

Grundstücksmarktbericht 2015

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	01.01.2015 bis 31.12.2015
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2016
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	Landkreis Ostprignitz-Ruppin in Bildern
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	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	2
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	2
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten.....	7
4	Übersicht über die Umsätze	9
4.1	Vertragsvorgänge	9
4.2	Geldumsatz.....	10
4.3	Flächenumsatz	11
5	Bauland.....	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	14
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	14
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	15
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	15
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	15
5.3.2	Bodenpreisindexreihen	15
5.4	Bauland für Gewerbe.....	16
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	16
5.4.2	Bodenpreisindexreihe	17
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	17
5.6	Sonstiges Bauland.....	18
5.7	Sonderauswertungen	19
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	20
6.1	Allgemeines	20
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	21
6.2.1	Preisniveau	21
6.2.2	Bodenpreisindexreihen.....	24
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	24
7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	25
8	Bebaute Grundstücke.....	26
8.1	Allgemeines	26
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	27
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	27
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- / Zweifamilienhäuser.....	29
8.2.3	Vergleichswertfaktoren	31
8.2.4	Liegenschaftszinssätze.....	33

8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	33
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	33
8.3.2	Sachwertfaktoren	34
8.3.3	Vergleichsfaktoren	35
8.4	Mehrfamilienhäuser	36
8.4.1	Preisniveau und Preisentwicklung	36
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	37
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	37
8.5.1	Preisniveau	37
8.6	Sonstige bebaute Objekte	38
8.6.1	Wochenend- und Ferienhäuser	38
8.6.2	Bauernhäuser	39
9	Wohnungs- und Teileigentum	39
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	39
10	Bodenrichtwerte	42
10.1	Allgemeine Informationen	42
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	42
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	42
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	44
10.3	Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten	46
11	Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten	47
11.1	Nutzungsentgelte	47
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	48

Anhang

Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen	51
Anschriften der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg	53
Abkürzungsverzeichnis	54

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der nachfolgende Überblick über den Grundstücksmarkt mit seinen Teilmärkten ist das Ergebnis der statistischen Auswertung aller in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2015 eingegangenen Verträge (1.904).



Die Teilmärkte sind wie folgt definiert:

Ub unbebaute Bauflächen/Grundstücke sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist.

Bb bebaute Bauflächen/Grundstücke sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, und nicht der Grundstücksart Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet werden können.

ei Wohnung- und Teileigentum sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Das Eigentum bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung (Eigentumswohnung) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

lf land- und forstwirtschaftliche Flächen sind Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und auch in Zukunft nicht anders nutzbar sind.

gf Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten bleiben.

sf sonstige Flächen sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Im Grundstücksmarktbericht werden Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zusammengefasst (§ 14 Brandenburgische Gutachterausschussverordnung). Der jeweilige Nutzer des Marktberichtes wird somit in die Lage versetzt, aus den bereitgestellten Informationen sein individuelles Verhalten am Grundstücksmarkt abzuleiten. Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Grundstücksmarktes sind nicht aufzunehmen. 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



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.

Mit einer Fläche von insgesamt 2.509 km² ist der Landkreis Ostprignitz-Ruppin drittgrößter Landkreis 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.



Quelle: Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Die Stadt Neuruppin ist mit 30.695 Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von 100 Einwohnern je km² mit Abstand die größte Stadt des Landkreises. Sie ist vom Land Brandenburg als Mittelzentrum in der Region eingestuft worden. Zum Gedenken an den hier geborenen Dichter Theodor Fontane trägt sie seit 1998 den offiziellen Beinamen Fontanestadt.

Seit der Kreisgebietsreform im Dezember 1993 besteht der Landkreis aus vier amtsfreien Städten, drei amtsfreien Gemeinden und drei Ämtern. Weitere Veränderungen hinsichtlich der Verwaltungsstruktur der Ämter, Städte und Gemeinden gab es ab dem Jahre 2003 auf Grund der Gemeindestrukturreform.

Der Landkreis besteht seitdem aus 23 kreisangehörigen Gemeinden, sieben davon sind amtsfrei.

amtsfreie Städte:

Neuruppin
Kyritz
Wittstock
Rheinsberg

amtsfreie Gemeinden:

Fehrbellin
Heiligengrabe
Wusterhausen

Ämter:

Neustadt
Lindow
Temnitz

Weitergehende Informationen finden Sie auf der Internetseite des Landkreises <http://www.opr.de>.

Territoriale Lage der Ämter, Städte und Gemeinden



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

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP B-B) Berlin-Brandenburg vom 15. Mai 2009, der durch die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 wieder in Kraft gesetzt wurde, soll das Land Brandenburg aus den Strukturräumen „Berliner Umland“ und „Weiterer Metropolitanraum“ bestehen.

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

Metropole, Ober- und Mittelzentren:



Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden Neuruppin und Kyritz als Mittelzentren und die Stadt Wittstock als Mittelzentrum mit Funktionsteilung (gemeinsam mit Pritzwalk) festgelegt. Mittelzentren mit Funktionsteilung sollen gemeinsam die Versorgungsfunktion für den gemeinsamen Mittelbereich übernehmen. Der weitere Metropolitanraum umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes, der nicht zum Berliner Umland gehört.

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin werden die Kauffälle den nachfolgenden **2 Regionstypen** zugeordnet:

Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum:

- Stadt Neuruppin
- Stadt Wittstock/Dosse
- Stadt Kyritz

Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren:

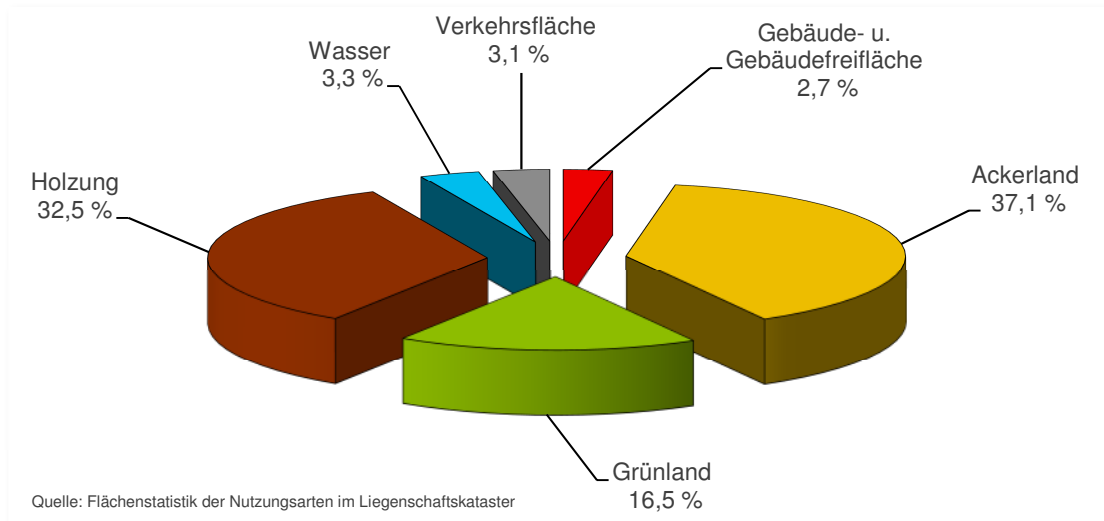
- Stadt Rheinsberg
- Amt Lindow
- Amt Temnitz
- Amt Neustadt
- Gemeinde Heiligengrabe
- Gemeinde Fehrbellin
- Gemeinde Wusterhausen/Dosse

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

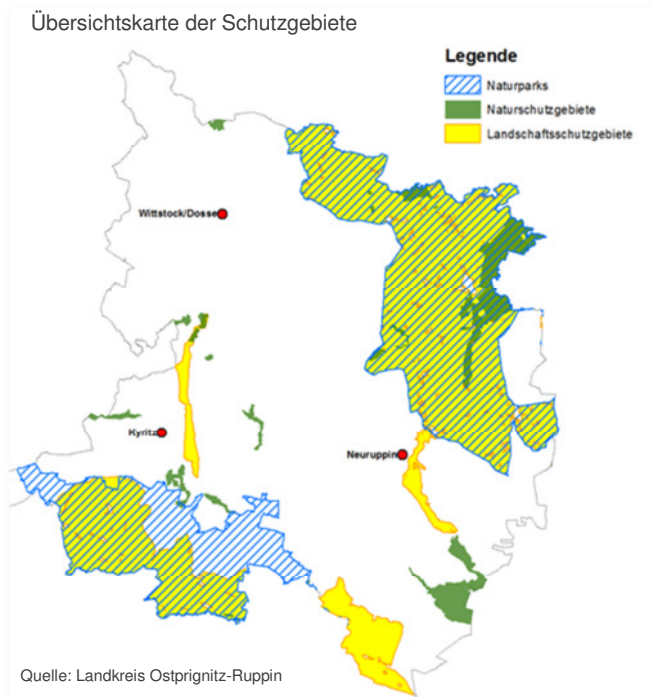
Übersicht über die Flächennutzung

Fast 90 % der Fläche wird im Landkreis Ostprignitz-Ruppin land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Der Anteil der Landwirtschaftsflächen beträgt > 50% und liegt damit über dem Landesdurchschnitt (48%).

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



Im Landkreis gibt es derzeit 17 Naturschutzgebiete, die vollständig bzw. anteilig im Kreisgebiet liegen und eine Fläche von 8.332 ha einnehmen (5% der Kreisfläche).



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) im Landkreis, die etwas mehr als ein Viertel der Kreisfläche einnehmen. Großschutzgebiete sind ein Teil des Naturparks Stechlin-Ruppiner Land im Nordosten des Kreises und im Süden ein Anteil am Naturpark Westhavelland.

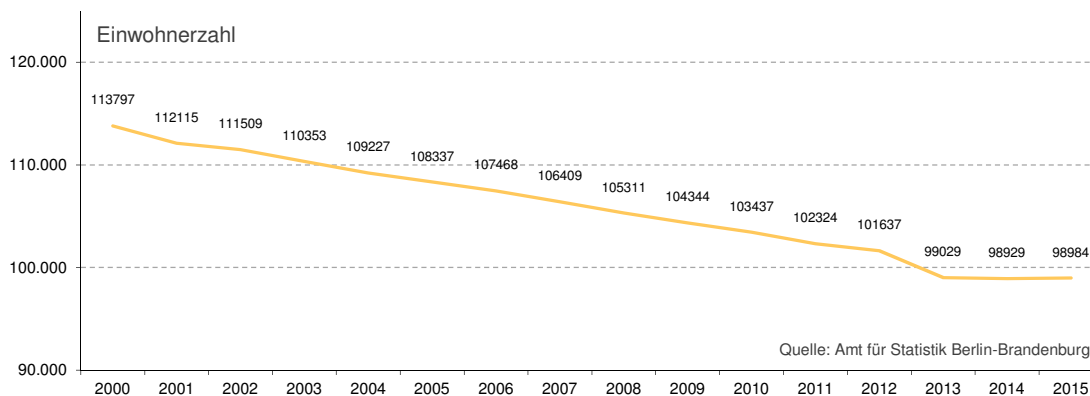
Im Naturpark Westhavelland befindet sich das größte mitteleuropäische Rast- und Brutgebiet für Wasservögel im Binnenland.

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

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.

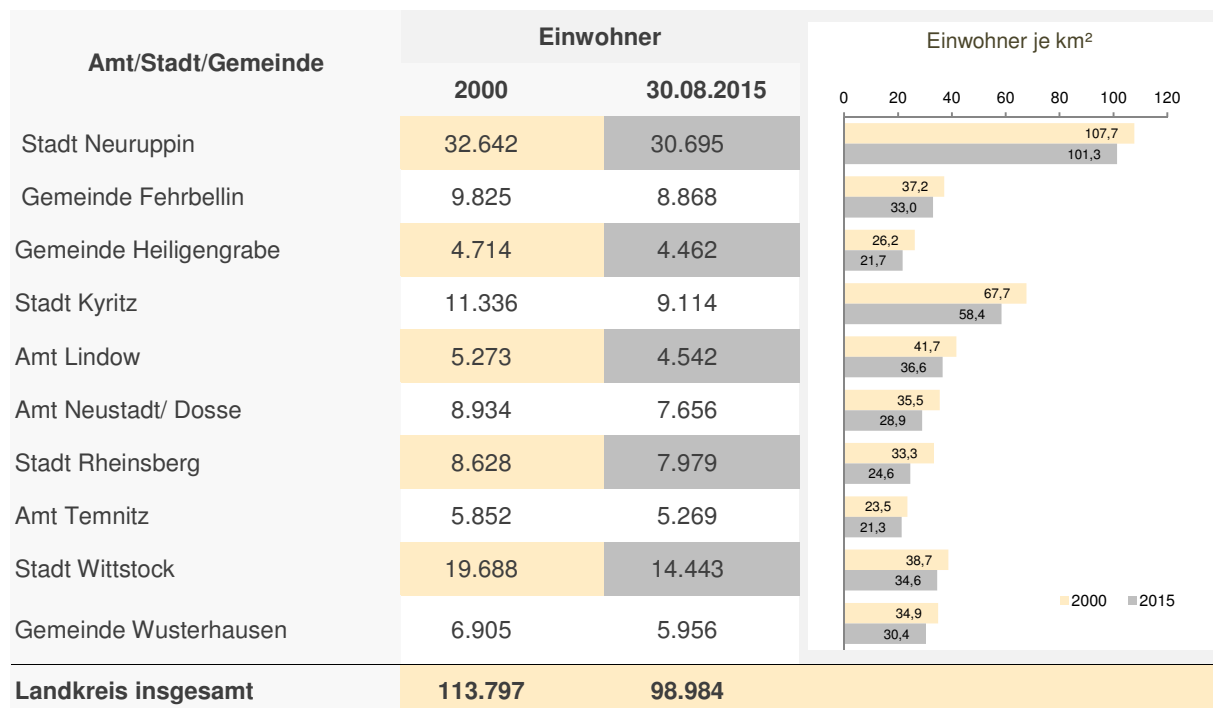
Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Hinsichtlich der knapp unter 100.000 liegenden Einwohnerzahl ist der Landkreis Ostprignitz-Ruppin zweitkleinster Landkreis nach der Prignitz. Mit einer Bevölkerungsdichte von weniger als 40 Einwohnern je km² zählt der Landkreis zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands. Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg über mehrere Jahre zeigt allerdings, dass der Landkreis Ostprignitz-Ruppin den geringsten Einwohnerrückgang der nicht an Berlin angrenzenden Kreise hat.



Im Jahr 2015 ist die Gesamteinwohnerzahl im Landkreis Ostprignitz-Ruppin erstmals wieder leicht auf 98.984 Einwohner gestiegen (Stand 30.08.2015). Ob es längerfristig zu einer Steigerung der Bevölkerungszahlen kommt, hängt u.a. von der Auslandszuwanderung von Flüchtlingen ab. Für den Zeitraum bis 2040 wird für alle Ämter und amtsfreien Gemeinden im Land Brandenburg mit einer insgesamt negativen Entwicklung gerechnet. Es wird jedoch von einem deutlich moderateren Bevölkerungsrückgang ausgegangen als bisher angenommen (Bevölkerungsprognose 2014 – 2040 vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und dem Landesamt für Bauen und Verkehr). Die Bevölkerungsentwicklung wird sich zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum stark unterscheiden. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang im letztgenannten Gebiet soll bis 2040 durchschnittlich 22 % betragen.

Vergleich der Bevölkerungsdichte in den Regionen des Landkreises:



3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage innerhalb Deutschlands aus.

Er liegt zentral zwischen den Metropolen Berlin und Hamburg. Neben den Autobahnen A 19 und A 24 und den Bundesstraßen B 5, B 102, B 103, B 167 verfügt der Landkreis über zwei der elf Verkehrslandeplätze des Landes Brandenburg 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



Gewerbegebiete im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:



- 01 Gewerbegebiet "Ländchen Belin" Fehrbellin
- 02 Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe
- 03 Gewerbegebiet Kyritz
- 04 Gewerbepark Herzberg (Amt Lindow (Mark))
- 05 Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin Treskow
- 06 Gewerbegebiet Neustadt (Dosse) - Nord
- 07 Gewerbegebiet Neustadt (Dosse) - Ost
- 08 Gewerbegebiet Rheinsberg
- 09 Gewerbegebiet Temnitz-Park
- 10 Gewerbegebiet "Papenbrucher Ch." – Wittstock/Dosse
- 11 Gewerbegebiet "Pritzwaiker Str." – Wittstock/Dosse
- 12 Gewerbegebiet "Scharfenberg" – Wittstock/Dosse
- 13 Gewerbegebiet "Stadtberg" – Wittstock/Dosse
- 14 Gewerbegebiet Fretzdorf – Wittstock/Dosse
- 15 Gewerbegebiet Wusterhausen

Mit Neuruppin besitzt der Landkreis Ostprignitz-Ruppin einen regionalen Wachstumskern. Die Wirtschaft konzentriert sich hier insbesondere auf den Tourismus und die Gesundheitswirtschaft. Weitere bedeutende Standorte, die etwa 30% der Gewerbefläche im Landkreis einnehmen sind das Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe sowie der gemeindeübergreifende Temnitzpark.

Die Unternehmensstruktur ist geprägt durch mittelständische Betriebe und das Dienstleistungsgewerbe nimmt anteilmäßig die mit Abstand wichtigste Position ein.

Die größten Arbeitgeber der Region sind die Ruppiner Klinik GmbH, der Landkreis und die Swiss Krono Gruppe. Die Schweizer Krono Gruppe, als Hersteller von Spanplatten und Laminatböden, ist mit ca. 750 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber im produzierenden Gewerbe in Ostprignitz-Ruppin und an sechster Stelle im gesamten Land Brandenburg.

Hauptwirtschaftszweig ist jedoch eine leistungsfähige und großflächige Landwirtschaft. Die Unternehmen der Ernährungswirtschaft nutzen den Standortvorteil sowie die enge Vernetzung mit den landwirtschaftlichen Produzenten. Das bedeutendste Unternehmen aus diesem Bereich ist die Emsland-Stärke Group mit einem Zweigbetrieb in Kyritz. Das Werk in Kyritz hat sich in der Unternehmensgruppe zu einem bedeutenden Standort in der Herstellung von Stärkeveredlungsprodukten für die Nahrungsmittelindustrie entwickelt.



Quelle: MAZ lokal

Der Tourismus ist ein weiterer bedeutender Wirtschaftszweig in der Region. Die touristischen Schwerpunkte konzentrieren sich insbesondere auf Neuruppin, Rheinsberg und Lindow. Es gab in den letzten Jahren eine stetig positive Entwicklung an Gästebetten und Übernachtungen. Im Berichtszeitraum besuchten 319.518 Gäste den Landkreis (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Das sind 3,8 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 3,2 Tage und die Bettenauslastung 40,8 %.

Insbesondere der Naturtourismus (Wandern, Radfahren, Wassertourismus) steht in der Vermarktung des Ruppiner Seenlandes im Vordergrund. 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 Wochenendhaussiedlungen zur Verfügung.



Hafendorf Rheinsberg
Quelle: roompot.de/ferienparks

Ein besonderer Anziehungspunkt ist hier das Hafendorf in Rheinsberg am „Großen Rheinsberger See“. Die Ferienhäuser, errichtet in skandinavischen Fachwerkstil, stehen direkt am Wasser und verfügen über einen eigenen Bootsanleger. Der Ferienpark bietet eine Mischung aus Wellness und aktiver Freizeitgestaltung.

