

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



Grundstücksmarktbericht 2014

Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Impressum

| | |
|----------------------------|--|
| Herausgeber | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin |
| Geschäftsstelle | beim Kataster- und Vermessungsamt Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin |
| | Telefon: 03391/ 688 6211 Telefax: 03391/ 688 6209 E-Mail: gutachter@opr.de Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OPR/index.htm |
| Berichtszeitraum | 01.01.2014 bis 31.12.2014 |
| Datenerhebung | Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2015 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. |
| Datum der Veröffentlichung | Mai 2015 |
| Bezug | Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de |
| Gebühr | 30,00 EUR ¹ |
| Titelfoto | Rapsfeld bei Kyritz |
| Urheberrechtsschutz | Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichtes ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet. |

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Der Grundstücksmarkt in Kürze | 1 |
| 2 | Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes | 3 |
| 3 | Rahmendaten zum Grundstücksmarkt..... | 3 |
| 3.1 | Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen | 3 |
| 3.2 | Wirtschaftliche Strukturdaten..... | 8 |
| 4 | Übersicht über die Umsätze | 10 |
| 4.1 | Vertragsvorgänge | 10 |
| 4.2 | Geldumsatz..... | 11 |
| 4.3 | Flächenumsatz | 12 |
| 5 | Bauland..... | 14 |
| 5.1 | Allgemeines | 14 |
| 5.2 | Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke | 15 |
| 5.2.1 | Preisniveau, Preisentwicklung..... | 15 |
| 5.2.2 | Bodenpreisindexreihen | 16 |
| 5.3 | Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke..... | 17 |
| 5.3.1 | Preisniveau, Preisentwicklung..... | 17 |
| 5.3.2 | Bodenpreisindexreihen | 17 |
| 5.4 | Bauland für Gewerbe..... | 17 |
| 5.4.1 | Preisniveau, Preisentwicklung..... | 17 |
| 5.4.2 | Bodenpreisindexreihe | 18 |
| 5.5 | Bauerwartungsland und Rohbauland | 19 |
| 5.6 | Sonstiges Bauland..... | 19 |
| 6 | Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 21 |
| 6.1 | Allgemeines | 21 |
| 6.2 | Landwirtschaftliche Flächen | 22 |
| 6.2.1 | Preisniveau | 22 |
| 6.2.2 | Bodenpreisindexreihen | 25 |
| 6.3 | Forstwirtschaftliche Flächen..... | 25 |
| 7 | Sonstige unbebaute Grundstücke | 26 |
| 8 | Bebaute Grundstücke..... | 27 |
| 8.1 | Allgemeines | 27 |
| 8.2 | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser..... | 28 |
| 8.2.1 | Preisniveau, Preisentwicklung..... | 28 |
| 8.2.2 | Sachwertfaktoren für Ein- / Zweifamilienhäuser..... | 29 |
| 8.3 | Reihenhäuser / Doppelhaushälften | 31 |
| 8.3.1 | Preisniveau, Preisentwicklung..... | 31 |
| 8.3.2 | Sachwertfaktoren..... | 32 |
| 8.4 | Mehrfamilienhäuser | 33 |
| 8.4.1 | Preisniveau und Preisentwicklung..... | 33 |
| 8.5 | Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser | 34 |
| 8.5.1 | Preisniveau | 34 |
| 8.6 | Sonstige bebaute Objekte | 34 |
| 8.6.1 | Wochenend- und Ferienhäuser | 34 |
| 8.6.2 | Bauernhäuser | 36 |

| | | |
|--------|--|----|
| 9 | Wohnungs- und Teileigentum | 36 |
| 9.1 | Preisniveau, Preisentwicklung..... | 36 |
| 10 | Bodenrichtwerte..... | 38 |
| 10.1 | Allgemeine Informationen..... | 38 |
| 10.2 | Allgemeine Bodenrichtwerte..... | 39 |
| 10.2.1 | Bodenrichtwerte für Bauland | 39 |
| 10.2.2 | Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke | 40 |
| 10.3 | Besondere Bodenrichtwerte | 42 |
| 11 | Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten | 43 |
| 11.1 | Nutzungsentgelte..... | 43 |
| 12 | Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss | 44 |

Anhang

| | |
|---|----|
| Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen..... | 47 |
| Anschriften der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg..... | 49 |
| Abkürzungsverzeichnis..... | 50 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1: | Land Brandenburg | 3 |
| Abbildung 2: | Kartenübersicht der Ämter, Städte und Gemeinden | 4 |
| Abbildung 3: | Übersichtskarte Ober- und Mittelzentren mit Mittelbereichen (LEP B-B)..... | 5 |
| Abbildung 4: | Übersichtskarte der Schutzgebiete..... | 6 |
| Abbildung 5: | Bevölkerungsentwicklung | 7 |
| Abbildung 6: | Verkehrsanbindung zu Metropolregionen | 8 |
| Abbildung 7: | Überregionale Gewerbegebiete..... | 9 |
| Abbildung 8: | Kronotex GmbH & Co. KG..... | 9 |
| Abbildung 9: | Hafendorf Rheinsberg..... | 10 |
| Abbildung 10: | Gestüt in Neustadt/Dosse..... | 10 |
| Abbildung 10: | Getreidefeld | 22 |
| Abbildung 11: | Kartenübersicht der durchschnittlichen Ackerzahlen | 23 |
| Abbildung 12: | Kartenübersicht der durchschnittlichen Grünlandzahlen | 24 |
| Abbildung 13: | Wald | 25 |
| Abbildung 14: | Ausschnitt Bodenrichtwertkarte | 39 |
| Abbildung 15: | Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Flächen | 40 |
| Abbildung 16: | Screenshot des Erfassungsprogramms (AKS) | 46 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|-------------|--|----|
| Tabelle 1: | Vergleich der Bevölkerungsdichte in den Regionen | 8 |
| Tabelle 2: | Orientierungswerte für Erholungsgrundstücke 2015..... | 20 |
| Tabelle 3: | Mittlere Kaufpreise nach Ertragsfähigkeit des Ackerbodens | 23 |
| Tabelle 4: | Mittlere Kaufpreise nach Ertragsfähigkeit des Grünlandes..... | 24 |
| Tabelle 5: | Vergleich der BVVG-Verkäufe mit den sonstigen Verkäufen von Acker und Grünland | 25 |
| Tabelle 6: | Gegenüberstellung einzelner Grundstücksarten | 26 |
| Tabelle 7: | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baualtersklassen | 29 |
| Tabelle 8: | Kaufpreisentwicklung von 2008 bis 2013..... | 29 |
| Tabelle 9: | Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen | 32 |
| Tabelle 10: | Preisentwicklung 2008 bis 2014 | 32 |
| Tabelle 11: | Preisentwicklung 2008 bis 2014..... | 33 |
| Tabelle 12: | Preisentwicklung 2012 bis 2014 | 36 |
| Tabelle 13: | Übersicht Eigentumswohnungen (Erstverkäufe und Weiterveräußerungen) nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes | 38 |
| Tabelle 14: | Übersicht über Zonen | 40 |
| Tabelle 15: | Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete | 42 |

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

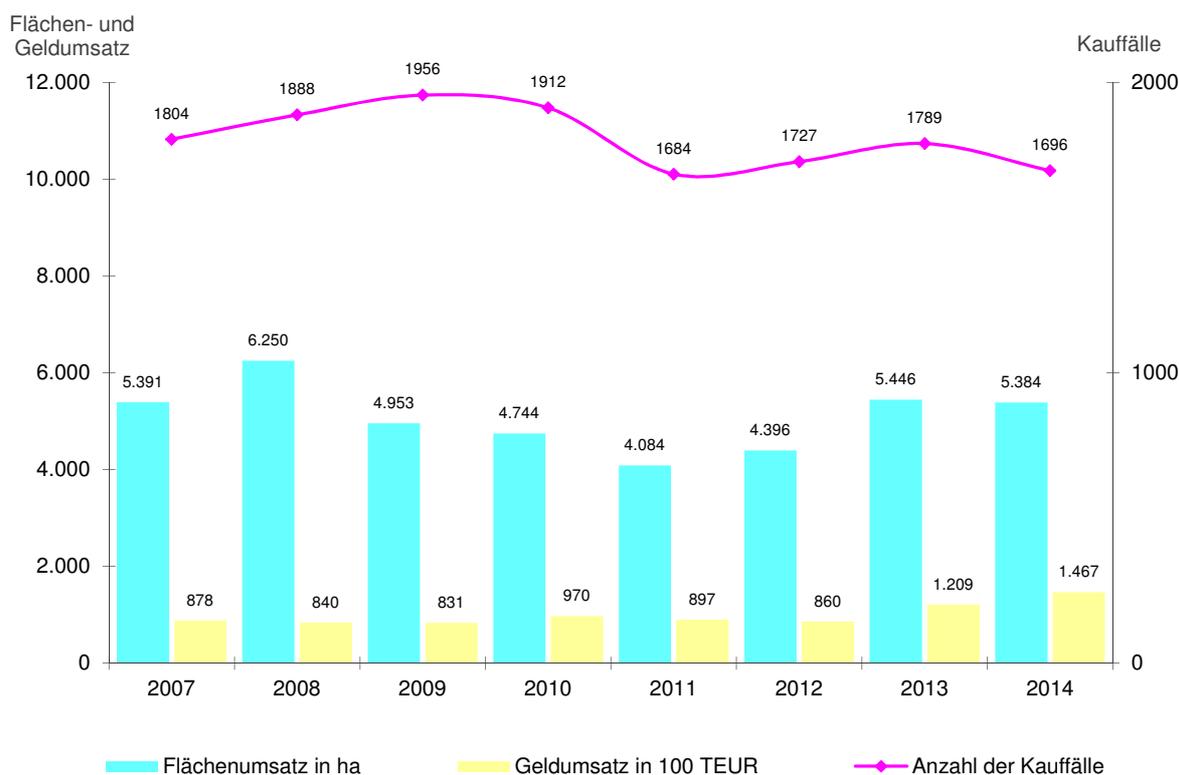
Der Grundstücksmarktbericht des Landkreises Ostprignitz-Ruppin für das Kalenderjahr 2014 (Berichtszeitraum) ist das Ergebnis der Auswertung von 1.696 notariellen Grundstückskaufverträgen, die gemäß § 195 BauGB in die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden. Die Sammlung der Kaufpreise sichert umfassende Informationen für den lokalen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses und ermöglicht somit die Ermittlung marktkonformer Daten. Der Marktbericht gibt einen Überblick über den Immobilienmarkt im Landkreis mit seinen regionalen Teilmärkten.

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes einer Region wird insbesondere durch die drei Eckdaten charakterisiert:

- Anzahl der Kauffälle
- Flächenumsatz
- Geldumsatz

Die Darstellung mehrerer Jahre zeigt die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt. Dabei können die Daten früherer Jahre auf Grund von Nacherfassungen bzw. Korrekturen in der Kauffalldatenbank von älteren Veröffentlichungen geringfügig abweichen.

Im nachfolgenden Abschnitt werden die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin komprimiert dargestellt. Die Entwicklung der Umsätze stellt sich für das Kalenderjahr 2014 wie folgt dar:

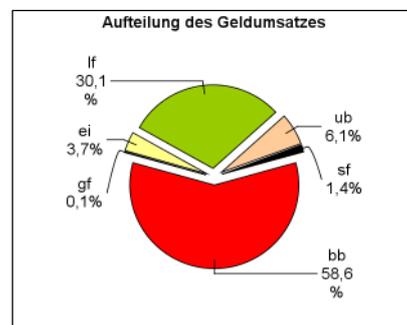
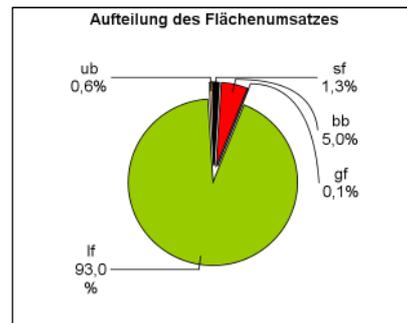
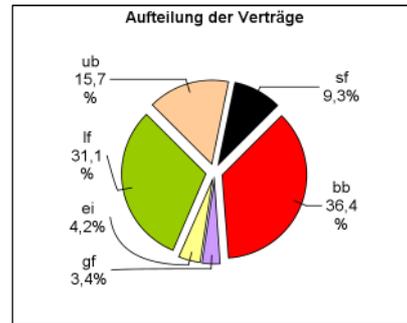


Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Obwohl weniger Fläche verkauft wurde, ist der Geldumsatz erneut deutlich (21,3 %) angestiegen. Für die weitere Auswertung wird zur besseren Interpretationsmöglichkeit der Daten eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

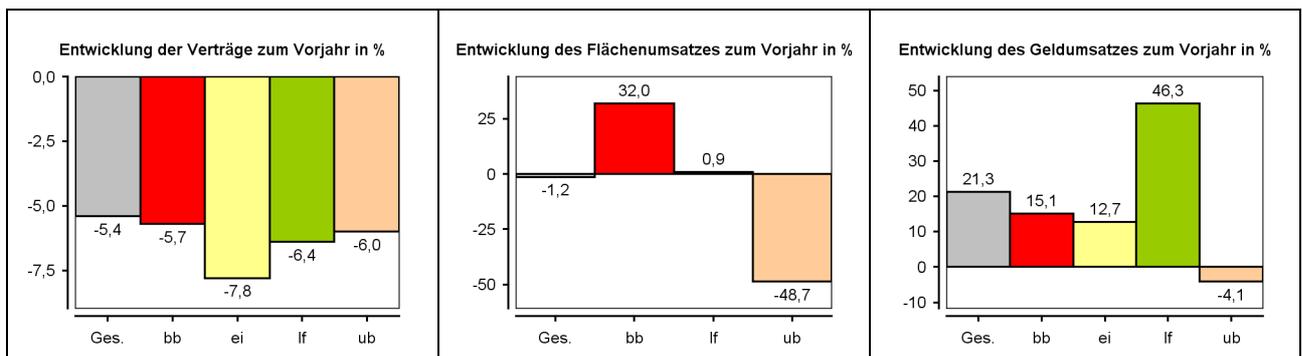
Die Teilmärkte sind wie folgt definiert:

- **ub unbebaute Bauflächen/Grundstücke** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Bau-erwartungsland, 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.

Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz (2014):



Die nachfolgenden Diagramme zeigen das Kauffallverhalten der einzelnen Grundstücksteilmärkte im Vergleich zum Vorjahr. Während die Anzahl der Verträge in allen Teilmärkten sank, ist beim Geldumsatz insgesamt eine steigende Tendenz zu erkennen. Ein leichter Umsatzeinbruch ist nur bei den unbebauten Baugrundstücken zu verzeichnen.



2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht soll die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im Landkreis Ostprignitz-Ruppin aufgezeigt werden. Käufer und Verkäufer sollen so in die Lage versetzt werden, den Grundstücksmarkt besser beurteilen zu können. Mit übersichtlichen Tabellen und Graphiken zu den wesentlichen regionalen Teilmärkten ermöglicht der Grundstücksmarktbericht den Akteuren in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, der Politik, den Verbänden sowie interessierten Bürgern einen umfassenden Überblick zum Bauland- und Immobilienmarkt im Landkreis. Er stellt zeitnah statistische Betrachtungen der Umsatz- und Preisentwicklung in der Region des Landkreises zur Verfügung. Die ständigen Marktbeobachtungen und die Ableitung verlässlicher Daten sind von maßgeblicher Bedeutung für einen transparenten Immobilienmarkt.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen



Abbildung 1: Land Brandenburg

Der **Landkreis Ostprignitz-Ruppin** liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg. Er grenzt an die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt. Unmittelbare Nachbarkreise sind im Osten der Landkreis Oberhavel, im Westen der Landkreis Prignitz und im Süden der Landkreis Havelland.

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin zählt mit einer Fläche von insgesamt 2.509 km² zu den flächenmäßig größten Landkreisen des Landes Brandenburg.

Verwaltungsstruktur des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

Die jetzige Struktur des Landkreises wurde durch die Kreisgebietsreform im Dezember 1993 auf der Grundlage des Kreisneugliederungsgesetzes des Landes Brandenburg geschaffen. Aus den vormaligen Kreisen Kyritz, Neuruppin und Wittstock wurde der Landkreis Ostprignitz-Ruppin gebildet. Kreisstadt und Verwaltungssitz ist die Fontanestadt Neuruppin. Weitergehende Informationen sind auf der Internetseite des Landkreises abrufbar <http://www.opr.de>.

Seit der Kreisgebietsreform im Dezember 1993 besteht der Landkreis aus vier amtsfreien Städten, drei amtsfreien Gemeinden und drei Ämtern. Auf Grund der Gemeindestrukturreform gab es ab dem 26.10.2003 Veränderungen hinsichtlich der Verwaltungsstruktur der Ämter, Städte und Gemeinden. Der Landkreis besteht seitdem aus 23 kreisangehörigen Gemeinden.

amtsfreie Städte:

- Neuruppin
- Kyritz
- Wittstock
- Rheinsberg

amtsfreie Gemeinden:

- Fehrbellin
- Heiligengrabe
- Wusterhausen

Ämter:

- Neustadt
- Lindow
- Temnitz

Territoriale Lage der Ämter, Städte und Gemeinden



Abbildung 2: Kartenübersicht der Ämter, Städte und Gemeinden

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP B-B) Berlin-Brandenburg vom 15. Mai 2009 soll das Land Brandenburg aus den Strukturräumen „Berliner Umland“ und „Weiterer Metropolitanraum“ bestehen.

Der weitere Metropolitanraum umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes, der nicht zum Berliner Umland gehört.

Im LEP B-B wird ein flächendeckendes System zentraler Orte mit 3 Stufen (Metropole, Oberzentren, Mittelzentren), die als räumlich-funktionale Schwerpunkte komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen, abschließend festgelegt.



Abbildung 3: Übersichtskarte Ober- und Mittelzentren mit Mittelbereichen (LEP B-B)

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden Neuruppin und Kyritz als Mittelzentren und die Stadt Wittstock als Mittelzentrum mit Funktionsteilung (gemeinsam mit Pritzwalk) festgelegt. Diese Kommunen sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistung. Mittelzentren mit Funktionsteilung sollen gemeinsam die Versorgungsfunktion für den gemeinsamen Mittelbereich übernehmen.

Die neuen Analyseräume wurden bei der landeseinheitlichen Belegung des Elementes „Regionstypen“ in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) aufgegriffen. Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden **2 Regionstypen** definiert:

Mittelzentren im weiteren Metropolenraum:

- Stadt Neuruppin
- Stadt Wittstock/Dosse
- Stadt Kyritz

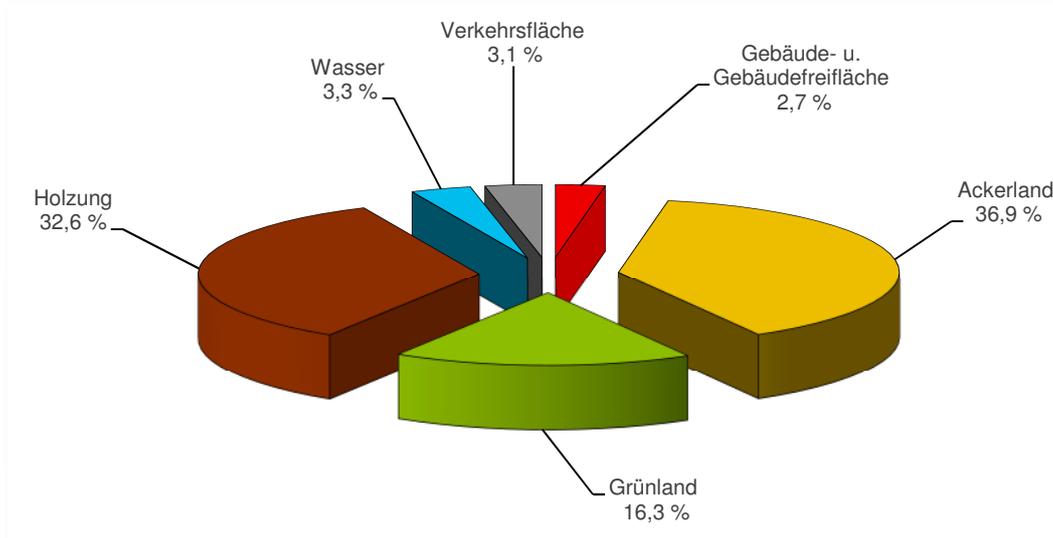
Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren:

- Stadt Rheinsberg
- Amt Lindow
- Amt Temnitz
- Amt Neustadt
- Gemeinde Heiligengrabe
- Gemeinde Fehrbellin
- Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Von einer Darstellung dieser Analyseräume im Grundstücksmarktbericht wurde jedoch wegen der geringen Aussagekraft abgesehen und dafür bei der räumliche Auswertung auf die Gemeinden abgestellt.

Übersicht über die Flächennutzung

Das nachfolgende Diagramm zeigt den prozentualen Anteil ausgewählter Nutzungen an der Gesamtfläche des Landkreises:



Quelle: Jahresstatistik Liegenschaftsbuch

Fast 90 % der Fläche werden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt.

