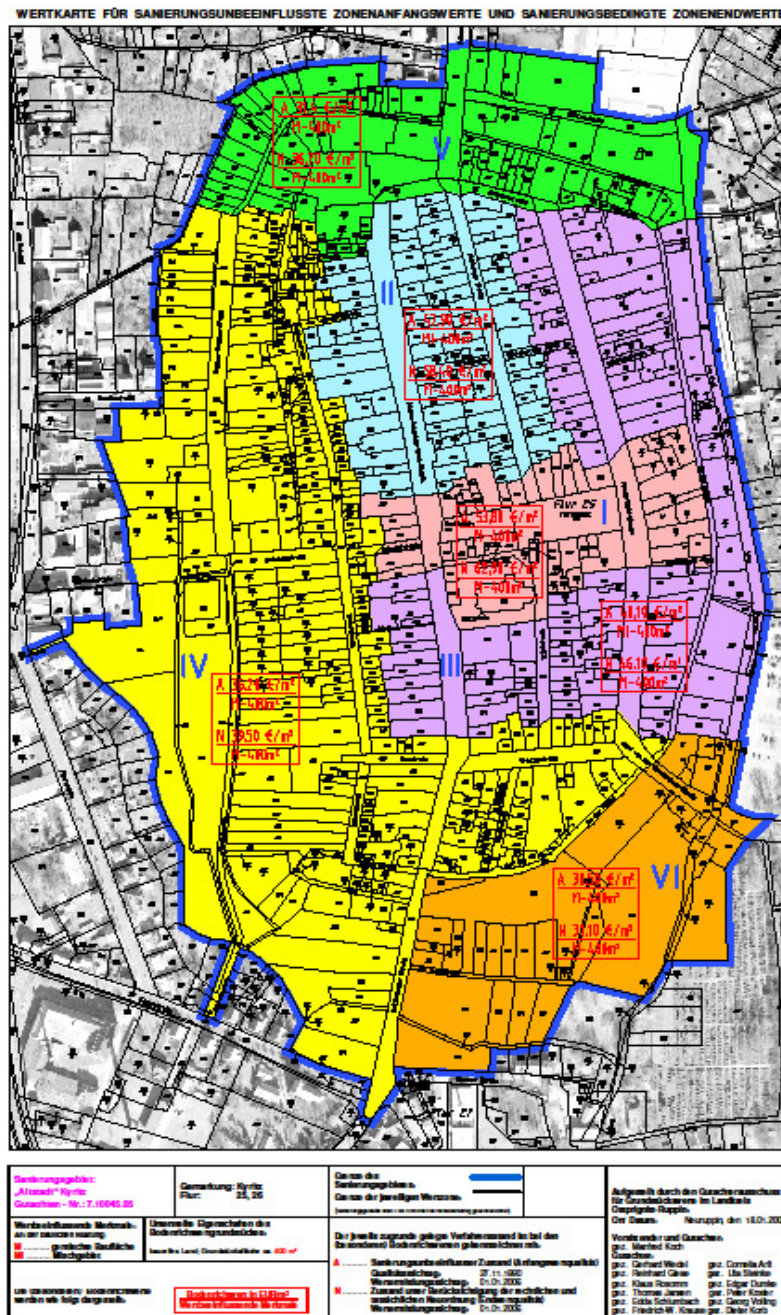
Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte wird der Gutachterausschuss als selbstständiges und unabhängiges Gremium auf Antrag der Gemeinde tätig, da es sich beim Sanierungsverfahren um eine Selbstverwaltungsaufgabe der Kommunen handelt.

Die besonderen Bodenrichtwerte in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten des Landkreises werden in gesonderten Karten dargestellt. In der Bodenrichtwertkarte des Landkreises erfolgt die Kennzeichnung eines Sanierungsgebietes nur mit dem Zusatz „SAN“, also ohne Wert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den aktuellen Stand der im Landkreis Ostprignitz-Ruppin förmlich festgelegten Sanierungsgebiete (§§ 152 bis 156 BauGB):

Ort	Bemerkung
Sanierungsgebiet „Altstadt“ Wittstock/Dosse	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 13.12.1990 und Wertermittlungsstichtag 07.03.2007 fortgeschrieben. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Sanierungsgebiet „Stadtkern Rheinsberg“	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.
Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ der Stadt Neuruppin und der Ersatz- und Ergänzungsgebiete	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Sanierungsgebiet „Zentrum“ Lindow/Mark	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.
Sanierungsgebiet „Altstadt“ Kyritz	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Sanierungsgebiet „Ortskern“ Wustrau	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Sanierungsgebiet „Stadtkern Wusterhausen“	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Sanierungsgebiet „Dorfkern“ Blumenthal	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.

Beispiel: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet: „Altstadt Kyritz“:



Das vereinfachte Sanierungsverfahren

Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften durchgeführt wird. Im vereinfachten Verfahren steht die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund.

Vereinfachte Sanierungsgebiete im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind in den Ortskernen von Fehrbellin, Freyenstein, Neustadt (Dosse) und Alt Ruppin festgelegt worden.

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat 12 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 01.01.2011 beschlossen.

Die Bodenrichtwerte basieren auf ausgewählten Kauffällen des Jahres 2010, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Sie beziehen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind 4 Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Nutzungen definiert, die sich an der territorialen Lage der Grundstücke orientieren:

		Ackerzahl	Grünlandzahl
Zone 1	Stadt Neuruppin, Amt Temnitz, Gemeinde Fehrbellin	18 – 43	26 – 41
Zone 2	Stadt Kyritz, Amt Neustadt, Gemeinde Wusterhausen	20 – 41	22 – 41
Zone 3	Stadt Wittstock, Gemeinde Heiligengrabe	17 – 39	21 – 40
Zone 4	Stadt Rheinsberg, Amt Lindow	15 – 35	13 – 34

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte konnte keine lineare Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodengüte feststellen.

Bodenrichtwertspannen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin für das Jahr 2011 in EUR/m²:

- **Acker:** 0,41 – 0,55
- **Grünland:** 0,34 – 0,40
- **Forstflächen:** 0,22 – 0,27

Die Bodenrichtwerte für Forstflächen enthalten den Baumbestand.

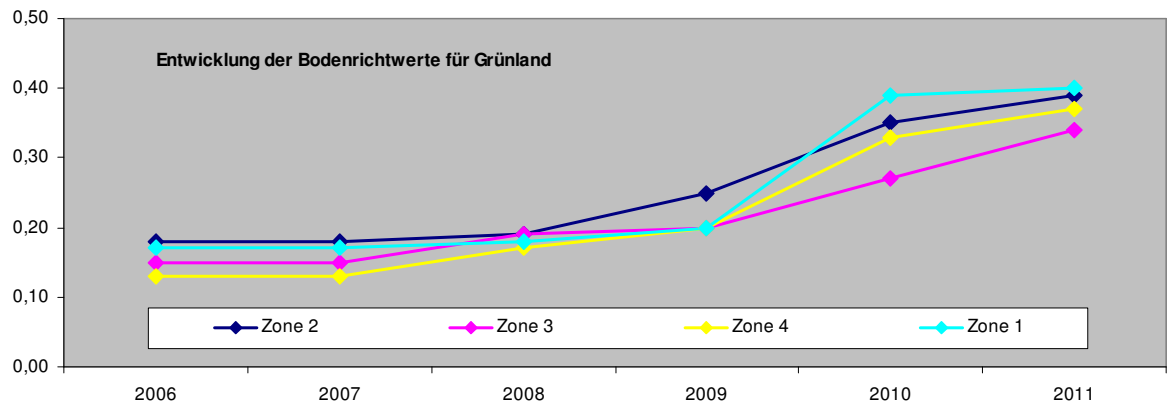
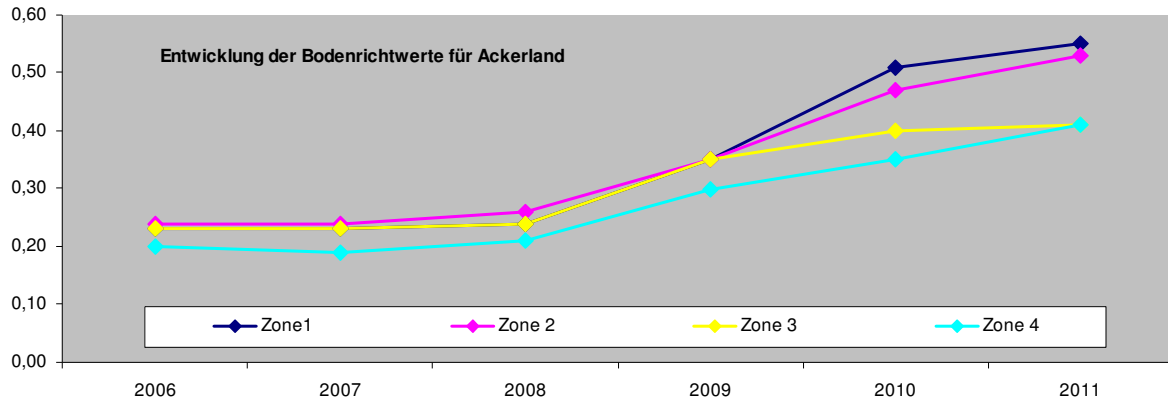
Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen können auch im *brandenburg-viewer* (siehe Seite 43) kostenfrei eingesehen werden.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen nochmals angestiegen.

Bei Ackerland sind die Werte in den einzelnen Zonen um 2 % bis 15 % gestiegen. Beim Grünland beträgt die höchste Steigerung beispielsweise bis 21 % des Wertes vom Vorjahr.

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland von 2006 bis 2010 zeigen die nachfolgenden Abbildungen (Zonenbeschreibung siehe Seite 46 oben):



10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Dem Gutachterausschuss liegen auch für den Berichtszeitraum 2010 keine Angaben zu frei vereinbarten Nutzungsentgelten aus den Ämtern, Städten oder Gemeinden des Landkreises vor.

Die auf Antrag der Nutzer oder Eigentümer vereinzelt erstellten Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte der Jahre 2000 bis 2010 für vergleichbar genutzte Grundstücke gemäß § 7 der Nutzungsentgeltverordnung (NutzeV) sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

sehr guter Erholungswert

- ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,40 – 1,90 €/m²/Jahr

guter Erholungswert

- ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,12 – 1,35 €/m²/Jahr

mittlerer Erholungswert

- ortsübliches Nutzungsentgelt von 0,82 – 1,07 €/m²/Jahr

einfacher Erholungswert

- ortsübliches Nutzungsentgelt von 0,40 – 0,72 €/m²/Jahr

Definitionen s. Seite 48

Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage in der Region vereinbart worden sind.

Erläuterung der Begriffe:

(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 Sonneneinstrahlung 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.

(3) **Mittlerer Erholungswert** ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in Seenähe oder in freier Lage handelt, die Parzellenfläche auf dem Grundstück etwa 500 m² beträgt 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.

10.2 Mieten

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat wegen fehlender Daten keine Mietpreissammlung erstellt. Auch seitens der Städte und Gemeinden liegen keine Mietspiegel vor.

10.3 Pachten

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin kann auch keine Auskünfte zu Pachtpreisen erteilen, da entsprechende Angaben aus Verträgen hier nicht in ausreichender Anzahl vorliegen.

Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen werden beim Amt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erfasst und ausgewertet.

Der Gutachterausschuss gibt daher die Empfehlung, Pachtpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen bei diesem Amt einzuholen.

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

In der Bundesrepublik Deutschland wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches flächendeckend Gutachterausschüsse eingerichtet.

Im Land Brandenburg wurde für jeden Landkreis und jede kreisfreie Stadt ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte, als selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium, gebildet. Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft für eine Amtszeit von 5 Jahren bestellt.

Den Vorsitz führen in der Regel die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter. 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 Tätigkeit der Mitglieder im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht derzeit aus 11 Mitgliedern.

Aufgaben der regionalen Gutachterausschüsse

➤ gesetzlich zugewiesene Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren)

➤ Aufgaben auf Antrag:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 Bundeskleingartengesetz, BKleingG) und Nutzungsentgelte (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung, NutzEV)
- die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstattung von Verkehrswertgutachten nach § 5 Flächenerwerbsverordnung
- Erstattung überschlägiger Wertangaben im Rahmen von Sozialleistungsangelegenheiten

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises eingerichtet ist.

Nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden nimmt die Geschäftsstelle nachfolgende Aufgaben wahr:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, ihre Darstellung in digitalen Karten und deren Veröffentlichungen
- Beschaffen und Erarbeiten allgemeiner Wertermittlungsgrundlagen sowie die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Das Marktgeschehen beobachten und analysieren, Grundstücksmarktberichte erstellen und veröffentlichen
- die Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrs(Markt)wertgutachten und überschlägiger Wertangaben
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte
- Auskunftserteilung nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung
- die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (auch flurstücksbezogen) erteilt die Geschäftsstelle, wenn der Antragsteller ein berechtigtes Interesse darlegt, sowie die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet. Die Angaben zu den Kaufverträgen werden in anonymisierter Form erteilt, so dass sie keine Rückschlüsse auf natürliche Personen erlauben.

Für das Land Brandenburg besteht ein Oberer Gutachterausschuss. Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen. Er kann aber Empfehlungen zu grundsätzlichen Angelegenheiten der Wertermittlung erarbeiten. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist bei der LGB, Betriebssitz Frankfurt (Oder), eingerichtet.

Kaufpreissammlung

Die Auswertung der Kaufverträge und die Führung der Kaufpreissammlung ist die zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle. Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses.

Nach § 195 Abs. 1 BauGB haben die beurkundenden Notare von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder

ein Erbbaurecht zu begründen, dem Gutachterausschuss eine Vertragsabschrift zu übersenden. Die Mitteilungspflicht besteht auch für preisbildende Beschlüsse im Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsverfahren.

Für die Erfassung und Auswertung der Kaufverträge kommt im Land Brandenburg das Programm „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS)“ der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen zum Einsatz.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind von 1994 bis 2010 insgesamt **31.716 Vertragsvorgänge** erfasst und ausgewertet worden, darunter für:

➤ bebaute Grundstücke	11.944
➤ unbebaute Grundstücke	7.129
➤ land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	7.549
➤ Gemeinbedarfsflächen	1.166
➤ sonstige Flächen	2.565
➤ Eigentumswohnungen	1.363

Die Kaufpreissammlung ist eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Sie ermöglicht einen flächendeckenden, interessenunabhängigen Überblick über das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt.

Die gesetzliche Verpflichtung seitens der Notare zur Übersendung eines jeden Grundstückskaufvertrages bedingt eine besonders strenge Verpflichtung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle auf den Datenschutz. Die übersandten Urkunden werden nach der Auswertung datenschutzgerecht vernichtet.

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 Ermittlung wesentlicher Daten (Marktanpassungsfaktor, Liegenschaftszinssatz u.a.) unentbehrlich.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht aus einem Vorsitzenden, dem stellvertretenden Vorsitzenden und weiteren 9 ehrenamtlichen Gutachtern. Eine namentliche Auflistung der Gutachter ist in der folgenden Anlage dargestellt.

Einige Produkte des Gutachterausschusses/Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus dem Jahr 2010:

überschlägige Wertangaben im Rahmen einer Sozialleistungsangelegenheit	Anzahl: 42
Verkehrswertgutachten	Anzahl: 18
Bodenrichtwertkarten und Bodenrichtwert-DVD	Anzahl: 34 (verkauft)
Grundstücksmarktberichte	Anzahl: 49 (verkauft)

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

Vorsitzender:

- *Herr Manfred Koch,*
Leiter Kataster- und Vermessungsamt
Kreisvermessungsdirektor

**stellvertretende Vorsitzende
und ehrenamtliche Gutachterin:**

- *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 Peter Köster*
Diplom-Ingenieur Architekt
- *Frau Uta Steinke*
Sparkassenbetriebswirtin
- *Herr Thomas Jansen*
Diplom-Ingenieur Raumplanung
- *Frau Dr. Iris Homuth*
Dr. agr., Diplom-Agraringenieur
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- *Herr Gunter Genau*
Regionalteamleiter Technische Leitung im Landesamt für ländliche
Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung

**ehrenamtliche Gutachter
von der zuständigen Finanzbehörde:**

- *Frau Cornelia Arlt*
Steueroberinspektorin
- *Frau Ute Schwermer*
Betriebsökonom für Landwirtschaft

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 60	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg / Elster	Postfach 47 04912 Herzberg / Elster	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 41) 35 49 06	(0 33 41) 35 49 97
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	(0 33 01) 6 01 55 80
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	(0 35 41) 8 70 53 91	(0 35 41) 8 70 53 10
Oder-Spree	Spreinsel 1 15848 Beeskow	Spreinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(0 3 39 71) 6 24 92	(03 39 71) 7 10 47
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 13	(0 33 28) 31 83 15
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92	(0 38 76) 71 37 94
Spree-Neiße	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 15	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 05	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	Postfach 12 65 17282 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16	(0 33 32) 44 18 50
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel 14767 Brandenburg a.d.Havel	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13	(03 55) 6 12 42 03
Frankfurt (Oder)	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	Postfach 13 63 15203 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 52 62 04	(03 35) 5 52 62 99
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82	(03 31) 2 89 84 31 83
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg -	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Landesbetrieb Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23	(03 31) 8 84 41 61 23