

Grundstücksmarktbericht 2018

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.gutachterausschuss-bb.de/OPR/index.htm
Berichtszeitraum:	01.01.2018 bis 31.12.2018
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2018 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2019 in der Geschäftsstelle vorgelegt wurden.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2019
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss-brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de oder als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im Automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,00 EUR ¹
Titelfoto	Fontanedenkmal in Neuruppin (Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin)
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dlde/ by2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland –Namensnennung– Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0 www.govdata.de/dl-de/by-2-0 , www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ Entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung (Stand 03/2019)

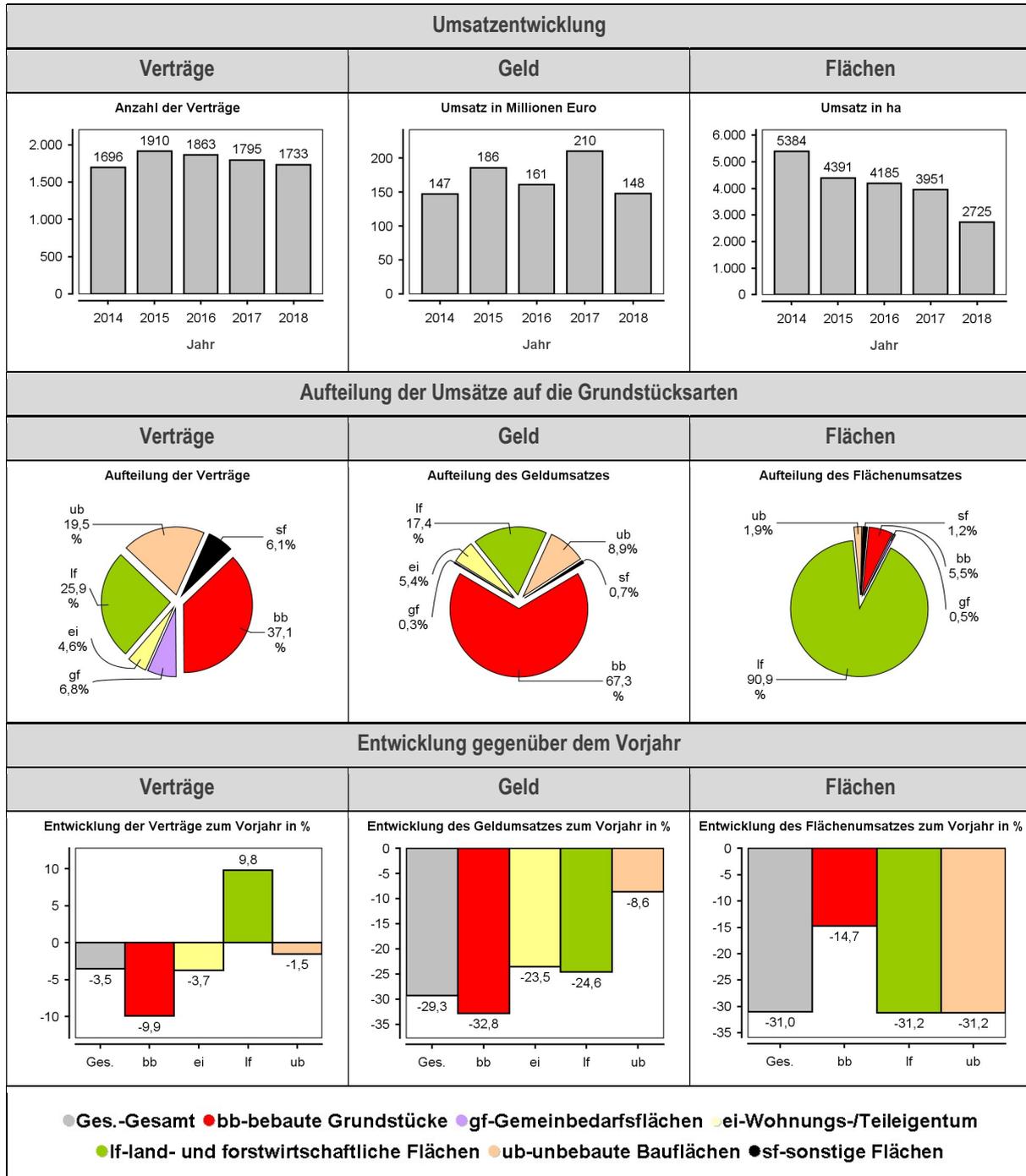
Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

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.....	10
4.1	Vertragsvorgänge.....	10
4.2	Geldumsatz	11
4.3	Flächenumsatz.....	12
5	Bauland.....	14
5.1	Allgemeines.....	14
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	15
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	15
5.2.2	Bodenpreisindexreihen.....	16
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	17
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	17
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	17
5.3.2	Bodenpreisindexreihen.....	18
5.3.3	Umrechnungskoeffizienten.....	18
5.4	Bauland für Gewerbe	18
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	18
5.4.2	Bodenpreisindexreihen.....	19
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	19
5.6	Sonstiges Bauland	20
5.7	Erbbaurechte.....	21
5.8	Sonderauswertungen	21
5.8.1	Arrondierungsflächen	21
5.8.2	Baureifes Land im Außenbereich (§ 35 BauGB)	22
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	22
6.1	Allgemeines.....	22
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	23
6.2.1	Preisniveau.....	24
6.2.2	Bodenpreisindexreihen.....	25
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	26
7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	26
8	Bebaute Grundstücke	28
8.1	Allgemeines.....	28
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	30
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	30
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein-/ Zweifamilienhäuser	33
8.2.3	Vergleichsfaktoren.....	40
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	40

8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	42
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	42
8.3.2	Sachwertfaktoren	44
8.3.3	Liegenschaftszinssätze	50
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	50
8.4.1	Preisniveau und Preisentwicklung.....	50
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	51
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	52
8.5.1	Preisniveau.....	52
8.6	Sonstige bebaute Objekte	53
8.6.1	Wochenend- und Ferienhäuser	53
8.6.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung	53
8.6.1.2	Wertfaktoren	54
8.6.1.3	Hafendorf Rheinsberg.....	55
8.6.2	Bauernhäuser	55
8.6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	55
8.6.2.2	Orientierende Auswertungen der Bauernhäuser	56
9	Wohnungs- und Teileigentum	56
9.1	Allgemeines.....	56
9.2	Wohnungseigentum	57
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	57
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	58
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	59
9.3	Teileigentum.....	59
9.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	59
9.3.2	Vergleichsfaktoren.....	59
10	Bodenrichtwerte	60
10.1	Allgemeine Informationen.....	60
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	61
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	61
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	62
10.3	Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten	64
11	Nutzungsentgelte/ Mieten	65
11.1	Nutzungsentgelte	65
11.2	Mieten	65
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	65
12.1	Örtlicher Gutachterausschuss	65
12.2	Oberer Gutachterausschuss	67
13	Anhang.....	68
13.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis OPR	68
13.2	Anschriften der Amts-, Stadt- und Gemeindeverwaltungen	69
13.3	Anschriften der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg	71
13.4	Abkürzungsverzeichnis	72

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Einen Überblick über die Umsatzentwicklung und -aufteilung auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin geben die nachfolgenden Diagramme. Datengrundlage der Analyse sind alle in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bis zum 15.02.2019 eingegangenen entgeltlichen Kaufverträge aus dem Kalenderjahr 2018 (insgesamt 1.733).



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.2
- bb **bebaute Bauflächen/Grundstücke** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind und nicht der Grundstücksart Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet werden können.
- ei **Wohnungs- und Teileigentum** sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Das Eigentum bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung (Eigentumswohnung) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.
- lf **land- und forstwirtschaftliche Flächen** sind Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und auch in Zukunft nicht anders nutzbar sind.
- gf **Gemeinbedarfsflächen** sind Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten bleiben.
- sf **sonstige Flächen** sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin, der im Jahr 1993 im Rahmen der brandenburgischen Kreisreform durch Zusammenlegung der Landkreise Wittstock, Kyritz und Neuruppin entstand, ist im Norden des Landes Brandenburg gelegen. Angrenzend an ihn befinden sich die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern (im Norden) und Sachsen-Anhalt (im Südwesten) sowie die Landkreise Oberhavel (im Osten), Havelland (im Süden) und Prignitz (im Westen).

Lage des Landkreises Ostprignitz-Ruppin im Land Brandenburg:



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

Gesamtfläche des Landkreises:	2.527 km ²
Kreisstadt und Verwaltungssitz:	Fontanestadt Neuruppin
Amtsfreie Städte:	Neuruppin, Kyritz, Wittstock, Rheinsberg
Amtsfreie Gemeinden:	Fehrbellin, Heiligengrabe, Wusterhausen
Ämter:	Neustadt, Lindow, Temnitz

Zum Landkreis gehören 5 der 100 flächengrößten Gemeinden Deutschlands (Wittstock/Dosse, Rheinsberg, Neuruppin, Fehrbellin, Heiligengrabe). Ostprignitz-Ruppin ist der flächenmäßig drittgrößte Landkreis Brandenburgs und steht deutschlandweit an neunter Stelle.

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

Territoriale Lage der Ämter, Städte und Gemeinden:



Die Länder Berlin und Brandenburg bilden zusammen die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. In Zukunft soll der Landesentwicklungsplan (derzeit im 2. Entwurf) der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) einen Rahmen für die räumliche Entwicklung setzen und die Entwicklung der ländlichen Räume stärken. Der Plan zeigt, wo Gewerbe oder Wohnraum angesiedelt werden und Naturräume erhalten bleiben sollen. Wohnraum und großflächiger Einzelhandel sollen dort entstehen, wo eine gute Verkehrsanbindung, eine wirtschaftliche Dynamik und eine entsprechende Bevölkerungskonzentration gegeben sind. Es wird eine Stabilisierung der ländlichen Räume angestrebt. Sie sind als Wirtschafts-, Natur-, Erholungs- und Sozialraum dauerhaft zu sichern. Insbesondere die Mittelzentren haben hierbei eine herausragende Bedeutung. Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind die Fontanestadt Neuruppin und die Stadt Kyritz als Mittelzentren sowie die Stadt Wittstock mit der Stadt Pritzwalk (Landkreis Prignitz) als Mittelzentren mit Funktionsteilung ausgewiesen. Es ist geplant, dass der LEP HR im Sommer 2019 in Kraft tritt.

In der digital geführten Kaufpreissammlung werden die Grundstücke den nachfolgenden **2 Regionstypen** zugeordnet:

Mittelzentren im weiteren Metropolenraum:

Stadt Neuruppin
Stadt Wittstock
Stadt Kyritz

Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren:

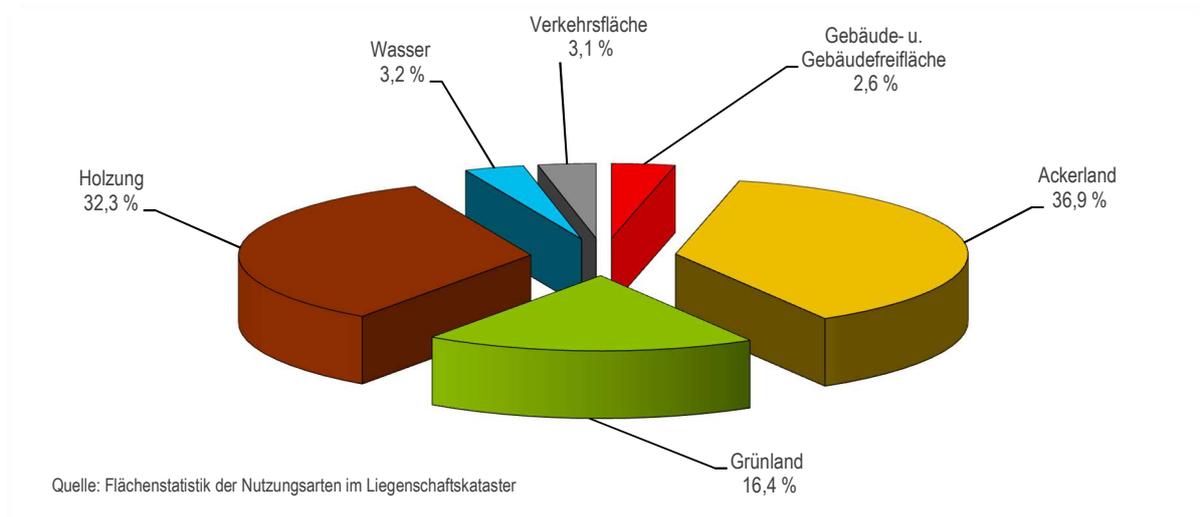
Stadt Rheinsberg
Amt Lindow
Amt Temnitz
Amt Neustadt
Gemeinde Heiligengrabe
Gemeinde Fehrbellin
Gemeinde Wusterhausen

Von einer Darstellung der Analyseräume wird im Grundstücksmarktbericht aufgrund der geringen Aussagekraft für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin abgesehen und stattdessen bei der räumlichen Auswertung auf die Verwaltungseinheiten abgestellt.

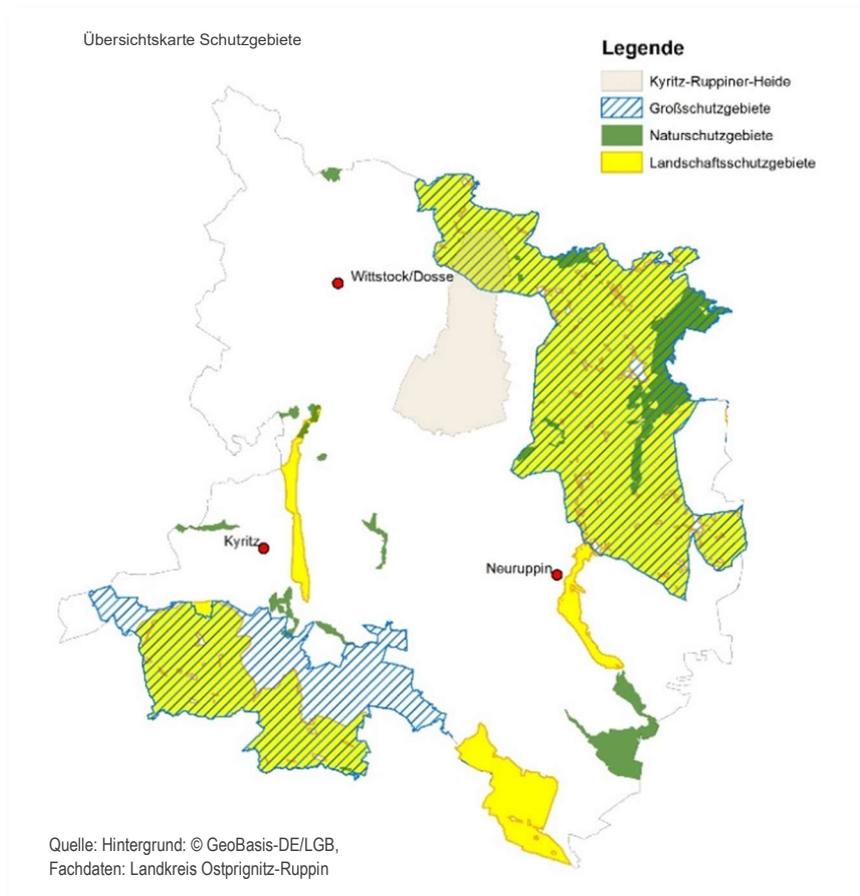
Übersicht über die Flächennutzung

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

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



Verschiedene Naturlandschaften prägen den Landkreis. Der Anteil der geschützten Flächen beträgt etwa ein Drittel der Gesamtfläche (77.200 ha).



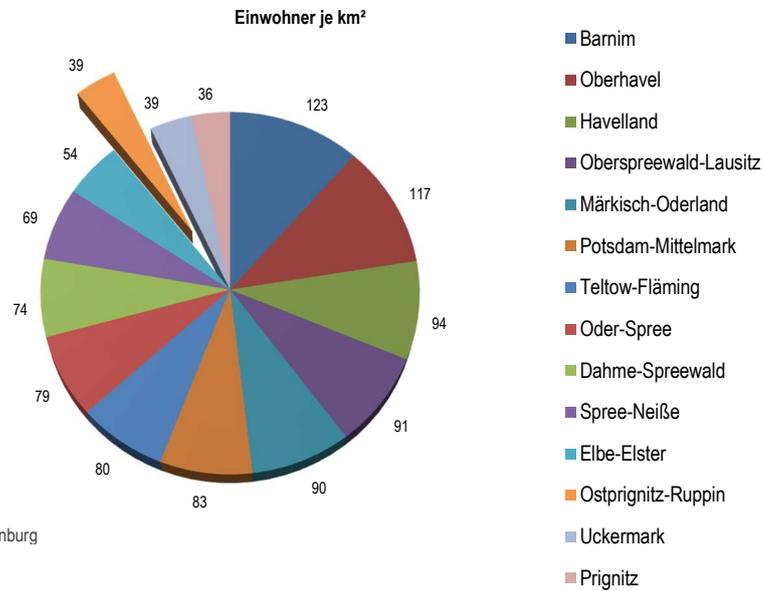
Diese Gebiete gewährleisten den Schutz von Lebensräumen seltener heimischer Tier- und Pflanzenarten bzw. von besonderen Erholungs- und Kulturlandschaften. Neben den großflächigen Naturparks (Großschutzgebiete) sind Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Fauna-Flora-Habitat (FFH)- und Vogelschutzgebiete zum Schutz der Natur und der Landschaft im Kreisgebiet ausgewiesen. Diese überlagern sich zum Teil mehrfach. Die drei Landschaftsschutzgebiete (Kyritzer Seenkette, Westhavelland, Ruppiner Wald- und Seengebiet) nehmen etwas mehr als ein Viertel der Kreisfläche im Landkreis ein, die Naturschutzgebiete etwa 5 %. Naturparks oder Großschutzgebiete (Stechlin-Ruppiner Land im Nordosten, Westhavelland im Süden) sind nach den Grundsätzen der Raumordnung schwerpunktmäßig für die Erholung und den Fremdenverkehr vorgesehen. Eine der größten zusammenhängenden Heideflächen Europas ist das Schutzgebiet „Kyritz-Ruppiner Heide“ (siehe Abbildung Aussichtsplattform auf dem Sielmann-Hügel in der Kyritz-Ruppiner Heide). Dieses erstreckt sich zwischen Wittstock/Dosse im Nordosten und Neuruppin sowie Herzberg im Südosten. Hier befand sich bis 2011 ein ehemaliger Truppenübungsplatz. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind als besonders wertvoll die großen Magerrasen- und Heideflächen anzusehen, die als FFH-Gebiet ausgewiesen sind. Großflächig bestimmen auch Kiefernforste das Landschaftsbild. Das ehemalige „Bombodrom“ ist zum Ausflugsziel für Naturfreunde geworden.



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

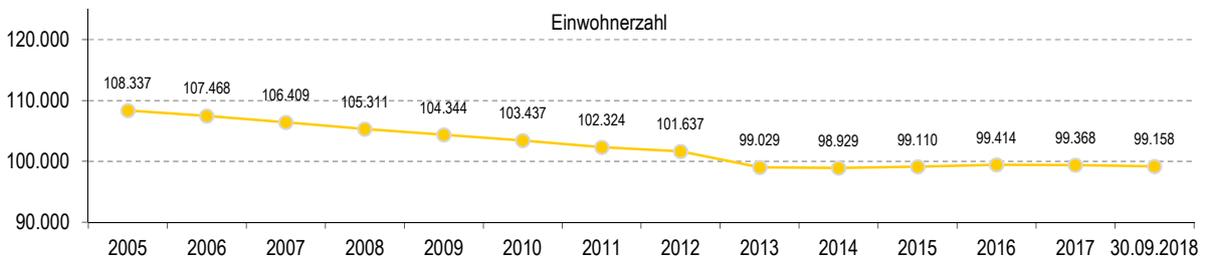
Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Der Landkreis ist hinsichtlich der Einwohnerzahl mit seinen ca. 99.000 Einwohnern zweitkleinster Landkreis im Land Brandenburg. Mit einer Bevölkerungsdichte von 39,3 Einwohnern je km² zählt er zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands. Im Land Brandenburg haben der Landkreis Prignitz mit 36 Einwohnern/km² und die Uckermark (39,1 Einwohner/km²) eine geringere Bevölkerungsdichte. Die Bevölkerungsdichte der Landkreise (ohne kreisfreie Städte) im Land Brandenburg veranschaulicht die nachfolgende Abbildung:



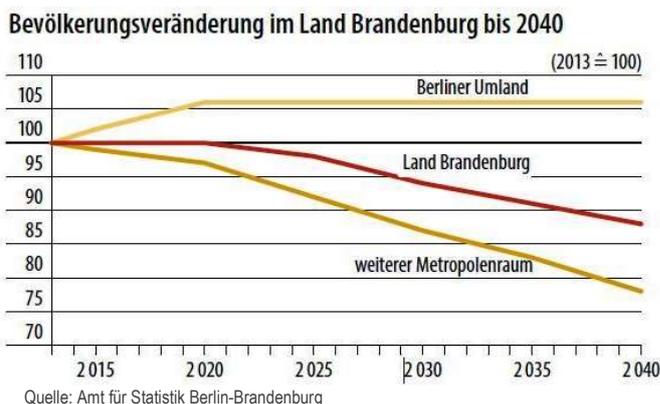
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Im Land Brandenburg lebten im Jahr 2018 durchschnittlich 85 Einwohner auf einem Quadratkilometer. Die aktuellen Zahlen (30.09.2018) des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zeigen einen Rückgang der Einwohnerzahlen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

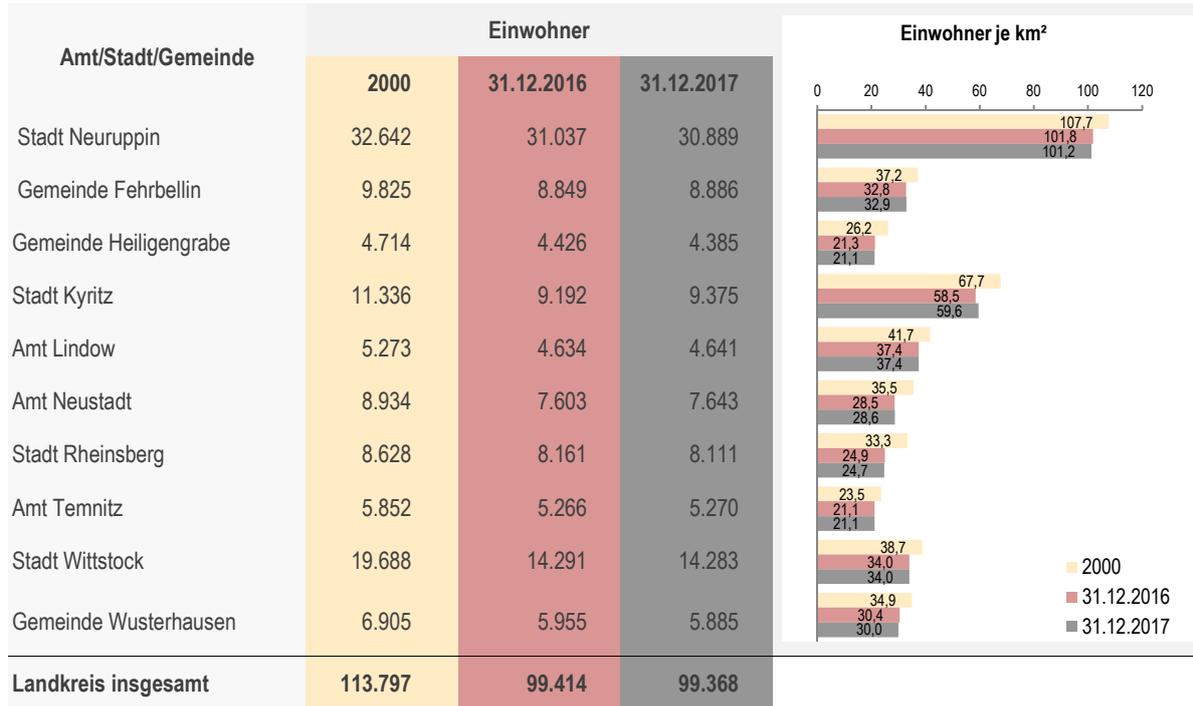
Der gemäß der Bevölkerungsprognose 2014 – 2040 vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und dem Landesamt für Bauen und Verkehr für den Zeitraum bis 2040 für alle Ämter und amtsfreien Gemeinden (weiterer



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

weiterer Metropolitanraum) im Land Brandenburg prognostizierte Bevölkerungsrückgang kann derzeit für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin bestätigt werden. Innerhalb der Regionen Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum werden sich die gegensätzlichen Entwicklungstendenzen jedoch weiter fortsetzen. So dürfte im Jahr 2040 die Bevölkerung im Berliner Umland um 6,2 % höher als im Basisjahr (2013) der Prognose ausfallen, während in den äußeren Landesteilen die Bevölkerungszahlen weiter sinken werden.

Einwohnerzahlen und Vergleich der Bevölkerungsdichte in den Regionen des Landkreises per 31.12.2017:



3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Zentralen Einfluss auf die Standortqualität für die Gewerbebranche haben die Erreichbarkeit und die überregionalen Verkehrsanbindungen.

Deshalb sind Quantität und Qualität der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur, vor allem der überregionalen Verkehrsinfrastruktur, von entscheidender Bedeutung.

Der Landkreis ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Über die A 24 ist er an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Bundesautobahn durchquert den Landkreis von Nordwesten nach Südosten und verbindet dabei die Metropolen Berlin und Hamburg. Die Lage zwischen den beiden größten deutschen Städten ist ein wichtiger Standortfaktor.

Durch die RE 2 und RE 6 besteht jeweils im Stundentakt direkter Bahnanschluss nach Berlin.

Der nächste internationale Flughafen ist Berlin-Tegel. Im Kreisgebiet gibt es drei weitere kleine Verkehrslandeplätze in Kyritz-Heinrichsfelde, Fehrbellin und Berlinchen.

Von der Landesregierung wurden für das Land Brandenburg insgesamt 15 regionale Wachstumskerne benannt. Als regionaler Wachstumskern für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde die Stadt Neuruppin bestimmt. Durch freiwilligen Zusammenschluss der Stadt Rheinsberg, der Gemeinde Fehrbellin sowie der Ämter Temnitz und Lindow ist die kommunale Arbeitsgemeinschaft „FreiRaum Ruppiner Land“ entstanden.

Weitere Kooperationsräume in der Region sind der Wachstumskern Autobahndreieck Wittstock / Dosse sowie die Kleeblatt-Region.



Die **Wirtschaftsräume** im Landkreis sind:



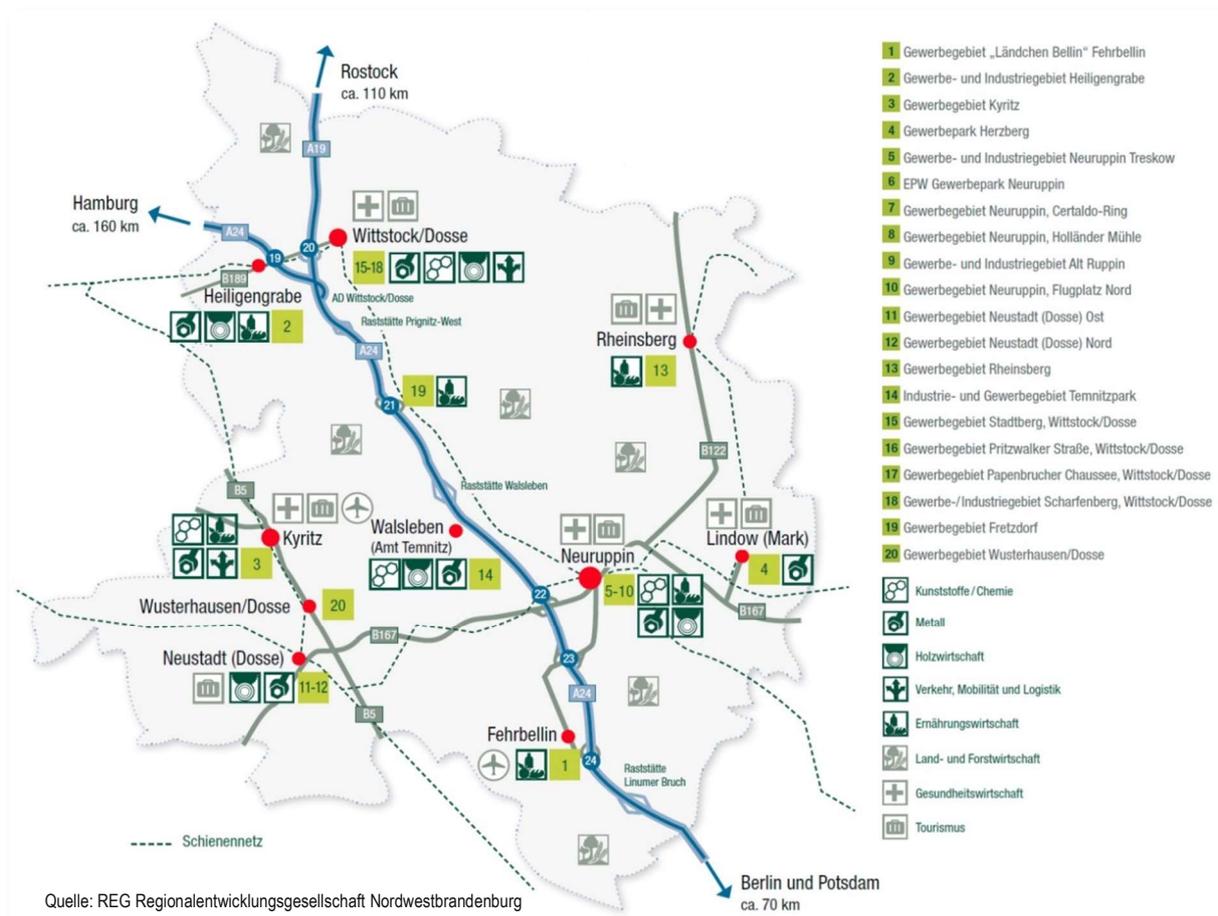
Fontanestadt Neuruppin
 Stadt Rheinsberg
 Gemeinde Fehrbellin
 Amt Temnitz
 Amt Lindow

Stadt Wittstock
 Gemeinde Heiligengrabe
 Stadt Pritzwalk
 Amt Meyenburg (Landkreis Prignitz)
 Amt Putzitz-Berge (Landkreis Prignitz)

Stadt Kyritz
 Amt Neustadt
 Gemeinde Wusterhausen
 Gemeinde Gumtow (Landkreis Prignitz)

Die Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH (REG) nimmt derzeit die Aufgaben der Wirtschaftsförderung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wahr. Mit ihrer Gründung im Jahr 2014 wurde der Rahmen geschaffen, um die Lebensqualität in der Region langfristig zu sichern und die wirtschaftliche Entwicklung zu unterstützen. Aufgaben, wie die Fachkräftesicherung, das Gewerbeflächenmanagement sowie das Standortmarketing, sollen so zentral über die REG gesteuert werden.

Nachfolgende Grafik der Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH zeigt die 20 wichtigsten Gewerbestandorte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.



Im Auftrag der IHK Potsdam hat die Georg Consulting (Immobilienwirtschaft/Regionalökonomie) ein Wirtschaftsprofil und Gewerbebegutachten für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin erstellt. Die Untersuchungen haben ergeben, dass sich die Wirtschaft im Landkreis, trotz der bisher schwierigen demografischen Entwicklung, sehr positiv entwickelt.

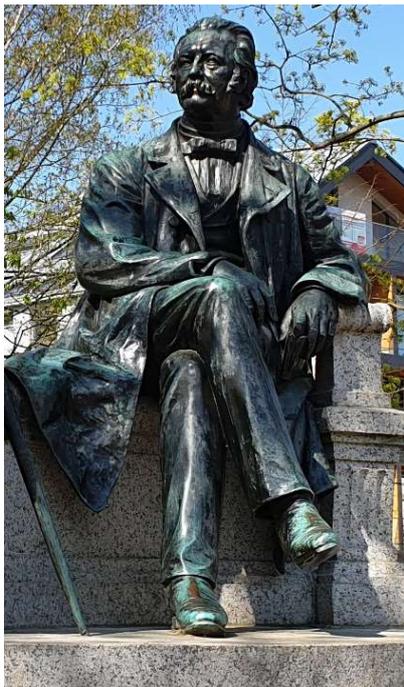
In den vergangenen Jahren war eine kontinuierliche Gewerbeflächenvermarktung zu verzeichnen. Die Auslastungsquote der 16 größten Gewerbegebiete im Landkreis liegt insgesamt bei ca. 76 %. Der Wirtschaftsraum Ruppiner Land weist dabei den größten Flächenbedarf, aber auch das größte Flächenpotential, auf.

Die Beschäftigungsstruktur im Landkreis zeigt typische Merkmale für ländliche Gebiete. Der Sektor Land- und Forstwirtschaft weist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt einen deutlich höheren Beschäftigungsanteil auf. Auch der Beschäftigungsanteil in der Industrie ist im Landkreis Ostprignitz-Ruppin laut der Studie der Georg Consulting höher als der im Land Brandenburg insgesamt.

Die Untersuchung der Beschäftigungsstruktur im Landkreis nach Wirtschaftszweigen ergab für das Gesundheits- und Sozialwesen den größten Anteil mit rund 18 %, gefolgt von dem verarbeitenden Gewerbe mit 17 %, dem Handel (inkl. Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen) mit 12 %, dem Bereich öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung mit einem Anteil von etwa 10 % sowie das Baugewerbe mit rund 9 %. Im Landkreis haben sich leistungsfähige Betriebe, vor allem aus den Branchen Kunststoffe, Metallverarbeitung und der Ernährungswirtschaft, angesiedelt. Daneben bestimmt die Metallindustrie die Unternehmensstruktur im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Kleine und mittelständische Unternehmen sowie Handwerksbetriebe mit hoher Spezialisierung sind hier die Marktführer.

Besonders hohe Bedeutung hat die Holzwirtschaft in der Region. Die Beschäftigung in dieser Branche hat sich sehr positiv entwickelt.

Das Baugewerbe ist ebenfalls ein wichtiger Wirtschaftszweig. Laut Georg Consulting weisen der Hoch- und Tiefbau eine überdurchschnittliche Beschäftigung auf.



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Weiterhin ist das Gastgewerbe, inklusive Beherbergung und Gastronomie, ein weiterer wichtiger Beschäftigungszweig.

Der Tourismus in der Region gewinnt immer mehr an Bedeutung. In den letzten Jahren ist hinsichtlich der Gästezahlen und der Übernachtungen eine stetig positive Entwicklung zu beobachten, welche aber aufgrund des Fachkräftemangels an Dynamik zu verlieren droht.

Die Wasserlandschaft ist ein Paradies für Naturfreunde. Mit seinen vielen Seen, dem Rhinluch und den angrenzenden Havelgewässern bildet der Landkreis einen Teil des Ruppiner Seenlandes, das wasserreichste Gebiet Brandenburgs (über 2.000 km Wasserwege).

Auch kulturell hat die Region viel zu bieten. In den Galerien, Museen, Schlössern, Klöstern und Kirchen finden interessante Veranstaltungen statt. Die Vielfalt der kulturellen Angebote macht den Landkreis als Kulturreiseziel attraktiv.

2019 jährt sich Theodor Fontanes Geburtstag zum 200. Mal. Unter dem Titel »fontane.200« würdigt das Land Brandenburg, insbesondere die Stadt Neuruppin, vom 30. März bis zu Fontanes Geburtstag am 30. Dezember 2019 den großen Autor.

Vom 18. April bis 6. Oktober 2019 findet in der Dossestadt Wittstock ein einzigartiges Gartenfestival statt. Das Gelände der Landesgartenschau erstreckt sich entlang der historischen Stadtmauer und führt durch die mittelalterliche Altstadt. Geschichte, Natur und Kultur verschmelzen zu einem außergewöhnlichen Erlebnis.



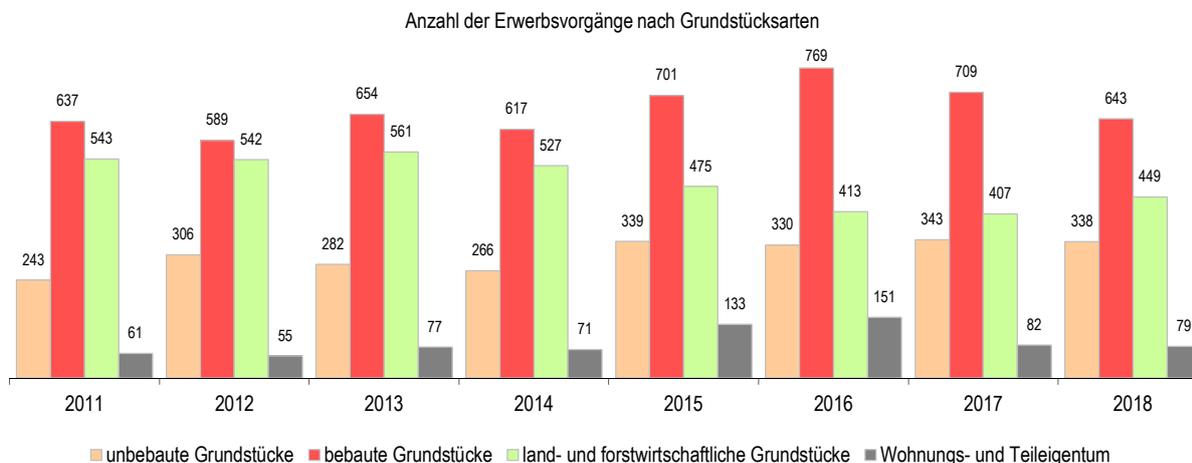
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

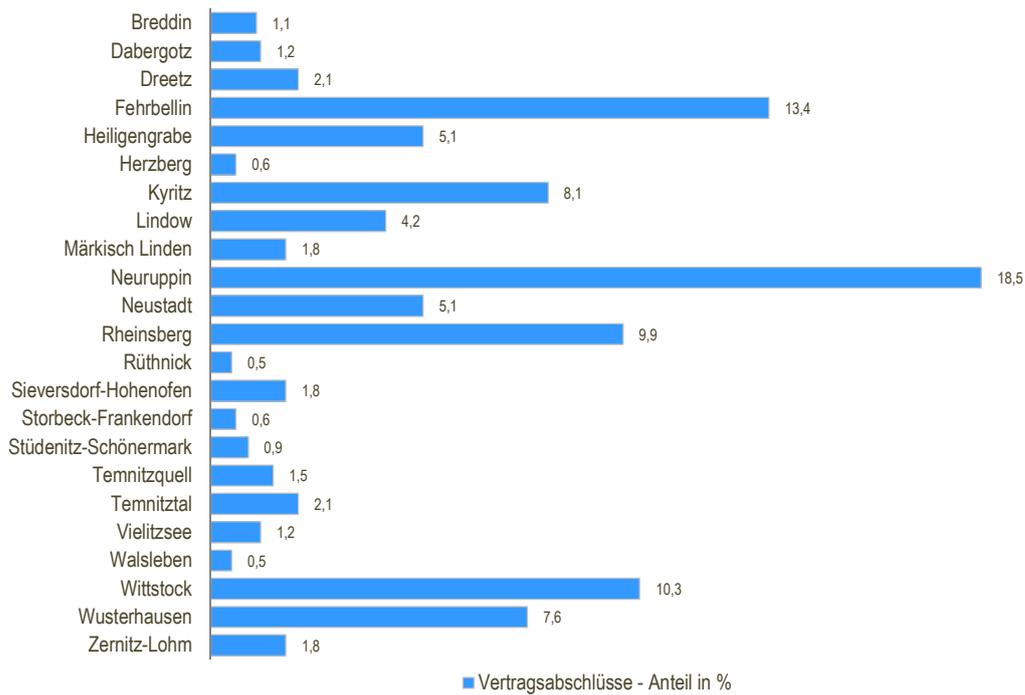
Im Jahr 2018 wurden die Daten von insgesamt 1.733 notariellen Verträgen in der AKS erfasst. Das sind etwa 3,5 % (62 Verträge) weniger als im Vorjahr.



Nur bei den landwirtschaftlichen Flächen ist die Anzahl der Kauffälle leicht angestiegen. Bei den übrigen im Diagramm dargestellten Grundstücksarten wurden weniger Verträge als im Vorjahr registriert. Um fast 10 % sind die Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken zurückgegangen. Die Käufe bei Eigentumswohnungen sind fast unverändert. Auch bei den unbebauten Grundstücken ist eine leicht rückläufige Tendenz zu verzeichnen (1,5 %). Unverändert sind die Erwerbsvorgänge bei den hier nicht dargestellten Gemeinbedarfsflächen. Im Berichtszeitraum wurden hier wie im Vorjahr 118 Verträge registriert.

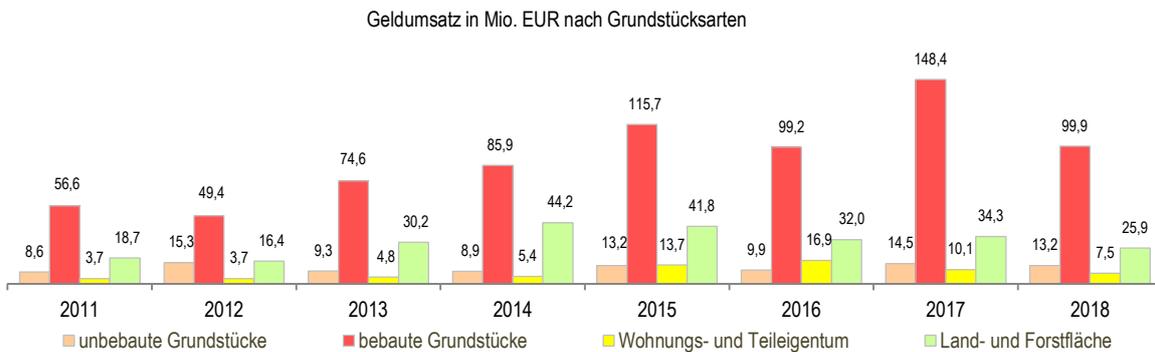
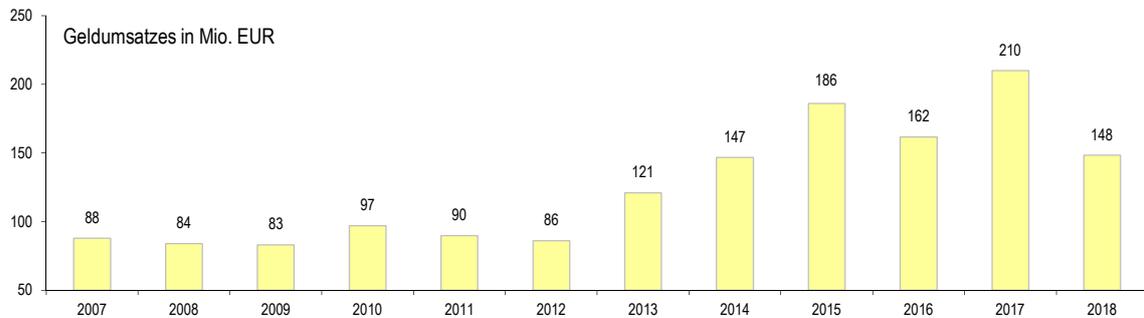


Die territoriale Verteilung der Kauffälle (Anteil in %) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin zeigt das nachfolgende Diagramm:

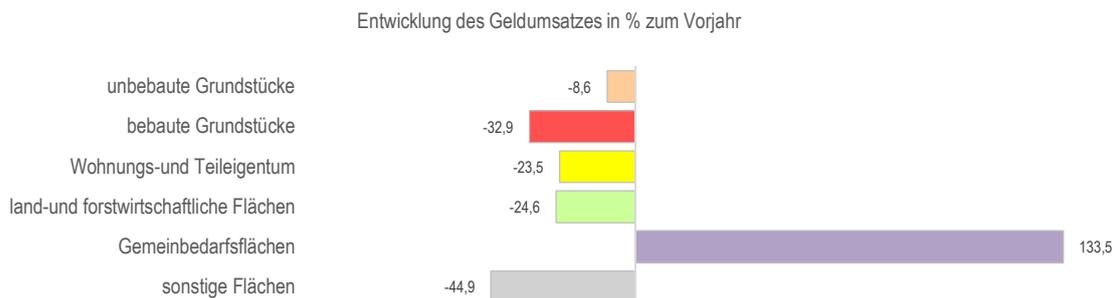


4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2018 ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 30 % gesunken und liegt nun ungefähr auf dem Niveau von 2014.



Bei fast allen Grundstücksarten (siehe nachfolgendes Diagramm) sind die Umsätze zum Teil deutlich gesunken. Umsatzsteigerungen gab es nur bei Gemeinbedarfsflächen.

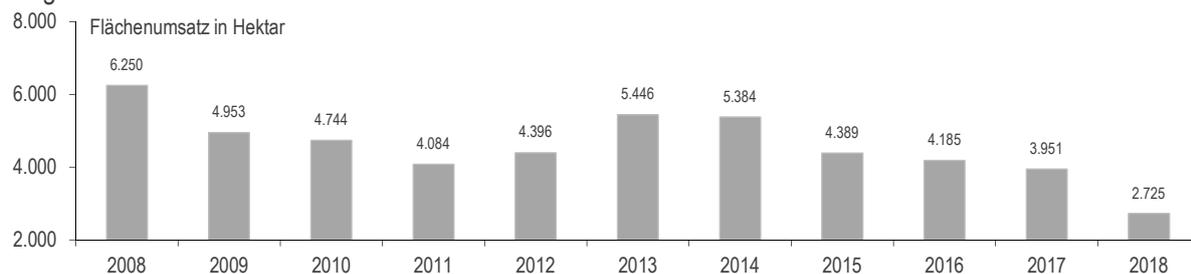


Die territoriale Verteilung des Geldumsatzes im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Anteil in %) zeigt die folgende Abbildung:

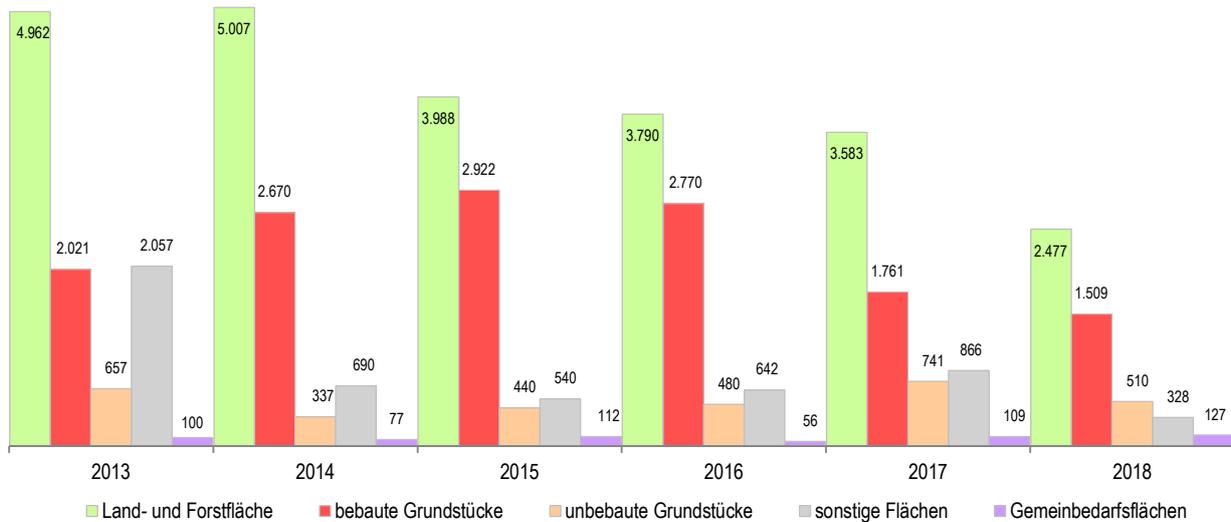


4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Jahr 2018 weiter zurückgegangen. Es wurde erstmals weniger als 3.000 ha Fläche umgesetzt.



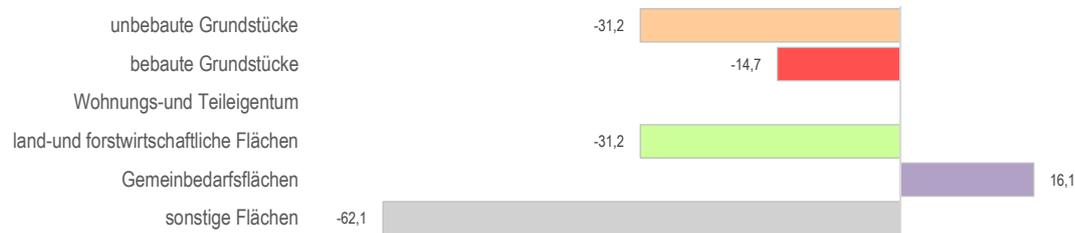
Flächenumsatz bei den Land- und Forstflächen in ha
Flächenumsatz andere Nutzungsarten in 1.000 m²



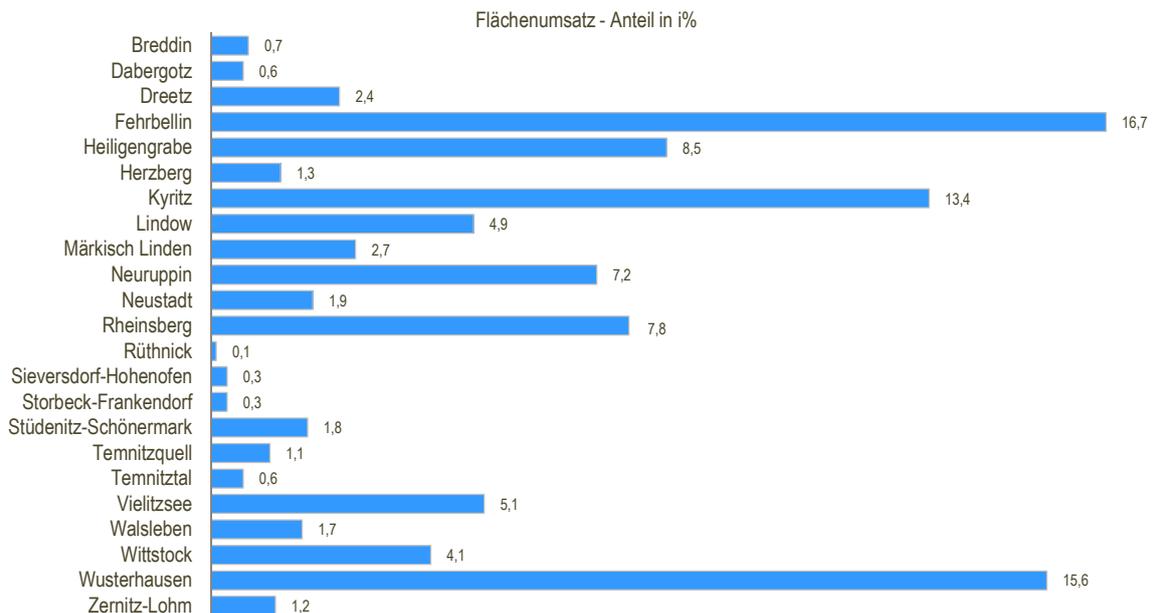
Der geringste Umsatzrückgang war bei den bebauten Grundstücken zu verzeichnen (14,7 %).

Bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit einem Anteil von fast 91 % am Gesamtumsatz und unbebauten Grundstücke gab es Umsatzeinbußen von jeweils ca. 31 %. Der stärkste Rückgang liegt bei ca. 62 % bei der Veräußerung sonstiger Flächen. Bei den Gemeinbedarfsflächen wurde mehr Fläche veräußert.

Entwicklung des Flächenumsatzes in % zum Vorjahr



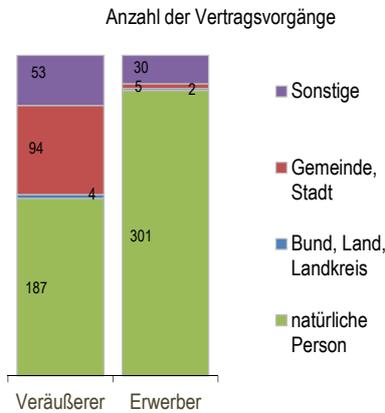
Den anteiligen Flächenumsatz in den Gemeinden des Landkreises stellt die folgende Abbildung dar.



5 Bauland

5.1 Allgemeines

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



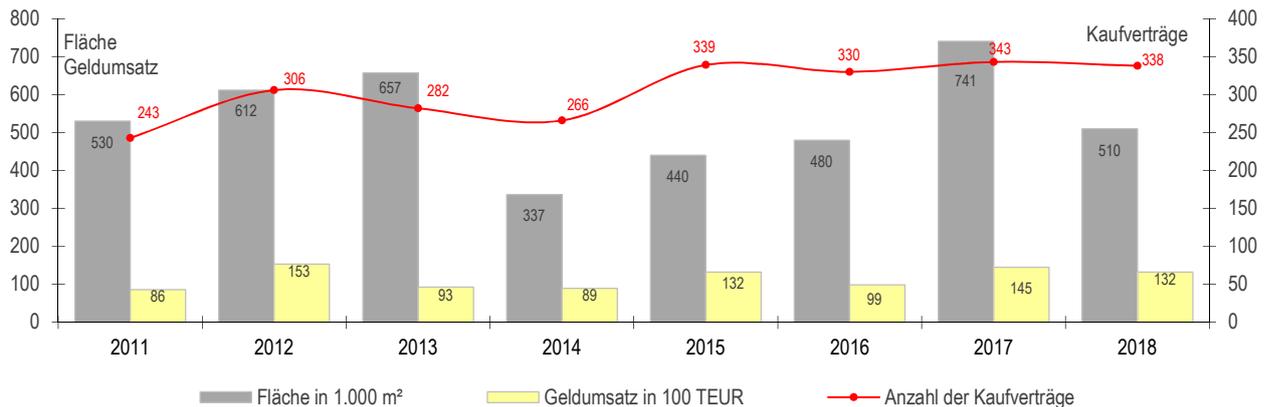
eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann. Im Berichtszeitraum 2018 sind für unbebaute Baugrundstücke 338 Verträge eingegangen. Das sind 1,5 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurde überwiegend baureifes Land (312 Verträge) veräußert. Der Anteil der Verkäufe von Bauerwartungsland (6) und Rohbauland (20) war wie in der Vergangenheit sehr gering.

Veräußerer und Erwerber von baureifem Land waren im Berichtszeitraum vor allem natürliche Personen, deren Anteil am Gesamtumsatz bei den Veräußerern ca. 55 % und bei den Erwerbern ca. 89 % beträgt.

Insgesamt 95 % der unbebauten Baugrundstücke wurden durch Kauf erworben, 3 % wurden getauscht und ca. 1 % der Grundstücke wurde

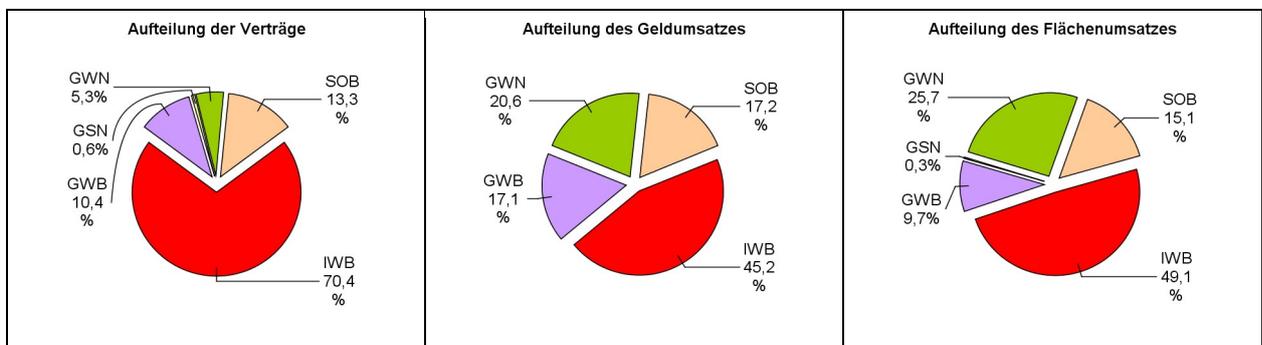
im Rahmen einer Zwangsversteigerung öffentlich ausgeteilt.

Die durchschnittliche Flächengröße der Baugrundstücke von 1.509 m² hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 650 m² verringert. Die Entwicklung des Gesamtumsatzes zeigt das nachfolgende Diagramm:



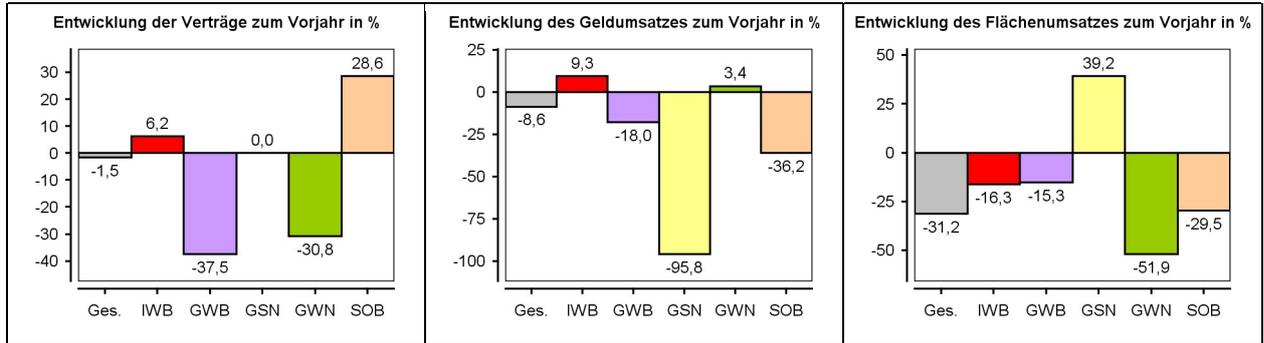
Der Gesamtumsatz bei den unbebauten Baugrundstücken hat sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt verringert.

Anteil der einzelnen Grundstücksarten am Gesamtumsatz:



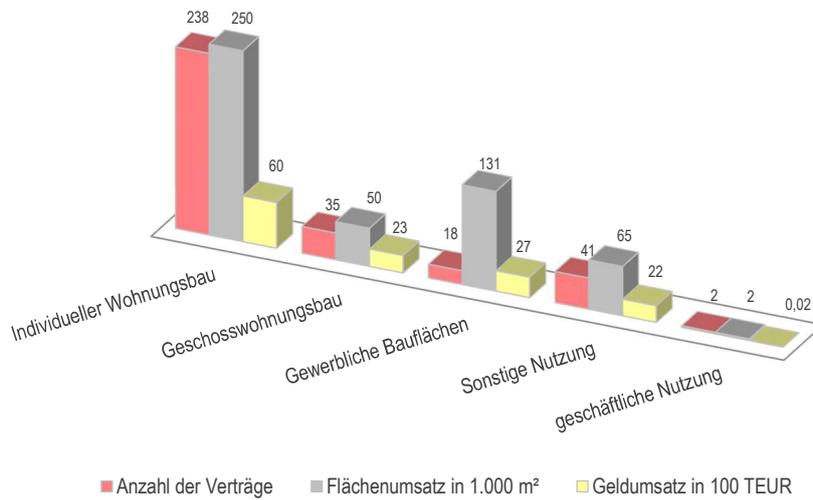
SOB = sonstiges Baugrundstück GWN = Gewerbebaugrundstücke IWB = individueller Wohnungsbau GWB = Geschosswohnungsbau GSN = geschäftliche Nutzung

Entwicklung des Umsatzes im Vergleich zum Vorjahr:



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

Folgendes Diagramm zeigt eine Übersicht der Umsätze nach Grundstücksarten.



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau werden mit der Absicht erworben, auf ihnen in absehbarer Zeit Eigenheime (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) zu errichten. Die hier ausgewerteten Kauffälle mit Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau befinden sich in Dorflagen bzw. in den Städten des Landkreises, deren Bodenrichtwertzonen als allgemeine bzw. reine Wohngebiete ausgewiesen sind. Der Anteil dieser Grundstücke am Gesamtumsatz aller unbebauten Baugrundstücke betrug 70,4 % (238 Verträge).

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 156 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke ausgewertet werden:

mittlere Fläche:	1.142 m ²
mittlerer Preis:	37,00 EUR/m ²
Preisspanne:	4,00 EUR/m ² - 185,00 EUR/m ²

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

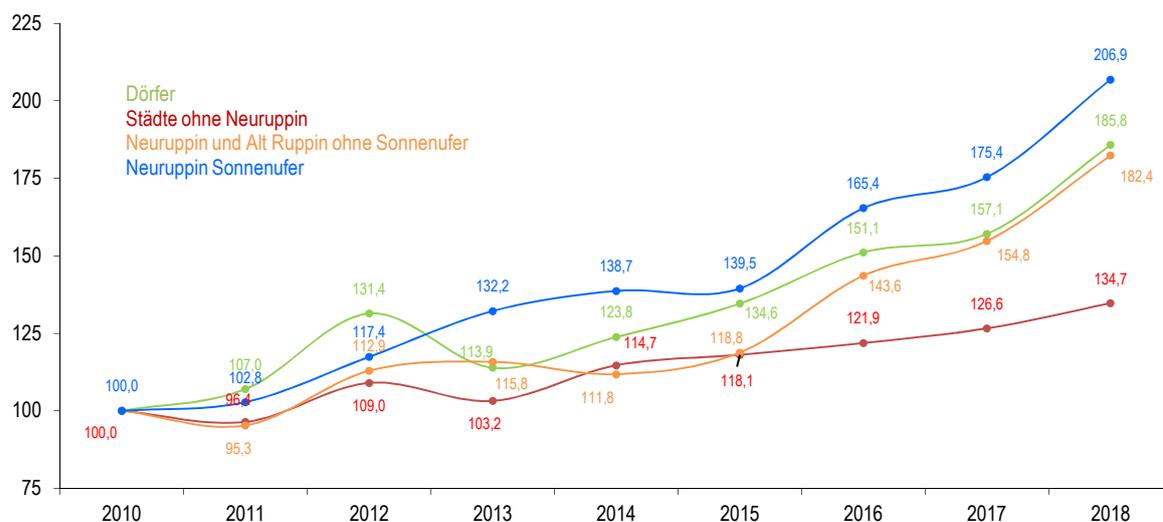
dörfliche Lagen:	1.278 m ²	23,00 EUR/m ²
städtische Lagen:	1.183 m ²	58,00 EUR/m ²
Eigenheimgebiete in den Dörfern und Städten:	944 m ²	52,00 EUR/m ²

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Mit den Bodenpreisindexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in zeitlicher Hinsicht erfasst werden. Sie bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexpunkt 100 ergeben (§ 11 ImmoWertV). Mit Hilfe einer Bodenpreisindexreihe kann eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen auf den jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen.

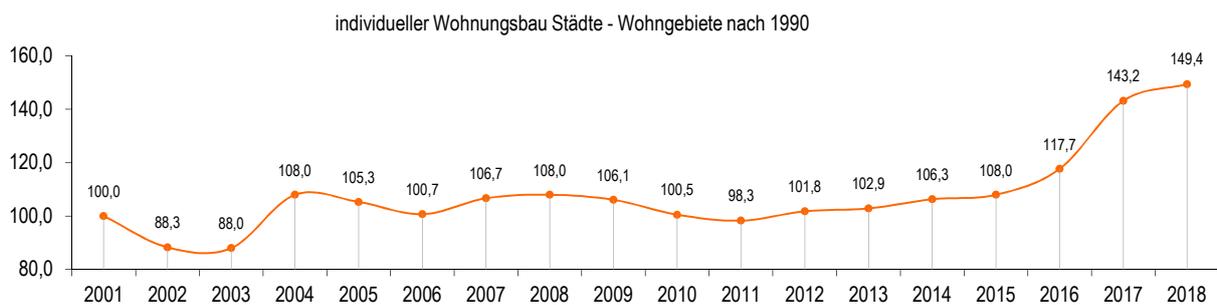
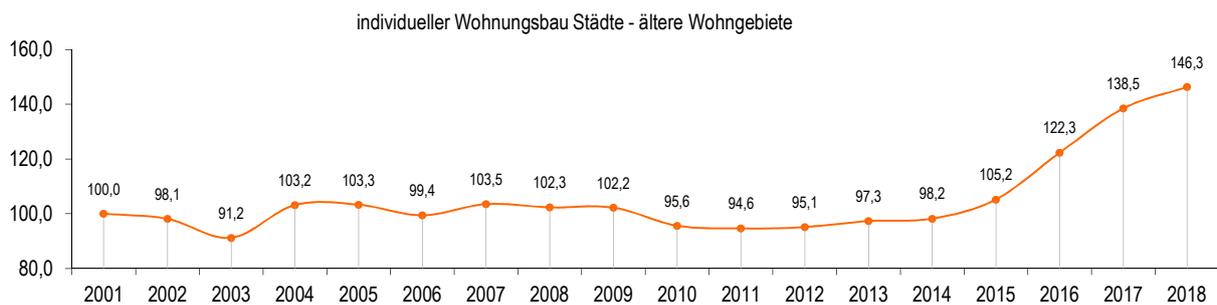
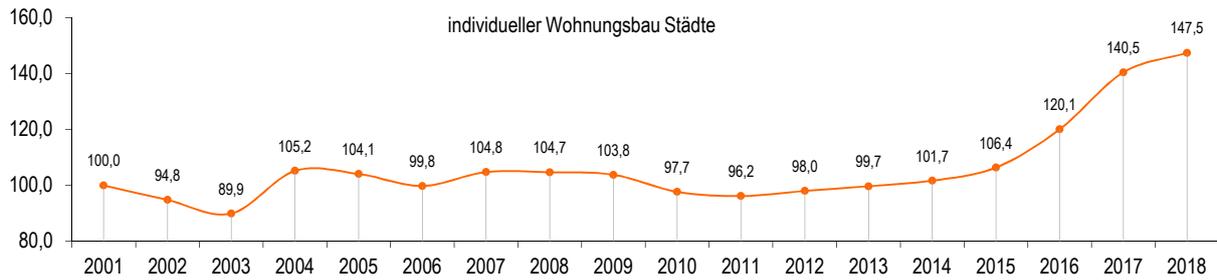
Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte vier Indexreihen für Wohnbauflächen bezogen auf das Basisjahr 2010 abgeleitet worden. Die Ermittlung der Indizes erfolgte anhand der Jahresmittelwerte aus Kaufpreisen. Die Selektion umfasst selbständig nutzbare Wohnbauflächen, die erschließungsbeitragsfrei nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalabgabengesetz sind. Weiterhin wurden Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau ermittelt.

Indexreihen für Wohnbauflächen (Grundlage Kaufpreise)



Indexreihen nur für den individuellen Wohnungsbau in den Städten des Landkreises

(Grundlage Bodenrichtwerte)



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Ermittlung von Umrechnungsfaktoren der Flächenabhängigkeit (Untersuchungen der Abhängigkeit 2017/2018):

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht keine Umrechnungsfaktoren, da Flächenabhängigkeiten nicht nachweisbar sind.

Das Einholen von Kaufpreisen wird daher empfohlen.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Von den 35 Kauffällen in diesem Teilmarkt konnten im Berichtszeitraum nur 20 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

mittlere Fläche:	990 m ²
mittlerer Preis:	54,00 EUR/m ²
Preisspanne:	20,00 EUR/m ² - 110,00 EUR/m ²

Das Bodenrichtwertmittel betrug hier 48,00 EUR/m².

5.3.2 Bodenpreisindexreihen

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

5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

Ermittlung von Umrechnungsfaktoren der Flächenabhängigkeit (Untersuchungen der Abhängigkeit 2017/2018):

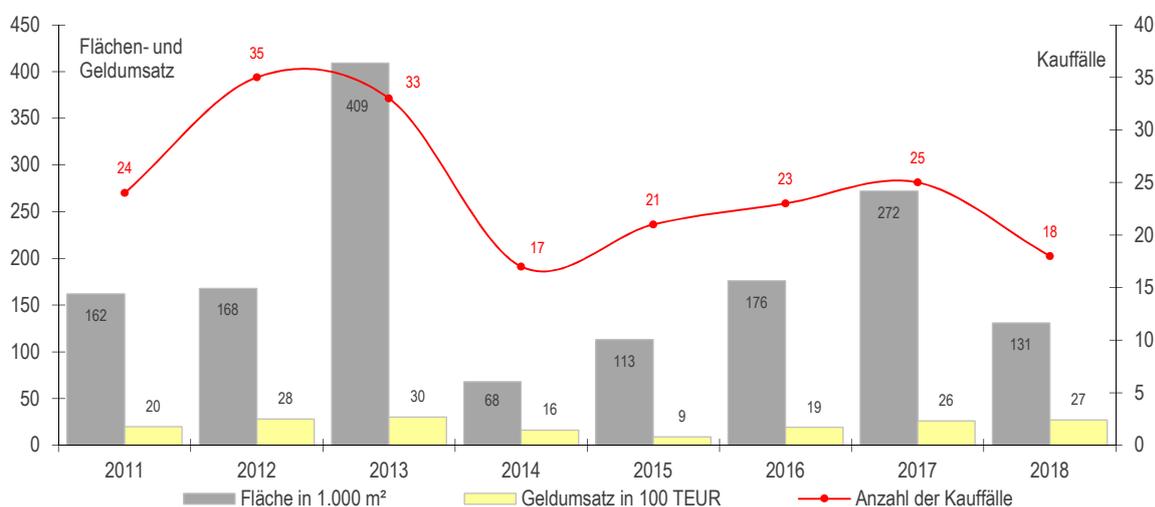
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht keine Umrechnungsfaktoren, da Flächenabhängigkeiten nicht nachweisbar sind.

Das Einholen von Kaufpreisen wird daher empfohlen.

5.4 Bauland für Gewerbe

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 18 Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke registriert werden. Das entspricht einem Anteil von ca. 5,0 % der insgesamt veräußerten, unbebauten Flächen.



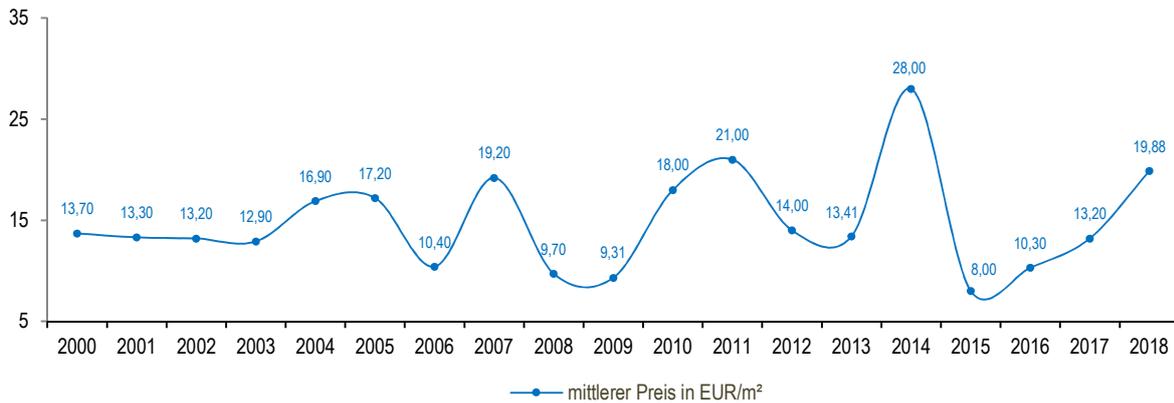
Der Flächenumsatz und die Anzahl der Vertragsvorgänge sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich zurückgegangen. Während sich der Flächenumsatz um ca. 52 % verringert hat, ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 3 % gestiegen. Der mittlere Kaufpreis aller gewerblichen Bauflächen lag im Jahr 2018 bei rund 21,00 EUR/m² und die durchschnittliche Flächengröße betrug etwa 7.287 m².

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 12 Kauffälle für selbstständig nutzbare Gewerbebaugrundstücke (ohne Land- und Forstwirtschaft) ausgewertet werden.

Die Analyse dieser Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

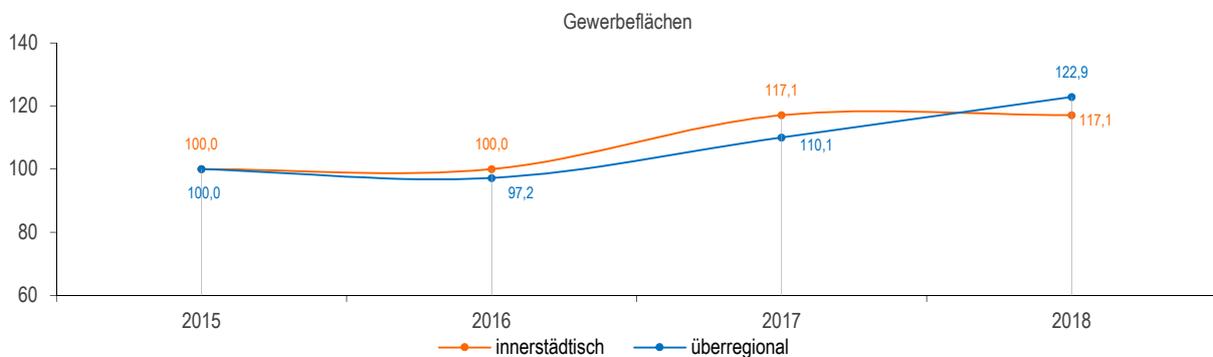
mittlere Fläche:	10.877 m ²
mittlerer Preis:	20,00 EUR/m ²
Preisspanne:	3,00 EUR/m ² - 95,00 EUR/m ²

Entwicklung der Durchschnittspreise für selbständig nutzbare gewerbliche Bauflächen:



5.4.2 Bodenpreisindexreihen

Für gewerbliche Bauflächen wurden zwei Indexreihen bezogen auf das Basisjahr 2015 anhand der beschlossenen Bodenrichtwerte fortgeschrieben.



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 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

Für Bauerwartungsland bzw. Rohbauland wurden durch den Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte beschlossen. Hilfsweise wurde für die Bewertung dieser Bauflächen, wie auch in den Jahren zuvor, die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht.

Eine Analyse der Kauffälle (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) der Jahre 2017 und 2018 stellt sich wie folgt dar:

Bauerwartungsland:	25 % vom Bodenrichtwert (14 Kauffälle)
Rohbauland:	60 % vom Bodenrichtwert (26 Kauffälle)

Bei Bauerwartungsland wurde die steigende Tendenz aus 4 Kauffällen im Jahr 2018 berücksichtigt.

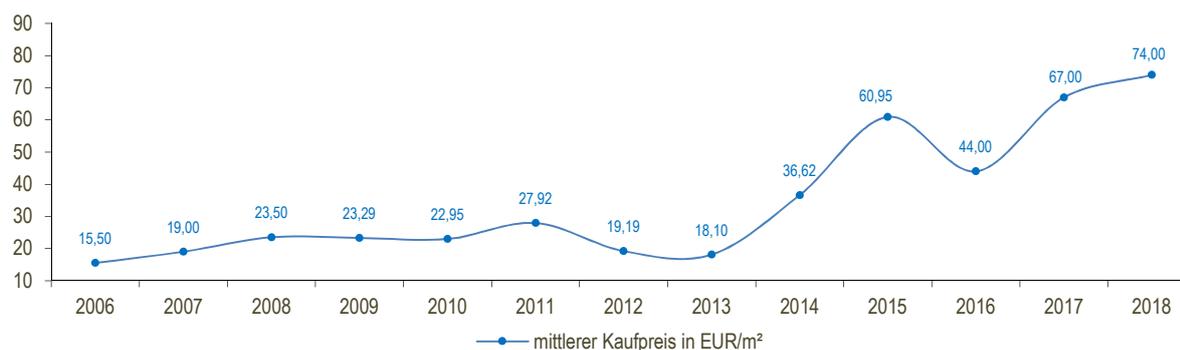
5.6 Sonstiges Bauland

Unbebaute Wochenend-/Ferienhausgrundstücke

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 19 Verträge (2017/23 Verträge) für Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Wegen der unterschiedlichen Lagequalität dieser Grundstücke können sich die jährlichen mittleren Preise stark unterscheiden.

Im Berichtszeitraum wurde ein durchschnittlicher Preis von 74,00 EUR/m² (2017/67,00 EUR/m²) ermittelt, der deutlich über dem mittleren Bodenrichtwert (Stichtag 31.12.2018) von 55,00 EUR/m² liegt. Die Flächengröße betrug im Durchschnitt 548 m² (2017/826 m²) bei einer Kaufpreisspanne von 7,00 bis 214,00 EUR/m².

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der mittleren Kaufpreise im Zeitraum von 2005 bis 2018 im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:



Für Erholungsgrundstücke wurden durch den Gutachterausschuss 93 zonale Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2018) aus Kaufpreisen bzw. mittels intersubjektiver Schätzung ermittelt und beschlossen.

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

Erholungswert	Werte der intersubjektiven Schätzung
einfacher Erholungswert	7,00 EUR/m ²
mittlerer Erholungswert	15,00 EUR/m ²
guter Erholungswert	27,00 EUR/m ²
guter bis Tendenz zu sehr gutem Erholungswert	50,00 EUR/m ²
sehr guter Erholungswert	70,00 EUR/m ²

Folgende Kriterien werden für die Klassifizierung zugrunde gelegt:

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

5.7 Erbbaurechte

Ein Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches Recht, gegen Zahlung eines Erbbauzinses auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten.

Ausgewertet wurden Erbbaurechte im Auswertungszeitraum 2007 bis 2018.

	Auswertungs- zeitraum	Anzahl	durchschnittlicher Erbbauzins	Spanne
Gewerbe	2007 - 2015	3	k.A.	k.A.
Individueller Wohnungsbau	2013 - 2018	9	4,1 %	3,5 % bis 4,5 %
Wohn- und Geschäftshäuser	2013 - 2017	4	5 %	3,5 % bis 6 %
Gebäude Freizeit einschl. Wochenend- und Ferienhäuser	2008 -2018	11	5 %	4 % bis 6 %

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Arrondierungsflächen

Seit 2014 werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin die Arrondierungsflächen in der Kaufpreissammlung für eine Sonderauswertung entsprechend gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um 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. Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 50 Kauffälle dahingehend untersucht werden, wie sich das prozentuale Verhältnis des Kaufpreises zum Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Erwerbs darstellt. Dabei wurden nur Kauffälle unter 500 m² Grundstücksfläche berücksichtigt.

Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert:

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliches Verhältnis des Kaufpreises zum Bodenrichtwert in %	Spanne des Verhältnisses Kaufpreis zum Bodenrichtwert in %	
			Min	Max
baurechtlich notwendige Flächen	17	106	30	397
baurechtlich nicht notwendige Flächen	33	110	25	250
Zukauf Hausgärten (Fläche ≤ 1.000 m²)	24	30	5	65

5.8.2 Baureifes Land im Außenbereich (§ 35 BauGB)

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

Der Vergleichsfaktor für *Wohnbauland im Außenbereich* in Bezug auf den Bodenrichtwert der angrenzenden Siedlungslage wurde mit 0,6 ermittelt (7 auswertbare Verträge).

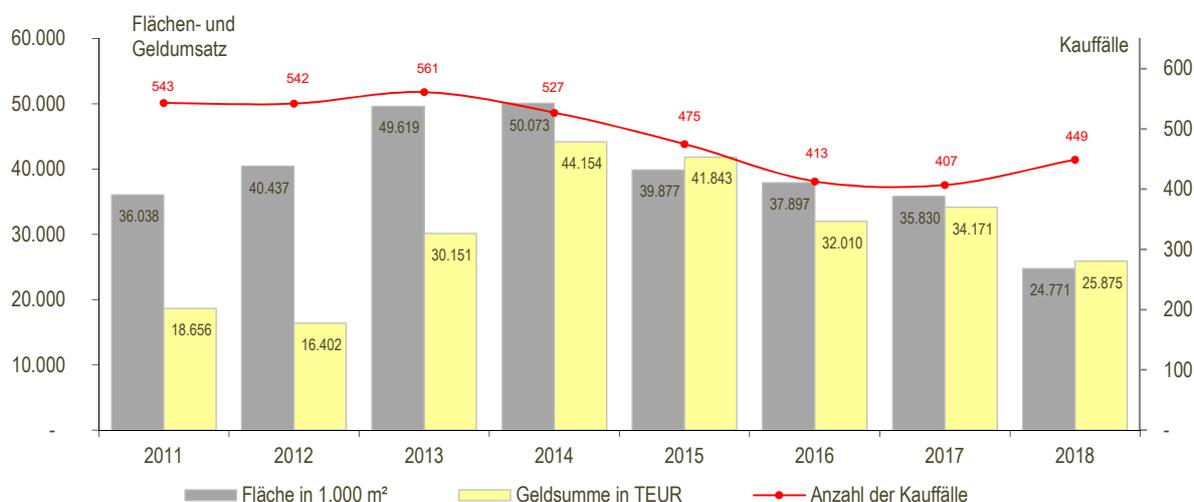
Dieser Vergleichsfaktor zur Ermittlung des Bodenwertes von bebauten Grundstücken im Außenbereich (Einzellage, Vorwerk, Ausbau) ist bei Bodenrichtwerten bis max. 20,00 EUR/m² in angrenzenden Baugebieten als marktgerecht anwendbar (Auswertung der Jahre 2015 bis 2018).

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

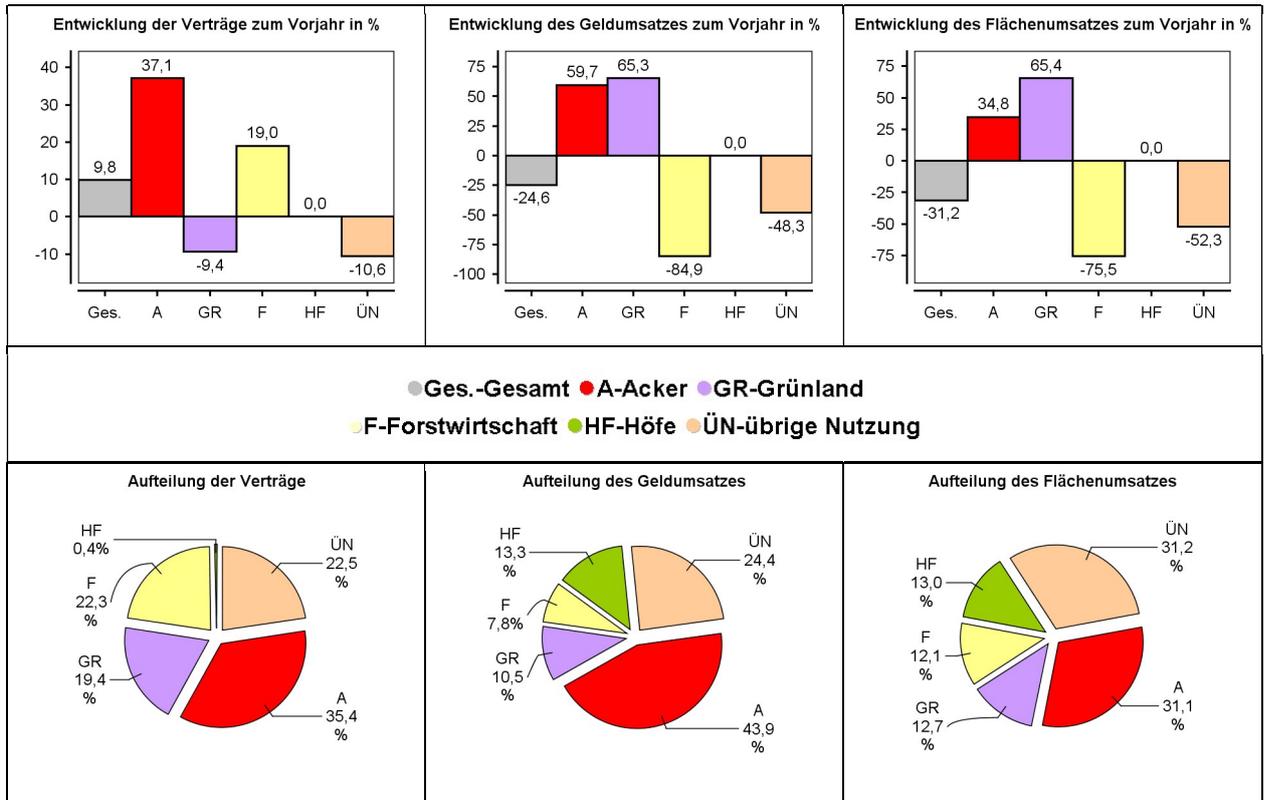
§ 5 Abs. 1 ImmoWertV definiert die land- und forstwirtschaftlichen Flächen nach ihrem Entwicklungszustand als Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind, ohne dabei Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein.

Die Anzahl der Verträge ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 10 % gestiegen, wogegen insgesamt der Flächenumsatz um ca. 25 % und der Geldumsatz um ca. 30 % gesunken sind.



Die durchschnittliche Flächengröße im Berichtszeitraum betrug 55.169 m² (2017/88.034 m²) und der mittlere Preis 1,04 EUR/m² (2017/0,96 EUR/m²).

Anteil einzelner Nutzungen am Gesamtumsatz und Entwicklung zum Vorjahr:



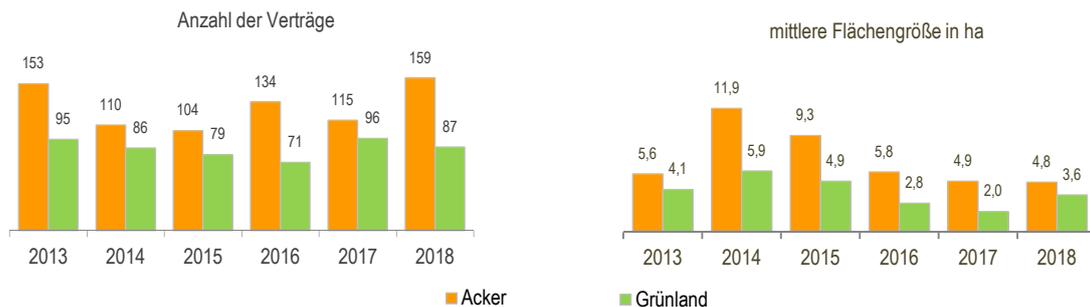
6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Im Berichtszeitraum konnten die Daten von insgesamt 246 Erwerbsvorgängen für reine Acker- und Grünlandflächen (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Über 94 % dieser Flächen wurden durch Kauf erworben. Der Anteil der Zwangsversteigerungen lag unter 1 %.

Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster betrug die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2018 insgesamt 137.669 ha. Das sind ca. 54 % der Fläche des gesamten Landkreises.

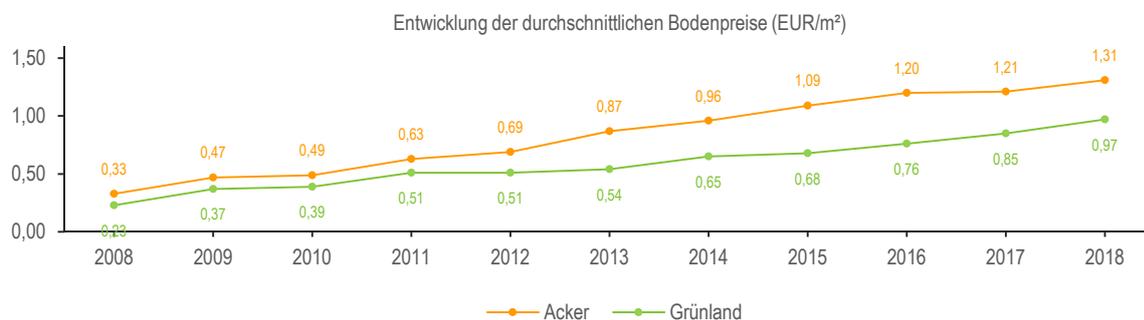
Der Anteil einzelner Nutzungsarten an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:

Acker:	93.046 ha (68 %)
Grünland:	41.234 ha (30 %)
Unland:	1.524 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 die weniger als 10 % andere Nutzungen beinhalten.



Mittlere Kaufpreise nach Anbaueignung (Ackerzahl):

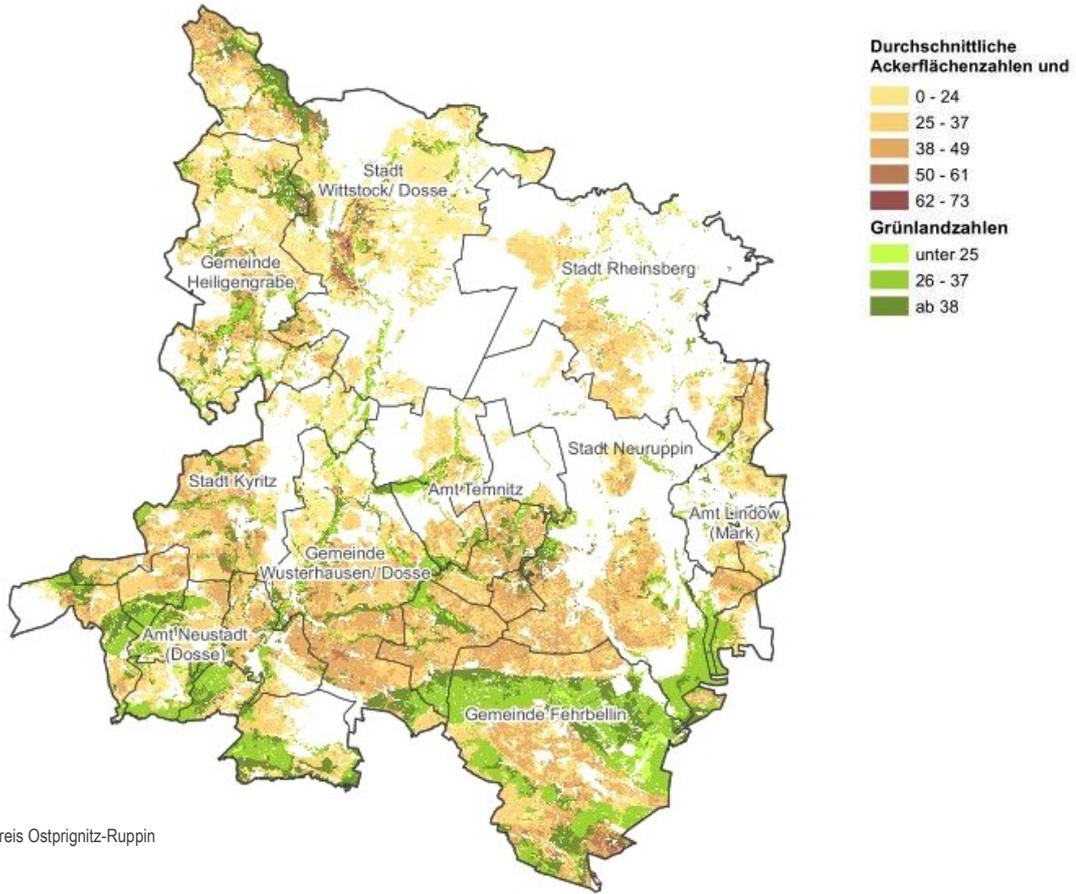
Nutzungsart	Jahr	Kauffälle	Preisspanne in EUR/m ²	mittlerer Kaufpreis in EUR/m ²
Ackerland (AZ 28)	2018	47	0,40 – 2,05	1,28
	2017	37	0,52 – 2,05	1,14
Ackerland (AZ 29 - 36)	2018	41	0,53 – 2,05	1,30
	2017	34	0,68 – 2,10	1,30
Ackerland (AZ ≥ 37)	2018	15	1,07 – 1,86	1,38
	2017	13	0,68 – 1,95	1,18

Mittlere Kaufpreise nach Anbaueignung (Grünlandzahl):

Nutzungsart	Jahr	Kauffälle	Preisspanne in EUR/m ²	mittlerer Kaufpreis in EUR/m ²
Grünland (GZ ≤ 25)	2018	5	0,44 – 1,50	0,84
	2017	keine		
Grünland (GZ 26 - 37)	2018	42	0,40 – 2,00	0,91
	2017	51	0,39 – 1,70	0,88
Grünland (GZ ≥ 38)	2018	10	0,46 – 3,50	1,17
	2017	10	0,48 – 1,00	0,78

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

Ertragsfähigkeit der Acker- und Grünlandflächen im Landkreis

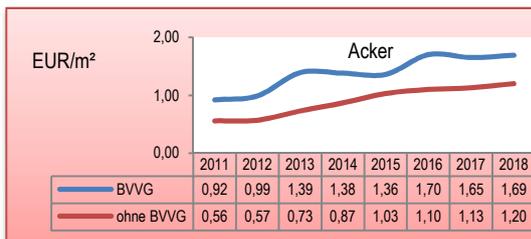


Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

BVVG Verkäufe

Der Umsatz bei den Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen durch die BVVG (Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH) ist weiterhin rückläufig. Während die Anzahl der Erwerbsvorgänge nur leicht gesunken ist, hat sich der Flächenumsatz etwa um die Hälfte reduziert.

Entwicklung der mittleren Kaufpreise 2010 bis 2018 (gewöhnlicher Geschäftsverkehr):

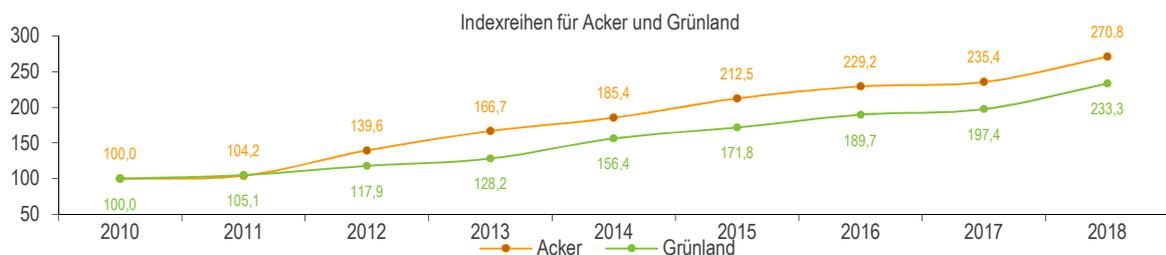


Die mittleren Preise (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) für BVVG-Verkäufe sind zwar noch deutlich höher als bei den übrigen Verkäufen, aber die Entwicklung verläuft in etwa proportional. Im Berichtszeitraum ist eine Steigerung der Durchschnittspreise beim Grünland insgesamt zu beobachten. Die Ackerpreise dagegen stagnieren.

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Für Acker und Grünland wurden die Indexreihen aus den Jahresmittelwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2010) weiter fortgeschrieben.

Sie sind zum 1. Januar des Jahres ermittelt und beziehen sich auf selbstständige Grundstücke (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) mit einer Flächengröße ab 2.500 m².



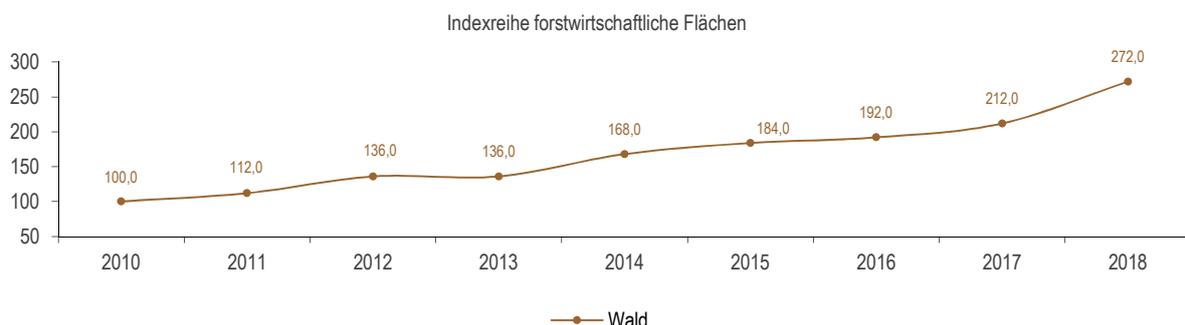
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 82.589 ha forstwirtschaftlich genutzte Fläche und beträgt rund 33 % an der Gesamtfläche des Landkreises.

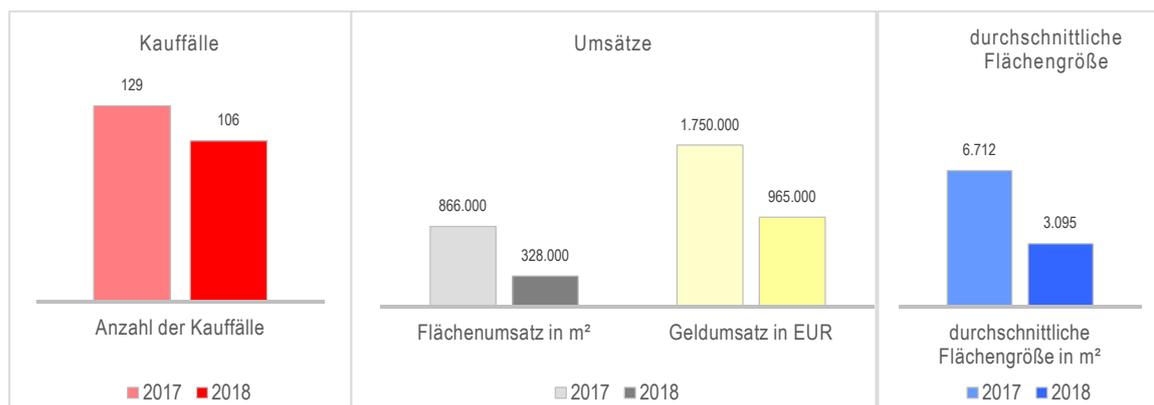
Die Analyse von 60 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße ab 2.500 m² ergab einen mittleren Kaufpreis von 0,68 EUR/m² (einschließlich Baumbestand) bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 4,4 ha. Der Durchschnittspreis des Vorjahres betrug 0,58 EUR/m². Der mittlere Kaufpreis bei den Waldflächen ist also im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 0,10 EUR/m² angestiegen.



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum wurden hier insgesamt 106 Kauffälle erfasst, das sind fast 18,0 % weniger als im Vergleichszeitraum 2017. Der Flächenumsatz bei den sonstigen unbebauten Grundstücken ist mit ca. 33 ha (2017/87 ha) deutlich gesunken. Die mittlere Flächengröße betrug 3.095 m² (2017/6.712 m²).

Der Geldumsatz ist ebenfalls sehr stark zurückgegangen (-44,9 %).



Zu den einzelnen Grundstücksarten wurden folgende Umsätze gegenüber dem Vorjahr² analysiert:

➤ *Abbauflächen (u.a. Kiesgrube) - 1 Kauffall*

Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in EUR
620 ↓	130 ↓

➤ *private Grünanlagen (u.a. Gärten, Sportanlagen, Zeltplätze) – 89 Kauffälle*

Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in EUR
250.000 ↑	784.000 ↓

➤ *Wasserflächen – 4 Kauffälle*

Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in EUR
13.000 ↓	5.000 ↓

➤ *Grundstücke mit besonderen Funktionen (u.a. Lagerplätze, private Wege, Müllhalden) – 9 Kauffälle*

Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in EUR
32.000 ↑	23.000 ↓

➤ *Grundstücke für Energieanlagen (Windkraft-, Biogas-, Solaranlagen) – 3 Kauffälle*

Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in EUR
32.000 ↓	153.000 ↓

Analyse ausgewählter Nutzungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

Preisbestimmende Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	mittlere Flächengröße in m ²	mittlerer Preis in EUR/m ²
Abbauflächen	1	624	0,21
Private Grünanlagen, u.a.:	89	2.804	7,29
• Hausgärten (einschließlich Arrondierung)	30	610	7,39
• Eigentumsgärten/Kleingärten*	37	1.000	8,69
• Private Grünfläche	21	3.850	4,97
Wasserflächen u.a.:	4	3.371	0,39
• Private Gräben	3	2.906	0,42
Grundstück mit besonderer Funktion u.a.:	9	3.586	0,97
• Grundstück mit Schutzeinrichtung (Deich)	4	6.068	0,88
• Private Wege	4	631	1,00
Grundstück für Energieanlagen	3	10.732	5,02
• Biogasanlagen	1	1.250	2,40
• Photovoltaikanlage	1	26.220	4,20
• Windkraftanlagen	1	4.725	8,47

* nur Kauffälle ohne Baulichkeiten (Gartenlaube)

² Tendenz zum Vorjahr: → gleichbleibend; ↑ steigend; ↓ fallend

Für die Bewertung privater Grünflächen wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Die Analyse der Verkäufe (21 geeignete Kauffälle), die einer Bodenrichtwertzone zugeordnet werden konnten, ergab eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert im Mittel von ca. 15 %, bei einer Spanne von 2 % bis 53 %.

Durchschnittspreise für Verkäufe von ausgewählten sonstigen unbebauten Flächen:

Grundstücksart	Anzahl der Kaufverträge	Mittlerer Preis (gerundet) EUR/m ²	Preisspanne EUR/m ²
Unland/ Geringstland	9	0,40	0,10 bis 0,68
Wasserflächen (nicht ertragsorientiert)	3	0,40	0,40 bis 0,46

Für die nachfolgenden Grundstücksarten konnten Wertfaktoren, bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert des aktuellen Berichtsjahres, abgeleitet werden:

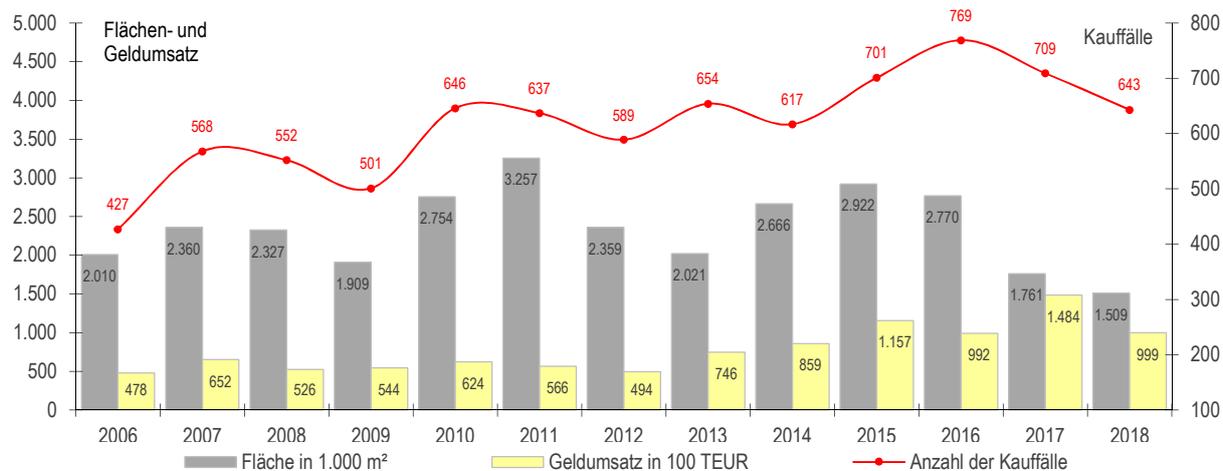
Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Faktor Kaufpreis zum Bodenrichtwert	Spanne Kaufpreis zum Bodenrichtwert in %
Hausgärten-Städte	15	0,30	18 bis 68
Hausgärten-Dörfer	15	0,30	5 bis 60
Eigentums- und Dauerkleingärten-Städte	32	0,15	1 bis 75
Eigentums- und Dauerkleingärten-Dörfer	4	0,30	12 bis 51

8 Bebaute Grundstücke

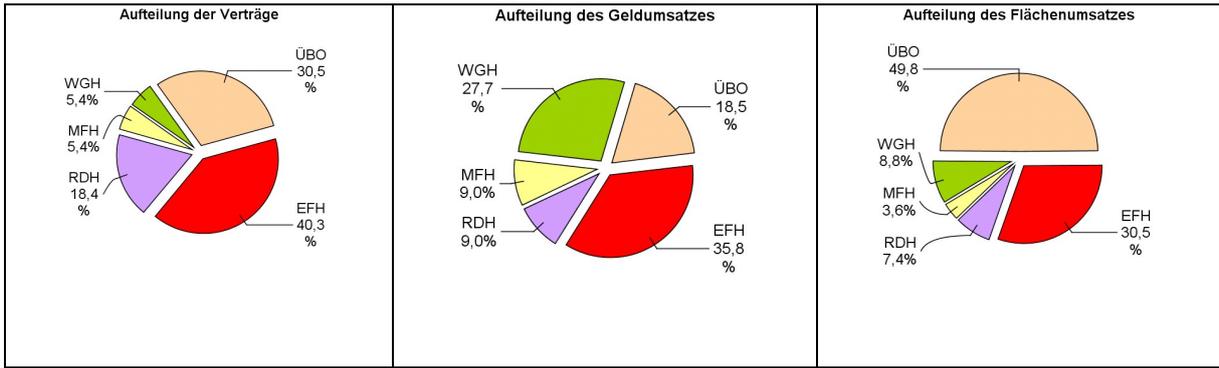
8.1 Allgemeines

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 2018 insgesamt 643 Kauffälle für bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das sind 9,9 % weniger als im Vorjahr. Auch der Flächenumsatz (-14,7 %) und der Geldumsatz (-32,9 %) sind deutlich zurückgegangen.



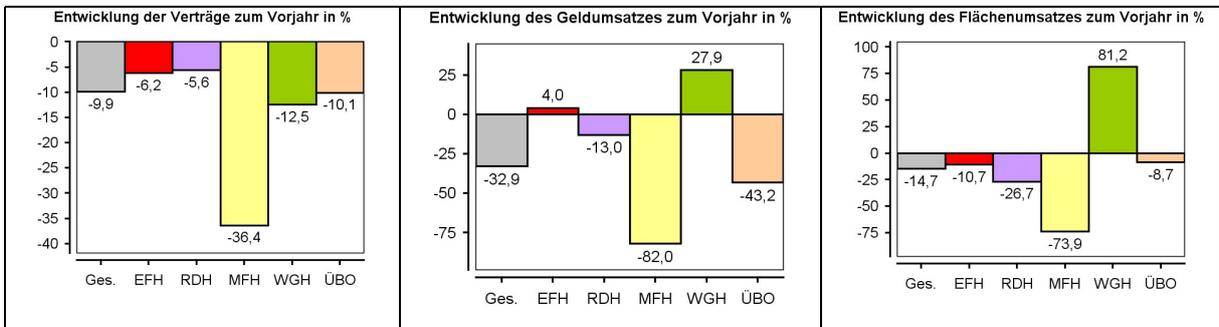
Anteil der Gebäudearten am Gesamtumsatz



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

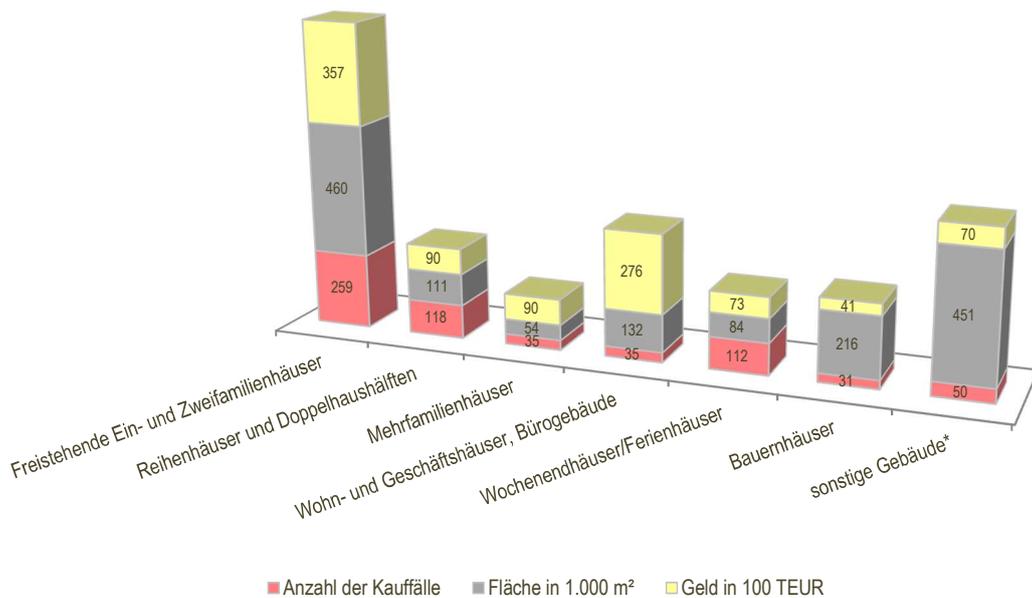
*Wochenend-, Ferien-, Bauernhäuser und sonstige Gebäude, wie Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen u.a.

Entwicklung der einzelnen Gebäudearten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum



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

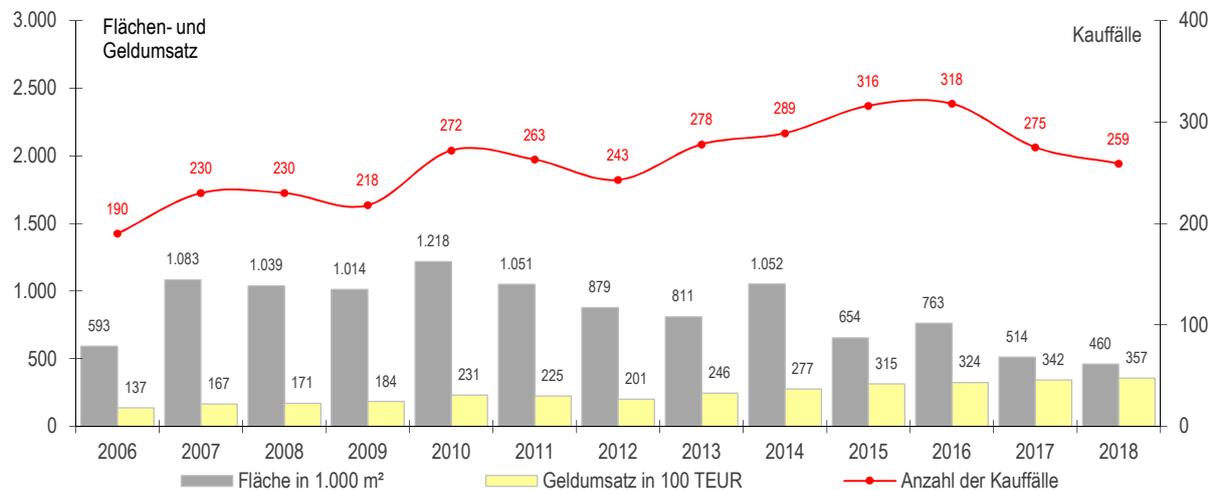
Gesamtumsatz nach Gebäudearten



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

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Berichtszeitraum 259 Verträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 16 Verträge weniger als im Vorjahreszeitraum. Während beim Flächenumsatz ein Rückgang von ca. 11 % zu verzeichnen ist, hat sich der Geldumsatz leicht erhöht (4,0 %).



Das nachfolgende Diagramm zeigt die Verteilung der Vertragsvorgänge in unterschiedlichen Preiskategorien:



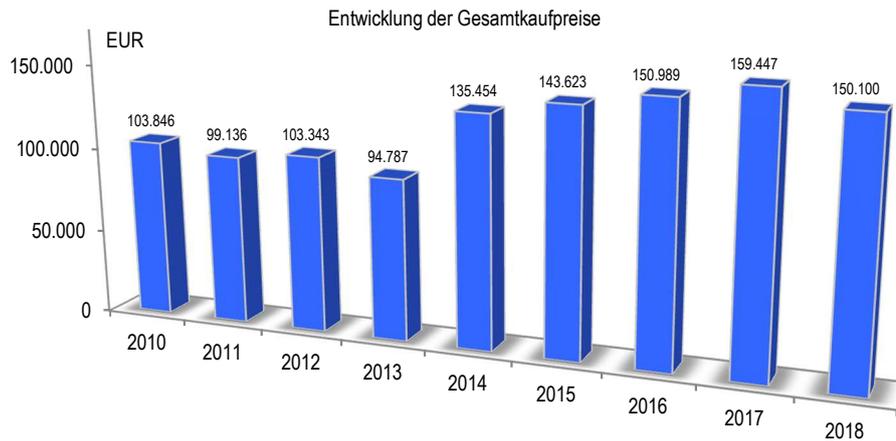
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 203 Verkäufe mit freistehenden Einfamilienhäusern, einschließlich der Siedlungs- und Landhäuser, und 11 Kauffälle bebaut mit Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (mit Angabe der Wohnfläche) erfasst und ausgewertet werden.

Ein-/ Zweifamilienhäuser:

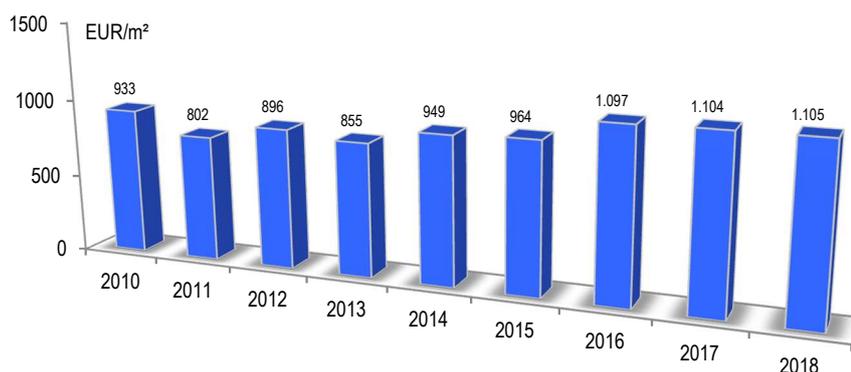
mittlere Grundstücksgröße:	1.392 m ²	[1.583 m ²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	150.100 EUR	[159.400 EUR]
Kaufpreisspanne:	16.000 EUR – 580.000 EUR	[35.000 EUR – 1.050.000 EUR]

[] Werte des Vorjahres



Baualtersklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR]	Mittlere Wohnfläche [m²]	Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in EUR/m²)	
						mit Bodenwert	ohne Bodenwert
Baujahr bis 1948	2018	86	1915	108.000	138	807	642
Dörfer		63	1911	98.676	133	700	579
Neuruppin/ Alt Ruppin		11	1935	149.091	113	1.355	944
Städte ohne Neuruppin		12	1924	122.583	184	867	679
	2017	42	1906	114.100	156	794	---
Baujahr 1949 bis 1990	2018	80	1968	144.000	143	1.020	844
Dörfer		55	1965	119.754	142	868	761
Neuruppin/ Alt Ruppin		7	1976	272.986	148	1.951	1364
Städte ohne Neuruppin		18	1975	165.790	143	1.122	893
	2017	39	1970	141.800	155	941	---
Baujahr 1991 bis 2013	2018	40	2001	215.600	135	1.630	1.405
Dörfer		21	1999	195.310	135	1.434	1.326
Neuruppin/ Alt Ruppin		8	2005	267.460	119	2.285	1.745
Städte ohne Neuruppin		11	2001	216.460	146	1.531	1.310
	2017	36	2000	224.500	145	1.486	---
Baujahr ab 2014	2018	8	2018	335.500	136	2.520	1.904
Dörfer		---	---	---	---	---	---
Neuruppin/ Alt Ruppin		8	2018	335.500	136	2520	1.904
Städte ohne Neuruppin		---	---	---	---	---	---
	2017	4	2016	219.900	97	2.264	---

Entwicklung der mittleren Wohnflächenpreise aller Ein- und Zweifamilienhäuser mit Bodenwertanteil



Ein-/ Zweifamilienhäuser in Eigenheimgebieten (45 Kauffälle):

mittlere Wohnfläche :	131 m²	[162 m²]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil :	1.696 EUR/m²	[1.492 EUR/m²]
Kaufpreisspanne mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil:	580 EUR/m² – 3.400 EUR/m²	[630 EUR/m² – 3.500 EUR/m²]
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	1.302 EUR/m²	[1.030 EUR/m²]

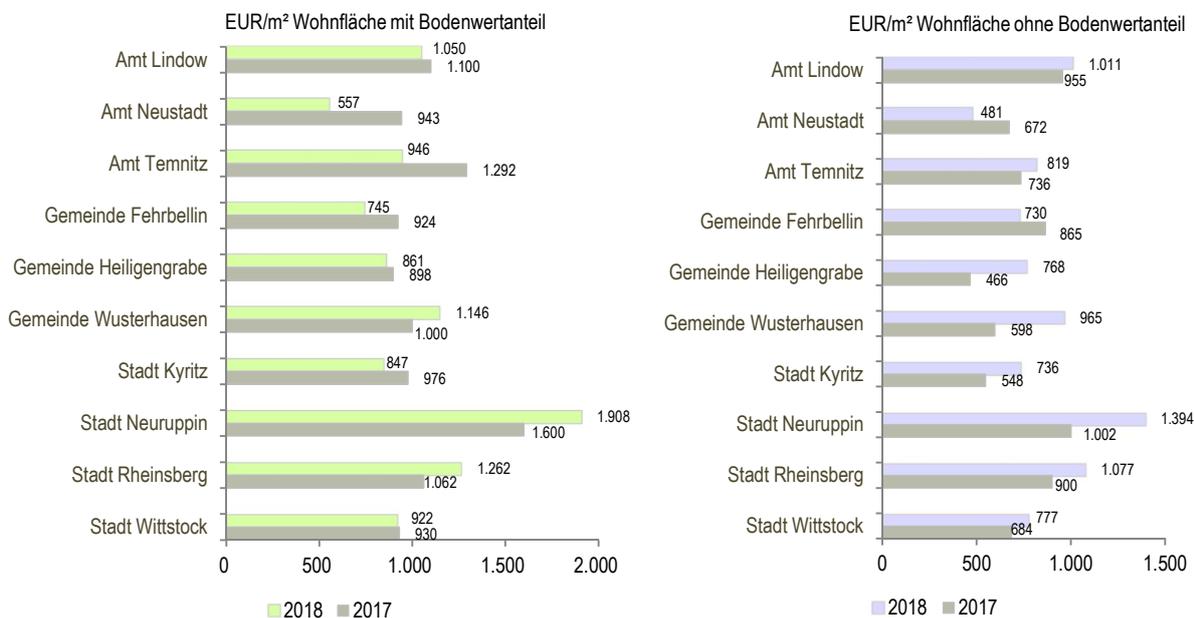
[] Werte des Vorjahres

Ein-/ Zweifamilienhäuser gemischte Nutzung in dörflicher und städtischer Lage (166 Kauffälle):

mittlere Wohnfläche :	145 m²	[149 m²]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil :	774 EUR/m²	[1.017 EUR/m²]
Kaufpreisspanne mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil:	80 EUR/m² - 3.080 EUR/m²	[300 EUR/m² – 3.005 EUR/m²]
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	641 EUR/m²	[874 EUR/m²]

[] 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.

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 EUR pauschalisierter Wertansatz für Carports = 1.000 EUR 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)

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

	Zeitraum 2014 - 2015	Zeitraum 2015 - 2016	Zeitraum 2016 - 2017	Zeitraum 2017 - 2018
Dörfer im Landkreis	0,83 (95 Kauffälle)	0,90 (90 Kauffälle)	0,99 (84 Kauffälle)	0,99 (112 Kauffälle)
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin	0,81 (36 Kauffälle)	0,95 (47 Kauffälle)	0,96 (39 Kauffälle)	0,95 (42 Kauffälle)
Neuruppin/Alt Ruppin	0,92 (23 Kauffälle)	1,00 (28 Kauffälle)	1,08 (21 Kauffälle)	1,13 (23 Kauffälle)

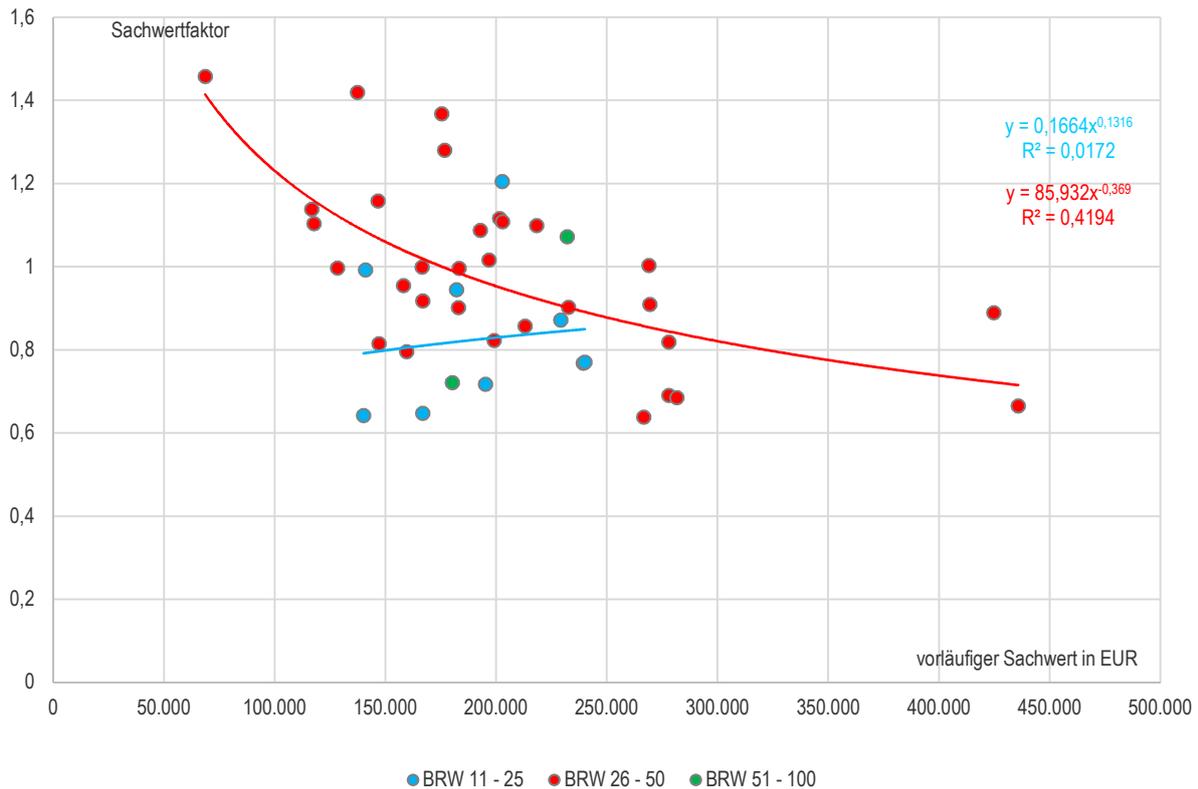
Sachwertfaktoren (SWF) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in den Städten (ohne Neuruppin) (SWF: 0,95 bei 42 KF):

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/m²			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 11 bis 25 EUR/m² (9 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	481 - 3.022 m ²	1.377 m ²	0,84 (0,64 – 1,21)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	--	
Restnutzungsdauer	17 - 62 Jahre	41 Jahre	
Baujahr	1920 - 2004	1985	
Bruttogrundfläche	170 - 405 m ²	284 m ²	
Wohnfläche	120 - 235 m ²	155 m ²	
Standardstufe	2 - 4	--	
Bodenrichtwertbereich 26 bis 50 EUR/m² (31 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	472 – 3.078 m ²	1.062 m ²	0,99 (0,64 – 1,46)
Gesamtnutzungsdauer	65 – 75 Jahre	--	
Restnutzungsdauer	21 – 75 Jahre	39 Jahre	
Baujahr	1904 – 2013	1972	
Bruttogrundfläche	140 – 492 m ²	286 m ²	
Wohnfläche	82 – 293 m ²	148 m ²	
Standardstufe	2 - 4	--	
Bodenrichtwertbereich 51 bis 100 EUR/m²			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			
Bodenrichtwertbereich 101 bis 250 EUR/m²			
keine Kauffälle vorhanden			

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (graphisch) in den Städten ohne Neuruppin

Im Wesentlichen besteht eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Bodenrichtwerten (BRW) und vorläufigen Sachwerten. Die Bodenrichtwerte sind in folgende Bodenrichtwertbereiche aufgeteilt:

- BRW ≤ 10 EUR/m² keine Kauffälle vorhanden
- BRW 11 EUR/m² bis 25 EUR/m² Sachwertfaktor = 0,1664 x vorläufiger Sachwert^{0,1316}
- BRW 26 EUR/m² bis 50 EUR/m² Sachwertfaktor = 85,932 x vorläufiger Sachwert^{-0,369}
- BRW 51 EUR/m² bis 100 EUR/m² ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen
- BRW 101 EUR/m² bis 250 EUR/m² keine Kauffälle vorhanden



Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (tabellarisch) in den Städten ohne Neuruppin

vorläufiger Sachwert (vSW) [EUR]	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/m ²	11 - 25 EUR/m ²	26 - 50 EUR/m ²	51 - 100 EUR/m ²	101 - 250 EUR/m ²
50.000	-	-	1,59	-	-
100.000	-	0,76	1,23	-	-
150.000	-	0,80	1,06	-	-
200.000	-	0,83	0,95	-	-
250.000	-	0,85	0,88	-	-
300.000	-	-	0,82	-	-
350.000	-	-	0,77	-	-
400.000	-	-	0,74	-	-
450.000	-	-	0,70	-	-

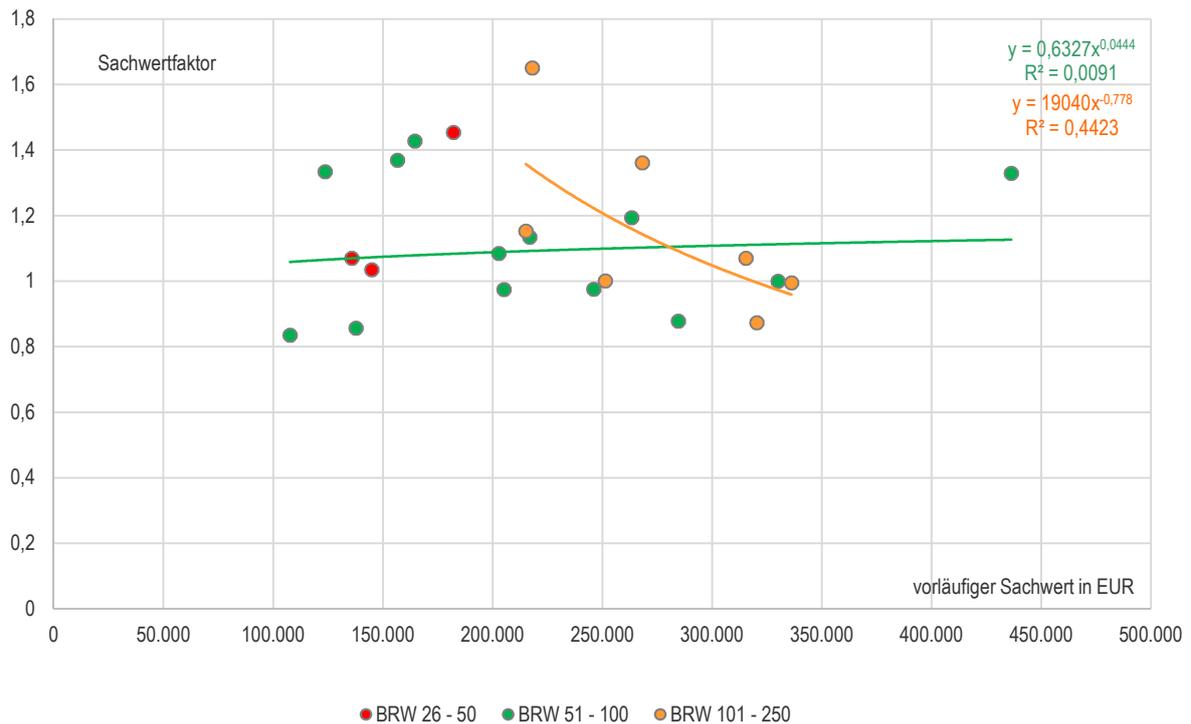
Sachwertfaktoren (SWF) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in Neuruppin (SWF: 1,13 bei 23 KF):

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/m²			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 11 bis 25 EUR/m²			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 26 bis 50 EUR/m²			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			
Bodenrichtwertbereich 51 bis 100 EUR/m² (13 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	435 – 1.798 m ²	857 m ²	1,11 (0,84 – 1,43)
Gesamtnutzungsdauer	65 – 75 Jahre	--	
Restnutzungsdauer	22 – 73 Jahre	43 Jahre	
Baujahr	1930 – 2010	1974	
Bruttogrundfläche	128 – 408 m ²	222 m ²	
Wohnfläche	82 – 279 m ²	136 m ²	
Standardstufe	2 - 5	--	
Bodenrichtwertbereich 101 bis 250 EUR/m² (7 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	437 – 1.452 m ²	682 m ²	1,16 (0,87 – 1,65)
Gesamtnutzungsdauer	65 – 75 Jahre	--	
Restnutzungsdauer	39 – 72 Jahre	55 Jahre	
Baujahr	1975 – 2014	1999	
Bruttogrundfläche	125 – 334 m ²	228 m ²	
Wohnfläche	99 – 177 m ²	131 m ²	
Standardstufe	3 - 4	--	

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (graphisch) in Neuruppin

Im Wesentlichen besteht eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Bodenrichtwerten (BRW) und vorläufigen Sachwerten. Die Bodenrichtwerte sind in folgende Bodenrichtwertbereiche aufgeteilt:

BRW ≤ 10 EUR/m ²	keine Kauffälle vorhanden
BRW 11 EUR/m ² bis 25 EUR/m ²	keine Kauffälle vorhanden
BRW 26 EUR/m ² bis 50 EUR/m ²	ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen
BRW 51 EUR/m ² bis 100 EUR/m ²	Sachwertfaktor = 0,6327 x vorläufiger Sachwert ^{0,0444}
BRW 101 EUR/m ² bis 250 EUR/m ²	Sachwertfaktor = 19040 x vorläufiger Sachwert ^{-0,778}



Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (tabellarisch) in Neuruppin

vorläufiger Sachwert (vSW) [EUR]	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/m ²	11 - 25 EUR/m ²	26 - 50 EUR/m ²	51 - 100 EUR/m ²	101 - 250 EUR/m ²
50.000	-	-	-	-	-
100.000	-	-	-	1,05	-
150.000	-	-	-	1,07	-
200.000	-	-	-	1,09	1,43
250.000	-	-	-	1,10	1,20
300.000	-	-	-	1,11	1,04
350.000	-	-	-	1,12	0,93
400.000	-	-	-	1,12	-
450.000	-	-	-	1,13	-

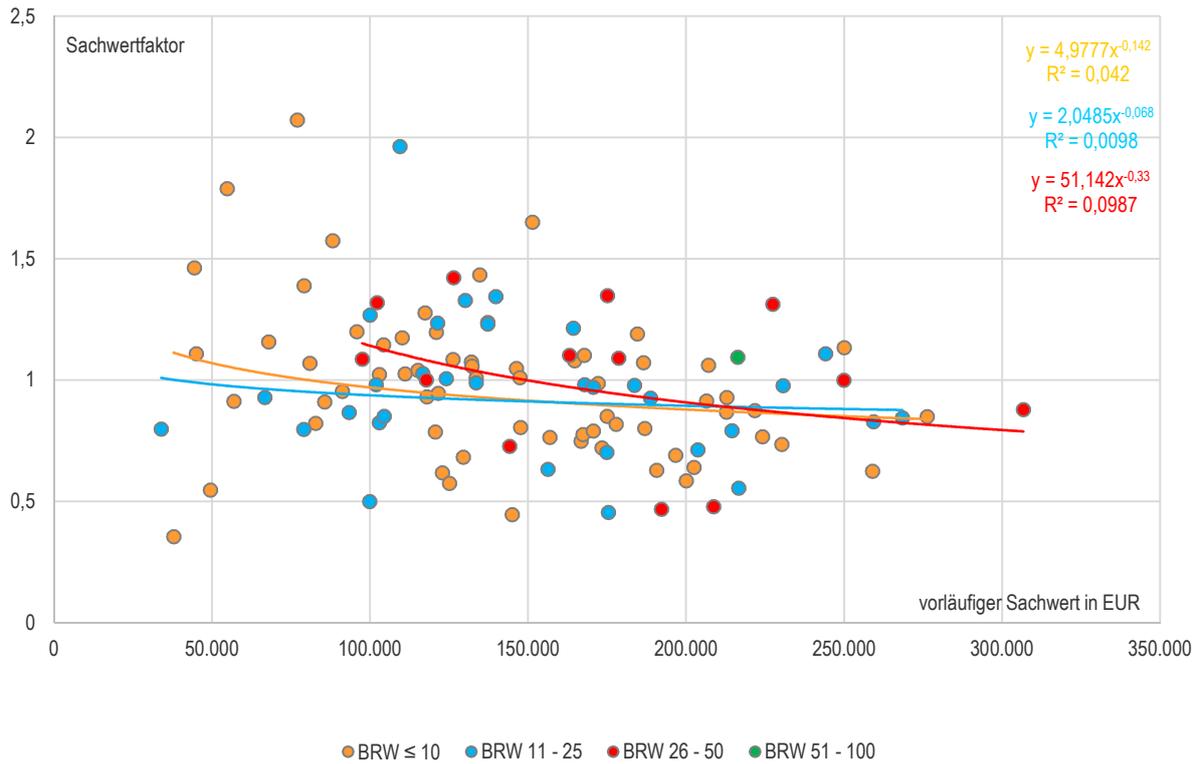
Sachwertfaktoren (SWF) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in den Dörfern (SWF: 0,99 bei 112 KF):

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/m² (66 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	240 - 5.109 m ²	1.748 m ²	0,98 (0,36 – 2,07)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	--	
Restnutzungsdauer	9 - 69 Jahre	34 Jahre	
Baujahr	1860 – 2011	1956	
Bruttogrundfläche	80 - 525 m ²	251 m ²	
Wohnfläche	51 - 248 m ²	140 m ²	
Standardstufe	1 - 4	--	
Bodenrichtwertbereich 11 bis 25 EUR/m² (32 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	454 – 3.500 m ²	1.654 m ²	0,96 (0,46 – 1,96)
Gesamtnutzungsdauer	65 – 75 Jahre	--	
Restnutzungsdauer	9 – 71 Jahre	36 Jahre	
Baujahr	1850 – 2013	1965	
Bruttogrundfläche	115 – 465 m ²	236 m ²	
Wohnfläche	73 – 201 m ²	130 m ²	
Standardstufe	1 - 4	--	
Bodenrichtwertbereich 26 bis 50 EUR/m² (13 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	422 – 1.000 m ²	711 m ²	0,90 (0,72 – 1,07)
Gesamtnutzungsdauer	65 – 75 Jahre	--	
Restnutzungsdauer	52 – 55 Jahre	54 Jahre	
Baujahr	2000 – 2002	2001	
Bruttogrundfläche	160 – 186 m ²	173 m ²	
Wohnfläche	105 – 134 m ²	120 m ²	
Standardstufe	3	--	
Bodenrichtwertbereich 51 bis 100 EUR/m²			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			
Bodenrichtwertbereich 101 bis 250 EUR/m²			
keine Kauffälle vorhanden			

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (graphisch) in den Dörfern

Im Wesentlichen besteht eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Bodenrichtwerten (BRW) und vorläufigen Sachwerten. Die Bodenrichtwerte sind in folgende Bodenrichtwertbereiche aufgeteilt:

BRW ≤ 10 EUR/m ²	Sachwertfaktor = 4,9777 x vorläufiger Sachwert ^{-0,142}
BRW 11 EUR/m ² bis 25 EUR/m ²	Sachwertfaktor = 2,0485 x vorläufiger Sachwert ^{-0,068}
BRW 26 EUR/m ² bis 50 EUR/m ²	Sachwertfaktor = 51,142 x vorläufiger Sachwert ^{-0,33}
BRW 51 EUR/m ² bis 100 EUR/m ²	ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen
BRW 101 EUR/m ² bis 250 EUR/m ²	keine Kauffälle vorhanden



Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (tabellarisch) in den Dörfern

vorläufiger Sachwert (vSW)	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/m ²	11 - 25 EUR/m ²	26 - 50 EUR/m ²	51 - 100 EUR/m ²	101 - 250 EUR/m ²
[EUR]					
50.000	1,07	1,06	-	-	-
100.000	0,97	1,01	1,14	-	-
150.000	0,92	0,98	1,00	-	-
200.000	0,88	0,96	0,91	-	-
250.000	0,85	0,95	0,85	-	-
300.000	0,83	0,94	0,80	-	-
350.000	-	-	0,76	-	-

8.2.3 Vergleichsfaktoren

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 Wohnfläche bezogen ist. Hier wird hilfsweise auf die Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Seite 30 nach Baualterklassen) verwiesen.

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

Für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen steht den regionalen Gutachterausschüssen häufig keine ausreichende Anzahl von geeigneten 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. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wird im Land Brandenburg durch die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie - RL EW-BB) vom 4. August 2017 geregelt, die die Ertragswertrichtlinie des Bundes verbindlich umsetzt und konkretisiert. Daneben ist die Erfassung und Kennzeichnung von Kauffällen geregelt, die für eine Liegenschaftszinssatzermittlung geeignet sind.

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

Modellansätze und Parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen				
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - keine Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt 			
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - Reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %) - Vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern 			
Rohertrag	Tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge: <ul style="list-style-type: none"> - Sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung) 			
Wohn- bzw. Nutzfläche	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet			
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: Verwaltungskosten			
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
Zeitraum	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
Instandhaltungskosten:				
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
Zeitraum	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2016	11,0 €/m ²		83 €	25 €
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²		84 €	25 €
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²		85 €	25 €
	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			
Zeitraum	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%	
ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²	
ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²	
ab 01.01.2018	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²	
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - Reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, ...): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, ...): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL) 			
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: <ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren 			
Bodenwert	Beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)			

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat eigene Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz beim individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten sind aus dem Jahr 2018 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

Liegenschaftszinssatz für individuellen Wohnungsbau im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe Datenbasis 2018			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
228 Kauffälle			
Bodenrichtwert [EUR/m ²]	3 bis 230	33	2,2 (-3,4 bis 9,0)
Wohn- und Nutzfläche [m ²]	51 bis 293	135	
Restnutzungsdauer [Jahre]	20 bis 75	37	
Rohertragsfaktor	8,3 bis 41,8	20,5	
Monatliche Nettokaltmiete [EUR/m ² Wohn- und Nutzfläche]	2,25 bis 10,00	5,16	

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

8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden im Berichtszeitraum insgesamt 118 Kauffälle erfasst, das sind 5,6 % weniger als im Vorjahr. Der Anteil dieser Gebäudearten am Gesamtumsatz aller bebauten Flächen beträgt etwa 18,4 %. Mit dem Rückgang der Verkäufe bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften verringerten sich der Umsatz bei den Flächen um 26,7 % und der Geldumsatz um 13 %.

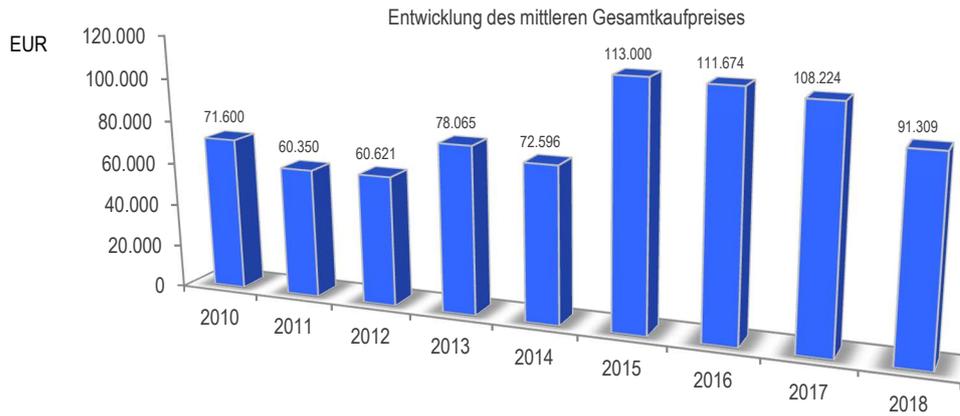


8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 88 Kauffälle für selbstständige bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

mittlere Grundstücksgröße:	936 m ²	[836 m ²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	91.300 EUR	[108.200 EUR]
Kaufpreisspanne:	17.500 EUR – 230.000 EUR	[20.000 EUR – 225.000 EUR]

[] Werte des Vorjahres

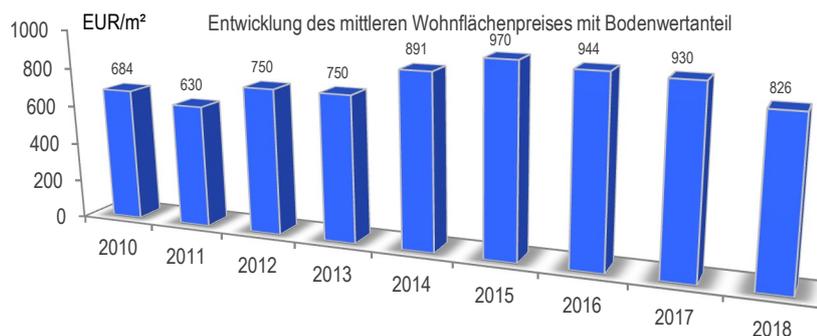


Baujahrsklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR]	Mittlere Wohnfläche [m²]	Normierter Kaufpreis/ Wohnfläche [EUR/m²]	
						mit Bodenwert	ohne Bodenwert
Baujahr bis 1948	2018	49	1915	76.700	111	678	518
	2017	33	1907	108.000	126	918	
Baujahr 1949 bis 1990	2018	26	1967	76.900	108	677	566
	2017	11	1960	105.700	117	930	
Baujahr 1991 bis 2013	2018	8	2000	159.800	115	1.489	1.236
	2017	2	2000	125.000	117	1.134	
Baujahr ab 2014	2018	5	2018	200.100	103	1.982	1.520
	2017	0					

Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin insgesamt:

mittlere Wohnfläche :	110 m²	[145 m²]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil :	826 EUR/m²	[930 EUR/m²]
Kaufpreisspanne mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil:	106 EUR/m² - 2.565 EUR/m²	[220 EUR/m² – 1.596 EUR/m²]
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	654 EUR/m²	[739 EUR/m²]

[] 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:

	Zeitraum 2014 - 2015	Zeitraum 2015 - 2016	Zeitraum 2016 - 2017	Zeitraum 2017 - 2018
Dörfer im Landkreis	0,99 (8 Kauffälle)	1,00 (17 Kauffälle)	1,01 (23 Kauffälle)	0,98 (19 Kauffälle)
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin	0,83 (8 Kauffälle)	1,00 (10 Kauffälle)	1,10 (13 Kauffälle)	1,03 (17 Kauffälle)
Neuruppin und Alt Ruppin	1,02 (12 Kauffälle)	1,10 (15 Kauffälle)	1,16 (20 Kauffälle)	1,13 (16 Kauffälle)

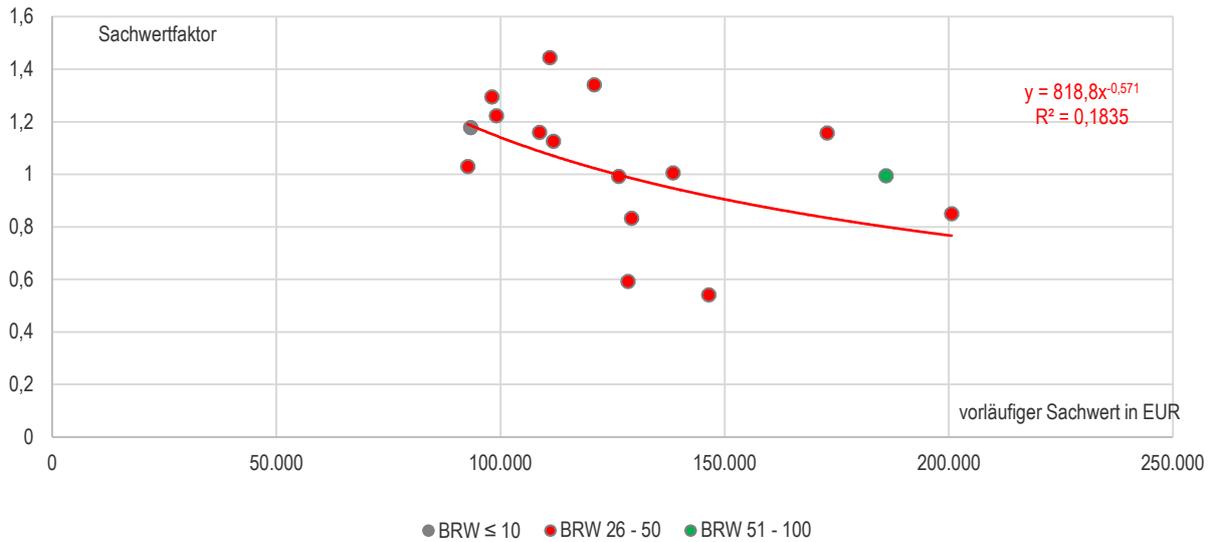
Sachwertfaktoren (SWF) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in Städten (ohne Neuruppin) (SWF: 1,03 bei 17 KF):

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/m²			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			
Bodenrichtwertbereich 11 bis 25 EUR/m²			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 26 bis 50 EUR/m² (15 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	110 – 1.317 m ²	648 m ²	1,03 (0,54 – 1,44)
Gesamtnutzungsdauer	65 – 75 Jahre	--	
Restnutzungsdauer	9 – 57 Jahre	27 Jahre	
Baujahr	1880 – 2005	1940	
Bruttogrundfläche	156 – 380 m ²	239 m ²	
Wohnfläche	77 – 175 m ²	122 m ²	
Standardstufe	1 - 3	--	
Bodenrichtwertbereich 51 bis 100 EUR/m²			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			
Bodenrichtwertbereich 101 bis 250 EUR/m²			
keine Kauffälle vorhanden			

Sachwertfaktoren (SWF) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (graphisch) der Städte ohne Neuruppin

Im Wesentlichen besteht eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Bodenrichtwerten (BRW) und vorläufigen Sachwerten. Die Bodenrichtwerte sind in folgende Bodenrichtwertbereiche aufgeteilt:

- BRW ≤ 10 EUR/m² ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen
- BRW 11 EUR/m² bis 25 EUR/m² keine Kauffälle vorhanden
- BRW 26 EUR/m² bis 50 EUR/m² Sachwertfaktor = 818,8 x vorläufiger Sachwert^{-0,571}
- BRW 51 EUR/m² bis 100 EUR/m² ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen
- BRW 101 EUR/m² bis 250 EUR/m² keine Kauffälle vorhanden



Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (tabellarisch) für Städte ohne Neuruppin

vorläufiger Sachwert (vSW) [EUR]	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/m ²	11 - 25 EUR/m ²	26 - 50 EUR/m ²	51 - 100 EUR/m ²	101 - 250 EUR/m ²
50.000	-	-	1,70	-	-
100.000	-	-	1,14	-	-
150.000	-	-	0,91	-	-
200.000	-	-	0,77	-	-
250.000	-	-	0,68	-	-
300.000	-	-	-	-	-
350.000	-	-	-	-	-

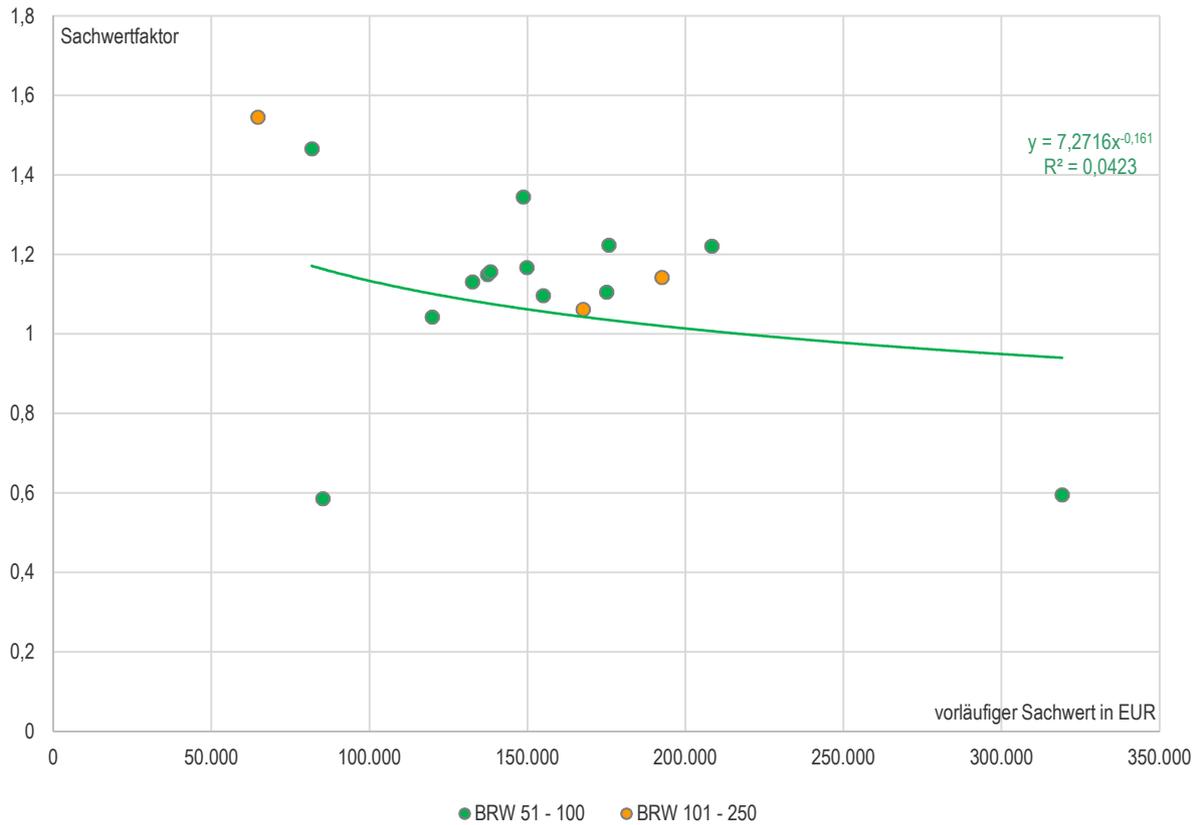
Sachwertfaktoren (SWF) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in Neuruppin (SWF: 1,13 bei 16 KF):

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/m²			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 11 bis 25 EUR/m²			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 26 bis 50 EUR/m²			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 51 bis 100 EUR/m² (13 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	124 – 1.487 m ²	626 m ²	1,10 (0,59 – 1,47)
Gesamtnutzungsdauer	65 – 75 Jahre	--	
Restnutzungsdauer	21 – 68 Jahre	34 Jahre	
Baujahr	1900 – 2011	1954	
Bruttogrundfläche	130 – 408 m ²	234 m ²	
Wohnfläche	78 – 152 m ²	116 m ²	
Standardstufe	2 - 4	--	
Bodenrichtwertbereich 101 bis 250 EUR/m² (3 Kauffälle)			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			

Sachwertfaktoren (SWF) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (graphisch) in Neuruppin

Im Wesentlichen besteht eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Bodenrichtwerten (BRW) und vorläufigen Sachwerten. Die Bodenrichtwerte sind in folgende Bodenrichtwertbereiche aufgeteilt:

BRW ≤ 10 EUR/m ²	keine Kauffälle vorhanden
BRW 11 EUR/m ² bis 25 EUR/m ²	keine Kauffälle vorhanden
BRW 26 EUR/m ² bis 50 EUR/m ²	keine Kauffälle vorhanden
BRW 51 EUR/m ² bis 100 EUR/m ²	Sachwertfaktor = 7,271 x vorläufiger Sachwert ^{-0,161}
BRW 101 EUR/m ² bis 250 EUR/m ²	ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen



Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (tabellarisch) in Neuruppin

vorläufiger Sachwert (vSW) [EUR]	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/m ²	11 - 25 EUR/m ²	26 - 50 EUR/m ²	51 - 100 EUR/m ²	101 - 250 EUR/m ²
50.000	-	-	-	1,27	-
100.000	-	-	-	1,14	-
150.000	-	-	-	1,07	-
200.000	-	-	-	1,02	-
250.000	-	-	-	0,98	-
300.000	-	-	-	0,95	-
350.000	-	-	-	0,93	-

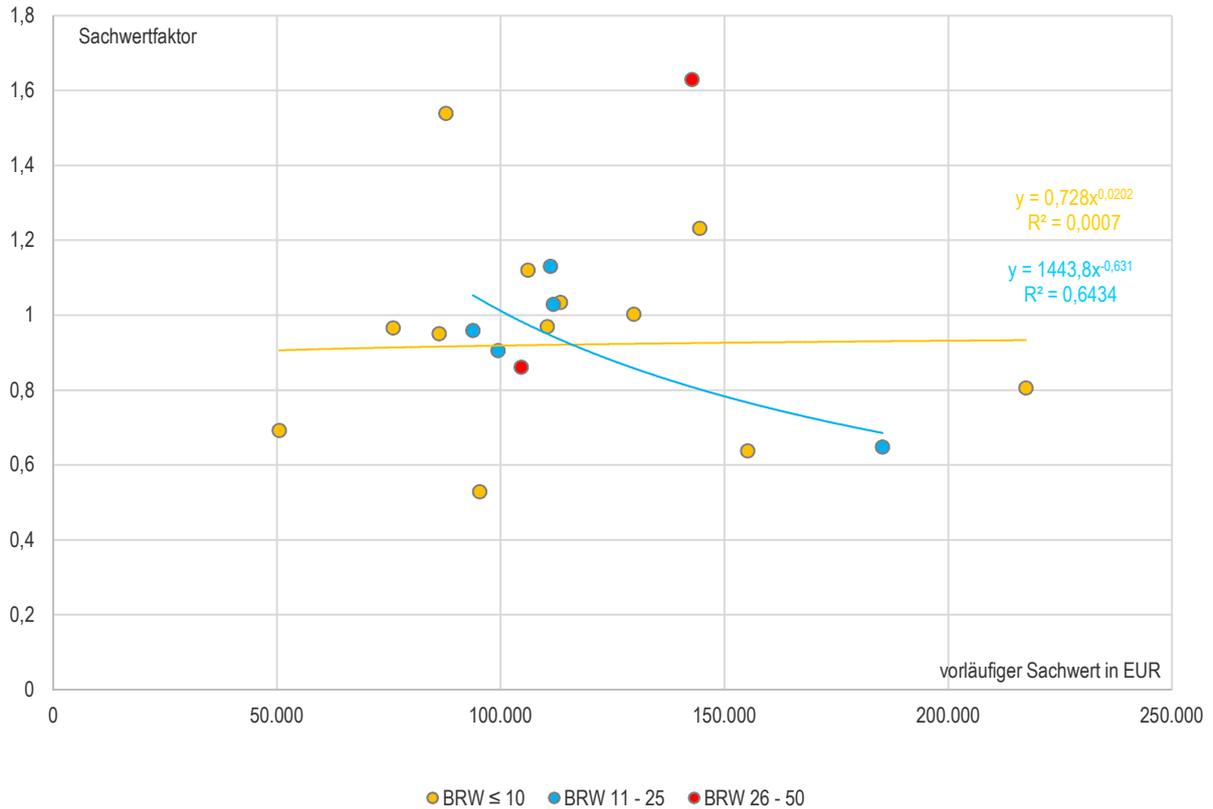
Sachwertfaktoren (SWF) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in den Dörfern (SWF: 0,98 bei 19 KF):

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/m² (12 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	552 - 2.550 m ²	1.379 m ²	0,96 (0,53 – 1,54)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	--	
Restnutzungsdauer	16 - 52 Jahre	29 Jahre	
Baujahr	1900 – 1999	1948	
Bruttogrundfläche	140 - 474 m ²	253 m ²	
Wohnfläche	84 - 212 m ²	119 m ²	
Standardstufe	1 - 3	--	
Bodenrichtwertbereich 11 bis 25 EUR/m² (5 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	789 – 3.314 m ²	1.594 m ²	0,93 (0,65 – 1,13)
Gesamtnutzungsdauer	65 – 75 Jahre	--	
Restnutzungsdauer	22 – 53 Jahre	30 Jahre	
Baujahr	1893 – 2000	1938	
Bruttogrundfläche	190 – 268 m ²	230 m ²	
Wohnfläche	103 – 143 m ²	128 m ²	
Standardstufe	2 - 3	--	
Bodenrichtwertbereich 26 bis 50 EUR/m²			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			
Bodenrichtwertbereich 51 bis 100 EUR/m²			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 101 bis 250 EUR/m²			
keine Kauffälle vorhanden			

Sachwertfaktoren (SWF) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (graphisch) in den Dörfern

Im Wesentlichen besteht eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Bodenrichtwerten (BRW) und vorläufigen Sachwerten. Die Bodenrichtwerte sind in folgende Bodenrichtwertbereiche aufgeteilt:

- BRW ≤ 10 EUR/m² Sachwertfaktor = 0,728 x vorläufiger Sachwert^{0,0202}
- BRW 11 EUR/m² bis 25 EUR/m² Sachwertfaktor = 1443,8 x vorläufiger Sachwert^{-0,631}
- BRW 26 EUR/m² bis 50 EUR/m² ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen
- BRW 51 EUR/m² bis 100 EUR/m² keine Kauffälle vorhanden
- BRW 101 EUR/m² bis 250 EUR/m² keine Kauffälle vorhanden



Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (tabellarisch) in den Dörfern

vorläufiger Sachwert (vSW)	SWF für den Bodenrichtwertbereich					
	[EUR]	≤ 10 EUR/m ²	11 - 25 EUR/m ²	26 - 50 EUR/m ²	51 - 100 EUR/m ²	101 - 250 EUR/m ²
50.000		0,91	1,56	-	-	-
100.000		0,92	1,01	-	-	-
150.000		0,93	0,78	-	-	-
200.000		0,93	-	-	-	-
250.000		0,94	-	-	-	-
300.000		0,94	-	-	-	-
350.000		0,94	-	-	-	-

8.3.3 Liegenschaftszinssätze

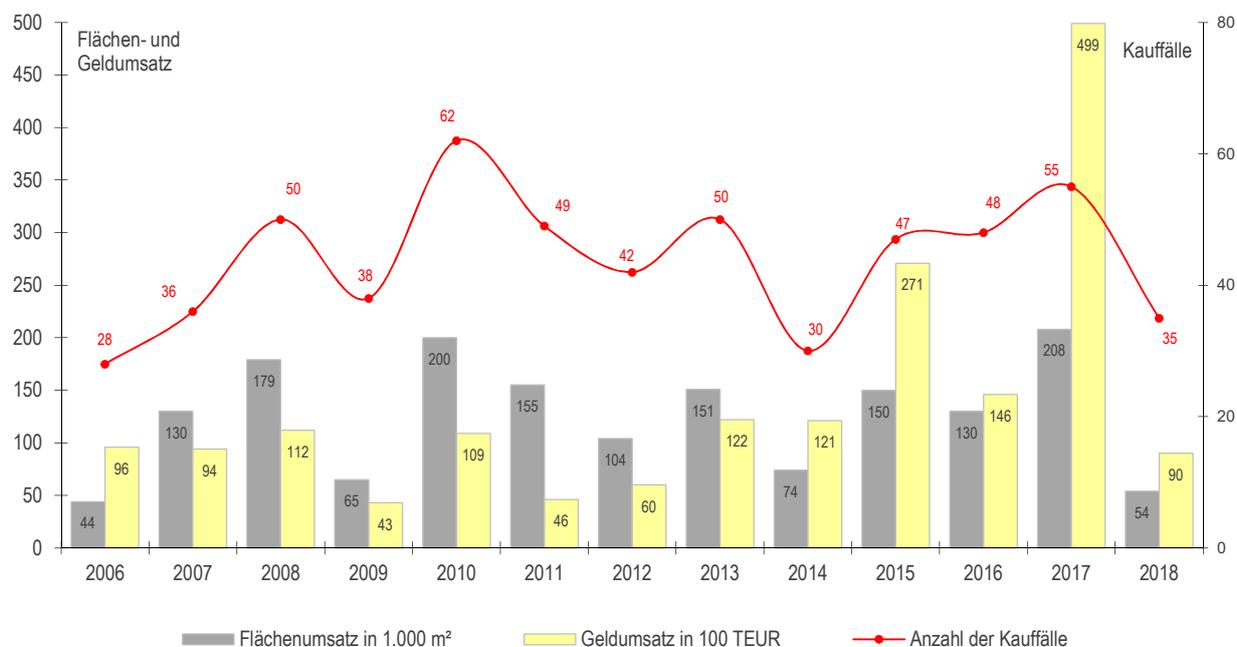
Der überregionale Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau im Land Brandenburg wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes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

Der regionale Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau wurde im Abschnitt 8.4.2 (Tabelle) ermittelt.

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung

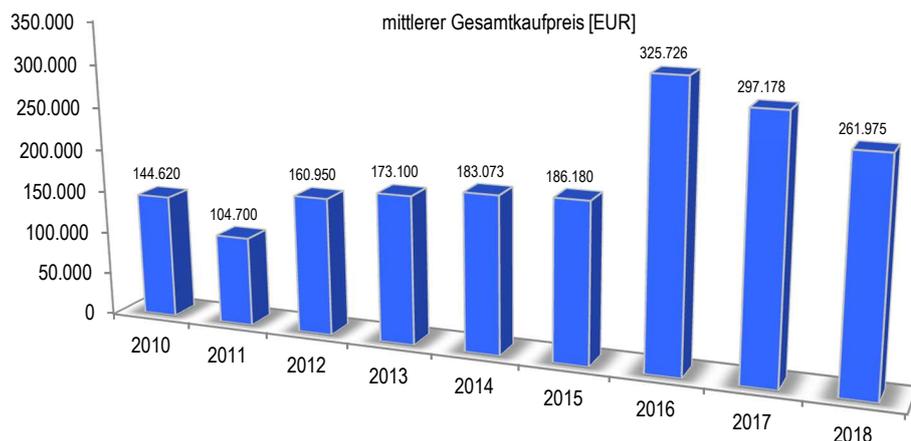
Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser (mindestens 3 Wohneinheiten und Gewerbemietanteil bis 20 %) konnten im Berichtszeitraum die Daten aus 35 Verträgen in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht einem Anteil von 5,4 % am Gesamtumsatz (Anzahl der Kauffälle) der bebauten Grundstücke im Landkreis. Der Anteil am Geldumsatz beträgt 9 %. Neben einem Rückgang der Kauffälle (ca. 36 %) sind auch der Flächenumsatz (ca. 74 %) und der Geldumsatz (82 %) gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 20 Verkäufe mit Mehrfamilienhäusern erfasst und ausgewertet werden:

mittlere Grundstücksgröße:	1.036 m²	[1.263 m²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	262.000 EUR	[297.200 EUR]
Kaufpreisspanne:	30.000 EUR – 1.200.000 EUR	[20.000 EUR – 1.940.000 EUR]

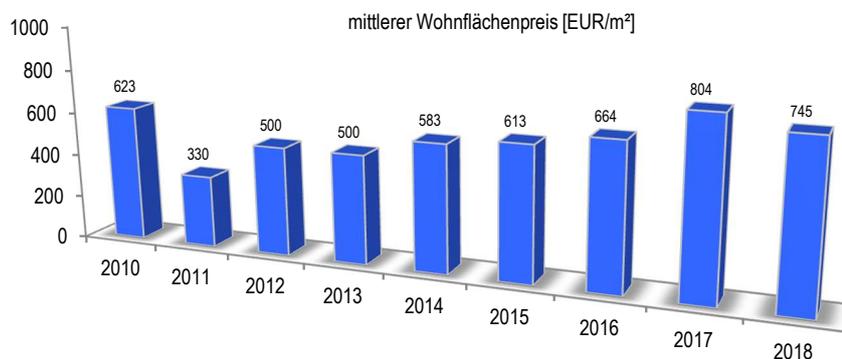
[] Werte des Vorjahres



Wohnflächenpreise:

mittlere Wohnfläche :	345 m ²	[426 m ²]
Wohnflächenspanne :	175 m ² - 1.094 m ²	[140 m ² – 1.600 m ²]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil :	745 EUR/m ²	[804 EUR/m ²]
Kaufpreisspanne mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil:	78 EUR/m ² - 1.711 EUR/m ²	[303 EUR/m ² – 1.492 EUR/m ²]
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	659 EUR/m ²	[739 EUR/m ²]

[] Werte des Vorjahres



8.4.2 Liegenschaftszinssätze

**Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil bis 20 %) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe
Datenbasis 2018**

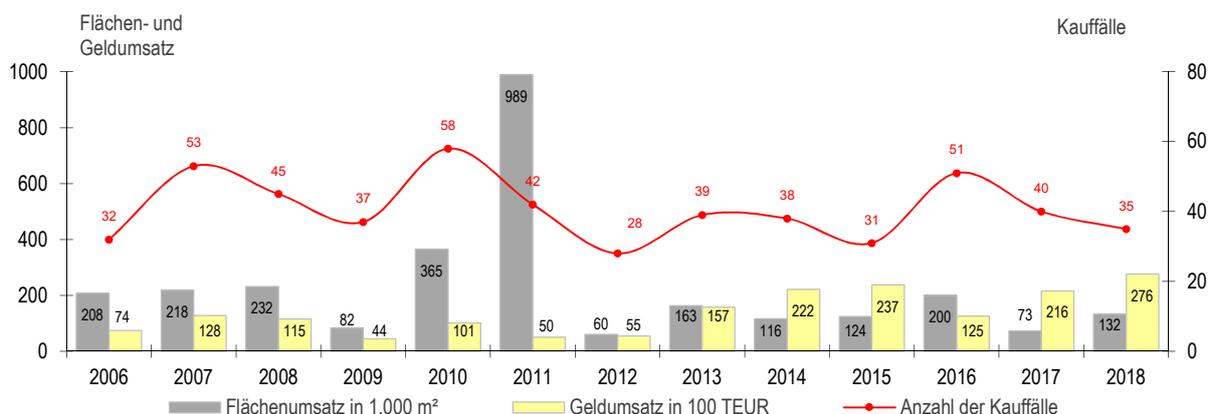
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
27 Kauffälle			
Bodenrichtwert [EUR/m ²]	9 bis 115	47	4,2 (1,3 bis 13,6)
Wohn- und Nutzfläche [m ²]	166 bis 1.600	384	
Restnutzungsdauer [Jahre]	24 bis 46	34	
Rohertragsfaktor	5,2 bis 23,3	14,1	
Monatliche Nettokaltmiete [EUR/m ² Wohn- und Nutzfläche]	3,57 bis 15,12	6,37	

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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden in diesem Teilmarkt insgesamt 35 Kauffälle registriert. Die mit Büro-, Wohn- und Geschäftshäusern (Gewerbemietanteil > 20 % und < 80 %) bebauten Grundstücke haben damit einen Anteil am Gesamtumsatz von 5,4 % (2017/5,6 %). Der Flächenumsatz ist deutlich um ca. 81 % gestiegen. Auch der Geldumsatz hat sich um etwa 28 % erhöht.

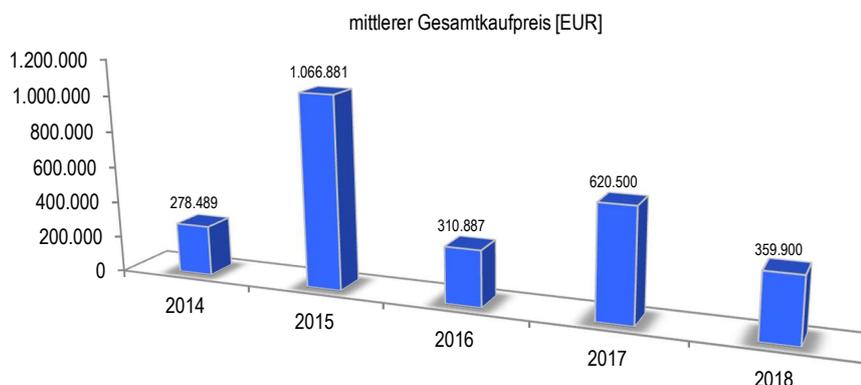


Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden insgesamt 25 Kauffälle für selbständig nutzbare Grundstücke erfasst, darunter 14 Wohn- und Geschäftshäuser, 3 Geschäftshäuser, 2 Bürogebäude und 6 eingeschossige Verkaufshallen.

Die Auswertung dieser Verkäufe ergab einen mittleren Kaufpreis von 359.900 EUR bei einer Kaufpreisspanne von 24.500 EUR bis 1.817.620 EUR.

mittlere Grundstücksgröße:	2.197 m²	[1.844 m²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	359.900 EUR	[620.500 EUR]
Kaufpreisspanne:	24.500 EUR – 1.818.000 EUR	[25.000 EUR – 4.780.000 EUR]

[] Werte des Vorjahres



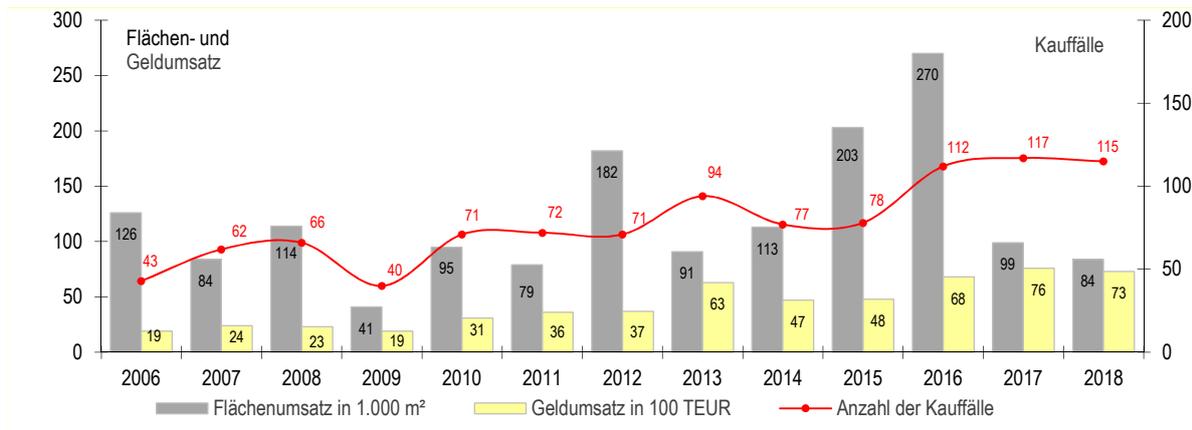
Bei den Wohn- und Geschäftshäusern konnten 6 Kauffälle mit Angabe der Wohn-/Nutzfläche ausgewertet werden. Der mittlere Wohn-/Nutzflächenpreis lag bei 714 EUR/m² (2017/1.140 EUR/m²). Für die sachverständige Bewertung derartiger Objekte wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

8.6 Sonstige bebaute Objekte

8.6.1 Wochenend- und Ferienhäuser

8.6.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Erholungsobjekte sind im Landkreis Ostprignitz-Ruppin unverändert stark nachgefragt. Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 115 Verträge (2017/117 Verträge) in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht einem Anteil von 17,6 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke. Der Flächenumsatz ist weiterhin zurückgegangen (-15,6 %), ebenso wie der Geldumsatz (-3,4 %).



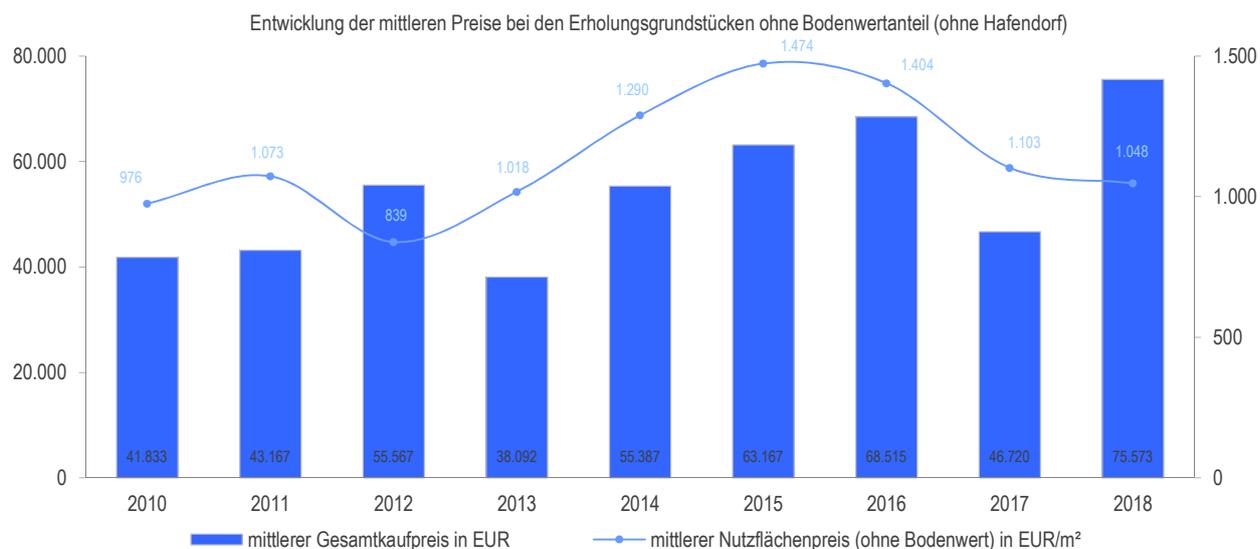
Die Analyse von 42 selbstständig nutzbaren Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Hafendorf Rheinsberg) mit Angabe der Wohnfläche ergab die nachfolgenden Werte:

Baujahresspanne:	1969 bis 2015	[1970 bis 2013]
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	1.048 EUR/m ²	[797 EUR/ m ²]
mittlere Wohnfläche:	46 m ²	[40 m ²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	75.600 EUR	[46.700 EUR/m ²]
Kaufpreisspanne:	10.000 EUR – 259.000 EUR	[8.000 – 185.000 EUR]

[] Werte des Vorjahres

Hinsichtlich des Modernisierungsgrades wurden 88 Kauffälle untersucht:

Objekte	mittlerer Kaufpreis	Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil		mittlere Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle
		Mittel	Spanne		
	[EUR]	[EUR/m ²]	[EUR/m ²]	[m ²]	
Neuerichtung nach 1991	147.311	1.536	1.013 - 1.997	68	11
überwiegend umfassende Renovierung/Umbau nach 1991	83.417	1.195	808 - 1.857	39	14
mittlere Modernisierung nach 1990	45.564	664	515 - 784	35	23
nicht modernisiert (kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)	28.103	277	75 - 495	37	40



8.6.1.2 Wertfaktoren

Die Untersuchung der Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in Wasserlagen im Berichtszeitraum hat wie in den Jahren zuvor bestätigt, dass auf Grund des geringen Angebotes von Grundstücken mit direktem Wasserzugang oder in unmittelbarer Wasserlagen, Kaufpreise gezahlt werden, die über den zonalen Bodenrichtwerten liegen.

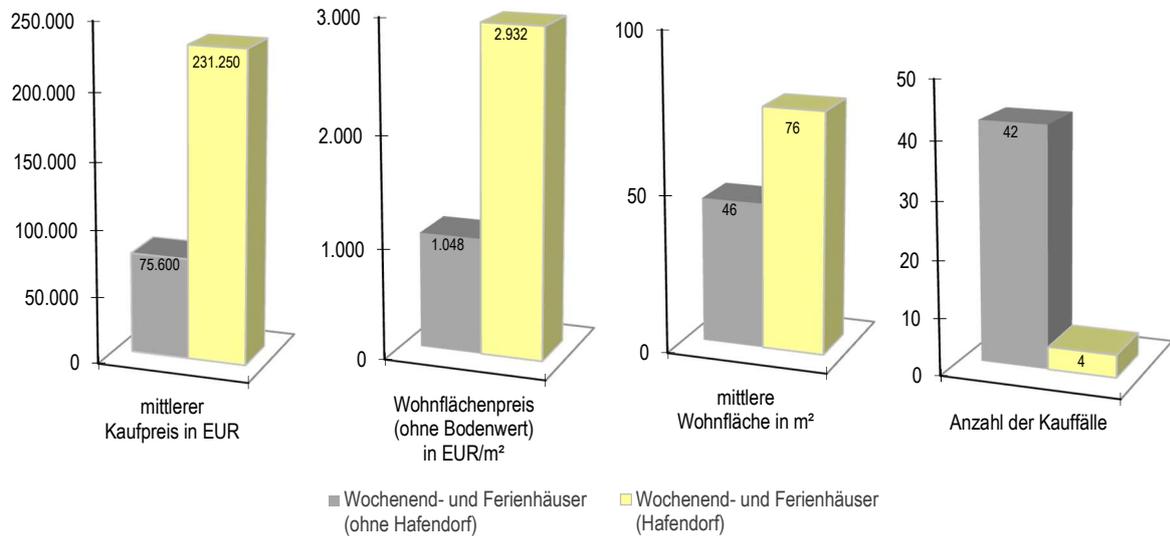
Folgende Wertfaktoren bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert wurden abgeleitet:

Lage	Wertfaktor	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Bodenrichtwertniveau (Spanne)	Mittlere Grundstücksgröße (Spanne)
Grundstücke mit direktem Wasserzugang	2,3	5	22 EUR/m² (7 EUR/m² - 35 EUR/m²)	366 m² (120 m² - 600 m²)
Grundstücke in mittelbarer Ufernähe	1,8	10	18 EUR/m² (7 EUR/m² - 36 EUR/m²)	554 m² (219 m² - 1.222 m²)

8.6.1.3 Hafendorf Rheinsberg

Wegen der gehobenen Ausstattung und der besonderen Lage sind die Kaufpreise der Wassergrundstücke im Hafendorf Rheinsberg zumeist deutlich höher als in anderen Erholungsgebieten.

Im Berichtszeitraum wurden hier 4 Ferienhäuser mit einem mittleren Kaufpreis von 231.250 EUR und einem Wohnflächenpreis (ohne Bodenwertanteil) von 2.932 EUR/m² veräußert. Die mittlere Wohnfläche der Kauffälle lag bei 76 m².

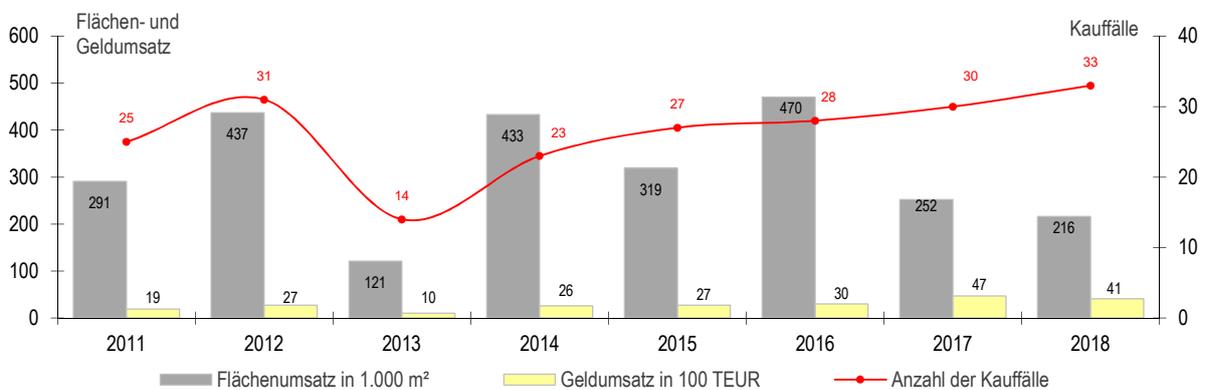


8.6.2 Bauernhäuser

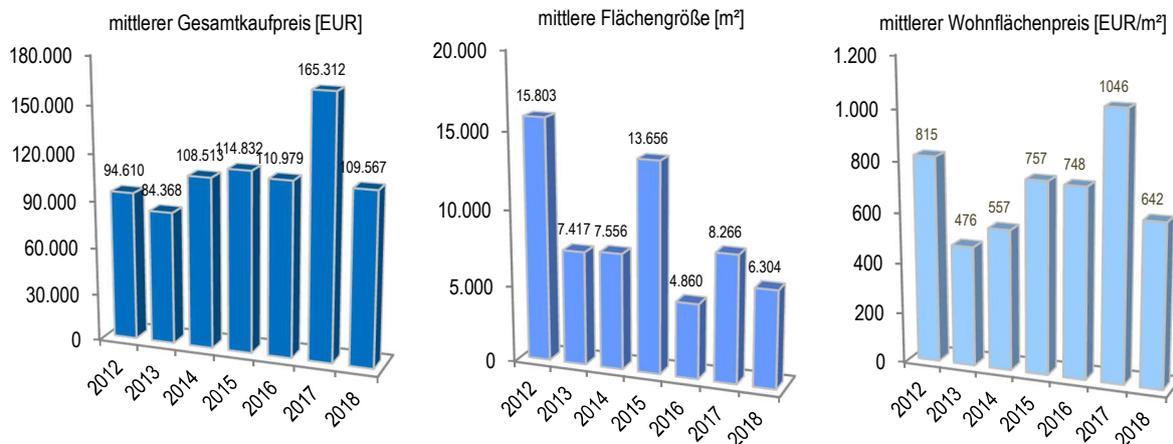
8.6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Insgesamt konnten 33 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden (ca. 5 % Anteil am Gesamtumsatz; Steigerung zum Vorjahr um 3,3 %). Dabei sind sowohl der Flächenumsatz (-14 %) als auch der Geldumsatz (ca. -12 %) rückläufig.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 28 Kauffälle ausgewertet. Ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes wurde ein mittlerer Kaufpreis von 109.567 EUR (2017/165.312 EUR) ermittelt. Der Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil beträgt 642,00 EUR/m² Wohnfläche.



8.6.2.2 Orientierende Auswertungen der Bauernhäuser

Vergleichs- und Orientierungsfaktor (zur Marktanpassung) für Bauerngehöfte/Resthofstellen ermittelt aus den Kaufpreisen 2017/2018	
geeignete Kauffälle (Anzahl)	10
mittlerer Kaufpreis (EUR)	140.000
mittlere Grundstücksfläche (m ²)	6.881
mittlere Wohnfläche (m ²)	181
Vergleichsfaktor EUR/m² Wohnfläche (ohne BW)	571
Spanne (EUR/m ² Wohnfläche ohne BW)	390 – 845
Orientierungsfaktor zur Marktanpassung	0,85

Untersuchung des Orientierungsfaktors zur Marktanpassung in Abhängigkeit vom Gebäudewert der Bauerngehöfte/ Resthofstellen:

Gebäudewert Bauernhäuser in EUR	Orientierungsfaktor zur Marktanpassung
bis 150.000	0,86 (6 KF)
über 150.000	0,83 (4 KF)

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

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

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

9.2 Wohnungseigentum

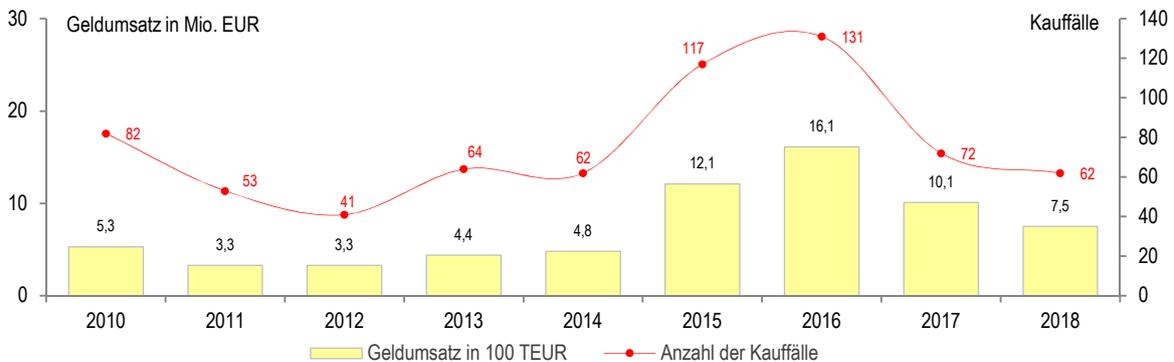
9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Beim Wohnungseigentum wurden im Berichtszeitraum insgesamt 65 Kauffälle erfasst, davon 16 Erstverkäufe, 45 Weiterverkäufe, 1 Umwandlung und 3 Kauffälle in Form Sondereigentum „Kasernenstuben“ (-13,3 %).

Wie die Anzahl der Kauffälle ist auch der Geldumsatz weiterhin zurückgegangen auf 7,5 Mio. EUR (-25,6 %).

Die Verkäufe von Wohnungseigentum konzentrieren sich insbesondere auf die Kreisstadt Neuruppin. Als Mittelzentrum und regionaler Wachstumskern bietet sie eine sehr gute Infrastruktur zum Leben und Arbeiten. Aufgrund der konstanten bzw. leicht steigenden Einwohnerzahl muss hier neu gebaut werden, um den Wohnungsbedarf zu decken. So sind in den letzten Jahren einige neue Objekte für Wohnungseigentum entstanden bzw. befinden sich derzeit noch im Bau, wie die Mehrfamilienhäuser in der Wittstocker Allee mit 10 Wohneinheiten (WE) und in der Sonnenallee/Am Fehrbelliner Tor mit 11 Wohneinheiten. Hier erfolgt der Verkauf der Wohnungen bereits in der Rechtsform als abgeschlossenes Wohnungseigentum.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Umsatzentwicklung bei den Eigentumswohnungen ab dem Jahr 2010:



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 56 Kauffälle (15 Erstverkäufe und 41 Weiterveräußerungen) mit Wohnflächenangabe ausgewertet werden.

Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

mittlere Wohnfläche:	72 m ²	[80 m ²]
mittlerer Wohnflächenpreis:	2.749 EUR/m ²	[2.896 EUR/ m ²]
Wohnflächenpreisspanne:	1.325 bis 3.364 EUR/m ²	[1.976 bis 3.657 EUR/m ²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	199.200 EUR	[243.700 EUR/m ²]
Gesamtkaufpreisspanne:	110.000 bis 269.800 EUR	[130.400 bis 340.000 EUR]

[] Werte des Vorjahres

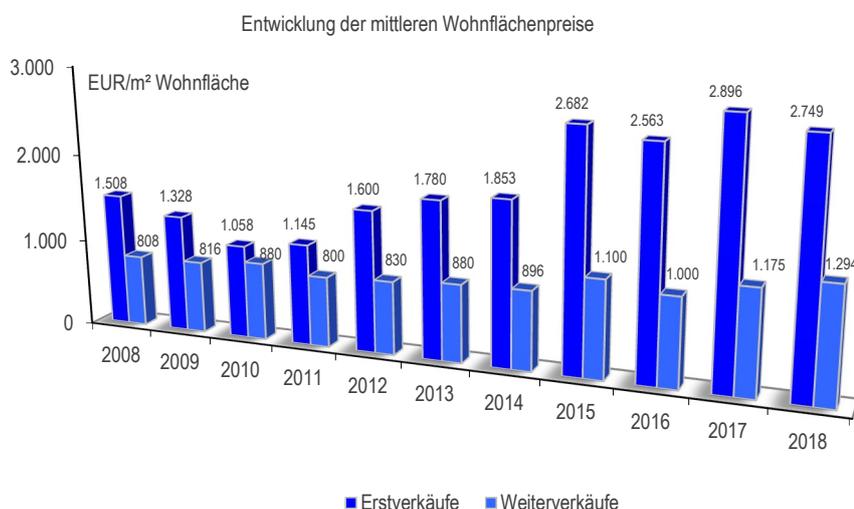
Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz)

mittlere Wohnfläche:	69 m ²	[68 m ²]
mittlerer Wohnflächenpreis:	1.294 EUR/m ²	[1.175 EUR/ m ²]
Wohnflächenpreisspanne:	214 bis 3.000 EUR/m ²	[215 bis 2.400 EUR/m ²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	92.400 EUR	[81.100 EUR/m ²]
Gesamtkaufpreisspanne:	18.000 bis 315.000 EUR	[18.000 bis 177.700 EUR]

[] Werte des Vorjahres

9.2.2 Vergleichsfaktoren

Als Vergleichsfaktoren für die überschlägige Wertermittlung von Wohnungseigentum können die nachfolgend ausgewiesenen Wohnflächenpreise herangezogen werden.



Die mittleren Wohnflächenpreise im Landkreis Ostprignitz-Ruppin bei den Erstverkäufen sind leicht rückläufig, wohingegen der Verkauf von gebrauchten Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr nochmals angestiegen ist.

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Baualterklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR/m²]	Mittlere Wohnfläche [m²]	Normierter Kaufpreis/Wohnfläche [EUR/m²]
Baujahr bis 1948	2018	14	1903	77.000	70	1.136
	2017	18	1912	90.600	75	1.214
Baujahr 1949 bis 1990	2018	13	1971	68.100	58	1.166
	2017	5	1972	37.800	64	669
Baujahr 1991 bis 2013	2018	11	1997	109.700	76	1.329
	2017	18	1997	83.600	63	1.277
Baujahr ab 2014	2018	3	2017	206.200	84	2.454
	2017	0				

Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Baualterklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR/m²]	Mittlere Wohnfläche [m²]	Normierter Kaufpreis/Wohnfläche [EUR/m²]
Baujahr ab 2016	2018	15	2017	197.200	72	2.749
	2017	25	2016	240.400	82	2.906

9.2.3 Liegenschaftszinssätze

Das Land Brandenburg veröffentlicht Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern u.a. für den weiteren Metropolitanraum im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.

Der regionale Gutachterausschuss hat eigene Untersuchungen des Liegenschaftszinssatzes durchgeführt.

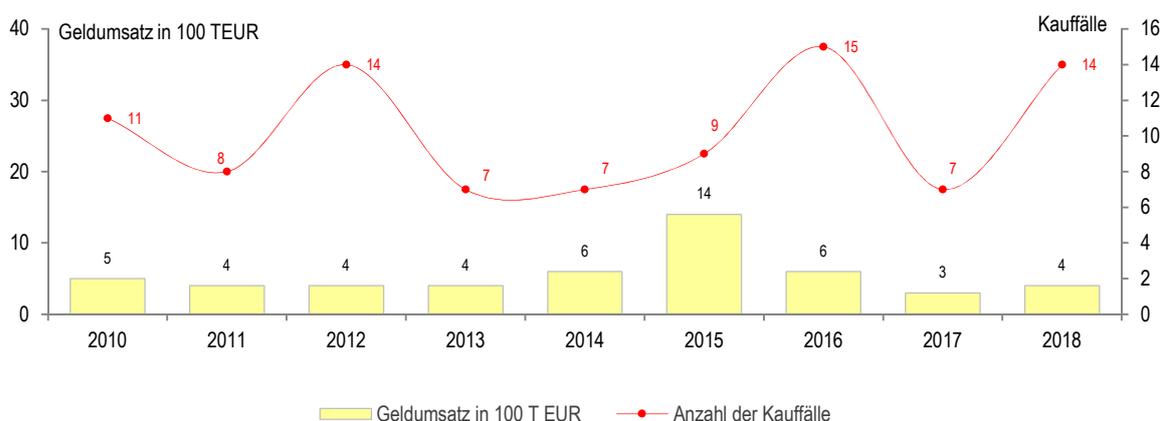
Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe			
Datenbasis 2017/ 2018			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
112 Kauffälle			
Bodenrichtwert [EUR/m ²]	16 bis 250	94	3,5 % (0,1 bis 7,9)
Wohn- und Nutzfläche [m ²]	39 bis 145	73	
Restnutzungsdauer [Jahre]	21 bis 80	57	
Rohertragsfaktor	6,35 bis 40,04	19,5	
Monatliche Nettokaltmiete [EUR/m ² Wohn- und Nutzfläche]	5,00 bis 12,00	7,63	
Baujahr	1790 bis 2017	1982	

Es zeigt sich bei diesen Untersuchungen, dass bei Neubauten (Baujahr ≤ 2 Jahre; 44 Kauffälle) ein geringerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von durchschnittlich 3,2 % vorliegt. Dagegen ist bei Erst- und Weiterverkäufen mit einem Baujahr > 2 Jahre (68 Kauffälle) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,6 % erkennbar.

9.3 Teileigentum

9.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Beim Erst- bzw. Weiterverkauf von Teileigentum stehen insgesamt 14 Kauffälle (3 Erstverkäufe, 11 Weiterverkäufe) für die Auswertung zur Verfügung. Die Anzahl der Kauffälle hat sich zum Vorjahr verdoppelt. Der Geldumsatz stieg um ca. 48 %. Deutlich wird diese Entwicklung im nachstehenden Diagramm.



9.3.2 Vergleichsfaktoren

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 13 Kauffälle ausgewertet werden (3 Erstverkäufe, 10 Weiterverkäufe). Darunter fallen Stellplätze im Teileigentum, 6 Kauffälle wurden hier ausgewertet (3 Erstverkäufe, 3 Weiterverkäufe). Der mittlere Kaufpreis bei den Erstverkäufen der Stellplätze betrug 23.400 EUR bei einer mittleren Nutzfläche von

18 m². Bei den Weiterverkäufen ergab sich ein mittlerer Kaufpreis von 15.000 EUR ohne Angaben zur mittleren Nutzfläche.

Mittlere Nutzflächen konnten bei 7 Weiterverkäufen (andere Gebäudeart) ausgewertet werden.

Beim durchschnittlichen Baujahr 1997 und einer mittleren Nutzfläche von 89 m² lag der mittlere Kaufpreis bei ca. 43.650 EUR. Das entspricht einem Nutzflächenpreis von 658 EUR/m².

10 Bodenrichtwerte

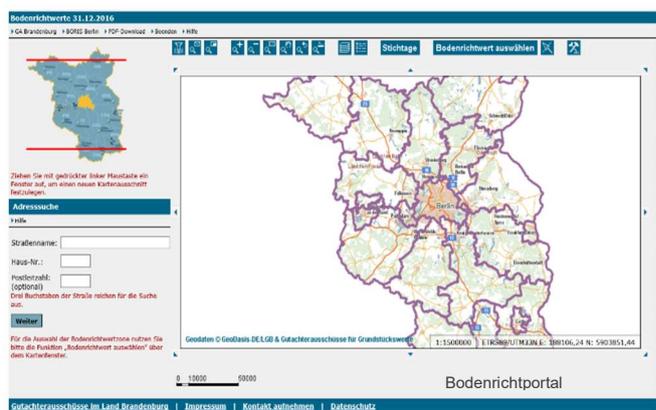
10.1 Allgemeine Informationen

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

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

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

Die Bodenrichtwerte werden im Internet unter folgender Adresse www.boris-brandenburg.de veröffentlicht und können dort kostenfrei eingesehen werden.



Das Bodenrichtwert-Portal ist das amtliche Auskunftsmedium der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg.

Amtliche Kartenausschnitte sowie Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse auch weiterhin in mündlicher und schriftlicher Form erteilt. Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig.

Seit 01.03.2019 stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land

Brandenburg in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte im Rahmen von Open Data kostenfrei bereit.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

Zum Stichtag 31.12.2018 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in seiner Beratung am 06.02.2019 insgesamt 340 Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Dörfern des Landkreises (einschließlich der Ortsteile) beschlossen.

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

Die Bodenrichtwerte für Bauland in den Städten und Dörfern des Landkreises wurden aus geeigneten Kauffällen von bis zu 4 zurückliegenden Jahren abgeleitet. In kaufpreisarmen Lagen (Ortsteile) wurde das Lagewertverfahren nach Zielbaum angewendet. Die Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Erholungsflächen wurden mittels intersubjektiver Schätzung bzw. anhand geeigneter Kauffälle durch die Gutachter ermittelt und beschlossen.

Entwicklung der zonalen Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte in den *Dörfern und Städten* des Landkreises haben sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Im ländlichen Bereich stiegen diese um etwa 15 % und in den Städten des Landkreises um ca. 5 % an. In den begehrten Lagen in der Stadt Neuruppin (direkte Seelage oder Seenähe) stagnierten die Werte im Vergleich zum Vorjahr. Dagegen sind vor allem die innerstädtischen Bodenrichtwerte um ca. 21 % (ca. 16 EUR/m²) gestiegen.



Auch bei den Bodenrichtwerten für Gewerbeflächen haben sich 3 Werte im Vergleich zum Vorjahr verändert, jedoch nur bei den überregionalen Gewerbeflächen. Insbesondere die Gewerbeflächen im Temnitz Park (Werder und Dabergotz) verzeichnen eine deutliche Steigerung um über 100 %. In einer Bodenrichtwertzone für Gewerbe ist der Bodenrichtwert um ca. 30 % gesunken.

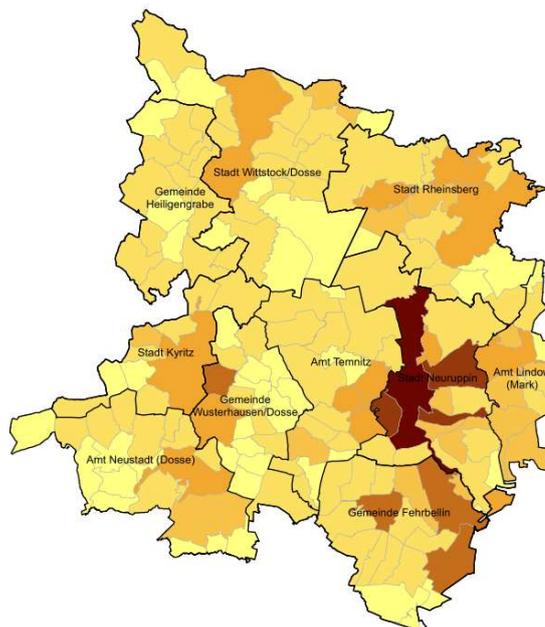
Die Bodenrichtwerte für Erholungsflächen werden anhand der Lageeinstufung ermittelt. Während für Zonen mit einfachem und mittlerem Erholungswert der Wert konstant blieb, stieg der Wert für Grundstücke mit gutem bis sehr guten Erholungswert um 2 EUR/m² bis 10 EUR/m².

Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau (Gemarkungsmittel) der zonalen Richtwerte für Wohnbauland (Stichtag 31.12.2018) für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

Legende

Bodenrichtwertniveau des Landkreises

	bis 5 EUR/ m ²
	6 EUR/ m ² bis 15 EUR/ m ²
	16 EUR/ m ² bis 25 EUR/ m ²
	26 EUR/ m ² bis 35 EUR/ m ²
	36 EUR/ m ² bis 50 EUR/ m ²
	51 EUR/ m ² bis 100 EUR/ m ²
	über 100 EUR/ m ²



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

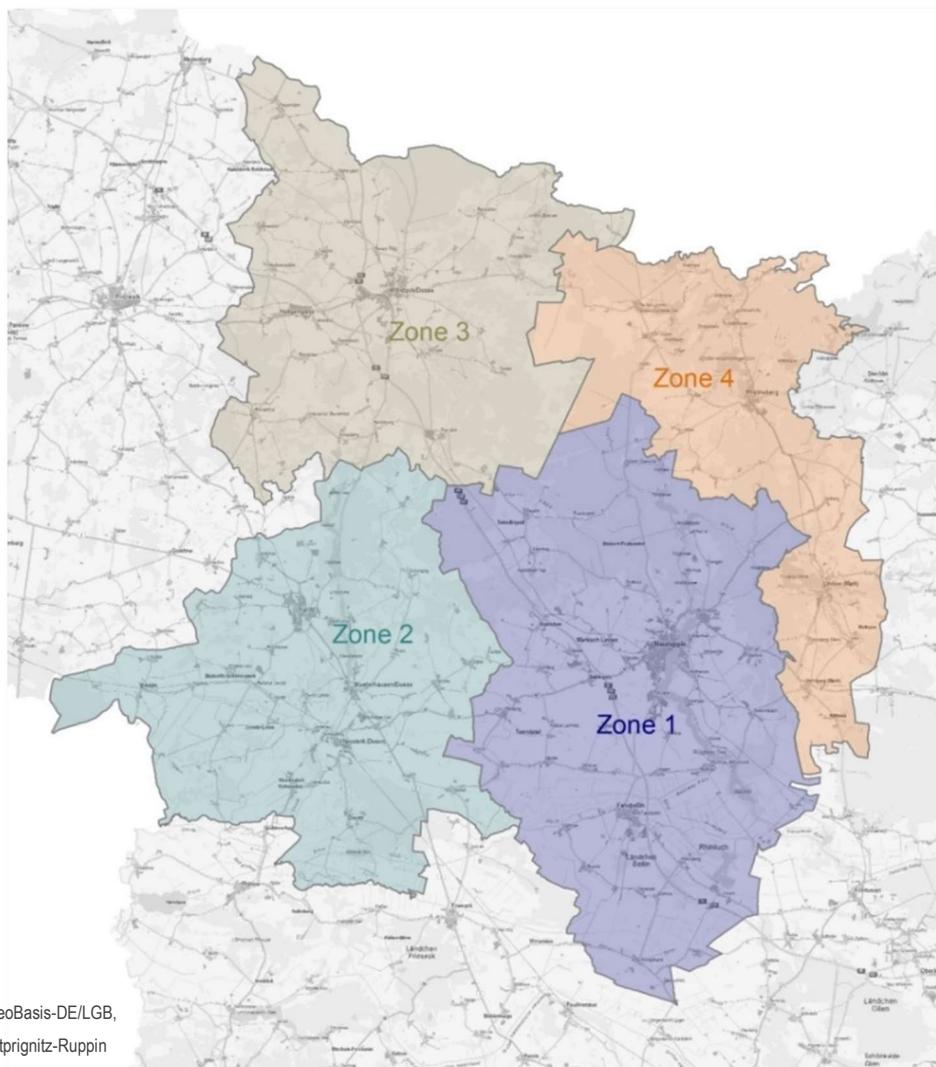
10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Zum Stichtag 31.12.2018 hat der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 12 zonale Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte basieren auf geeigneten Kauffällen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) des Jahres 2018. Bei geringer Kauffallanzahl wurden Kauffälle aus dem Jahr 2017 hinzugezogen. 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

Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke



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

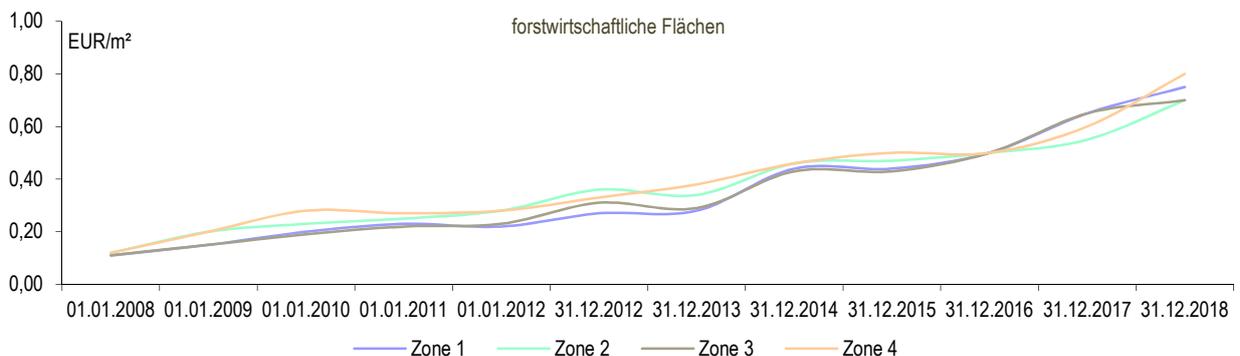
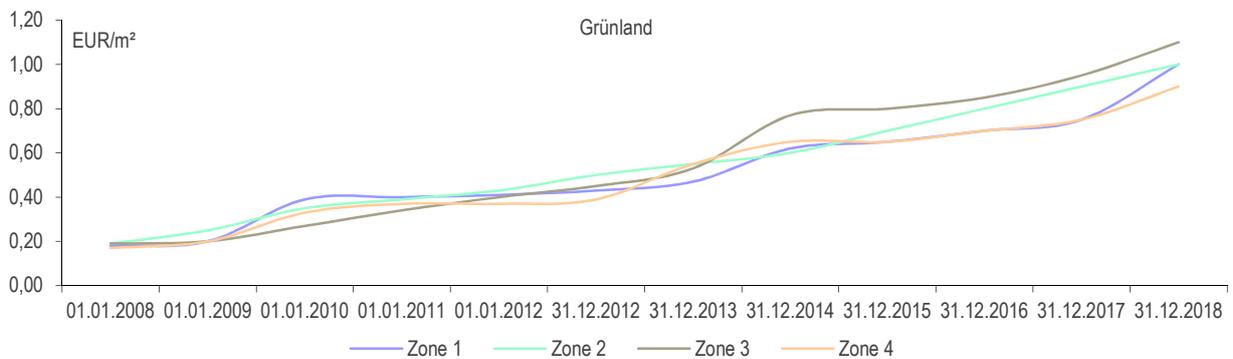
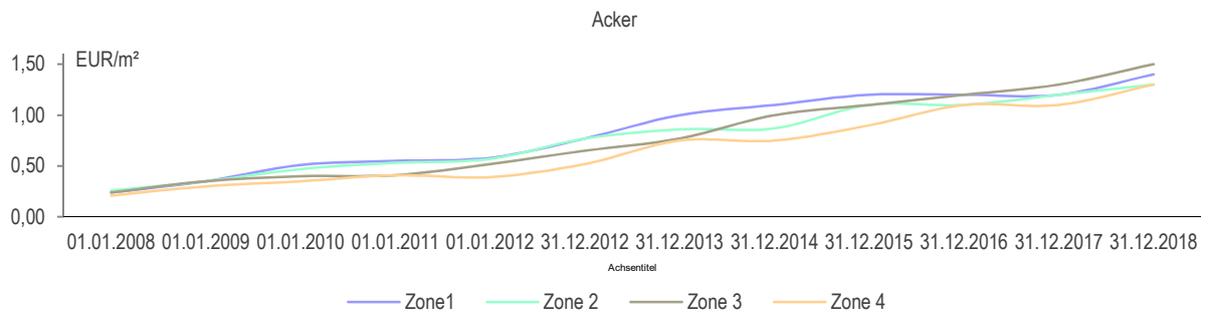
Bodenrichtwertspannen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Stichtag 31.12.2018) in EUR/m²:

Acker:	1,30 bis 1,50
Grünland:	0,90 bis 1,10
Forstflächen:	0,70 bis 0,80

Die Bodenrichtwerte für Forstflächen sind mit Aufwuchs ausgewiesen, da eine vertraglich dokumentierte Kaufpreisaufteilung in Boden und Bestand eher die Ausnahme ist.

Der Obere Gutachterausschuss führt eine landesweite Auswertung zur Ermittlung des Bodenwertanteils an den Kaufpreisen für Waldflächen durch. Nähere Angaben entnehmen Sie bitte dem aktuellen Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg (5.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen).

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und für forstwirtschaftliche Flächen:



10.3 Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten

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

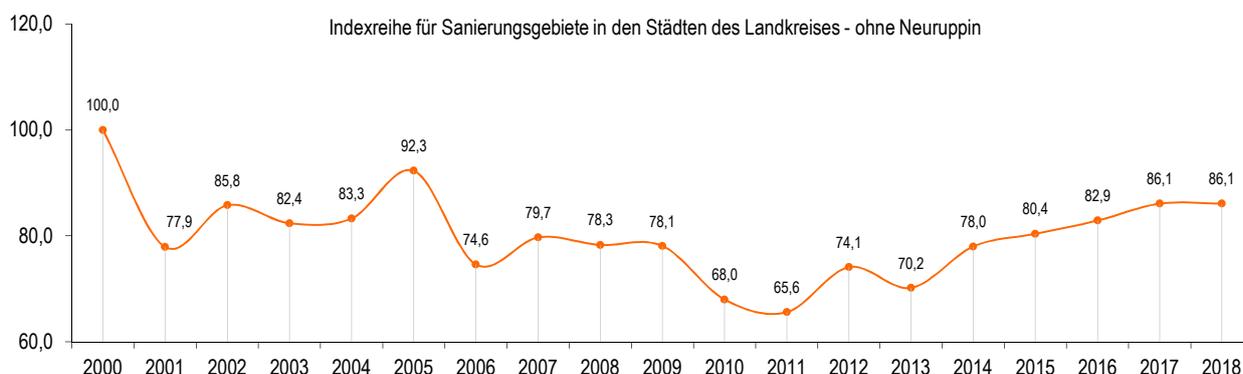
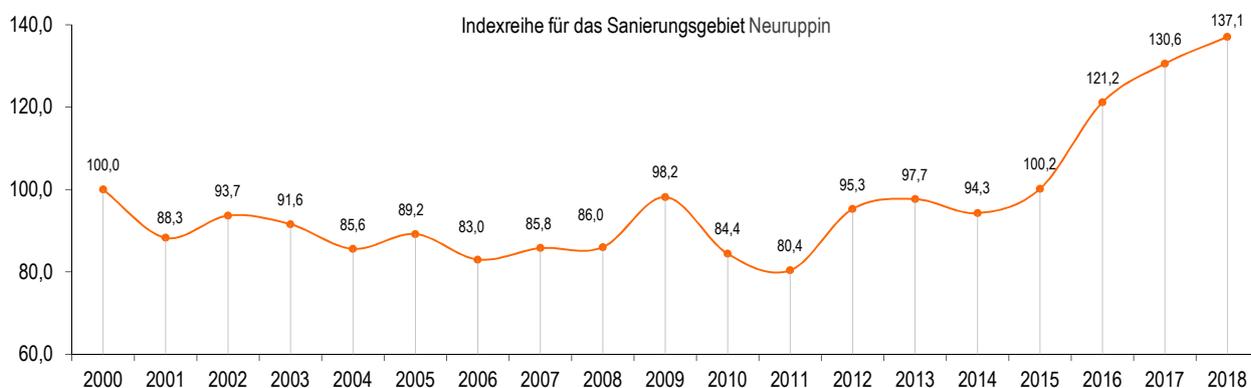
Die besonderen Bodenrichtwerte dienen der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, deren Ziel die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Schaffung von modernen Stadtstrukturen ist. Sie werden als zonale Werte in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten als sanierungsunbeeinflusster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

Die Bestimmung der sanierungsunbeeinflussten bzw. -beeinflussten Bodenrichtwerte und damit die 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 vom Gutachterausschuss ermittelten Anfangs- und Endwerte können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgefragt werden.

Zum Stichtag 31.12.2018 wurde für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete der Städte Neuruppin, Wittstock, Kyritz, Rheinsberg, Wusterhausen und Lindow ein allgemeiner sanierungsunbeeinflusster (SU) Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss beschlossen.

Um die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in zeitlicher Hinsicht zu erfassen, wurden Indexreihen mit dem Basisjahr 2000 abgeleitet.



11 Nutzungsentgelte/ Mieten

11.1 Nutzungsentgelte

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

Die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) ermöglicht eine Anpassung der Nutzungsentgelte an den Markt bis zur Höhe der frei vereinbarten ortsüblichen Pachtzinsen für vergleichbar genutzte Grundstücke in mehreren Erhöhungsschritten [Bundesratsdrucksache 344/93; Senatsurteil vom 7.10.2009 – XII ZR 175/07 – NJW-RR 2010, 812 Rn. 32).

Der Gesetzgeber hat mit der NutzEV zwar Bestimmungen über die Höhe der Nutzungsentgelte und der schrittweisen Erhöhung der Entgelte getroffen; er hat jedoch keine spezifischen Verfahrensvorschriften zur Ermittlung bzw. Festlegung der Nutzungsentgelte vorgegeben.

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

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden im Zeitraum 2008 – 2018 11 auswertbare Erbbaurechtsverträge in der Grundstücksart - Gebäude für Freizeit und Wochenendhaus - untersucht. Der durchschnittliche Erbbauzins wurde mit 5,0 % (Spanne 4 % bis 6 %) ermittelt. Die im Auswertungszeitraum 2015 – 2018 vorliegenden 8 Erbbaurechtsverträge haben einen Durchschnittszinssatz von 5,4 %.

11.2 Mieten

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die örtliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gibt es nach Kenntnis des Gutachterausschusses keinen Mietspiegel. Hilfsweise kann die durch das Jobcenter des Landkreises als kommunaler Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende erstellte Richtlinie zur Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (§ 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II)) zur Ermittlung ortsüblicher Mieten herangezogen werden. Grundlage dafür bildet eine durch das Jobcenter beauftragte Mieterhebung im Jahr 2016. Die aktuelle Richtlinie des Landkreises Ostprignitz-Ruppin vom 01.01.2019 ist im Internet www.ostprignitz-ruppin.de unter Kreisverwaltung, Dezernat Gesundheit und Soziales, Jobcenter, Formulare und Richtlinien, Richtlinien ALG II, verfügbar.

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

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

12.1 Örtlicher Gutachterausschuss

Auf der Grundlage des BauGB § 192 bis § 199 wurden in der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend Gutachterausschüsse eingerichtet. Gemäß § 1 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) sind für die Bereiche der Landkreise und der kreisfreien Städte je ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden.

Das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg bestellt nach Anhörung der Gebietskörperschaft oder der Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist, den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter zu Mitgliedern des Gutachterausschusses. Auf Vorschlag des für Finanzen zuständigen Ministeriums wird je ein Bediensteter der zuständigen Finanzämter mit Zuständigkeit für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes als ehrenamtlicher und je ein weiterer als stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter bestellt. Diese Gutachter werden ausschließlich für die Tätigkeit des Gutachterausschusses nach § 17 Satz 4 bestellt. Die Amtszeit der Gutachter beträgt fünf Jahre (§ 2 Abs. 1 BbgGAV). Den Vorsitz führt in der Regel die Leiterin/ der Leiter der Katasterbehörde. Die Mitglieder des

Gutachterausschüsse müssen für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde und Erfahrungen besitzen. Sie sind unparteiisch, zur Verschwiegenheit verpflichtet und bei Interessenkollisionen von der Mitwirkung im Gutachterausschuss auszuschließen.

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

www.gutachterausschuss-bb.de

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

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht aus dem Vorsitzenden, 2 Stellvertreterinnen und ehrenamtlichen Gutachterinnen sowie aus weiteren 7 ehrenamtlichen Gutachtern. Eine Übersicht aller Gutachter ist im Anhang 13 unter 13.1 beigefügt.



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 (§ 16 Abs. 3 Bbg GAV):

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

Hauptaufgabe der Geschäftsstelle ist die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Sie ist landesweit einheitlich eingerichtet und automatisiert geführt. Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden (§ 195 Abs.1). Die Verträge sind nach Weisung des Gutachterausschusses unverzüglich auszuwerten und um notwendige preis- bzw. wertbeeinflussende Daten zu ergänzen. Damit ist die Kaufpreissammlung eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Nach Aufnahme der Daten in die Kaufpreissammlung werden sämtliche Urkunden vernichtet. Alle persönlichen Angaben aus den Kaufverträgen werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

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

12.2 Oberer Gutachterausschuss

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

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

13 Anhang

13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis OPR

Vorsitzender:

- *Herr Henry Zunke*
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterinnen:

- *Frau Edda Schlumbach*
Sachverständige für Wertermittlung im Grundstücksverkehr
- *Frau Dr. Iris Homuth*
Dr. agr., Diplom-Agraringenieur
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

weitere ehrenamtliche Gutachter:

- *Herr Friedrich-Wilhelm Krause*
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- *Frau Uta Steinke*
Sparkassenbetriebswirtin
- *Herr Gunter Genau*
Regionalteamleiter Technische Leitung im Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
- *Frau Yvonne Rohr*
Dipl. Bauingenieur (FH)
Immobiliengutachterin/Immobilienfachverständige
- *Herr Dirk Pospiech*
Immobilienmakler

ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:

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

13.2 Anschriften der Amts-, Stadt- und Gemeindeverwaltungen

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

Städte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

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

Stadt Rheinsberg



Bürgermeister:
Frank-Rudi Schwochow

Seestraße 21
16831 Rheinsberg
T: 033931 55-100
F: 033931 55-250
stadt@rheinsberg.de
www.rheinsberg.de

mit den Ortsteilen Basdorf,
Braunsberg, Dierberg, Dorf
Zechlin, Flecken Zechlin,
Großzerlang, Heinrichsdorf,
Kagar, Kleinzerlang, Linow,
Luhme, Schwanow, Wallitz,
Zechlinerhütte, Zechow,
Zühlen

Stadt Wittstock



Bürgermeister:
Jörg Gehrmann

Markt 1
16909 Wittstock (Dosse)
T: 03394 429-0
F: 03394 429-102
www.wittstock.de

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

Gemeinden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Gemeinde Fehrbellin



Bürgermeisterin:
Ute Behnicke

Johann-Sebastian-Bach-Straße 6
16833 Fehrbellin
T: 033932 595-0
F: 033932 70314
info@gemeinde-fehrbellin.de
www.gemeinde-fehrbellin.de

mit den Ortsteilen Betzin,
Brunne, Dechtow, Deutschhof,
Stadt Fehrbellin, Hakenberg,
Karwesee, Königshorst,
Langen, Lentzke, Linum,
Manker, Protzen, Tarmow,
Walchow, Wall, Wustrau-
Altfreisack

Gemeinde Heiligengrabe



Bürgermeister:
Holger Kippenhahn

Am Birkenwäldchen 1a
16909 Heiligengrabe OT Heiligengrabe
T: 033962 67-0
F: 033962 67-333
gemeinde@heiligengrabe.de
www.heiligengrabe.de

mit den Ortsteilen Blandikow,
Blesendorf, Blumenthal,
Grabow, Heiligengrabe,
Herzprung, Jabel,
Königsberg, Liebenthal,
Maulbeerwalde, Papenbruch,
Rosenwinkel, Wernikow,
Zaatzke

Gemeinde Wusterhausen



Bürgermeister:
Philipp Schulz

Am Markt 1
16868 Wusterhausen (Dosse)
T: 033979 877-10
F: 033979 877-40
info@wusterhausen.de
www.wusterhausen.de

mit den Ortsteilen Bantikow,
Barsikow, Blankenberg, Brunn,
Bückwitz, Dessow, Emilienhof,
Ganzer, Kantow, Läsikow,
Lögow, Metzelthin, Nackel,
Schönberg, Sechzehneichen,
Segeletz, Tornow, Tramnitz,
Trieplatz, Wulkow,
Wusterhausen (D)

13.3 Anschriften der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Landkreis / kreisfreie Stadt	Verwaltungssitz	Telefon	Email
		Fax	Webside
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	03334 214-1946 03334 214-2946	gutachterausschuss@kvbarnim.de www.barnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	03546 20-2758 03546 20-1264	gaa@dahme-spreewald.de www.dahme-spreewald.de
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg / Elster	03535 462-706 03535 462-730	gutachterausschuss@lkee.de www.landkreis-elbe-elster.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321 4036-181 03321 40336-181	gaa@havelland.de www.havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03346 850-7460 03346 850-7469	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de www.maerkisch-oderland.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301 601-5581 03301 601-5580	gutachterausschuss@oberhavel.de www.oberhavel.de
Oder-Spree und Stadt Frankfurt/Oder	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow	03366 35-1710 03366 35-1718	gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de www.landkreis-oder-spree.de www.frankfurt-oder.de
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	03391 688-6210 03391 688-6209	gutachter@opr.de www.ostprignitz-ruppin.de
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18a 14513 Teltow	03328 318-311 03328 318-315	gaa@potsdam-mittelmark.de www.potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	03876 713-791 03876 713-794	gutachterausschuss@lkprignitz.de www.landkreis-prignitz.de
Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	0355 4991-2247 0355 4991 2111	gaa-spn-osl@lkspn.de www.landkreis-spree-neisse.de www.osl-online.de
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4299 03371 608-9221	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de www.teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	03332 58023-13 03332 58023-50	gaa@uckermark.de www.uckermark.de
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d. Havel	03381 5862-03 03381 5862-04	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de www.stadt-brandenburg.de
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	0355 612-4213 0355 61213-4203	gutachterausschuss@cottbus.de www.cottbus.de
Potsdam	Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam	0331 289-3182 0331 28984-3183	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de www.potsdam.de
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss beim Landesbetrieb LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335 5582-520 0335 5582-503	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de www.geobasis-bb.de
Landesbetrieb LGB (Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg) Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0331 8844-123 0331 8844-16-123	kundenservice@geobasis-bb.de www.geobasis-bb.de

13.4 Abkürzungsverzeichnis

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