Um die Landnutzung in der bisherigen Form weiterhin zu ermöglichen, werden Landschaftsbe-
reiche rechtsverbindlich als Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete unter besonderen Schutz

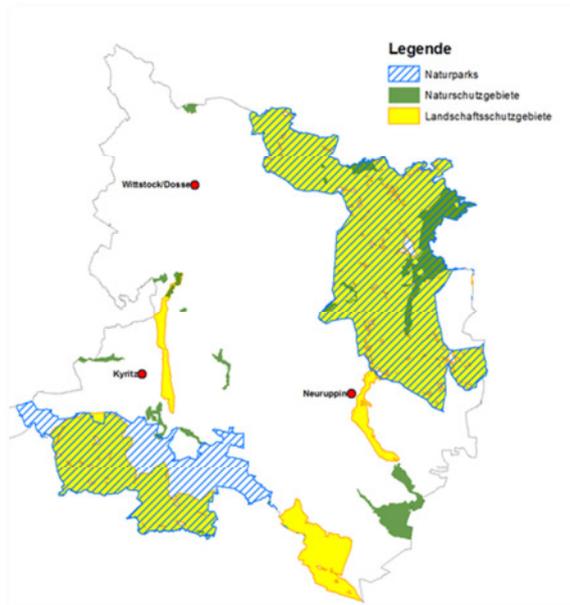


Abbildung 4: Übersichtskarte der Schutzgebiete

gestellt. Im Landkreis gibt es derzeit 17 Naturschutzgebiete, die vollständig bzw. anteilig im Kreisgebiet liegen und eine Fläche von 8.332 ha einnehmen. Die beiden größten Naturschutzgebiete sind die Dosseniederung mit 2.501 ha und das Naturschutzgebiet Stechlin mit 2.952 ha. Desweiteren befinden sich drei Landschaftsschutzgebiete (Kyritzer Seenkette, Westhavelland, Ruppiner Wald- und Seengebiet) und zwei Naturparks (Stechlin-Ruppiner Land und Westhavelland) im Landkreis.

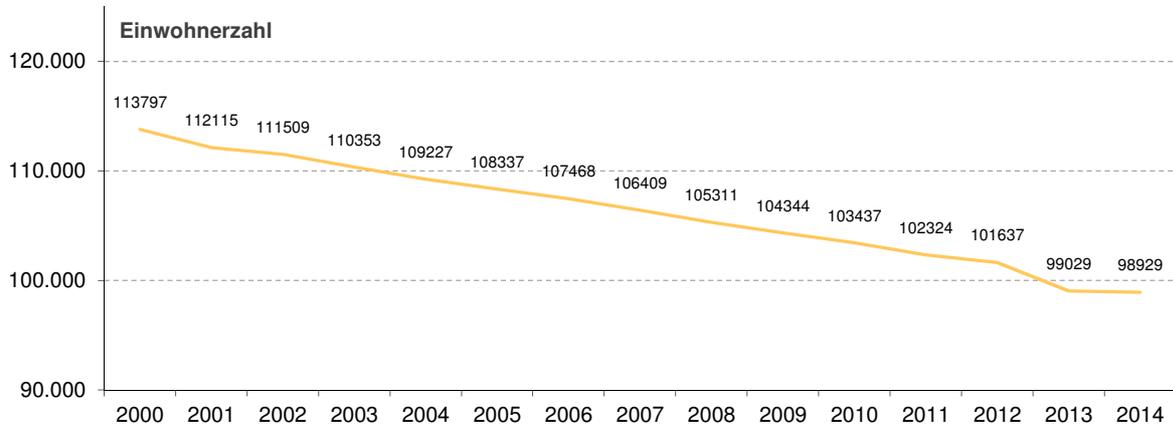
Markenzeichen des Naturparks Stechlin-Ruppiner Land sind die Buchenwälder und Klarwasserseen. Im Naturpark Westhavelland befindet sich das größte mitteleuropäische Rast- und Brutgebiet für Wasservögel im Binnenland.

Zum europäischen Netz besonderer Schutzgebiete „Natura 2000“ gehören 42 Fauna-Flora-

Habitat-Gebiete. Der ehemalige Truppenübungsplatz „Wittstock-Ruppiner-Heide“ hat hier auf Grund seiner Größe (9.348 ha) besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Gemäß der EG-Vogelschutzrichtlinie befinden sich außerdem fünf Vogelschutzgebiete im Landkreis.

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Die Gesamteinwohnerzahl im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist erneut gesunken und zwar auf 98.929 Einwohner (Stand 30.09.2014). Mit einer Bevölkerungsdichte von etwa **39** Einwohnern je km² zählt der Landkreis weiterhin zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.



Untersuchungen zeigen, dass für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit einem weiteren starken Bevölkerungsrückgang in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten zu rechnen ist.

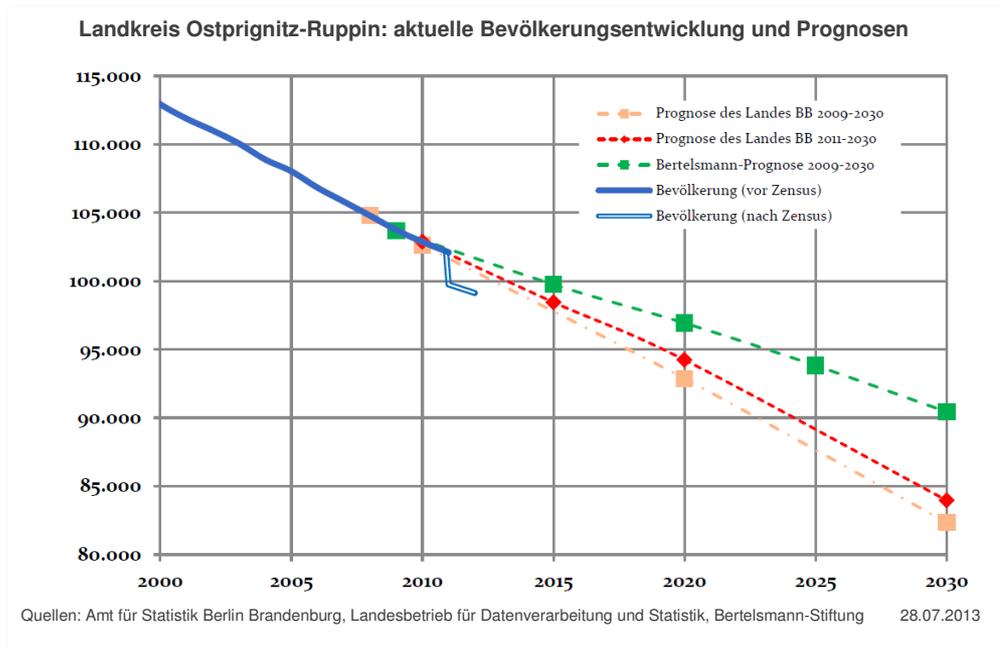


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung

Des Weiteren wird sich die Altersstruktur bis 2030 stark ändern. Entscheidend für diese prognostizierte Entwicklung sind vor allen das Geburtendefizit und die sich weiter fortsetzende Abwanderung. Da die Bevölkerungszahl stetig rückläufig ist, steigt der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, kontinuierlich an und die Bevölkerungsproportionen verschieben sich immer mehr zugunsten höherer Altersjahre.

Bevölkerungsdichte in den Regionen des Landkreises

| Amt/Stadt/Gemeinde | Einwohner | | Fläche [km ²] | Einwohner je km ² | |
|----------------------------|----------------|--------------|---------------------------|------------------------------|-------------|
| | 2000 | 30.09.2014 | 2014 | 2000 | 30.09.2014 |
| Stadt Neuruppin | 32.642 | 30.548 | 303 | 107,7 | 100,8 |
| Gemeinde Fehrbellin | 9.825 | 8.716 | 269 | 37,2 | 32,4 |
| Gemeinde Heiligengrabe | 4.714 | 4.486 | 206 | 26,2 | 21,8 |
| Stadt Kyritz | 11.336 | 9.145 | 156 | 67,7 | 58,6 |
| Amt Lindow | 5.273 | 4.587 | 124 | 41,7 | 37,00 |
| Amt Neustadt/ Dosse | 8.934 | 7.628 | 265 | 35,5 | 28,8 |
| Stadt Rheinsberg | 8.628 | 8.073 | 325 | 33,3 | 24,8 |
| Amt Temnitz | 5.852 | 5.244 | 248 | 23,5 | 21,1 |
| Stadt Wittstock | 19.688 | 14.479 | 417 | 38,7 | 34,7 |
| Gemeinde Wusterhausen | 6.905 | 6.023 | 196 | 34,9 | 30,7 |
| Landkreis insgesamt | 113.797 | 98929 | 2.509 | 45,4 | 39,4 |

Tabelle 1: Vergleich der Bevölkerungsdichte in den Regionen

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin, zentral gelegen zwischen den Metropolen Berlin und Hamburg, bietet für die Ansiedlung von Wirtschaftsunternehmen attraktive Standortfaktoren.

Ein entscheidendes Kriterium bei der Standortwahl ist die gute Verkehrsanbindung. Neben den Autobahnen A 19 und A 24 und den Bundesstraßen B 5, B 102, B 103, B 167 verfügt der Landkreis über vier Verkehrslandeplätze und diverse Wasserstraßen.

Weitere Standortvorteile sind voll erschlossene Gewerbeflächen zu günstigen Preisen, geringe Gewerbesteuerhebesätze, attraktive Förderprogramme und die sehr gute Verfügbarkeit von Mobilfunk und Breitbandinternet.

Die 15 voll erschlossenen Gewerbegebiete konzentrieren sich auf drei Regionen des Landkreises:

- Regionaler Wachstumskern Neuruppin
- Autobahndreieck Wittstock/Dosse
- Kleeblattregion Kyritz, Neustadt, Wusterhausen, Gumtow



Abbildung 6: Verkehrsanbindung zu Metropolregionen

Gewerbegebiete im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:

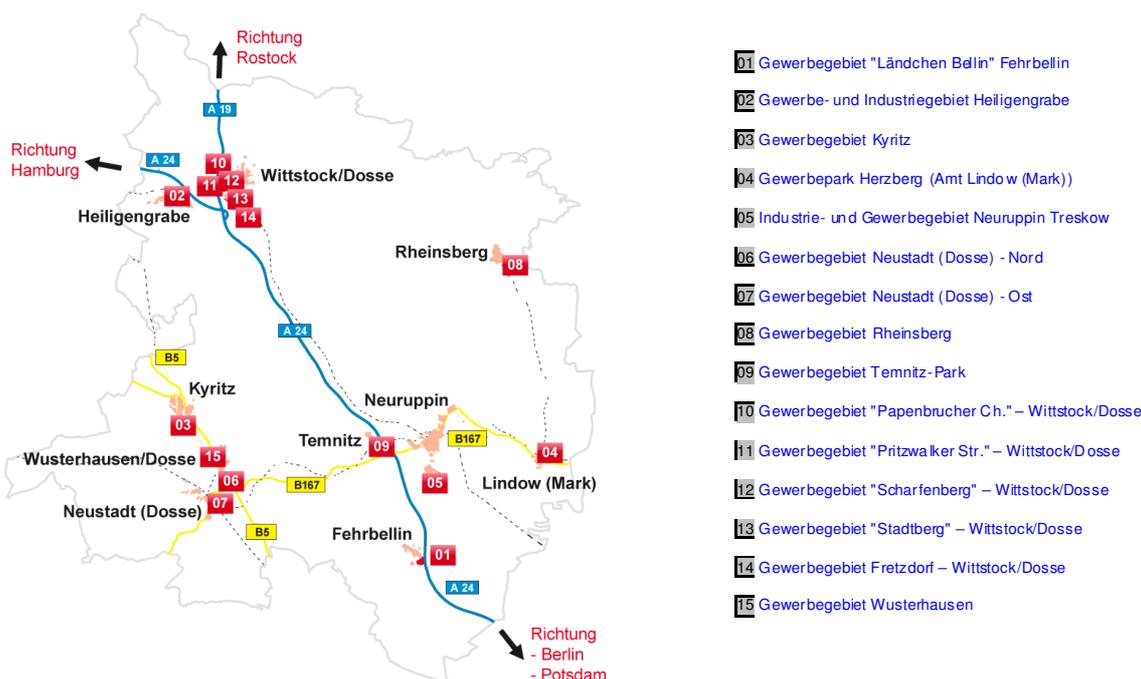


Abbildung 7: Überregionale Gewerbegebiete

Die Wirtschaft im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist vordergründig geprägt von Dienstleistungen, Einzelhandel und Handwerk im Rahmen mittelständiger Unternehmen. Hauptwirtschaftszweig ist jedoch eine leistungsfähige und großflächige Landwirtschaft.

Die Unternehmen der Ernährungswirtschaft nutzen den Standortvorteil sowie die enge Vernetzung mit den landwirtschaftlichen Produzenten. Sortimentsbereiche sind u.a. Stärke- und Kakao-Produkte, Paniermehle, Cornflakes sowie Fleisch- und Wurstwaren. Das bedeutendste Unternehmen aus diesem Bereich ist die Emsland Group mit einem Zweigbetrieb in Kyritz. Neben der Stärkegewinnung werden hier spezielle Derivate sowie hochwertige Kartoffelveredelungsprodukte hergestellt. Weitere bedeutende Unternehmen in der Ernährungswirtschaft sind das Unternehmen DREISTERN in Neuruppin, marktführend bei der Herstellung von Fleischfertiggerichten, der Kakaoverarbeitungsbetrieb Euromar Commodities GmbH mit Sitz im Gewerbegebiet Fehrbellin und der in Rheinsberg ansässige Mineralwasser-Produzent „Rheinsberger Preussenquelle“.

Eine weitere wichtige Schwerpunkbranche in der Region ist die Holzverarbeitende Industrie mit einer breiten Produktpalette. Der Standort bietet eine optimale Anbindung zum Rohstoff Holz.

Bedeutende Holzverarbeitende Unternehmen im Landkreis sind die KRONOTEX GmbH & Co. KG, die Opitz Holzbau, als Marktführer bei der Herstellung von Nagelplattenbindern für Dachkonstruktionen mit Sitz in Neuruppin, und die Holzwerke Bullinger in Werder.



Die 1993 gegründete KRONOTEX GmbH & Co. KG mit Sitz in Heiligengrabe zählt zu den führenden Laminat-Herstellern in Europa. Die extrem breite Produktpalette ist gekennzeichnet durch hochwertige Holzwerkstoffe für Hausbau, Sanierung, Innenausbau und dekorative Inneneinrichtung. Auf der Basis von einheimischen Kiefern- und Fichtenhölzern werden hochwertige, ökologische, nachhaltige und wohngesunde Holzwerkstoffe hergestellt.

Abbildung 8: Kronotex GmbH & Co. KG

Der Tourismus ist ein weiterer bedeutender Wirtschaftszweig in der Region. Der Landkreis zeichnet sich durch ein reizvolles Landschaftsbild aus, das geprägt ist durch eine abwechslungsreiche Natur- und Kulturlandschaft mit zahlreichen Alleen, Wäldern und reizvollen Seen.

Wegen des Gewässerreichtums (8.492 ha) und der großen zusammenhängenden Waldgebiete ist der Landkreis weit über seine Grenzen für seine Jagd- und Wassersportmöglichkeiten bekannt. Die Wasserlandschaft ist ein Paradies für Naturfreunde. An den vielen Seen stehen für die



ständig wachsende Anzahl an Wassersportlern zahlreiche Campingplätze, Ferien- und Wochenendaussiedlungen zur Verfügung. Ein besonderer Anziehungspunkt ist hier das Hafendorf in Rheinsberg am Großen Rheinsberger See. Der Ferienpark bietet ein einzigartiges Urlaubserlebnis. Alle Ferienhäuser, errichtet in skandinavischen Fachwerkstil, stehen direkt am Wasser und verfügen über einen eigenen Bootsanleger.

Abbildung 9: Hafendorf Rheinsberg

Aber auch für den Reittourismus bietet der Landkreis auf Grund der weitläufigen Landschaften ideale Bedingungen. Ein besonderes Highlight und weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist das Brandenburgische Haupt- und Landgestüt in Neustadt/Dosse, eines der größten Europas. Es ist eine international renommierte Zuchtstätte, aber auch ein Magnet für Touristen. Von einer kurzen Führung bis zu einem mehrtägigen Erlebnisaufenthalt ist hier alles möglich. Aber auch viele kleinere Reiterhöfe in der Region bieten naturnahen Urlaub an.



Abbildung 10: Gestüt in Neustadt/Dosse

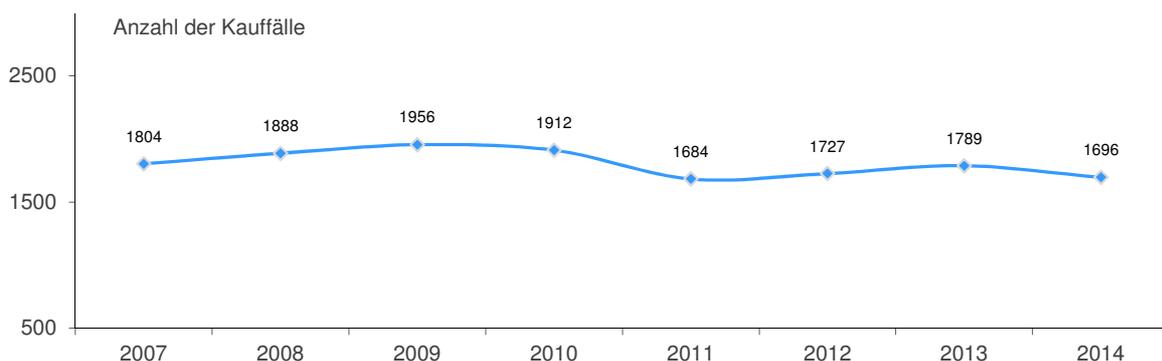
Desweiteren gewinnt der Radtourismus zunehmend an Bedeutung. Die Region ist ideal für die aktive Erholung auf dem Fahrrad geeignet. Für Radtouristen sind in den letzten Jahren zahlreiche Radwege gebaut und ausgebaut worden. Sie sind meist asphaltiert und durchgängig ausgeschildert. So führt u.a. der Hauptradwanderweg „Tour Brandenburg“, der die Städte mit historischen Stadtkernen miteinander verbindet, durch den Landkreis.

Die Vielzahl der kulturellen Angebote (Galerien, Ausstellungen, Museen, Konzerte) im Landkreis stärkt langfristig die Region als Kulturreiseziel.

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

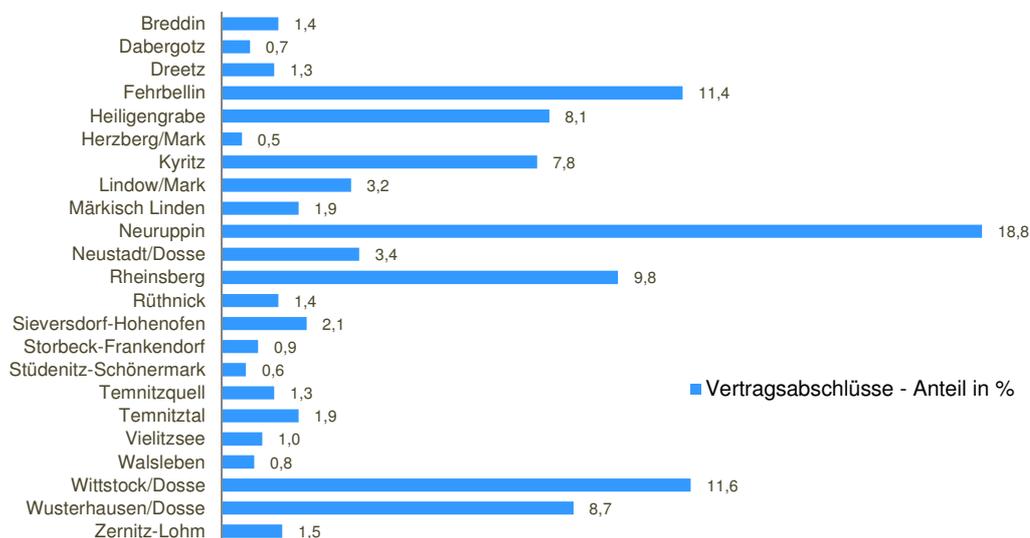
Im Berichtsjahr 2014 wurden **1.696** Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen und zur Auswertung bereitgestellt. Das sind 93 Kauffälle weniger als im Vorjahr.



Die Entwicklung der Verkäufe in den 3 Hauptteilmärkten zeigt das nachfolgende Diagramm:

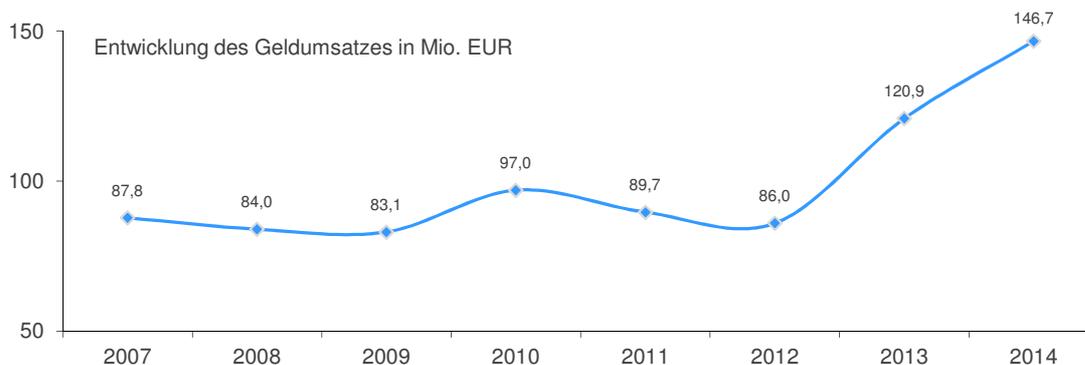


Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle in den Regionen des Landkreises Ostprignitz-Ruppin:

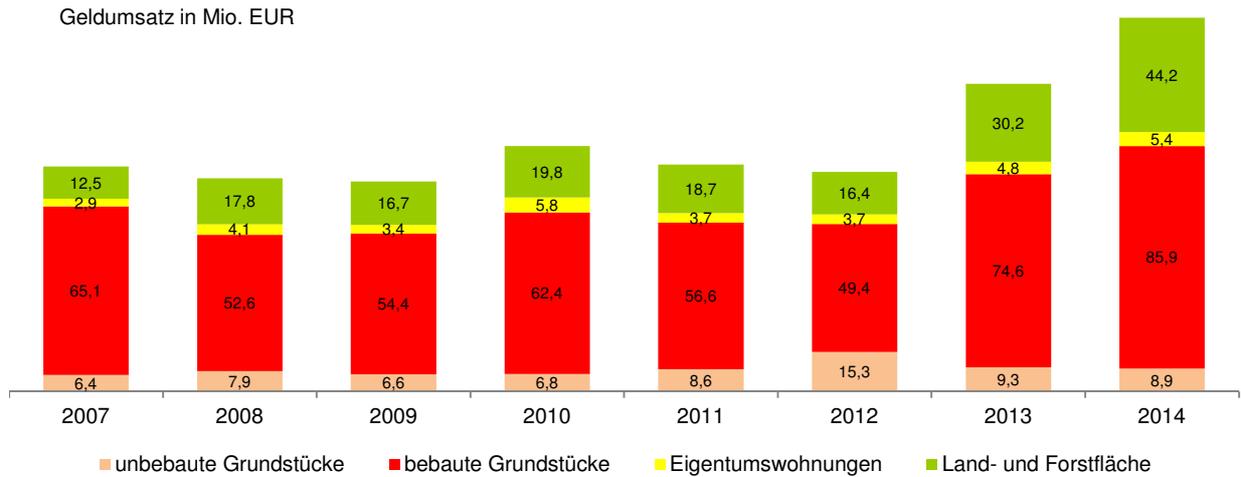


4.2 Geldumsatz

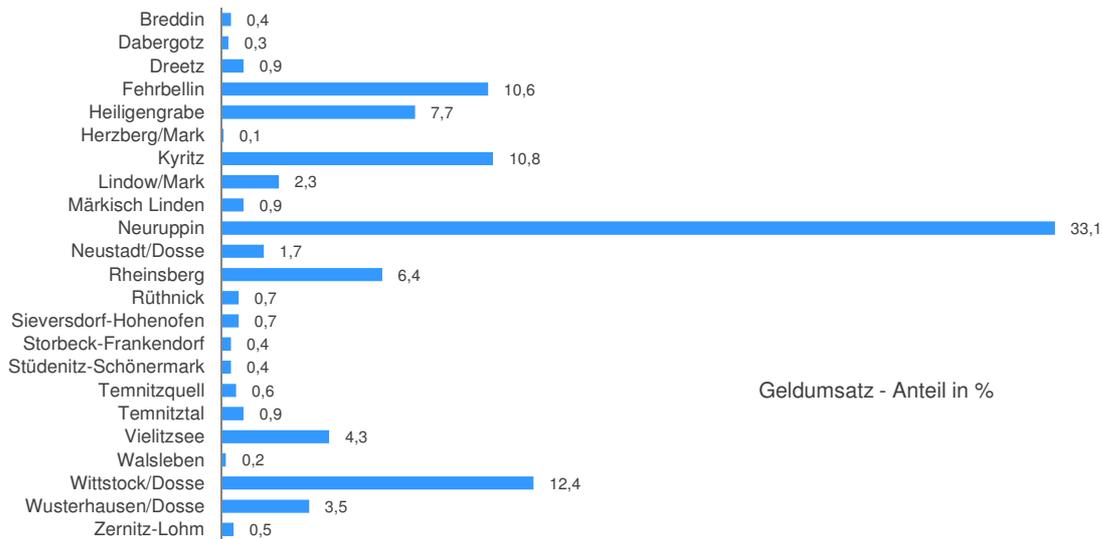
Der Geldumsatz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist, trotz eines leichten Flächenrückgangs, im Berichtszeitraum 2014 wieder deutlich angestiegen. Der Umsatz insgesamt hat sich gegenüber dem Vorjahr um 21,4 % erhöht.



Entwicklung des Geldumsatzes nach Grundstücksarten

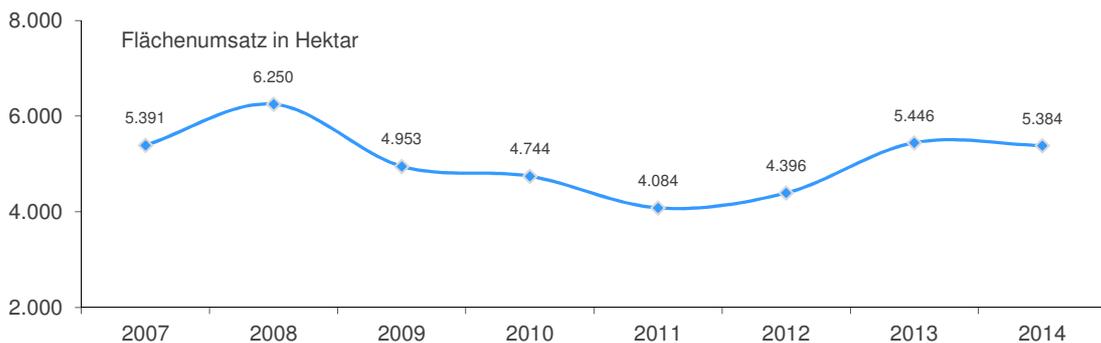


Den Anteil des Geldumsatzes in den Gemeinden des Landkreises zeigt die nachfolgende Abbildung:



4.3 Flächenumsatz

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Jahr 2014 insgesamt 5.384 ha Grundstücksfläche verkauft. Damit ist der Flächenumsatz nahezu unverändert auf relativ hohem Niveau.



Wie die nachfolgenden Diagramme zeigen, gibt es beim Flächenumsatz eine unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Teilmärkte. Während der Umsatz bei den landwirtschaftlichen Flächen und bei den bebauten Grundstücken leicht gestiegen ist, waren bei den unbebauten Grundstücken deutliche Umsatzeinbußen zu verzeichnen. Auch bei den Gemeinbedarfsflächen aber vor allem bei den sonstigen Flächen ist der Flächenumsatz z.T. deutlich zurückgegangen.

Flächenumsatz in 1.000 m²

| Grundstücksart | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|

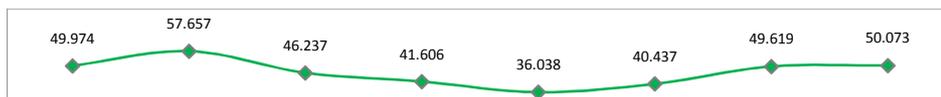
unbebaute Grundstücke:



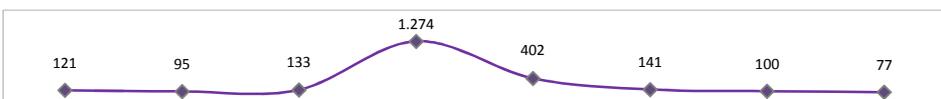
bebaute Grundstücke:



Land- und Forstfläche:



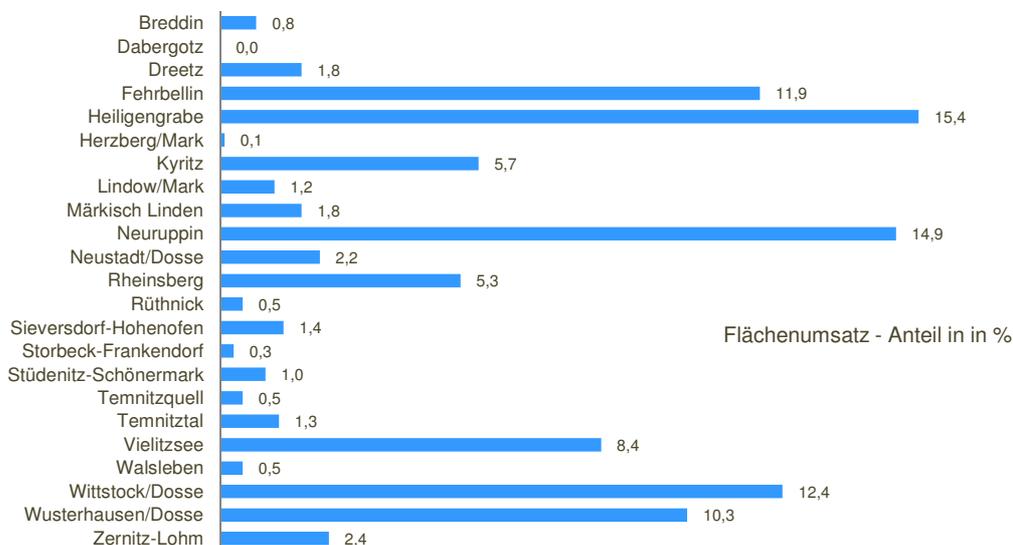
Gemeinbedarfsflächen:



sonstige Flächen:



Den anteiligen Flächenumsatz in den Gemeinden des Landkreises zeigt die nachfolgende Abbildung:

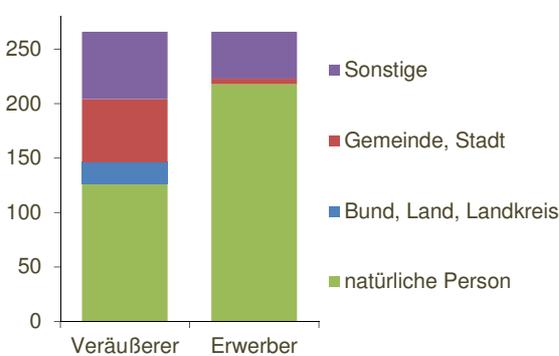


5 Bauland

5.1 Allgemeines

Bauland sind Flächen, die gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bei den unbebauten Baugrundstücken sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutliche Umsatzeinbußen zu verzeichnen. Insbesondere ist der Flächenumsatz um fast 50 % zurückgegangen.

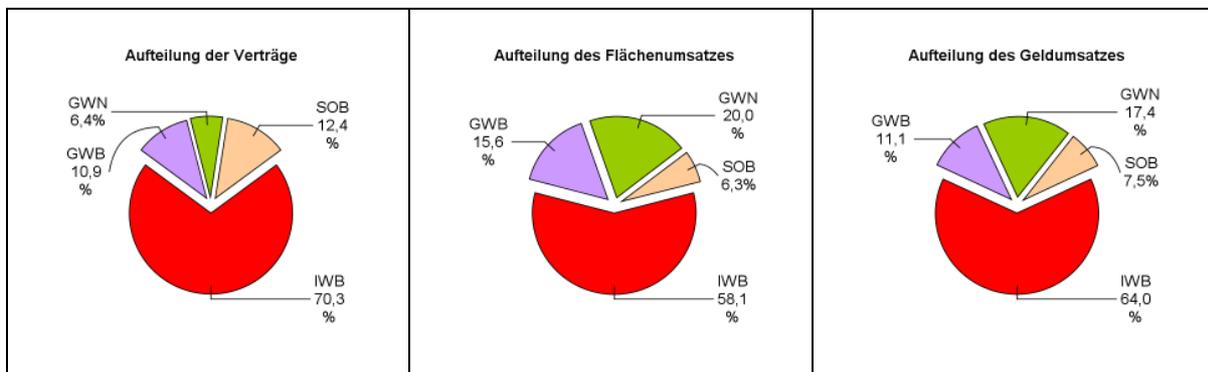


Veräußerer und Erwerber waren überwiegend natürliche Personen. 97,7 % der Baugrundstücke wurden durch Kauf erworben. Es fand keine Zwangsversteigerung in diesem Teilmarkt statt.

Die durchschnittliche Flächengröße der verkauften Baugrundstücke betrug im Berichtszeitraum 1.269 m² (Vorjahr/2.329 m²) und der mittlere Kaufpreis lag bei 33,36 EUR/m² (Vorjahr / 33,10 EUR/m²).

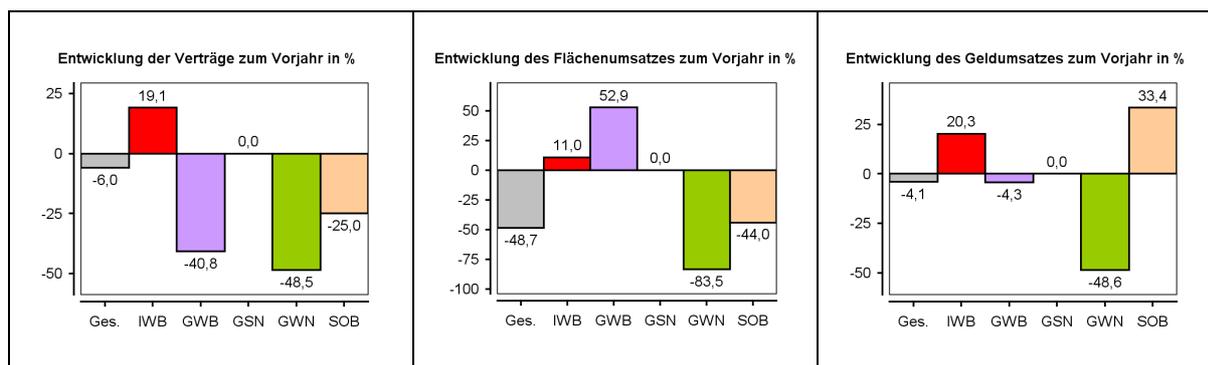


Anteil der einzelnen Grundstücksarten am Gesamtumsatz:

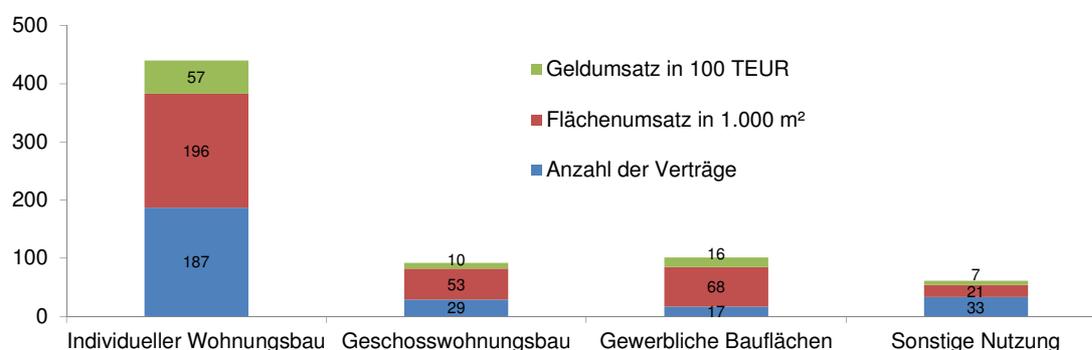


SOB = sonstiges Baugrundstück GWN = Gewerbebaugrundstücke IWB = individueller Wohnungsbau GWB = Geschosswohnungsbau

Entwicklung des Umsatzes im Vergleich zum Vorjahr:



Übersicht der Umsätze nach Grundstücksarten:



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Dieser Teilmarkt erfasst Grundstücke, die mit der Absicht veräußert werden, auf ihnen in absehbarer Zeit Eigenheime zu errichten. Beim individuellen Wohnungsbau werden die Bauflächen zusammengefasst, die in Eigenheimgebieten und in den gemischt genutzten dörflichen und städtischen Lagen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern veräußert werden. Mit 187 Kauffällen betrug der Anteil dieser Grundstücke 70,3 % am Gesamtumsatz aller unbebauten Baugrundstücke.

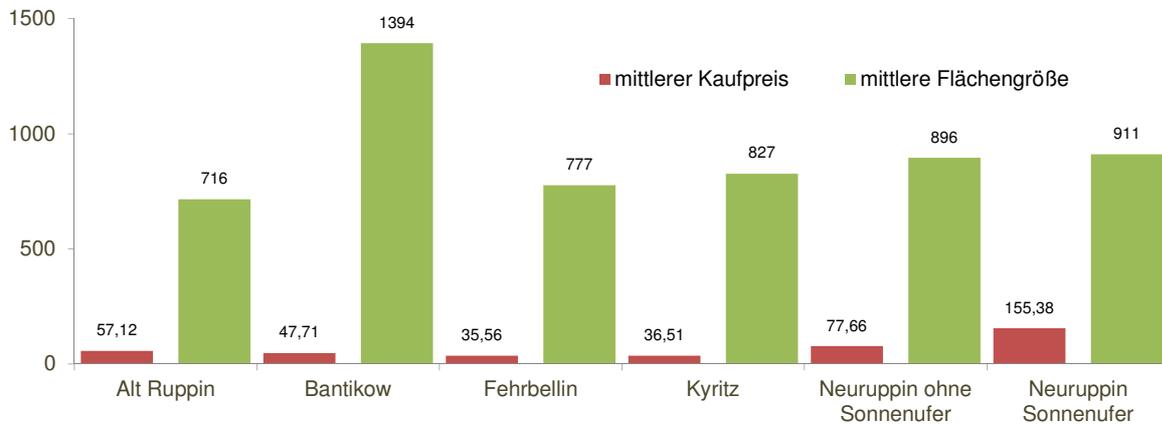
Von den 187 Kauffällen für den individuellen Wohnungsbau konnten im Berichtszeitraum 125 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ausgewertet werden:

| | |
|------------------|-----------------------------|
| mittlere Fläche: | 1.154 m² |
| mittlerer Preis: | 44,00 EUR/m² |
| Preisspanne: | 3,00 EUR/m² - 192,00 EUR/m² |

Durchschnittliche Flächengröße und Preisniveau der geeigneten Kauffälle in Abhängigkeit von der Lage der Baugrundstücke:

| | | |
|--|----------|--------------|
| dörfliche Lagen: | 1.516 m² | 13,00 EUR/m² |
| städtische Lagen: | 775 m² | 49,00 EUR/m² |
| Eigenheimgebiete in den Dörfern und Städten: | 891 m² | 76,00 EUR/m² |

Das nachfolgende Diagramm zeigt das Preisniveau für selbstständige baureife Flächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Eigenheimgebieten des Landkreises. Es werden nur Gebiete mit mehr als einem Kauffall dargestellt.

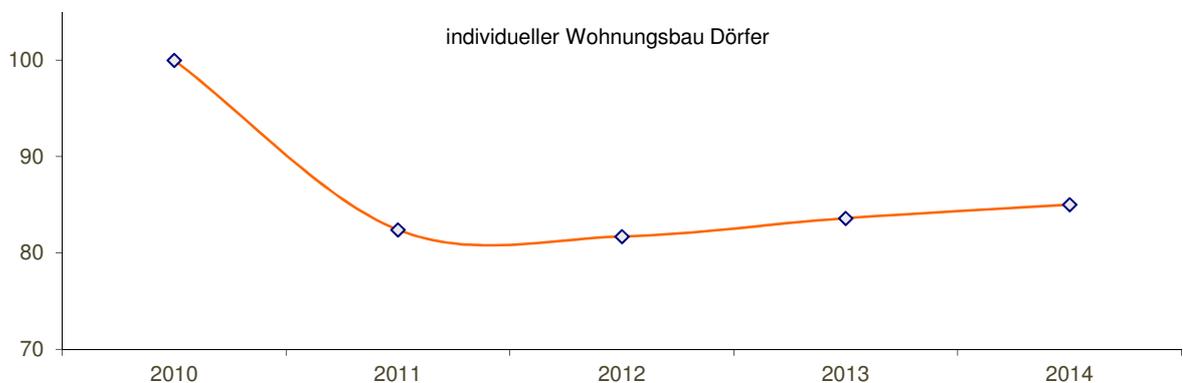


5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zwei Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau bezogen auf das **Basisjahr 2010**, für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte abgeleitet worden:

- Dörfer
- Städte

Zur Darstellung der Bodenpreisindexreihen wurden getrennt nach Lagen Bodenrichtwerte zusammengefasst und ausgewertet.



5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die nachfolgende Auswertung bezieht sich ausschließlich auf unbebaute Bauflächen in den Städten des Landkreises die als gemischte Baufläche ausgewiesen sind.

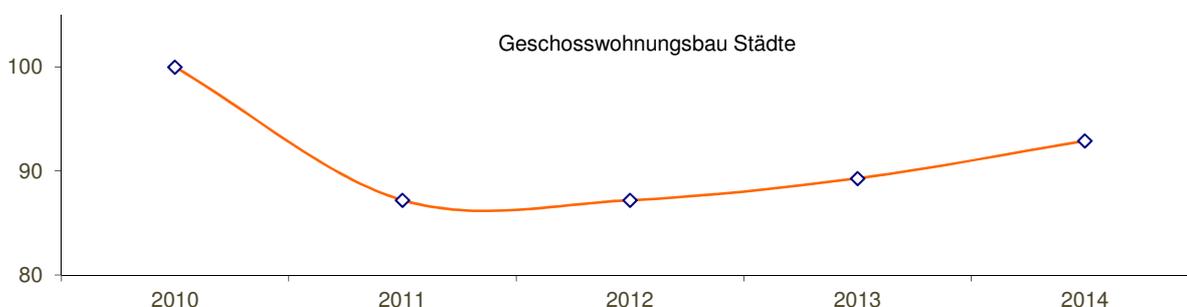
Von den 29 Kauffällen in diesem Teilmarkt konnten im Berichtszeitraum 18 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

| | |
|-------------------------|--|
| mittlere Fläche: | 1.009 m² |
| mittlerer Preis: | 35,00 EUR/m² |
| Preisspanne: | 11,52 EUR/m² - 90,91 EUR/m² |

Das Bodenrichtwertmittel betrug hier 33,70 EUR/m².

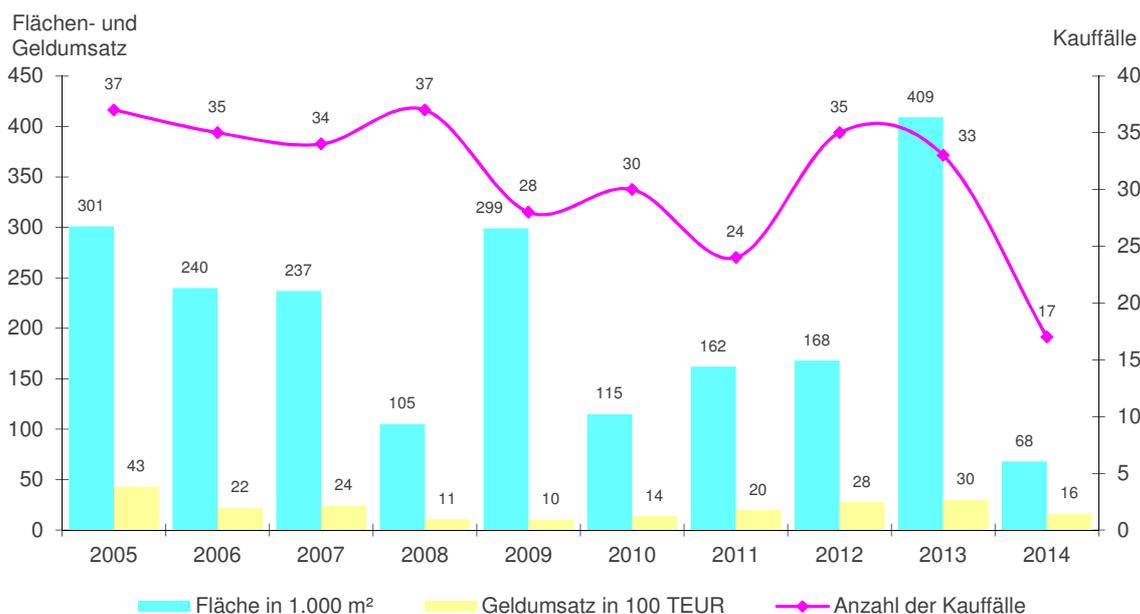
5.3.2 Bodenpreisindexreihen

Die Indexreihe für gemischte Bauflächen in den Städten des Landkreises zeigt die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anhand der Bodenrichtwerte:



5.4 Bauland für Gewerbe

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung



Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 17 Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke registriert. Das entspricht nur einem Anteil von 6,4 % der insgesamt veräußerten, unbebauten

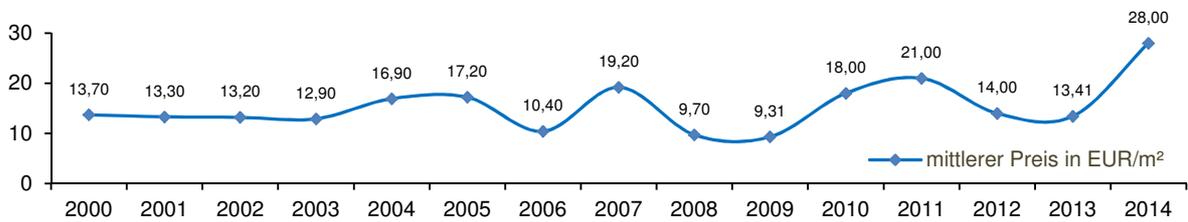
Flächen. Sowohl die Anzahl der Vertragsvorgänge als auch der Geldumsatz haben sich gegenüber dem Vorjahr um die Hälfte verringert. Der Flächenumsatz ist sogar um 84 % zurückgegangen. Der mittlere Verkaufspreis von allen gewerblichen Bauflächen lag im Jahr 2014 bei 27,97 EUR/m² (Vorjahr / 12,41 EUR/m²). Die durchschnittliche Flächengröße betrug 3.975 m² (Vorjahr / 12.397 m²).

Davon konnten insgesamt 11 Kauffälle für erschließungsbeitragsfreie, selbstständig nutzbare Gewerbegrundstücke (ohne Land- und Forstwirtschaft) ausgewertet werden. Die Analyse dieser Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

| | |
|-------------------------|---|
| mittlere Fläche: | 5.824 m² |
| mittlerer Preis: | 28,00 EUR/m² |
| Preisspanne: | 4,05 EUR/m² - 72,30 EUR/m² |

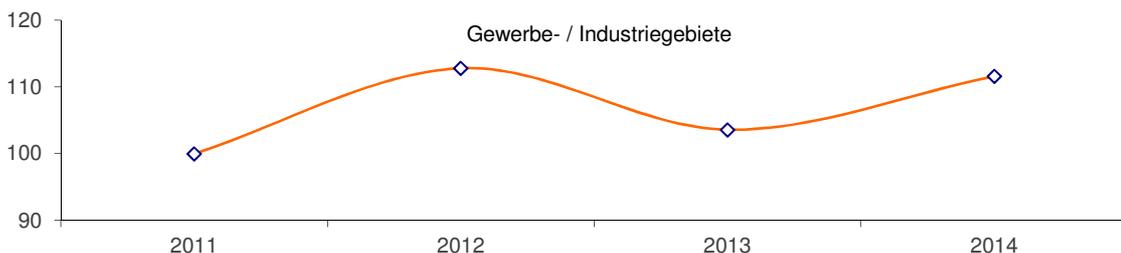
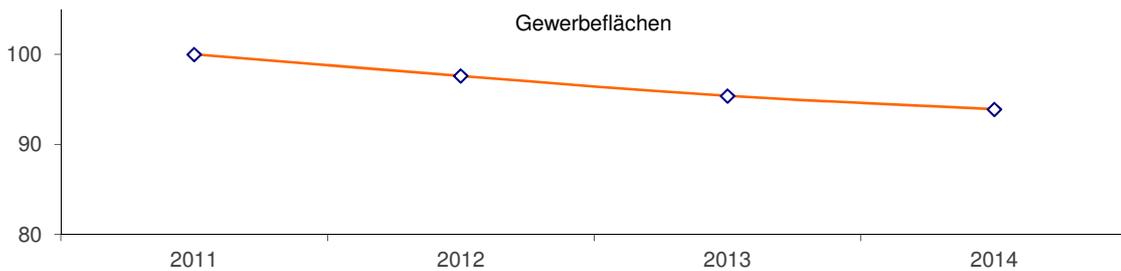
Der durchschnittliche Kaufpreis beim Verkauf selbstständig nutzbarer, baureifer Gewerbegrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen.

Entwicklung der Durchschnittspreise für gewerbliche Bauflächen:



5.4.2 Bodenpreisindexreihe

Für gewerbliche Bauflächen wurden zwei Indexreihen bezogen auf das Basisjahr 2011 anhand der beschlossenen Bodenrichtwerte in den entsprechenden Lagen für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin erstellt.



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

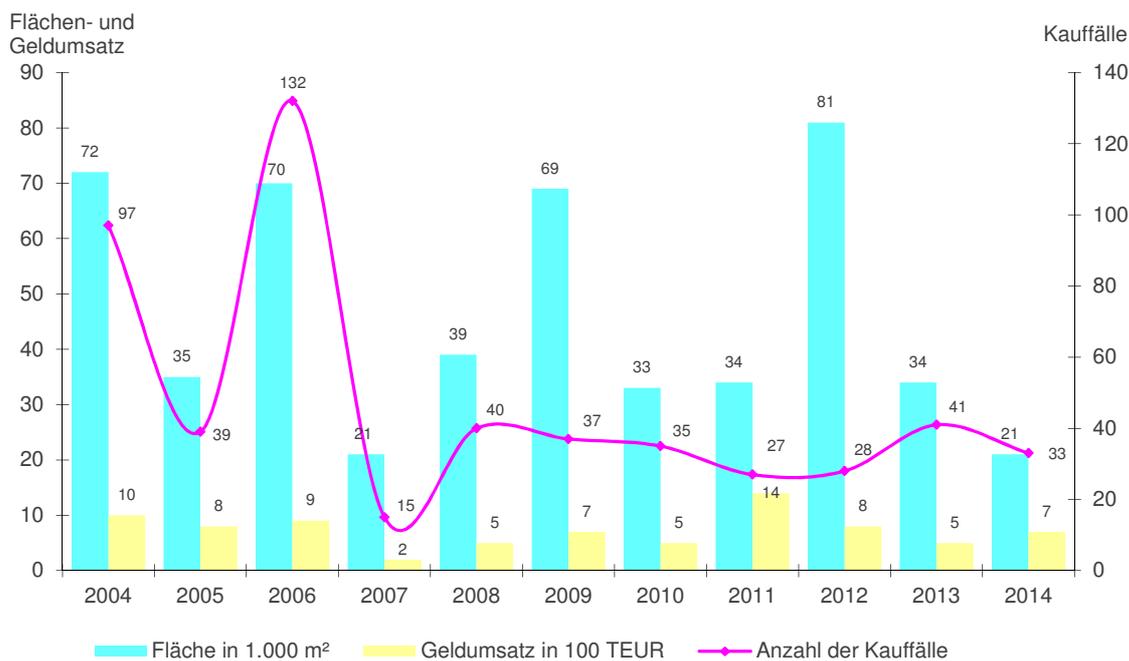
Im Berichtszeitraum wurden 8 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Bauerwartungsland bzw. Rohbauland in die Kaufpreissammlung aufgenommen. 2 Kauffälle im Entwicklungszustand Bauerwartungsland mit einem mittleren Preis von 7,00 EUR/m² und 7 Kauffälle im Entwicklungszustand Rohbauland mit einem Durchschnittspreis von 12,00 EUR/m². Bodenrichtwerte für Bauerwartungs- und Rohbauland zum Stichtag 31.12.2014 wurden nicht ermittelt. Hilfsweise wurde für die Bewertung von unbebauten Bauflächen in den Entwicklungszuständen Bauerwartungs- und Rohbauland eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Dazu wurden auch Kauffälle aus zurückliegenden Jahren herangezogen. Die Abhängigkeit des Kaufpreises selbstständig bebaubarer Grundstücke vom Bodenrichtwert stellt sich nach den Analysen der Jahre 2010 bis 2014 wie folgt dar:

| | |
|---------------------------|---|
| Bauerwartungsland: | 29 % vom Bodenrichtwert (13 Kauffälle) |
| Rohbauland: | 55 % vom Bodenrichtwert (23 Kauffälle) |

5.6 Sonstiges Bauland

Dieser Teilmarkt umfasst Kauffälle für Erholungsgrundstücke sowie für Garagen- und Stellplatzflächen.

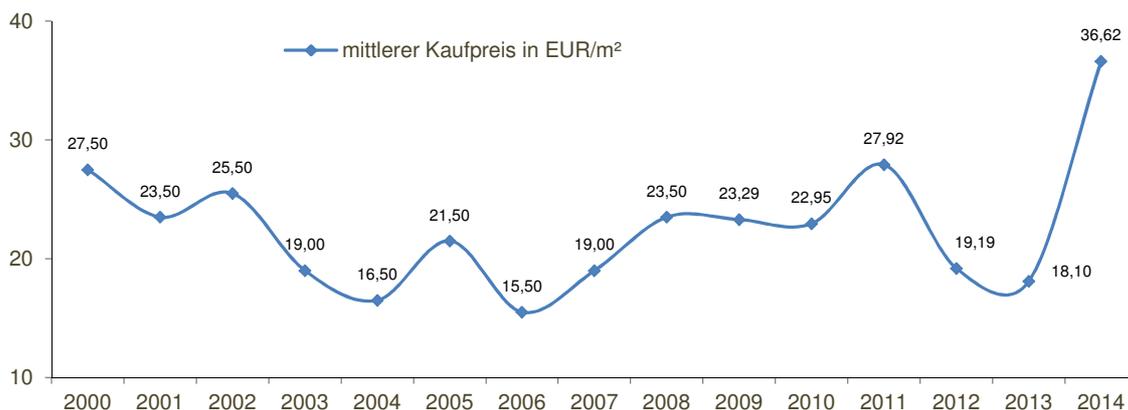
Im Berichtszeitraum konnten 33 Verträge ausgewertet werden. Obwohl weniger Flächen verkauft wurden, ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um ca. 33 % gestiegen.



Der Anteil der Erholungsgrundstücke an diesem Teilmarkt beträgt 91 % (30 Kauffälle). Drei Grundstücke wurden für Garagen- bzw. Stellplatzflächen veräußert.

Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich daher ausschließlich auf Verkäufe von Erholungsgrundstücken. Für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke wurden hier insgesamt 28 Vertragsabschlüsse getätigt. Ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Erholungswertqualität der Grundstücke ergab sich ein durchschnittlicher Preis von 36,62 EUR/m² (Kaufpreisspanne: 6,00 EUR/m² bis 113,00 EUR/m²) bei einem mittleren Bodenrichtwert von 18,00 EUR/m². Die Flächengröße betrug im Durchschnitt aller Kauffälle 621 m².

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der mittleren Kaufpreise für Erholungsgrundstücke im Zeitraum von 2000 bis 2014.



Der starke Anstieg des Durchschnittspreises im Jahr 2014 ergibt sich überwiegend aus Verkäufen im B-Plan Gebiet in Flecken Zechlin (Zur Beckersmühle). Hier wurden Kaufpreise von 80,00 EUR/m² bis 112,88 EUR/m² für Erholungsflächen gezahlt.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat 90 zonale Bodenrichtwerte für Erholungsgrundstücke mit Stichtag 31.12.2014 aus Kaufpreisen bzw. mittels intersubjektiver Schätzung ermittelt und beschlossen.

Für Erholungsflächen, die keiner Bodenrichtwertzone zugeordnet werden können, wurden Orientierungswerte beschlossen. Die Klassifizierung dieser Flächen basiert auf ihrem Erholungswert. Die nachfolgende Tabelle zeigt die für das Jahr 2015 beschlossenen Orientierungswerte für Erholungsgrundstücke:

| Klassifizierung | Orientierungswerte in EUR/m² |
|---|------------------------------|
| einfacher Erholungswert | 15,00 |
| mittlerer Erholungswert | 18,00 |
| guter Erholungswert | 23,00 |
| guter bis Tendenz zu sehr gutem Erholungswert | 30,00 |
| sehr guter Erholungswert | 32,00 |

Tabelle 2: Orientierungswerte für Erholungsgrundstücke 2015

Folgende Kriterien werden für die Klassifizierung zugrunde gelegt:

einfacher Erholungswert:

- ohne nutzbares Gewässer¹ in der Nähe;
- in landschaftlich freier Lage;
- planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich;

mittlerer Erholungswert:

- mehr als 300 m vom Gewässer entfernt;
- in landschaftlich freier Lage;
- planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich;

guter Erholungswert:

- in Gewässernähe (bis zu 300 m vom Gewässer abgelegen);
- in landschaftlich freier Lage;
- planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich;

¹ Gewässer = See, Kanal, Fluss, Wasserausläufe vom Seegebiet etc.

guter mit Tendenz zu sehr gutem Erholungswert:

- in direkter Gewässerlage, mit eingeschränktem Gewässerzugang bzw. der Zuschnitt des Gebietes ist mehr vom Gewässer abgewandt;
- in landschaftlich freier Lage;
- planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich;

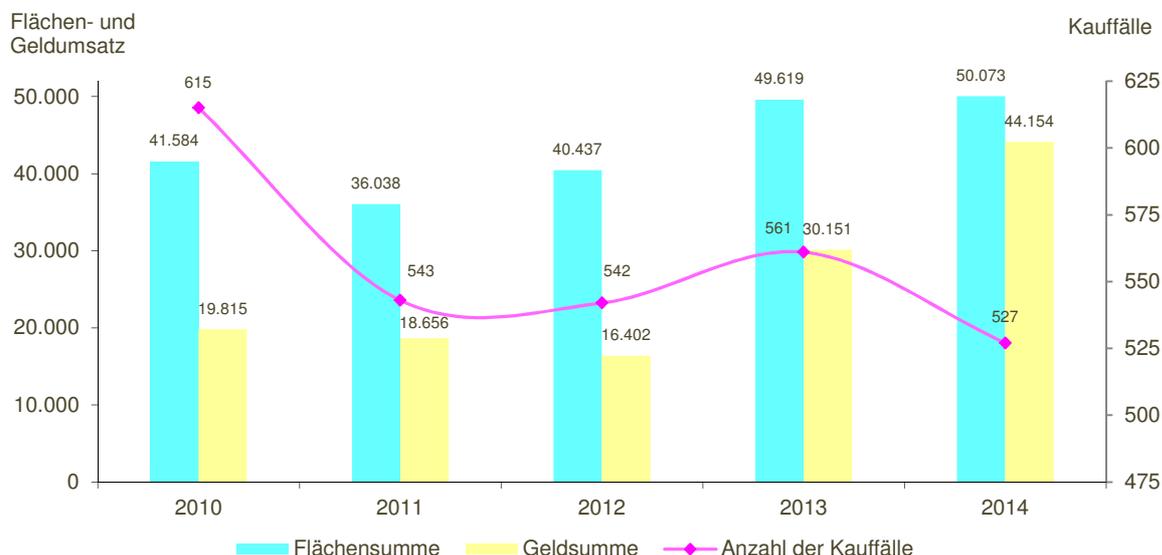
sehr guter Erholungswert:

- in direkter Gewässerlage;
- in landschaftlich freier Lage;
- planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich;

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

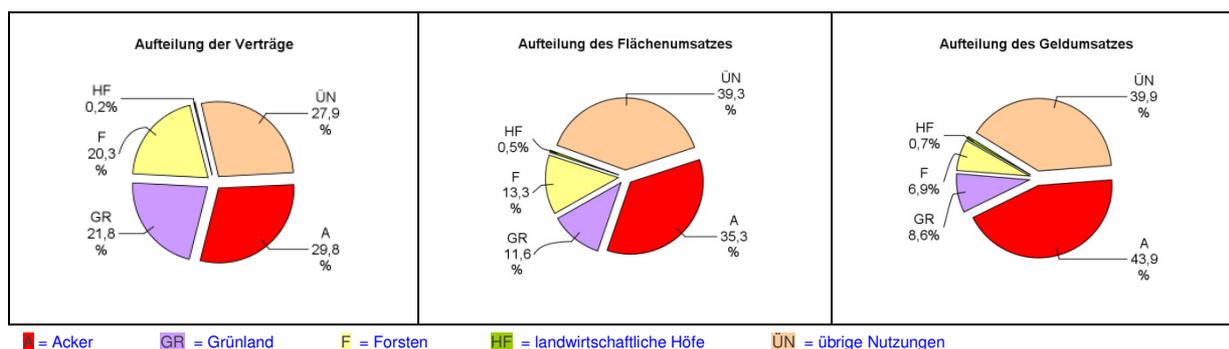
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 ImmoWertV).

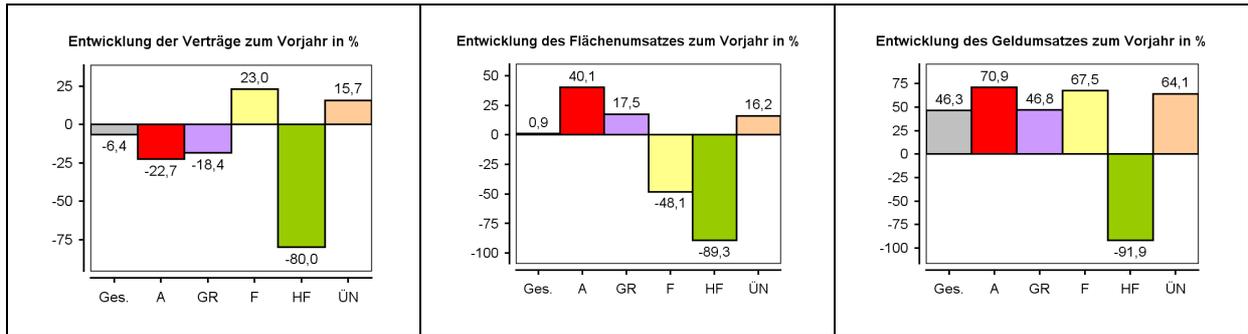


Im Jahr 2014 wurden 527 Verträge (Vorjahr = 561) über den Eigentumswechsel landwirtschaftlicher Flächen erfasst und ausgewertet. Damit hat dieser Teilmarkt im Berichtszeitraum einen Anteil von 31,1 % am Gesamtumsatz (Anzahl der Kauffälle) aller Grundstücksarten. Der Anteil am Flächenumsatz betrug 93,0 % und der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen am Geldumsatz 30,1 %.

Die durchschnittliche Flächengröße im Berichtszeitraum betrug 95.015 m² (Vorjahr/88.448 m²) und der mittlere Preis 0,73 EUR/m² (Vorjahr/0,68 EUR/m²).

Anteil einzelner Nutzungen am Gesamtumsatz und Entwicklung zum Vorjahr:





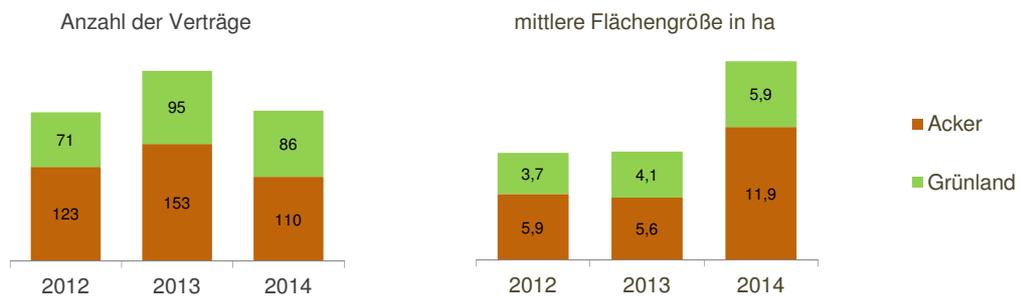
6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin betrug im Berichtszeitraum laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster insgesamt 138.087 ha. Das sind 55 % der Gesamtfläche des Landkreises. Der Anteil einzelner Nutzungsarten an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:



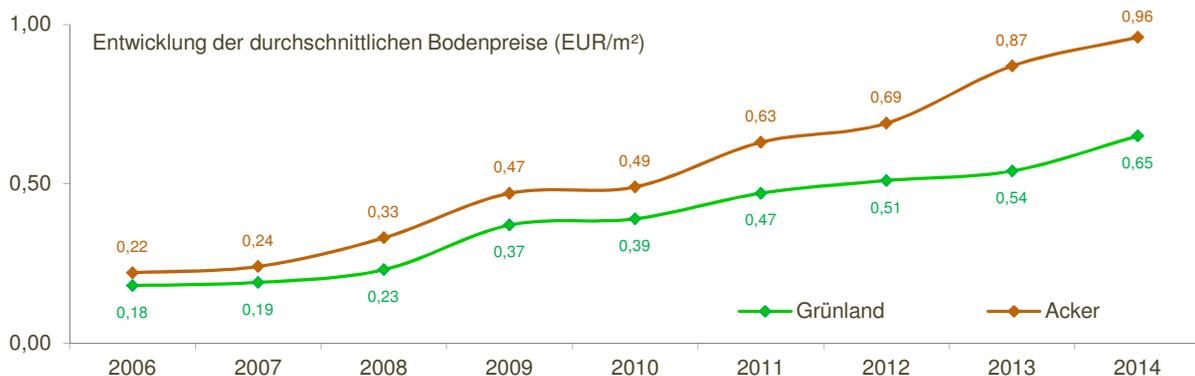
| | |
|-------------------|------------------|
| Acker: | 93.140 ha (68 %) |
| Grünland: | 41.415 ha (30 %) |
| Brachland: | 1.625 ha (1 %) |

Abbildung 11: Getreidefeld



6.2.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Auswertungen für Ackerland und Grünland beziehen sich ausschließlich auf selbstständig nutzbare Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße über 2.500 m² und einem Anteil weiterer Nutzungsarten unter 10 %.



Die mittleren Preise für Ackerland und Grünland sind nochmals deutlich angestiegen.

| Nutzungsart | Jahr | Kauffälle | Preisspanne in EUR/m ² | mittlerer Kaufpreis in EUR/m ² |
|------------------------|------|-----------|-----------------------------------|---|
| Ackerland (AZ ≤ 28) | 2013 | 57 | 0,25 – 1,43 | 0,72 |
| | 2014 | 52 | 0,31 – 1,76 | 0,90 |
| Ackerland (AZ 29 - 36) | 2013 | 63 | 0,09 – 1,81 | 0,90 |
| | 2014 | 41 | 0,24 – 2,13 | 0,98 |
| Ackerland (AZ ≥ 37) | 2013 | 33 | 0,27 – 1,60 | 0,75 |
| | 2014 | 17 | 0,59 – 2,16 | 1,08 |

Tabelle 3: Mittlere Kaufpreise nach Ertragsfähigkeit des Ackerbodens

Die Ertragsfähigkeit der Ackerflächen im Landkreis zeigt die nachfolgende Abbildung:

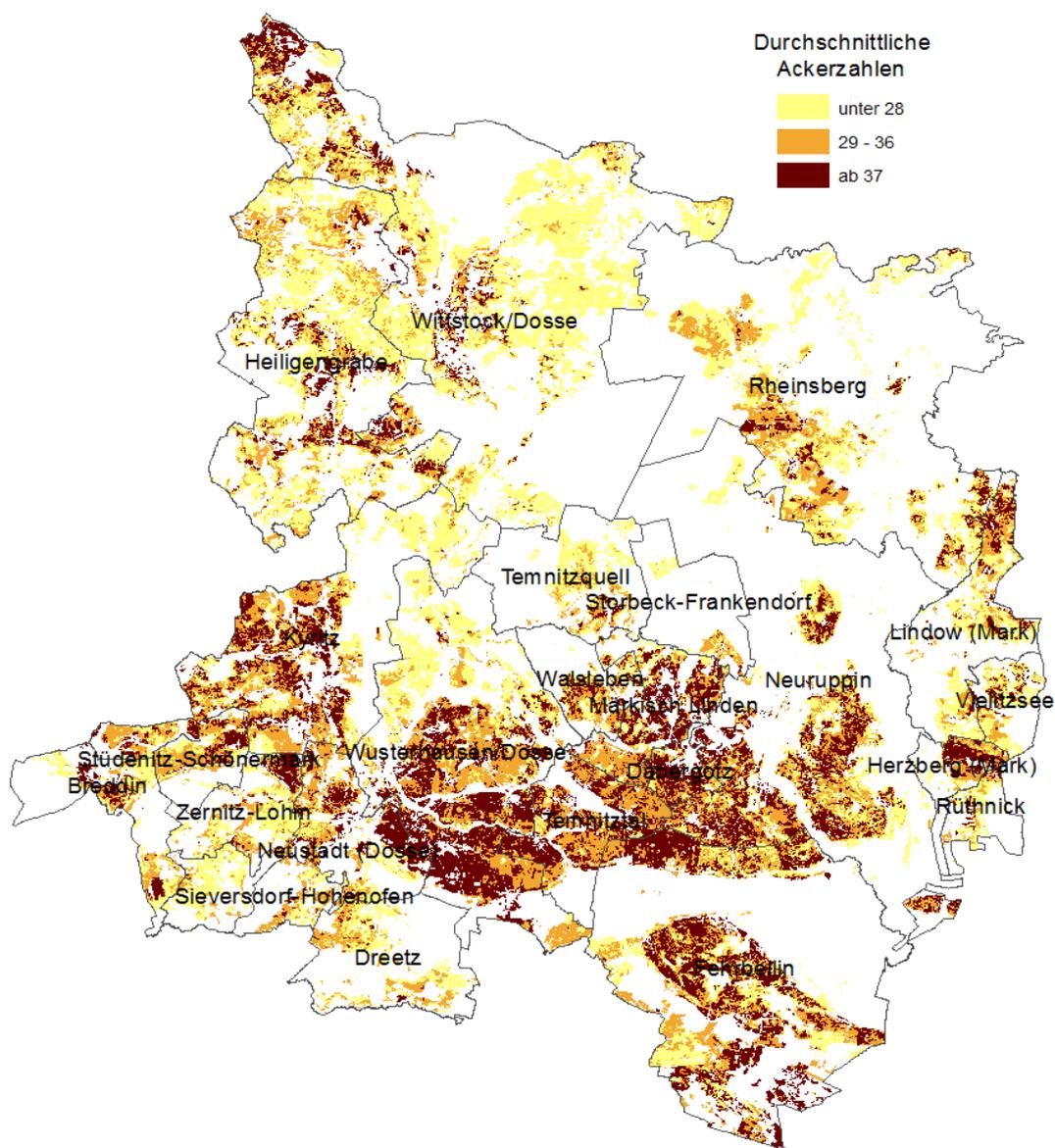


Abbildung 12: Kartenübersicht der durchschnittlichen Ackerzahlen

| Nutzungsart | Jahr | Kauffälle | Preisspanne in EUR/m ² | mittlerer Kaufpreis in EUR/m ² |
|-----------------------|------|-----------|-----------------------------------|---|
| Grünland (GZ ≤ 25) | 2013 | 6 | 0,35 – 0,79 | 0,52 |
| | 2014 | 8 | 0,31 – 1,76 | 0,74 |
| Grünland (GZ 26 - 37) | 2013 | 66 | 0,13 – 1,85 | 0,52 |
| | 2014 | 56 | 0,32 – 1,66 | 0,64 |
| Grünland (GZ ≥ 38) | 2013 | 24 | 0,34 – 1,57 | 0,63 |
| | 2014 | 22 | 0,29 – 1,09 | 0,64 |

Tabelle 4: Mittlere Kaufpreise nach Ertragsfähigkeit des Grünlandes

Die Ertragsfähigkeit der Grünlandflächen im Landkreis zeigt die nachfolgende Abbildung:

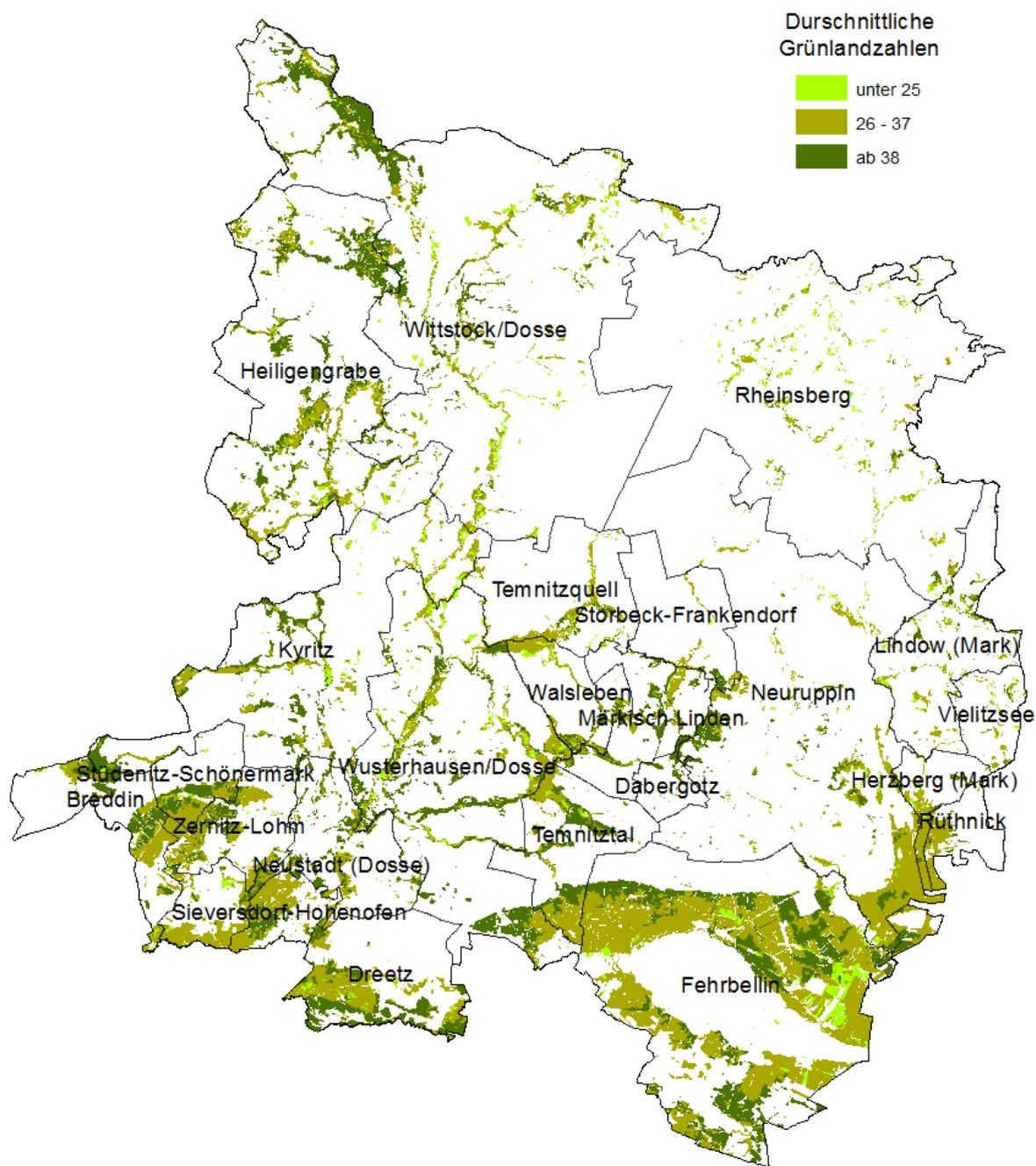


Abbildung 13: Kartenübersicht der durchschnittlichen Grünlandzahlen

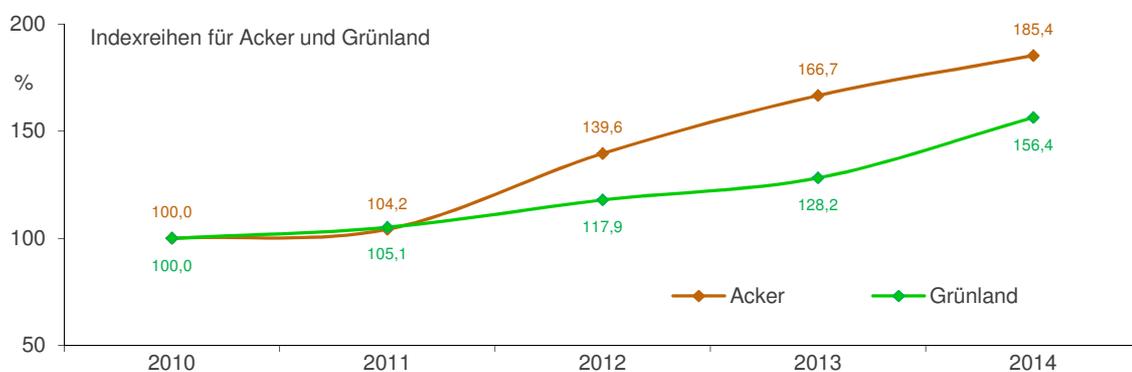
Die mittleren Preise bei Verkäufen der BVVG sind sowohl bei den Acker- als auch bei den Grünlandflächen deutlich höher als die der anderen Marktteilnehmer.

| Nutzungsart | Jahr | BVVG - Verkäufe | | Sonstige Verkäufe | |
|-------------|------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | | Anzahl der Kauffälle | EUR/m ² | Anzahl der Kauffälle | EUR/m ² |
| Acker | 2013 | 30 | 1,30 | 123 | 0,74 |
| | 2014 | 19 | 1,38 | 91 | 0,87 |
| Grünland | 2013 | 20 | 0,77 | 75 | 0,47 |
| | 2014 | 17 | 0,77 | 69 | 0,62 |

Tabelle 5: Vergleich der BVVG-Verkäufe mit den sonstigen Verkäufen von Acker und Grünland

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Für Acker und Grünland wurden neue Indexreihen aus den Jahresmittelwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2010) erstellt. Sie sind zum 1. Januar des Jahres ermittelt und beziehen sich auf selbstständige Grundstücke (Fremdnutzung kleiner 10 %) mit einer Flächengröße ab 2.500 m².



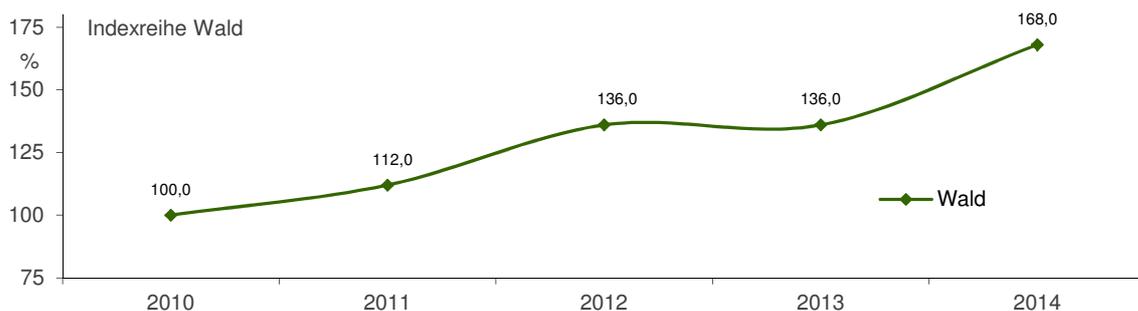
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen



Abbildung 14: Wald

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 81.581 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Das sind rund 33 % der Gesamtfläche des Landkreises.

Die Analyse von 65 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße über 2.500 m² ergibt einen mittleren Kaufpreis von 0,44 EUR/m² (einschließlich Bestand) bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 64.720 m². Der Vergleichswert des Vorjahres betrug 0,34 EUR/m².



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Sonstige unbebaute Grundstücke sind Flächen, die den nachfolgenden Grundstücksarten zuzuordnen sind:

- Abbauflächen
- private Grünanlagen (u.a. Gärten, Sportanlagen, Zeltplätze)
- Wasserflächen
- Grundstücke mit besonderen Funktionen (u.a. Lagerplätze, private Wege, Müllhalden)
- Grundstücke für Energieanlagen (Windkraft-, Biogas-, Solaranlagen)

Im Berichtszeitraum wurden hier insgesamt 157 Kauffälle erfasst (121 Kauffälle/2013). Der Gesamtflächenumsatz betrug 69 ha bei einer mittleren Flächengröße von 4.387 m². Obwohl sich der Flächenumsatz deutlich verringert hat, ist der Geldumsatz um fast 14 % angestiegen. Die Analyse der 157 Kauffälle ergab einen mittleren Preis von 5,94 EUR/m² (4,84 EUR/m²/2013).

Nachfolgend eine Analyse ausgewählter Nutzungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

| Preisbestimmende Grundstücksart | Anzahl der Kauffälle | mittlere Flächengröße in m ² | mittlerer Preis in EUR/m ² |
|---|----------------------|---|---------------------------------------|
| Private Grünanlagen darunter: | 58 | 3.363 | 9,43 |
| • Hausgärten | 31 | 884 | 7,48 |
| • Eigentumsgärten/Kleingärten* | 15 | 835 | 5,07 |
| • Private Grünfläche | 5 | 2.216 | 21,89 |
| Wasserflächen darunter: | 13 | 14.888 | 0,31 |
| Private Gräben | 9 | 6.949 | 0,34 |
| Grundstück mit besonderer Funktion darunter: | 48 | 1.656 | 1,39 |
| • Grundstück für Schutzeinrichtung | 32 | 1.394 | 0,69 |
| • Private Wege | 16 | 2.179 | 2,79 |
| Grundstück für Energieanlagen darunter: | 12 | 14.919 | 4,23 |
| • Windkraftanlagen | 7 | 8.084 | 4,74 |
| • Biogasanlagen | 3 | 9.590 | 2,27 |

* nur Kauffälle ohne Baulichkeiten (Gartenlaube)

Tabelle 6: Gegenüberstellung einzelner Grundstücksarten

Bei den 5 Kauffällen für private Grünflächen wurde die Abhängigkeit vom Bodenrichtwert untersucht. Diese lag im Mittel bei ca. 40 %.

Nach Analyse der Kauffälle bei Gartengrundstücken hat der Gutachterausschuss in Abhängigkeit von der Lage der Grundstücke für 2014 nachfolgende Orientierungswerte beschlossen:

für Hausgärten:

Städte: 25 % vom angepassten Bodenwert

Dörfer: 30 % vom angepassten Bodenwert

für Dauerkleingärten und Eigentumsgärten:

Städte: 15 % vom Bodenrichtwert für baureifes Land

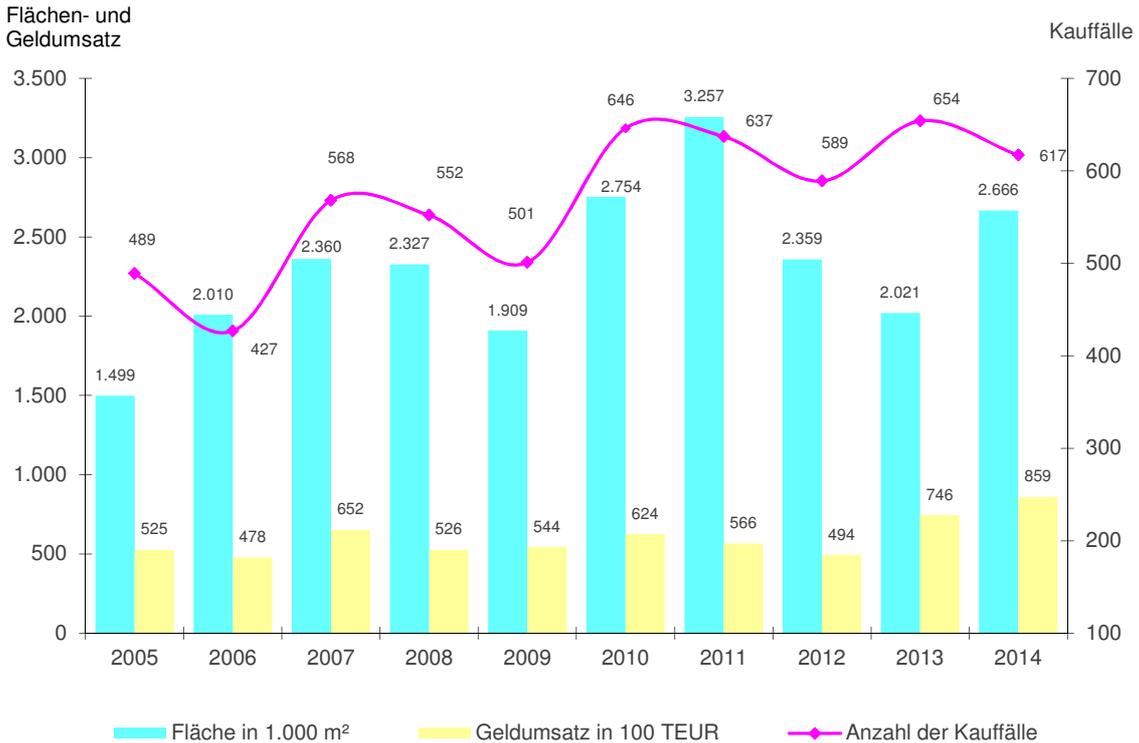
Dörfer: 15 % vom Bodenrichtwert für baureifes Land

8 Bebaute Grundstücke

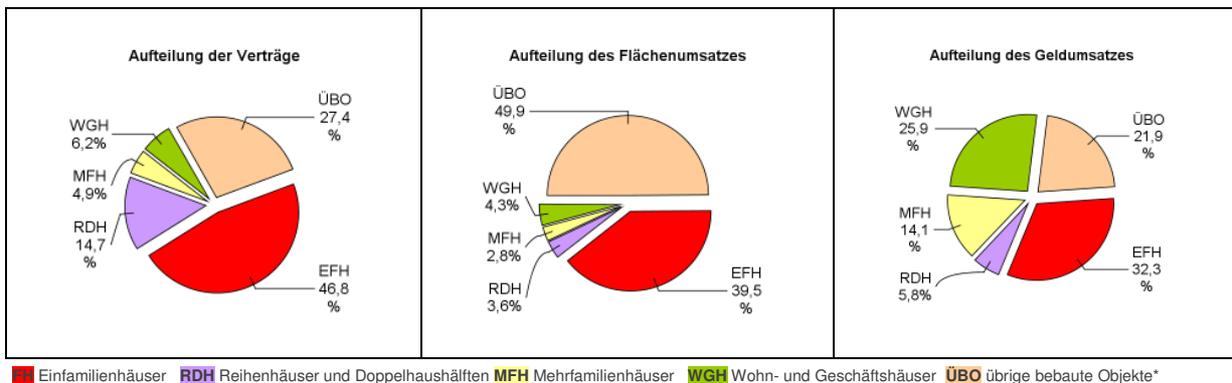
8.1 Allgemeines

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

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Jahr 2014 insgesamt 617 Kauffälle für bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das sind 5,7 % weniger als im Vorjahr. Jedoch haben sich der Flächenumsatz um 32,0 % und der Geldumsatz um 15,1 % erhöht. 576 bebaute Grundstücke (93,4 %) wurden durch Kauf erworben und 31 Grundstücke (5 %) wechselten im Wege der Zwangsversteigerung den Eigentümer.

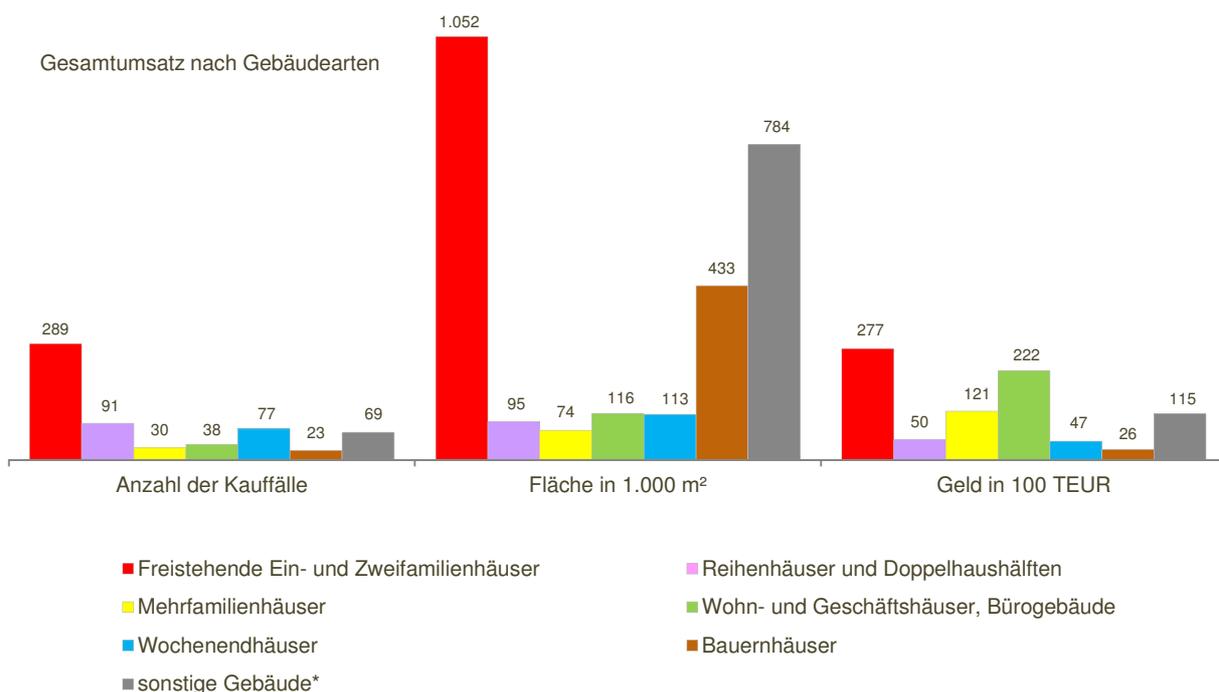
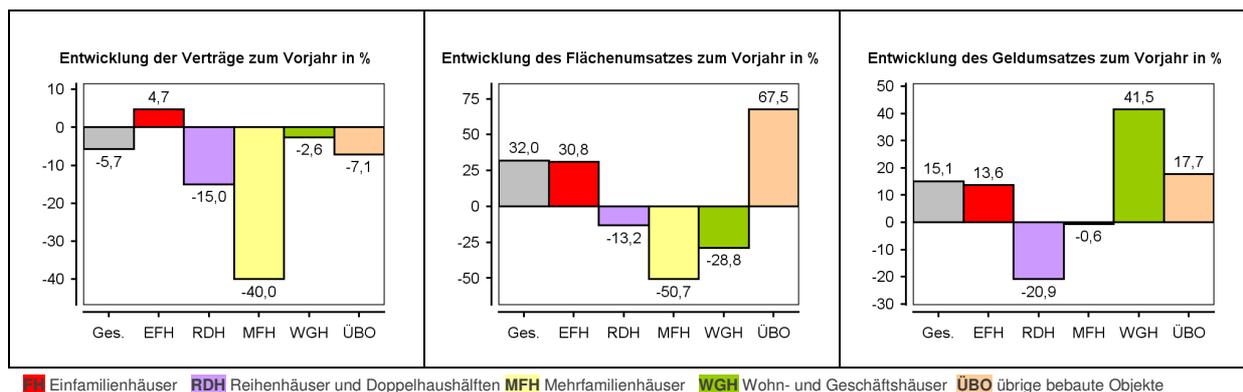


Anteil der Gebäudearten am Gesamtumsatz



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

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der einzelnen Gebäudearten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.



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

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin konnten im Berichtszeitraum 289 Verträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet werden. Das bedeutet eine Umsatzsteigerung von 4,7 % gegenüber dem Vorjahr. Auch der Flächenumsatz (30,8 %) und der Geldumsatz (13,6 %) haben sich z.T. deutlich erhöht.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 123 Verkäufe mit freistehenden Einfamilienhäusern, einschließlich der Siedlungs- und Landhäuser und 5 Kauffälle bebaut mit Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Angabe der Wohnfläche erfasst und ausgewertet werden.

Ein- / Zweifamilienhäuser:

| | | |
|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| mittlere Grundstücksgröße: | 1.334 m ² | [1.356 m ²] |
| mittlerer Gesamtkaufpreis: | 135.454 EUR | [94.787 EUR] |
| Kaufpreisspanne | 28.800 EUR - 391.000 EUR | |

| Baualtersklassen | Anzahl der Kauffälle | Mittleres Baujahr | Mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR] | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [EUR/m ²] |
|-----------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--|
| Baujahr bis 1948 | 43 | 1912 | 106.000 | 146 | 735 |
| Baujahr 1949 bis 1990 | 29 | 1972 | 117.000 | 149 | 833 |
| Baujahr 1991 bis 2011 | 46 | 2000 | 166.000 | 147 | 1.133 |
| Baujahr ab 2012 | 5 | 2013 | 214.000 | 125 | 1.765 |

Tabelle 7: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baualtersklassen

Zur überschlägigen Ermittlung von Verkehrswerten für bebaute Grundstücke werden von den Wertermittlern Vergleichswertfaktoren herangezogen. Ein derartiger Vergleichsfaktor ist bei individuell genutzten Grundstücken der Wohnflächenpreis. Hier wird das Verhältnis aus den jeweiligen Kaufpreisen und den dazugehörigen Wohnflächen ermittelt.

Ein- / Zweifamilienhäuser:

| | | |
|--|---|---------------------------|
| mittlere Wohnfläche : | 146 m ² | [137 m ²] |
| mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil : | 949 EUR/m ² | [855 EUR/m ²] |
| Kaufpreisspanne: | 220 EUR/m ² – 2.807 EUR/m ² | |
| mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil: | 777 EUR/m ² * | [702 EUR/m ²] |
| | * 104 Kauffälle | [] Werte des Vorjahres |

Bei den Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr liegen sowohl der Gesamtkaufpreis als auch der Wohnflächenpreis deutlich über dem Vorjahresniveau. Die Entwicklung der Kaufpreise ab 2008 zeigt die nachfolgende Tabelle:

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|--------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR] | 88.000 | 98.138 | 103.846 | 99.136 | 103.343 | 94.787 | 135.454 |
| mittlerer Wohnflächenpreis [EUR/m²] | 831,00 | 843,00 | 933,00 | 802,00 | 896,00 | 855,00 | 949,00 |

Tabelle 8: Kaufpreisentwicklung von 2008 bis 2013

8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- / Zweifamilienhäuser

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) zu berücksichtigen. Hierzu sind gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV durch die Gutachterausschüsse Sachwertfaktoren aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abzuleiten. Zur Normierung des Sachwertverfahrens hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 18.10.2012 die Sachwertrichtlinie (SW-RL) veröffentlicht. Einheitliche Regelungen für das Land Brandenburg wurden mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31.03.2014 verbindlich vorgegeben. In der RL SW-BB werden die Regelungen der Sachwertrichtlinie des Bundes konkretisiert und Hinweise für die Erfassung der Kauffälle zur Ermittlung der Sachwertfaktoren gegeben, insbesondere um den Grundsatz der Modellkonformität zu berücksichtigen. Ab 2015 sind die Gutachterausschüsse verpflichtet jährlich Sachwertfaktoren für typische Einfamilienhausgrundstücke aus geeigneten Kauffällen (kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) von maximal drei vorangegangenen Jahren zu ermitteln.

Dazu wurden die Verkaufsobjekte besichtigt, fotografisch erfasst und mit dem Liegenschaftskataster abgeglichen.

Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach der Sachwertrichtlinie:

| Sachwertfaktoren für individuell genutzte, gebrauchte Immobilien | |
|---|--|
| Gebäudeart: | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen Doppel- und Reihenhäuser |
| Berechnungsmodell: | Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert |
| Modellansätze und -parameter | |
| Normalherstellungskosten: | Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL |
| Gebäudebaujahresklassen: | keine |
| Gebäudestandard: | Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL |
| Baunebenkosten: | keine, in den NHK 2010 enthalten |
| Regionale Korrekturfaktoren: | keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL) |
| Bezugsmaßstab: | Brutto-Grundfläche nach SW-RL |
| Baupreisindex: | Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (2010=100) |
| Gesamtnutzungsdauer (GND): | nach Anlage 3 SW-RL |
| Restnutzungsdauer: (RND): | RND = GND – Gebäudealter Ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL |
| Alterswertminderung: | linear |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG): | bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt |
| Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen: | pauschaler Ansatz für typische Außenanlagen: sehr einfach = 3.000 € (Standartstufe 1) einfach = 5.000 € (Standartstufe 2 und 3) durchschnittlich = 8.000 € (Standartstufe 4) |
| Wertansatz für Nebengebäude: | pauschalisierter Wertansatz für Garagen (Nr. 3.4 Abs. 4 RL SW-BB) = 6.000 € pauschalisierter Wertansatz für Carports = 1.000 € Wertansatz für weitere Nebengebäude = Zeitwert |
| Bestandteil des Normobjektes: (ohne Wertansatz): | - Dachgauben, wenn die Summe der Dachgauben nicht mehr als 5 m beträgt - Balkone/Dachterrassen bis ca. 5 m ² Grundfläche - Vordächer im üblichen Umfang - übliche Außentreppen, die auf Grund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten |
| bei der BGF- Berechnung nicht erfasste Bauteile: | Zu- und Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB |
| Bodenwert: | mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ermittelt, ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjektes |
| Grundstücksfläche: | Marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße (max. 5.000 m ² in Dörfern) |

| Beschreibung der Stichproben | | | |
|------------------------------------|--|---|--|
| Selektionskriterien | Dörfer | Städte (ohne Neuruppin und Alt Ruppin) | Neuruppin und Alt Ruppin |
| Gebäudeart: | EFH/ZFH, DHH/RH* | EFH/ZFH/Villa, DHH/RH | EFH/ZFH/Villa, DHH/RH |
| Zeitraum der Stichprobe: | 01.01.2012 – 31.12.2014 | 01.01.2012 – 31.12.2014 | 01.01.2012 – 31.12.2014 |
| Bodenrichtwertbereich: | 5,00 €/m ² - 32,00 €/m ² | 18,00 €/m ² - 54,00 €/m ² | 19,00 €/m ² - 120,00 €/m ² |
| Grundstücksgröße: | 376 m ² bis 3.645 m ² | 319 m ² bis 3.299 m ² | 142 m ² bis 3.830 m ² |
| Anzahl der untersuchten Kauffälle: | 181 | 119 | 82 |
| Anzahl der auswertbaren Kauffälle: | 69 | 83 | 43 |

*Die Sachwertfaktoren für DHH/RH werden unter dem Gliederungspunkt 8.3.2 angeführt

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

| | |
|---|----------------------------|
| Dörfer im Landkreis | 0,72 (62 Kauffälle) |
| Städte ohne Neuruppin/Alt Ruppin | 0,74 (73 Kauffälle) |
| Neuruppin und Alt Ruppin | 0,80 (25 Kauffälle) |

Auf Grund der geringen Datenanzahl und der sich stark voneinander unterscheidenden Objekte wurde für **Bauern- und Siedlungshäuser** kein Sachwert beschlossen. Als **Orientierungswert** wurde **0,49** ermittelt. Unter Bauernhäusern/Resthofstellen ist hierbei ein Wohnhaus bäuerlichen Ursprungs mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden und einer Fläche bis zu 10 ha zu verstehen ist. Für Siedlungshäuser ist der Stallanbau typisch.

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden im Berichtszeitraum insgesamt 91 Kauffälle erfasst, das sind 15 % weniger als im Vorjahr. Neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nimmt dieser Teilmarkt den zweitgrößten Anteil (14,7 %) am Gesamtumsatz aller bebauten Grundstücke ein.

Flächenumsatz und Geldumsatz sind mit 13 % bzw. 21 % gegenüber dem Vergleichszeitraum (2013) deutlich zurückgegangen. Der mittlere Gesamtkaufpreis aller Verkäufe im Landkreis im Jahr 2014 betrug 55.020 EUR (Vorjahr/59.123 EUR).

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 55 Kauffälle für selbstständige bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

| | | |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| mittlere Grundstücksgröße: | 917 m ² | [867 m ²] |
| mittlerer Gesamtkaufpreis: | 72.596 EUR | [78.065 EUR] |
| Kaufpreisspanne | 18.000 EUR - 170.000 EUR | |

[] Werte des Vorjahres

| Baualterklassen | Anzahl der Kauffälle | Mittleres Baujahr | Mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR] | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [EUR/m ²] |
|-----------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--|
| Baujahr bis 1948 | 13 | 1898 | 117.000 | 141 | 905 |
| Baujahr 1949 bis 1990 | 7 | 1967 | 94.000 | 123 | 815 |
| Baujahr 1991 bis 2011 | 2 | 1997 | 110.000 | 104 | 1.068 |
| Baujahr ab 2012 | 0 | | | | |

Tabelle 9: Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Baualterklassen

Die Auswertung von 22 geeigneten Kauffällen mit Wohnflächenangabe im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2014 stellt sich wie folgt dar:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

| | | |
|---|---|---------------------------|
| mittlere Wohnfläche: | 132 m ² | [111 m ²] |
| mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil: | 891 EUR/m ² | [750 EUR/m ²] |
| Kaufpreisspanne: | 233 EUR/m ² – 1.363 EUR/m ² | |
| mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil*: | 686 EUR/m ² * | [615 EUR/m ²] |

*18 Kauffälle [] Werte des Vorjahres

Die Entwicklung der mittleren Preise beim Verkauf von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ab 2008 zeigt die nachfolgende Abbildung:

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR] | 64.500 | 87.900 | 71.600 | 60.350 | 60.621 | 78.065 | 72.596 |
| mittlerer Wohnflächenpreis [EUR/m ²] | 650 | 857 | 684 | 630 | 750 | 750 | 891 |

Tabelle 10: Preisentwicklung 2008 bis 2014

Wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt auch hier der Wohnflächenpreis deutlich über dem Vorjahresniveau. Nur der mittlere Gesamtkaufpreis ist um etwa 7 % zurückgegangen.

8.3.2 Sachwertfaktoren

Zu den typischen Einfamilienhausgrundstücken gehören nach der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat daher auch für diese Objekte Sachwertfaktoren ermittelt. Hinsichtlich der Modellansätze sowie der Beschreibung der Stichproben wird auf den Gliederungspunkt 8.2.2 (Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser) verwiesen.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:

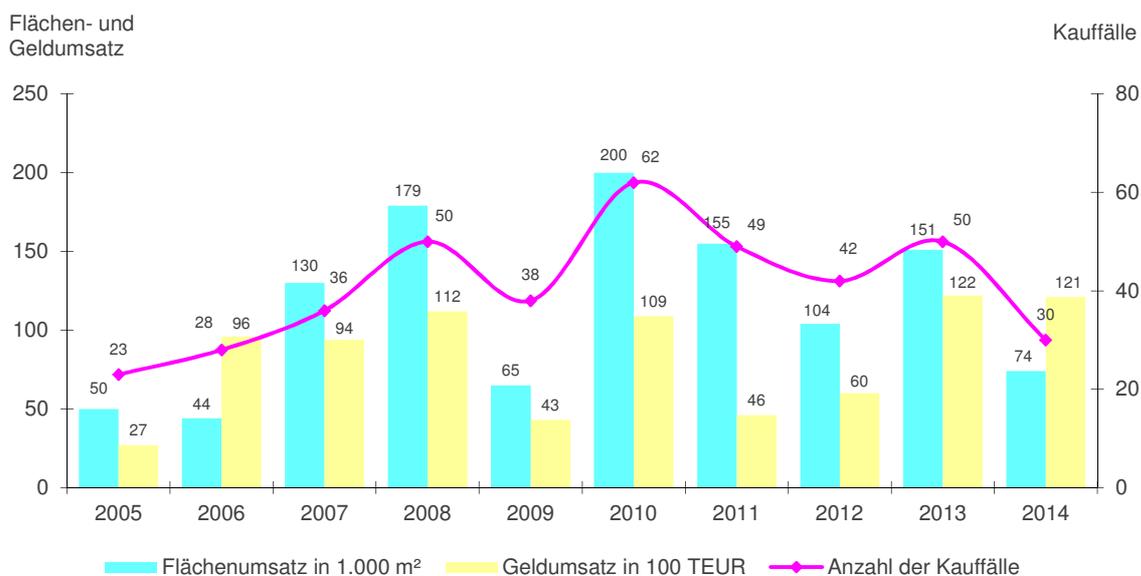
| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Dörfer im Landkreis | 0,70 (7 Kauffälle) |
| Städte ohne Neuruppin/Alt Ruppin | 0,83 (10 Kauffälle) |
| Neuruppin und Alt Ruppin | 0,83 (18 Kauffälle) |

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum konnten beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser 30 Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Das entspricht einem Anteil von nur 4,9 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Im Vergleich zum Vorjahr war hier ein erheblicher Umsatzrückgang zu verzeichnen.

Die Mehrzahl der Grundstücke wurde durch Kauf erworben. Nur drei Objekte wurden zwangsversteigert.



Für die nachfolgenden Kaufpreisübersichten wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet.

Gesamtkaufpreise Mehrfamilienhäuser (15 Kauffälle):

| | | |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------|
| Baujahre: | 1790 – 1970 | [1890 - 2005] |
| durchschnittlicher Gesamtkaufpreis: | 183.073 EUR | [173.100 EUR] |
| Gesamtkaufpreisspanne: | 20.000 EUR bis 540.000 EUR | |

[] Werte vom Vorjahr

Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser (7 Kauffälle):

| | | |
|-----------------------------|---|---------------------------|
| mittlere Wohnfläche: | 431 m ² | [496 m ²] |
| Wohnflächenspanne: | 256 m ² - 615 m ² | |
| mittlerer Wohnflächenpreis: | 583 EUR/m ² | [500 EUR/m ²] |
| Preisspanne: | 200 EUR/m ² bis 905 EUR/m ² | |

[] Werte vom Vorjahr

Preisentwicklung bei den Mehrfamilienhäusern:

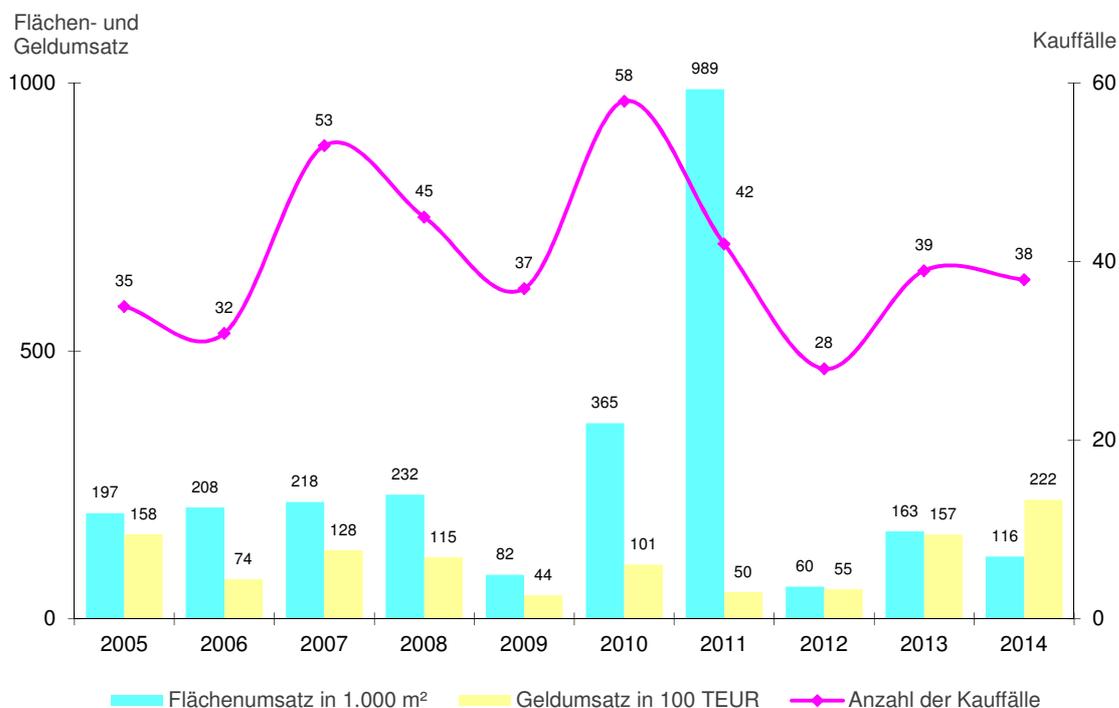
| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR] | 125.000 | 126.800 | 144.620 | 104.700 | 160.950 | 173.100 | 183.073 |
| mittlerer Wohnflächenpreis [EUR/m ²] | 413 | 270 | 623 | 330 | 500 | 500 | 583 |

Tabelle 11: Preisentwicklung 2008 bis 2014

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden in diesem Teilmarkt insgesamt 38 Kauffälle registriert. Die mit Büro-, Wohn- und Geschäftshäusern und Verkaufshallen bebauten Grundstücke haben damit einen Anteil am Gesamtumsatz von 6,2 %. Bei einem deutlich verringerten Flächenumsatz hat sich der Geldumsatz um 41,5 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden hier 20 Kauffälle für selbstständig nutzbare Grundstücke erfasst. Die Auswertung dieser Verkäufe ergab einen mittleren Kaufpreis von 278.489 EUR (mittleres Baujahr 1949). Der mittlere Wohn- und Nutzflächenpreis, resultierend aus dem Verkauf von 6 Objekten, betrug 1.072 EUR/m². Bei Verkäufen eingeschossiger Verkaufshallen (3 Objekte) lag der mittlere Preis bei 714.333 EUR.

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

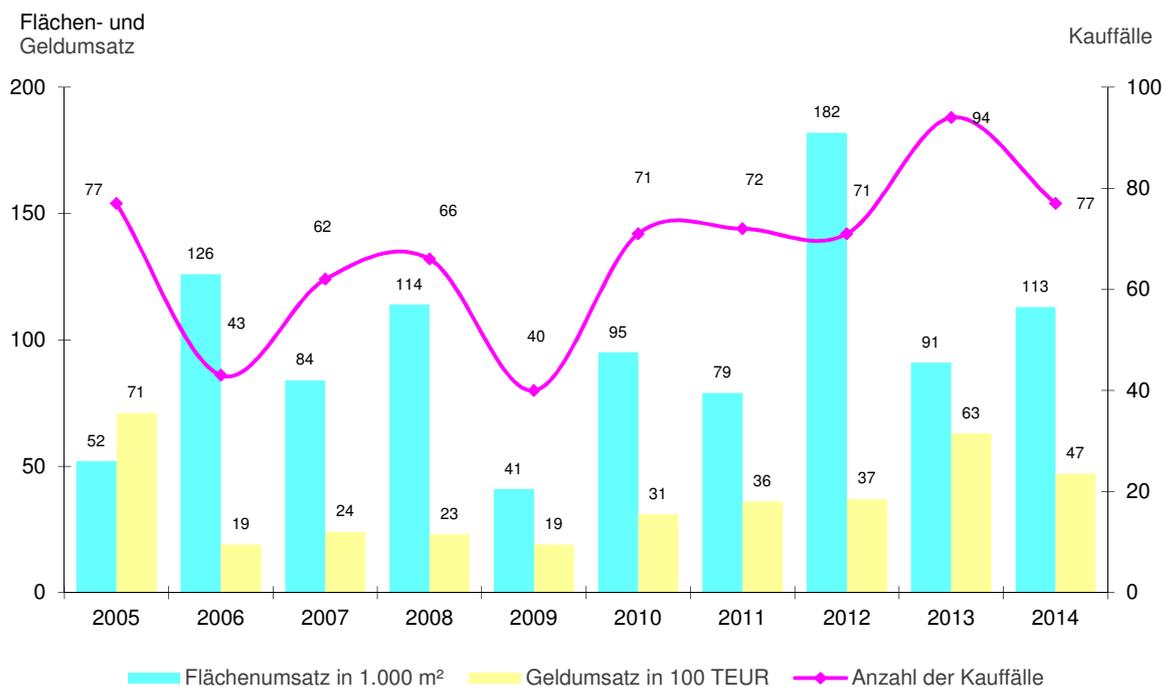
8.6 Sonstige bebaute Objekte

8.6.1 Wochenend- und Ferienhäuser

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gibt es wegen seiner abwechslungsreichen Natur- und Kulturlandschaft, seines Gewässerreichtums und der großen zusammenhängenden Waldgebiete, zahlreiche Ferien- und Wochenendhaussiedlungen. Die Nachfrage derartiger Objekte ist deshalb relativ stabil.

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 77 Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht einem Anteil am Gesamtumsatz aller bebauten Grundstücke von 12,5 %.

Obwohl beim Geldumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum wieder ein Umsatzrückgang (25,8 %) zu beobachten war, verbleibt der Wert jedoch auf relativ hohem Niveau.



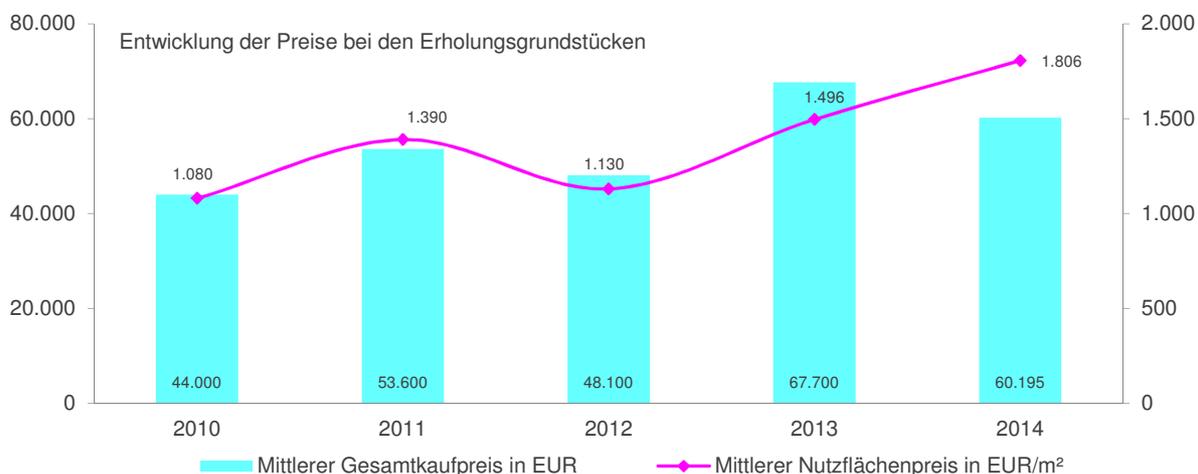
Eine Analyse von 63 selbstständig nutzbaren Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergab die nachfolgenden Werte:

Wochenendhäuser:

| | |
|--|----------------------------|
| Baujahresspanne: | 1960 bis 2013 |
| mittlerer Nutzflächenpreis (23 Kauffälle): | 1.806 EUR/m ² * |
| mittlerer Gesamtkaufpreis: | 60.195 EUR |
| Kaufpreisspanne: | 10.000 EUR - 244.000 EUR |

* einschließlich Hafendorf

Wegen der gehobenen Ausstattung sind die Kaufpreise der Wassergrundstücke im Hafendorf Rheinsberg zumeist deutlich höher als in anderen Gebieten. Im Berichtszeitraum wurden hier 8 Ferienhäuser mit einem mittleren Kaufpreis von 200.562 EUR und einem Wohn- bzw. Nutzflächenpreis von 2.772 EUR/m² (2013/2.920 EUR/m²) veräußert.



8.6.2 Bauernhäuser

Für den ländlichen Bereich des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin bilden die Bauernhäuser mit ihren zum Teil überdurchschnittlich großen Grundstücken und diversen Nebengebäuden einen eigenen Teilmarkt. Ausgewertet werden hier Kauffälle mit Wohnhäusern bäuerlichen Ursprungs mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, wobei die Wohnnutzung im Vordergrund steht. Dazu gehören auch die Drei- bzw. Vierseitenhöfe.

Insgesamt konnten 21 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes wurde ein mittlerer Kaufpreis von 108.513 EUR ermittelt. Der Wohnflächenpreis beträgt 557 EUR/m² Wohnfläche (13 Kauffälle).

Die Preisentwicklung zeigt die nachfolgende Tabelle:

| | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|--------|--------|---------|
| mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR] | 94.610 | 84.368 | 108.513 |
| mittlere Flächengröße [m²] | 15.803 | 7.417 | 7.556 |
| mittlerer Wohnflächenpreis [EUR/m²] | 815 | 476 | 557 |

Tabelle 12: Preisentwicklung 2012 bis 2014

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

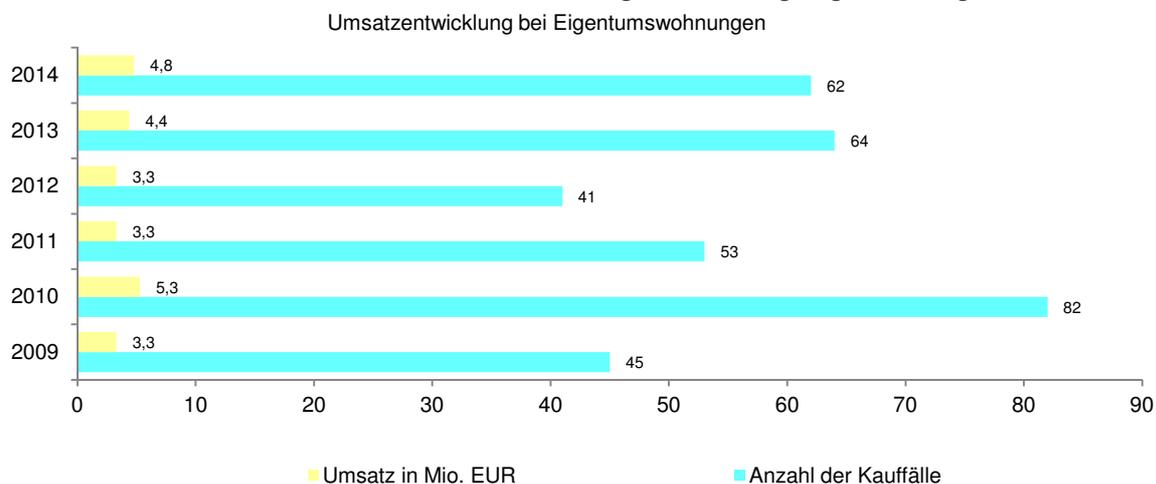
Wohnungseigentum ist definiert als Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

In beiden Teilmärkten (Wohnungs- und Teileigentum) wurden insgesamt 71 Kauffälle erfasst. Das sind ca. 8 % weniger als im Vorjahr. Mit einem Gesamtumsatz von 5,4 Mio. EUR ist der Geldumsatz jedoch um fast 13 % gestiegen.

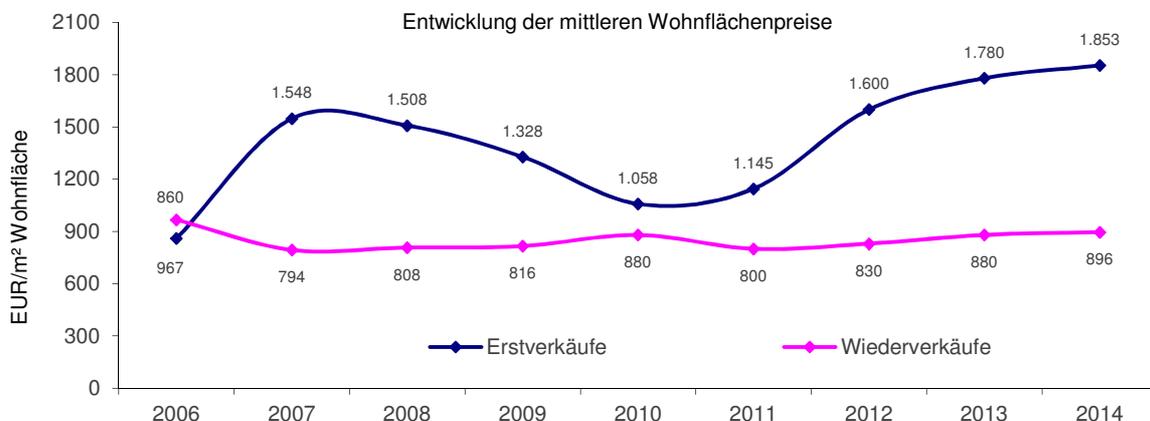
Beim Teileigentum sind nur 7 Kauffälle und beim Bruchteilseigentum (Kasernenstuben) nur 2 Verkäufe registriert worden. Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich daher ausschließlich auf das Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum

Im Berichtszeitraum wurden hier insgesamt 62 Kauffälle erfasst, davon 14 Erstverkäufe und 47 Weiterverkäufe. Es wurde nur eine Umwandlung in Wohnungseigentum registriert.



Wie auch in den Jahren zuvor wurden in Neuruppin wieder deutlich mehr Eigentumswohnungen veräußert (46 Verkäufe) als in den übrigen Regionen des Landkreises. Das sind fast 72 % aller Vertragsabschlüsse und 80 % des gesamten Geldumsatzes.



Bei den Erstverkäufen handelt es sich um neu erstellte Wohnungen, die erstmalig in der Rechtsform des Wohnungseigentums verkauft werden. In Neuruppin wurden 8 Wohnungen veräußert, die zum Zeitpunkt des Verkaufs noch nicht fertiggestellt waren. Vier dieser Wohnungen befinden sich in unmittelbarer Seennähe (Sonnenufer). Die Analyse dieser Kauffälle ergab einen mittleren Wohnflächenpreis von 2.090,00 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 79 m².

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 40 Kauffälle (9 Erstverkäufe und 31 Weiterveräußerungen) mit Wohnflächenangabe ausgewertet werden:

Wohnungseigentum - Erstverkauf (mit Stellplatz)

| | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| mittlere Wohnfläche: | 83 m ² |
| mittlerer Wohnflächenpreis: | 1.853 EUR/m ² |
| Wohnflächenpreisspanne: | 1.250 bis 2.100 EUR/m ² |
| mittlerer Gesamtkaufpreis: | 152.163 EUR |
| Gesamtkaufpreisspanne: | 128.100 bis 199.500 EUR |

Wohnungseigentum - Weiterveräußerungen (teilweise mit Stellplatz)

| | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| mittlere Wohnfläche: | 76 m ² |
| mittlerer Wohnflächenpreis: | 896 EUR/m ² |
| Wohnflächenpreisspanne: | 320 bis 1.900 EUR/m ² |
| mittlerer Gesamtkaufpreis: | 66.387 EUR |
| Gesamtkaufpreisspanne: | 20.000 bis 136.500 EUR |

| Baualtersklassen | Jahr | Anzahl der Kauffälle | mittleres Baujahr | mittlerer Wohnfläche in m ² | mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² |
|-----------------------|------|--|-------------------|--|--|
| Baujahr bis 1949 | 2013 | 30 | 1911 | 71 | 1.268 |
| | 2014 | 19 | 1898 | 84 | 773 |
| Baujahr 1949 bis 1990 | 2013 | 6 | 1972 | 71 | 800 |
| | 2014 | 5 | 1969 | 62 | 951 |
| Baujahr 1991 bis 2011 | 2013 | 10 | 1997 | 58 | 919 |
| | 2014 | 8 | 1999 | 70 | 1.200 |
| Baujahr ab 2012 | 2013 | keine auswertbaren Kauffälle vorhanden | | | |
| | 2014 | 8 | 2014 | 80 | 1.929 |

Tabelle 13: Übersicht Eigentumswohnungen (Erstverkäufe und Weiterveräußerungen) nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

§ 196 Baugesetzbuch verpflichtet die Gutachterausschüsse flächendeckend Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert ist definiert als durchschnittlicher 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. Er 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. Bei Bedarf kann der Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf Antrag den Verkehrswert des Grundstücks ermitteln.

Im Land Brandenburg werden Bodenrichtwerte jährlich zum Stichtag 31.12. ermittelt. 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.

Die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte werden im Internet in einem webbasierten Informationssystem beim Landesbetrieb für Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) unter dem nachfolgenden Link zur kostenlosen Ansicht angeboten:

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

Der *brandenburg-viewer* ist ein reines Informationsmedium, also kein amtliches Produkt zur Bereitstellung der Bodenrichtwerte.

Amtliche Kartenausschnitte sowie Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse weiterhin in mündlicher und schriftlicher Form (kostenpflichtig) erteilt.

Zusätzlich werden die aktuellen Bodenrichtwerte für das Land Brandenburg auf einer DVD dargestellt, die beim Landesbetrieb für Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) gegen Gebühr bezogen werden kann.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat in seiner Beratung am 11.02.2014 insgesamt 329 Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Dörfern des Landkreises (einschließlich der Ortsteile) und 87 Orientierungswerte für Splitter-siedlungen und Einzelgehöfte beschlossen.

Des Weiteren wurden 90 zonale Bodenrichtwerte für Erholungsgebiete und 33 für innerstädtisches und überregionales Gewerbe ermittelt.

Die Bodenrichtwerte für Bauland in den Städten und Dörfern des Landkreises wurden aus geeigneten Kauffällen abgeleitet. In kaufpreisarmen Lagen (Ortsteile) wurde das Lagewertverfahren nach Zielbaum angewendet. Die Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Erholungsflächen wurden mittels intersubjektiver Schätzung bzw. anhand geeigneter Kauffälle durch die Gutachter ermittelt und beschlossen.

Entwicklung der zonalen Bodenrichtwerte

Insgesamt ist bei den Bodenrichtwerten in den Städten und Dörfern des Landkreises eine leicht steigende Tendenz zu erkennen.

So haben sich 9 Bodenrichtwerte in den Städten und 12 Werte in den Dörfern des Landkreises gemäß Beschluss der Gutachter erhöht. Wesentliche Änderungen gab es vor allem in Neuruppin, wo die Bodenrichtwerte in 4 Zonen zum Teil deutlich angestiegen sind. Im Gegensatz zum Vorjahr war auch bei den Gewerbeflächen eine leichte Steigerung der Bodenrichtwerte für zu beobachten.

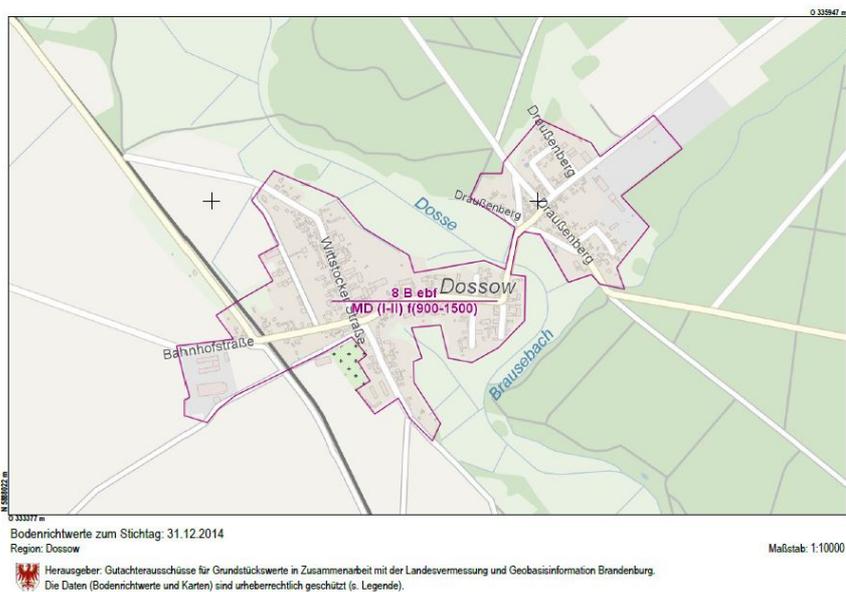


Abbildung 15: Ausschnitt Bodenrichtwertkarte

10.2.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat zum Stichtag 31.12.2014 wieder 12 zonale Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte basieren auf ausgewählten Kauffällen des Jahres 2014, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Sie beziehen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

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

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

Tabelle 14: Übersicht über Zonen

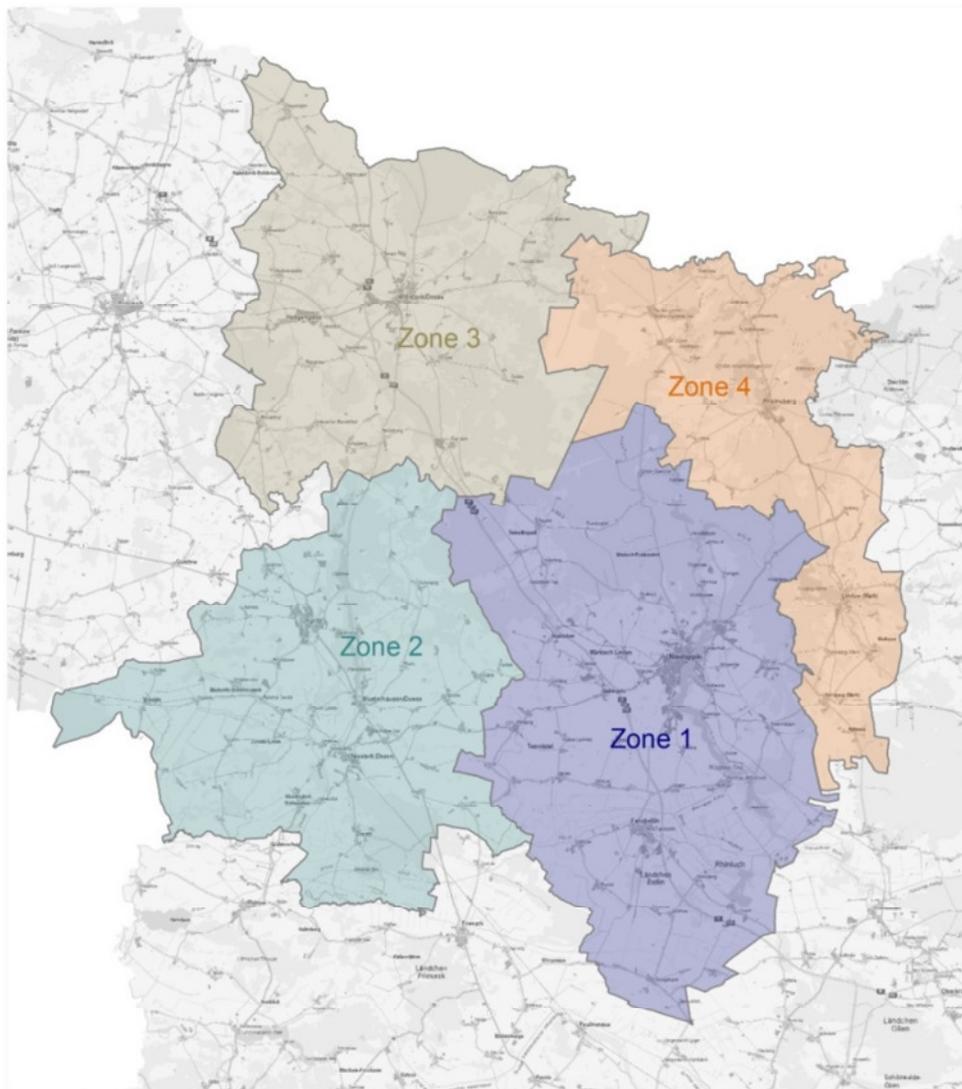


Abbildung 16: Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Flächen

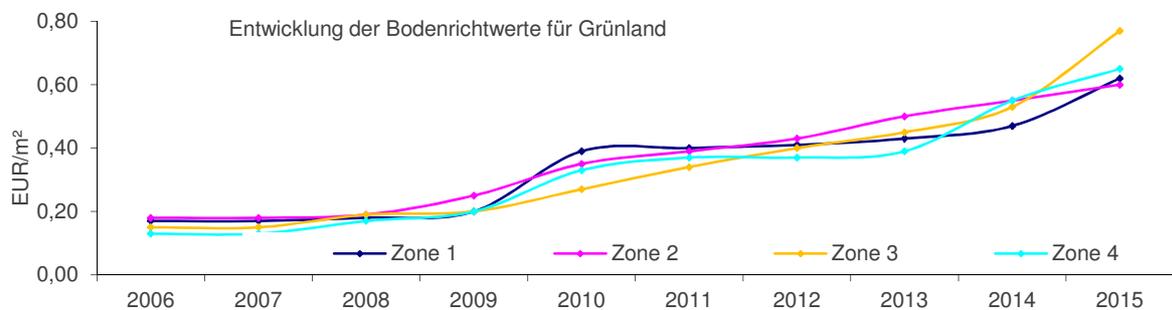
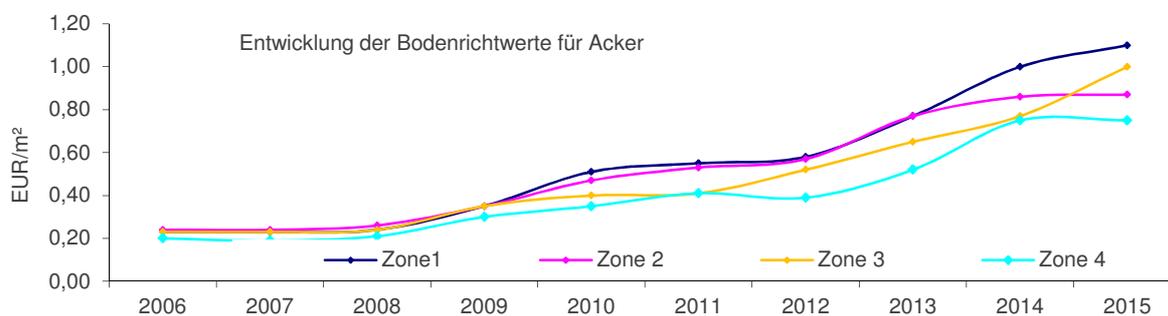
Bodenrichtwertspannen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Stichtag 31.12.2014) in EUR/m²:

| | |
|---------------|-------------|
| Acker: | 0,75 – 1,10 |
| Grünland: | 0,60 – 0,77 |
| Forstflächen: | 0,43 – 0,46 |

Die Bodenrichtwerte für Forstflächen sind mit Aufwuchs ausgewiesen.

Eine Empfehlung für die Ableitung des reinen Bodenwertanteils für forstwirtschaftliche Flächen hat der Obere Gutachterausschuss nach umfangreichen Analysen im Grundstücksmarktbericht 2012 für das Land Brandenburg veröffentlicht.

Nachfolgende Diagramme zeigen die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland:



10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Die besonderen Bodenrichtwerte werden als zonale Werte in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten als sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung sowie mit Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung festgelegt (Anfangs- und Endwerte). Sie werden in gesonderten Karten dargestellt.

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

| Ort | Bemerkung |
|---|--|
| Sanierungsgebiet „Altstadt“ Wittstock/Dosse | Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden. |
| Sanierungsgebiet „Stadtkern Rheinsberg“ | Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 18.10.1990 und Wertermittlungsstichtag 25.07.2002 fortgeschrieben. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden. |
| Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ der Stadt Neuruppin und der Ersatz- und Ergänzungsgebiete | Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden. |
| Sanierungsgebiet „Zentrum“ Lindow/Mark | Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 23.05.1991 und Wertermittlungsstichtag 27.04.1999 ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden. |
| Sanierungsgebiet „Altstadt“ Kyritz | Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden. |
| Sanierungsgebiet „Ortskern“ Wustrau | Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden. |
| Sanierungsgebiet „Stadtkern Wusterhausen“ | Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden. |

Tabelle 15: Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

Die Anfangs- und Endwerte können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgefragt werden.

11 Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

Die Nutzungsentgeltverordnung (NutzeV) regelt die Entgelte, die für die Nutzung eines Erholungsgrundstücks im Sinne des früheren § 312 ZGB (Zivilgesetzbuch) der DDR von 1975 bei getrenntem Eigentum an dem Gebäude und am Grund und Boden in den neuen Bundesländern zu zahlen sind. Das betrifft also Pacht- und Nutzungsverträge, die vor dem 02.10.1990 nach den Bestimmungen der §§ 312 und 314 ZGB insbesondere zum Zwecke der Erholung und Freizeitgestaltung abgeschlossen wurden.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen der NutzeV dürfen Nutzungsentgelte schrittweise bis zur Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes erhöht werden. Die Ortsüblichkeit definiert sich durch Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der jeweiligen Gemeinde oder auch in vergleichbaren anderen Gemeinden für vergleichbare Grundstücke nach den Gesichtspunkten des freien Marktes vereinbart wurden. Da jedoch keine gesetzliche Informationspflicht an den Gutachterausschuss über abgeschlossene Pachtverträge nach dem 02.10.1990 besteht, verfügt die Geschäftsstelle nur über eine geringe Datenmenge in der Nutzungsentgeltsammlung.

Oberstes Kriterium für den Nutzer eines Erholungsgrundstückes ist dessen Erholungswert. Zur Orientierung werden deshalb die vom Gutachterausschuss im Rahmen von Gutachten ermittelten ortsüblichen Nutzungsentgelte in nachfolgender Übersicht dargestellt:

| | |
|----------------------------------|---|
| sehr guter Erholungswert: | ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,40 – 1,90 EUR/m ² /Jahr |
| guter Erholungswert: | ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,12 – 1,35 EUR/m ² /Jahr |
| mittlerer Erholungswert: | ortsübliches Nutzungsentgelt von 0,82 – 1,07 EUR/m ² /Jahr |
| einfacher Erholungswert: | ortsübliches Nutzungsentgelt von 0,40 – 0,72 EUR/m ² /Jahr |

Kriterien für die Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts:

Sehr guter Erholungswert

ist gegeben, wenn das Grundstück als Wassergrundstück ohne Nutzungseinschränkung oder als Berggrundstück in Südhanglage eingestuft und die Lagemerkmale hinsichtlich der überörtlichen Verkehrslage und der Lage in der Gemeinde als sehr gut eingestuft werden können, keine Lagebeeinträchtigung gegeben ist, die Umgebungssituation rundherum positiv beurteilt werden kann und eine komplette Erschließung vorhanden ist.

Guter Erholungswert

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

Mittlerer Erholungswert

ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in Seenähe oder in freier Lage handelt, die Parzellenfläche auf dem Grundstück etwa 500 m² beträgt und die Grundstücke in einer Gemeinschaftsanlage gelegen sind. Es ist Stromanschluss vorhanden, die Trinkwasserversorgung erfolgt über Eigenwasserversorgungsanlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Sammelgrube.

Einfacher Erholungswert

ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in freier Lage ohne Wassernähe handelt, kein Stromanschluss vorhanden ist und die Wasserversorgung über im Freien stehende Handpumpen erfolgt. Es müssen Trockentoiletten benutzt werden, die Grundstücke sind nur über Sandwege zu erreichen.

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches § 192 bis § 199 wurden in der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend Gutachterausschüsse eingerichtet. Gemäß § 1 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 sind für die Bereiche der Landkreise und der kreisfreien Städte je ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Abweichend davon kann das für Inneres zuständige Ministerium für benachbarte Gebietskörperschaften auf deren Antrag hin einen gemeinsamen Gutachterausschuss 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 werden 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 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 ausgeschlossen.

Die regionalen Gutachterausschüsse nehmen folgende Aufgaben wahr:

➤ gesetzlich zugewiesene Aufgaben:

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

➤ Aufgaben auf Antrag:

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

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

www.gutachterausschuesse-bb.de

Neben verschiedenen Antragsformularen gibt es Hinweise zu den bereitgestellten Produkten und deren Bestellung, sowie eine Suchfunktion.

Oberer Gutachterausschuss

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Der Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht seit dem 01.01.2014 aus 10 Mitgliedern, einem Vorsitzenden, der stellvertretenden Vorsitzenden und weiteren 8 ehrenamtlichen Gutachtern.

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Vorsitzender:

- *Herr Henry Zunke*
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin:

- *Frau Edda Schlumbach*
Sachverständige für Wertermittlung im Grundstücksverkehr

weitere ehrenamtliche Gutachter:

- *Herr Reinhard Giese*
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlung im Grundstücksverkehr
- *Herr Friedrich-Wilhelm Krause*
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- *Frau Uta Steinke*
Sparkassenbetriebswirtin
- *Herr Thomas Jansen*
Diplom-Ingenieur Raumplanung
- *Frau Dr. Iris Homuth*
Dr. agr., Diplom-Agraringenieur
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- *Herr Gunter Genau*
Regionalteamleiter Technische Leitung im Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung

ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:

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

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

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, ihre Darstellung in digitalen Karten und deren Veröffentlichung
- Vorbereitung für die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Grundstücksmarktberichte und deren Veröffentlichung
- die Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten und überschlägiger Wertangaben
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte
- Auskunftserteilung nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung
- die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Hauptaufgabe der Geschäftsstelle ist die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, anhand der von den beurkundenden Notaren übersandten Vertragsabschriften. Sie ist eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Die Kaufpreissammlung ist sowohl für die Erstattung von Verkehrswertgutachten, als auch für die Ermittlung wesentlicher Daten (Marktanpassungsfaktor, Liegenschaftszinssatz u.a.) unentbehrlich.

Nach Aufnahme der Daten in die Kaufpreissammlung werden sämtliche Urkunden vernichtet. Alle persönlichen Angaben aus den Kaufverträgen werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

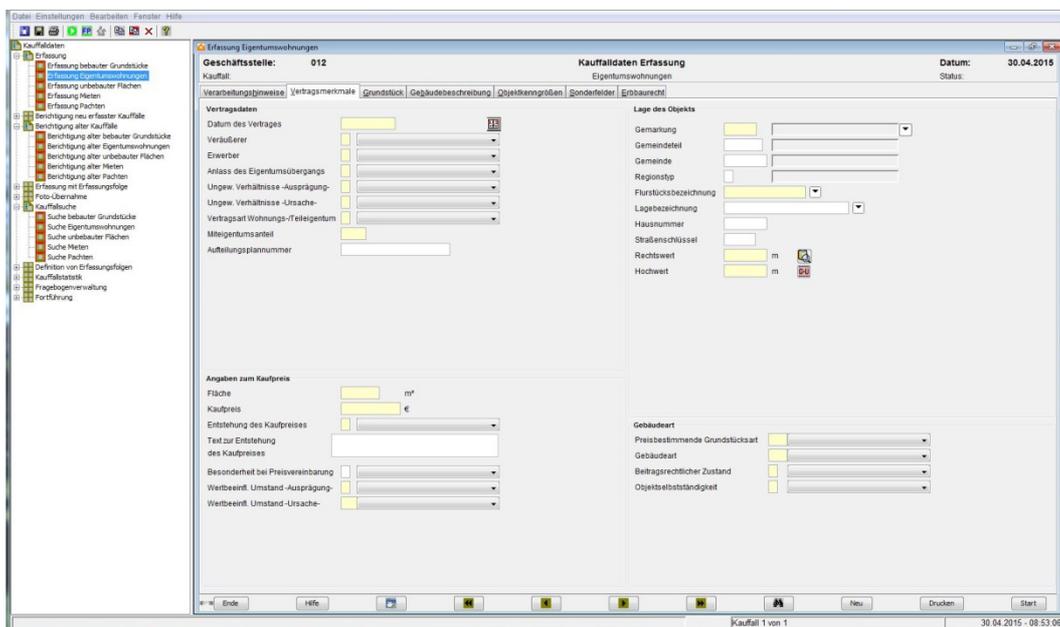


Abbildung 17: Screenshot des Erfassungsprogramms (AKS)

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

Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

| | | |
|---|---|---|
| <p>Amt Lindow</p> <p>Amtsleiter: Danilo Lieske</p> | <p>Straße des Friedens 20 16835 Lindow (Mark)</p> <p>T: 033933 896-30 F: 033933 72907 webmaster@amt-lindow-mark.de www.amt-lindow-mark.de</p> | <p>mit den Gemeinden: Herzberg Stadt Lindow mit den Ortsteilen: Banzendorf, Hindenberg, Keller, Klosterheide, Schönberg (M) Rüthnick Vielitzsee mit den Ortsteilen: Seebeck, Strubensee, Vielitz</p> |
| <p>Amt Neustadt</p> <p>Amtsleiter: Dieter Fuchs</p>  | <p>Bahnhofstraße 6 16845 Neustadt (Dosse)</p> <p>T: 033970 95-0 F: 033970 13445 amt@neustadt-dosse.de www.neustadt-dosse.de</p> | <p>mit den Gemeinden: Breddin Dreetz Stadt Neustadt mit den Ortsteilen: Plänitz-Leddin, Roddahn Sieversdorf-Hohenofen Stüdenitz-Schönermark Zernitz-Lohm</p> |
| <p>Amt Temnitz</p> <p>Amtsleiterin: Susanne Dorn</p>  | <p>Bergstraße 2 16818 Walsleben</p> <p>T: 033920 675-0 F: 033920 675-16 info@amt-temnitz.de www.amt-temnitz.de</p> | <p>mit den Gemeinden: Dabergotz Märkisch-Linden mit den Ortsteilen: Darritz-Wahlendorf, Gottberg, Kränzlin, Werder Temnitzquell mit den Ortsteilen: Katerbow, Netzeband, Rägelin Temnitztal mit den Ortsteilen: Garz, Kerzlin, Vichel, Küdow- Lüchfeld, Rohrlack, Wildberg Storbeck-Frankendorf Walsleben</p> |

Städte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

| | | |
|--|--|--|
| <p>Stadt Kyritz</p> <p>Bürgermeisterin: Nora Göhrke</p>  | <p>Marktplatz 1 16866 Kyritz</p> <p>T: 033971 85-0 F: 033971 85-299 stadtverwaltung@kyritz.de www.kyritz.de</p> | <p>mit den Ortsteilen: Berlitt, Bork, Drewen, Gantikow, Ganz, Holzhausen, Kötzlin, Lellichow, Mechow, Rehfeld, Teetz</p> |
| <p>Stadt Neuruppin</p> <p>Bürgermeister: Jens-Peter Golde</p>  | <p>Karl-Liebknecht-Straße 33/34 16816 Neuruppin</p> <p>T: 03391 355-0 F: 03391 355-122 stadt@stadt-neuruppin.de www.neuruppin.de</p> | <p>mit den Ortsteilen: Alt Ruppin, Buskow, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Kranken, Lichtenberg, Molchow, Stadt Neuruppin, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wuthenow, Wulkow</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Stadt Rheinsberg</p> <p>Bürgermeister: Jan-Pieter Rau</p>  | <p>Seestraße 21 16831 Rheinsberg</p> <p>T: 033931 55-100 F: 033931 55-250</p> <p>stadt@rheinsberg.de www.rheinsberg.de</p> | <p>mit den Ortsteilen: Basdorf, Braunsberg, Dierberg, Dorf Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen</p> |
| <p>Stadt Wittstock</p> <p>Bürgermeister: Jörg Gehrman</p>  | <p>Heiligegeiststraße 19-23 16909 Wittstock (Dosse)</p> <p>T: 03394 429-0 F: 03394 429-319</p> <p>www.wittstock.de</p> | <p>mit den Ortsteilen: Babitz, Berlinchen, Biesen, Christdorf, Dossow, Dranse, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß Haßlow, Niemerlang, Rossow, Sewekow, Schweinrich, Stadt Wittstock/ D., Wulfersdorf, Zempow, Zootzen</p> |

Gemeinden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

| | | |
|--|--|---|
| <p>Gemeinde Fehrbellin</p> <p>Bürgermeisterin: Ute Behnicke</p>  | <p>Johann-Sebastian-Bach-Straße 6 16833 Fehrbellin</p> <p>T: 033932 595-0 F: 033932 70314</p> <p>info@gemeinde-fehribellin.de www.gemeinde-fehribellin.de</p> | <p>mit den Ortsteilen: Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Stadt Fehrbellin, Hakenberg, Karwese,see, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen, Tarmow, Walchow, Wall, Wustrau-Altfreisack</p> |
| <p>Gemeinde Heiligengrabe</p> <p>Bürgermeister: Holger Kippenhahn</p>  | <p>Am Birkenwäldchen 1a 16909 Heiligengrabe</p> <p>T: 033962 67-0 F: 033962 67-333</p> <p>gemeinde@heiligengrabe.de www.heiligengrabe.de</p> | <p>mit den Ortsteilen: Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Grabow, Heiligengrabe, Herzsprung, Jabel, Königsberg, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke</p> |
| <p>Gemeinde Wusterhausen</p> <p>Bürgermeister: Roman Blank</p>  | <p>Am Markt 1 16868 Wusterhausen (Dosse)</p> <p>T: 033979 877-10 F: 033979 877-40</p> <p>info@wusterhausen.de www.wusterhausen.de</p> | <p>mit den Ortsteilen: Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow, Wusterhausen (D)</p> |

Adressen der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

| Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt | Sitz der Geschäftsstelle | Postanschrift | Telefon | Telefax |
|---|--|--|-------------------------|--------------------------|
| Barnim | Am Markt 1 16225 Eberswalde | Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde | (0 33 34) 2 14 19 46 | (0 33 34) 2 14 29 46 |
| Dahme-Spreewald | Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) | Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald) | (0 35 46) 20 27 60 | (0 35 46) 20 12 64 |
| Elbe-Elster | Nordpromenade 4a 04916 Herzberg / Elster | Postfach 47 04912 Herzberg / Elster | (0 35 35) 46 27 06 | (0 35 35) 46 27 30 |
| Havelland | Waldemardamm 3 14641 Nauen | Postfach 11 51 14631 Nauen | (0 33 21) 4 03 61 81 | (0 33 21) 40 33 61 81 |
| Märkisch-Oderland | Klosterstraße 14 15344 Strausberg | Klosterstraße 14 15344 Strausberg | (0 33 41) 35 49 06 | (0 33 41) 35 49 97 |
| Oberhavel | Rungestraße 20 16515 Oranienburg | Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg | (0 33 01) 6 01 55 81 | (0 33 01) 6 01 55 80 |
| Oder-Spree und der Stadt Frankfurt/Oder | Spreinsel 1 15848 Beeskow | Spreinsel 1 15848 Beeskow | (0 33 66) 35 17 10 | (0 33 66) 35 17 18 |
| Ostprignitz-Ruppin | Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin | Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin | (0 33 91) 688 6211 | (0 33 91) 688 6209 |
| Potsdam-Mittelmark | Potsdamer Str. 18a 14513 Teltow | Postfach 11 38 14801 Belzig | (0 33 28) 31 83 13 | (0 33 28) 31 83 15 |
| Prignitz | Bergstraße 1 19348 Perleberg | Berliner Straße 49 19348 Perleberg | (0 38 76) 71 37 92 | (0 38 76) 71 37 94 |
| Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz | Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus | Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz) | (03 55) 49 91 22 47 | (03 55) 49 91 21 11 |
| Teltow-Fläming | Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde | Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde | (0 33 71) 6 08 42 05 | (0 33 71) 6 08 92 21 |
| Uckermark | Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder | Karl-Marx Str. 1 17291 Prenzlau | (0 33 32) 44 18 16 | (0 33 32) 44 18 50 |
| Brandenburg an der Havel | Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel | Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel 14767 Brandenburg a.d.Havel | (0 33 81) 58 62 03 | (0 33 81) 58 62 04 |
| Cottbus | Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus | Postfach 10 12 35 03012 Cottbus | (03 55) 6 12 42 13 | (03 55) 6 12 42 03 |
| Potsdam | Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam | Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam | (03 31) 2 89 31 82 | (03 31) 2 89 84 31 83 |
| Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landes- vermessung und Geobasis- information Brandenburg - | Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder) | Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder) | (03 35) 5 58 25 20 | (03 35) 5 58 25 03 |
| Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg Landesbetrieb Kundenservice | Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam | Postfach 60 10 62 14410 Potsdam | (03 31) 8 84 41 23 | (03 31) 8 84 41 61 23 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-----------|---|
| AKS | Automatisiert geführte Kaufpreissammlung |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BbgGAV | Brandenburgische Gutachterausschussverordnung |
| BBgGAGebO | Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung |
| BewG | Bewertungsgesetz |
| BGF | Brutto-Grundfläche |
| BKleingG | Bundeskleingartengesetz |
| boG | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| BRW | Bodenrichtwert |
| BVVG | Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| LEP B-B | Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg |
| LGB | Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg |
| LSG | Landschaftsschutzgebiet |
| NHK | Normalherstellungskosten |
| NSG | Naturschutzgebiet |
| RND | Restnutzungsdauer |
| RL SW-BB | Brandenburgische Sachwertrichtlinie |
| SW-RL | Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung |