

Grundstücksmarktbericht 2023 Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
Geschäftsstelle	beim Amt für Kataster und Geoinformation Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin Telefon: 03391/ 688 6211 Telefax: 03391/ 688 6209 E-Mail: gutachter@opr.de Internet: https://gutachterausschuss.brandenburg.de
Berichtszeitraum	01.01.2023 bis 31.12.2023
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Verträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2024 in der Geschäftsstelle vorgelegt wurden.
Datum der Veröffentlichung	April 2024
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://gutachterausschuss.brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de oder als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,00 EUR ¹
Titelfoto	Beckersmühle-Ferienpark am Großen Zechliner See (Quelle: ehrenamtlicher Gutachter Danny Trepel)
Nutzungsbedingungen:	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dlde/ by2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland –Namensnennung–Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://gutachterausschuss.brandenburg.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2022 dl-de/by-2-0 (http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://gutachterausschuss.brandenburg.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	2
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	2
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung.....	6
4	Übersicht über die Umsätze.....	6
4.1	Vertragsvorgänge	6
4.2	Geldumsatz	7
4.3	Flächenumsatz	8
5	Bauland.....	10
5.1	Allgemeines	10
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	12
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	12
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	13
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	13
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke	14
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	14
5.3.2	Bodenpreisindexreihen	14
5.3.3	Umrechnungskoeffizienten.....	14
5.4	Bauland für Gewerbe.....	14
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	14
5.4.2	Bodenpreisindexreihen	15
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	15
5.6	Sonstiges Bauland.....	16
5.7	Erbbaurechte	17
5.8	Sonderauswertungen	17
5.8.1	Arrondierungsflächen.....	17
5.8.2	Bebaute Flächen („faktisch baureifes Land“) im Außenbereich (nach § 35 BauGB).....	18
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	19
6.1	Allgemeines	19
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	20
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	21
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	22
6.2.3	Untersuchung landwirtschaftlicher Flächen nach Lage.....	23
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	23
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	23
6.3.2	Indexreihen forstwirtschaftlicher Flächen.....	24

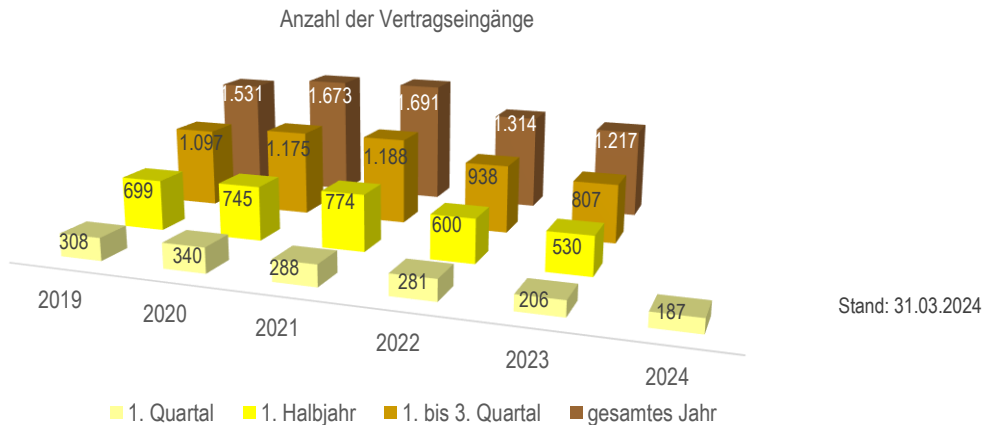
6.3.3	Untersuchung forstwirtschaftlicher Flächen nach Lage.....	24
7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	25
7.1	Sonstige Flächen.....	25
7.2	Flächen des Gemeinbedarfs.....	26
8	Bebaute Grundstücke.....	27
8.1	Allgemeines.....	27
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	28
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	29
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein-/ Zweifamilienhäuser.....	31
8.2.3	Vergleichsfaktoren/ Gebädefaktoren.....	34
8.2.4	Liegenschaftszinssätze.....	34
8.2.5	Erbbaurechte.....	37
8.3	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften.....	37
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	37
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	39
8.3.3	Vergleichsfaktoren/ Gebädefaktoren.....	40
8.3.4	Liegenschaftszinssätze.....	40
8.3.5	Erbbaurechte.....	42
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	42
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	42
8.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	43
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	44
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	44
8.5.2	Liegenschaftszinssätze.....	45
8.5.3	Erbbaurechte.....	45
8.6	Sonstige bebaute Objekte.....	45
8.6.1	Wochenend- und Ferienhäuser.....	45
8.6.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	45
8.6.1.2	Hafendorf Rheinsberg.....	46
8.6.1.3	Erbbaurechte.....	47
8.6.2	Bauernhäuser.....	47
8.6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	47
8.6.2.2	Orientierende Auswertungen der Bauernhäuser.....	48
8.6.3	Sonstige Gebäude.....	48
8.6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	48
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	49
9.1	Allgemeines.....	49
9.2	Wohnungseigentum.....	49
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	49

9.2.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise	51
9.2.3 Liegenschaftszinssätze	52
9.3 Teileigentum	53
9.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	53
9.3.2 Durchschnittliche Nutzflächenpreise	54
10 Bodenrichtwerte	54
10.1 Allgemeine Informationen	54
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte	55
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland	55
10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	56
10.3 Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten.....	57
11 Nutzungsentgelte/ Mieten	57
11.1 Nutzungsentgelte.....	57
11.2 Mieten.....	58
12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	59
12.1 Örtlicher Gutachterausschuss	59
12.2 Oberer Gutachterausschuss.....	60
13 Anhang	61
13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis OPR.....	61
13.2 Anschriften der Amts-, Stadt- und Gemeindeverwaltungen.....	62
13.3 Anschriften der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg.....	64
13.4 Abkürzungsverzeichnis.....	65

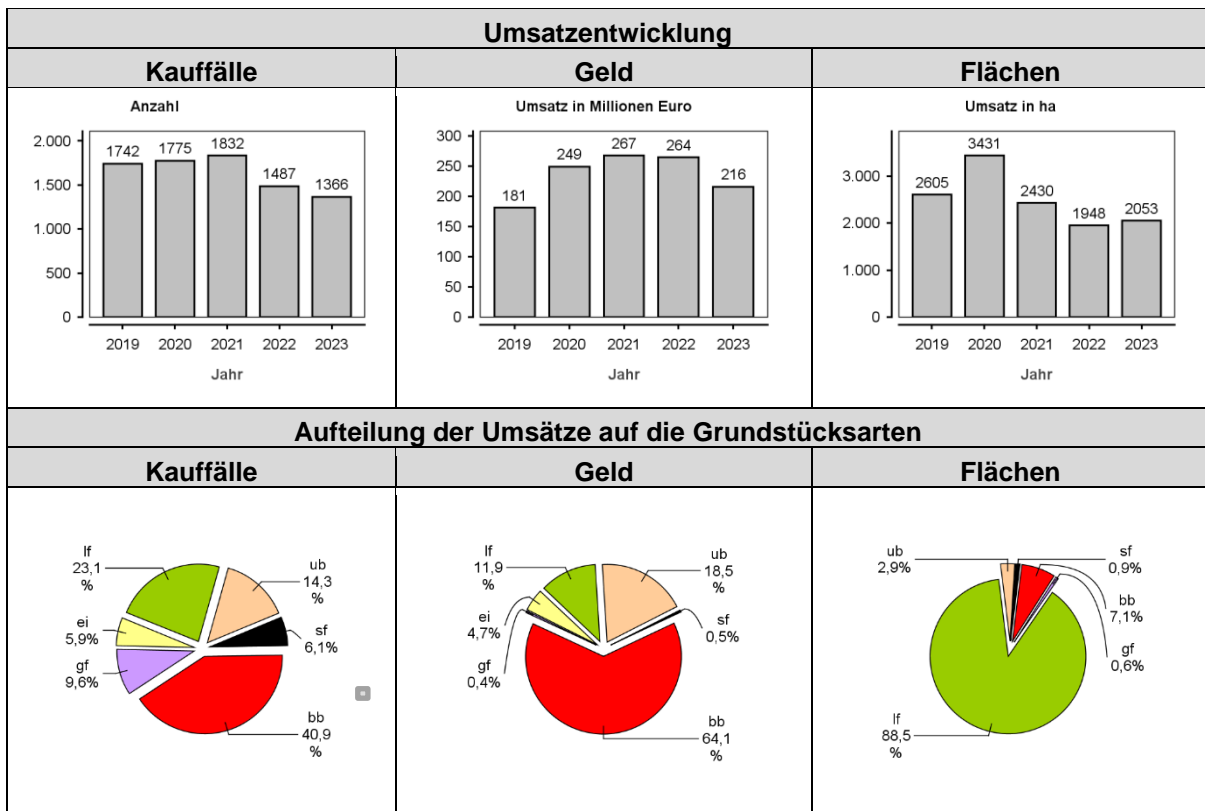
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

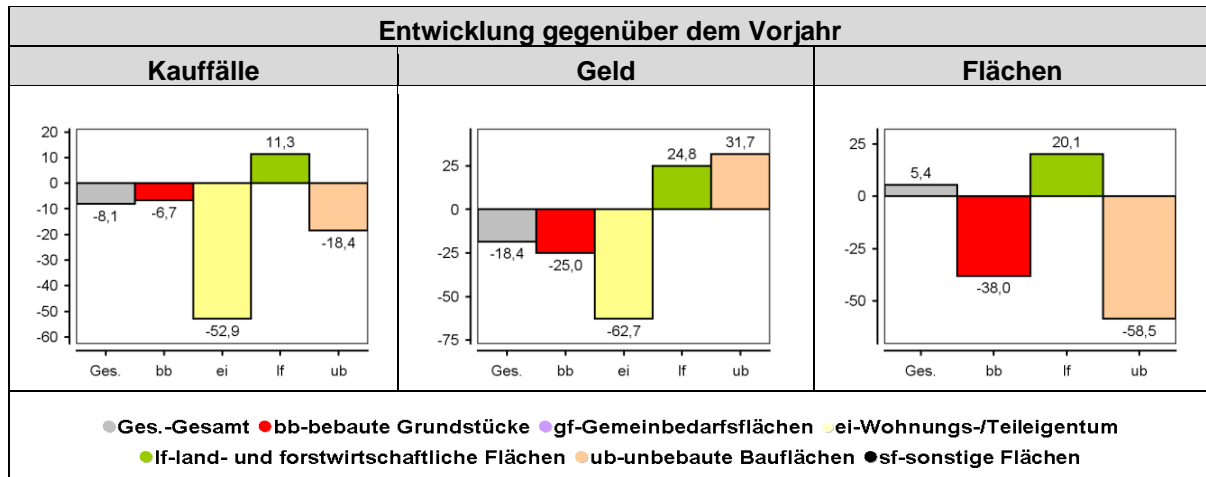
Die Datengrundlage der Analysen im Grundstücksmarktbericht sind alle in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bis zum 15.02.2024 eingegangenen entgeltlichen Kaufverträge aus dem Kalenderjahr 2023 (insgesamt 1.366 Kauffälle aus 1.217 Verträgen).

Der Vergleich der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingegangenen notariell beglaubigten Verträge in den einzelnen Quartalen zeigt bis 2021 einen gleichbleibenden Verlauf, ab 2022 ist eine rückläufige Entwicklung erkennbar. Im Jahr 2023 ist die Anzahl der Vertragseingänge um ca. 7 % zum Vorjahr zurück gegangen.



Für das Jahr 2023 geben die folgenden Diagramme einen Überblick über die Umsatzentwicklung und -aufteilung auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.





Die in den Diagrammen genannten Grundstücksarten sind wie folgt definiert:

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

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes des Landkreises Ostprignitz-Ruppin wird im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht analysiert und aufgezeigt. Die Marktanalyse basiert auf statistischen Auswertungen der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS). Sie ermöglicht es, eine Übersicht über die durchschnittlichen Kaufpreise sowie den jährlichen Geld- und Flächenumsatz für alle Grundstücksteilmärkte zu erstellen. Durch Vergleiche mit vergangenen Berichtszeiträumen können die Entwicklungen am Grundstücksmarkt dargestellt werden. Der Grundstücksmarktbericht informiert somit über die Umsatz- und Preisentwicklung der jeweiligen Teilmärkte und stellt das aktuelle Preisniveau dar. Die ständige Marktbeobachtung und die Ableitung verlässlicher Daten sind von maßgeblicher Bedeutung für einen transparenten Immobilienmarkt. Die Nutzer des Marktberichtes können aus den bereitgestellten Informationen ihr individuelles Verhalten am Grundstücksmarkt ableiten.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin entstand im Jahr 1993 im Rahmen der brandenburgischen Kreisgebietsreform durch Zusammenlegung der Landkreise Kyritz, Neuruppin und Wittstock/Dosse. Er ist im Norden des Landes Brandenburg gelegen. Angrenzend an ihn befinden sich die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern (im Norden)

und Sachsen-Anhalt (im Südwesten). Die benachbarten Landkreise sind Oberhavel im Osten, im Süden das Havelland und im Westen der Landkreis Prignitz.

Gesamtfläche des Landkreises:

2.527 km²

Kreisstadt und Verwaltungssitz:

Fontanestadt Neuruppin

Amtsfreie Städte:

Neuruppin, Kyritz, Wittstock/Dosse, Rheinsberg

Amtsfreie Gemeinden:

Fehrbellin, Heiligengrabe, Wusterhausen/Dosse

Ämter:

Neustadt (Dosse), Lindow (Mark), Temnitz



Quelle: <https://www.in-berlin-brandenburg.com/Brandenburg/Urlaub/Landkarte.html>

Zum Landkreis gehören fünf der 100 flächengrößten Gemeinden Deutschlands (Wittstock/Dosse, Rheinsberg, Neuruppin, Fehrbellin und Heiligengrabe). Ostprignitz-Ruppin ist der flächenmäßig drittgrößte Landkreis Brandenburgs und steht deutschlandweit an neunter Stelle.

Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Landkreises: www.ostprignitz-ruppin.de

Territoriale Lage der Ämter, Städte und Gemeinden:

Die Länder Berlin und Brandenburg bilden zusammen die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zeigt, wo Gewerbe oder Wohnraum angesiedelt werden und Naturräume erhalten bleiben sollen. Wohnraum und großflächiger Einzelhandel sollen dort entstehen, wo eine gute Verkehrsanbindung, eine wirtschaftliche Dynamik und eine entsprechende Bevölkerungskonzentration gegeben sind. Es wird eine Stabilisierung der ländlichen Räume angestrebt. Sie sind als Wirtschafts-, Natur-, Erholungs- und Sozialraum dauerhaft zu sichern. Insbesondere die Mittelzentren haben hierbei eine herausragende Bedeutung. Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind die Fontanestadt Neuruppin und die Stadt Kyritz als Mittelzentren sowie die Stadt Wittstock/Dosse mit der Stadt Pritzwalk (Landkreis Prignitz) als Mittelzentren mit Funktionsteilung ausgewiesen.

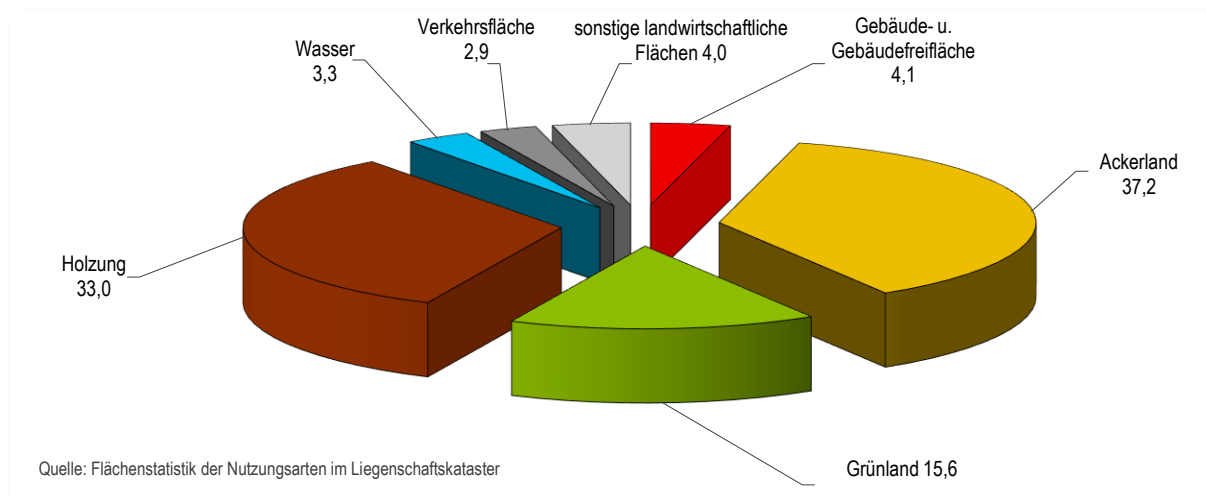


Quelle: Hintergrund: © GeoBasis-DE/LGB
Fachdaten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Übersicht über die Flächennutzung

Fast 90 % der Fläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Der Anteil der reinen Landwirtschaftsflächen beträgt ca. 53 % und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von etwa 50 Prozent.

Der prozentuale Anteil der einzelnen Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreises ist nur leichten jährlichen Schwankungen unterworfen. Das folgende Diagramm zeigt den prozentualen Anteil einiger ausgewählter Nutzungen an der Gesamtfläche des Landkreises.



Verschiedene Naturlandschaften prägen den Landkreis. Der Anteil der geschützten Flächen beträgt etwa ein Drittel der Gesamtfläche (772 km²).

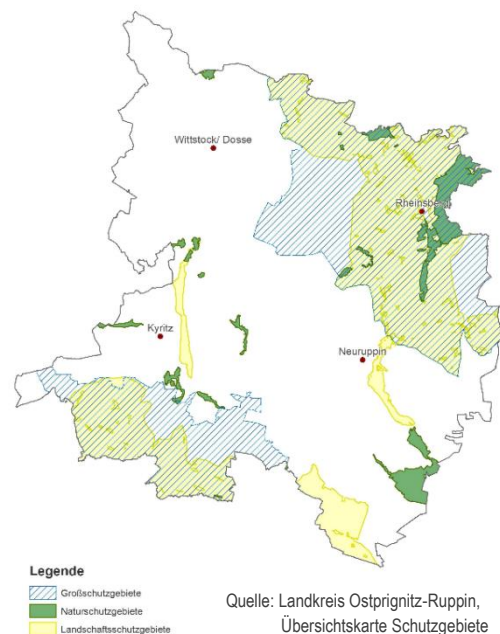
Die Schutzgebiete gewährleisten den Schutz von Lebensräumen seltener heimischer Tier- und Pflanzenarten bzw. von besonderen Erholungs- und Kulturlandschaften. Neben den großflächigen Naturparks (Großschutzgebiete) sind Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Fauna-Flora-Habitat (FFH)- und Vogelschutzgebiete zum Schutz der Natur und der Landschaft im Kreisgebiet ausgewiesen.

Die drei Landschaftsschutzgebiete (Kyritzer Seenkette, Westhavelland sowie Ruppiner Wald- und Seengebiet) nehmen etwas mehr als ein Viertel der Kreisfläche im Landkreis ein, die Naturschutzgebiete etwa 5 Prozent. Naturparks oder Großschutzgebiete (Stechlin-Ruppiner Land im Nordosten, Westhavelland im Süden) sind nach den Grundsätzen der Raumordnung schwerpunktmäßig für die Erholung und den Fremdenverkehr vorgesehen.

Einen großen Schatz der Natur besitzt Ostprignitz-Ruppin mit der Kyritz-Ruppiner Heide, die sich mit 12.000 Hektar auf dem Gebiet des Landkreises befindet und die seit 2021 zum Naturpark Stechlin-Ruppiner Land gehört. Diese Landschaft ist eine der größten zusammenhängenden Heideflächen Europas mit einer Aussichtsplattform auf dem Sielmann-Hügel in der Kyritz-Ruppiner Heide. Das ehemalige „Bombodrom“ ist zum Ausflugsziel für Naturfreunde geworden.



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

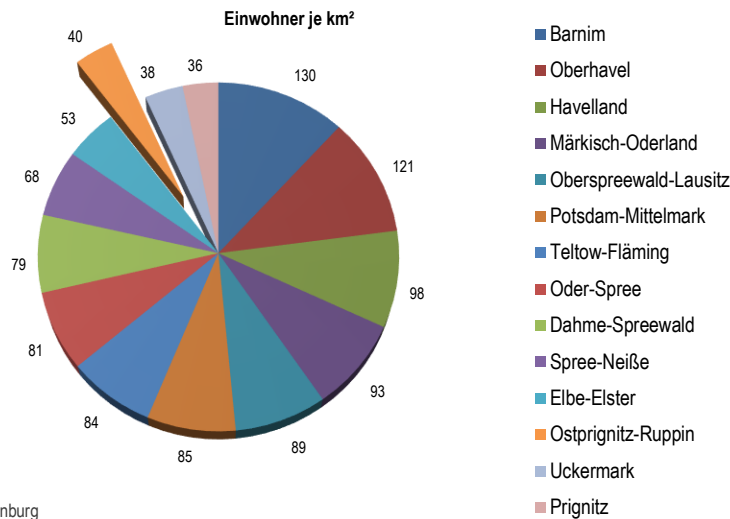


Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Im Land Brandenburg leben ca. 2,5 Mio. Einwohner in 419 Gemeinden (inkl. 12 Städte, von denen 4 kreisfreie Städte sind). Die Landeshauptstadt Potsdam ist mit ca. 185.700 Einwohner die bevölkerungsreichste Stadt im Land

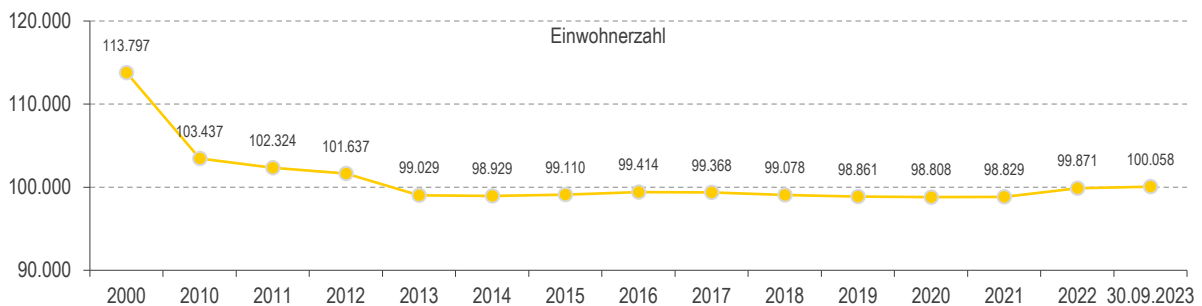
Brandenburg. Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist hinsichtlich der Einwohnerzahl mit seinen ca. 98.800 Einwohnern per 31.12.2022 zweitkleinster Landkreis im Land Brandenburg.

Mit einer Bevölkerungsdichte von 40 Einwohnern je km² zählt er zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands. Die Bevölkerungsdichte der Landkreise (ohne kreisfreie Städte) per 31.12.2022 im Land Brandenburg veranschaulicht die folgende Abbildung.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Seit 2013 waren die Einwohnerzahlen des Landkreises Ostprignitz-Ruppin nahezu gleichbleibend. Im Jahr 2023 ist die Zahl erstmals seit 2012 auf über 100.000 Einwohner gestiegen.



Einwohnerzahlen in den Regionen des Landkreises bis 30.09.2023

Amt/ Gemeinde/ Stadt	Einwohner				
	30.09.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2000
Amt Lindow (Mark)	4.541	4.640	4.603	4.604	5.273
Amt Neustadt (Dosse)	7.769	7.788	7.629	7.620	8.934
Amt Temnitz	5.526	5.493	5.501	5.479	5.852
Gemeinde Fehrbellin	9.045	9.094	8.951	8.971	9.825
Gemeinde Heiligengrabe	4.406	4.376	4.350	4.379	4.714
Gemeinde Wusterhausen/Dosse	5.831	5.854	5.772	5.755	6.905
Stadt Kyritz	9.127	9.152	9.255	9.281	11.336
Stadt Neuruppin	31.779	31.422	31.002	30.764	32.642
Stadt Rheinsberg	8.001	7.948	7.871	7.948	8.628
Stadt Wittstock/Dosse	14.033	14.104	13.995	14.007	19.688
Landkreis insgesamt	100.058	99.871	98.829	98.808	113.797

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

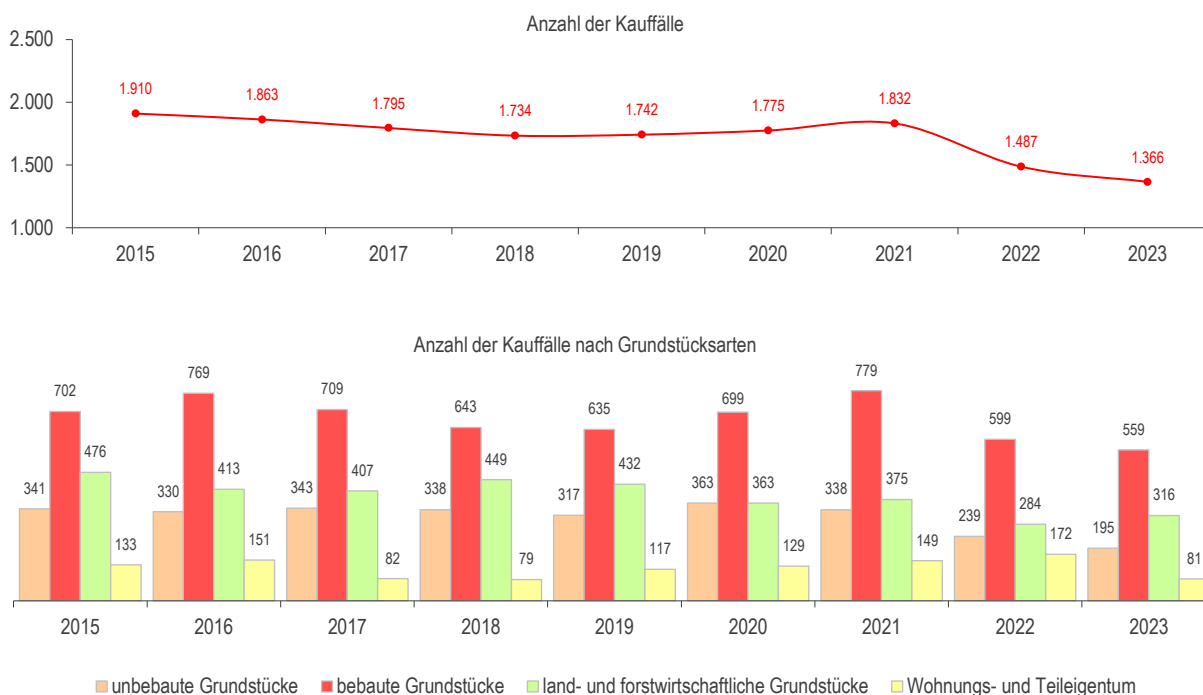
Auf der Internetseite des Landkreises werden viele Themen zu Wirtschaft, Kultur, Bildung und Forschung aktuell bereitgehalten, zum Beispiel Informationen zum Kreisentwicklungskonzept 2035+, zur Geschichte des Landkreises, zum Tourismus, zu Freizeitaktivitäten und zur Mobilität im Landkreis.