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. Die Neustädter Gestüte blicken auf eine 225-jährige Tradition in der Pferdezucht und -ausbildung zurück.



Gestüt in Neustadt/Dosse
Quelle: Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Das Brandenburgische Haupt- und Landgestüt stellt ein Zentrum der nachhaltigen ländlichen Entwicklung von regionaler und überregionaler Bedeutung dar.

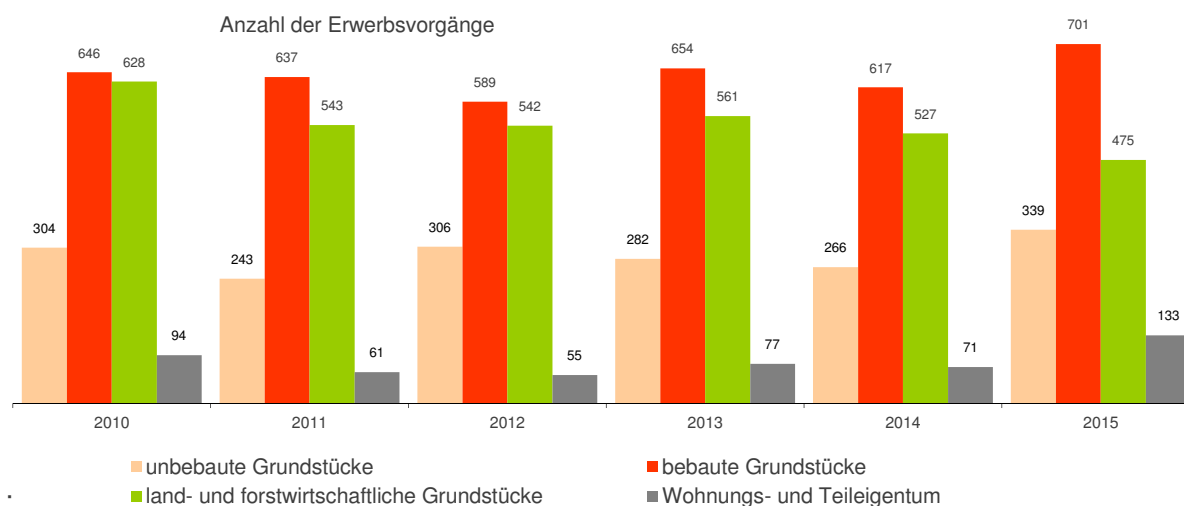
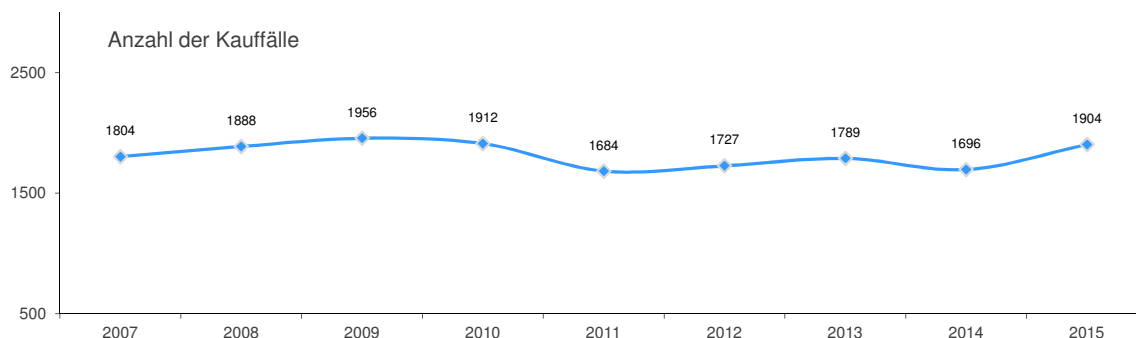
Zunehmend gewinnt der Radtourismus an Bedeutung. Die Region ist ideal für die aktive Erholung auf dem Fahrrad geeignet. Für Radtouristen sind in den letzten Jahren zahlreiche Radwege gebaut und ausgebaut worden. Sie sind meist asphaltiert und durchgängig ausgeschildert. So führt u.a. der Hauptradwanderweg „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

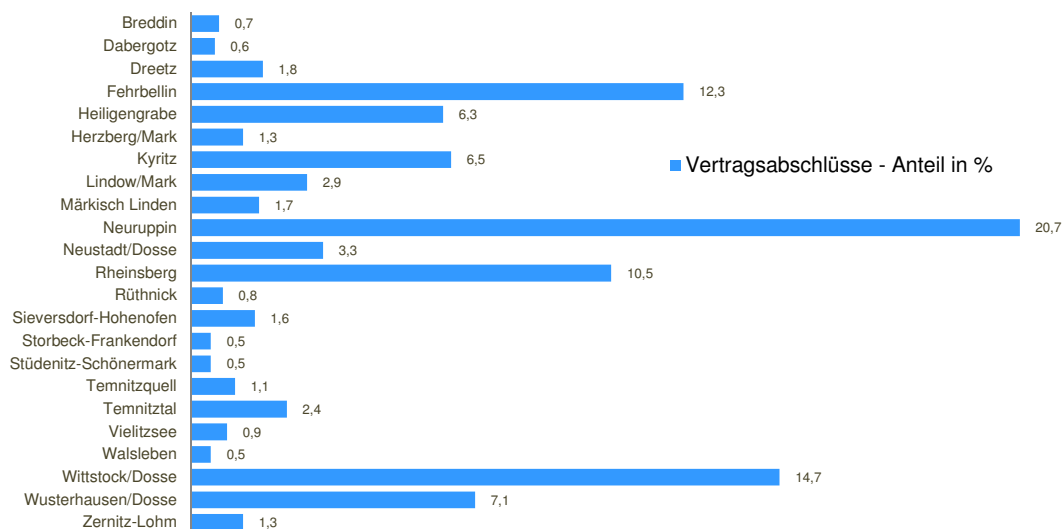
4.1 Vertragsvorgänge

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2015 die Daten von 1904 Verträgen in die AKS (automatisiert geführte Kaufpreissammlung) aufgenommen und zur Auswertung bereitgestellt. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr beträgt über 27 %.



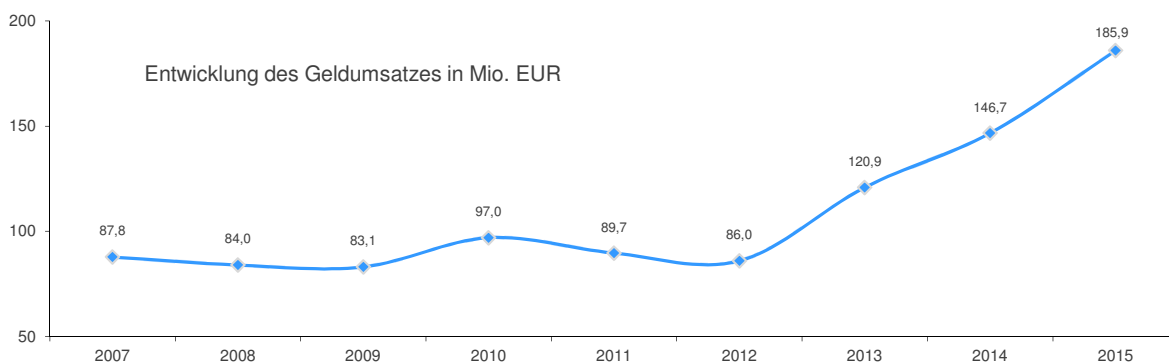
Während sich bei den unbebauten und den bebauten Grundstücken die Anzahl der Verträge im Vergleich zum Vorjahr erhöht hat, sind für land- und forstwirtschaftliche Flächen weniger Kauffälle registriert worden. Bei den Eigentumswohnungen war ein erheblicher Anstieg der Vertragsvorgänge zu verzeichnen. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr betrug hier 86 %.

Die territoriale Verteilung der Kauffälle zeigt das nachfolgende Diagramm:

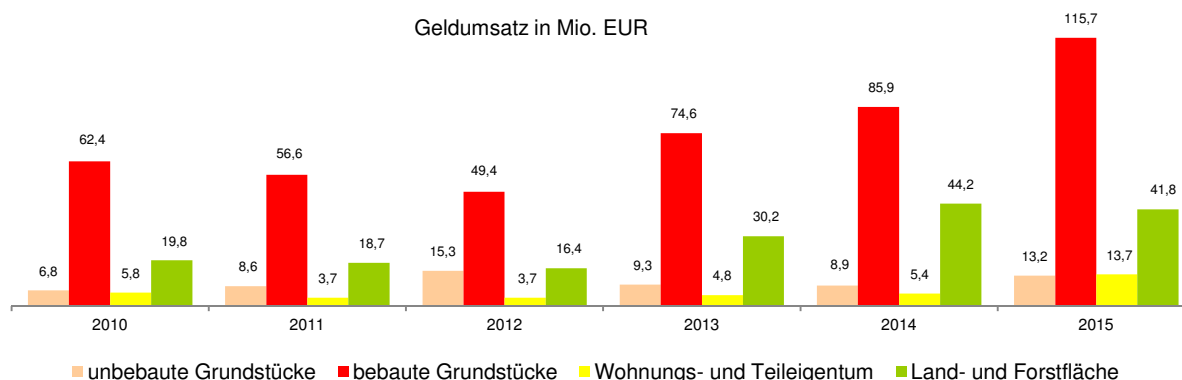


4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich angestiegen, obwohl der Flächenumsatz leicht rückläufig war. Die Umsatzsteigerung insgesamt beträgt 26,3 %.



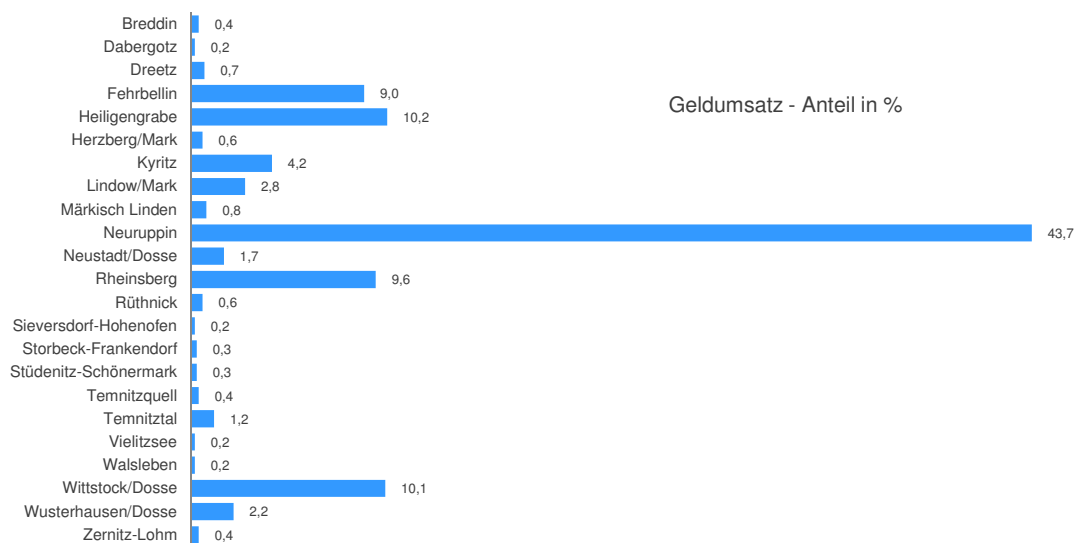
Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten



Ein leichter Umsatzrückgang musste beim Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen hingenommen werden.

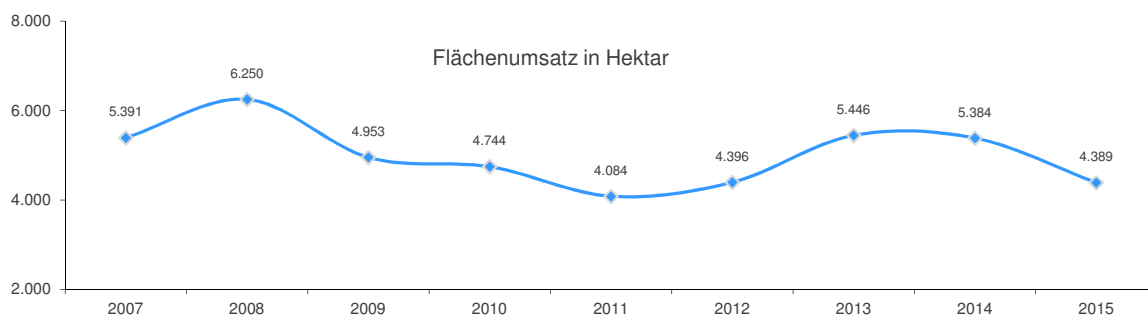
Deutlich gestiegen ist der Geldumsatz dagegen bei den unbebauten Bauflächen (47,4 %) und bei den bebauten Grundstücken (34,7 %). Die höchste Umsatzsteigerung im Vergleich zum Vorjahr war jedoch bei den Eigentumswohnungen mit 132,4 % zu verzeichnen.

Die Verteilung des Geldumsatzes in den Gebietskörperschaften des Landkreises zeigt die nachfolgende Abbildung:



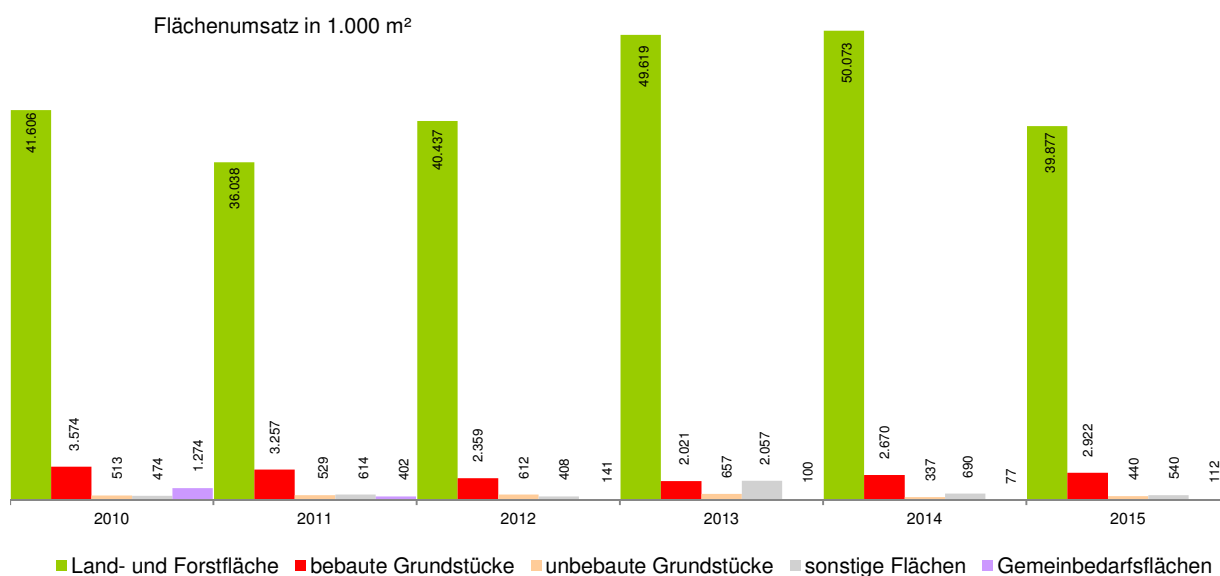
4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist im Jahr 2015 deutlich zurückgegangen (18,5 %).



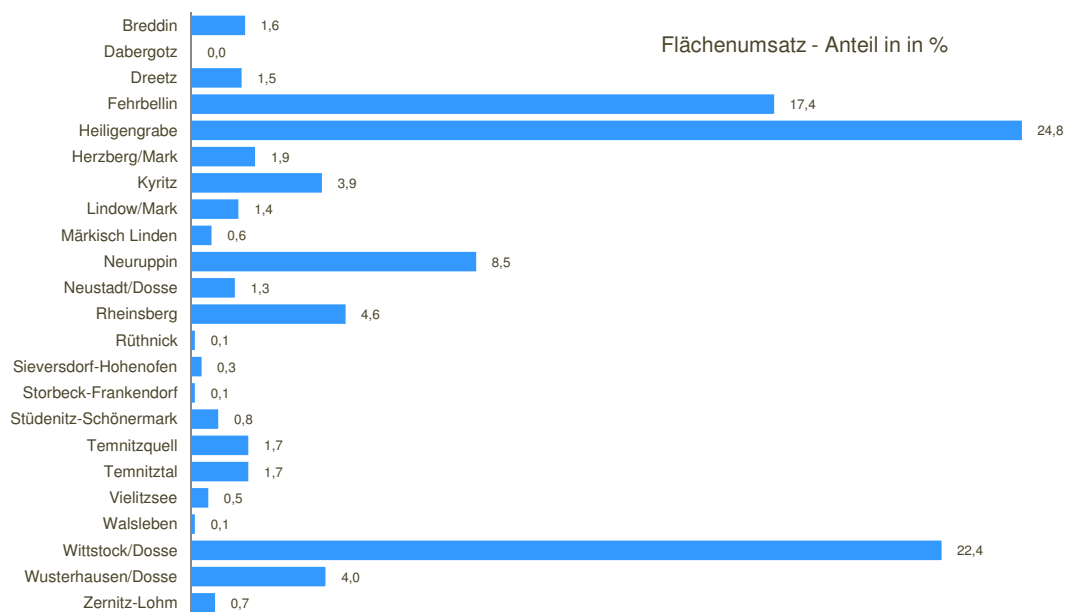
Dieser Rückgang ist ursächlich bedingt durch den geringen Umsatz im Teilmarkt der Land- und Forstflächen. Hier wurden insgesamt 1.020 ha weniger Grundstücksfläche verkauft.

Entwicklung des Flächenumsatzes in den einzelnen Teilmärkten:



Obwohl der Flächenumsatz beim Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen deutlich zurückgegangen ist, beträgt der prozentuale Anteil am Gesamtumsatz noch 90,9 %. Auch bei den sonstigen Flächen war ein Umsatzrückgang zu verzeichnen. Bei den unbebauten Baugrundstücken wurden jedoch deutlich mehr Flächen verkauft (30 %). Eine Steigerung des Umsatzes gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist auch bei den bebauten Grundstücken (9,6 %) und den Gemeinbedarfsflächen (45,3 %) nachgewiesen.

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



5 Bauland

5.1 Allgemeines

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

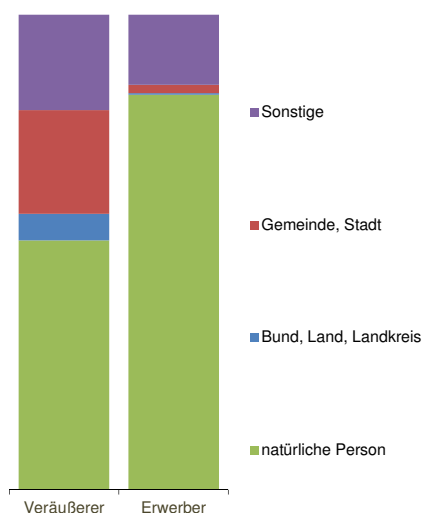
Bei den unbebauten Baugrundstücken ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine positive

Tendenz zu verzeichnen. Flächen- und Geldumsatz sind um mehr als 30 % angestiegen, während sich die Anzahl der Kauffälle um 73 erhöht hat.

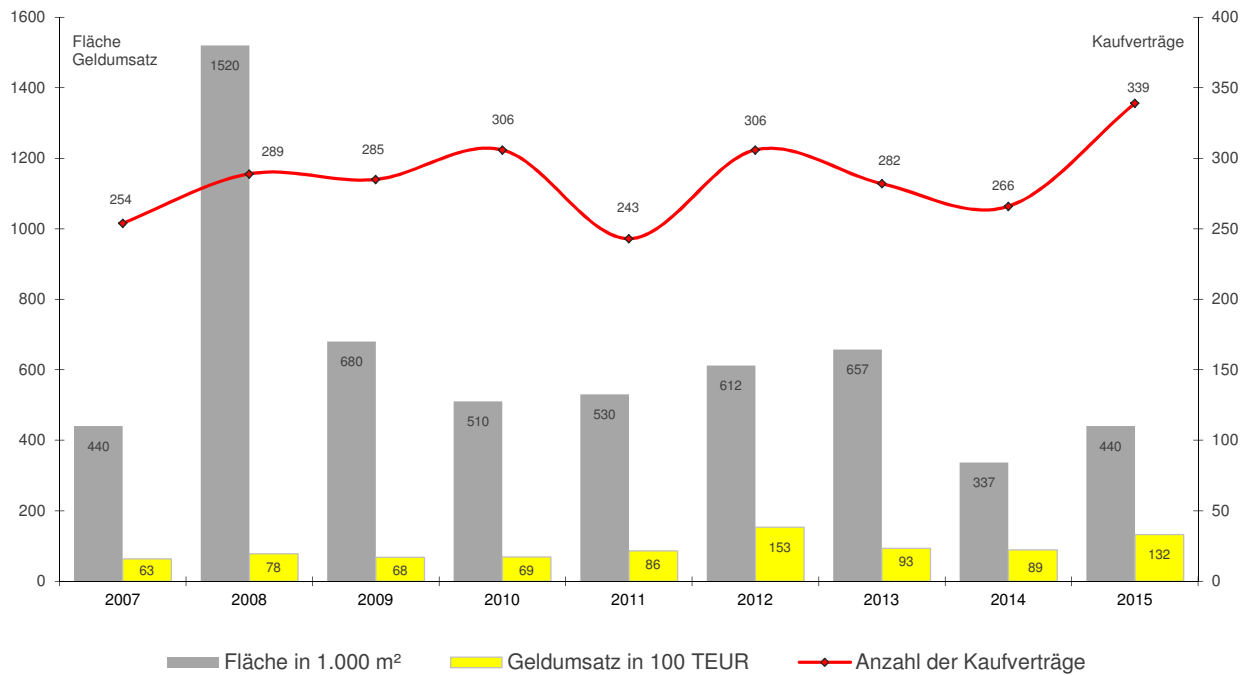
Veräußerer und Erwerber waren im Berichtszeitraum wieder überwiegend natürliche Personen. Besonders hoch ist der Anteil der Privatpersonen beim Erwerb von Grundstücken (83 %).

Neben vier Tauschverträgen und zwei Zwangsversteigerungen wurde der überwiegende Teil der Baugrundstücke (98,2 %) durch Kauf erworben.

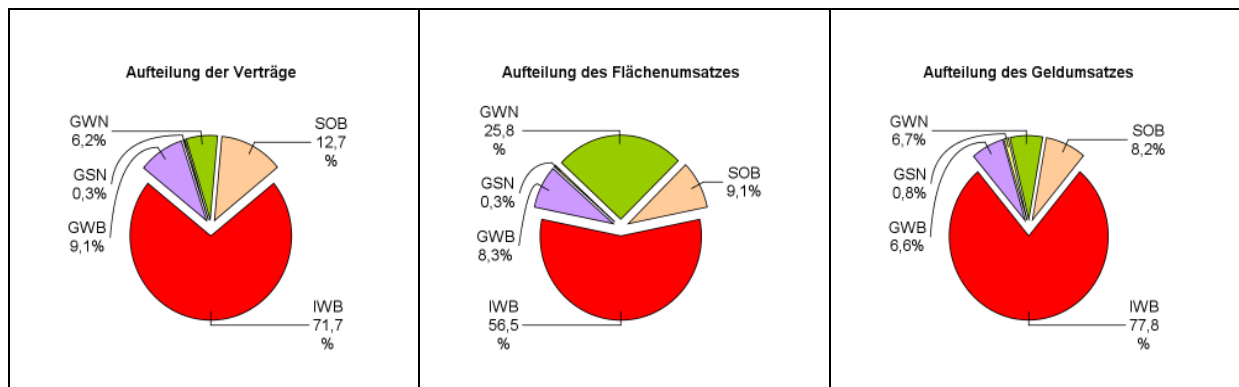
Die durchschnittliche Flächengröße (1.297 m²) und der mittlere Kaufpreis (33,45 EUR/m²) haben sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert.



Die Entwicklung des Gesamtumsatzes zeigt das nachfolgende Diagramm:

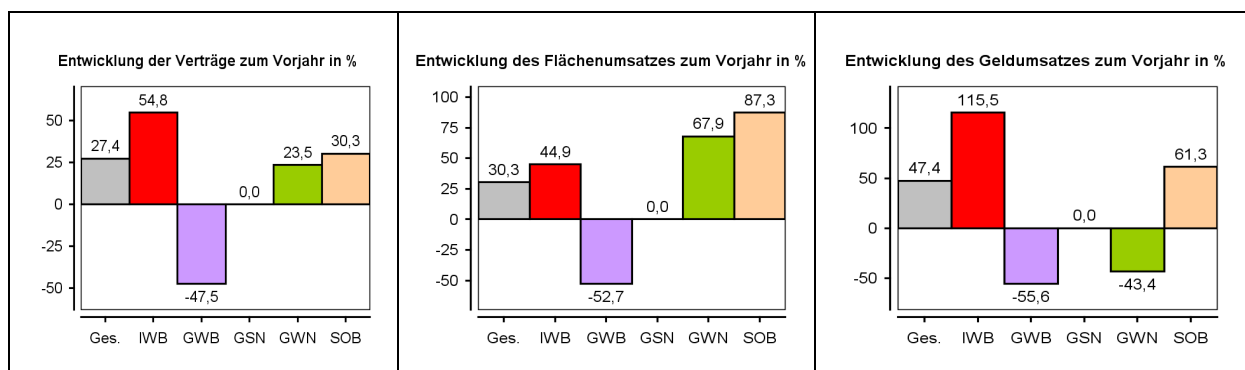


Anteil der einzelnen Grundstücksarten am Gesamtumsatz:



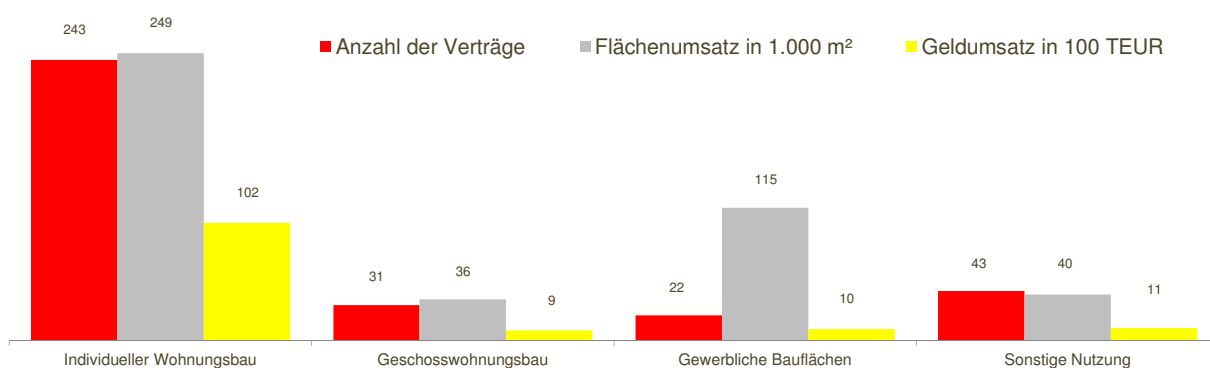
SOB = sonstiges Baugrundstück GWN = Gewerbebaugrundstücke IWB = individueller Wohnungsbau GWB = Geschosswohnungsbau

Entwicklung des Umsatzes im Vergleich zum Vorjahr:



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

Übersicht der Umsätze nach Grundstücksarten:



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Dieser Teilmarkt umfasst Grundstücke, die mit der Absicht erworben werden, auf ihnen in absehbarer Zeit Eigenheime (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) zu errichten. Die Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau befinden sich in Eigenheimgebieten sowie in gemischt genutzten dörflichen und städtischen Lagen. Mit 243 Kauffällen betrug der Anteil dieser Grundstücke 71,7 % am Gesamtumsatz aller unbebauten Baugrundstücke.

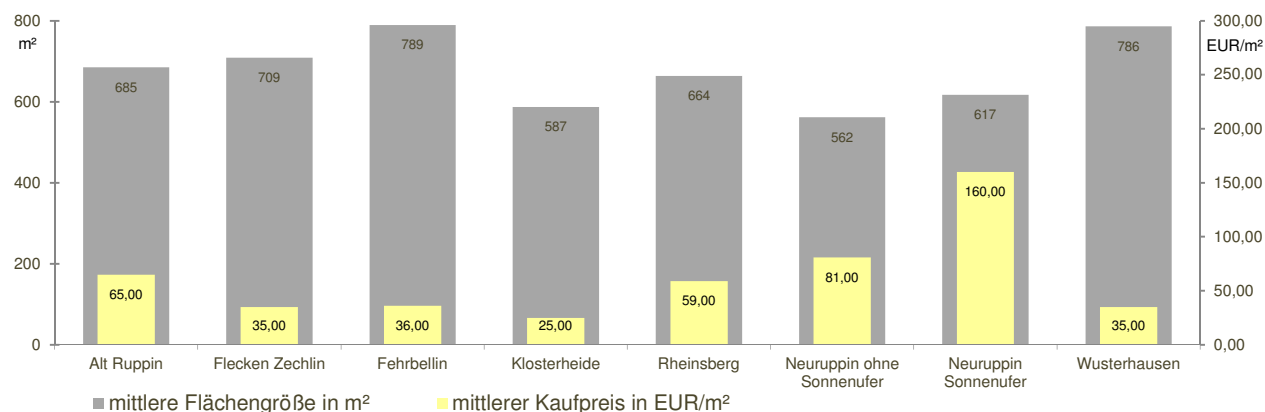
Im Berichtszeitraum konnten 159 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

mittlere Fläche:	984 m ²
mittlerer Preis:	36,00 EUR/m ²
Preisspanne:	5,00 EUR/m ² - 166,00 EUR/m ²

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

dörfliche Lagen:	1.189 m ²	17,00 EUR/m ²
städtische Lagen:	835 m ²	50,00 EUR/m ²
Eigenheimgebiete in den Dörfern und Städten:	757 m ²	60,00 EUR/m ²

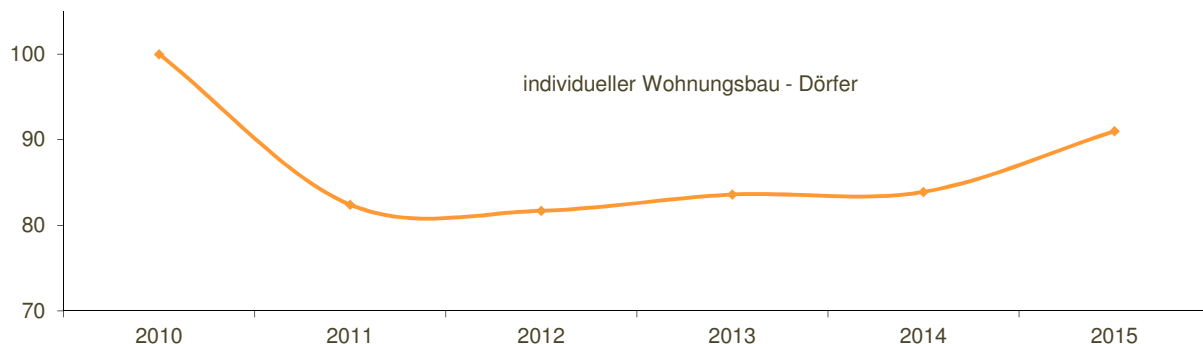
Das nachfolgende Diagramm zeigt das Preisniveau für selbstständige baureife Flächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in ausgewählten Eigenheimgebieten des Landkreises:



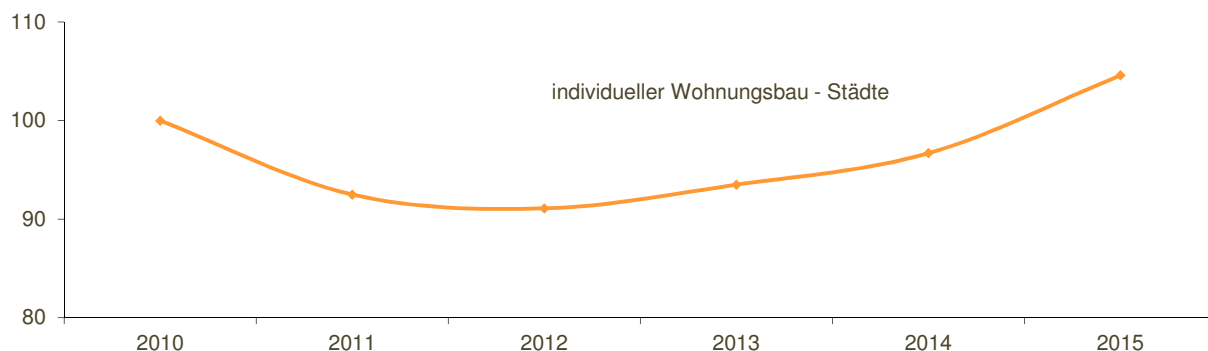
5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

Dörfer:



Städte:



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.

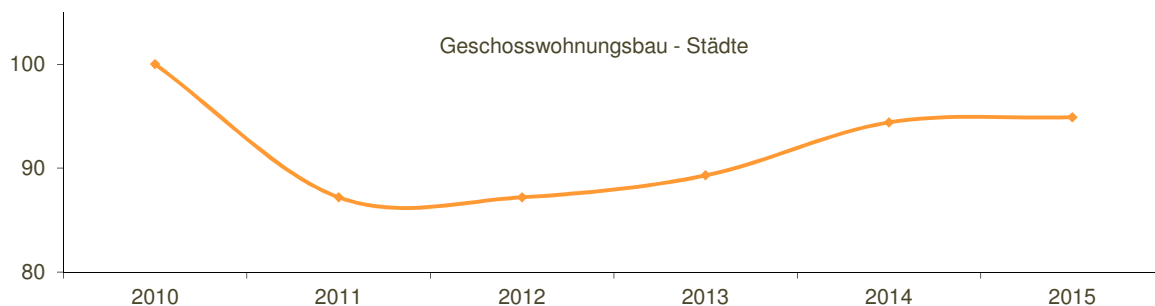
Von den 31 Kauffällen in diesem Teilmarkt konnten im Berichtszeitraum 17 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

mittlere Fläche:	600 m ²
mittlerer Preis:	50,00 EUR/m ²
Preisspanne:	15,00 EUR/m ² - 92,00 EUR/m ²

Das Bodenrichtwertmittel betrug hier 36,50 EUR/m².

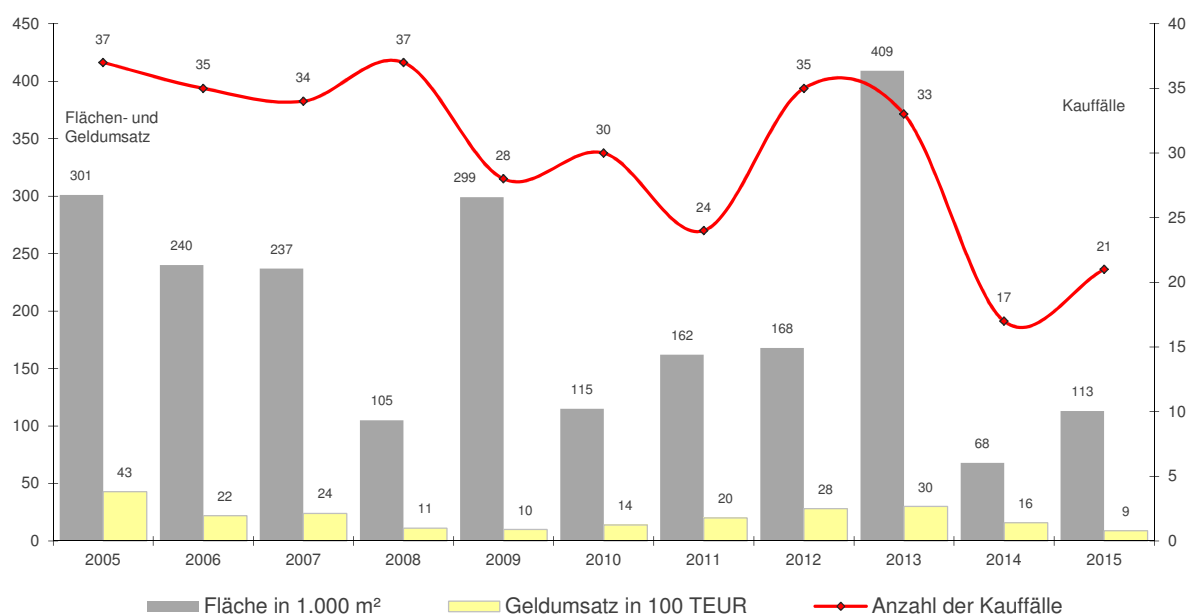
5.3.2 Bodenpreisindexreihen

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



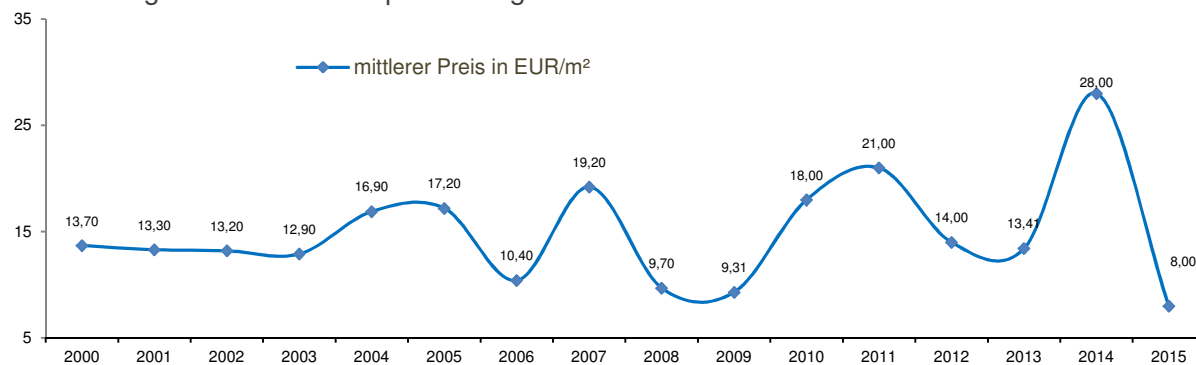
Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 21 Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke registriert. Das entspricht nur einem Anteil von 6,2 % der insgesamt veräußerten, unbebauten Flächen. Während sich die Anzahl der Vertragsvorgänge um fast 24 % und der Flächenumsatz sogar um 68 % erhöht haben, ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 43 % zurückgegangen. Der mittlere Verkaufspreis von allen gewerblichen Bauflächen lag im Jahr 2015 bei 12,00 EUR/m² und die durchschnittliche Flächengröße betrug 5.404 m².

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 12 Kauffälle für selbstständig nutzbare Gewerbegrundstücke (ohne Land- und Forstwirtschaft) ausgewertet werden. Die Analyse dieser Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

mittlere Fläche:	7.729 m ²
mittlerer Preis:	8,00 EUR/m ²
Preisspanne:	2,00 EUR/m ² - 12,00 EUR/m ²

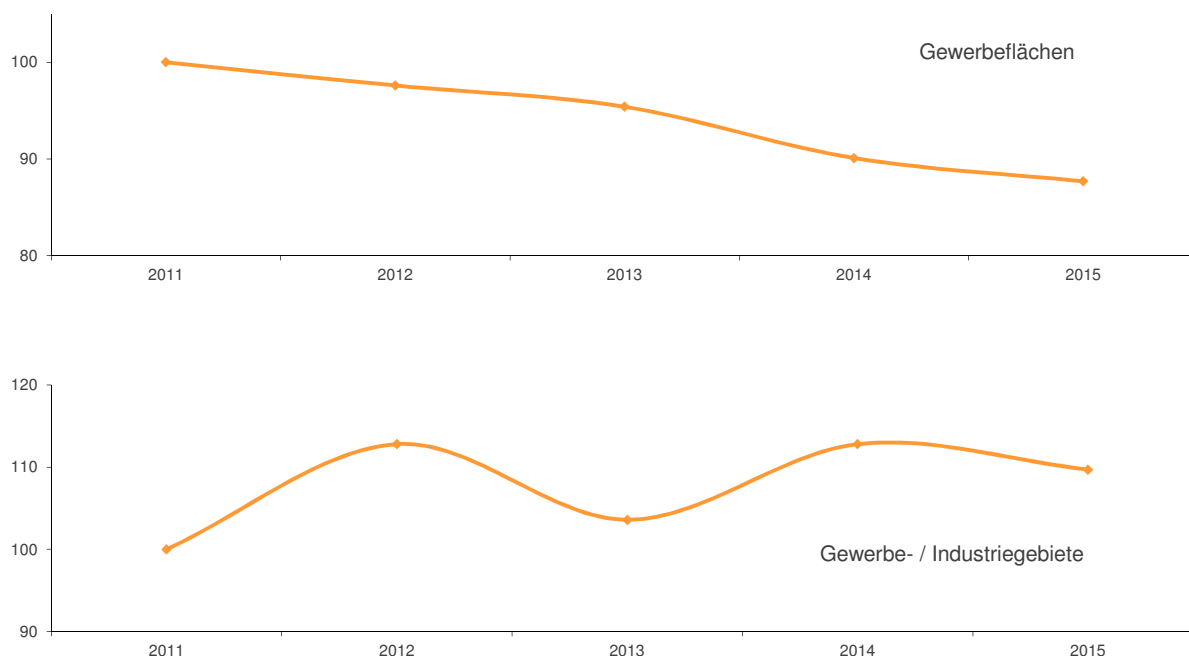
Wegen der Lage der Gewerbegrundstücke in preisärmeren Gebieten ist der durchschnittliche Kaufpreis im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken. Er liegt annähernd auf Bodenrichtwertniveau (9,00 EUR/m²).

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 Teilmärkten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erstellt.



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Nachfrage nach Grundstücken im Entwicklungszustand Bauerwartungs- bzw. Rohbauland ist nach wie vor nur sehr gering. Es wurden deshalb zum Stichtag 31.12.2015 keine Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz Ruppin beschlossen.

Hilfsweise wurde für die Bewertung dieser Bauflächen, wie auch in den Jahren zuvor, die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Dazu wurden auch Kauffälle aus zurückliegenden Jahren herangezogen.

Eine Analyse der Kauffälle der Jahre 2010 bis 2015 stellt sich wie folgt dar:

Bauerwartungsland:	30 % vom Bodenrichtwert (17 Kauffälle)
Rohbauland:	50 % vom Bodenrichtwert (39 Kauffälle)

5.6 Sonstiges Bauland

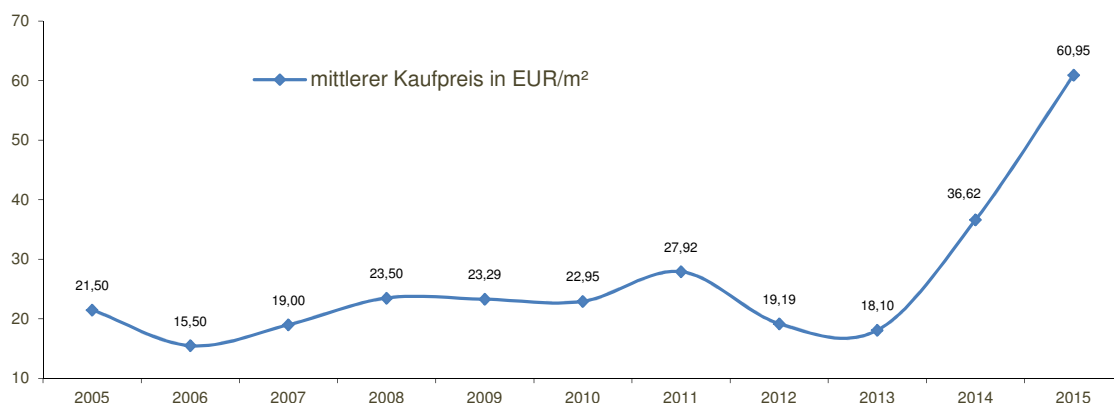
Unbebaute Wochenend-/Ferienhausgrundstücke

Im Berichtszeitraum konnten, wie auch im Vorjahr, 28 Verträge für Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

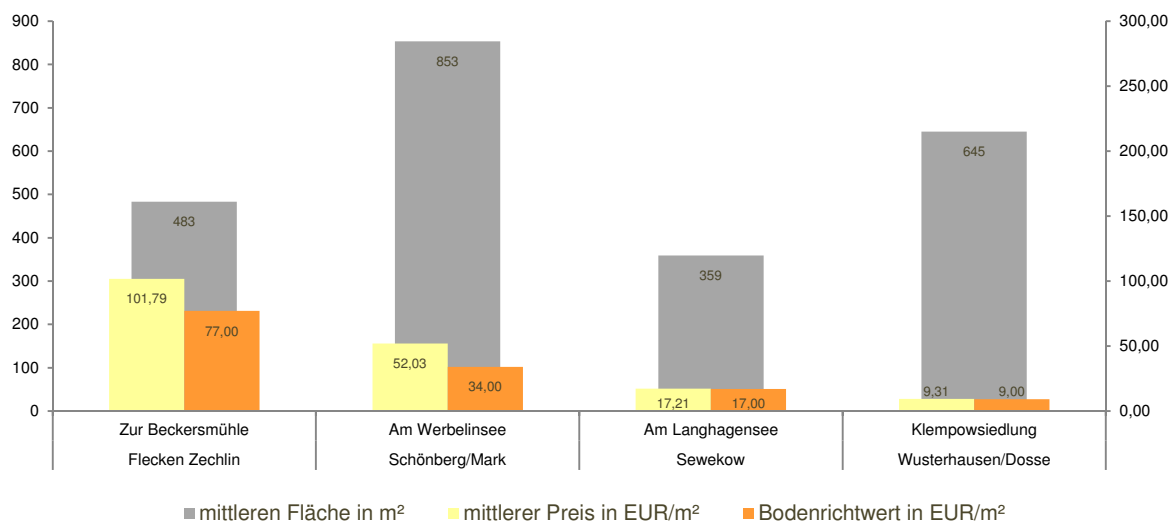
Ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Erholungswertqualität der Grundstücke ergab sich ein durchschnittlicher Preis von 60,95 EUR/m² (Kaufpreisspanne: 8,00 bis 164,00 EUR/m²) bei einem mittleren Bodenrichtwert von 45,00 EUR/m². Die Flächengröße betrug im Durchschnitt 527 m².

Der mittlere Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich angestiegen, da fast die Hälfte der veräußerten unbebauten Grundstücke (13 Kauffälle) im voll erschlossenen Ferienhausgebiet in Flecken Zechlin (Zur Beckersmühle) gelegen sind. In diesem B-Plan Gebiet wurden Kaufpreise von 55,00 bis 164,00 EUR/m² für Erholungsflächen gezahlt.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der mittleren Kaufpreise für Erholungsgrundstücke im Zeitraum von 2005 bis 2015 im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:



Mittlerer Flächenumsatz und Durchschnittspreis in ausgewählten Erholungsgebieten:



Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat 93 zonale Bodenrichtwerte für Erholungsgrundstücke mit Stichtag 31.12.2015 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 2016 beschlossenen Orientierungswerte für Erholungsgrundstücke:

Klassifizierung	Orientierungswerte in EUR/m ²
einfacher Erholungswert	12,00
mittlerer Erholungswert	17,00
guter Erholungswert	22,00
guter bis Tendenz zu sehr gutem Erholungswert	28,00
sehr guter Erholungswert	32,00

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;

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;

5.7 Sonderauswertungen

Arrondierungsflächen

Unter Arrondierungsflächen versteht man selbstständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Seit 2014 werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin die Kauffälle für Arrondierungsflächen in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung für eine Sonderauswertung entsprechend gekennzeichnet. Aus den Jahren 2014 und 2015 konnten insgesamt 73 Vertragsvorgänge für Wohnbauflächen zur Erweiterung bestehender Grundstücke selektiert werden. Dabei wurden nur Kauffälle unter 500 m² Grundstücks-

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

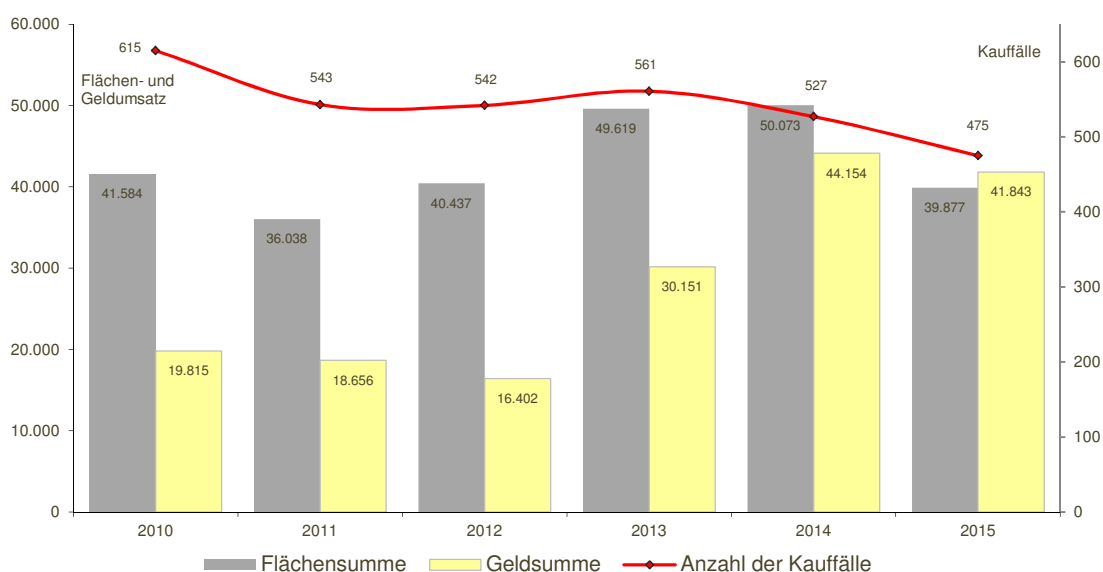
fläche berücksichtigt. Wegen der geringen Datenmenge wird zunächst nur zwischen baurechtlich notwendigen und baurechtlich nicht notwendigen Zukäufen unterschieden. Eine Lageabhängigkeit wird nicht berücksichtigt. Bei der Arrondierung von Gartenflächen zum Hausgrundstück konnten aus den Jahren 2014/2015 insgesamt 41 Kauffälle ($\leq 1.000 \text{ m}^2$) selektiert werden. Für die Auswertung der Verkäufe wurde das Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert untersucht:

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittspreis in % des Bodenrichtwertes	Preisspanne in % des Bodenrichtwertes	
			Min	Max
baurechtlich notwendige Flächen	36	94	18	400
baurechtlich nicht notwendige Flächen	37	90	25	120
Hausgärten	41	27	11	53

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

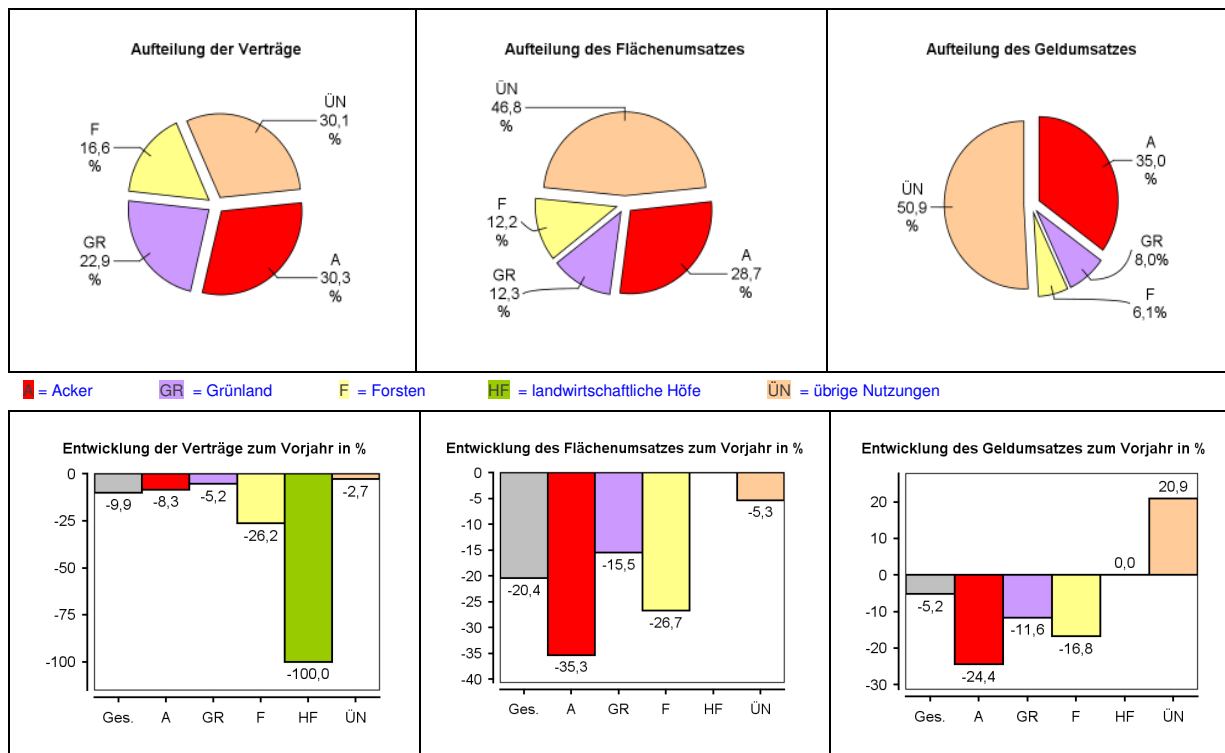
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 ImmoWertV).



Der Gesamtumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen. Der Anteil am Flächenumsatz lag bei 91 % (Vorjahr 93 %) und der Anteil am Geldumsatz bei 22,5 % (Vorjahr 30,1 %).

Die durchschnittliche Flächengröße im Berichtszeitraum betrug 83.952 m^2 (Vorjahr 95.015 m^2) und der mittlere Preis $0,86 \text{ EUR/m}^2$ (Vorjahr $0,73 \text{ EUR/m}^2$).

Anteil einzelner Nutzungen am Gesamtumsatz und Entwicklung zum Vorjahr:

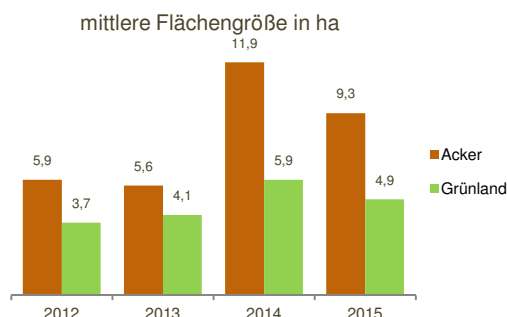
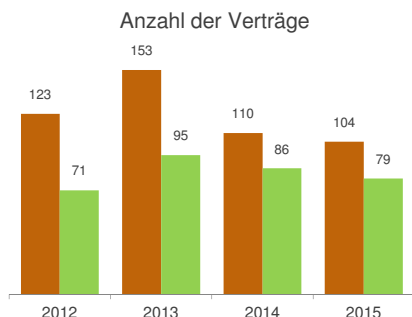


6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster betrug die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2015 insgesamt 138.071 ha. Das sind 55 % der Gesamtfläche des Landkreises. Der Anteil einzelner Nutzungsarten an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:

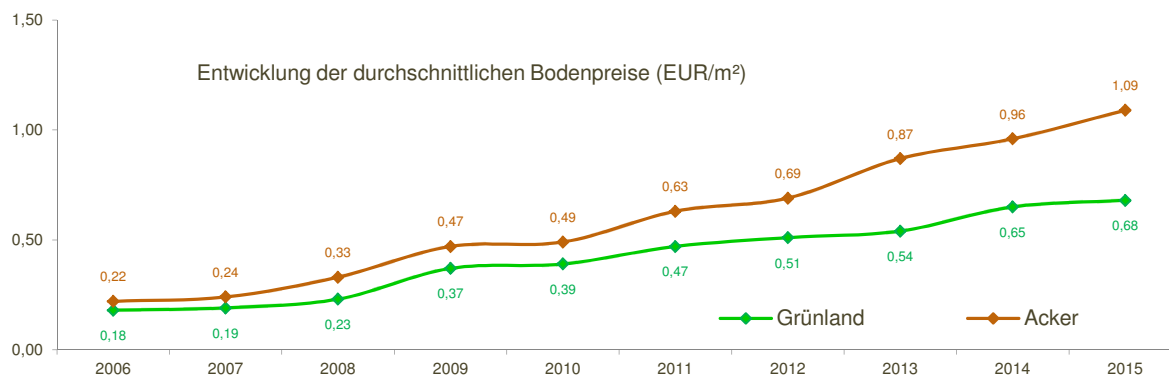


- Acker:** 93.122 ha (67 %)
- Grünland:** 41.467 ha (30 %)
- Unland:** 1.589 ha (1 %)

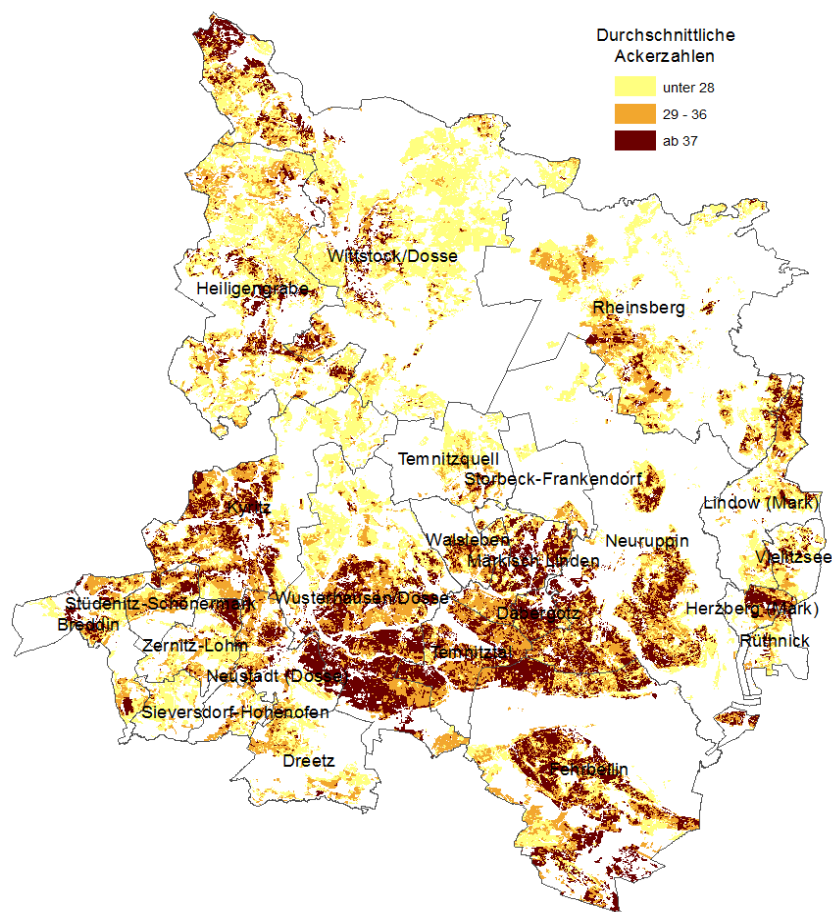


6.2.1 Preisniveau

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 beinhalten weniger als 10 % andere Nutzungen.



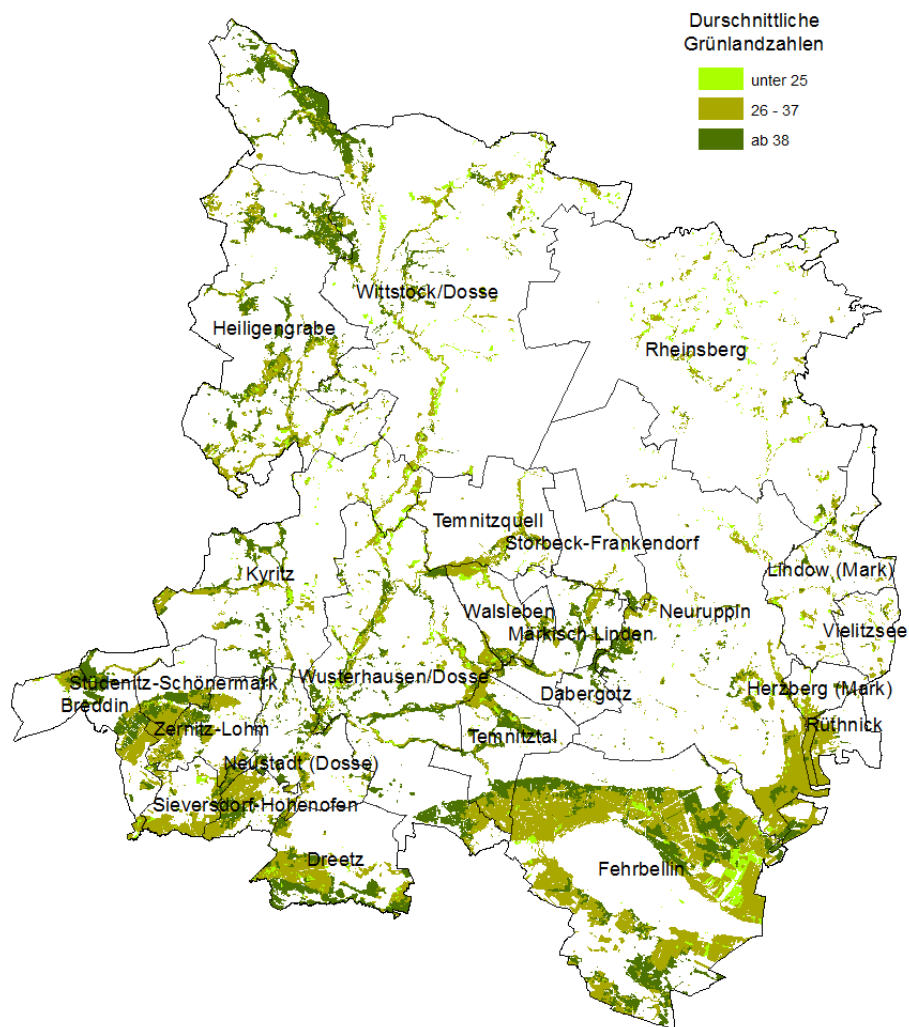
Die Ertragsfähigkeit der Ackerflächen im Landkreis wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:



Mittlere Kaufpreise nach Anbaueignung (Ackerzahl):

Nutzungsart	Jahr	Kauffälle	Preisspanne in EUR/m²	mittlerer Kaufpreis in EUR/m²
Ackerland (AZ ≤ 28)	2014	52	0,31 – 1,76	0,90
	2015	42	0,55 – 2,35	1,00
Ackerland (AZ 29 - 36)	2014	41	0,24 – 2,13	0,98
	2015	47	0,60 – 1,65	1,10
Ackerland (AZ ≥ 37)	2014	17	0,59 – 2,16	1,08
	2015	15	0,75 – 2,20	1,32

Die Ertragsfähigkeit der Grünlandflächen im Landkreis wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:



Mittlere Kaufpreise nach Anbaueignung (Grünlandzahl):

Nutzungsart	Jahr	Kauffälle	Preisspanne in EUR/m ²	mittlerer Kaufpreis in EUR/m ²
Grünland (GZ ≤ 25)	2014	8	0,31 – 1,76	0,74
	2015	5	0,42 – 0,89	0,68
Grünland (GZ 26 - 37)	2014	56	0,32 – 1,66	0,64
	2015	62	0,14 – 1,09	0,66
Grünland (GZ ≥ 38)	2014	22	0,29 – 1,09	0,64
	2015	16	0,46 – 1,63	0,77

BVVG Verkäufe

Der starke Rückgang des Flächenumsatzes im landwirtschaftlichen Bereich ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die BVVG im Berichtszeitraum deutlich weniger Flächen (ca. 50 %) als im Vorjahreszeitraum veräußert hat. Die mittleren Preise bei Verkäufen der BVVG sind jedoch bei den Acker- als auch bei den Grünlandflächen nach wie vor 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	2014	19	1,38	91	0,87
	2015	21	1,36	89	1,03
Grünland	2014	17	0,77	69	0,62
	2015	18	0,83	60	0,66

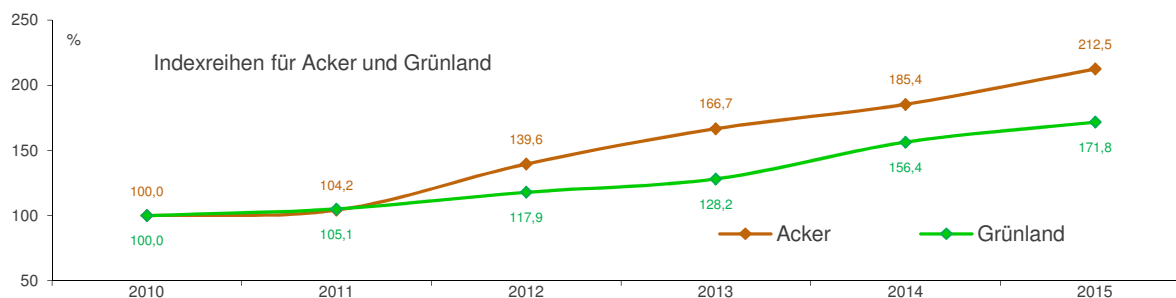
Begünstigtes Agrarland

Der Begriff des begünstigten Agrarlandes bezieht sich auf Flächen, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, die sich aber darüber hinaus wegen ihrer Lage oder ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten für eine andere Nutzung eignen.

Im Berichtszeitraum konnten hier 29 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr selektiert werden. Bei einer mittleren Flächengröße von 2.600 m² betrug der **mittlere Preis 2,65 EUR/m²**.

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

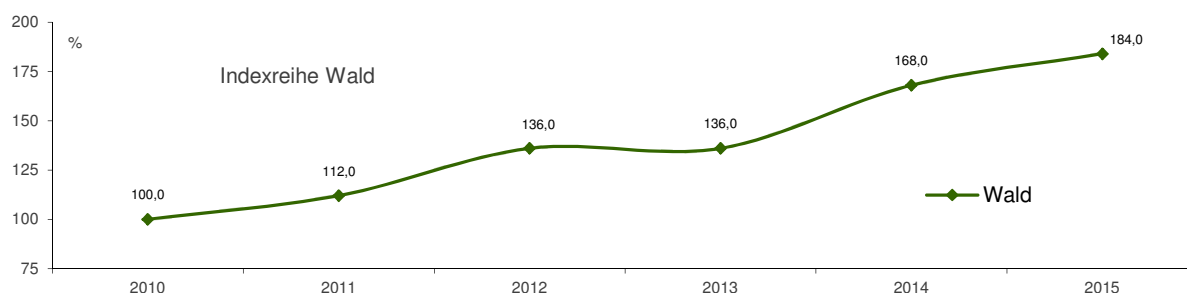
Für Acker und Grünland wurden neue Indexreihen aus den Jahresmittelwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2010) erstellt. Sie sind zum 1. Januar des Jahres ermittelt und beziehen sich auf selbstständige Grundstücke (Fremdnutzung kleiner 10 %) mit einer Flächengröße ab 2.500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



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen



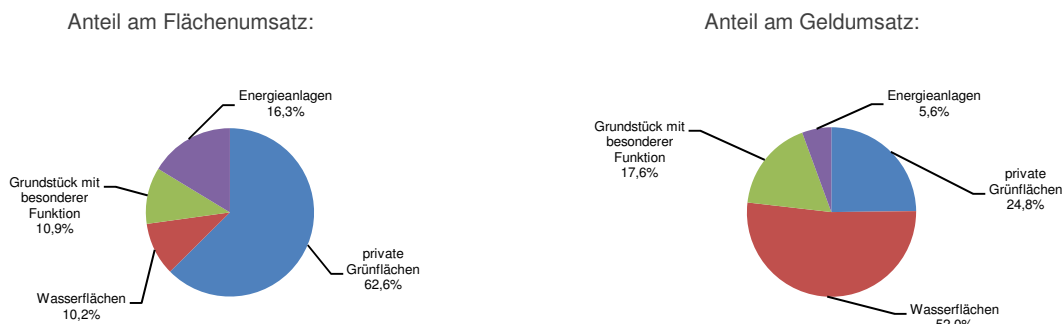
Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 81.580 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Das sind rund 33 % der Gesamtfläche des Landkreises. Die Analyse von 56 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße über 2.500 m² ergibt einen mittleren Kaufpreis von 0,52 EUR/m² (einschließlich Bestand) bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 73.311 m². Der Vergleichswert des Vorjahres betrug 0,44 EUR/m².



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

In diesem Teilmarkt werden Kauffälle analysiert, 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 168 Kauffälle erfasst, das sind 11 Kauffälle mehr als im Vergleichszeitraum 2014. Flächen- und Geldumsatz sind jedoch deutlich zurückgegangen. Der Gesamtflächenumsatz betrug 54 ha bei einer mittleren Flächengröße von 3.212 m². Es wurde ein mittlerer Kaufpreis von 6,38 EUR/m² (2014/5,94 EUR/m²) gezahlt.

Analyse ausgewählter Nutzungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

Preisbestimmende Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	mittlere Flächengröße in m ²	mittlerer Preis in EUR/m ²
Private Grünanlagen	74	1.242	5,51
• Hausgärten	32	982	4,70
• Eigentumsgärten/Kleingärten*	25	817	3,36
• Private Grünfläche	16	2.397	8,68
Wasserflächen	22	12.386	0,55
▪ Private Gräben	10	4.488	0,25
Grundstück mit besonderer Funktion	32	2.807	2,35
• Grundstück mit Schutzeinrichtung (Deich)	17	2.204	0,73
• Private Wege	14	3.535	4,28
Grundstück für Energieanlagen	1	3.0217	7,00
• Solaranlagen	1	3.0217	7,00

* nur Kauffälle ohne Baulichkeiten (Gartenlaube)

Bei 5 Kauffällen für private Grünflächen, die einer Bodenrichtwertzone zugeordnet werden konnten, betrug die Abhängigkeit vom Bodenrichtwert im Mittel ca. 25% bei einer Spanne von 10% bis 70%. 4 Grundstücke in direkter Wasserlage erzielten einen mittleren Preis von 12,00 EUR/m².

Für **nicht ertragsorientierte Wasserflächen** wurde von den Gutachtern ein Orientierungswert von **0,25 EUR/m²** aus den Kauffällen im Berichtszeitraum für das Jahr 2016 ermittelt.

Orientierungswerte für **Gärten** in Abhängigkeit von der Lage der Grundstücke für das Jahr 2016 (Beschluss der Gutachter):

für Hausgärten:

Städte: 25 % vom angepassten Bodenwert

Dörfer: 30 % vom angepassten Bodenwert

für Dauerkleingärten und Eigentumsgärten:

Städte: 15 % vom Bodenrichtwert für baureifes Land

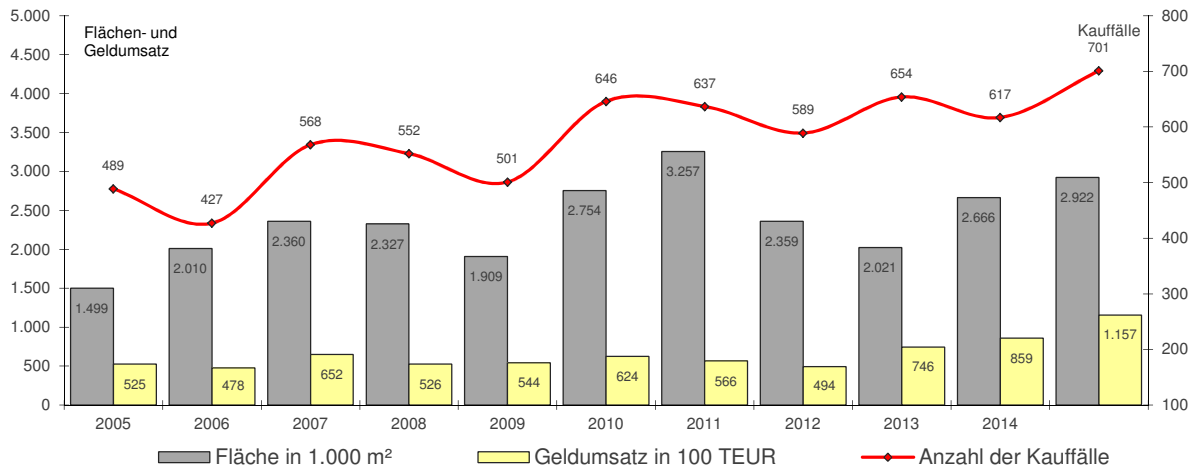
Dörfer: 20 % vom Bodenrichtwert für baureifes Land

8 Bebaute Grundstücke

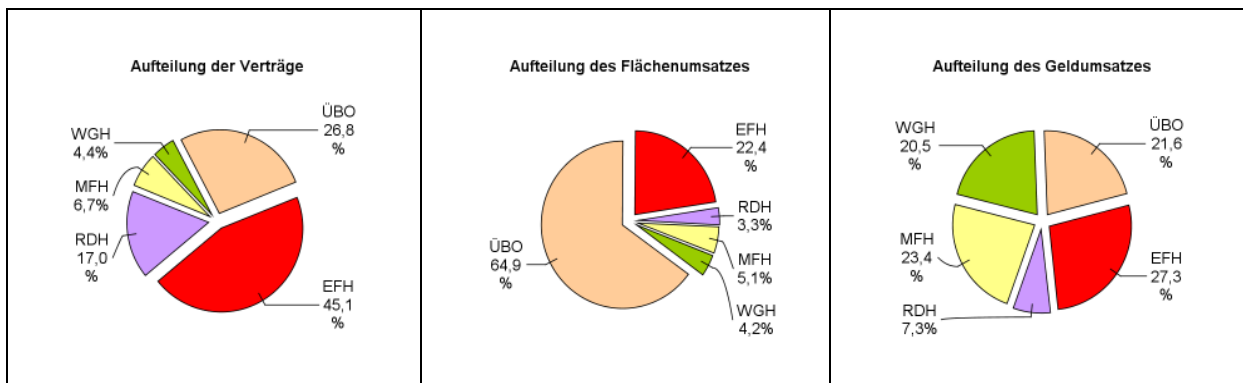
8.1 Allgemeines

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, die den Gesamtkaufpreis (Gebäude und Grundstück) maßgeblich bestimmen.

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Jahr 2015 insgesamt 701 Kauffälle für bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das sind 13,6 % mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz ist um fast 30 Mio. EUR gestiegen, während sich der Flächenumsatz um ca. 26 ha erhöht hat. 95,9 % aller bebauten Grundstücke wurden durch Kauf erworben und 24 Grundstücke (3,4 %) wechselten im Wege der Zwangsversteigerung den Eigentümer.



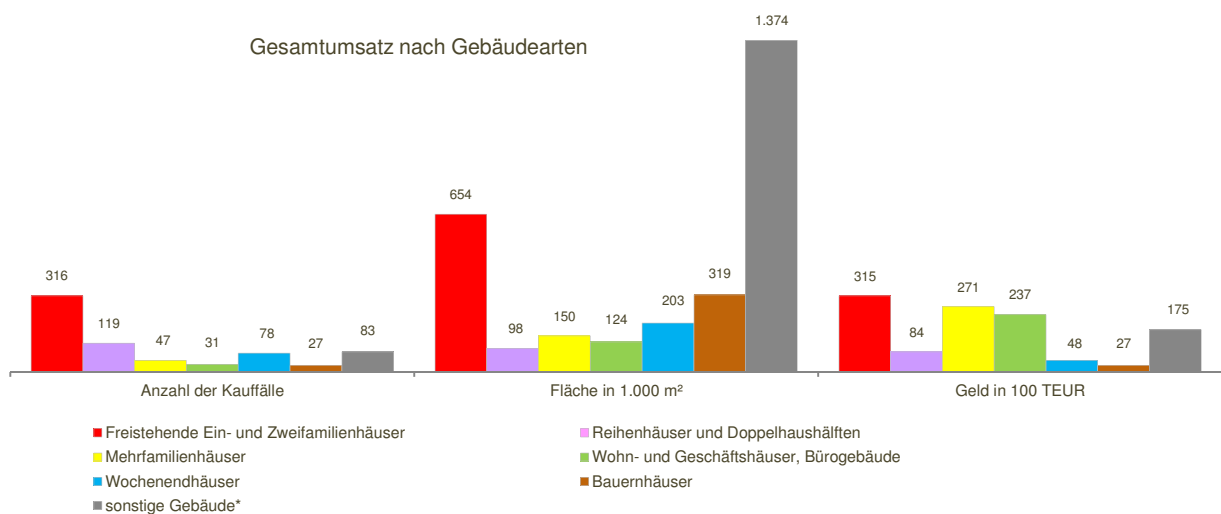
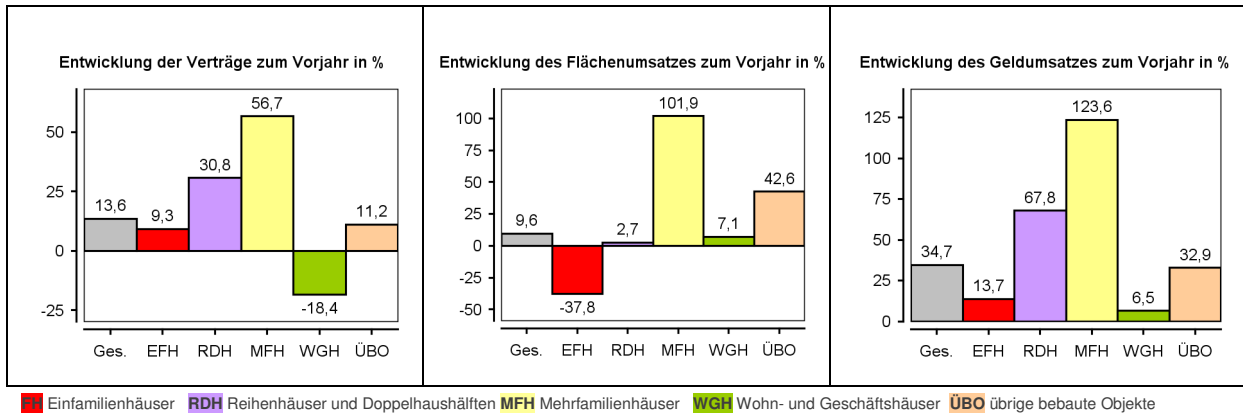
Anteil der Gebäudearten am Gesamtumsatz



■ Einfamilienhäuser ■ RDH Reihenhäuser und Doppelhaushälften ■ MFH Mehrfamilienhäuser ■ WGH Wohn- und Geschäftshäuser ■ ÜBO übrige bebaute Objekte*

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

Entwicklung der einzelnen Gebäudearten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

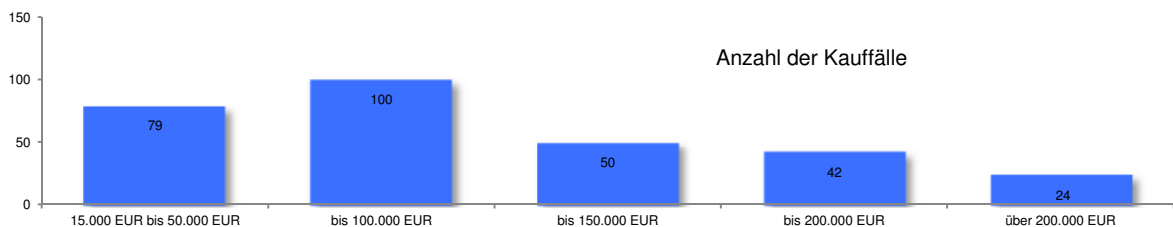


*z.B. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeit Zwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen u.a.

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Berichtszeitraum 316 Verträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das bedeutet eine Umsatzsteigerung von 9,3 % gegenüber dem Vorjahr. Während sich der Geldumsatz um 13,7 % erhöht hat, ist der Flächenumsatz um 37,8 % zurückgegangen.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Verteilung der Vertragsvorgänge:



8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

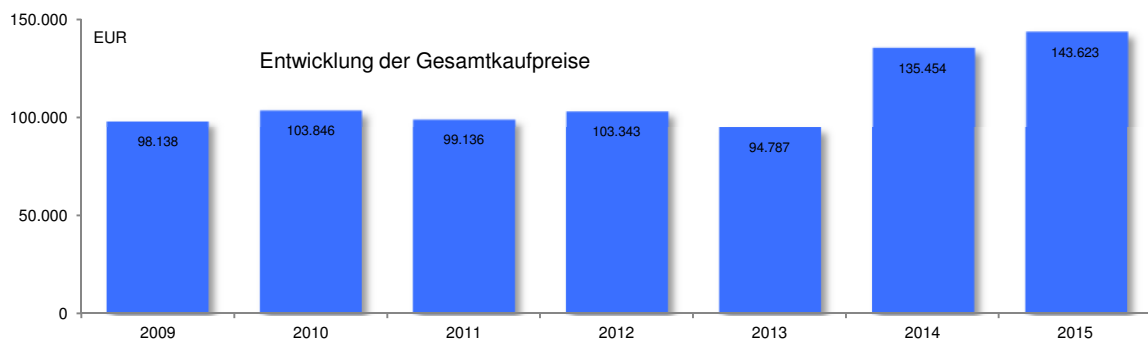
Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 112 Verkäufe mit freistehenden Einfamilienhäusern, einschließlich der Siedlungs- und Landhäuser und 5 Kauffälle bebaut mit Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (mit Angabe der Wohnfläche) erfasst und ausgewertet werden.

Ein- / Zweifamilienhäuser:

mittlere Grundstücksgröße:	1.393 m ²	[1.334 m ²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	143.623 EUR	[135.454 EUR]
Kaufpreisspanne:	35.000 EUR - 950.000 EUR	

[] Werte des Vorjahres

Baualtersklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR]	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [EUR/m ²]
Baujahr bis 1948	2014	43	1912	106.000	146	735
	2015	45	1916	143.808	161	897
Baujahr 1949 bis 1990	2014	29	1972	117.000	149	833
	2015	33	1976	113.997	132	866
Baujahr 1991 bis 2012	2014	46	2000	166.000	147	1.133
	2015	38	1998	168.162	154	1.104
Baujahr ab 2013	2014	5	2013	214.000	125	1.765
	2015	1	2015	180.500	97	1.861



Ein- / Zweifamilienhäuser in Eigenheimgebieten (2015=19 Kauffälle):

mittlere Wohnfläche :	151 m ²	[142 m ²]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil :	1.286 EUR/m ²	[1.110 EUR/m ²]
Kaufpreisspanne:	405 EUR/m ² – 2.738 EUR/m ²	
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	950 EUR/m ² *	[858 EUR/m ²]

* 17 Kauffälle [] Werte des Vorjahres

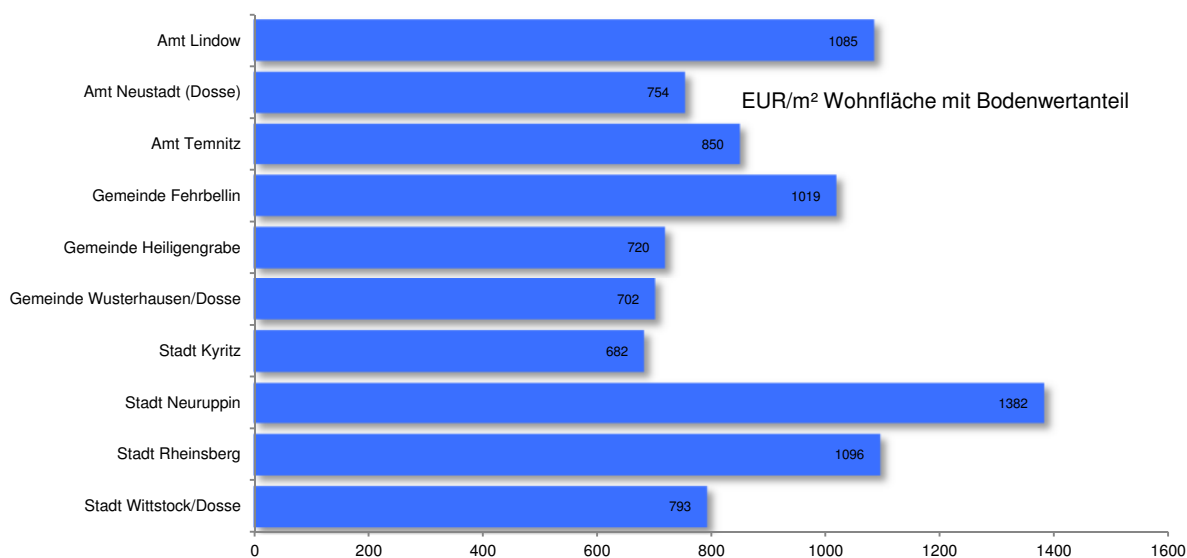
Ein- / Zweifamilienhäuser gemischte Nutzung in dörflicher und städtischer Lage (2015=98 Kauffälle):

mittlere Wohnfläche :	150 m ²	[148 m ²]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil :	901 EUR/m ²	[890 EUR/m ²]
Kaufpreisspanne:	213 EUR/m ² – 1.861 EUR/m ²	
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	757 EUR/m ² *	[747 EUR/m ²]

* 84 Kauffälle [] Werte des Vorjahres



Das nachfolgende Diagramm zeigt die Wohnflächenpreise in den einzelnen Regionen des Landkreises:



8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- / Zweifamilienhäuser

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

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 werden

die Verkaufsobjekte besichtigt, fotografisch erfasst und mit dem Liegenschaftskataster abgeglichen. Es werden nur Gebrauchtimmobilien mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren berücksichtigt.

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:	pauschal 4 % des vorläufigen Sachwertes des Gebäudes (ohne Nebengebäude) (Pkt. 3.4 Abs. 6 RL SW-BB)
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:	01.01.2014 – 31.12.2015	01.01.2014 – 31.12.2015	01.01.2014 – 31.12.2015
Bodenrichtwertbereich:	5,00 €/m ² - 32,00 €/m ²	14,00 €/m ² - 54,00 €/m ²	25,00 €/m ² - 150,00 €/m ²
Grundstücksgröße:	380 m ² bis 4.800 m ²	150 m ² bis 3.300 m ²	170 m ² bis 2.400 m ²
Anzahl der untersuchten Kauffälle:	148	44	51
Anzahl der auswertbaren Kauffälle:	103	44	35

*die Sachwertfaktoren für DHH/RH werden unter dem Gliederungspunkt 8.3.2 dargestellt

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

	Sachwertfaktor 2015	Sachwertfaktor 2016
Dörfer im Landkreis	0,72 (62 Kauffälle)	0,83 (95 Kauffälle)
Städte ohne Neuruppin/Alt Ruppin	0,74 (73 Kauffälle)	0,81 (36 Kauffälle)
Neuruppin und Alt Ruppin	0,80 (25 Kauffälle)	0,92 (23 Kauffälle)

8.2.3 Vergleichswertfaktoren

Gemäß § 193 Abs 5 S. 2 Nr. 4 BauGB und § 13 ImmoWertV sind von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke zu ermitteln. Sie werden u.a. zur überschlägigen Ermittlung von Verkehrswerten herangezogen. Bei individuell genutzten Grundstücken handelt es sich in der Regel um einen Gebädefaktor, der auf eine Flächen- oder Raumeinheit bezogen ist. Hier wird das Verhältnis aus den jeweiligen Kaufpreisen und den dazugehörigen Wohnflächen ermittelt.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes der Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren sind die einzelnen Gebäudearten in verschiedene Standardstufen einzuordnen. Diese Eingruppierung wurde analog für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren angewandt. Die Sachwertrichtlinie für das Land Brandenburg gibt eine Orientierungshilfe für die Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen.

Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende EFH, ZFH, für DHH und RH (in Anlehnung an Tabelle 1 der Anlage 2 SW-RL)

Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung
Standardstufe 2: (einfach)	normale Bauausführungen und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995
Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführungen und / oder durchschnittliche Modernisierungen ab ca. 1995
Standardstufe 4: (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005
Standardstufe 5: (stark gehoben)	hochwertige Bauausführung

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt aus den Kaufpreisen 2014/2015 nach Standardstufen			
		Dörfer	Städte
Standardstufe 1	Kaufpreise (Anzahl)	6	5
	mittlerer Kaufpreis (EUR)	91.513	95.542
	mittlere Grundstücksfläche (m ²)	3.007	1.943
	mittlere Wohnfläche (m ²)	170	136
	Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche ohne Bodenwert)	438,75	465,02
	Spanne (EUR/m ² Wohnfläche ohne BW)	371,15 - 489,65	408,49 – 547,50
Standardstufe 2	Kaufpreise (Anzahl)	43	29
	mittlerer Kaufpreis (EUR)	118.547	147.100
	mittlere Grundstücksfläche (m ²)	1.577	898
	mittlere Wohnfläche (m ²)	156	142
	Vergleichsfaktor EUR/m ² Wohnfläche ohne Bodenwert)	656,28	779,46
	Spanne (EUR/m ² Wohnfläche ohne Bodenwert)	542,42 – 786,69	700,00 – 895,29
Standardstufe 3	Kaufpreise (Anzahl)	42	17
	mittlerer Kaufpreis (EUR)	145.621	184.000
	mittlere Grundstücksfläche (m ²)	1.195	866
	mittlere Wohnfläche (m ²)	143	152
	Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche ohne Bodenwert)	920,56	978,52
	Spanne (EUR/m ² Wohnfläche ohne Bodenwert)	784,43 – 1.110,78	872,38 – 1.086,20
Standardstufe 4	Kaufpreise (Anzahl)	5	7
	mittlerer Kaufpreis(EUR)	156.480	216.917
	mittlere Grundstücksfläche (m ²)	1.046	1.143
	mittlere Wohnfläche (m ²)	124	163
	Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche ohne Bodenwert)	1.163,27	1.142,17
	Spanne (EUR/m ² Wohnfläche ohne Bodenwert)	1.283,83 - 1.861,11	1.012,74 - 1.308,44

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen steht den regionalen Gutachterausschüssen häufig keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen zur Verfügung. Aus diesem Grund hat der obere Gutachterausschuss auf der Grundlage eines landeseinheitlichen Erfassungs- und Auswertemodells überregionale durchschnittliche Liegenschaftszinssätze mittels des Programms „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ ermittelt.

Eine ausführliche Darstellung der Rahmenbedingungen steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse www.gutachterausschuss-bb.de unter dem Menüpunkt „Standardmodelle“ zur Verfügung.

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte beträgt im Mittel 3,8 % (1,2 % bis 7,6 %). Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und gegebenenfalls angepasst werden.

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden im Berichtszeitraum insgesamt 119 Kauffälle erfasst, das sind 31 % mehr als im Vorjahr. Damit nimmt dieser Teilmarkt den zweitgrößten Anteil (14,7 %) am Gesamtumsatz aller bebauten Grundstücke ein. Bei einem leichten Flächenanstieg (3 %) hat sich der Geldumsatz um 68 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

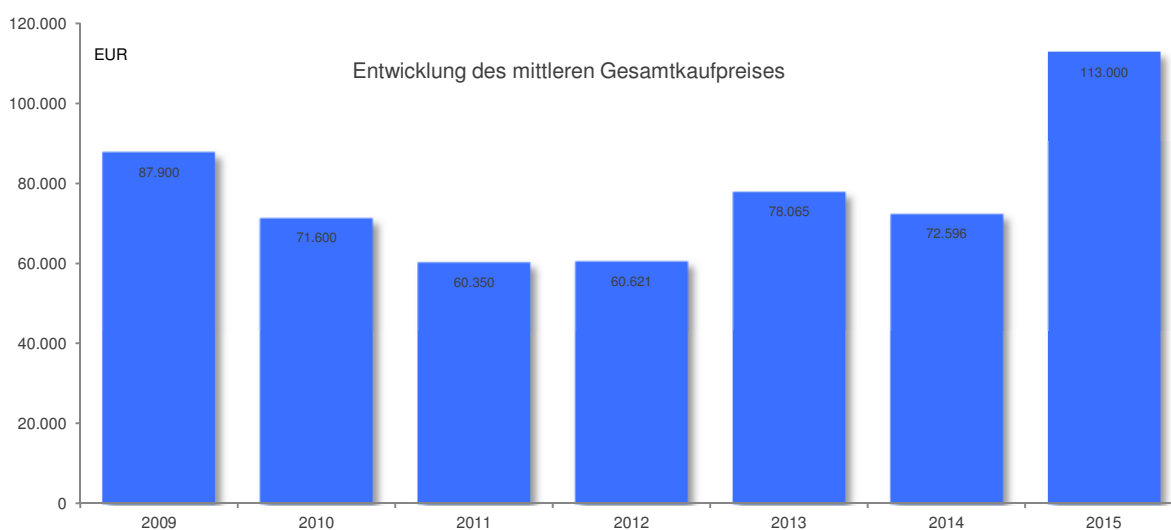
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 38 Kauffälle für selbstständige bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

mittlere Grundstücksgröße:	703 m ²	[917 m ²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	113.000 EUR	[72.600 EUR]
Kaufpreisspanne	25.000 EUR - 239.000 EUR	

[] Werte des Vorjahres



Baualterklassen	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR]	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis* [EUR/m ²]
Baujahr bis 1948	19	1903	110.000	119	943
Baujahr 1949 bis 1990	9	1973	103.000	119	836
Baujahr 1991 bis 2012	10	1998	126.000	111	1.142
Baujahr ab 2013	0				

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

mittlere Wohnfläche:	117 m ²	[132 m ²]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil:	970 EUR/m ²	[891 EUR/m ²]
Kaufpreisspanne:	250 EUR/m ² – 1.824 EUR/m ²	
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil*:	817 EUR/m ² *	[686 EUR/m ²]

*31 Kauffälle [] Werte des Vorjahres



8.3.2 Sachwertfaktoren

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:

	Sachwertfaktor 2015	Sachwertfaktor 2016
Dörfer im Landkreis	0,70 (7 Kauffälle)	0,99 (8 Kauffälle)
Städte ohne Neuruppin/Alt Ruppin	0,83 (10 Kauffälle)	0,83 (8 Kauffälle)
Neuruppin und Alt Ruppin	0,83 (18 Kauffälle)	1,02 (12 Kauffälle)

8.3.3 Vergleichsfaktoren

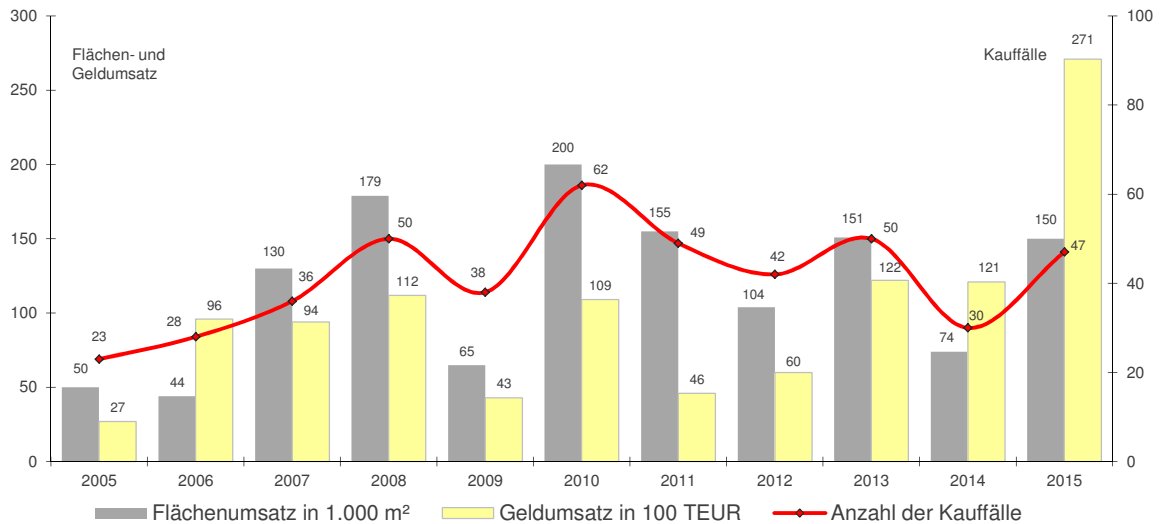
Auch bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurde der Vergleichsfaktor aus dem Verhältnis der Kaufpreise zu den entsprechenden Wohnflächen ermittelt. Wegen der geringen Anzahl an Kaufpreisen konnten nur für die Standardstufen 2 und 3 Vergleichswerte ermittelt werden. Hinsichtlich der Orientierungshilfe für die Gebäudestandards wird auf den Gliederungspunkt 8.2.3 verwiesen.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt aus den Kaufpreisen 2014/2015 nach Standardstufen		
Standardstufe 2	Kaufpreise (Anzahl)	17
	mittlerer Kaufpreis (EUR)	110.571
	mittlere Grundstücksfläche (m ²)	739
	mittlere Wohnfläche (m ²)	116
	Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche ohne Bodenwert)	773,96
	Spanne (EUR/m ² Wohnfläche ohne BW)	484,62 - 979,29
Standardstufe 3	Kaufpreise (Anzahl)	13
	mittlerer Kaufpreis (EUR)	122.364
	mittlere Grundstücksfläche (m ²)	554
	mittlere Wohnfläche (m ²)	115
	Vergleichsfaktor EUR/m ² Wohnfläche ohne Bodenwert)	930,41
	Spanne (EUR/m ² Wohnfläche ohne Bodenwert)	724,96 - 1.162,21

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum konnten beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser (mindestens 3 Wohneinheiten und Gewerbemietanteil bis 20 %) die Daten aus 47 Verträgen in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Das entspricht einem Anteil von nur 6,7 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke im Landkreis. Im Vergleich zum Vorjahr war hier eine deutliche Umsatzsteigerung zu verzeichnen.

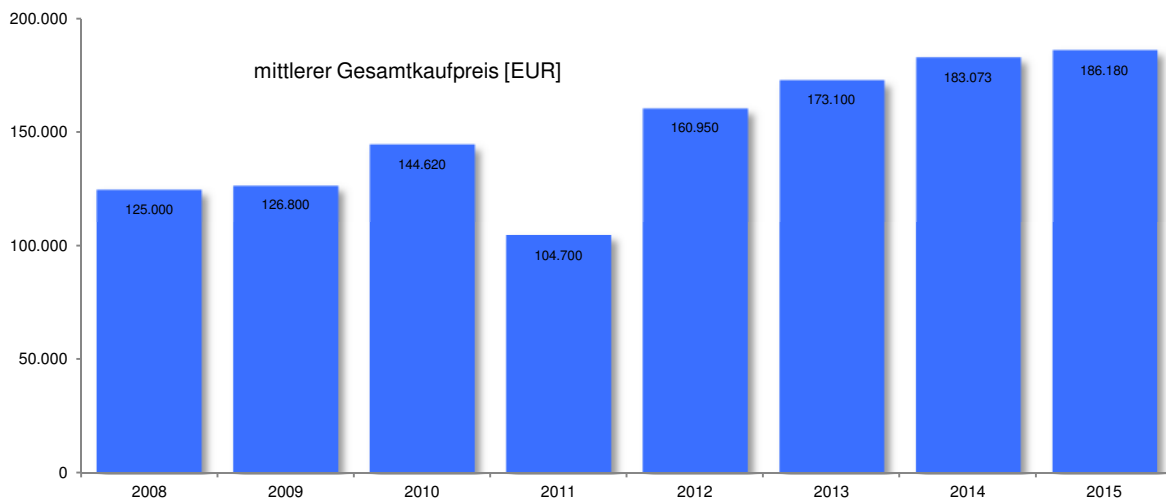


Für die nachfolgenden Kaufpreisübersichten wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet.

Gesamtkaufpreise Mehrfamilienhäuser (29 Kauffälle):

mittlere Grundstücksgröße:	1.152 m ²	[848 m ²]
durchschnittlicher Gesamtkaufpreis:	186.180 EUR	[183.073 EUR]
Gesamtkaufpreisspanne:	55.000 EUR bis 485.000 EUR	

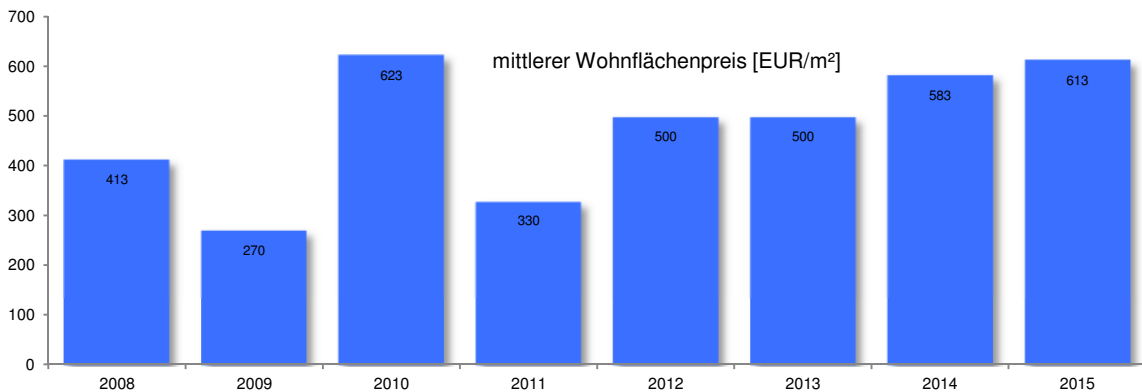
[] Werte vom Vorjahr



Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser (14 Kauffälle):

mittlere Wohnfläche:	334 m ²	[431 m ²]
Wohnflächenspanne:	206 m ² - 754 m ²	
mittlerer Wohnflächenpreis:	613 EUR/m ²	[583 EUR/m ²]
Preisspanne:	215 EUR/m ² bis 900 EUR/m ²	

[] Werte vom Vorjahr



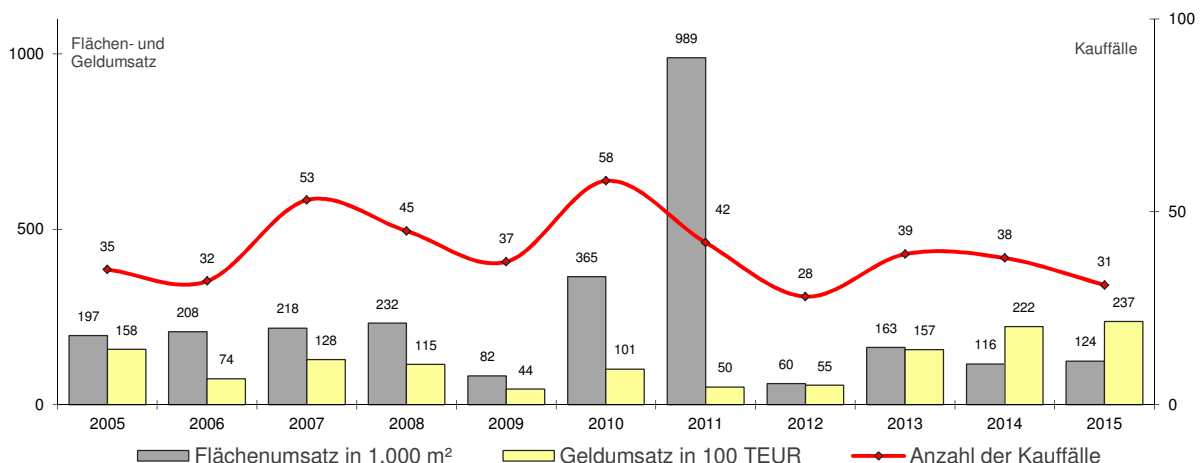
8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Wegen der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle konnte auch in diesem Teilmarkt für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin kein eigener Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte beträgt im Mittel 6,2 % (2,7 % bis 11,5 %). Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und gegebenenfalls angepasst werden.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden in diesem Teilmarkt insgesamt 31 Kauffälle registriert. Die mit Büro-, Wohn- und Geschäftshäusern (Gewerbemietanteil über 20 % bis 80 %) und Verkaufshallen bebauten Grundstücke haben damit einen Anteil am Gesamtumsatz von 4,4 %. Obwohl die Anzahl der Kauffälle leicht zurückgegangen ist, haben sich Flächen- und Geldumsatz leicht erhöht.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden hier 21 Kauffälle für selbstständig nutzbare Grundstücke erfasst. Verkauft wurden 14 Wohn- und Geschäftshäuser, 5 eingeschossige Verkaufshallen sowie 2 Bürogebäude.

Die Auswertung dieser Verkäufe ergab einen mittleren Kaufpreis von 1.066.881 EUR (Vorjahr 278.489 EUR). Dieser hohe Durchschnittspreis resultiert insbesondere aus dem Verkauf eines Supermarktes in Neuruppin in Höhe von 14.900.000 EUR.

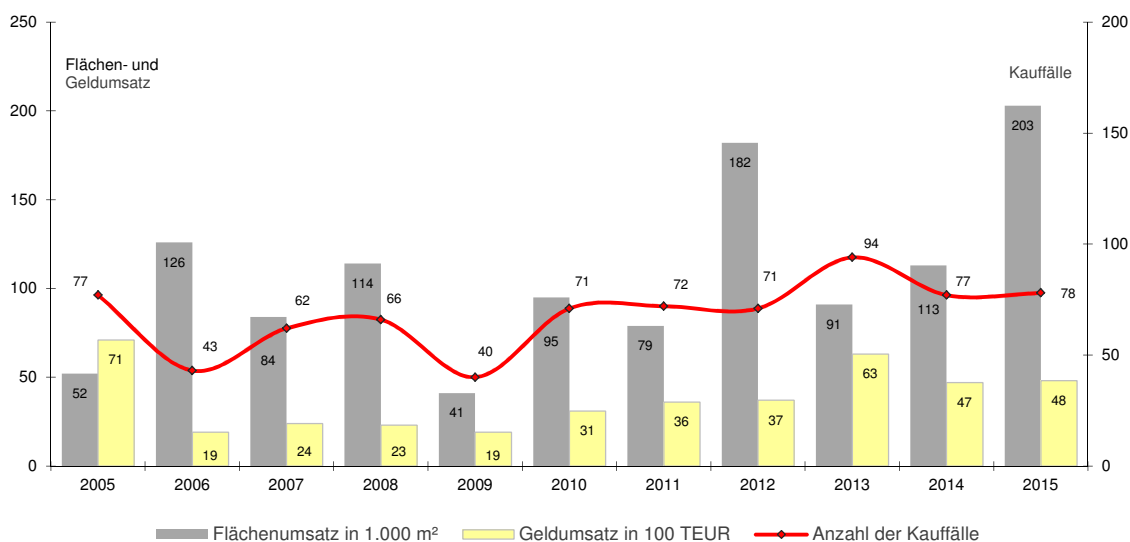
Für die sachverständige Bewertung derartiger Objekte wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

8.6 Sonstige bebaute Objekte

8.6.1 Wochenend- und Ferienhäuser

Die Nachfrage nach Erholungsobjekten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist wegen der abwechslungsreichen Natur- und Kulturlandschaft, des Gewässerreichtums und der großen zusammenhängenden Waldgebiete relativ stabil.

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 78 Verträge (Vorjahr 77 Verträge) in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht einem Anteil von 11,1 % am Gesamtumsatz aller bebauten Grundstücke.

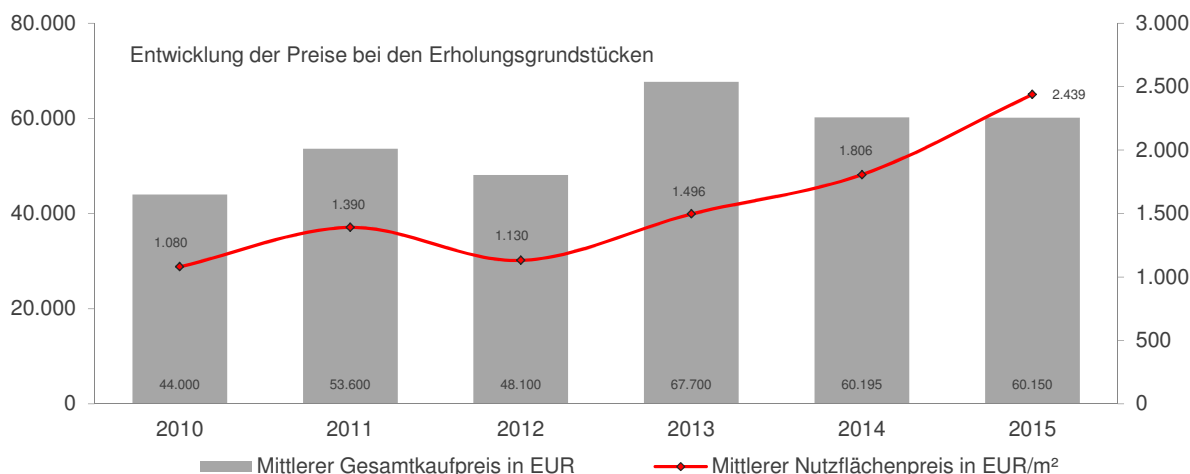


Eine Analyse von 70 selbstständig nutzbaren Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergab die nachfolgenden Werte:

Wochenend-/Ferienhäuser:

Baujahresspanne:	1950 bis 2014
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil (23 Kauffälle):	2.439 EUR/m²
mittlerer Gesamtkaufpreis:	60.150 EUR
Kaufpreisspanne:	10.000 EUR - 498.000 EUR

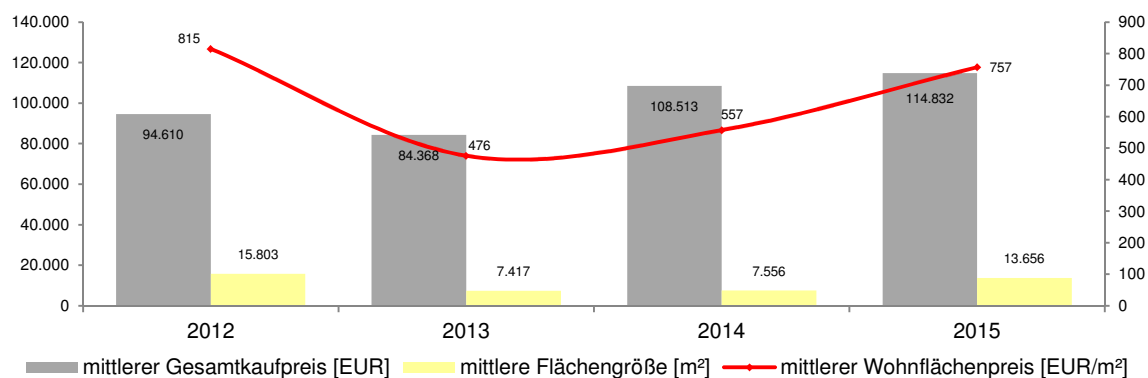
Wegen der gehobenen Ausstattung sind die Kaufpreise der Wassergrundstücke im Hafendorf Rheinsberg zumeist deutlich höher als in anderen Gebieten. Im Berichtszeitraum wurden hier 4 Ferienhäuser mit einem mittleren Kaufpreis von 265.000 EUR und einem Wohn- bzw. Nutzflächenpreis von 3.554 EUR/m² (2014 2.772 EUR/m²) veräußert.



8.6.2 Bauernhäuser

Bauernhäuser oder auch Resthofstellen sind Wohnhäuser bäuerlichen Ursprungs mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Drei- bzw. Vierseitenhöfe), die jedoch keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr sind und zu denen nur wenige, überwiegend hofnahe, landwirtschaftliche Flächen gehören. Die Wohnnutzung steht im Vordergrund. Die Größe der Hof- und Gebäudefläche liegt im Mittel zwischen 2.000 m² und 15.000 m².

Insgesamt konnten 21 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes wurde ein mittlerer Kaufpreis von 114.832 EUR ermittelt. Der Wohnflächenpreis beträgt 757,00 EUR/m² Wohnfläche (9 Kauffälle).



9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

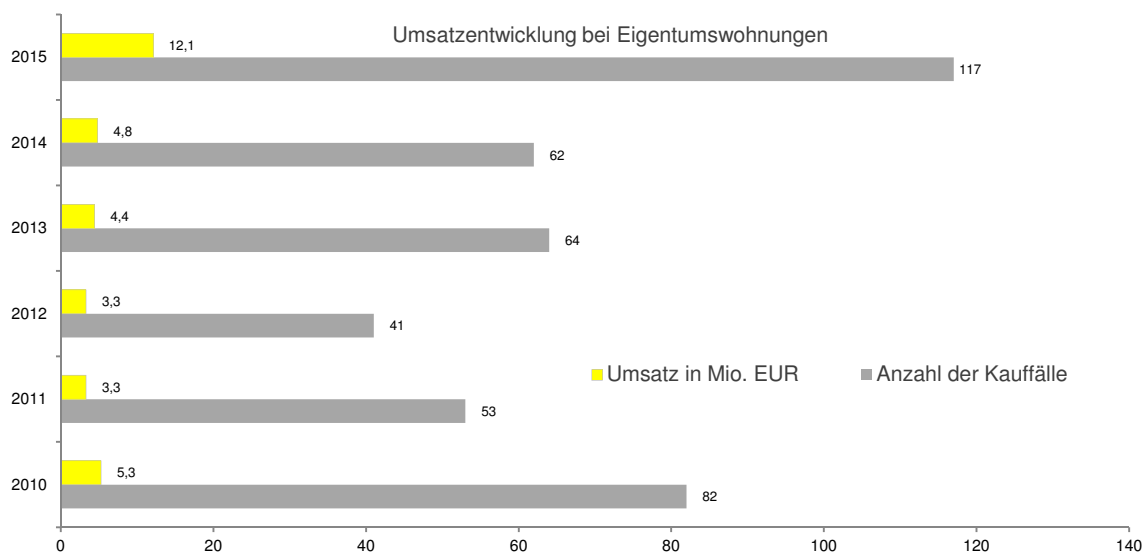
Wohnungseigentum ist definiert als Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen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

In beiden Teilmärkten (Wohnungs- und Teileigentum) wurden im Berichtszeitraum insgesamt 132 Kauffälle erfasst. Das ist eine deutliche Steigerung (86 %) gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Mit einem Gesamtumsatz von 13,7 Mio EUR (Vorjahr 5,4 Mio. EUR) ist auch der Geldumsatz stark angestiegen.

Beim Teileigentum sind nur 9 Kauffälle und beim Bruchteilseigentum (Kasernenstuben) 6 Verkäufe registriert worden. Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich ausschließlich auf das Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum

Im Berichtszeitraum wurden hier insgesamt 117 Kauffälle erfasst, davon 46 Erstverkäufe und 71 Weiterverkäufe. Die sogenannten Kasernenstuben werden in der Auswertung nicht berücksichtigt.



Der überwiegende Teil der Wohnungen (96 Kauffälle) wurde in Neuruppin veräußert, das sind 78 % aller Vertragsabschlüsse. Weitere 12 Wohnungen wurden in Wittstock und 7 in Rheinsberg verkauft. Der Rest verteilt sich auf die Städte Fehrbellin, Neustadt/Dosse und Wusterhausen.

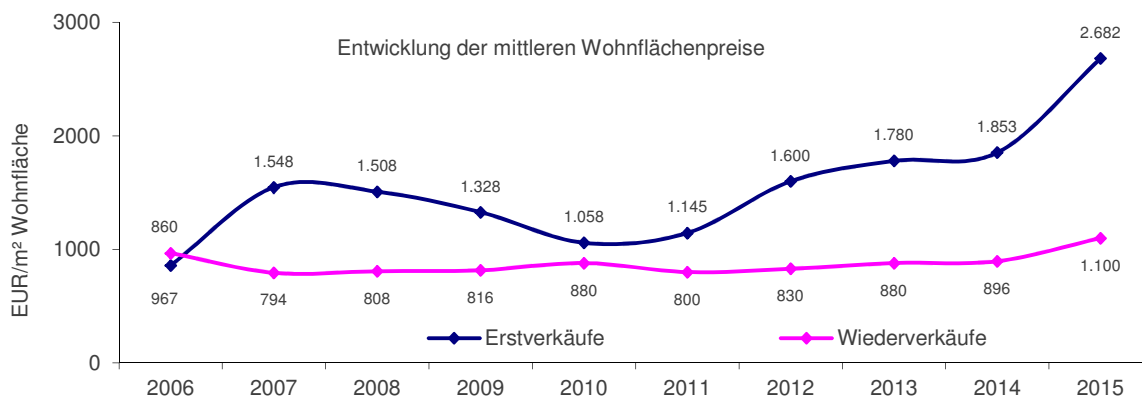
Bei den Erstverkäufen handelt es sich um neu erstellte bzw. komplett sanierte Wohnungen in Neuruppin, die erstmalig in der Rechtsform des Wohnungseigentums verkauft werden. Diese Wohnungen waren zum Zeitpunkt des Verkaufs noch nicht fertiggestellt. Die Mehrheit dieser



Quelle: <http://www.seetorresidenz-neuruppin.de/>

Wohnungen befindet sich an der Seepromenade. Mit der Seetor Residency entsteht hier ein neues Wohnquartier mit 67 barrierefreien Eigentumswohnungen. Die Anlage, mit einer Marina mit 50 Liegeplätzen, befindet sich in Uferlage direkt am Ruppiner See in der Altstadt von Neuruppin.

Die Analyse der Kauffälle ergab einen mittleren Wohnflächenpreis von 3.400 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 72 m².



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 70 Kauffälle (36 Erstverkäufe und 34 Weiterveräußerungen) mit Wohnflächenangabe ausgewertet werden:

Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

mittlere Wohnfläche:	73 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis:	2.682 EUR/m ²
Wohnflächenpreisspanne:	1.025 bis 3.828 EUR/m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis:	194.661 EUR
Gesamtkaufpreisspanne:	107.625 bis 317.100 EUR

Wohnungseigentum - Weiterveräußerungen (teilweise mit Stellplatz)

mittlere Wohnfläche:	75 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis:	1.096 EUR/m ²
Wohnflächenpreisspanne:	330 bis 2.270 EUR/m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis:	82.600 EUR
Gesamtkaufpreisspanne:	20.000 bis 236.000 EUR

Bau- altersklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²
Baujahr bis 1949	2014	19	1898	84	773
	2015	15	1851	88	1.560
Baujahr 1949 bis 1990	2014	5	1969	62	951
	2015	10	1970	66	1.033
Baujahr 1991 bis 2012	2014	8	1999	70	1.200
	2015	18	1997	72	1.170
Baujahr ab 2013	2014	8	2014	80	1.929
	2015	27	2015	71	2.930

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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.

§ 196 Baugesetzbuch verpflichtet die Gutachterausschüsse flächendeckend Bodenrichtwerte zu 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 automatisierte Einsichtnahme in die Bodenrichtwertinformationen erfolgt entgeltfrei im Internet im Bodenrichtwert-Portal www.boris-brandenburg.de. Weitergehende Informationen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg abrufbar <http://www.gutachterausschuesse-bb.de>. Das Bodenrichtwert-Portal ist - im Gegensatz zum Brandenburg-Viewer - ein amtliches Auskunftsmedium der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg. Der PDF-Download für registrierte Nutzer enthält als amtliche Bodenrichtwertauskunft neben einem Auszug aus der Bodenrichtwertkarte auch eine erläuternde Beschreibung zum Bodenrichtwert.

Amtliche Kartenausschnitte sowie Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse auch 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 08.02.2016 insgesamt 330 Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Dörfern des Landkreises (einschließlich der Ortsteile) und 86 Orientierungswerte für Siedlungen und Einzelgehöfte beschlossen.

Des Weiteren wurden 93 zonale Bodenrichtwerte für Erholungsgebiete und 34 für innerstädtisches und überregionales Gewerbe ermittelt.

Die Bodenrichtwerte für Bauland in den Städten und Dörfern des Landkreises wurden aus geeigneten Kauffällen abgeleitet. In kaufpreisarmeren 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

Von den insgesamt 55 Bodenrichtwertzonen in den Städten des Landkreises haben sich gemäß Beschluss der Gutachter 13 Werte für Wohnbauland um 2,00 EUR/m² bis 14,00 EUR/m² erhöht. Vor allem in Neuruppin sind rund 60 % der Bodenrichtwerte zum Teil deutlich angestiegen.

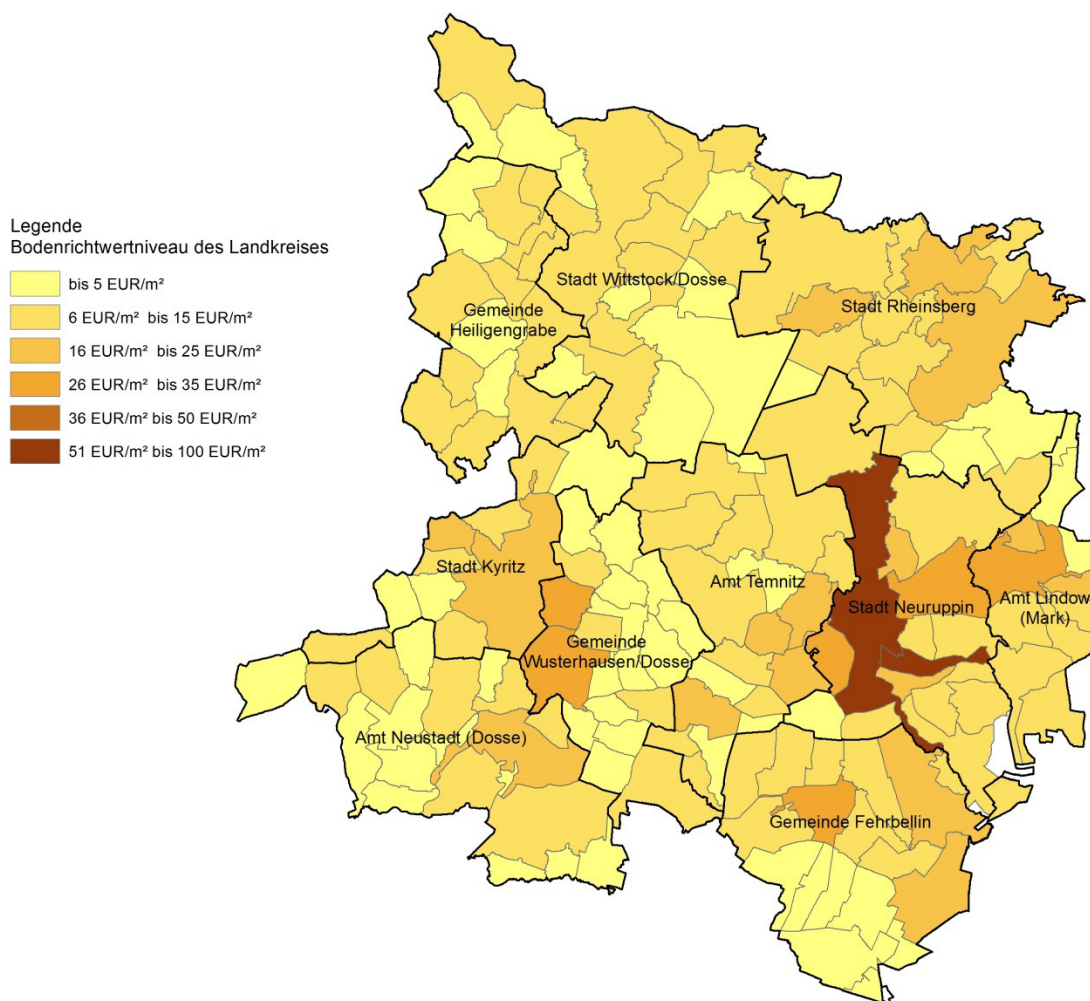
In den Dörfern und Ortsteilen des Landkreises sind die Werte überwiegend stabil geblieben. Nennenswerte Erhöhungen der Bodenrichtwerte gab es nur in Linum um 7,00 EUR/m², in Molchow um 8,00 EUR/m² sowie in Dreetz und Walsleben um je 3,00 EUR/m².

Für **Splittersiedlungen/Einzelgehöfte** hat der Gutachterausschuss einen Orientierungswert von **2,50 EUR/m²** beschlossen.

Die 93 zonalen Bodenrichtwerte für Erholungsflächen werden nach ihrem Erholungswert eingestuft (einfacher bis sehr guter Erholungswert). Gegenüber dem Vorjahr wurden 3 neue Zonen gebildet. Bis auf die Grundstücke in sehr guter Erholungslage sind alle Werte leicht gesunken (1,00 bis 3,00 EUR/m²). Nochmals deutlich angestiegen ist der Bodenrichtwert jedoch im Ferienpark Beckersmühle (von 77,00 EUR/m² auf 100,00 EUR/m²). Diese Grundstücke liegen im B-Plangebiet und werden voll erschlossen veräußert.

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen haben überwiegend das Niveau vom Vorjahr. Nur der Wert für die Zone „Am langen Luch“ in Rheinsberg ist um 5,00 EUR/m² auf 10,00 EUR/m² gesunken.

Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau der zonalen Richtwerte für Wohnbauland (Stichtag 31.12.2015) für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

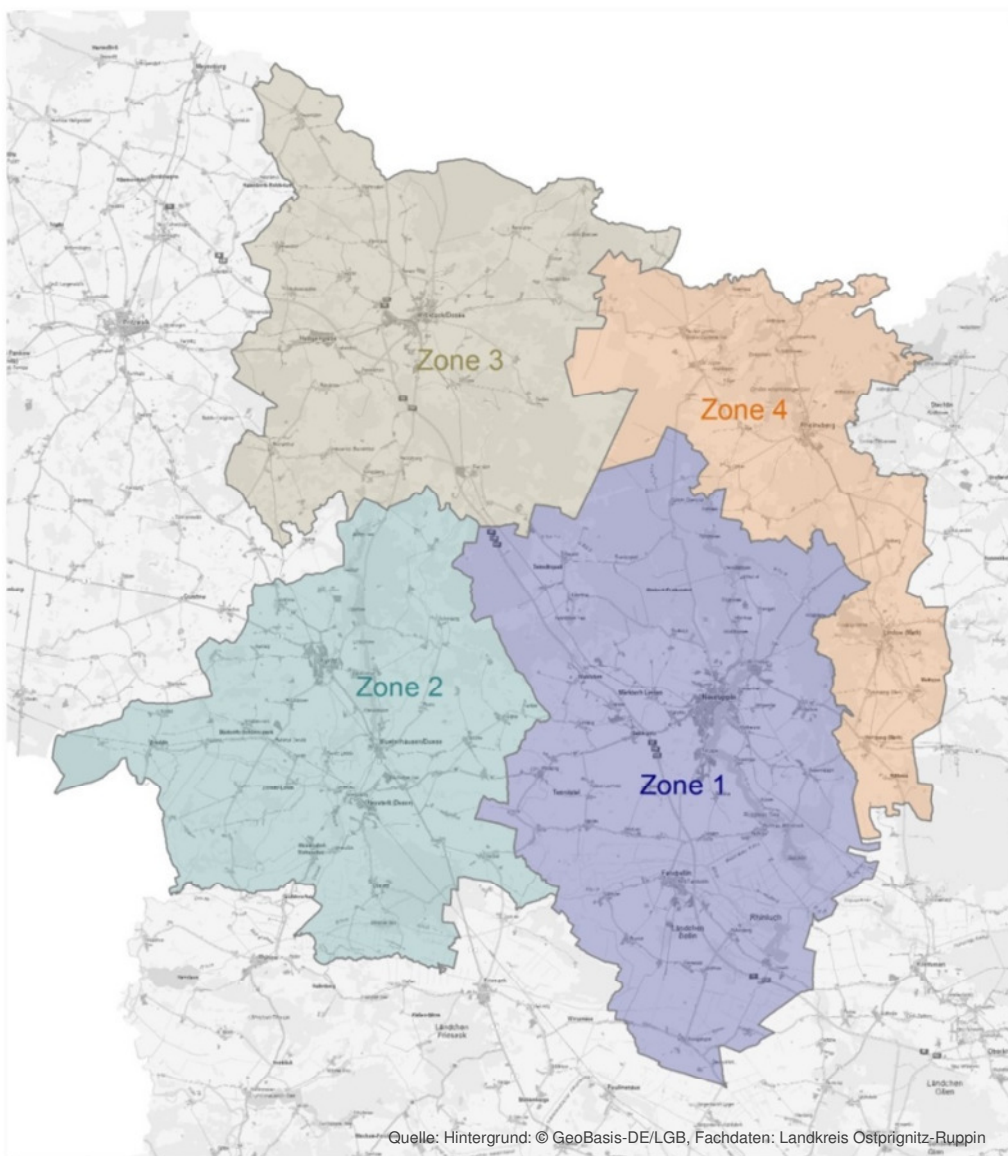


10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat zum Stichtag 31.12.2015 wieder 12 zonale Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte basieren auf ausgewählten Kauffällen des Jahres 2015 (teilweise 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



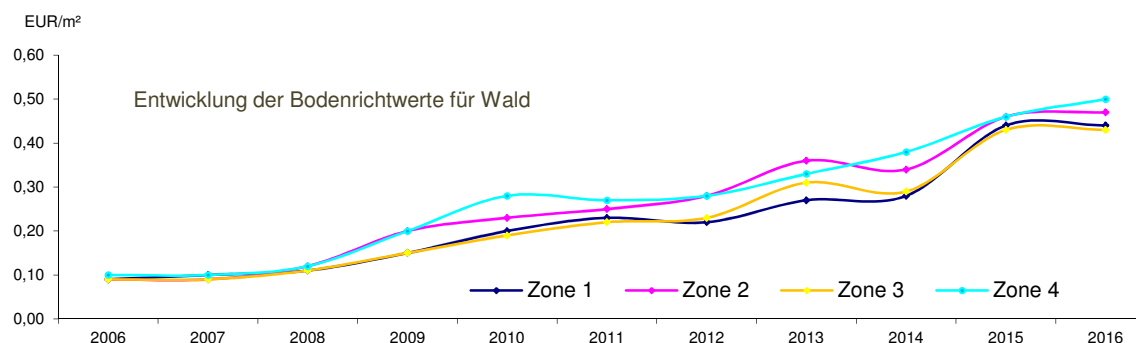
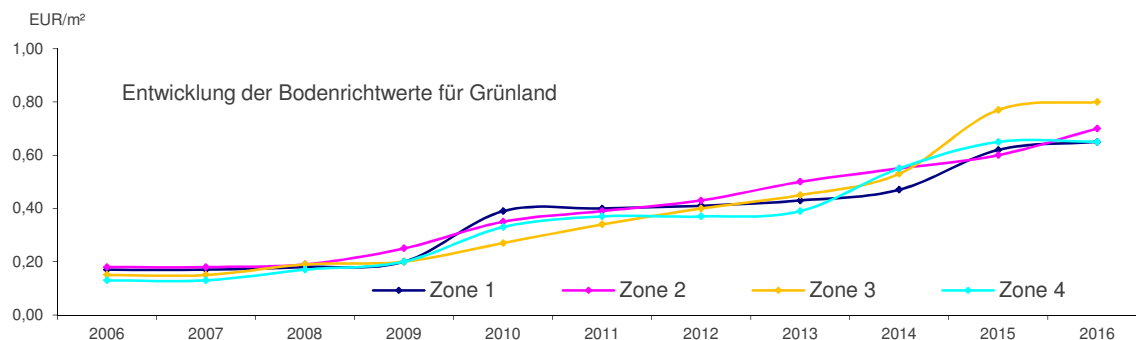
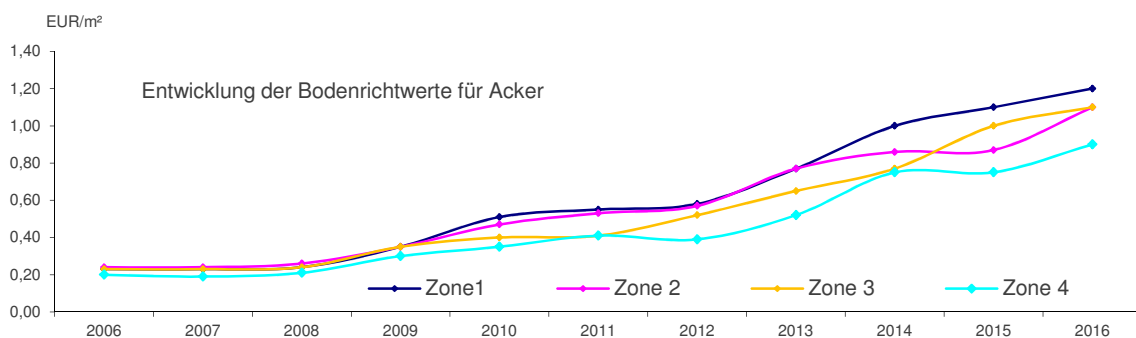
Bodenrichtwertspannen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Stichtag 31.12.2015) in EUR/m²:

Acker:	0,90 – 1,20
Grünland:	0,65 – 0,80
Forstflächen:	0,43 – 0,50

Die Bodenrichtwerte für Forstflächen sind mit Aufwuchs ausgewiesen, da eine Kaufpreisaufteilung in den Verträgen in Boden und Bestand eher die Ausnahme ist und nicht dem üblichen Marktverhalten entspricht.

Der obere Gutachterausschuss hat daher eine landesweite Auswertung zur Ermittlung des Bodenwertanteils an den Kaufpreisen für Waldflächen durchgeführt. Nach umfangreichen Analysen aller geeigneten Kauffälle der Jahre 2010 bis 2014 mit einer Angabe der Preisanteile für den Boden und für den Bestand wurde ein durchschnittlicher Bodenwertanteil von 34 % ermittelt. Nähere Angaben entnehmen Sie bitte dem Grundstücksmarktbericht 2014 für das Land Brandenburg.

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



10.3 Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten

Die besonderen Bodenrichtwerte dienen der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, deren Ziel die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Schaffung von modernen Stadtstrukturen ist.

Sie werden als 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) und in gesonderten Karten dargestellt. Das Verfahrensgebiet erhält durch die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen i.d.R. eine erhebliche Aufwertung. Die Bestimmung der Anfangs- und Endwerte und damit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung innerhalb eines Sanierungsgebietes kann die Kommune dem zuständigen Gutachterausschuss oder einem freien Sachverständigen übertragen. Die besonderen Bodenrichtwerte liefern u.a. Informationen über die zu erwartende Höhe des Ausgleichsbetrages, den der Grundstückseigentümer für die Bodenwerterhöhung zu entrichten hat.

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 „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.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten 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 Zivilgesetzbuch (ZGB) 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 auszuschließen.

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 Gutachterausschuss 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 Carola Hänicke*
Verwaltungsfachangestellte
- *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.

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 Gehrmann</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-fehrbellin.de www.gemeinde-fehrbellin.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	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 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