Internetseite: <https://www.ostprignitz-ruppin.de/Landkreis/>

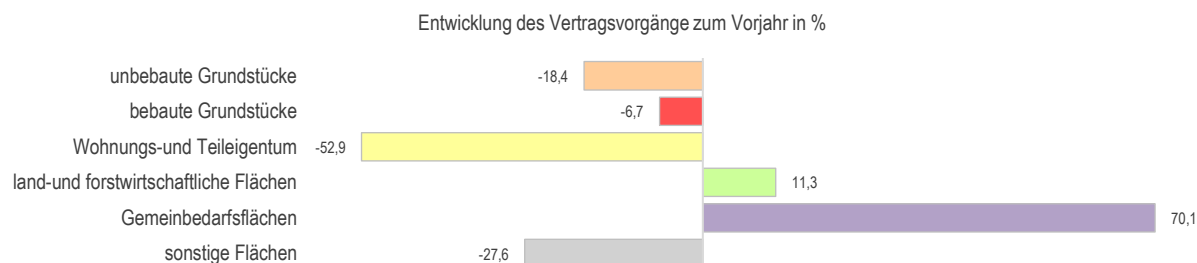
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

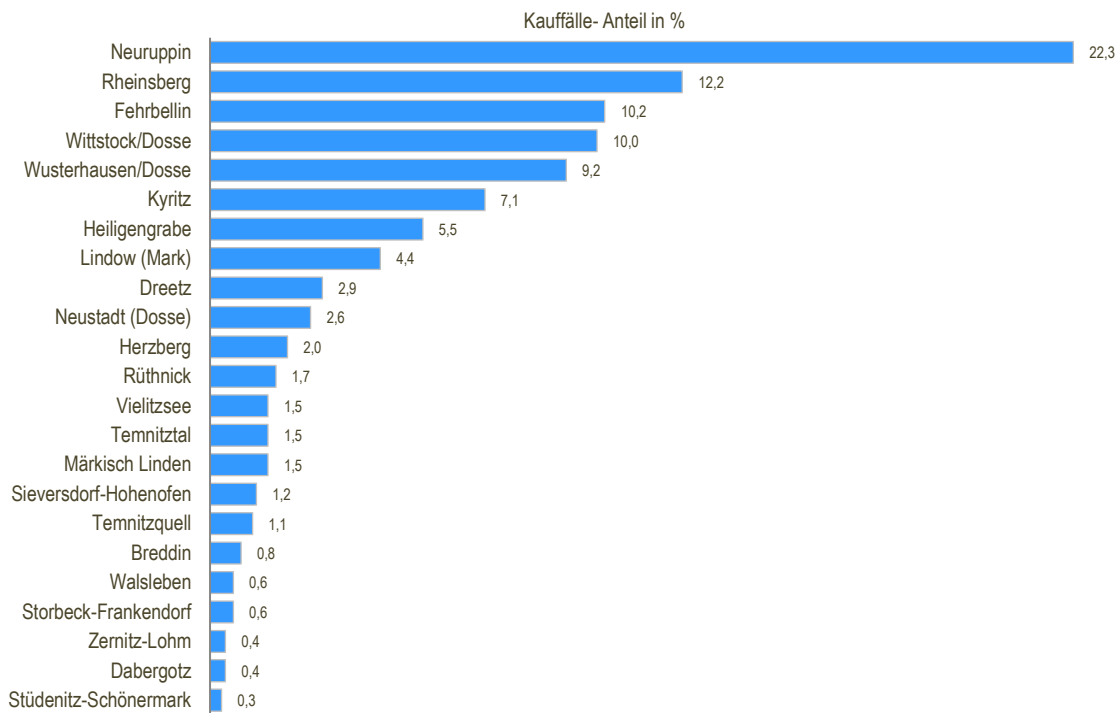
Im Jahr 2023 wurden die Daten von insgesamt 1.366 Kauffällen aus 1.217 notariellen Verträgen in der AKS erfasst. Das sind 121 Kauffälle weniger als im Vorjahr.



In fast allen Grundstücksarten ist die Anzahl der Kauffälle stark rückläufig, besonders bei unbebauten Grundstücken (-18,4 %) und sonstigen Flächen (-27,6 %). Die Kauffälle bei bebauten Grundstücken gingen um 6,7 % zurück. Bei Wohnungs- und Teileigentum sank die Anzahl der Kauffälle um 52,9 Prozent. Die Anzahl der Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen stieg um 70,1 %, und bei landwirtschaftlichen Flächen um 11,3 Prozent.

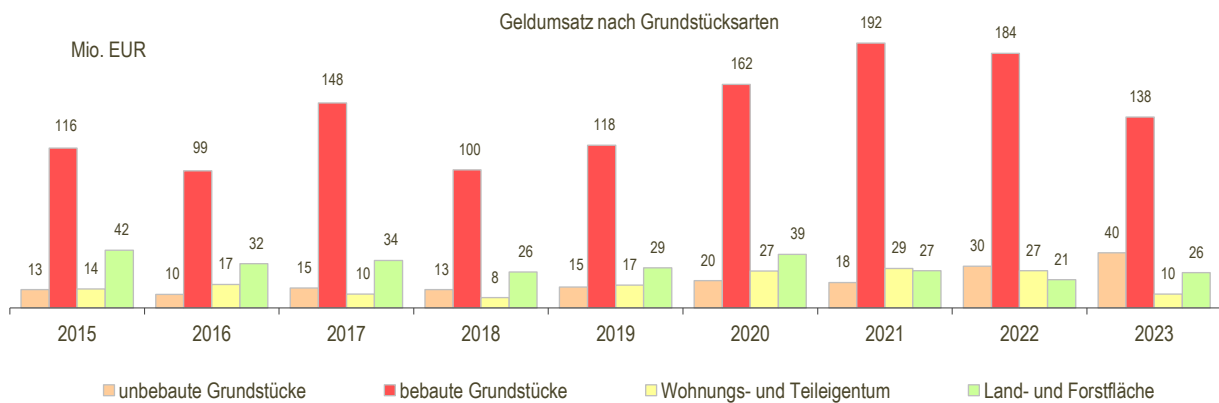
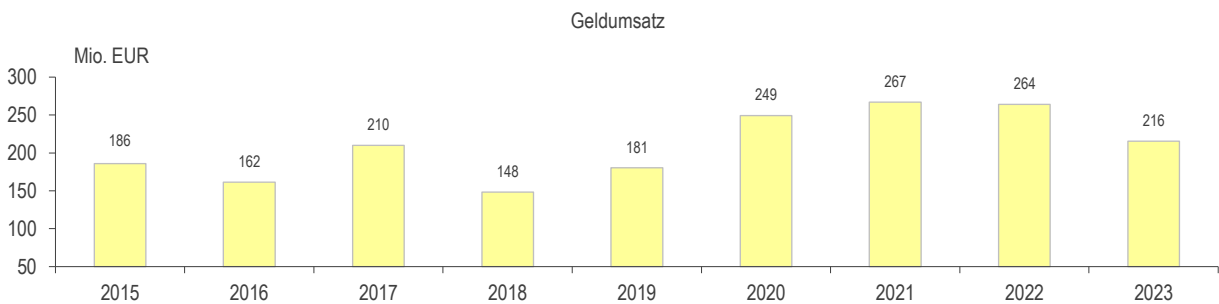


Die territoriale Verteilung der Kauffälle (Anteil in %) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin zeigt die folgende Abbildung.

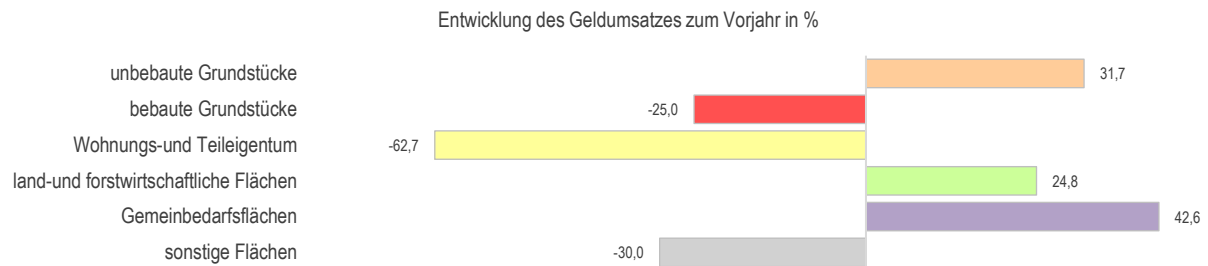


4.2 Geldumsatz

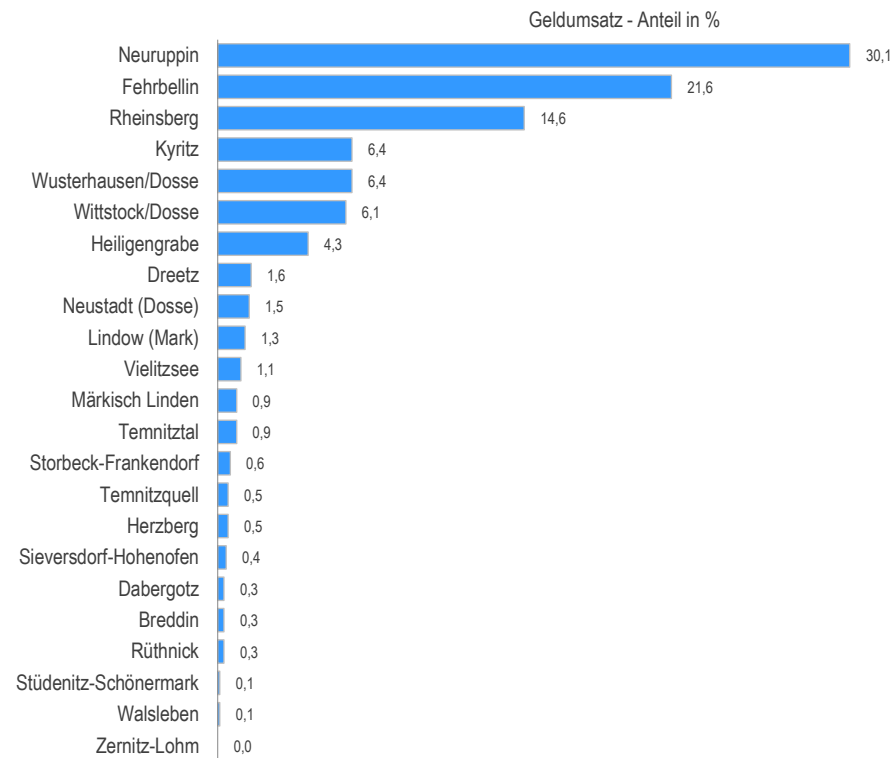
Im Jahr 2023 ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 18,4 % gesunken.



Bei unbebauten Grundstücken, land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Gemeinbedarfsflächen sind die Geldumsätze zum Vorjahr gestiegen. Bei bebauten Grundstücken, sonstigen Flächen und Wohnungs- und Teileigentum sind die Geldumsätze zurückgegangen (siehe folgendes Diagramm).

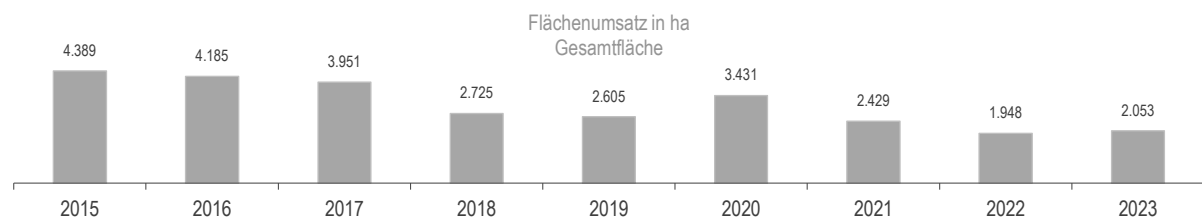


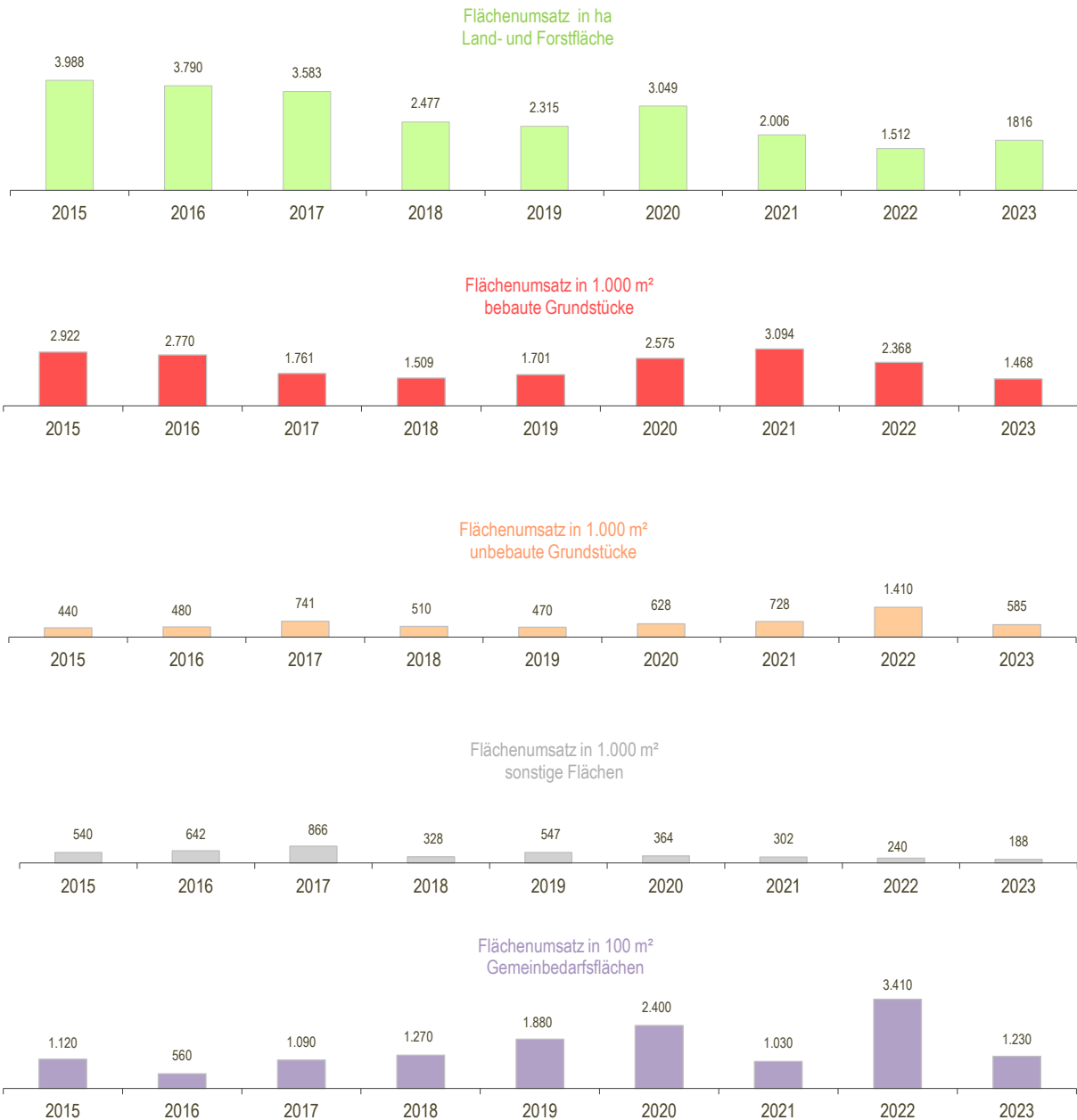
Die territoriale Verteilung des Geldumsatzes im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Anteil in %) zeigt die folgende Abbildung.



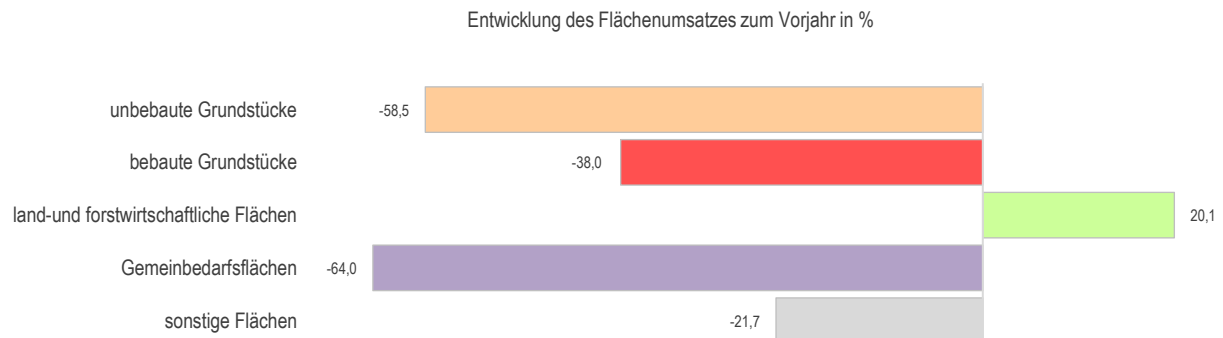
4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2023 ist der Flächenumsatz um 5,4 % gestiegen im Vergleich zum Vorjahr 2022.

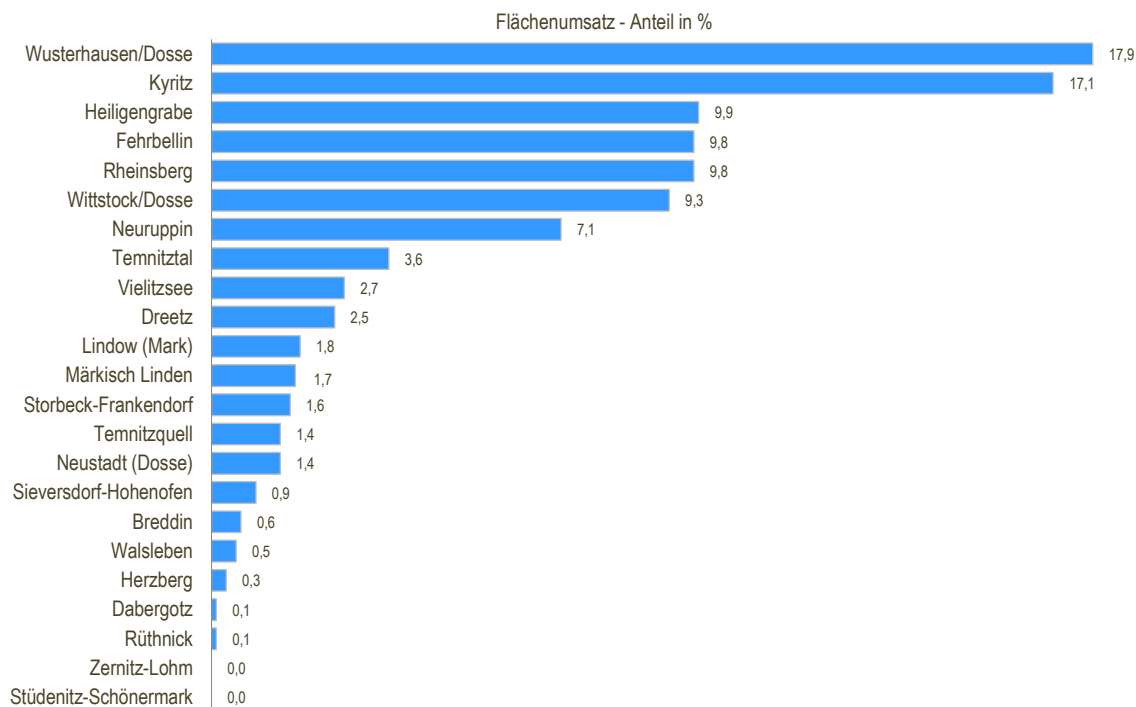




Ein rückgängiger Flächenumsatz ist bei fast allen Grundstücksarten zu erkennen, nur bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist ein Anstieg (20,1 %) zu verzeichnen.



Den anteiligen Flächenumsatz im Landkreis stellt die folgende Abbildung dar.

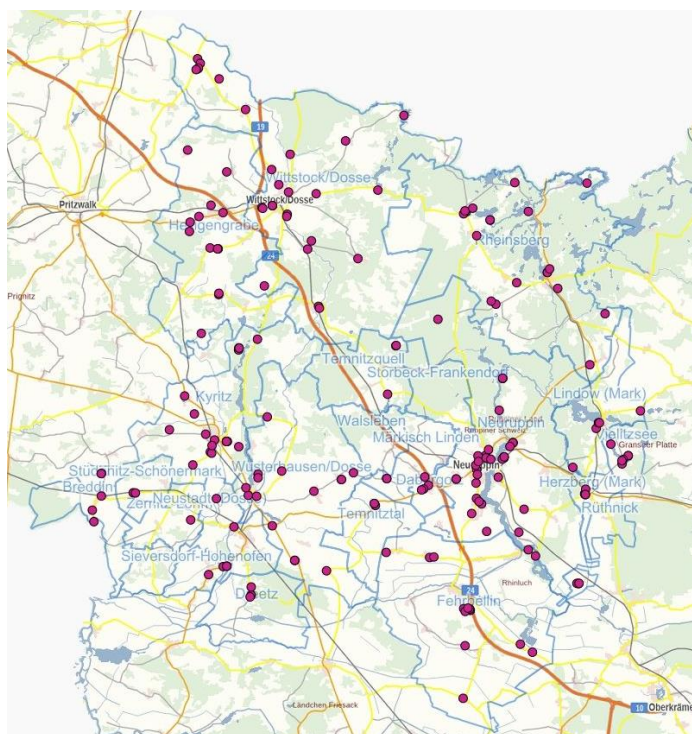


5 Bauland

5.1 Allgemeines

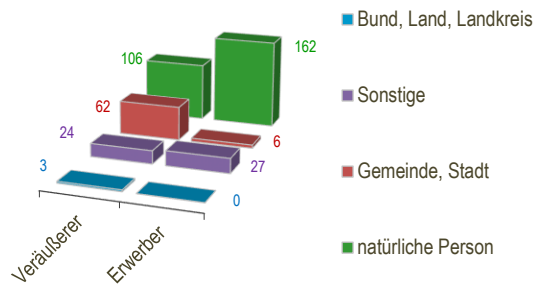
Unter baureifem Land werden Flächen verstanden, die sowohl aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit als auch aus rechtlicher Sicht eine Bebauung erlauben. Auch ein Trenngrundstück ist Bauland, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann.

Im Berichtszeitraum 2023 wurden für unbebaute Baugrundstücke 195 Kauffälle erfasst (Verteilung siehe nebenstehende Karte). Das sind 18,4 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurde überwiegend voll erschlossenes baureifes Land (185 Kauffälle) veräußert. Der Anteil der Verkäufe von Bauerwartungsland (10) und Rohbauland (0) im Berichtsjahr war, wie in der Vergangenheit, sehr gering. Insgesamt 92,3 % der unbebauten Baugrundstücke wurden durch Kauf erworben. 5,6 % der Kauffälle wurden getauscht und 1,5 % der Kauffälle wurden im Rahmen einer Zwangsversteigerung öffentlich ausgeteilt.



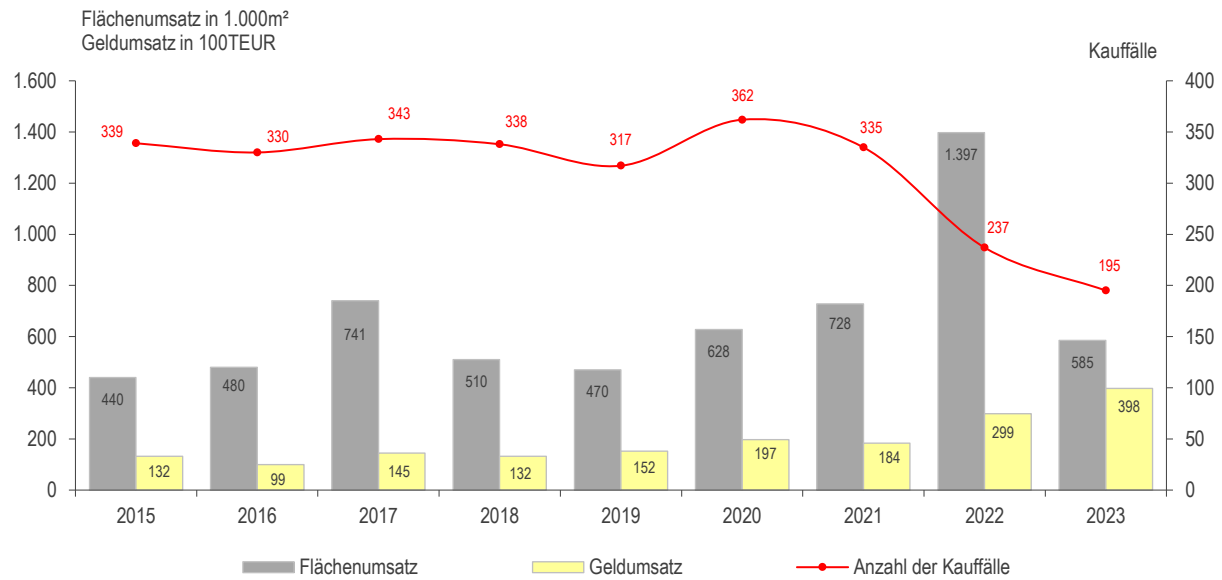
Quelle: Hintergrund: © GeoBasis-DE/LGB, Fachdaten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Anzahl der Vertragsvorgänge



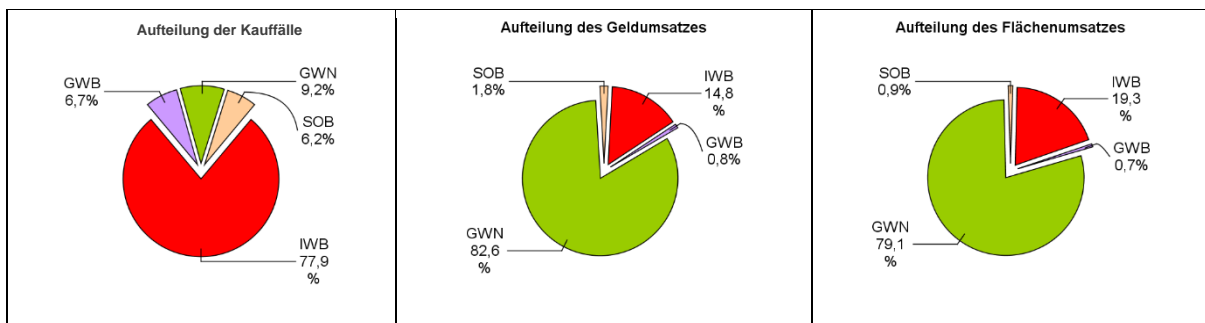
Veräußerer und Erwerber von baureifem Land waren im Berichtszeitraum vor allem natürliche Personen, deren Anteil am Gesamtumsatz bei den Veräußerern 54,4 % und bei den Erwerbern 83,1 % beträgt.

Die Anzahl der Kauffälle verringerte sich um 18,4 %. Der Flächenumsatz ging um mehr als die Hälfte zurück (-58,5 %). Nur beim Geldumsatz ist eine Steigerung um 31,7 % zu verzeichnen.



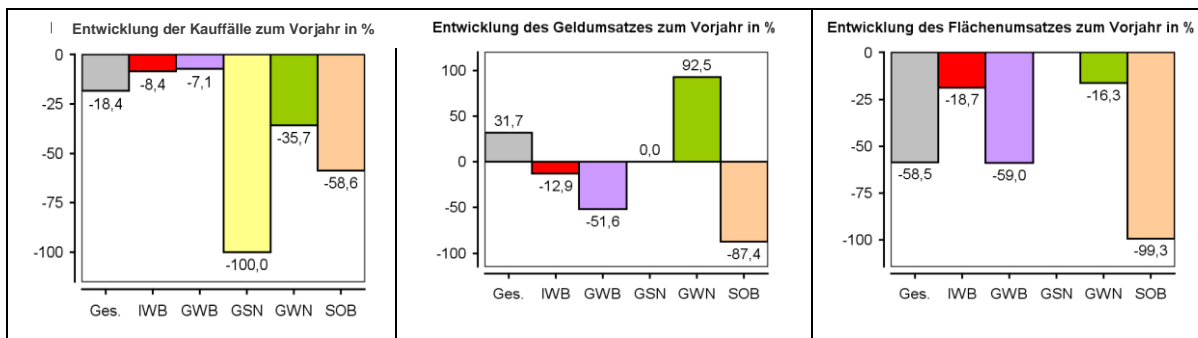
Die durchschnittliche Flächengröße der Baugrundstücke (einschließlich überdurchschnittlich großer Gewerbeflächen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 5.895 m² auf 3.000 m² verkleinert. Das entspricht einem Rückgang um 49,1 Prozent.

Anteil der einzelnen Grundstücksarten am Gesamtumsatz:



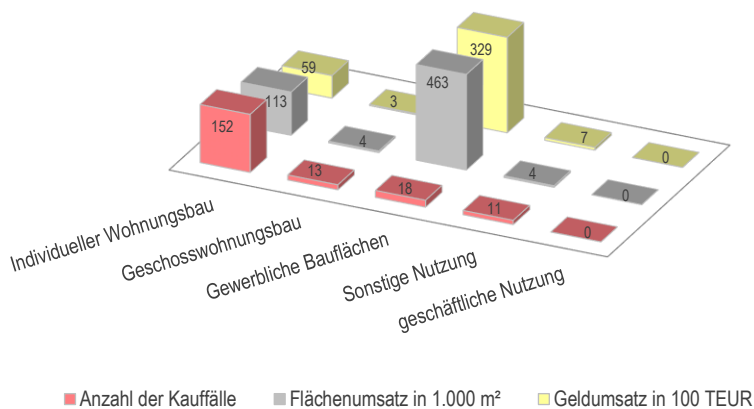
IWB = individueller Wohnungsbau GWB = Geschosswohnungsbau GSN = geschäftliche Nutzung
 GWN = Gewerbebaugrundstücke SOB = sonstiges Baugrundstück

Entwicklung des Umsatzes im Vergleich zum Vorjahr:



Ges. = Gesamt IWB = individueller Wohnungsbau GWB = Geschosswohnungsbau GSN = geschäftliche Nutzung
 GWN = Gewerbebaugrundstücke SOB = sonstiges Baugrundstück

Folgendes Diagramm zeigt eine Übersicht der Umsätze nach Grundstücksarten inklusive der Anzahl der Kauffälle.



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau werden mit der Absicht erworben, auf ihnen in absehbarer Zeit Eigenheime (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) zu errichten. Die hier ausgewerteten Kauffälle mit Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau befinden sich in Dorflagen bzw. in den Städten des Landkreises, deren Bodenrichtwertzonen als allgemeine bzw. reine Wohngebiete ausgewiesen sind. Der Anteil dieser Grundstücke am Gesamtumsatz aller unbebauten Baugrundstücke betrug 77,9 Prozent (152 Kauffälle).

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 74 Kauffälle für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke ausgewertet werden:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Flächengröße m ²	1.037
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	66
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	3 bis 524

Durchschnittliche Flächengröße und mittlerer Kaufpreis/ Fläche (Preisniveau) der geeigneten Kauffälle in Abhängigkeit von der Lage der Baugrundstücke:

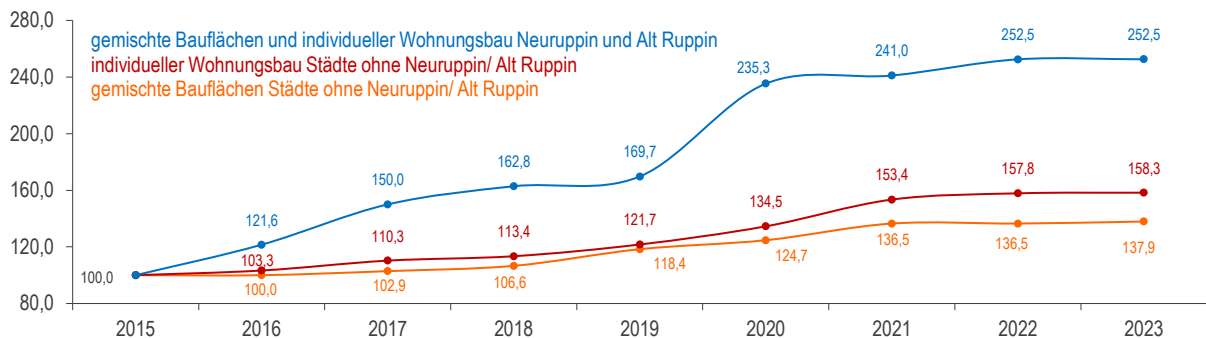
Merkmal	Wohnbaugrundstücke Dörfer	Wohnbaugrundstücke Städte	Eigenheimgebiete Dörfer und Städte
mittlere Flächengröße m ²	1.048	889	1.056
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	48	94	118

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

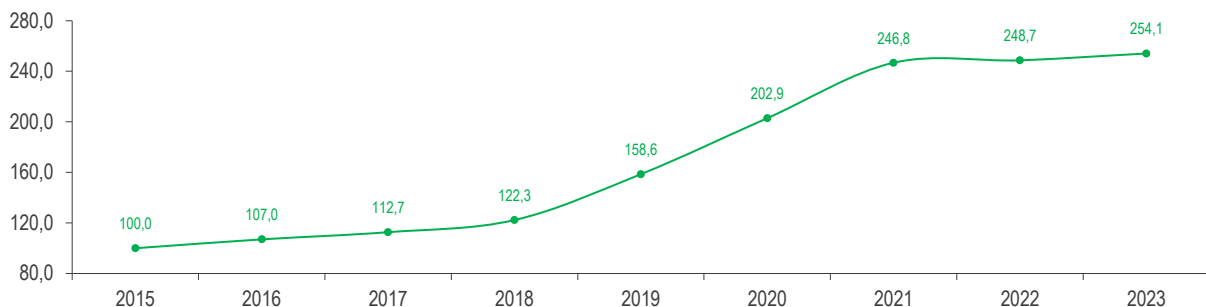
Mit den Bodenpreisindexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in zeitlicher Hinsicht erfasst werden. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenrichtwerte eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben (siehe § 18 ImmoWertV). Mit Hilfe einer Bodenpreisindexreihe kann eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen auf den jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen.

Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte drei Indexreihen für Wohnbauflächen bezogen auf das Basisjahr 2015 abgeleitet worden. Die Ermittlung der Indizes erfolgte anhand der Mittelwerte der Bodenrichtwerte, ggf. Korrektur der Vorjahre.

Indexreihen Städte des Landkreises Ostprignitz-Ruppin



Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau in den Dörfern des Landkreises Ostprignitz-Ruppin



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht keine Umrechnungsfaktoren, da Flächenabhängigkeiten nicht nachweisbar sind. Für die sachverständige Bewertung wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Eine eindeutige Zuordnung der Baulandflächen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist aufgrund mangelnder Angaben in den Kaufverträgen nicht immer möglich. Die folgende Auswertung bezieht sich ausschließlich auf unbebaute Bauflächen in den Städten des Landkreises, die als gemischte Baufläche ausgewiesen sind.

Von den 13 Kauffällen in diesem Teilmarkt konnten im Berichtszeitraum nur 5 Kauffälle für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Flächengröße m ²	635
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	88
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	51 bis 184

Das Bodenrichtwertmittel betrug 63 EUR/ m².

5.3.2 Bodenpreisindexreihen

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen in diesem Marktsegment kann eine Indexreihe nicht sachgerecht abgeleitet werden.

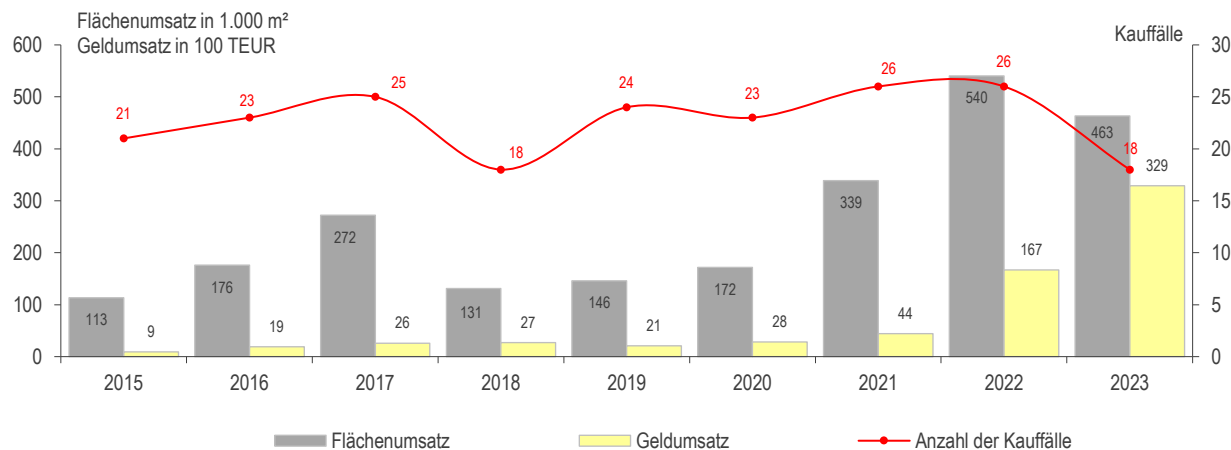
5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht keine Umrechnungsfaktoren, da Flächenabhängigkeiten nicht nachweisbar sind. Für die sachverständige Bewertung wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

5.4 Bauland für Gewerbe

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 18 Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke registriert werden. Das entspricht einem Anteil von 9,2 % der insgesamt veräußerten, unbebauten Flächen. Der Flächenumsatz (-16,3 %) und die Anzahl der Kauffälle (-35,7 %) sind zurückgegangen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen ist (92,5 %). Der mittlere Kaufpreis aller gewerblichen Bauflächen lag im Jahr 2023 bei 38 EUR/ m² und die durchschnittliche Flächengröße betrug 25.728 m².



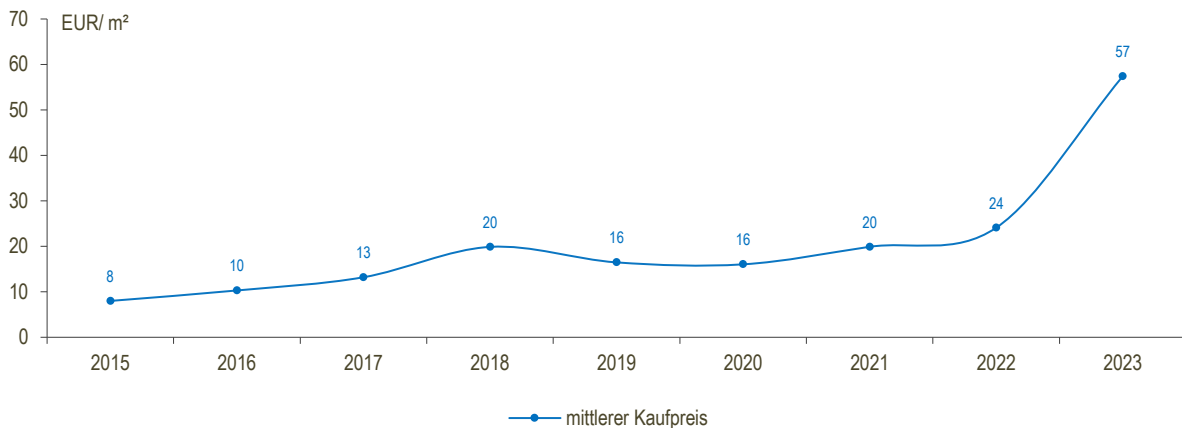
Eine statistisch sichere Abhängigkeit der Kaufpreise EUR/ m² für Gewerbeflächen in dörflicher Lage zum Bodenrichtwert gemischte Nutzung dörflich (MD) konnte nicht festgestellt werden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 11 Kauffälle für selbstständig nutzbare Gewerbebaugrundstücke (ohne Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft) ausgewertet werden.

Die Analyse der 11 Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

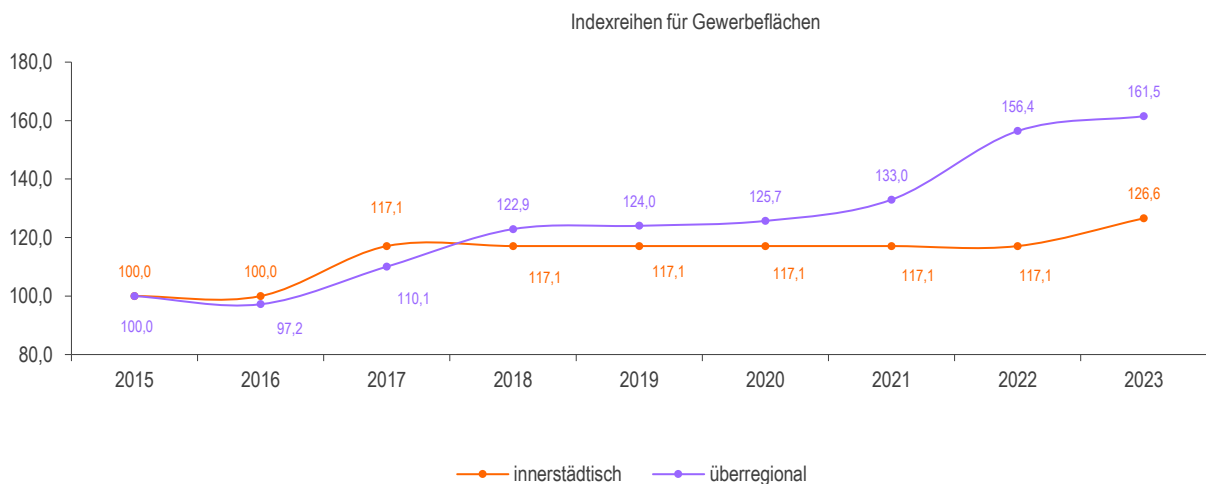
Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Flächengröße m ²	24.294
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	57
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	7 bis 150

Entwicklung der mittleren Kaufpreise/ m² für selbstständig nutzbare gewerbliche Bauflächen:



5.4.2 Bodenpreisindexreihen

Für gewerbliche Bauflächen wurden zwei Indexreihen bezogen auf das Basisjahr 2015 ermittelt.



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, 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 Abs. 2 ImmoWertV).

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB 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 (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Bauerwartungsland und Rohbauland sind sogenanntes „warteständiges Bauland“. Für warteständiges Bauland wurden durch den Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte beschlossen. Hilfsweise wurde für die Bewertung dieser Bauflächen die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht.

Die Analyse der geeigneten Kauffälle (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) der Jahre 2021 bis 2023 ergab ein durchschnittliches Verhältnis des mittleren Kaufpreises EUR/ m² zum Bodenrichtwert EUR/ m² von 71 % bei 18 Kauffällen.

5.6 Sonstiges Bauland

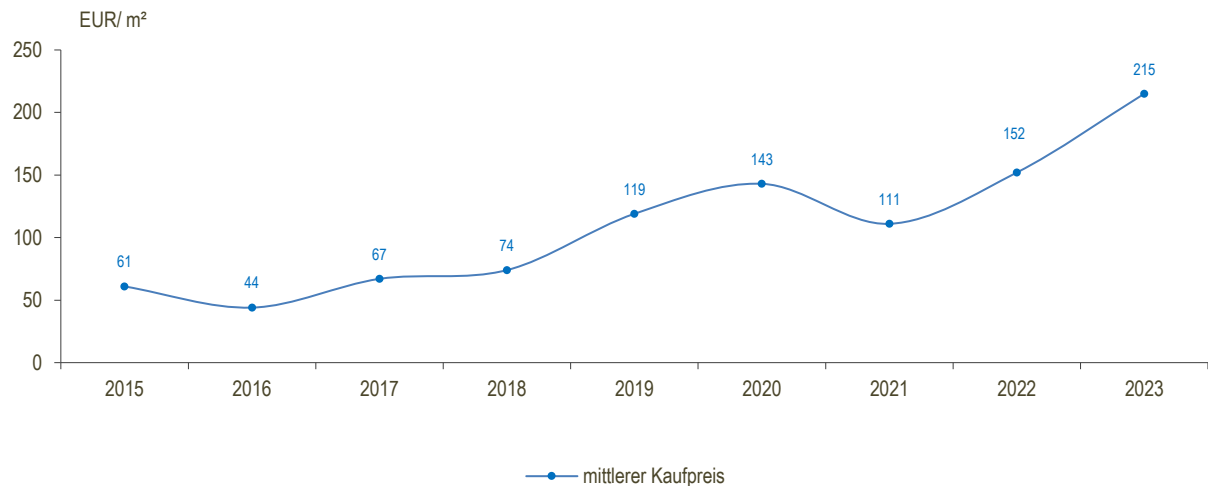
Unbebaute Wochenend-/ Ferienhausgrundstücke

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 7 Kauffälle (2022/ 17 Kauffälle) für Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Auf Grund der unterschiedlichen Lagequalität dieser Grundstücke können sich die jährlichen mittleren Preise stark unterscheiden.

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2023	2022
mittlere Flächengröße m ²	415	668
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	215	152
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	29 bis 569	18 bis 500

Der mittlere Kaufpreis EUR/ m² liegt über dem mittleren Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023) von 146 EUR/ m².

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der mittleren Kaufpreise/ m² im Zeitraum von 2015 bis 2023.



Für Erholungsgrundstücke wurden durch den Gutachterausschuss 93 Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen (Stichtag 01.01.2024) bzw. mittels intersubjektiver Schätzung ermittelt und beschlossen.

Erholungsflächen, die keiner Bodenrichtwertzone zugeordnet werden können, orientieren sich wertmäßig an den Erholungskriterien der Bodenrichtwerte. Die Klassifizierung dieser Flächen basiert auf ihrem Erholungswert.

Erholungswert	Werte der intersubjektiven Schätzung EUR/m ²
einfacher Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> • ohne nutzbares Gewässer in der Nähe • in landschaftlich freier Lage • planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	15
mittlerer Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> • mehr als 300 m vom Gewässer entfernt • in landschaftlich freier Lage • planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	25
guter Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> • in Gewässernähe (bis zu 300 m vom Gewässer abgelegen) • in landschaftlich freier Lage • planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	35
guter Erholungswert mit Tendenz zu sehr gutem Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> • in direkter Gewässerlage • eingeschränkter Gewässerzugang, der Zuschnitt des Gebietes ist mehr vom Gewässer abgewandt • in landschaftlich freier Lage • planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	70
sehr guter Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> • in direkter Gewässerlage • in landschaftlich freier Lage • planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	115

5.7 Erbbaurechte

Ein Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches Recht, gegen Zahlung eines Erbbauzinses auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Der durchschnittliche Erbbauzins für geeignete Kauffälle im Auswertzeitraum 2013 bis 2023 wurde mit 4,4 % (Spanne 1,8 % bis 7,0 %) ermittelt.

	Anzahl der geeigneten Kauffälle	Durchschnittlicher Erbbauzins %	Spanne Erbbauzins %
Begründung eines Erbbaurechts	18	4,6	1,8 bis 7,0
• Individueller Wohnungsbau	12	4,3	3,4 bis 6,0
• Erholung	5	4,9	1,8 bis 6,0
• Soziales	1	k.A.	k.A.
Folgevertrag vor Zeitablauf	8	4,0	4,0 bis 4,0
• Individueller Wohnungsbau	8	4,0	4,0 bis 4,0
Folgevertrag nach Zeitablauf	4	4,0	4,0 bis 4,0
• Individueller Wohnungsbau	4	4,0	4,0 bis 4,0
Verkauf eines Erbbaurechts	2	5,5	k.A.
• Erholung	2	5,5	k.A.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Arrondierungsflächen

Bei Arrondierungsflächen handelt es sich um nicht selbstständig bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige

wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 57 Kauffälle dahingehend untersucht werden, wie sich das prozentuale Verhältnis des Kaufpreises zum Bodenrichtwert darstellt. Dabei wurden Kauffälle unter 500 m² Grundstücksfläche berücksichtigt.

Bei der Arrondierung von Gärten zum Hausgrundstück konnten im Jahr 2023 insgesamt 17 Kauffälle (Fläche ≤ 1.000 m²) ausgewertet werden. Das Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert zeigt die nachfolgende Tabelle.

Art der unselbständigen Teilfläche (Zukauf)	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)	Spanne des Verhältnisses % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)
baurechtlich notwendige Flächen	20	90	34 bis 144
baurechtlich nicht notwendige Flächen	38	97	10 bis 352
Hausgärten (Fläche ≤ 1.000 m ²)	17	39	9 bis 168

5.8.2 Bebaute Flächen („faktisch baureifes Land“) im Außenbereich (nach § 35 BauGB)

Der Bodenwert von bebauten Grundstücken im Außenbereich (§ 16 Absatz 2 ImmoWertV), deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist abhängig von der Lage und der Beschaffenheit (u.a. Erschließungszustand, Größe) der Flächen.

Die Bodenrichtwerte der bebauten Grundstücke im Außenbereich („faktisch baureifes Land“) zum 01.01.2024 wurden durch Mittelwertbildung der Bodenrichtwerte der Gemeindeteile (Lageverfahren nach Zielbaum) der jeweiligen Verwaltungseinheit sowie dem Faktor 0,6 aus dem Vergleich der Bodenrichtwerte mit den Kaufpreisen EUR/ m² ermittelt.

Bodenrichtwertzonen der Außenbereiche	Bodenrichtwert EUR/ m ²
Gemeinde Fehrbellin	10
Gemeinde Heiligengrabe	4
Stadt Kyritz	6
Amt Lindow (Mark)	11
Stadt Neuruppin	15
Amt Neustadt (Dosse)	5
Stadt Rheinsberg	11
Amt Temnitz	6
Stadt Wittstock/Dosse	5
Gemeinde Wusterhausen/Dosse	6

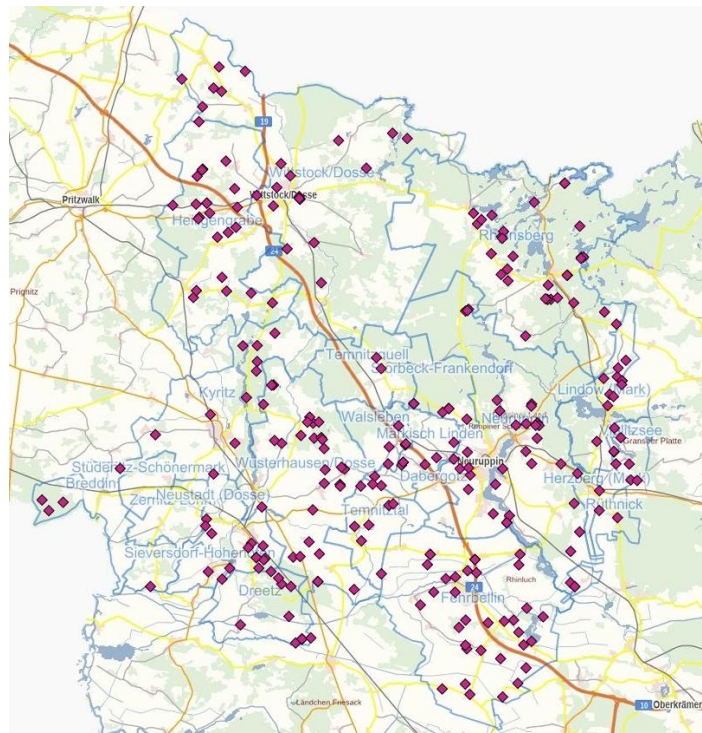


Quelle: Hintergrund: © GeoBasis-DE/LGB,
 Fachdaten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

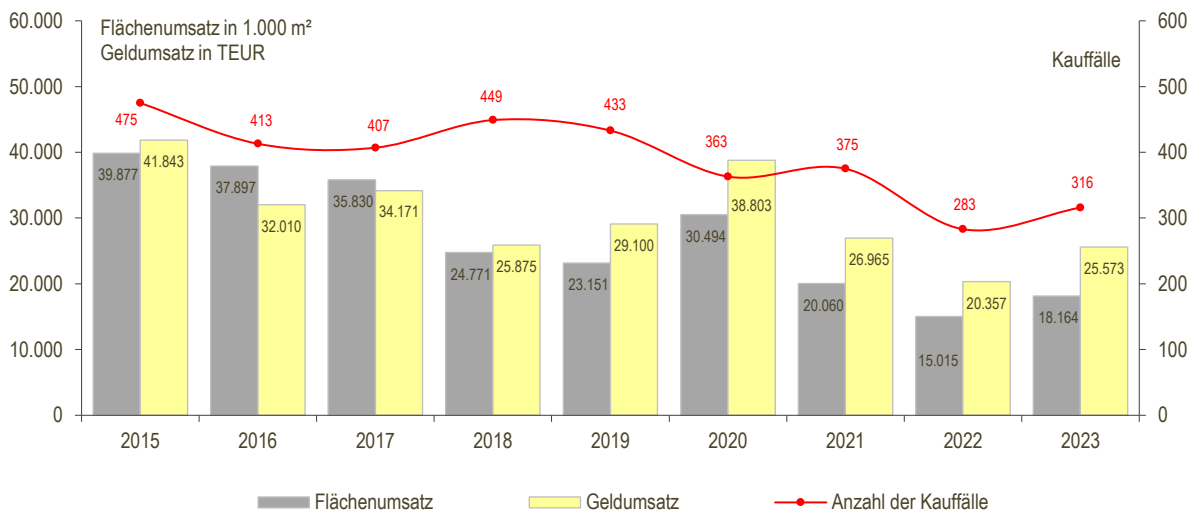
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

§ 5 Abs. 1 ImmoWertV definiert die land- und forstwirtschaftlichen Flächen nach ihrem Entwicklungszustand als Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind, ohne dabei Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Anzahl der Kauffälle um 11,3 % (Verteilung siehe nebenstehende Karte), der Flächenumsatz um 20,1 % und der Geldumsatz um 24,8 % gestiegen.

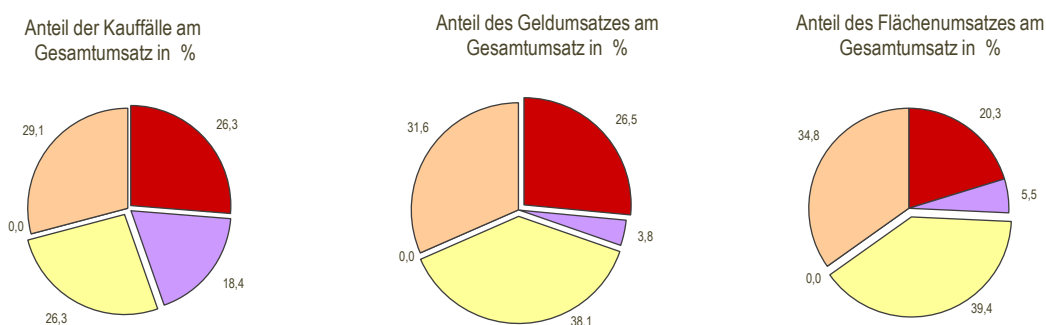
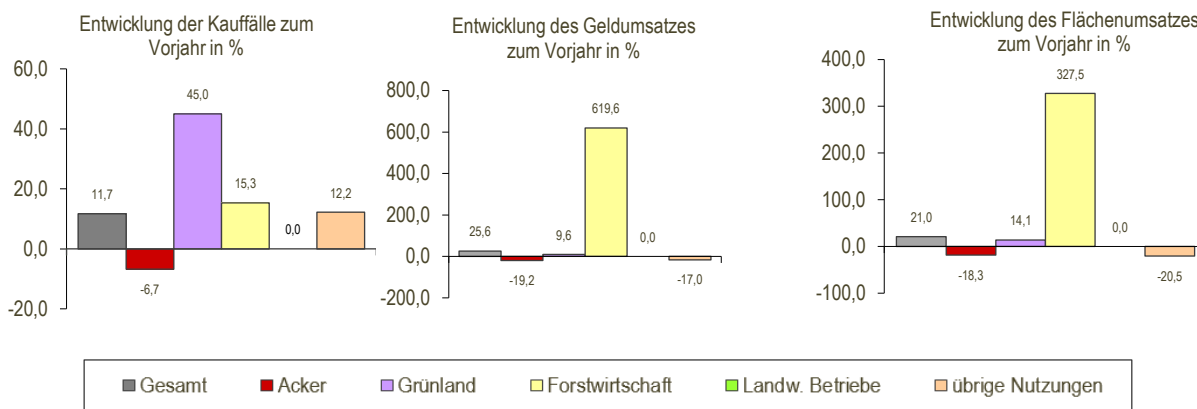


Quelle: Hintergrund: © GeoBasis-DE/LGB, Fachdaten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Die durchschnittliche Flächengröße im Berichtszeitraum betrug 57.481 m² (2022/ 53.056 m²). Der mittlere Kaufpreis EUR/ m² lag bei 1,29 EUR/ m² (2022/ 1,28 EUR/ m²).

Anteil einzelner Nutzungen am Gesamtumsatz und Entwicklung zum Vorjahr:



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

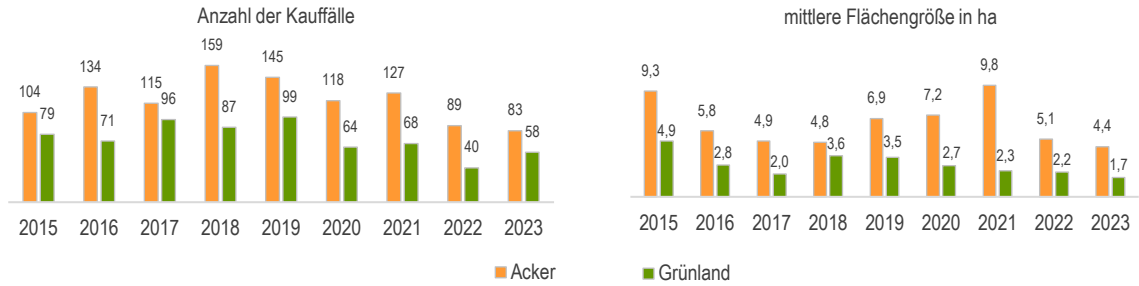
Im Berichtszeitraum konnten die Daten von insgesamt 141 Kauffällen für reine Acker- und Grünlandflächen (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Kauffälle für Ackerflächen (83) wurden zu 85,5 % durch Kauf erworben, bei Grünlandflächen (58 Kauffälle) betrug der Anteil 94,8 Prozent. Durch Tausch wechselten bei Ackerflächen 7,2 % (6 Kauffälle) und bei Grünland 3,4 % (2 Kauffälle) den Eigentümer. Bei Zwangsversteigerungen von Ackerflächen wurden 2,5 % (2 Kauffälle) und bei Grünland 1,8 % (1 Kauffall) registriert.



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

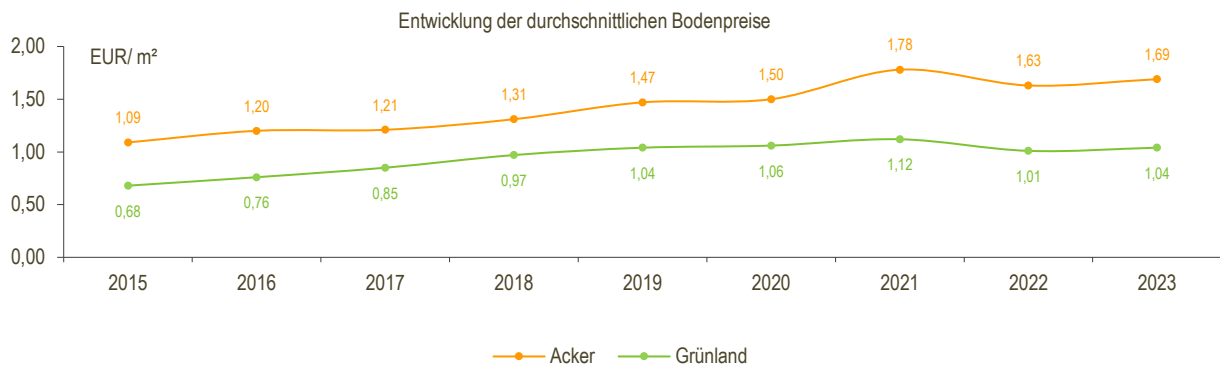
Laut Liegenschaftskataster betrug die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2023 insgesamt 134.946 ha. Das sind 53,4 % der Fläche des gesamten Landkreises. Der Anteil einzelner Nutzungsarten an dieser landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:

Nutzungsart	Fläche ha (Anteil an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche %)
Acker	94.058 (69,7)
Grünland	39.383 (29,2)
Unland/ Geringstland	1.504 (1,1)



6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die folgenden Auswertungen für Ackerland und Grünland beziehen sich ausschließlich auf selbstständig nutzbare Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße über 2.500 m², die weniger als 10 % andere Nutzungen beinhalten.



Mittlere Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen:

Nutzungsart	Kauffälle		Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²		Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ackerland	58	71	0,34 bis 2,85	0,60 bis 3,41	1,69	1,63
Grünland	41	25	0,23 bis 3,59	0,51 bis 1,78	1,04	1,01

Mittlere Kaufpreise nach Ertragsfähigkeit (Ackerzahl):

Nutzungsart	Kauffälle	Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²
Ackerland (AZ ≤ 28)	21	1,00 bis 2,50	1,67
Ackerland (AZ 29 - 36)	26	0,34 bis 2,85	1,69
Ackerland (AZ ≥ 37)	11	1,16 bis 2,31	1,73

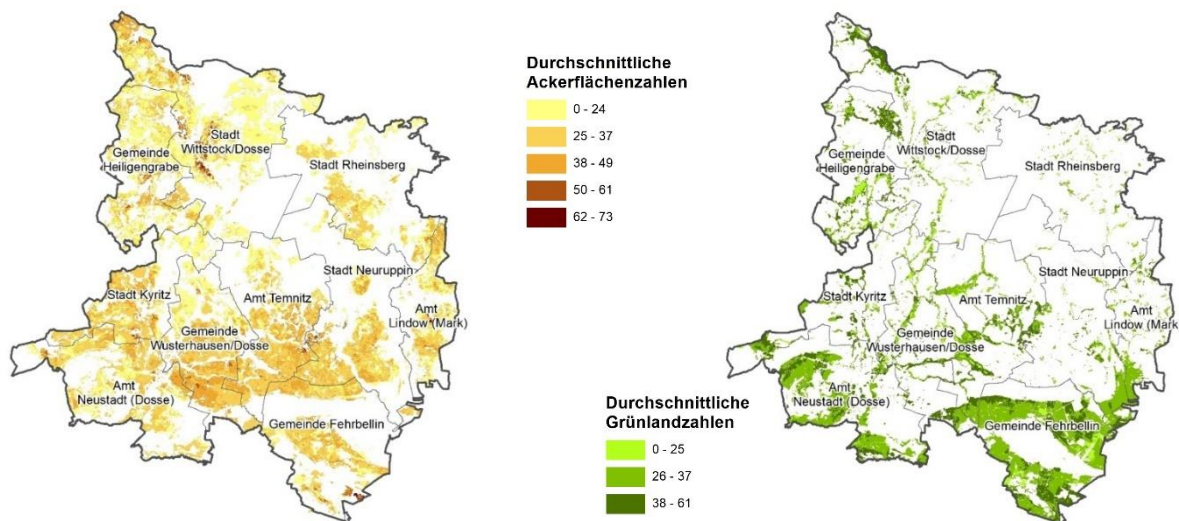
Bei Ackerflächen ist eine Steigerung des mittleren Kaufpreises/ m² bei höherer Ertragsfähigkeit der Böden (Ackerzahl) erkennbar.

Mittlere Kaufpreise nach Ertragsfähigkeit (Grünlandzahl):

Nutzungsart	Kauffälle	Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²
Grünland (GZ ≤ 25)	3	0,70 bis 1,20	0,92
Grünland (GZ 26 - 37)	28	0,23 bis 3,59	1,06
Grünland (GZ ≥ 38)	9	0,70 bis 1,20	0,99

Eine statistisch sichere Abhängigkeit der Kaufpreise von der Ertragsfähigkeit der Böden (Grünland) konnte nicht festgestellt werden.

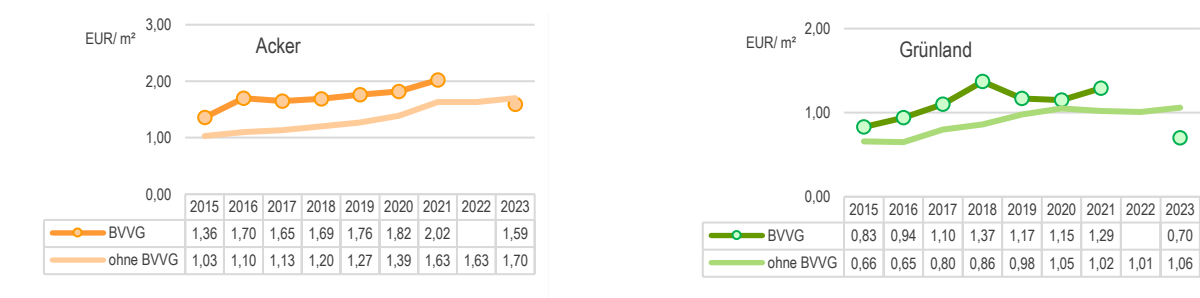
Ertragsfähigkeit der Acker- und Grünlandflächen im Landkreis (Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin)



Verkäufe der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)

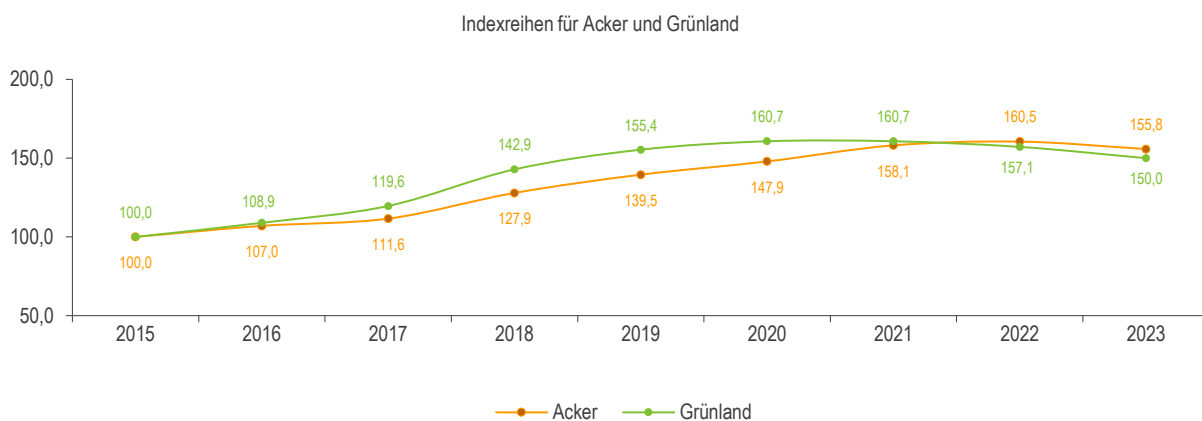
Im Gegensatz zum Vorjahr 2022 (0 Kauffälle) wurden im Jahr 2023 vier Verträge für Ackerflächen erfasst. Bei Grünlandflächen wurden zwei Verträge (2022/ 0) registriert. Die mittleren Vergleichskaufpreise (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) für BVVG-Verkäufe liegen unter denen der übrigen Verkäufe.

Entwicklung der mittleren Vergleichskaufpreise 2015 bis 2023 (gewöhnlicher Geschäftsverkehr):



6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Für Acker und Grünland wurden die Indexreihen aus den Bodenrichtwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2015) zum 01.01. des aktuellen Jahres ermittelt und beziehen sich auf selbstständige Grundstücke (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) mit einer Flächengröße ab 2.500 m².



6.2.3 Untersuchung landwirtschaftlicher Flächen nach Lage

Es wurden für das Berichtsjahr 2023 Acker- und Grünlandflächen hinsichtlich der Lagemerkmale untersucht.

Ortsnah bezeichnet man Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft. Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand entfernt. Bei räumlich getrennten Flurstücken sollten diese überwiegend Ortsnähe aufweisen.

Ortsferne Nutzflächen zeigen eine größere Distanz zur Ortschaft bzw. keine unmittelbare Anbindung zur Ortschaft.

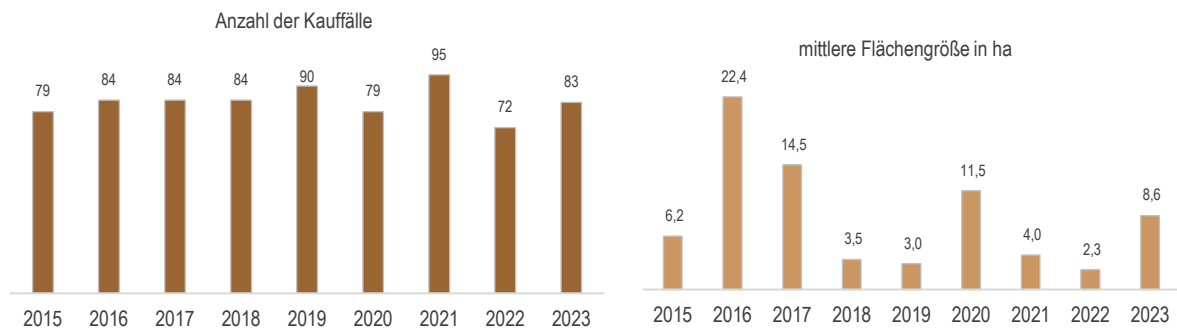
Nutzungsart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	Mittlerer Bodenrichtwert EUR/ m ²	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)
Grünland	ortsnah	14	1,23	1,13	109,2
	ortsfern	26	0,92	1,11	83,0

Bei der Untersuchung der Ackerflächen konnten keine gesicherten Lageabhängigkeiten festgestellt werden.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

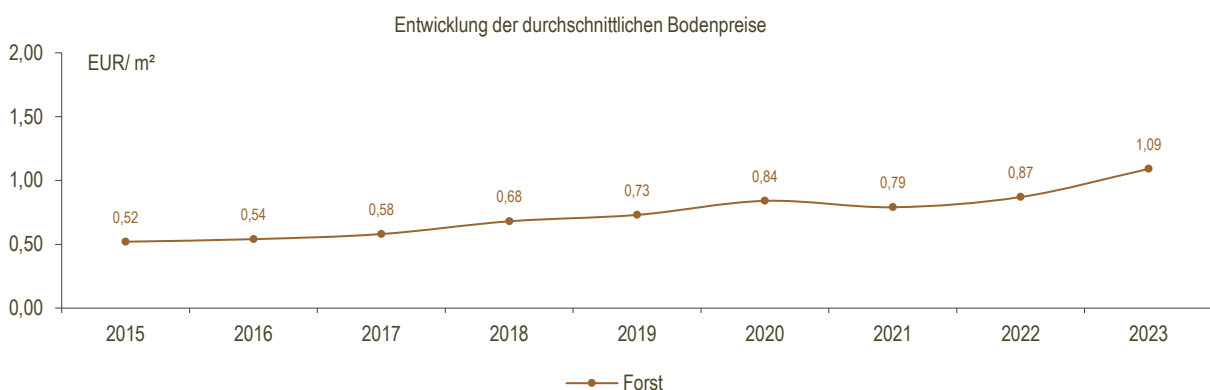
Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 83.301 ha forstwirtschaftlich genutzte Fläche. Das entspricht 33,0 % an der Gesamtfläche des Landkreises.

Im Berichtszeitraum wurden die Daten von insgesamt 83 Kauffällen für forstwirtschaftliche Flächen registriert. Der mittlere Flächenumsatz betrug 8,6 Hektar.



6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

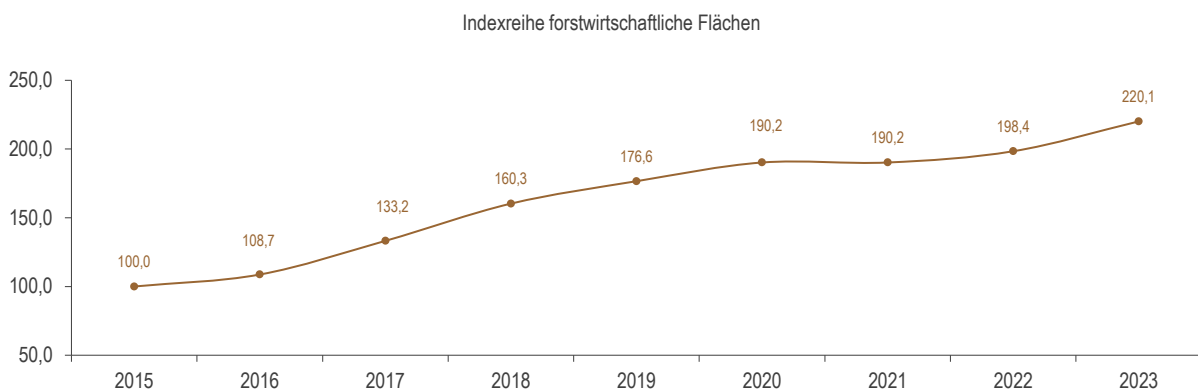
Die Analyse von 68 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße ab 2.500 m² ergab einen mittleren Kaufpreis von 1,09 EUR/ m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 10,9 ha. Der Durchschnittspreis des Vorjahres betrug 0,87 EUR/ m². Der mittlere Vergleichskaufpreis bei den Waldflächen ist also im Vergleich zum Vorjahr um 0,22 EUR/ m² gestiegen.



Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Mittlere Flächengröße m ²	Mittlerer Bodenrichtwert EUR/ m ²	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)
Forstwirtschaft gesamt	68	102.888	0,90	1,09	120,6
• Grundstück für Forstwirtschaft	1	135.788	0,85	2,21	260,0
• Waldgrundstück mit Laubholzbestand	0	--	--	--	--
• Waldgrundstück mit Nadelholzbestand	7	11.905	0,89	1,01	114,4
• Waldgrundstück mit Mischwald	59	114.768	0,90	1,09	120,5
• Waldgrundstück ohne Bestand	1	5.924	1,00	0,42	42,0

6.3.2 Indexreihen forstwirtschaftlicher Flächen

Für forstwirtschaftliche Flächen wurden die Indexreihen aus den Bodenrichtwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2015) zum 01.01. des aktuellen Jahres ermittelt und beziehen sich auf selbstständige Grundstücke mit Aufwuchs (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) und einer Flächengröße ab 2.500 m².



6.3.3 Untersuchung forstwirtschaftlicher Flächen nach Lage

Für das Berichtsjahr 2023 wurden auch forstwirtschaftliche Flächen hinsichtlich der Lagemerkmale untersucht.

Ortsnah bezeichnet man Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft. Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand entfernt. Bei räumlich getrennten Flurstücken sollten diese überwiegend Ortsnähe aufweisen.

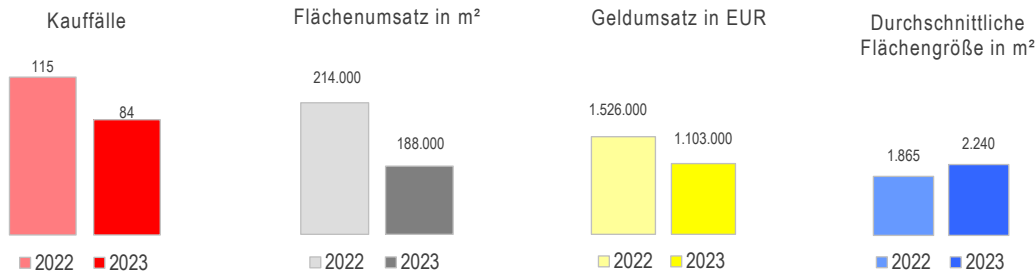
Ortsferne Nutzflächen zeigen eine größere Distanz zur Ortschaft bzw. keine unmittelbare Anbindung zur Ortschaft.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	Mittlerer Bodenrichtwert EUR/ m ²	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)
ortsnah	17	1,35	0,92	146,5
ortsfern	51	1,00	0,90	111,7

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Sonstige Flächen

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 84 Kauffälle erfasst, das sind 31 Kauffälle weniger als im Vergleichszeitraum 2022. Der Flächenumsatz bei den sonstigen unbebauten Grundstücken ist mit 18,8 ha (2022/ 21,4 ha) um 21,7 % gefallen. Der Geldumsatz sank deutlich um 30,0 Prozent. Die mittlere Flächengröße betrug 2.240 m² (2022/ 1.865 m²).



Analyse der Grundstücksarten und Nutzungsarten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Entwicklungen (Tendenzen) zum Vorjahr, Legende: → gleichbleibend

↑ steigend

↓ fallend

* nur Kauffälle **ohne** Baulichkeiten (z. B. Gartenlaube)

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz gesamt m ²	Mittlere Flächengröße m ²	Geldumsatz gesamt EUR	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²
Abbauflächen	0	--	--	--	--
Private Grünanlagen	70	98.378 ↓	1.405	934.618 ↓	11,84
• Hausgärten (inkl. Arrondierungen)	23		669		11,10
• Eigentumsgärten/ Kleingärten*	20		2.279		10,04
• Private Grünfläche	27		1.386		13,81
Wasserflächen	5	30.154 ↑	6.031	4.098 ↓	1,02
• Sonstige Wasserflächen	1		--		--
• Gräben	4		6.968		0,15
Grundstück mit besonderer Funktion	8	17.522 ↑	2.190	121.747 ↑	2,53
• Private Wege	7		2.418		2,72
• Lagerplatz	1		--		--
Grundstück für Energieanlagen	1	-- ↑	--	-- ↑	--
• Windkraftanlagen (Standortfläche)	1		--		--

Für die Bewertung privater Grünflächen wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Eine Analyse der 27 geeigneten Kauffälle, die einer Bodenrichtwertzone zugeordnet werden konnten, ergab eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert im Mittel von 60 Prozent.

Für selbständig nutzbare Haus-, Eigentums- und Dauerkleingärten in den Städten und Dörfern des Landkreises wurden prozentuale Anteile, bezogen auf die jeweiligen Bodenrichtwerte, aus Kauffällen des Berichtszeitraums und der Vorjahre abgeleitet und als Orientierungswerte ermittelt.

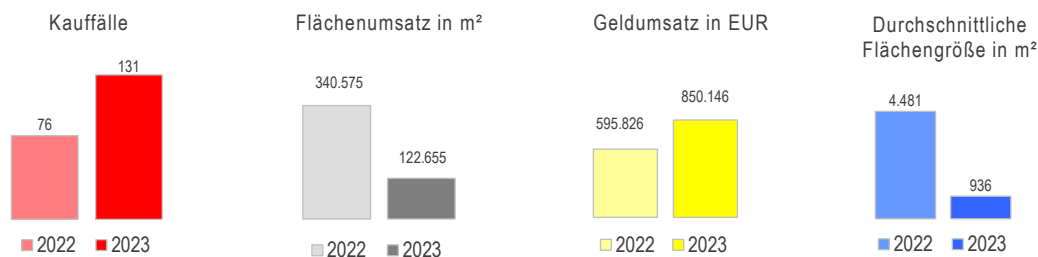
Grundstücksart (nur selbständig nutzbar; ohne Arrondierungen)	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)	Spanne des Verhältnisses % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)
Hausgärten-Städte	7	30	10 bis 45
Hausgärten-Dörfer	11	30	10 bis 67
Eigentums- und Dauerkleingärten-Städte	5	50	17 bis 94
Eigentums- und Dauerkleingärten-Dörfer	3	45	25 bis 76

Auch bei Unland/ Geringstland und Wasserflächen (nicht ertragsorientiert) wurden mittlere Kaufpreise aus Kauffällen des Berichtszeitraums und des Vorjahres abgeleitet und als Orientierungswerte ermittelt.

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²
Unland/ Geringstland	9	0,40	0,10 bis 0,75
Wasserflächen (nicht ertragsorientiert)	5	0,30	0,20 bis 0,35

7.2 Flächen des Gemeinbedarfs

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 131 Kauffälle erfasst. Der Flächenumsatz bei den Gemeinbedarfsflächen sank auf 12,3 ha (2022/ 34,1 ha), das entspricht einem Rückgang um 64,0 Prozent. Der Geldumsatz stieg dagegen um 42,6 Prozent. Die mittlere Flächengröße betrug 936 m² (2022/ 4.481 m²).



Für Flächen des Gemeinbedarfs in den Städten und Dörfern des Landkreises wurden die prozentualen Anteile, bezogen auf die jeweiligen Bodenrichtwerte, aus Verträgen des Berichtszeitraums abgeleitet. Es wurden keine Orientierungswerte ermittelt.

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	Mittlerer Bodenrichtwert EUR/ m ²	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)
Örtliche Verkehrsflächen (Radweg, Fußweg, Straße, Anliegerstraße)	62	6,30	30,98	20,3
Sonstige Verkehrsflächen (Kreis-, Landes- und Bundesstraßen, Bundesautobahn, Gleisanlagen)	60	2,03	10,72	19,0
Öffentliche Grünanlagen (Park, Kinderspielfeld, Friedhof, Sportplatz)	3	22,74	35,00	65,0
Baugrundstücke für Gemeinbedarf (öffentliche Trägerschaft z. B. Kindergarten, Schule, Alten- oder Asylbewerberwohnheim)	2	10,00	17,50	57,1

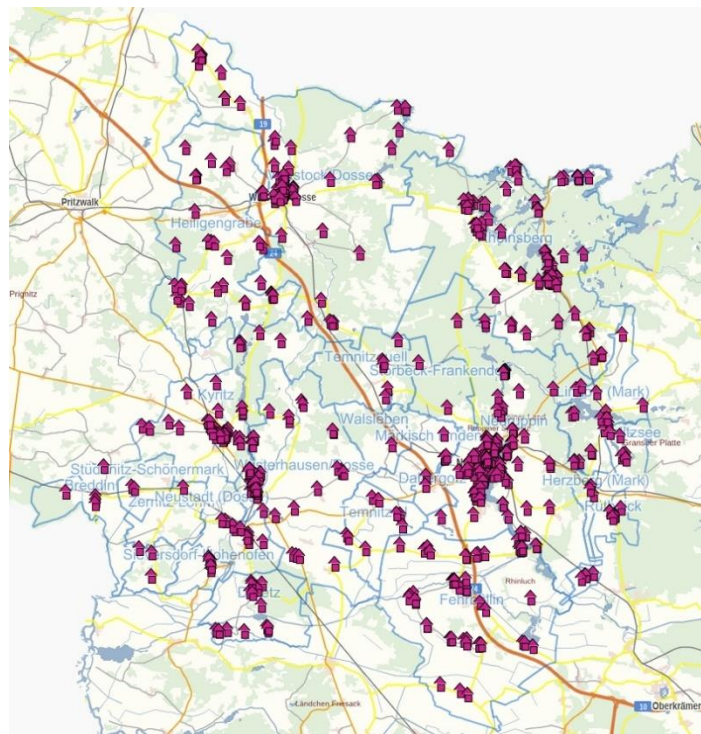
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	Mittlerer Bodenrichtwert EUR/ m ²	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)
Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kraftwerk, Trafo, Kläranlage)	3	13,33	5,00	266,6
Sonstiger Gemeinbedarf (allgem. Gemeinbedarfsflächen, öffentl. Gräben u.ä.)	1	--	--	--

Gemeinbedarfsflächen wurden im Berichtszeitraum zu 96,9 % durch Kauf und 3,1 % durch Tausch veräußert. Bei den Kauffällen handelt es sich zu 92,4 % um Zukäufe, d.h. es wurden Teilflächen zur Arrondierung von Eigentum (Ausbau/ Erweiterung von Straßen u.ä.) erworben.

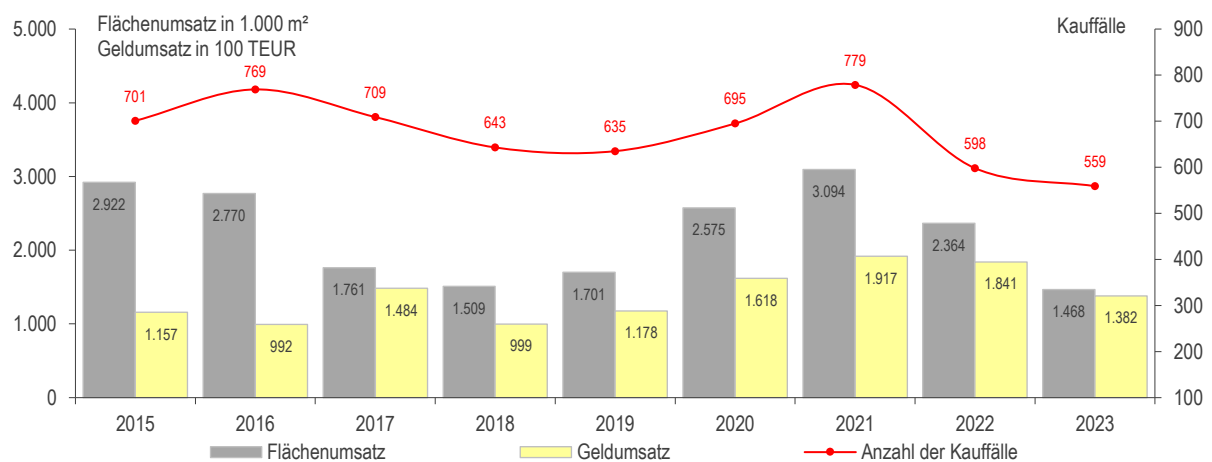
8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

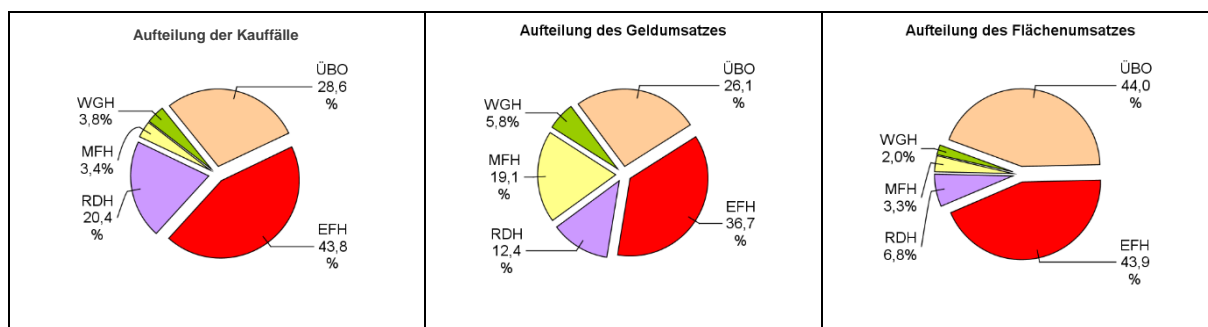
Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, die den Gesamtkaufpreis (Gebäude und Grundstück) maßgeblich bestimmen. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Jahr 2023 insgesamt 559 Kauffälle (Verteilung siehe nebenstehende Karte) für bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das sind 6,7 % weniger als im Vorjahr. Auch der Flächenumsatz (-38,0 %) und der Geldumsatz sind (-25,0 %) gesunken.



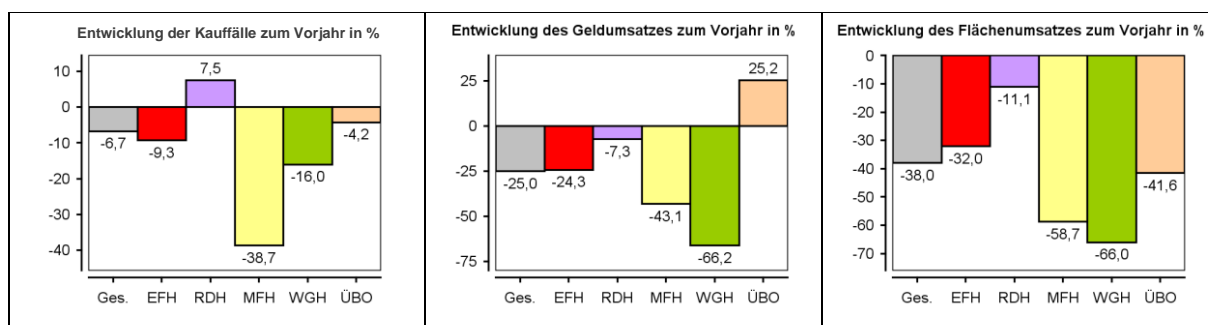
Quelle: Hintergrund: © GeoBasis-DE/LGB, Fachdaten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Anteil der Gebäudearten am Gesamtumsatz

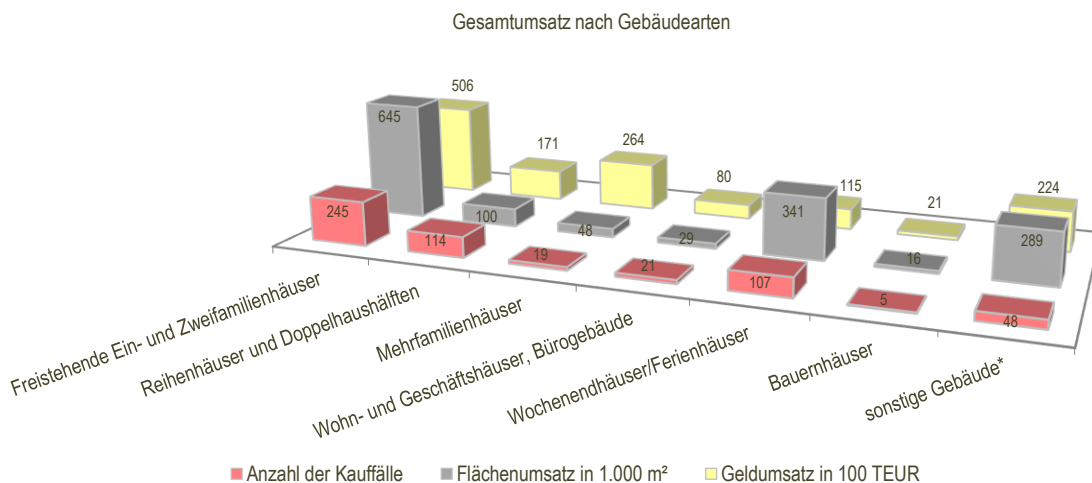


Entwicklung der einzelnen Gebäudearten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum



Ges. Gesamt **EFH** Einfamilienhäuser **RDH** Reihenhäuser und Doppelhaushälften **MFH** Mehrfamilienhäuser
WG Wohn- und Geschäftshäuser **ÜBO** übrige bebaute Objekte*

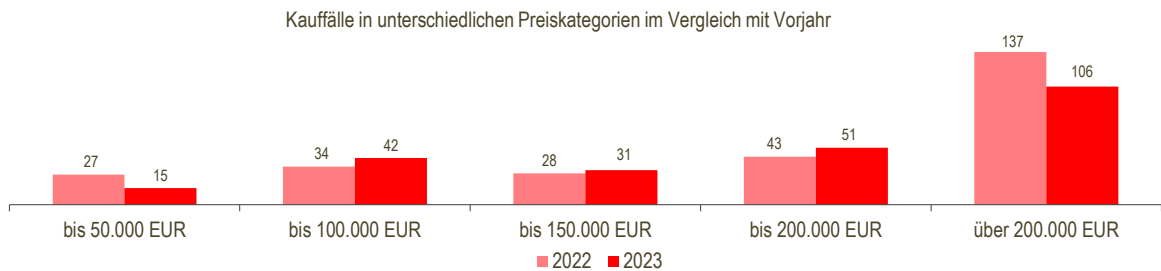
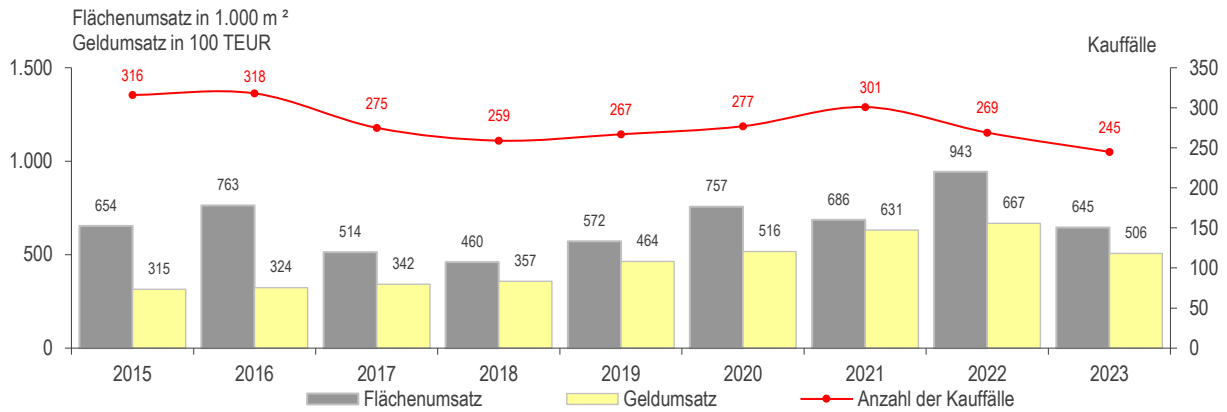
*Wochenend-, Ferien-, Bauernhäuser und sonstige Gebäude, wie Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen u.a.



*z.B. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Berichtszeitraum 245 Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 24 Kauffälle (-9,3 %) weniger als im Vorjahreszeitraum. Für diese Kauffälle ist beim Flächenumsatz eine Verringerung um 32,0 % zu verzeichnen, auch der Geldumsatz sank deutlich (-24,3 %).

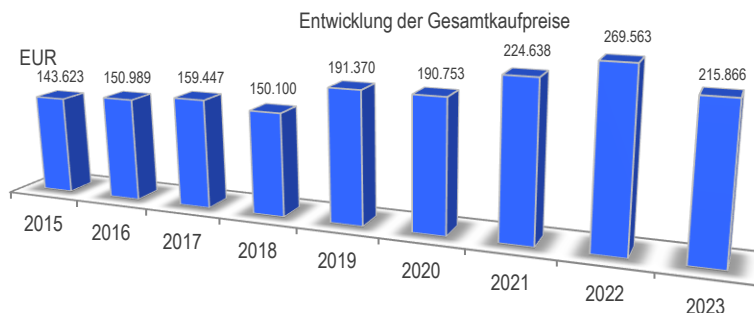


8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 187 Kauffälle mit freistehenden Einfamilienhäusern, einschließlich der Siedlungs- und Landhäuser, sowie 17 Kauffälle bebaut mit Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (mit Angabe der Wohnfläche) erfasst und ausgewertet werden.

Kaufpreisentwicklung

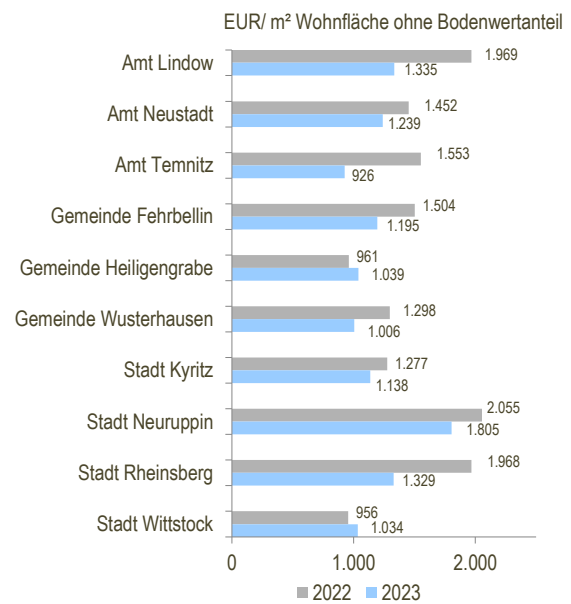
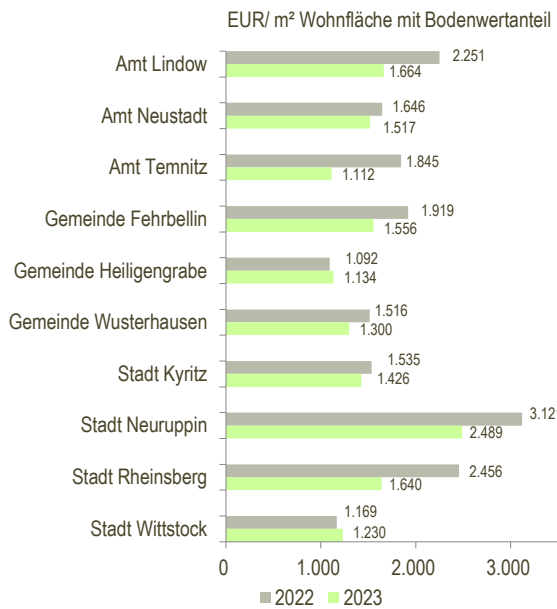
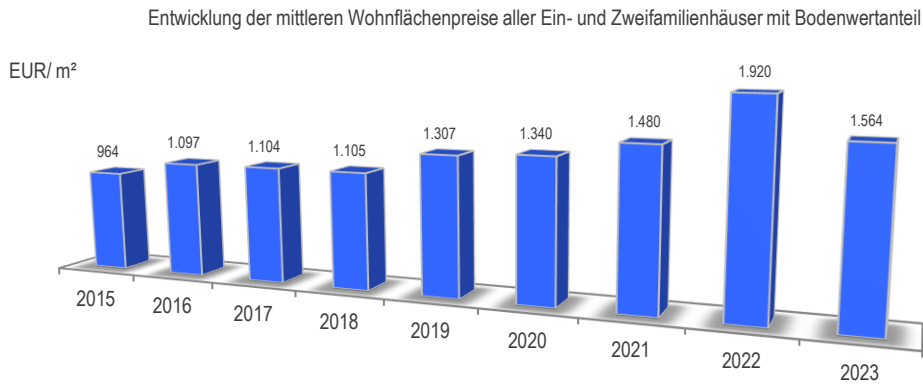
Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2023	2022
mittlere Flächengröße m²	1.954	1.841
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	215.866	269.563
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	26.550 bis 850.000	20.000 bis 1.550.000



Wohnflächenpreisentwicklung

Merkmale	Ergebnis der Auswertung	
	2023	2022
mittlere Wohnfläche m²	139	143
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m²	1.564	1.920
Preisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m²	202 bis 6.296	164 bis 7.778
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m²	1.243	1.523

Das folgende Diagramm zeigt die Wohnflächenpreise in den einzelnen Regionen des Landkreises.



Baujahrsklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis EUR		Mittlere Wohnfläche m²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis/ Wohnfläche) EUR/ m²			
									mit Bodenwert		ohne Bodenwert	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Baujahr bis 1948	96	97	1913	1915	186.710	242.093	142	148	1.254	1.625	982	1.311
Dörfer	78	69	1911	1915	185.425	248.353	143	153	1.222	1.611	968	1.343
Neuruppin/ Alt Ruppin	2	8	--	1923	--	318.112	--	161	--	1.996	--	1.398
Städte	16	20	1919	1912	190.085	180.938	135	124	1.281	1.525	966	1.168
Baujahr 1949 bis 1990	75	81	1970	1967	186.082	238.729	138	143	1.403	1.758	1.107	1.312
Dörfer	52	60	1967	1966	183.048	222.343	140	147	1.271	1.526	1.009	1.229
Neuruppin/ Alt Ruppin	1	7	--	1970	--	412.571	--	101	--	4.066	--	2.226
Städte	22	14	1975	1969	224.056	222.036	134	150	1.666	1.595	1.329	1.212

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis EUR		Mittlere Wohnfläche m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis/ Wohnfläche) EUR/ m ²			
									mit Bodenwert		ohne Bodenwert	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Baujahr 1991 bis 2013	35	28	1999	2000	315.185	395.955	133	130	2.497	2.866	1.992	2.357
Dörfer	14	14	1999	2001	273.069	372.589	127	134	2.178	2.397	1.807	2.020
Neuruppin/ Alt Ruppin	8	4	2001	1998	452.313	452.250	124	122	3.768	3.632	2.708	2.359
Städte	13	10	1998	2000	276.154	406.150	147	129	2.059	3.217	1.751	2.828
Baujahr ab 2014	5	10	2019	2019	376.800	454.938	104	150	3.644	3.281	3.049	2.749
Dörfer	3	6	2020	2020	368.000	442.564	104	124	3.615	3.637	3.267	3.030
Neuruppin/ Alt Ruppin	2	2	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Städte	0	2	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein-/ Zweifamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis normierter Kaufpreise zu den vorläufigen Sachwerten abgeleitet und sollen dazu dienen, bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Einheitliche Regelungen für das Land Brandenburg wurden mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 3. Mai 2023 geregelt, die die ImmoWertV des Bundes verbindlich umsetzt und konkretisiert. Seit 2015 sind die Gutachterausschüsse verpflichtet, jährlich Sachwertfaktoren für typische Einfamilienhausgrundstücke aus Verträgen zu ermitteln, welche geeignet und nicht älter als drei Jahre sind. Dazu werden die Verkaufsobjekte besichtigt, fotografisch erfasst und mit dem Liegenschaftskataster abgeglichen.

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV	
Kauffälle und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<ul style="list-style-type: none"> nur Objekte ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt
Stichtag (Auswertzeitraum)	01.07.2023 (01.01.2023 bis 31.12.2023)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung (AKS)
Grundstücksarten	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Villen, Doppel- und Reihenhäuser mit mind. 1 dazugehörigem Stellplatz
Grundstücksgröße	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist (max. 5.000 m ² in Dörfern und Städten). Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).
Räumlicher Anwendungsbereich	Dörfer und Städte des Landkreises und Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin je nach Teilmarkt
Ermittlungsmethode	<ul style="list-style-type: none"> arithmetisches Mittel Ausreißertest 40 %
sonstige Selektionsparameter	Objekte mit einer Restnutzungsdauer (RND) >= 20 Jahre
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Baujahresklassen	keine
Standardstufen	Eingruppierung gemäß Anlage 4 ImmoWertV bzw. 5.3.1 VV EW-SW
Baunebenkosten	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	1 (gemäß 5.3.7 VV EW-SW)

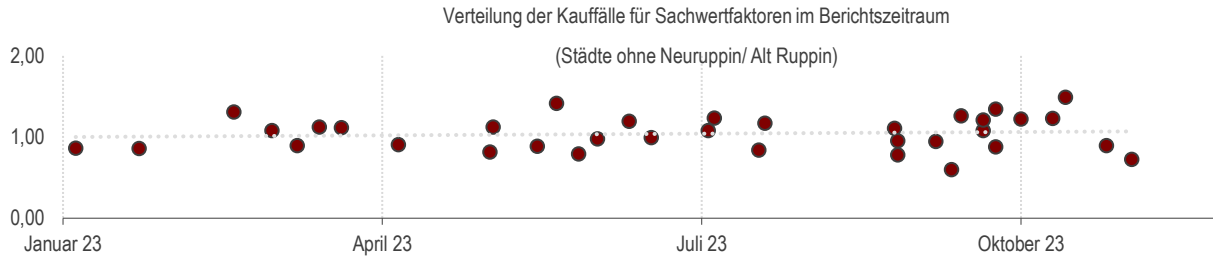
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2020 –Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Umbasierung auf 2010=100)
Bodenwert	Der Bodenwert (beitrags- und abgabenfrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer (RND)	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschal 4 % des vorläufigen Sachwertes des Hauptgebäudes (ohne Nebengebäude)
Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> • pauschalisierter Wertansatz für Garagen (5.3.4 VV EW-SW): 6.000 € bis 18.000 € • pauschalisierter Wertansatz für Carports: Zeitwert • Wertansatz für weitere Nebengebäude: Zeitwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Zu- und Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel nach Nr. 5.3.3 VV EW-SW <p>Für folgen Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachgauben, wenn die Summe der Dachgauben nicht mehr als 5 m beträgt • Balkone/ Dachterrassen bis ca. 5 m² Grundfläche • Vordächer im üblichen Umfang • übliche Außentreppe, die auf Grund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten

Ab dem Jahr 2023 kommen die neuen Modellansätze für die Ermittlung der Sachwertfaktoren nach ImmoWertV 2021 zur Anwendung. Im Grundstücksmarktbericht GMB 2023 werden die Kauffälle nach der neuen Verwaltungsvorschrift analysiert. In Vorbereitung dessen wurde ab 2022 bereits die Datenbasis auf ein Jahr begrenzt und herangezogen.

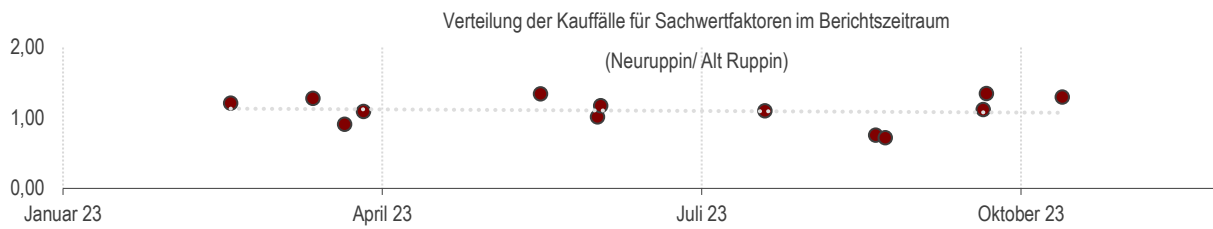
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:

	Zeitraum 2018/ 2019	Zeitraum 2019/ 2020	Zeitraum 2020/ 2021	Zeitraum 2021/ 2022	Zeitraum 2022	Zeitraum 2023
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin	1,03 (51 Kauffälle)	1,06 (75 Kauffälle)	1,10 (88 Kauffälle)	1,14 (89 Kauffälle)	1,13 (43 Kauffälle)	1,04 (35 Kauffälle)
Neuruppin/ Alt Ruppin	1,14 (37 Kauffälle)	1,13 (35 Kauffälle)	1,13 (37 Kauffälle)	1,16 (40 Kauffälle)	1,22 (16 Kauffälle)	1,10 (13 Kauffälle)
Dörfer im Landkreis	1,02 (142 Kauffälle)	1,12 (177 Kauffälle)	1,12 (202 Kauffälle)	1,14 (209 Kauffälle)	1,13 (104 Kauffälle)	1,01 (73 Kauffälle)

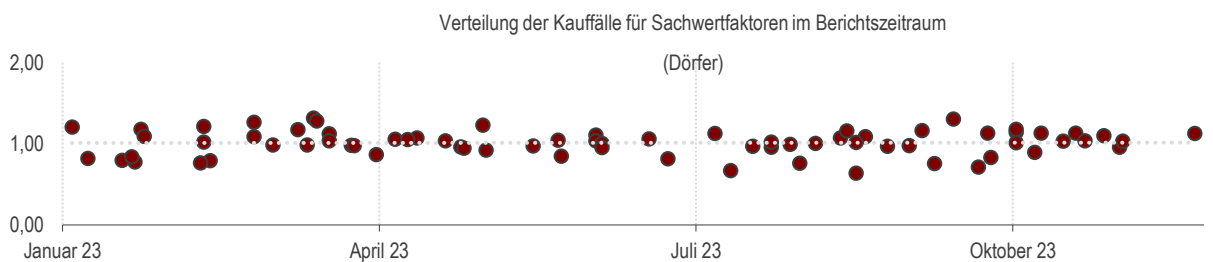
Datenbasis 2023			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin (35 Kauffälle)			
Flächengröße m²	264 bis 4.624	1.080	1,04 (0,60 bis 1,49)
Restnutzungsdauer Jahre	21 bis 67	42	
Baujahr	1800 bis 2010	1968	
Bruttogrundfläche m²	128 bis 462	269	
Wohnfläche m²	77 bis 234	141	
Standardstufe	2 bis 4	-	



Datenbasis 2023			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Neuruppin/ Alt Ruppin (13 Kauffälle)			1,10 (0,73 bis 1,34)
Flächengröße m ²	300 bis 1.602	708	
Restnutzungsdauer Jahre	27 bis 76	56	
Baujahr	1930 bis 2019	1993	
Bruttogrundfläche m ²	125 bis 378	229	
Wohnfläche m ²	88 bis 159	119	
Standardstufe	2 bis 5	-	



Datenbasis 2023			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Dörfer (73 Kauffälle)			1,01 (0,64 bis 1,32)
Flächengröße m ²	488 bis 4.978	2.119	
Restnutzungsdauer Jahre	20 bis 77	27	
Baujahr	1850 bis 2020	1952	
Bruttogrundfläche m ²	98 bis 530	311	
Wohnfläche m ²	57 bis 266	152	
Standardstufe	2 bis 4	-	



Bei der Analyse aller Sachwertfaktoren nach Baujahren und Modernisierungen ergaben sich keine Abhängigkeiten.

8.2.3 Vergleichsfaktoren/ Gebäudefaktoren

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Berichtszeitraum keine eigenen Vergleichs-/ Gebäudefaktoren beschlossen.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Brandenburg hat überregionale Gebäudefaktoren für Einfamilienhausgrundstücke zur Verwendung im Vergleichsverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) ermittelt und im Umlaufverfahren beschlossen. Die Vergleichsfaktoren für das Land Brandenburg stehen ausschließlich als PDF-Dokument zum kostenfreien Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung:

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart, marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz wird im Ertragswertverfahren verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren.

Für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen steht den regionalen Gutachterausschüssen häufig keine ausreichende Anzahl von geeigneten Verträgen zur Verfügung. Aus diesem Grund hat der Obere Gutachterausschuss auf der Grundlage eines landeseinheitlichen Erfassungs- und Auswertemodells überregionale durchschnittliche Liegenschaftszinssätze mittels des Programms „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 27 ImmoWertV).

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wird im Land Brandenburg durch die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 3. Mai 2023 geregelt, die die ImmoWertV des Bundes verbindlich umsetzt und konkretisiert. Daneben ist die Erfassung und Kennzeichnung von Verträgen geregelt, die für eine Liegenschaftszinssatzermittlung geeignet sind. Eine ausführliche Darstellung der Verwaltungsvorschrift mit Anlagen (Rahmenbedingungen) finden Sie auf der Homepage der Gutachterausschüsse <https://gutachterausschuss.brandenburg.de> unter dem Menüpunkt „Service“ – „Rechtsgrundlagen“ – „Richtlinie Brandenburg“.

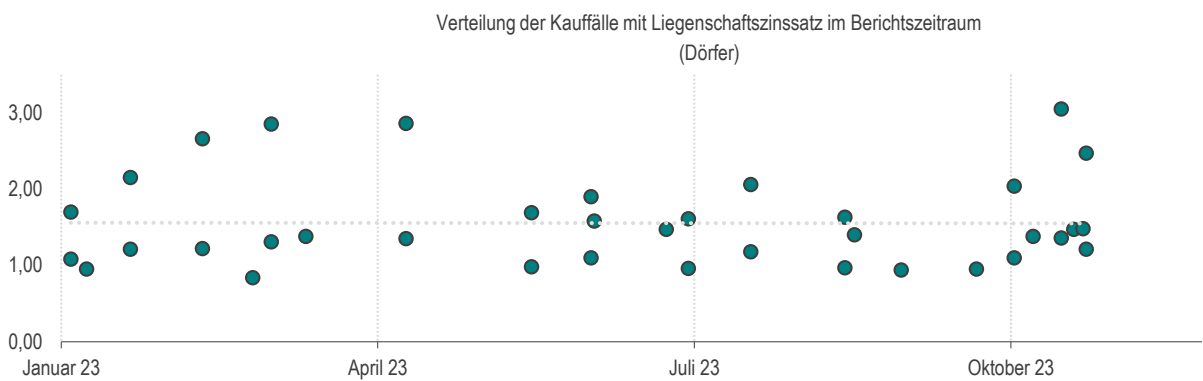
Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV	
Kauffälle und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<ul style="list-style-type: none"> • nur nachhaltig vermietete Objekte ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse • Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen • bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt
Stichtag (Auswertzeitraum)	01.07.2023 (01.01.2023 bis 31.12.2023)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung (AKS)
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> • Mietgrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) • gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) • Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) • Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %) • Eigentumswohnungen
Räumlicher Anwendungsbereich	Dörfer und Städte des Landkreises und Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin je nach Teilmarkt
Ermittlungsmethode	<ul style="list-style-type: none"> • arithmetisches Mittel • keine Berücksichtigung von Kauffällen mit LIZI < 0 • Ausreißertest 40 %

sonstige Selektionsparameter	Objekte mit einer Restnutzungsdauer (RND) >= 20 Jahre					
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> tatsächlich auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge Sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (Mietpreissammlung aus der AKS) 					
Wohn- bzw. Nutzfläche	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Fragebögen, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet					
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 3 ImmoWertV					
	Verwaltungskosten:					
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung	
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Parkplatz		
		ab 01.01.2021	298 €	357 €		39 €
		ab 01.01.2022	312 €	373 €		41 €
	ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages	
	Instandhaltungskosten:					
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports		
		jährlich je Wohnfläche		jährlich je Parkplatz		
ab 01.01.2021		11,70 €/m ²		88 €		
ab 01.01.2022		12,20 €/m ²		92 €		
ab 01.01.2023		13,20 €/m ²		100 €		
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)					
		Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.		
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%		
	ab 01.01.2021	3,50 €/m ²	5,90 €/m ²	11,70 €/m ²		
	ab 01.01.2022	3,70 €/m ²	6,10 €/m ²	12,20 €/m ²		
ab 01.01.2023	4,00 €/m ²	6,60 €/m ²	13,20 €/m ²			
Mietausfallwagnis: für Wohnnutzung: 2 %, für gewerbliche Nutzung: 4 %						
Gesamtnutzungs-dauer	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV					
Restnutzungsdauer (RND)	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV					
Bodenwert und Grundstücksgröße	Beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert (31.12./01.01. des jeweiligen Vorjahres) ermittelt. Es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.					

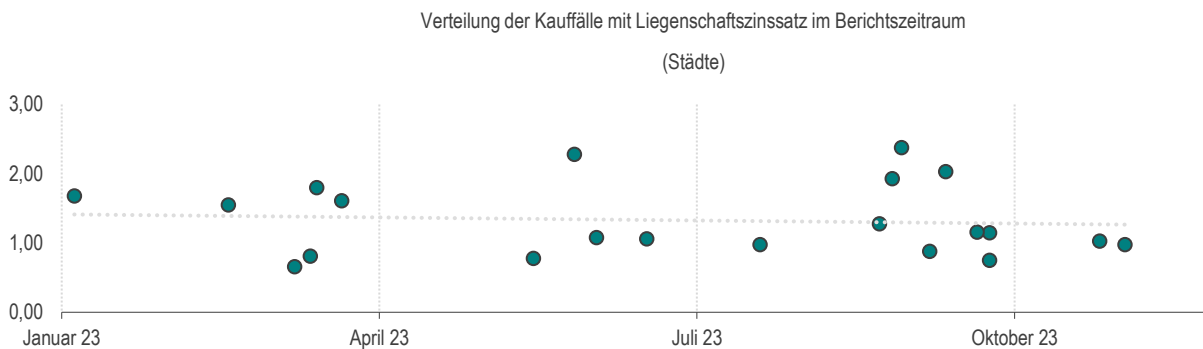
Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat eigene Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen durchgeführt. Die Daten sind aus dem Jahr 2023 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

Ab dem Jahr 2023 kommen die neuen Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nach ImmoWertV 2021 zur Anwendung. Im Grundstücksmarktbericht GMB 2023 werden die Kauffälle nach der neuen Verwaltungsvorschrift analysiert. In Vorbereitung dessen wurde ab 2022 bereits die Datenbasis auf ein Jahr begrenzt und herangezogen.

Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Dörfern im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2023				Datenbasis 2022
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz % Spanne	Liegenschaftszinssatz % Spanne
37 Kauffälle				12 Kauffälle
Bodenrichtwert EUR/ m ²	5 bis 120	37	0,84 bis 3,05	1,01 bis 3,01
Wohn- und Nutzfläche m ²	88 bis 322	142		
Restnutzungsdauer Jahre	21 bis 62	34		
Rohertragsfaktor	14,0 bis 40,3	22,2		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m ²	4,62 bis 7,25	5,86		



Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2023				Datenbasis 2022
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz % Spanne	Liegenschaftszinssatz % Spanne
21 Kauffälle				15 Kauffälle
Bodenrichtwert EUR/ m ²	25 bis 400	107	0,66 bis 2,38	1,08 bis 2,35
Wohn- und Nutzfläche m ²	77 bis 225	135		
Restnutzungsdauer Jahre	26 bis 76	49		
Rohertragsfaktor	16,9 bis 41,1	28,9		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m ²	4,23 bis 9,50	6,05		



Der überregionale Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau im Land Brandenburg wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht. Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze stellen einen Orientierungswert dar und müssen nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und gegebenenfalls angepasst werden.

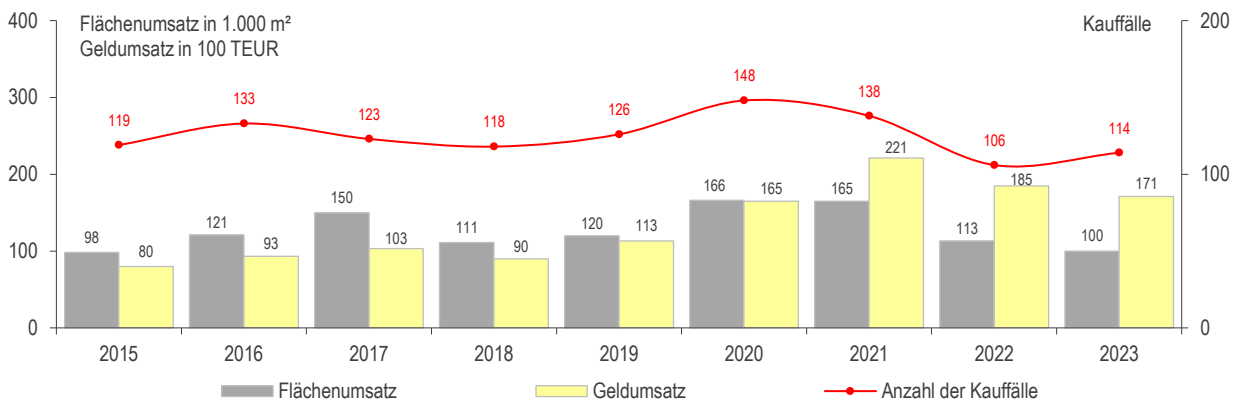
8.2.5 Erbbaurechte

Ein Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches Recht, gegen Zahlung eines Erbbauzinses auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Der durchschnittliche Erbbauzins für 5 geeignete Kauffälle im Auswertzeitraum 2013 bis 2023 wurde mit 4,3 % (Spanne 3,0 % bis 6,0 %) ermittelt.

	Anzahl der geeigneten Kauffälle	Durchschnittlicher Erbbauzins %	Spanne Erbbauzins %
Begründung eines Erbbaurechts	1	k.A.	k.A.
Folgevertrag vor Zeitablauf	0	k.A.	k.A.
Folgevertrag nach Zeitablauf	1	k.A.	k.A.
Verkauf eines Erbbaurechts	3	3,8	3,0 bis 4,5
Neuvertrag nach Zeitablauf	0	k.A.	k.A.

8.3 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden im Berichtszeitraum insgesamt 114 Kauffälle erfasst, das sind 7,5 % mehr als im Vorjahr. Der Anteil dieser Gebäudearten am Gesamtumsatz aller bebauten Flächen betrug 20,4 %. Mit dem Anstieg der Verkäufe bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften verringerten sich der Flächenumsatz um 11,1 % und der Geldumsatz um 7,3 Prozent.



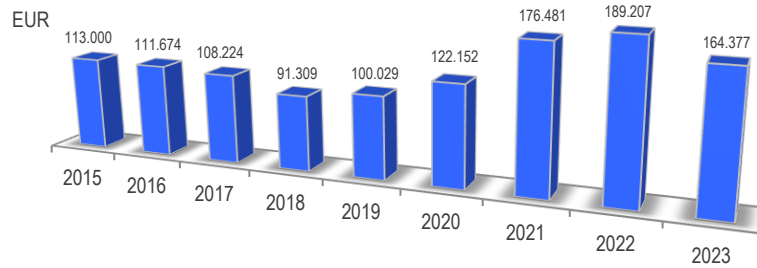
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 95 Kauffälle für selbstständige bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

Kaufpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2023	2022
mittlere Flächengröße m²	814	984
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	164.377	189.207
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	25.000 bis 500.000	30.000 bis 500.000

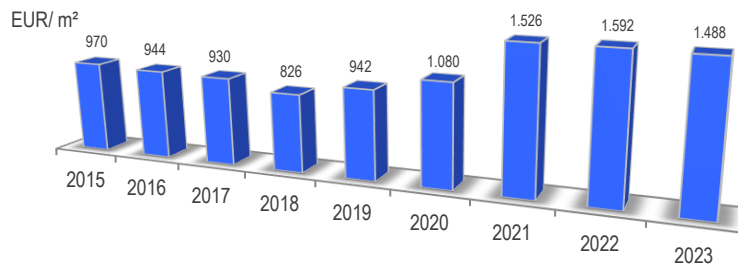
Entwicklung des mittleren Gesamtkaufpreises



Wohnflächenpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2023	2022
mittlere Wohnfläche m ²	110	118
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.488	1.592
Preisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	139 bis 5.724	222 bis 5.000
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.159	1.251

Entwicklung des mittleren Wohnflächenpreises mit Bodenwertanteil



Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis EUR		Mittlere Wohnfläche m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ² / Wohnfläche) EUR/ m ²			
									mit Bodenwert		ohne Bodenwert	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Baujahr bis 1948	65	51	1905	1911	153.475	153.521	110	113	1.396	1.357	1.042	1.016
Baujahr 1949 bis 1990	22	23	1961	1968	153.723	167.674	98	123	1.425	1.360	1.191	1.058
Baujahr 1991 bis 2013	5	7	2000	1999	233.400	299.357	113	113	2.043	2.694	1.518	2.064
Baujahr ab 2014	4	9	2023	2022	335.500	355.319	140	138	2.392	2.570	2.260	2.344

² Berechnung des normierten Kaufpreises: Normierter Kaufpreis = Kaufpreis + Höhe der Wertminderung - Höhe der Wertverbesserung - Sonstiger Bodenwertanteil (Bodenwert - rentierlicher Bodenwert)

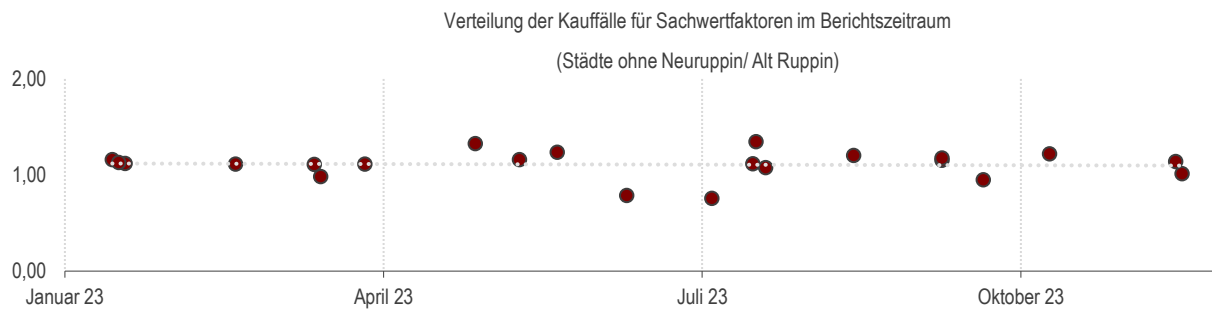
8.3.2 Sachwertfaktoren

Hinsichtlich der Modellansätze sowie der Beschreibung der Stichproben wird auf den Gliederungspunkt 8.2.2 (Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) verwiesen.

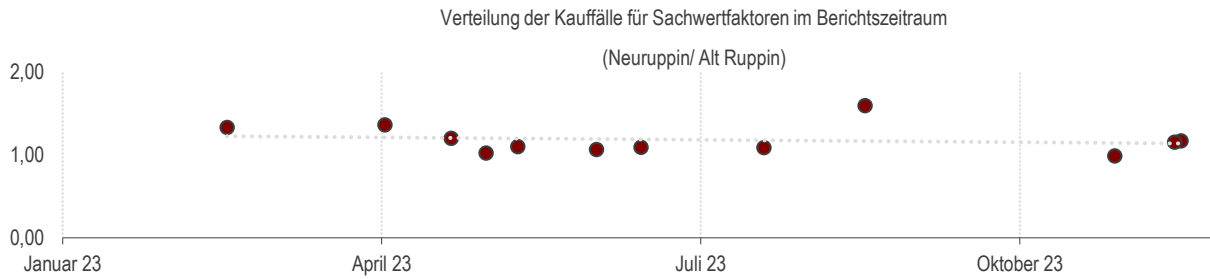
Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:

	Zeitraum 2018/ 2019	Zeitraum 2019/ 2020	Zeitraum 2020/ 2021	Zeitraum 2021/ 2022	Zeitraum 2022	Zeitraum 2023
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin	1,09 (35 Kauffälle)	1,21 (39 Kauffälle)	1,14 (31 Kauffälle)	1,19 (27 Kauffälle)	1,16 (13 Kauffälle)	1,11 (22 Kauffälle)
Neuruppin/ Alt Ruppin	1,14 (9 Kauffälle)	1,20 (24 Kauffälle)	1,16 (33 Kauffälle)	1,12 (26 Kauffälle)	1,15 (8 Kauffälle)	1,19 (12 Kauffälle)
Dörfer im Landkreis	1,01 (36 Kauffälle)	1,14 (68 Kauffälle)	1,14 (63 Kauffälle)	1,14 (59 Kauffälle)	1,13 (26 Kauffälle)	1,08 (34 Kauffälle)

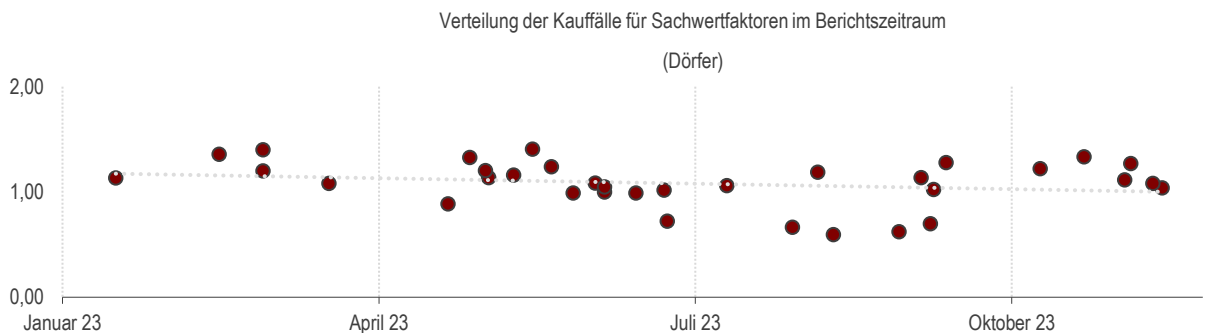
Datenbasis 2023			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin (22 Kauffälle)			
Flächengröße m ²	50 bis 1.250	466	1,11 (0,76 bis 1,35)
Restnutzungsdauer Jahre	21 bis 53	29	
Baujahr	1800 bis 1996	1922	
Bruttogrundfläche m ²	90 bis 393	190	
Wohnfläche m ²	45 bis 155	96	
Standardstufe	2 bis 3	-	



Datenbasis 2023			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Neuruppin/Alt Ruppin (12 Kauffälle)			
Flächengröße m ²	160 bis 1.097	679	1,19 (0,99 bis 1,60)
Restnutzungsdauer Jahre	21 bis 54	32	
Baujahr	1913 bis 1997	1945	
Bruttogrundfläche m ²	135 bis 367	215	
Wohnfläche m ²	77 bis 164	111	
Standardstufe	2 bis 4	-	



Datenbasis 2023			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Dörfer (34 Kauffälle)			1,08 (0,59 bis 1,41)
Flächengröße m ²	163 bis 4.738	1.199	
Restnutzungsdauer Jahre	20 bis 57	30	
Baujahr	1800 bis 2000	1937	
Bruttogrundfläche m ²	104 bis 362	205	
Wohnfläche m ²	60 bis 171	100	
Standardstufe	2 bis 3	-	



Bei der Analyse aller Sachwertfaktoren nach Baujahren und Modernisierungen ergaben sich keine Abhängigkeiten.

8.3.3 Vergleichsfaktoren/ Gebäudefaktoren

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Berichtszeitraum keine eigenen Vergleichs-/ Gebäudefaktoren beschlossen.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Brandenburg hat überregionale Gebäudefaktoren für Doppel- und Reihenhausgrundstücke zur Verwendung im Vergleichsverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) ermittelt und im Umlaufverfahren beschlossen. Die Vergleichsfaktoren für das Land Brandenburg stehen ausschließlich als PDF-Dokument zum kostenfreien Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung:

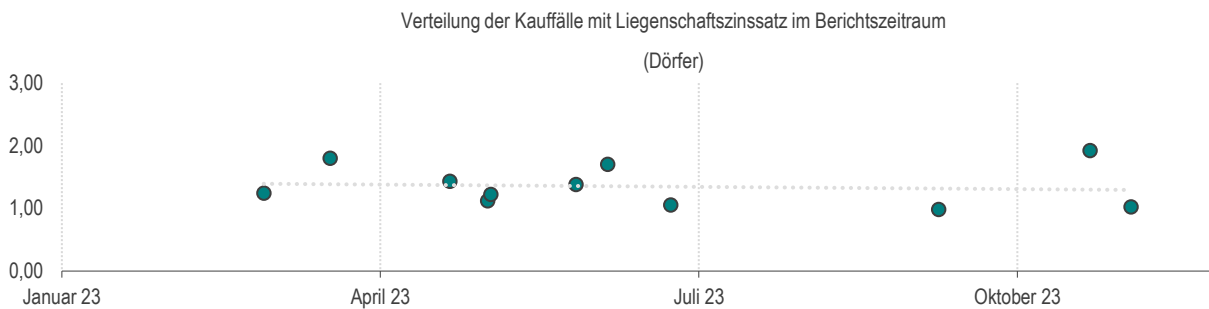
<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

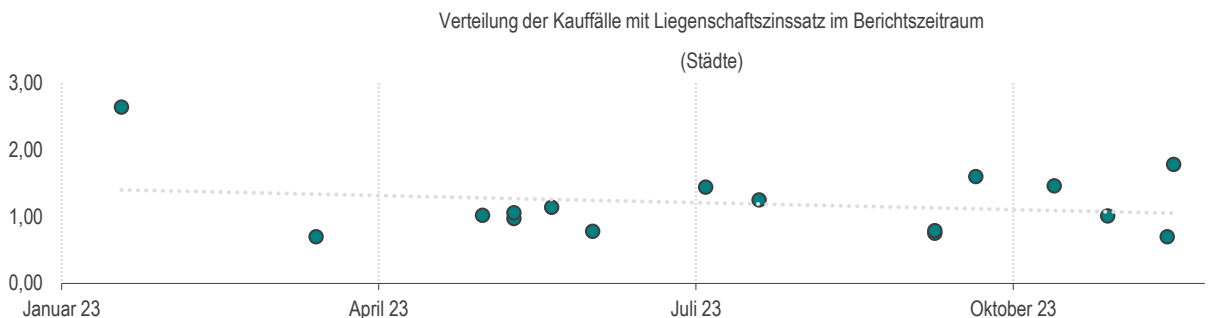
Der überregionale Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau im Land Brandenburg wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und gegebenenfalls angepasst werden.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat eigene Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten sind aus dem Jahr 2023 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert. Hinsichtlich der Modellansätze sowie der Beschreibung der Stichproben wird auf den Gliederungspunkt 8.2.4 (Liegenschaftszinssätze) verwiesen.

Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Dörfern im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2023				Datenbasis 2022
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz % Spanne	Liegenschaftszinssatz % Spanne
11 Kauffälle				
Bodenrichtwert EUR/ m ²	10 bis 85	45	0,98 bis 1,92	nicht ausgewertet
Wohn- und Nutzfläche m ²	64 bis 123	97		
Restnutzungsdauer Jahre	21 bis 38	29		
Rohertragsfaktor	15,0 bis 24,8	20,2		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m ²	4,61 bis 7,25	6,32		



Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2023				Datenbasis 2022
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz % Spanne	Liegenschaftszinssatz % Spanne
16 Kauffälle				
Bodenrichtwert EUR/ m ²	35 bis 140	87	0,70 bis 2,64	nicht ausgewertet
Wohn- und Nutzfläche m ²	79 bis 155	106		
Restnutzungsdauer Jahre	21 bis 54	30		
Rohertragsfaktor	14,1 bis 37,9	22,8		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m ²	4,77 bis 8,33	6,13		



8.3.5 Erbbaurechte

Ein Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches Recht, gegen Zahlung eines Erbbauzinses auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Der durchschnittliche Erbbauzins für 5 geeignete Kauffälle im Auswertezeitraum 2013 bis 2023 wurde mit 4,0 % (Spanne 4,0 % bis 4,0 %) ermittelt.

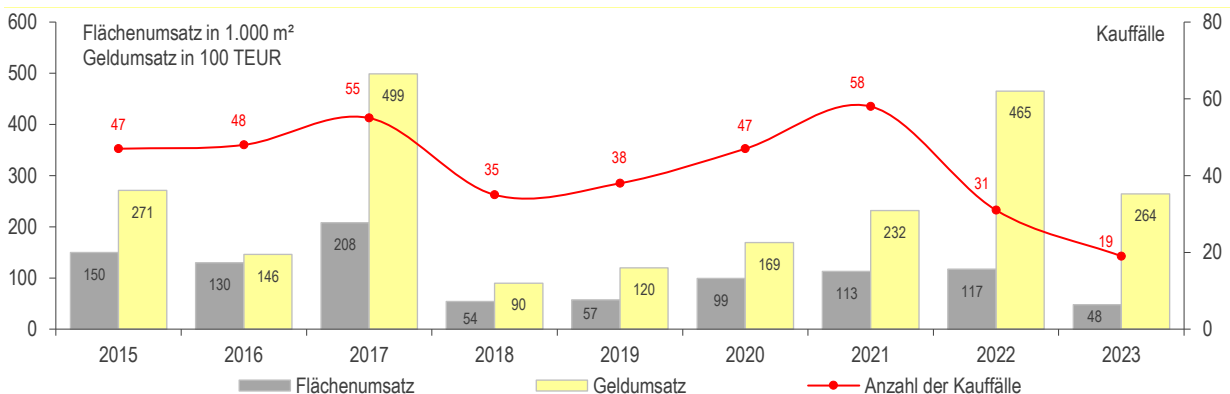
	Anzahl der geeigneten Kauffälle	Durchschnittlicher Erbbauzins %	Spanne Erbbauzins %
Begründung eines Erbbaurechts	1	k.A.	k.A.
Folgevertrag vor Zeitablauf	1	k.A.	k.A.
Folgevertrag nach Zeitablauf	0	k.A.	k.A.
Verkauf eines Erbbaurechts	2	4,0	4,0 bis 4,0
Neuvertrag nach Zeitablauf	1	k.A.	k.A.

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser (mindestens 3 Wohneinheiten und Gewerbemietanteil bis 20 %) konnten im Berichtszeitraum die Daten aus 19 Kauffällen in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht 3,4 % der Kauffälle bebauter Grundstücke im Landkreis. Der Anteil am gesamten Geldumsatz beträgt 19,1 Prozent.

Die Anzahl der Kauffälle (-38,7 %), der Flächenumsatz (-58,7 %) und der Geldumsatz (-43,1 %) sind gegenüber dem Vorjahr gesunken.

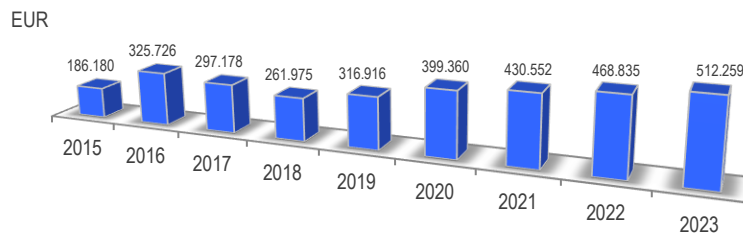


Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 17 Kauffälle mit Mehrfamilienhäusern erfasst und ausgewertet werden.

Kaufpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2023	2022
mittlere Flächengröße m²	1.773	1.653
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	512.259	468.835
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	150.000 bis 1.200.000	67.000 bis 2.077.400

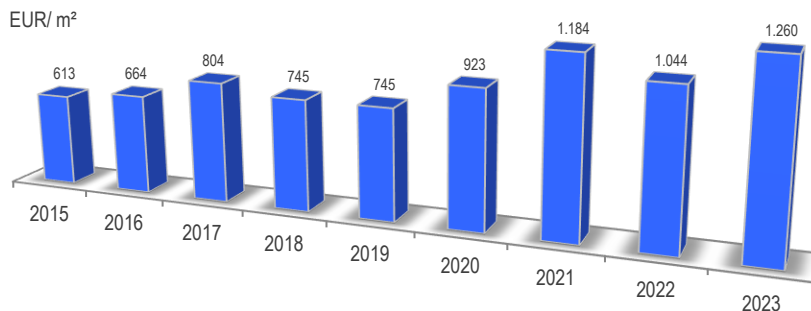
Entwicklung des mittleren Gesamtkaufpreises



Wohnflächenpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2023	2022
mittlere Wohnfläche m ²	523	443
Wohnflächenspanne m ²	169 bis 2.012	180 bis 1.504
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.260	1.044
Preisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	152 bis 3.762	98 bis 2.928
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.034	840

Entwicklung des mittleren Wohnflächenpreises mit Bodenwertanteil



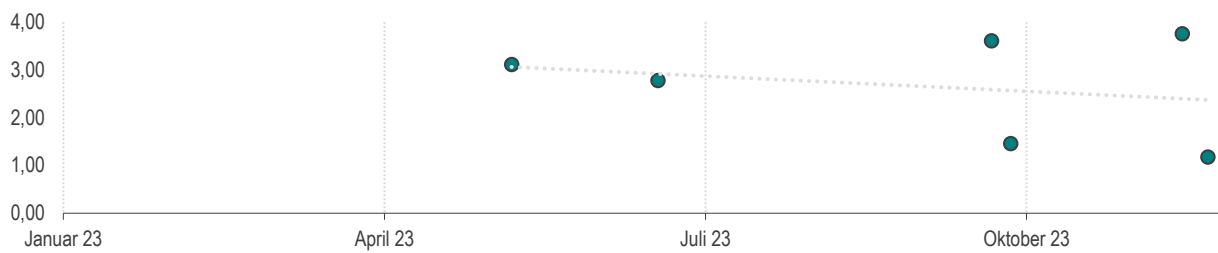
8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat eigene Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz bei Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten sind aus dem Jahr 2023 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

Hinsichtlich der Modellansätze sowie der Beschreibung der Stichproben wird auf den Gliederungspunkt 8.2.4 (Liegenschaftszinssätze) verwiesen.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil bis 20 %) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2023				Datenbasis 2022
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz % Spanne	Liegenschaftszinssatz % Spanne
6 Kauffälle				9 Kauffälle
Bodenrichtwert EUR/ m ²	11 bis 70	36	1,18 bis 3,76	1,24 bis 5,31
Wohn- und Nutzfläche m ²	329 bis 1.029	523		
Restnutzungsdauer Jahre	21 bis 32	27		
Rohertragsfaktor	10,9 bis 28,5	15,9		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m ²	3,89 bis 8,76	6,56		

Verteilung der Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz im Berichtszeitraum



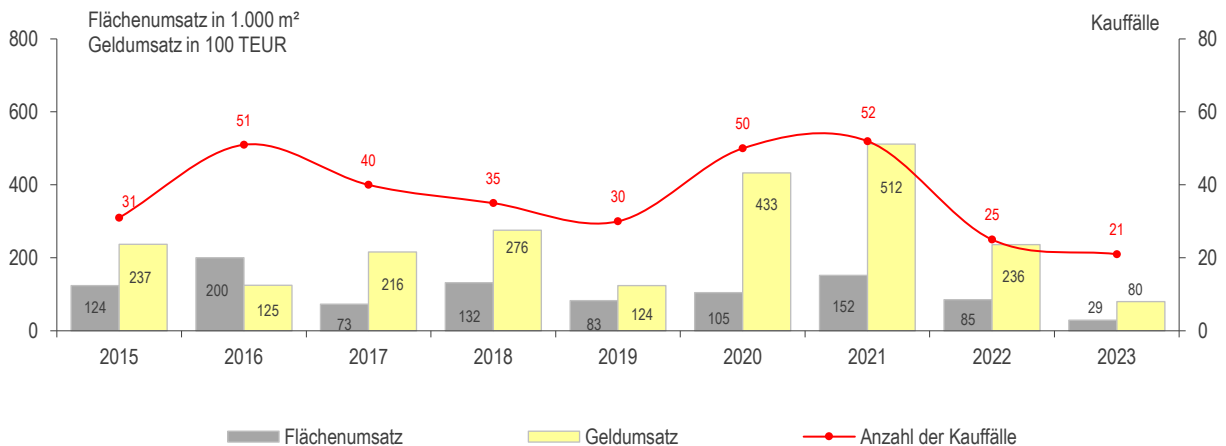
Der überregionale Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau im Land Brandenburg wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und gegebenenfalls angepasst werden.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum wurden in diesem Teilmarkt insgesamt 22 Kauffälle registriert. Die mit Wohn- und Geschäftshäusern (Gewerbemietanteil > 20 % und < 80 %) sowie Bürogebäuden bebauten Grundstücke haben damit einen Anteil am Gesamtumsatz von 3,8 Prozent (2022/ 4,2 %).

Im Vergleich zum Vorjahr verringerten sich der Flächenumsatz um 66,0 % und der Geldumsatz um 66,2 Prozent.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden insgesamt 13 Kauffälle für selbständig nutzbare Grundstücke erfasst, darunter 10 Wohn- und Geschäftshäuser, 1 Bürogebäude (tlw. mit Geschäft) und 1 eingeschossige Verkaufshalle (Autohaus) und 1 Geschäftshaus (Kaufhaus).

Die Analyse einzelner Gebäudearten ergab folgende Auswertungen:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung			
	Wohn- und Geschäftshäuser	Bürogebäude	Geschäftshaus	Verkaufshallen
Anzahl der Kauffälle	10	1	1	1
mittlere Flächengröße m²	918	--	--	--
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	562.151	--	--	--
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	69.000 bis 1.191.000	--	--	--

Für die sachverständige Bewertung derartiger Objekte wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude, Geschäftshäuser und Wohn- und Geschäftshäuser im Land Brandenburg wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und gegebenenfalls angepasst werden.

8.5.3 Erbbaurechte

Ein Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches Recht, gegen Zahlung eines Erbbauzinses auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Der durchschnittliche Erbbauzins für 5 geeignete Kauffälle im Auswertzeitraum 2013 bis 2023 wurde mit 4,8 % (Spanne 3,5 % bis 6,0 %) ermittelt.

	Anzahl der geeigneten Kauffälle	Durchschnittlicher Erbbauzins %	Spanne Erbbauzins %
Begründung eines Erbbaurechts	2	4,0	k.A.
Folgevertrag vor Zeitablauf	1	k.A.	k.A.
Folgevertrag nach Zeitablauf	0	k.A.	k.A.
Verkauf eines Erbbaurechts	2	6,0	k.A.
Neuvertrag nach Zeitablauf	0	k.A.	k.A.

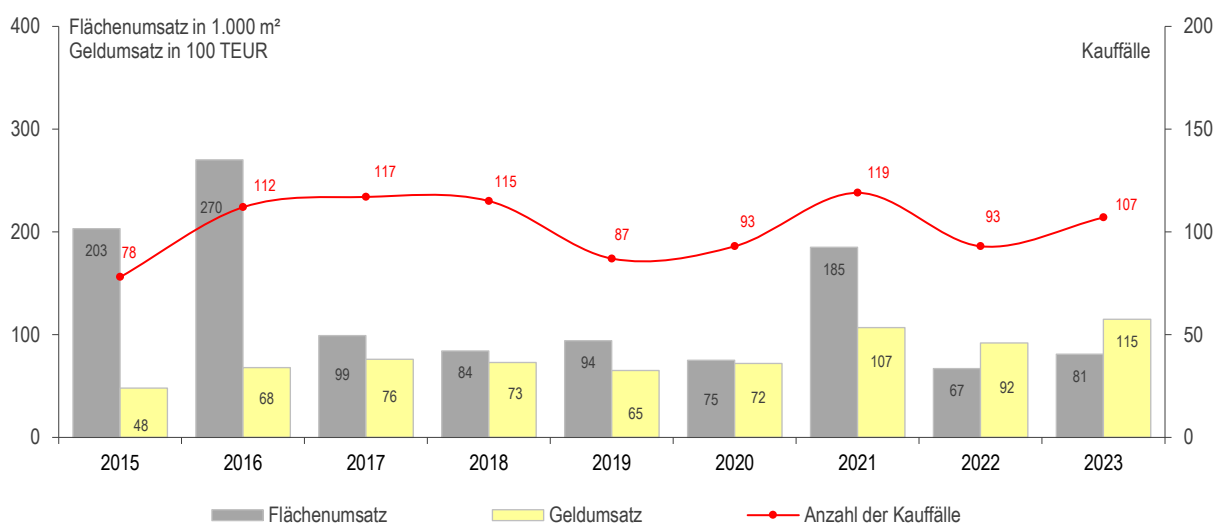
8.6 Sonstige bebaute Objekte

8.6.1 Wochenend- und Ferienhäuser

8.6.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Erholungsobjekte sind im Landkreis Ostprignitz-Ruppin weiterhin nachgefragt. Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 107 Kauffälle (2022/ 93) in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht einem Anteil von 19,1 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke.

Der Gesamtflächenumsatz ist dabei deutlich um 407,2 % (340.781 m²) gestiegen. Es handelt sich hier teilweise um Kauffälle von Miteigentumsanteilen an großflächigen Anlagen, der bebaubare Flächenanteil beträgt ca. 81.000 m² und entspricht einem Anteil 23,9 Prozent. Der Geldumsatz erhöhte sich um 24,7 Prozent.

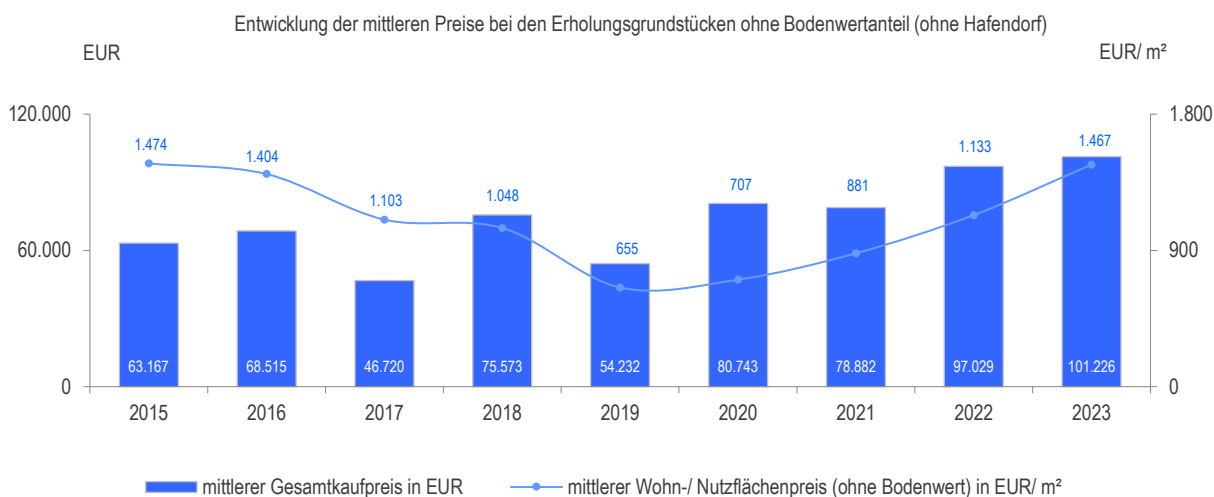


Die Analyse von 71 selbstständig nutzbaren Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Hafendorf Rheinsberg) mit Angabe der Wohnfläche ergab die folgenden Werte:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2023	2022
Spanne Baujahr	1950 bis 2017	1963 bis 2022
mittlerer Wohn-/ Nutzflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.467	1.133
mittlere Wohn-/ Nutzfläche m ²	40	39
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	101.226	97.029
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	8.000 bis 650.000	12.000 bis 550.000

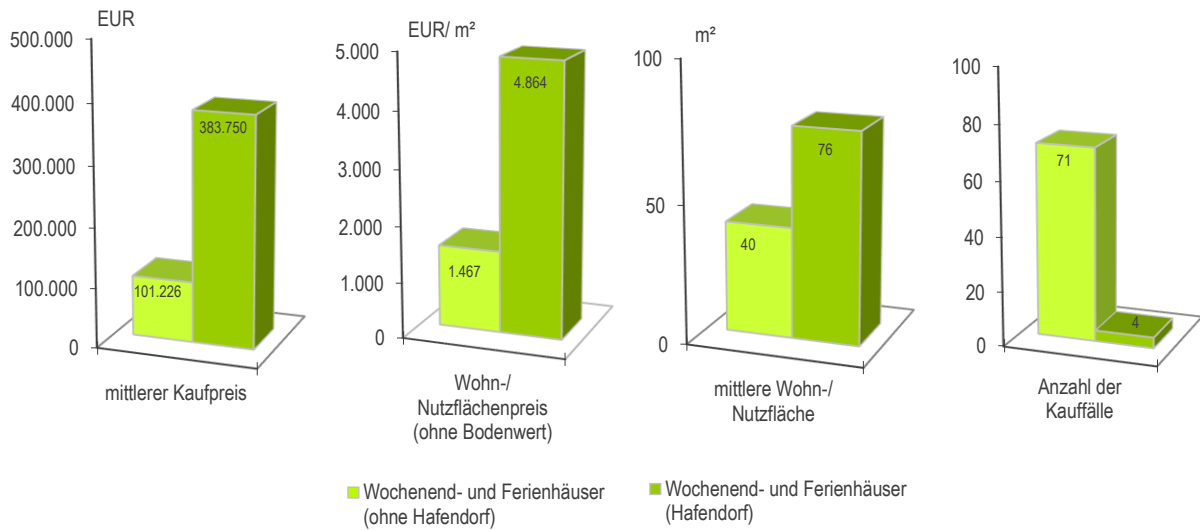
Hinsichtlich des Modernisierungsgrades wurden 71 Kauffälle untersucht:

Objekte	Anzahl der Kauffälle	Mittlere Wohn-/ Nutzfläche m ²	Mittlerer Kaufpreis EUR	Wohn-/ Nutzflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m ²	
				Mittel	Spanne
Neuerrichtung und überwiegend umfassende Renovierung/ Umbau nach 1991 (Standardstufe 3)	25	47	166.900	2.416	621 bis 9.028
mittlere Modernisierung nach 1990 (Standardstufe 2)	32	39	73.4475	1.176	94 bis 4.305
nicht modernisiert (kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) (Standardstufe 1)	14	31	47.446	438	69 bis 2.030



8.6.1.2 Hafendorf Rheinsberg

Auf Grund der gehobenen Ausstattung und der besonderen Lage sind die Kaufpreise der Wassergrundstücke im Hafendorf Rheinsberg zumeist deutlich höher als in anderen Erholungsgebieten. Im Berichtszeitraum wurden hier vier Ferienhäuser mit einem mittleren Kaufpreis von 383.750 EUR und einem Wohn-/ Nutzflächenpreis (ohne Bodenwertanteil) von 4.864 EUR/ m² veräußert. Die mittlere Wohn-/ Nutzfläche der Kauffälle lag bei 76 m².



8.6.1.3 Erbbaurechte

Ein Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches Recht, gegen Zahlung eines Erbbauzinses auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Der durchschnittliche Erbbauzins für 9 geeignete Kauffälle im Auswertzeitraum 2013 bis 2023 wurde mit 4,9 % (Spanne 2,0 % bis 6,0 %) ermittelt.

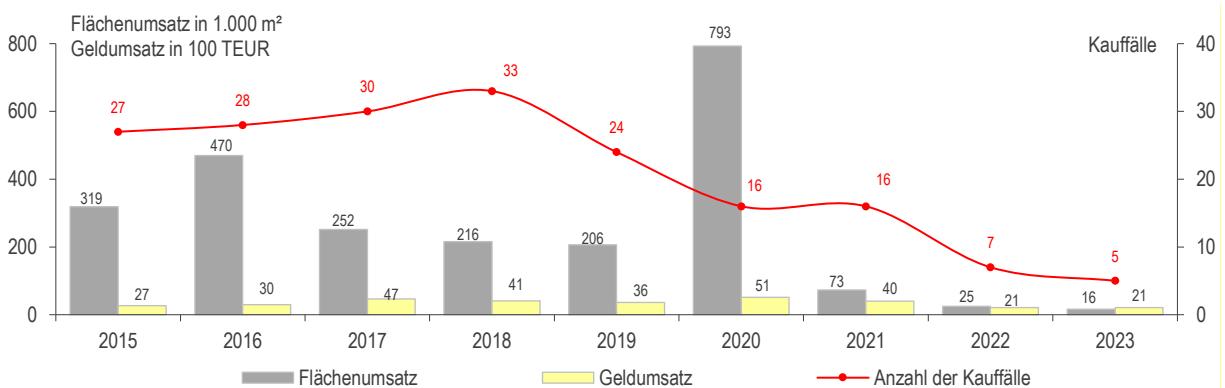
	Anzahl der geeigneten Kauffälle	Durchschnittlicher Erbbauzins %	Spanne Erbbauzins %
Begründung eines Erbbaurechts	1	k.A.	k.A.
Folgevertrag vor Zeitablauf	0	k.A.	k.A.
Folgevertrag nach Zeitablauf	0	k.A.	k.A.
Verkauf eines Erbbaurechts	7	4,9	2,0 bis 6,0
Neuvertrag nach Zeitablauf	0	k.A.	k.A.
Verkauf eines Erbbaurechts belastet	1	k.A.	k.A.

8.6.2 Bauernhäuser

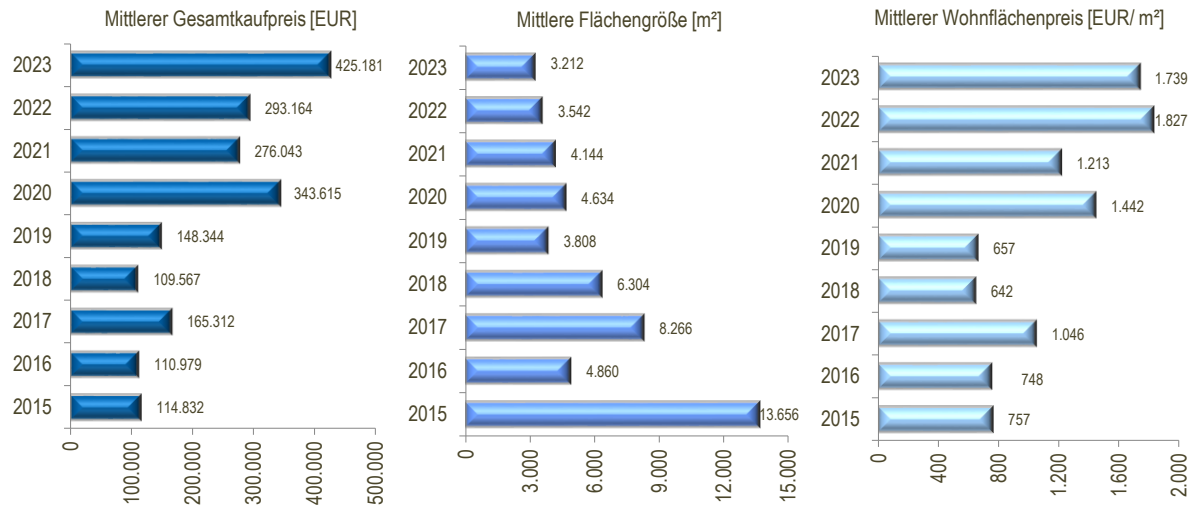
8.6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bauernhäuser sind Wohnhäuser bäuerlichen Ursprungs mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, wie z.B. Drei- bzw. Vierseitenhöfe, die jedoch keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr sind und zu denen nur wenige, überwiegend hofnahe, landwirtschaftliche Flächen gehören. Die Wohnnutzung steht im Vordergrund.

Insgesamt konnten 5 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden (2022/ 7 Kauffälle). Der Flächenumsatz ist um 35,2 % gesunken. Der Geldumsatz stieg leicht um 3,6 Prozent.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 5 Kauffälle ausgewertet. Ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes wurde ein mittlerer Kaufpreis von 425.181 EUR (2022/ 293.164 EUR) ermittelt. Der Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil beträgt 1.739 EUR/ m² Wohnfläche (2022/ 1.827 EUR/ m²).



8.6.2.2 Orientierende Auswertungen der Bauernhäuser

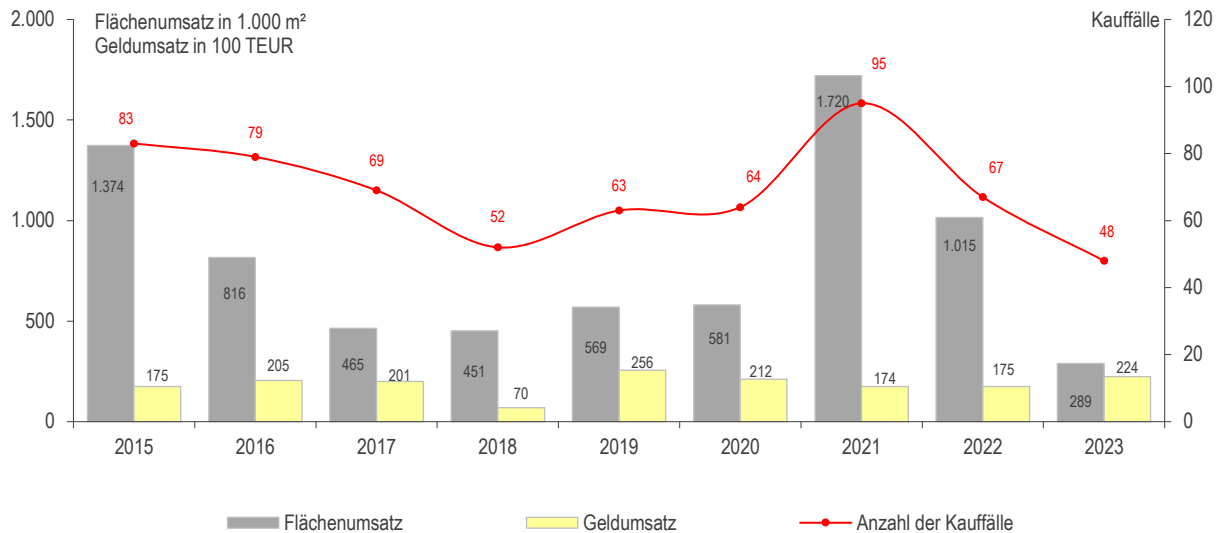
Bauerngehöfte/ Resthofstellen ermittelt aus den Kaufpreisen 2023 mit einer und/ oder zwei Wohneinheit/ en	
geeignete Kauffälle	5
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	425.181
mittlere Flächengröße m ²	3.212
mittlere Wohnfläche m ²	199
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m²	1.440
Preisspanne Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/m ²	713 bis 3.813
davon (Mittelwerte)	
Standardstufe 1 (0 KF)	--
Standardstufe 2 (4 KF)	847
Standardstufe 3 (0 KF)	--
Standardstufe 4 (1 KF)	--

8.6.3 Sonstige Gebäude

8.6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Sonstige Gebäude sind alle Gebäude, die bisher nicht zugeordnet wurden. Dazu gehören u.a. Lager- und Produktionsgebäude, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen.

Im Jahr 2023 konnten 48 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen sowie ausgewertet werden. Der Anteil dieser Kauffälle am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke betrug 8,6 Prozent. Es wurden ca. 28,9 ha Fläche umgesetzt. Das entspricht einem Rückgang um 71,5 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erhöhte sich im Vergleich zum Jahr 2023 um 28,0 Prozent.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden insgesamt 29 selbständig nutzbare sonstige Gebäude erfasst, u.a. 2 Lagergebäude, 10 landwirtschaftliche Gebäude (Scheune, Halle), 3 Hotels/ Pensionen, 6 Einzelgaragen/ Garagenhof und 2 Werkstattgebäude (Kfz-Werkstatt).

Gebäudeart (Anzahl geeignete Kauffälle)	Mittlerer Kaufpreis EUR	Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR
Lagergebäude (2)	315.000	--
Scheunen, Schuppen, landwirtschaftliche Hallen (10)	55.919	3.692 bis 180.500
Hotels, Gaststätten, Pensionen (3)	1.110.264	400.000 bis 1.678.000
Einzelgaragen (6)	48.750	2.000 bis 110.000
Werkstattgebäude (2)	508.450	--

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

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

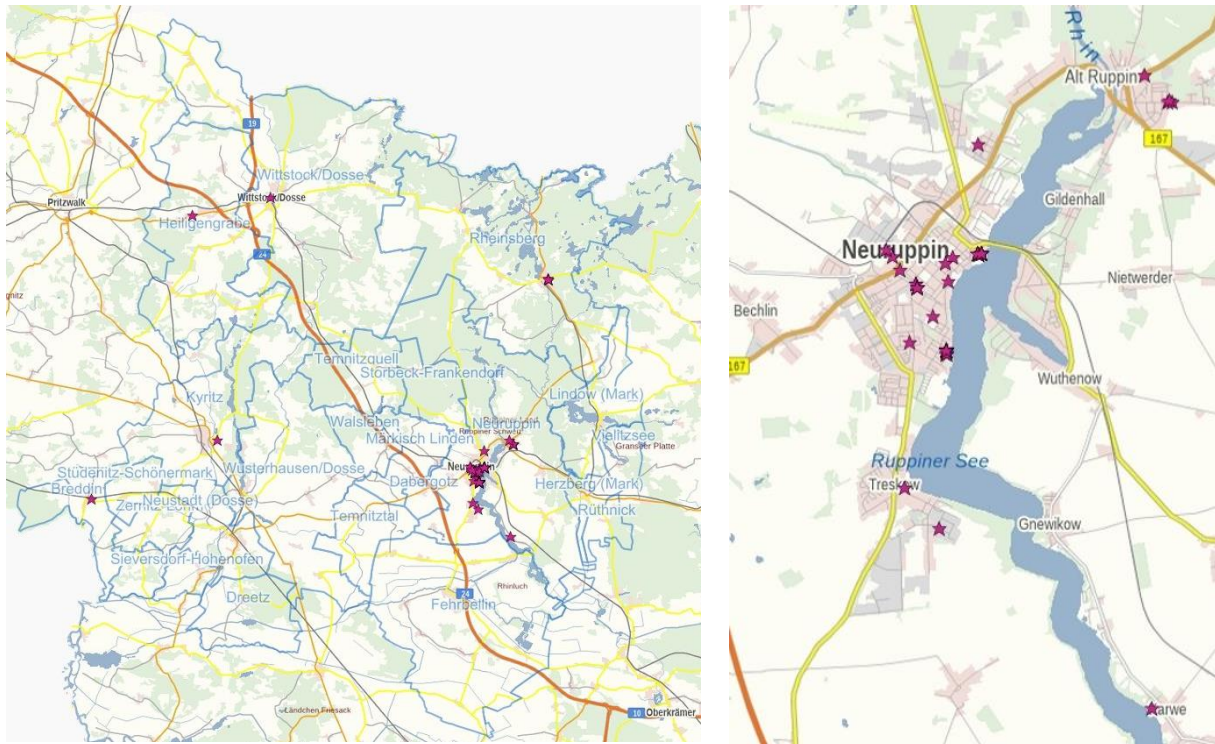
Sondereigentum an den Räumen eines Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, wird als Teileigentum bezeichnet. Zum Teileigentum zählt auch das Eigentum an PKW-Stellplätzen.

9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

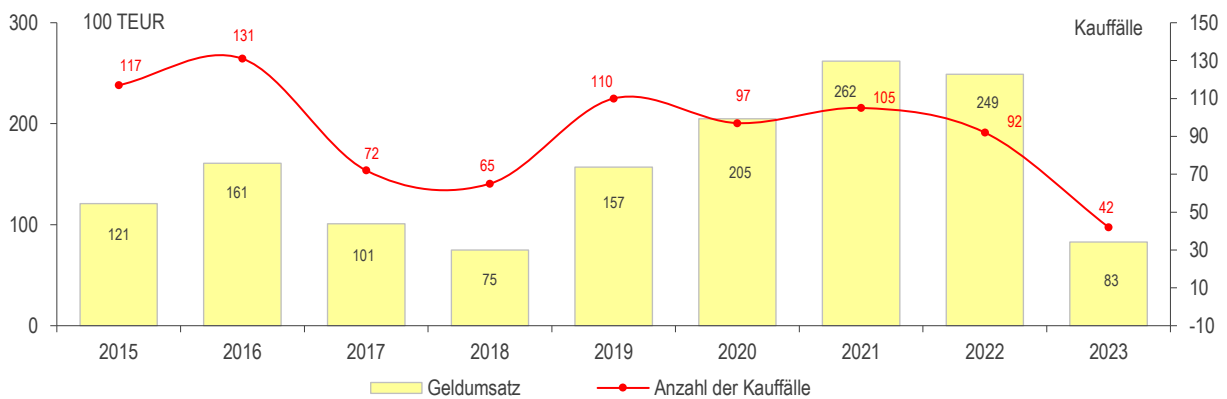
Beim Wohnungseigentum wurden im Berichtszeitraum insgesamt 42 Kauffälle erfasst, davon 21 Erstverkäufe, 20 Weiterverkäufe und ein Kauffall in Form Sondereigentum „Kasernenstuben“. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken (-54,3 %), ebenso der Geldumsatz auf 8,3 Mio. EUR (-66,7 %).

Die Verkäufe von Wohnungseigentum konzentrieren sich insbesondere auf die Kreisstadt Neuruppin (Verteilung siehe nachstehende Kartenausschnitte).



Quelle der beiden Kartenausschnitte: Hintergrund: © GeoBasis-DE/LGB, Fachdaten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Das folgende Diagramm zeigt die Umsatzentwicklung bei den Eigentumswohnungen ab dem Jahr 2015.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 37 Kauffälle (21 Erstverkäufe, 15 Weiterveräußerungen und ein Weiterverkauf Bruchteilseigentum) mit Wohnflächenangabe ausgewertet werden.

Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

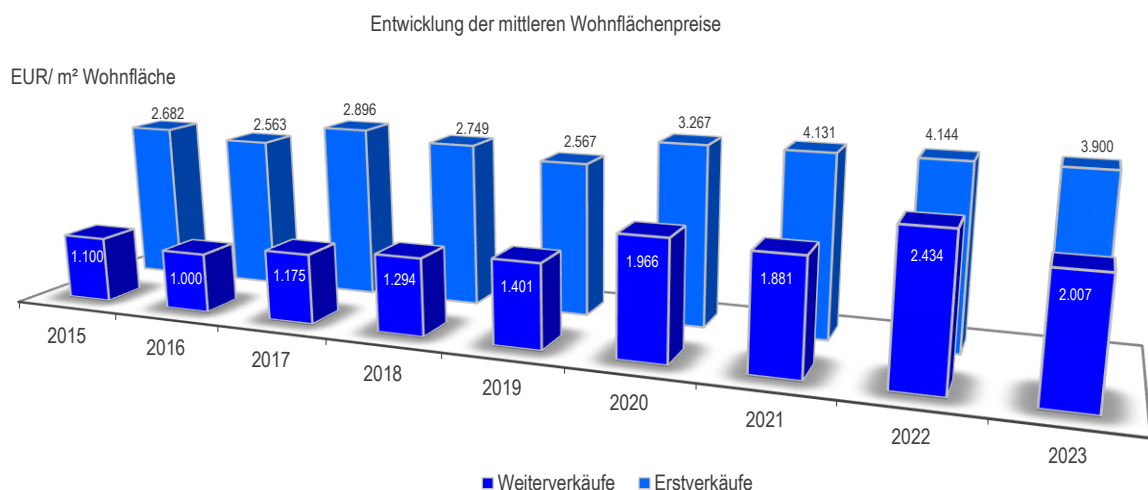
Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2023	2022
mittlere Wohnfläche m ²	70	78
mittlerer Wohnflächenpreis EUR/ m ²	3.900	4.144
Preisspanne Wohnflächenpreis EUR/ m ²	3.043 bis 5.522	1.705 bis 6.112
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	281.360	320.159
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	148.342 bis 740.000	158.000 bis 735.127

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2023	2022
mittlere Wohnfläche m ²	70	83
mittlerer Wohnflächenpreis EUR/ m ²	2.007	2.434
Preisspanne Wohnflächenpreis EUR/ m ²	714 bis 4.030	719 bis 5.455
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	142.533	203.844
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	38.000 bis 270.000	37.000 bis 850.000
davon		
Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin (11 Kauffälle)	2023	2022
mittlere Wohnfläche m ²	68	92
mittlerer Wohnflächenpreis EUR/ m ²	2.128	2.994
Preisspanne Wohnflächenpreis EUR/ m ²	714 bis 4.030	1.818 bis 5.455
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	148.818	260.804
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	38.000 bis 270.000	89.081 bis 850.000
Landkreis ohne Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin (4 Kauffälle)	2023	2022
mittlere Wohnfläche m ²	77	64
mittlerer Wohnflächenpreis EUR/ m ²	1.675	1.190
Preisspanne Wohnflächenpreis EUR/ m ²	786 bis 2.881	719 bis 1.780
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	125.250	77.267
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	55.000 bis 180.000	37.000 bis 140.000

9.2.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

Für die überschlägige Wertermittlung von Wohnungseigentum können die folgenden ausgewiesenen Wohnflächenpreise herangezogen werden.



Die mittleren Wohnflächenpreise im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind bei den Erst- und Weiterverkäufen gesunken. Für die Weiterverkäufe von Wohnungseigentum wurde die Indexreihe aus den mittleren Wohnflächenpreisen des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2015) zum 01.01. des aktuellen Jahres ermittelt.



Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Bauklassen	Anzahl der Käufälle		Mittleres Baujahr (ggf. Fertigstellung)		Mittlerer Gesamtkaufpreis EUR		Mittlere Wohnfläche m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ³ / Wohnfläche) EUR/ m ²	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Baujahr bis 1948	0	1	--	--	--	--	--	--	--	--
Baujahr ab 2015	21	54	2024	2022	281.360	322.014	70	77	3.900	4.144

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Bauklassen	Anzahl der Käufälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis EUR		Mittlere Wohnfläche m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ⁴ / Wohnfläche) EUR/ m ²	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Baujahr bis 1948	4	7	1898	1890	153.250	331.764	67	141	2.174	2.456
Baujahr 1949 bis 1990	3	10	1966	1969	72.000	96.613	66	52	1.098	1.979
Baujahr 1991 bis 2013	6	10	1996	1998	144.000	214.800	76	78	1.893	2.624
Baujahr ab 2014	2	2	2018	2018	222.500	237.500	66	65	3.382	3.685

9.2.3 Liegenschaftszinssätze

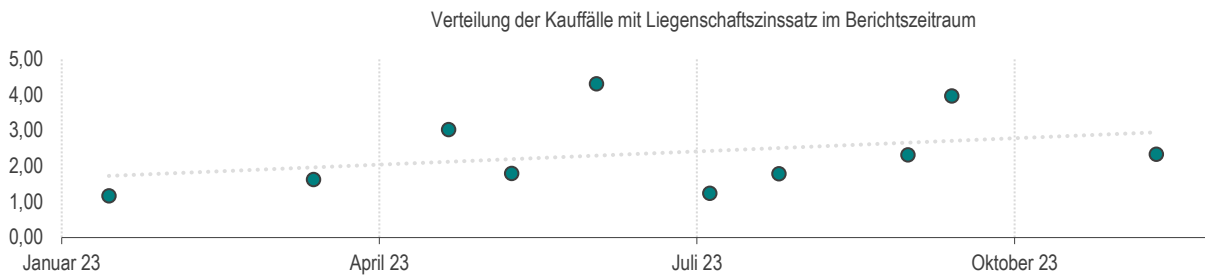
Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat eigene Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz bei Weiterverkäufen von Wohnungseigentum auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten sind aus dem Jahr 2023 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

Hinsichtlich der Modellansätze sowie der Beschreibung der Stichproben wird auf den Gliederungspunkt 8.2.4 (Liegenschaftszinssätze) verwiesen.

³ Berechnung des normierten Kaufpreises: Normierter Kaufpreis = Kaufpreis + Höhe der Wertminderung - Höhe der Wertverbesserung - Sonstiger Bodenwertanteil (Bodenwert - rentierlicher Bodenwert)

⁴ siehe vorherige Fußnote

Liegenchaftszinssatz für Weiterkäufe von Wohnungseigentum im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2023				Datenbasis 2022
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenchaftszinssatz % (Spanne)	Liegenchaftszinssatz % Spanne
10 Kauffälle				
Bodenrichtwert EUR/ m ²	17 bis 150	119	2,36 (1,17 bis 4,31)	nicht ausgewertet
Wohn- und Nutzfläche m ²	36 bis 111	71		
Restnutzungsdauer Jahre	27 bis 73	47		
Rohertragsfaktor	10,8 bis 31,4	22,3		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m ²	4,77 bis 7,47	6,68		



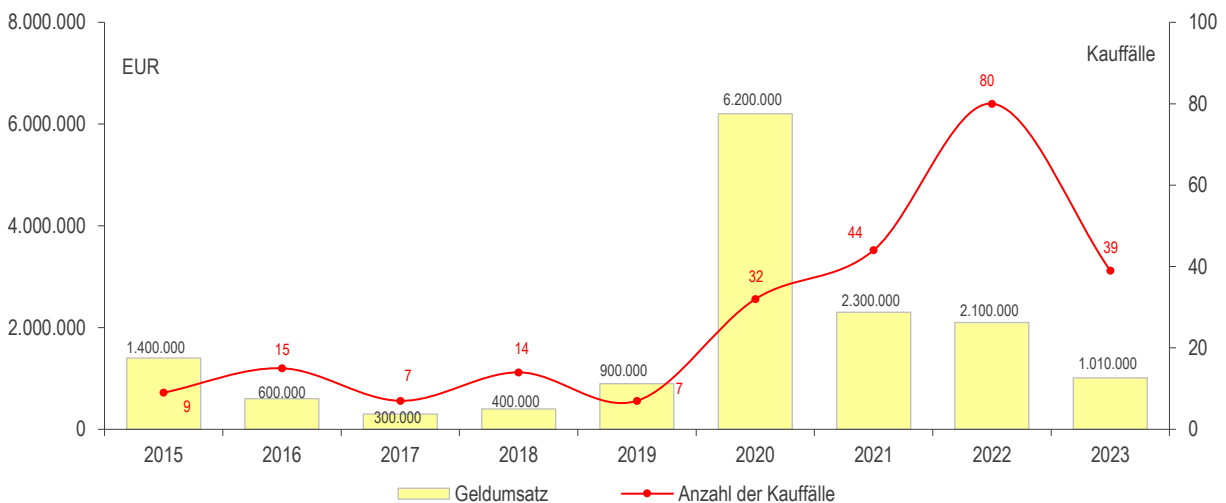
Der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg veröffentlicht Liegenchaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern u.a. für den weiteren Metropolitanraum im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.

Für die sachverständige Bewertung wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

9.3 Teileigentum

9.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Beim Erst- bzw. Weiterverkauf von Teileigentum stehen insgesamt 39 Kauffälle (27 Erstverkäufe, 12 Weiterverkäufe) für die Auswertung zur Verfügung. Die Anzahl der Kauffälle hat sich zum Vorjahr um 52,9 % verringert. Der Geldumsatz sank um 62,7 %.



9.3.2 Durchschnittliche Nutzflächenpreise

Bei 30 Kauffällen handelt es sich um 27 Stellplätze (19 Stellplätze, 8 Tiefgaragenstellplätze) mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 9 m² und drei Gewerbeeinheiten mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 62 m². Bei den Stellplatzkauffällen beträgt der mittlere Kaufpreis 30.722 EUR bei einer Kaufpreisspanne von 29.500 EUR bis 35.000 EUR. Die Gewerbeeinheiten wurden mit einem mittleren Kaufpreis von 110.000 EUR veräußert bei einer Kaufpreisspanne von 63.620 EUR bis 188.830 EUR.

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Es handelt sich also nicht um Bodenwerte realer Grundstücke, sondern um durchschnittliche Werte für Gebiete mit gleichen Lage-, Nutzungs- und Wertverhältnissen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Bodenrichtwerte werden für baureifes Land sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) jährlich zum Stichtag 31.12. bzw. 01.01. (seit 2022).

§ 196 BauGB verpflichtet die Gutachterausschüsse flächendeckend Bodenrichtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind die Basis unzähliger Wertermittlungen. Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jeder Bürger kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen (§ 196 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Weitergehende Informationen sind über die Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg abrufbar <https://gutachterausschuss.brandenburg.de>.

Die Bodenrichtwerte werden im Internet unter folgender Adresse www.boris-brandenburg.de veröffentlicht und können dort kostenfrei eingesehen werden. Jeder Interessierte kann dort selbst amtliche Bodenrichtwertkarten (Ausschnitte) im pdf-Format ab dem Stichtag 01.01.2010 kostenfrei erstellen.

Das Bodenrichtwert-Portal ist das amtliche Auskunftsmedium der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg. Amtliche Kartenausschnitte sowie Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse auch weiterhin in mündlicher und schriftlicher Form erteilt. Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig. Seit 01.03.2019 stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte im Rahmen von Open Data kostenfrei bereit.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland








Zum Stichtag 01.01.2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in seiner Beratung am 24.01.2024 insgesamt 373 Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Dörfern des Landkreises (einschließlich der Ortsteile und „faktisch baureifes Land“ in den Außenbereichen) beschlossen.

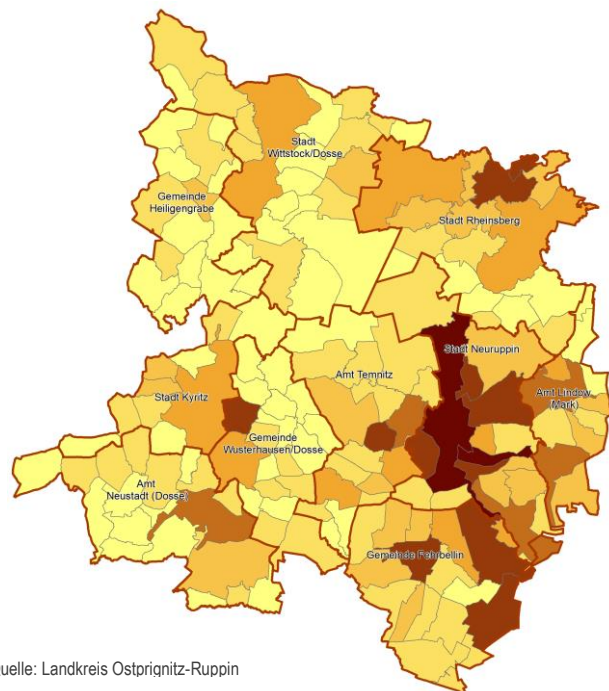
Für Erholungsgebiete wurden 93 Werte und für innerstädtisches und überregionales Gewerbe 33 Bodenrichtwerte ermittelt.

Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau (Bodenrichtwertmittel der Gemarkungen) der Richtwerte für Wohnbauland (Stichtag 01.01.2024) für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Legende

Bodenrichtwertniveau des Landkreises

	bis 10 EUR/m ²
	11 EUR/m ² bis 20 EUR/m ²
	21 EUR/m ² bis 30 EUR/m ²
	31 EUR/m ² bis 40 EUR/m ²
	41 EUR/m ² bis 50 EUR/m ²
	51 EUR/m ² bis 100 EUR/m ²
	über 100 EUR/m ²



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte in den Städten und Dörfern sind im Vergleich zum Vorjahr ohne Berücksichtigung der Lage kaum verändert und nur minimal gestiegen. Die größte Steigerung zum Vorjahr ist in der Gemeinde Fehrbellin um ca. 6 %, gefolgt vom Amt Temnitz um 4 % (durch den Anstieg in Dabergotz von 40 EUR/ m² auf 55 EUR/ m²) zu verzeichnen.

Bei den Bodenrichtwerten für Gewerbeflächen haben sich die Werte im Vergleich zum Vorjahr minimal verändert. Die Werte liegen in einer Spanne von 5 EUR/ m² bis 35 EUR/ m². Drei Bodenrichtwerte wurden im Vergleich zum Vorjahr angehoben:

- Ländchen Bellin (Fehrbellin) von 30 EUR/ m² auf 35 EUR/ m²,
- Gewerbe/Industrie (Heiligengrabe) von 11 EUR/ m² auf 15 EUR/ m²,
- Bechliner Chaussee (Neuruppin) von 25 EUR/ m² auf 35 EUR/ m².

Für Erholungsgebiete im Landkreis wurden 93 zonale Bodenrichtwerte mit einer Spanne von 15 EUR/ m² bis 400 EUR/ m² ermittelt und beschlossen. Ausschließlich zwei Bodenrichtwerte sind bei den Erholungsgebieten zum Vorjahr gestiegen:

- Beckersmühle-Ferienpark Zechliner See von 350 EUR/ m² auf 400 EUR/ m²,
- Klempowsiedlung (Wusterhausen) von 25 EUR/ m² auf 29 EUR/ m².

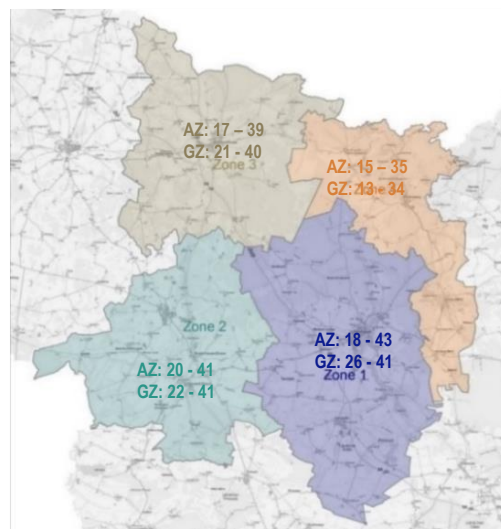
10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Zum Stichtag 01.01.2024 hat der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 12 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte basieren auf geeigneten Kauffällen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) des Jahres 2023. Bei geringer Kauffallanzahl wurden Kauffälle aus dem Jahr 2022 hinzugezogen. Sie beziehen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind jeweils 4 Bodenrichtwertzonen für Acker- und Grünlandflächen sowie forstwirtschaftliche Flächen definiert. Die folgende Tabelle beinhaltet die jeweiligen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024.

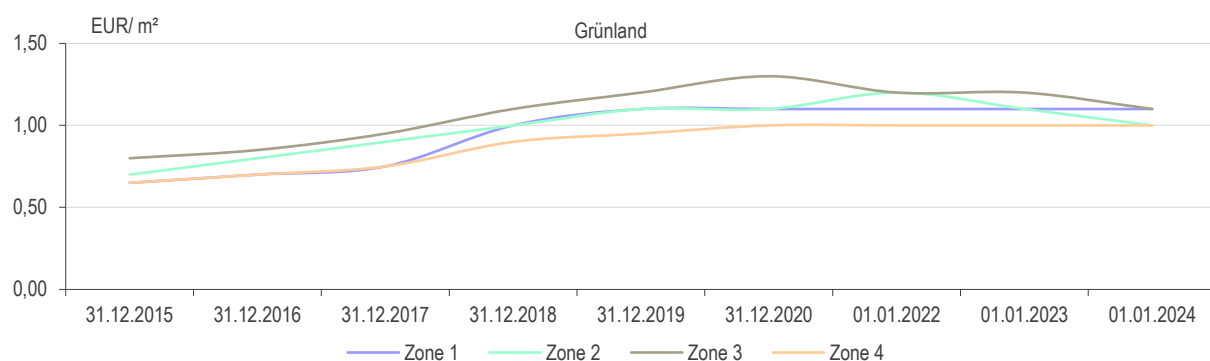
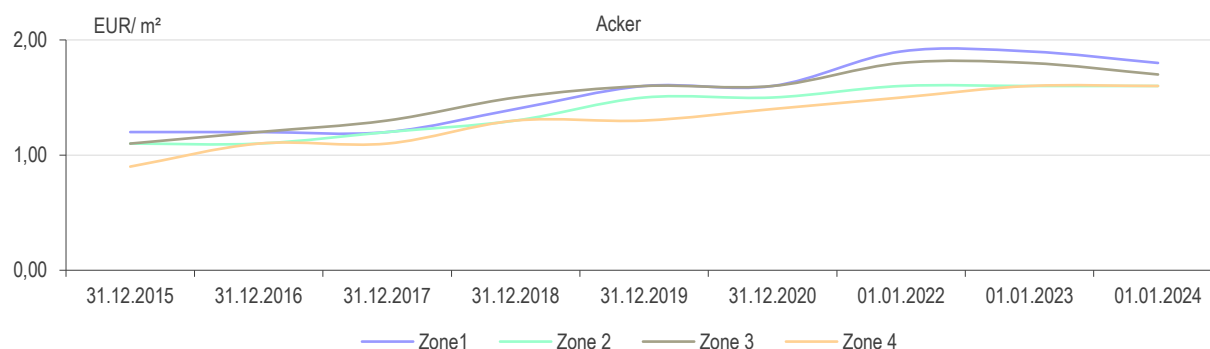
	Acker	Grünland	Forst*
Zone 1	Stadt Neuruppin, Amt Temnitz, Gemeinde Fehrbellin		
	1,80 EUR/ m ²	1,10 EUR/ m ²	1,10 EUR/ m ²
Zone 2	Stadt Kyritz, Amt Neustadt (Dosse), Gemeinde Wusterhausen/D.		
	1,60 EUR/ m ²	1,00 EUR/ m ²	1,00 EUR/ m ²
Zone 3	Stadt Wittstock/Dosse, Gemeinde Heiligengrabe		
	1,70 EUR/ m ²	1,10 EUR/ m ²	0,95 EUR/ m ²
Zone 4	Stadt Rheinsberg, Amt Lindow (Mark)		
	1,60 EUR/ m ²	1,00 EUR/ m ²	1,00 EUR/ m ²

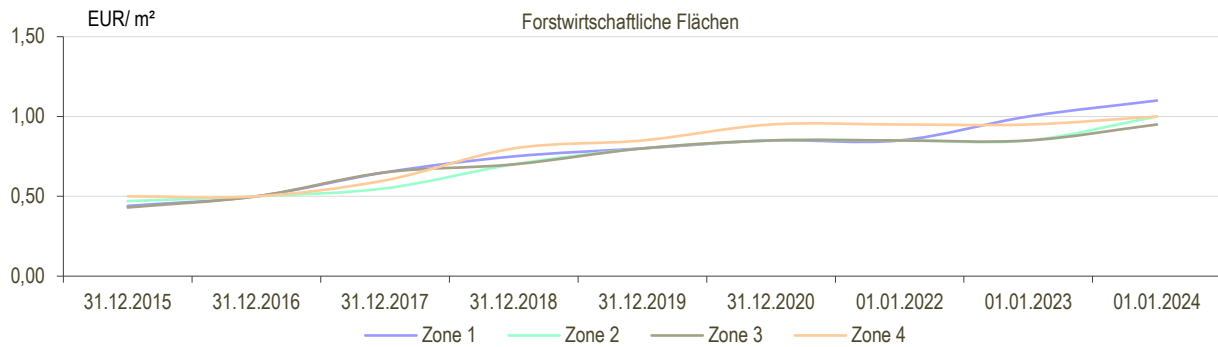
*einschließlich Aufwuchs

Quelle: Hintergrund: © GeoBasis-DE/LGB,
Fachdaten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Die folgenden Diagramme zeigen die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen.





Der Obere Gutachterausschuss führt landesweite Auswertungen für land- und forstwirtschaftliche Flächen durch, die dort in Erfahrung gebracht werden können.

10.3 Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten

Nach der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) sind in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ebenfalls Bodenrichtwerte zu ermitteln. Diese sind auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden für einzelne Gebiete für einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln, sogenannte besondere Bodenrichtwerte.

Die besonderen Bodenrichtwerte dienen der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, deren Ziel die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Schaffung von modernen Stadtstrukturen ist. Sie werden als Werte in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten als sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (SU), ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung sowie mit Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung als sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert (SB) festgelegt und in gesonderten Karten dargestellt. Das Verfahrensgebiet erhält durch die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen in der Regel eine erhebliche Aufwertung.

Innerhalb eines Sanierungsgebietes kann die Kommune dem zuständigen Gutachterausschuss oder einem freien Sachverständigen die Bestimmung der sanierungsunbeeinflussten bzw. -beeinflussten Bodenrichtwerte und der Bodenwerterhöhung übertragen.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten besonderen Bodenrichtwerte können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgefragt werden.

Zum Stichtag 01.01.2024 wurde für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete der Städte Neuruppin, Wittstock/Dosse, Kyritz, Rheinsberg und Wusterhausen/Dosse ein allgemeiner sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (SU) durch den Gutachterausschuss beschlossen.

Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Indexreihen für die Sanierungsgebiete bezogen auf das Basisjahr 2015 abgeleitet worden. Die Ermittlung der Indizes erfolgte anhand der Mittelwerte der Bodenrichtwerte der Sanierungsgebiete.

11 Nutzungsentgelte/ Mieten

11.1 Nutzungsentgelte

In der ehemaligen DDR wurden u.a. Bodenflächen zu Erholungs- und Freizeitwecken den Bürgern über sogenannte Nutzungsverträge zur Verfügung gestellt. Hierbei wurden nur geringe Entgelte für die Nutzung dieser Bodenflächen vereinbart. Die durch die Wiedervereinigung veränderten Rahmenbedingungen machten eine Anpassung der Nutzungsentgelte erforderlich (Art. 232 § 4 Abs. 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) ermöglicht eine Anpassung der Nutzungsentgelte an den Markt bis zur Höhe der frei vereinbarten ortsüblichen Pachtzinsen für vergleichbar genutzte Grundstücke in mehreren Erhöhungsschritten (Bundratsdrucksache 344/ 93; Senatsurteil vom 7.10.2009 – XII ZR 175/ 07 – NJW-RR 2010, 812 Rn. 32). Der Gesetzgeber hat mit der NutzEV zwar Bestimmungen über die Höhe der Nutzungsentgelte und der schrittweisen Erhöhung der Entgelte getroffen; er hat jedoch keine spezifischen Verfahrensvorschriften zur Ermittlung bzw. Festlegung der Nutzungsentgelte vorgegeben.

Da für das direkte Vergleichsverfahren dem Gutachterausschuss nur wenige aktuelle Vergleichspachten vorliegen, kommt in der Praxis regelmäßig das subsidiär angewandte Hilfsverfahren der Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes auf der Grundlage der Bodenwertverzinsung zur Anwendung (§ 3 Absatz 3 NutzEV).

11.2 Mieten

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die örtliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gibt es keinen Mietspiegel. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde das Mietpreisniveau im Jahr 2020 mit dem Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung erhoben. Mit dem Endbericht „Landkreis Ostprignitz-Ruppin – Fortschreibung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung“ vom September 2022 liegt ein grundsicherungsrelevanter Mietspiegel vor, der den vom Bundessozialgericht formulierten Anforderungskatalog an ein schlüssiges Konzept vollumfänglich erfüllt.

Die aktuelle Richtlinie des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum 01.01.2023 ist im Internet www.ostprignitz-ruppin.de unter Verwaltung, Dienstleistungen, Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II Bürgergeld, Rechtsgrundlagen, Richtlinie zur Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung verfügbar.

Gewerbemieten werden beim Gewerbemietenservice der IHK Potsdam unter www.ihk-potsdam.de für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin veröffentlicht.

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

12.1 Örtlicher Gutachterausschuss

Auf der Grundlage der §§ 192 ff. BauGB wurden in der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend Gutachterausschüsse eingerichtet. Gemäß § 1 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) sind für die Bereiche der Landkreise und der kreisfreien Städte je ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg bestellt nach Anhörung der Gebietskörperschaft oder der Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist, den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter zu Mitgliedern des Gutachterausschusses. Auf Vorschlag des für Finanzen zuständigen Ministeriums wird je ein Bediensteter der zuständigen Finanzämter mit Zuständigkeit für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes als ehrenamtlicher und je ein weiterer als stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter bestellt. Diese Gutachter werden ausschließlich für die Tätigkeit des Gutachterausschusses nach § 17 Satz 4 bestellt. Die Amtszeit der Gutachter beträgt fünf Jahre (§ 2 Abs. 1 BbgGAV). Den Vorsitz führt in der Regel die Leiterin/ der Leiter der Katasterbehörde. Die Mitglieder des Gutachterausschusses müssen für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde und Erfahrungen besitzen. Sie sind unparteiisch, zur Verschwiegenheit verpflichtet und bei Interessenkollisionen von der Mitwirkung im Gutachterausschuss auszuschließen.

Die 16 regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Obere Gutachterausschuss verfügen über ein gemeinsames Internetinformationsportal:

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

Neben verschiedenen Antragsformularen gibt es Hinweise zu den bereitgestellten Produkten und deren Bestellung sowie eine Suchfunktion. Außerdem ist diese Seite mit dem Bodenrichtwertportal BORIS Land Brandenburg verlinkt.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht aus dem Vorsitzenden, einer Stellvertreterin und ehrenamtlichen Gutachterin sowie aus weiteren acht ehrenamtlichen Gutachtern. Eine Übersicht aller Gutachter ist im Anhang (Kapitel 13.1) beigefügt. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Amt für Kataster, Geoinformation und IT des Landkreises eingerichtet ist.

Nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden nimmt die Geschäftsstelle folgende Aufgaben wahr (§ 16 Abs. 3 Bbg GAV):

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Vorbereitung des Grundstücksmarktberichtes
- die Vorbereitung der Gutachten
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über vereinbarte Nutzungsentgelte
- die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Hauptaufgabe der Geschäftsstelle ist die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Sie ist landeseinheitlich eingerichtet und automatisiert geführt. Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden (§ 195 Abs.1). Die Verträge sind nach Weisung des Gutachterausschusses unverzüglich auszuwerten und um notwendige preis- bzw. wertbeeinflussende Daten zu ergänzen.

Damit ist die Kaufpreissammlung eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Nach Aufnahme der Daten in die Kaufpreissammlung werden sämtliche Urkunden vernichtet. Alle persönlichen Angaben aus den Kaufverträgen werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt die Geschäftsstelle, wenn der Antragsteller ein berechtigtes Interesse darlegt und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet.

12.2 Oberer Gutachterausschuss

Für das Land Brandenburg besteht ein Oberer Gutachterausschuss. Die Bildung und die Aufgabeninhalte des Oberen Gutachterausschusses regeln die §§ 22 bis 26 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung. Die Gutachterausschüsse sind verpflichtet, dem Oberen Gutachterausschuss die Daten der Kaufpreissammlung zugänglich zu machen und für die Wahrnehmung seiner Aufgaben alle in Betracht kommenden Daten und Unterlagen aufzubereiten und vorzulegen.

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.

13 Anhang

13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis OPR

Vorsitzender:

- *Herr Henry Zunke*
Leiter des Amtes für Kataster und Geoinformation

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterinnen:

- *Frau Dr. Iris Homuth*
Dr. agr., Diplom-Agraringenieurin
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- *Frau Yvonne Rohr*
Dipl.-Bauingenieurin (FH)
Immobilienfachverständige

weitere ehrenamtliche Gutachter/innen:

- *Herr Gunter Genau*
Regionalteamleiter Technische Leitung im Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
- *Herr Bernhard Krätzig*
Dipl.-Ingenieur, Architekt
Immobilienfachverständiger
- *Herr Alexander Krehl*
Sachgebietsleiter Liegenschaften der Stadt Wittstock/Dosse, Wertermittlung
- *Frau Jutta Lucka*
Dipl.-Ingenieurin (FH), Wertermittlung
- *Herr Dirk Pospiech*
Immobilienmakler
- *Frau Carina Schmidt*
Immobilienfachverständige
- *Herr Danny Trepel*
Immobilienberater/ Makler

ehrenamtliche Gutachterinnen der zuständigen Finanzbehörde:

- *Frau Carola Hänicke*
Verwaltungsfachangestellte
- *Frau Ute Schwermer*
Betriebsökonomin für Landwirtschaft

13.2 Anschriften der Amts-, Stadt- und Gemeindeverwaltungen

Amt Lindow	Straße des Friedens 20 16835 Lindow (Mark) Telefon: 033933 896-30 Fax: 033933 72907 webmaster@amt-lindow-mark.de www.amt-lindow-mark.de	mit den Gemeinden <i>Herzberg, Stadt Lindow (Mark)</i> mit den Ortsteilen Banzendorf, Hindenberg, Keller, Klosterheide, Schönberg (M) und Gemeinden <i>Rüthnick, Vielitzsee</i> (mit den Ortsteilen Seebeck, Strubensee, Vielitz)	
Amt Neustadt (Dosse)		Bahnhofstraße 6 16845 Neustadt (Dosse) Telefon: 033970 95-0 Fax: 033970 95-223 amt@neustadt-dosse.de www.neustadt-dosse.de	mit den Gemeinden <i>Breddin, Dreetz, Stadt Neustadt (Dosse)</i> mit den Ortsteilen Plänitz-Leddin, Roddahn und Gemeinden <i>Sieversdorf-Hohenofen, Stüdenitz-Schönermark, Zernitz-Lohm</i>
Amt Temnitz		Bergstraße 2 16818 Walsleben Telefon: 033920 675-0 Fax: 033920 675-16 info@amt-temnitz.de www.amt-temnitz.de	mit den Gemeinden <i>Dabergotz, Märkisch-Linden</i> (mit den Ortsteilen Darritz-Wahlendorf, Gottberg, Kränzlin, Werder), <i>Temnitzquell</i> (mit den Ortsteilen Katerbow, Netzeband, Rägelin), <i>Temnitztal</i> (mit den Ortsteilen Garz, Kerzlin, Vichel, Küdow-Lüchfeld, Rohrlack, Wildberg), <i>Storbeck-Frankendorf, Walsleben</i>

Städte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Stadt Kyritz		Marktplatz 1 16866 Kyritz Telefon: 033971 85-0 Fax: 033971 85-299 stadtverwaltung@kyritz.de www.kyritz.de	mit den Ortsteilen Berlitt, Bork, Drewen, Gantikow, Ganz, Holzhausen, Kötzlin, Lellichow, Mechow, Rehfeld, Teetz
Stadt Neuruppin		Karl-Liebknecht-Straße 33/ 34 16816 Neuruppin Telefon: 03391 355-0 Fax: 03391 355-122 stadt@stadtneuruppin.de www.neuruppin.de	mit den Ortsteilen Alt Ruppin, Buskow, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Krangen, Lichtenberg, Molchow, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wuthenow, Wulkow

Stadt Rheinsberg		Seestraße 21 16831 Rheinsberg Telefon: 033931 55-0 Fax: 033931 55-250 stadt@rheinsberg.de www.rheinsberg.de	mit den Ortsteilen Basdorf, Braunsberg, Dierberg, Dorf Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen
Stadt Wittstock/Dosse		Markt 1 16909 Wittstock/Dosse Telefon: 03394 429-0 Fax: 03394 429-102 buergemeister@wittstock.de www.wittstock.de	mit den Ortsteilen Babitz, Berlinchen, Biesen, Christdorf, Dossow, Dranse, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß Haßlow, Niemerlang, Rossow, Sewekow, Schweinrich, Wulfersdorf, Zempow, Zootzen
Gemeinden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin			
Gemeinde Fehrbellin		Johann-Sebastian-Bach-Straße 6 16833 Fehrbellin Telefon: 033932 595-0 Fax: 033932 70314 info@gemeinde-fehrbellin.de www.gemeinde-fehrbellin.de	mit den Ortsteilen Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Stadt Fehrbellin, Hakenberg, Karwensee, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen, Tarmow, Walchow, Wall, Wustrau- Altfriesack
Gemeinde Heiligengrabe		Am Birkenwäldchen 1a 16909 Heiligengrabe OT Heiligengrabe Telefon: 033962 67-0 Fax: 033962 67-333 gemeinde@heiligengrabe.de www.heiligengrabe.de	mit den Ortsteilen Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Grabow, Heiligengrabe, Herzsprung, Jabel, Königsberg, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke
Gemeinde Wusterhausen/Dosse		Am Markt 1 16868 Wusterhausen/Dosse Telefon: 033979 877-10 Fax: 033979 877-40 info@wusterhausen.de www.wusterhausen.de	mit den Ortsteilen Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow, Stadt Wusterhausen/Dosse

13.3 Anschriften der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Verwaltungssitz	Telefon Fax	E-Mail Webseite
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	03334 214-1946 03334 214-2946	gutachterausschuss@kvbarnim.de www.barnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	03546 20-2758 03546 20-1264	gaa@dahme-spreewald.de www.dahme-spreewald.de
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/ Elster	03535 462-706 03535 462-730	gutachterausschuss@lkee.de www.landkreis-elbe-elster.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321 4036-181 03321 40336-181	gaa@havelland.de www.havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03346 850-7461 03346 850-7469	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de www.maerkisch-oderland.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301 601-5581 03301 601-80510	gutachterausschuss@oberhavel.de www.oberhavel.de
Oder-Spree und Stadt Frankfurt/ Oder	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow	03366 35-1710 03366 35-1718	gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de www.landkreis-oder-spree.de www.frankfurt-oder.de
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	03391 688-6210 03391 688-6209	gutachter@opr.de www.ostprignitz-ruppin.de
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow	03328 318-311 03328 318-315	gaa@potsdam-mittelmark.de www.potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	03876 713-791 03876 713-794	gutachterausschuss@lkprignitz.de www.landkreis-prignitz.de
Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	0355 4991-2247 0355 4991 2111	gaa-spn-osl@lkspn.de www.landkreis-spree-neisse.de www.osl-online.de
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4299 03371 608-9221	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de www.teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/ Oder	03332 58023-13 03332 58023-50	gaa@uckermark.de www.uckermark.de
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d. Havel	03381 5862-03 03381 5862-04	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de www.stadt-brandenburg.de
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	0355 612-4213 0355 61213-4203	gutachterausschuss@cottbus.de www.cottbus.de
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	0331 289-3182 0331 28984-3183	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de www.potsdam.de
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss beim Landesbetrieb LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335 5582-520 0335 5582-503	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de www.geobasis-bb.de
Landesbetrieb LGB (Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg) Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0331 8844-123 0331 8844-16-123	kundenservice@geobasis-bb.de www.geobasis-bb.de

13.4 Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
AZ	Ackerzahl
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaut
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
BW	Bodenwert
EFH	Einfamilienhaus
FFH	Fauna-Flora-Habitat
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GZ	Grünlandzahl
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KF	Kauffall
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
If	land- und forstwirtschaftliche Flächen
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
MFH	Mehrfamilienhäuser
NHK	Normalherstellungskosten
NSG	Naturschutzgebiet
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
OPR	Ostprignitz-Ruppin
RDH	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
RE	Regional-Express
REG	Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH
RND	Restnutzungsdauer
RL BRW-BB	Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie
RL EW-BB	Brandenburgische Ertragswertrichtlinie
RL SW-BB	Brandenburgische Sachwertrichtlinie
R ²	Korrelationskoeffizient
SGB	Sozialgesetzbuch
SO-Gebiet	Sondergebiete
SWF	Sachwertfaktor/ en
ub	unbebaut
vSW	vorläufiger Sachwert
VV EW-SW	Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert
WE	Wohneinheit/ en
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser