

Grundstücksmarktbericht 2020

Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
Geschäftsstelle	beim Amt für Kataster, Geoinformation und IT Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin Telefon: 03391/ 688 6211 Telefax: 03391/ 688 6209 E-Mail: gutachter@opr.de Internet: https://www.gutachterausschuss-bb.de/OPR/index.htm
Berichtszeitraum	01.01.2020 bis 31.12.2020
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2021 in der Geschäftsstelle vorgelegt wurden.
Datum der Veröffentlichung	April 2021
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://www.gutachterausschuss-bb.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	Bauen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (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/dlde/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. Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	2
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	2
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	6
4	Übersicht über die Umsätze	9
4.1	Vertragsvorgänge	9
4.2	Geldumsatz	10
4.3	Flächenumsatz	11
5	Bauland	13
5.1	Allgemeines	13
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	14
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	14
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	15
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	16
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke	16
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	16
5.3.2	Bodenpreisindexreihen	16
5.3.3	Umrechnungskoeffizienten	16
5.4	Bauland für Gewerbe	16
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	16
5.4.2	Bodenpreisindexreihen	17
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	18
5.6	Sonstiges Bauland	18
5.7	Erbbaurechte	19
5.8	Sonderauswertungen	19
5.8.1	Arrondierungsflächen	19
5.8.2	Bebaute Flächen („faktisch baureifes Land“) im Außenbereich (nach § 35 BauGB)	20
6	Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke	21
6.1	Allgemeines	21
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	22
6.2.1	Preisniveau	22
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	24
6.2.3	Untersuchung landwirtschaftlicher Flächen nach Lage	24
6.2.4	Unland/ Geringstland	24
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	25
6.3.1	Preisniveau	25
6.3.2	Indexreihen forstwirtschaftlicher Flächen	25
6.3.3	Untersuchung forstwirtschaftlicher Flächen nach Lage	25

7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	26
8	Bebaute Grundstücke	27
8.1	Allgemeines	27
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	29
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	30
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein-/ Zweifamilienhäuser.....	31
8.2.3	Durchschnittliche Wohnflächenpreise (Vergleichsfaktoren/ Gebädefaktoren)	39
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	39
8.3	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	41
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	42
8.3.2	Sachwertfaktoren	43
8.3.3	Liegenschaftszinssätze	49
8.4	Mehrfamilienhäuser	49
8.4.1	Preisniveau und Preisentwicklung	49
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	50
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	51
8.5.1	Preisniveau	51
8.6	Sonstige bebaute Objekte	52
8.6.1	Wochenend- und Ferienhäuser.....	52
8.6.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung	52
8.6.1.2	Wertfaktoren	54
8.6.1.3	Hafendorf Rheinsberg.....	54
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.....	56
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	56
9.2.2	Durchschnittliche Wohnflächenpreise	57
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	58
9.3	Teileigentum	59
9.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	59
9.3.2	Durchschnittliche Nutzflächenpreise	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.....	63

11	Nutzungsentgelte/ Mieten	64
11.1	Nutzungsentgelte.....	64
11.2	Mieten.....	64
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	65
12.1	Örtlicher Gutachterausschuss	65
12.2	Oberer Gutachterausschuss.....	66
13	Anhang	67
13.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis OPR.....	67
13.2	Anschriften der Amts-, Stadt- und Gemeindeverwaltungen.....	68
13.3	Anschriften der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg.....	70
13.4	Abkürzungsverzeichnis.....	71

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die Datengrundlage der Analysen im Grundstücksmarktbericht sind alle in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bis zum 15.02.2021 eingegangenen entgeltlichen Kaufverträge aus dem Kalenderjahr 2020 (insgesamt 1.766). Einen Überblick über die Umsatzentwicklung und -aufteilung auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin geben die folgenden Diagramme.



Die in den Diagrammen genannten Teilmärkte sind wie folgt definiert:

- ub** unbebaute Bauflächen/ Grundstücke sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist.
- bb** bebaute Bauflächen/ Grundstücke sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind und nicht der Grundstücksart Wohnungs-/ Teileigentum zugeordnet werden können.
- ei** Wohnung- und Teileigentum sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Das Eigentum bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung (Eigentumswohnung)

oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

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

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

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

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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 entstand im Jahr 1993 im Rahmen der brandenburgischen Kreisgebietsreform durch Zusammenlegung der Landkreise Wittstock/Dosse, Kyritz und Neuruppin. Er ist im Norden des Landes Brandenburg gelegen. Angrenzend an ihn befinden sich die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern (im Norden) und Sachsen-Anhalt (im Südwesten). Die benachbarten Landkreise sind Oberhavel im Osten, im Süden das Havelland und im Westen der Landkreis Prignitz.

Gesamtfläche des Landkreises:

2.527 km²

Kreisstadt und Verwaltungssitz:

Fontanestadt Neuruppin

Amtsfreie Städte:

Neuruppin, Kyritz, Wittstock/Dosse, Rheinsberg

Amtsfreie Gemeinden:

Fehrbellin, Heiligengrabe, Wusterhausen/Dosse

Ämter:

Neustadt (Dosse), Lindow (Mark), Temnitz



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

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

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

Territoriale Lage der Ämter, Städte und Gemeinden:

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

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. 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/Dosse mit der Stadt Pritzwalk (Landkreis Prignitz) als Mittelzentren mit Funktionsteilung ausgewiesen.



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

Der LEP HR, alle zum Planentwurf vorgetragenen Anregungen und Bedenken, die diesbezüglichen Abwägungen und aktuelles Datenmaterial stehen auf der Webseite der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung unter <https://gl.berlin-brandenburg.de/> zur Einsichtnahme und zum kostenlosen Download zur Verfügung.

In der AKS werden die Grundstücke den folgenden **2 Regionstypen** zugeordnet:

Mittelzentren im weiteren Metropolenraum:

Stadt Neuruppin
Stadt Wittstock/Dosse
Stadt Kyritz

Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren:

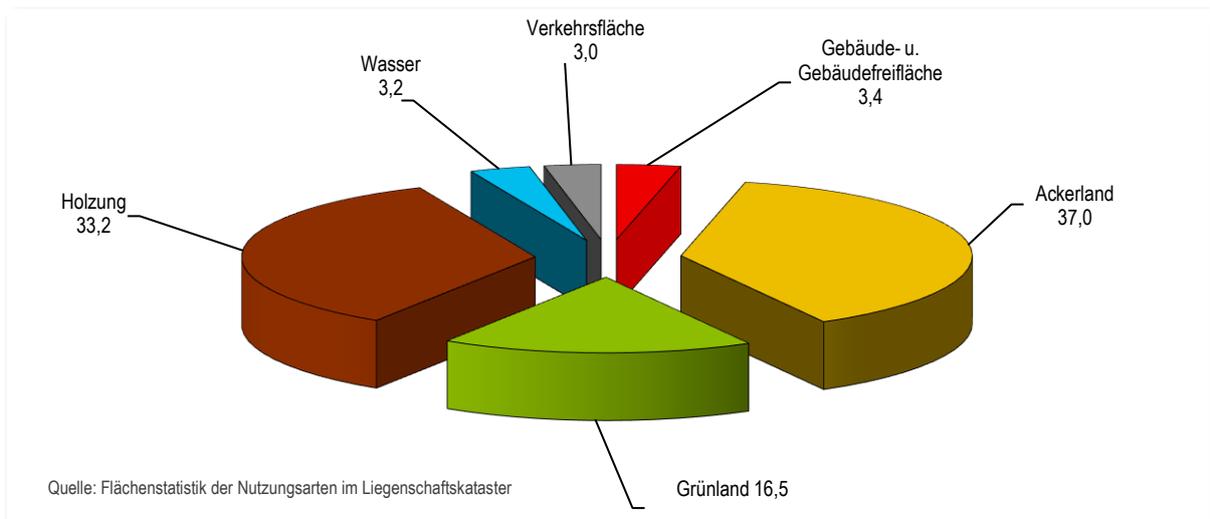
Stadt Rheinsberg
Gemeinde Heiligengrabe
Amt Lindow (Mark)
Gemeinde Fehrbellin
Amt Temnitz
Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Amt Neustadt (Dosse)

Von einer Darstellung der Regionstypen 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

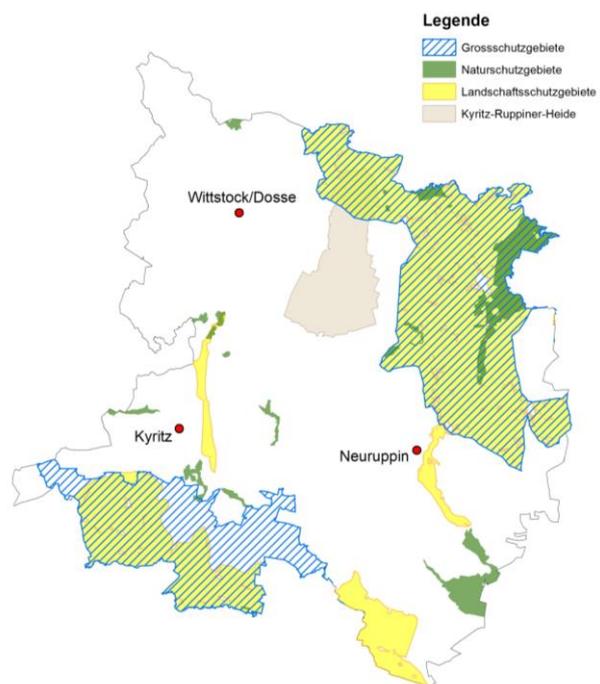
Fast 90 % der Fläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Der Anteil der reinen Landwirtschaftsflächen beträgt > 53 % und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 48 %.

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



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

Die Schutzgebiete gewährleisten den Schutz von Lebensräumen seltener heimischer Tier- und Pflanzenarten bzw. von besonderen Erholungs- und Kulturlandschaften. Neben den großflächigen Naturparks (Großschutzgebiete) sind Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Fauna-Flora-Habitat (FFH)- und Vogelschutzgebiete zum Schutz der Natur und der Landschaft im Kreisgebiet ausgewiesen. Sie überlagern sich zum Teil mehrfach. Die drei Landschaftsschutzgebiete (Kyritzer Seenkette, Westhavelland sowie Ruppiner Wald- und Seengebiet) nehmen etwas mehr als ein Viertel der Kreisfläche im Landkreis ein, die Naturschutzgebiete etwa 5 %. 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.



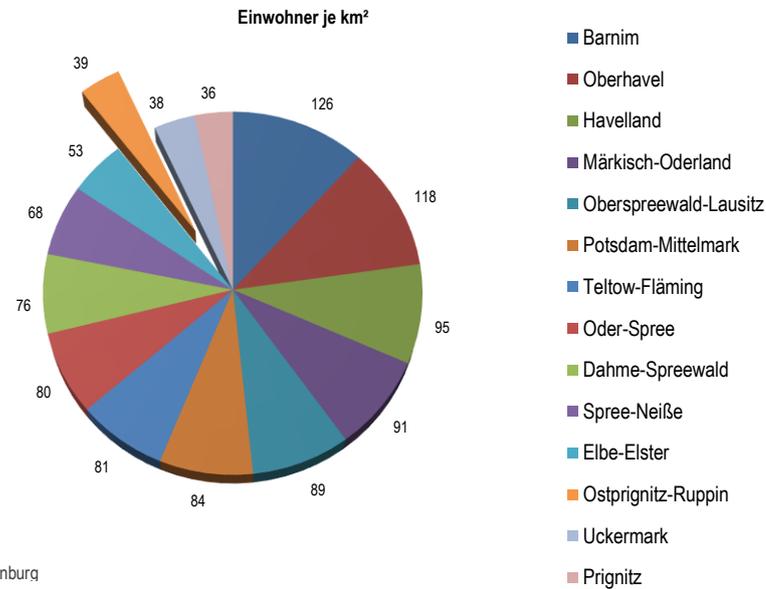
Eine der größten zusammenhängenden Heideflächen Europas ist das Schutzgebiet „Kyritz-Ruppiner Heide“

mit einer Aussichtsplattform auf dem Sielmann-Hügel in der Kyritz-Ruppiner Heide, der im Mai 2019 eröffnet wurde. Das Gebiet 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.

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

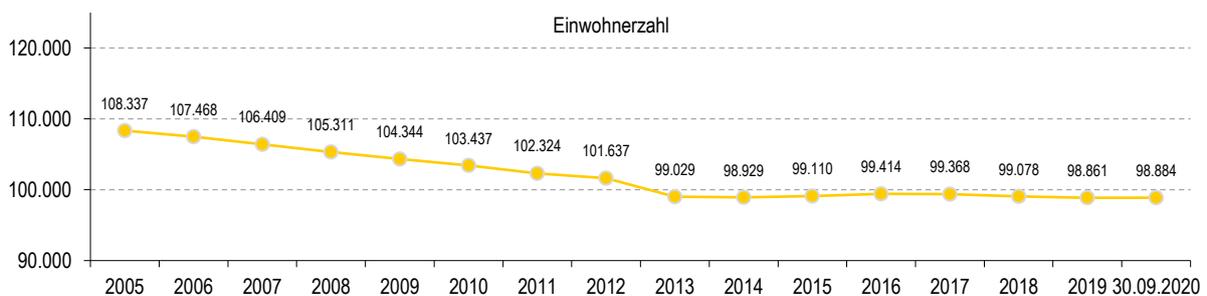
Im Land Brandenburg leben ca. 2,5 Mio. Einwohner in 419 Gemeinden (inkl. 12 Städte, wovon 4 kreisfreie Städte sind). Die Landeshauptstadt Potsdam ist mit ca. 180.000 Einwohner die bevölkerungsreichste Stadt im Land Brandenburg.

Der Landkreis ist hinsichtlich der Einwohnerzahl mit seinen ca. 99.000 Einwohnern zweitkleinster Landkreis im Land Brandenburg. Mit einer Bevölkerungsdichte von 39 Einwohnern je km² zählt er zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands. Die Bevölkerungsdichte der Landkreise (ohne kreisfreie Städte) im Land Brandenburg veranschaulicht die folgende Abbildung.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

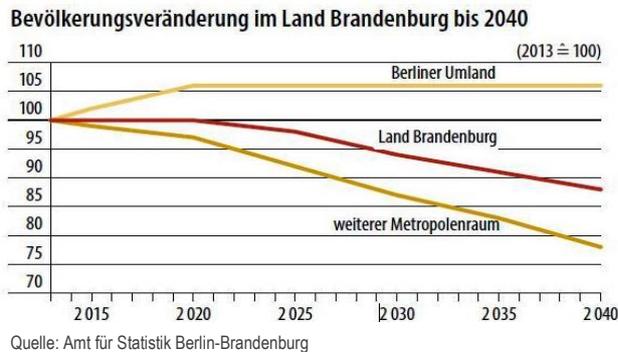
Seit 2013 sind die Einwohnerzahlen des Landkreises Ostprignitz-Ruppin nahezu gleichbleibend.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Bevölkerungsprognose 2014 – 2040

Gemäß der Bevölkerungsprognose vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und dem Landesamt für Bauen und Verkehr für den Zeitraum bis 2040 werden sich die gegensätzlichen Entwicklungstendenzen innerhalb der Regionen Berliner Umland und weiterer Metropolenraum weiter fortsetzen. Für alle Ämter und amtsfreien Gemeinden des weiteren Metropolenraums im Land Brandenburg wird ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert.



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 30.09.2020:

Amt/ Stadt/ Gemeinde	Fläche in km ²	Einwohner			
		2000	31.12.2018	31.12.2019	30.09.2020
Stadt Neuruppin	305	32.642	30.846	30.785	30.748
Gemeinde Fehrbellin	271	9.825	8.948	8.943	8.988
Gemeinde Heiligengrabe	209	4.714	4.399	4.370	4.393
Stadt Kyritz	157	11.336	9.303	9.260	9.298
Amt Lindow (Mark)	124	5.273	4.643	4.561	4.617
Amt Neustadt (Dosse)	267	8.934	7.625	7.659	7.650
Stadt Rheinsberg	328	8.628	8.015	8.007	7.976
Amt Temnitz	250	5.852	5.294	5.384	5.435
Stadt Wittstock/Dosse	420	19.688	14.198	14.131	14.017
Gemeinde Wusterhausen/Dosse	196	6.905	5.807	5.761	5.762
Landkreis insgesamt	2.527	113.797	99.078	98.861	98.884

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 (Berlin-Hamburg) und A 19 (Richtung Rostock) ist er an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Bundesautobahn A 24 durchquert den Landkreis von Nordwesten nach Südosten. Die Lage zwischen den beiden größten deutschen Städten ist ein wichtiger Standortfaktor.

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

Der nächste internationale Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) liegt in Schönefeld, südlich der Stadtgrenze von Berlin. Im Kreisgebiet gibt es drei kleinere Verkehrslandeplätze in Kyritz-Heinrichsfelde, Fehrbellin und Berlinchen.

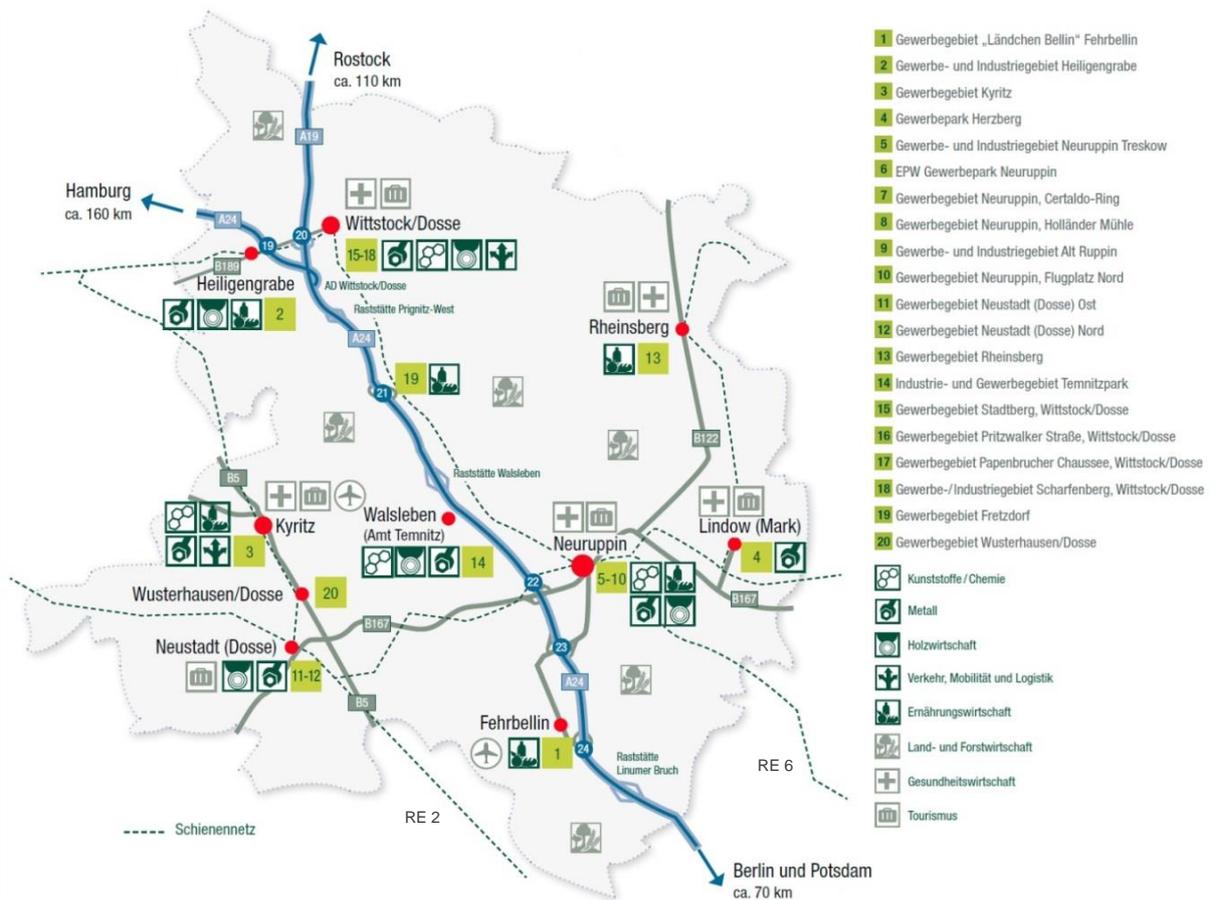
Von der Landesregierung wurden für das Land Brandenburg insgesamt 15 regionale Wachstumskerne benannt. Als regionaler Wachstumskern für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde die Stadt Neuruppin bestimmt. Durch freiwilligen Zusammenschluss der Stadt Rheinsberg, der Gemeinde Fehrbellin sowie der Ämter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

Weitere Kooperationsräume in der Region sind der Wachstumskern Autobahndreieck Wittstock/Dosse (Stadt Wittstock/Dosse, Gemeinde Heiligengrabe, Stadt Pritzwalk (Landkreis Prignitz), Amt Meyenburg (Landkreis Prignitz), Amt Putlitz-Berge (Landkreis Prignitz)) sowie die Kleeblatt-Region (Stadt Kyritz, Amt Neustadt (Dosse), Gemeinde Wusterhausen/Dosse, Gemeinde Gumtow (Landkreis Prignitz)).



Quelle: www.reg-nordwestbrandenburg.de

Die Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH (REG), deren Gesellschafter der Landkreis Ostprignitz-Ruppin, die Fontanestadt Neuruppin, die Stadt Wittstock/Dosse, die Hansestadt Kyritz und die Sparkasse Ostprignitz-Ruppin sind, nimmt die Aufgaben der regionalen Wirtschaftsförderung 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 gesteuert werden. Folgende Grafik der REG zeigt die 20 wichtigsten Gewerbestandorte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.



Quelle: REG Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg

Im Auftrag der IHK Potsdam hat die Georg Consulting (Immobilienwirtschaft/ Regionalökonomie) ein Wirtschaftsprofil und Gewerbegutachten 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. 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 umfasst im Vergleich zum Bundesdurchschnitt einen deutlich höheren Beschäftigungsanteil. Auch der Beschäftigungsanteil in der Industrie ist im Landkreis Ostprignitz-Ruppin laut der Studie der Georg Consulting durchschnittlich höher als der im Land Brandenburg.

Eine mittelständische Wirtschaft aus verarbeitenden Industrieunternehmen und Dienstleistungsfirmen mit den Schwerpunkten Medizin und Tourismus prägt den Landkreis. 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 mit 12 %, dem Bereich öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung mit einem Anteil von etwa 10 % sowie das Baugewerbe mit 9 %.

Die Ruppiner Kliniken sind der größte Arbeitgeber des Landkreises. Die Medizinische Hochschule Brandenburg Theodor Fontane ist eine staatlich anerkannte Hochschule in kommunaler und gemeinnütziger Trägerschaft. Mit den drei Hochschulkliniken Ruppiner Kliniken, Städtisches Klinikum Brandenburg und Immanuel Klinikum Barnau, Herzzentrum Brandenburg sowie aktuell über 20 weiteren kooperierenden Kliniken bildet sie im Land Brandenburg ein flächendeckendes Netzwerk, das mit den Kliniken Erlabrunn im Erzgebirge und dem Städtischen Klinikum Dessau mittlerweile auch erste Kliniken in Sachsen und Sachsen-Anhalt enthält.

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.

Der Landkreis ist mit seinen vielen Seen, dem Rhinluch (größter Kranichrastplatz Europas) und den angrenzenden Havelgewässern ein Teil des Ruppiner Seenlandes, das wasserreichste Gebiet Brandenburgs (über 2.000 km Wasserwege). Seltene Tiere wie der Fischadler brüten an den herrlichen Seen, ein Eldorado für Naturliebhaber.



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Von Radfahren und Wandern über Reiten bis zum Wassersport bietet der Landkreis Ostprignitz-Ruppin ein vielfältiges Angebot.

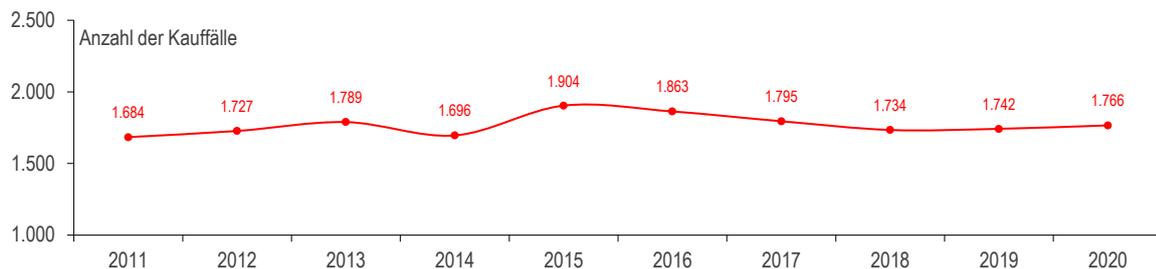
Weiterhin ist das Gastgewerbe, inklusive Beherbergung und Gastronomie, ein wichtiger Beschäftigungszweig. Der Tourismus in der Region gewinnt immer mehr an Bedeutung. In den letzten Jahren ist hinsichtlich der Gästezahlen und der Übernachtungen eine stetig positive Entwicklung zu beobachten.

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.

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

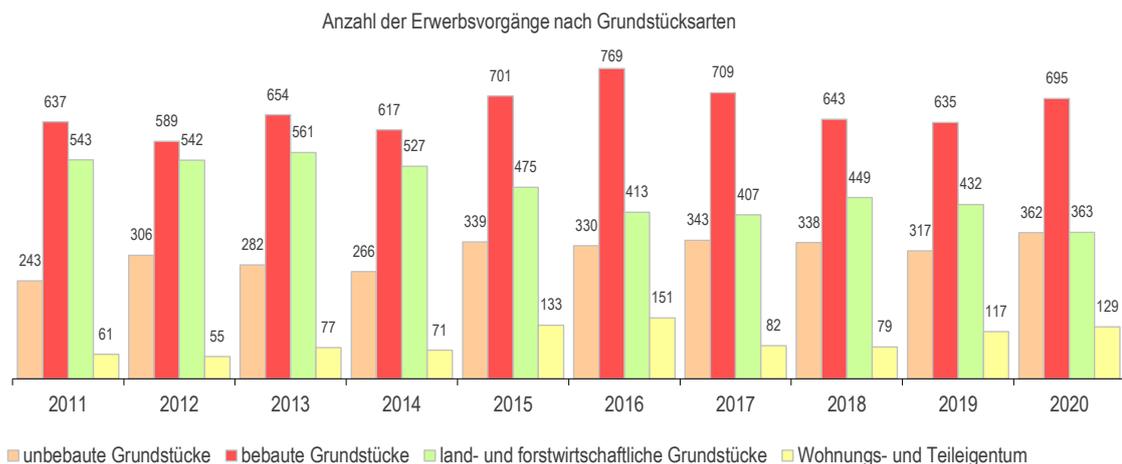
Im Jahr 2020 wurden die Daten von insgesamt 1.766 notariellen Verträgen in der AKS erfasst. Das sind 24 Verträge mehr als im Vorjahr.



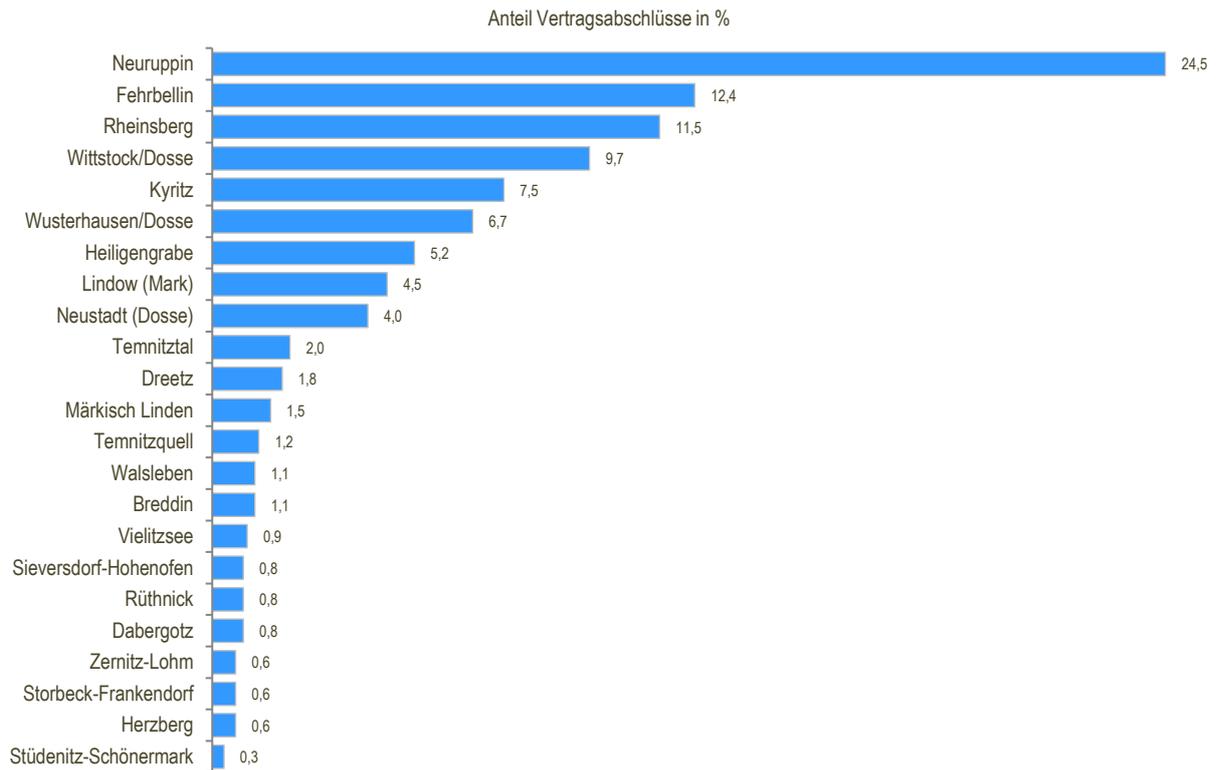
Bei den Käufen von bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen ist die Anzahl der Kauffälle um 10 % gestiegen, bei unbebauten Grundstücken um 14 % und bei den sonstigen Flächen um 17 %. Bei den übrigen Grundstücksarten wurden weniger Verträge als im Vorjahr registriert.

Die Käufe von landwirtschaftlichen Flächen sind um 16 % rückläufig. Auch bei den Gemeinbedarfsflächen ist diese Tendenz zu verzeichnen (-33 %). Im Berichtszeitraum wurden nur 87 Verträge registriert.

Das anschließende Diagramm zeigt die Anzahl der Kauffälle nach den unterschiedlichen Grundstücksarten.

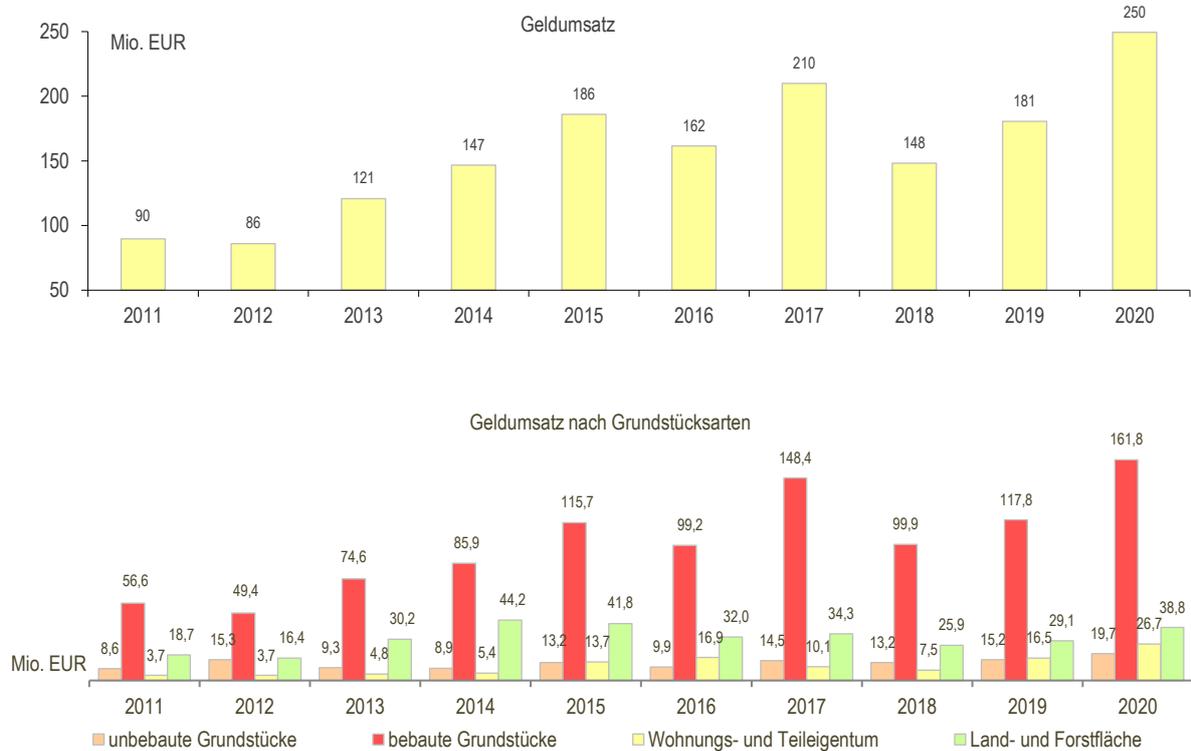


Die territoriale Verteilung der Kauffälle (Anteil in %) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin zeigt das folgende Diagramm, sortiert nach dem prozentualen Anteil der Vertragsabschlüsse:

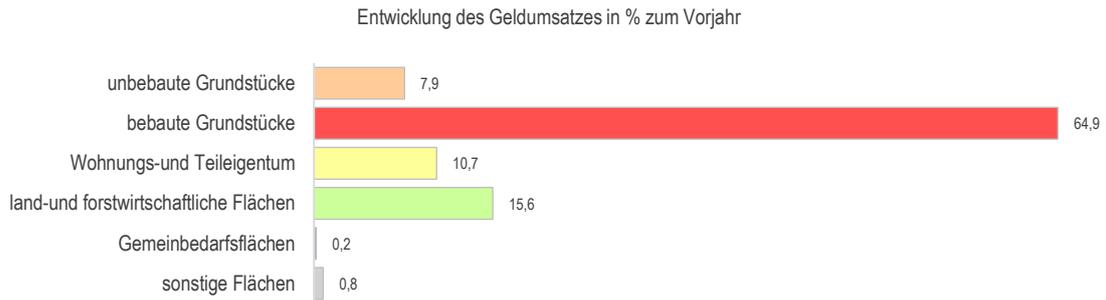


4.2 Geldumsatz

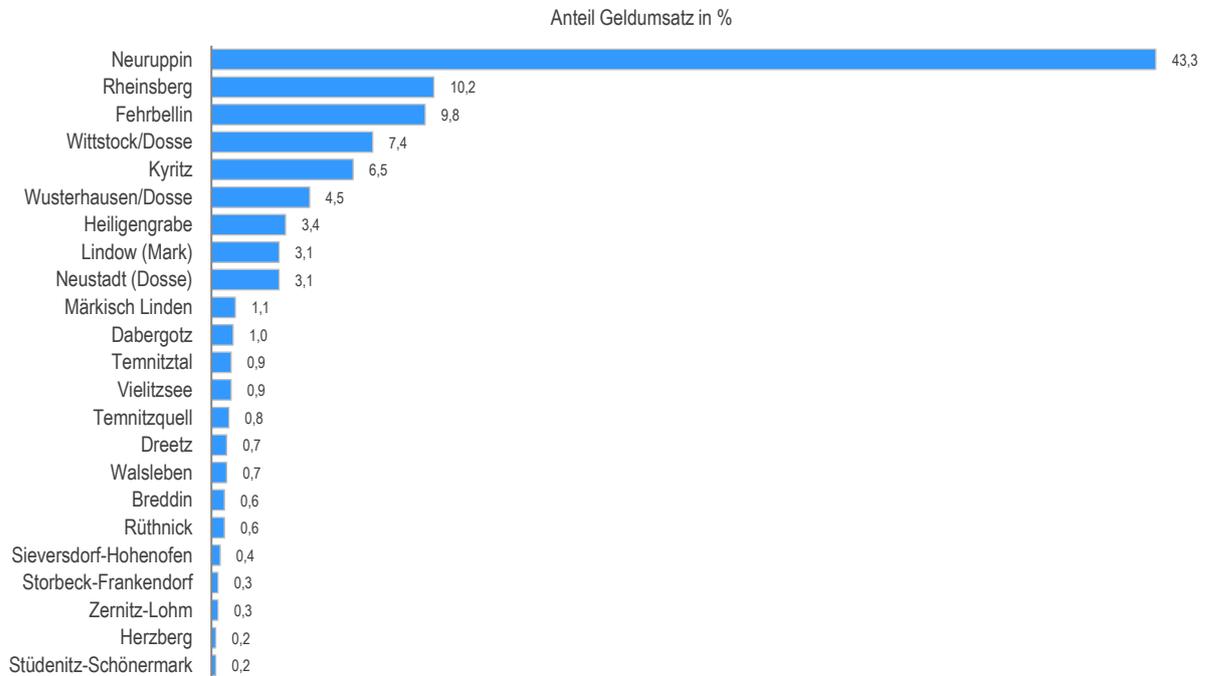
Im Jahr 2020 ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 38 % gestiegen und liegt auf dem höchsten Niveau im Vergleichszeitraum.



Bei allen Grundstücksarten (siehe folgendes Diagramm) sind die Umsätze zum Vorjahr gestiegen.

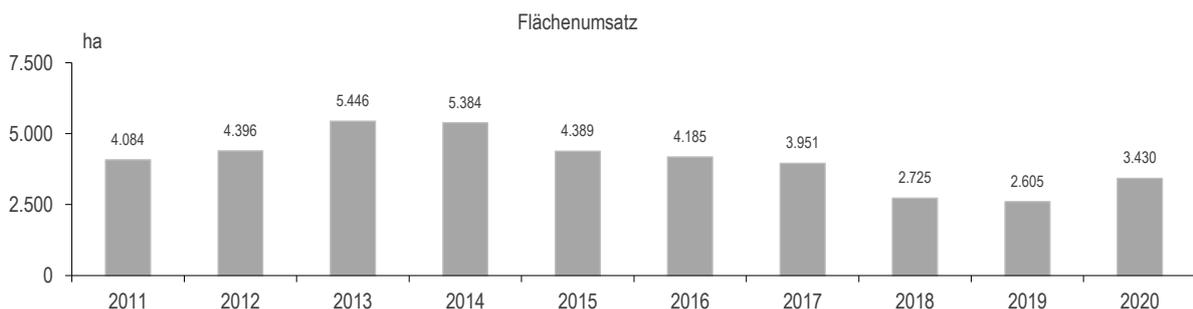


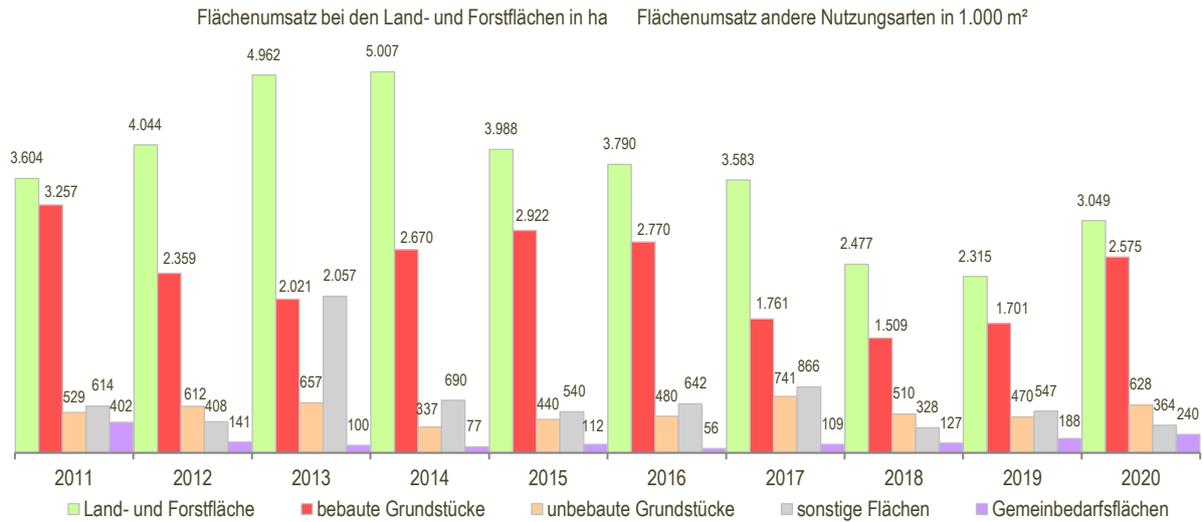
Die territoriale Verteilung des Geldumsatzes im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Anteil in %) zeigt die folgende Abbildung.



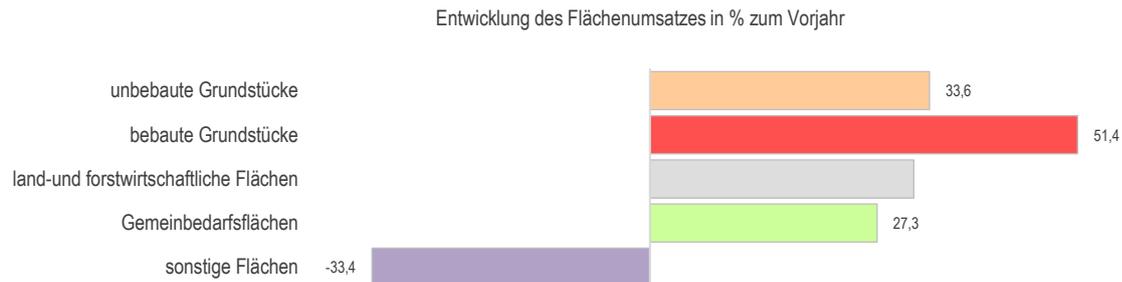
4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Jahr 2020 erstmals seit 2013 gestiegen. Es wurde 32 % mehr Fläche umgesetzt als im Jahr 2019.

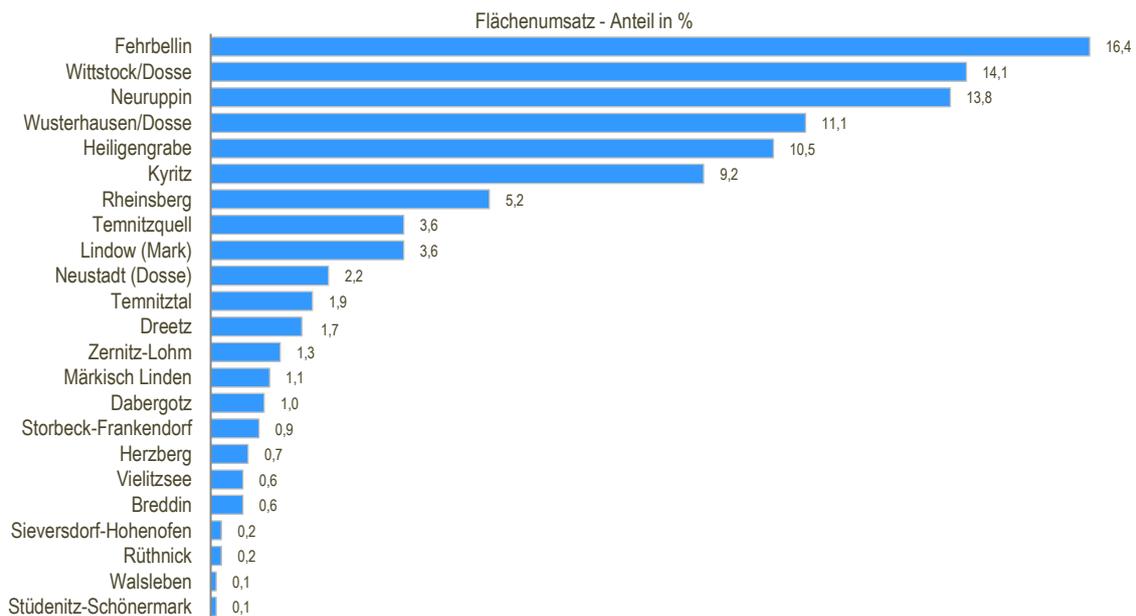




Ein rückgängiger Flächenumsatz ist ausschließlich bei den sonstigen Grundstücken (-33%) zu verzeichnen. Dagegen stieg bei den unbebauten und landwirtschaftlichen Flächen der Umsatz um mehr als 30 %, bei den Gemeinbedarfsflächen um 27 %. Die stärkste Steigerung zeigt sich beim Umsatz der bebauten Flächen mit 51 %.



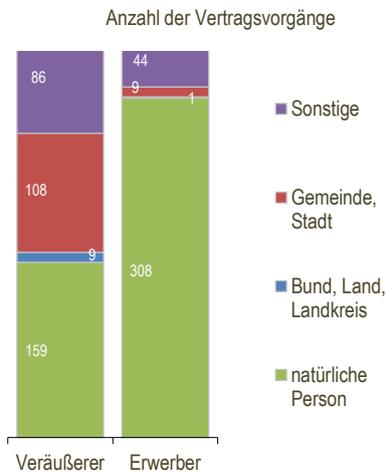
Den anteiligen Flächenumsatz im Landkreis stellt die folgende Abbildung dar.



5 Bauland

5.1 Allgemeines

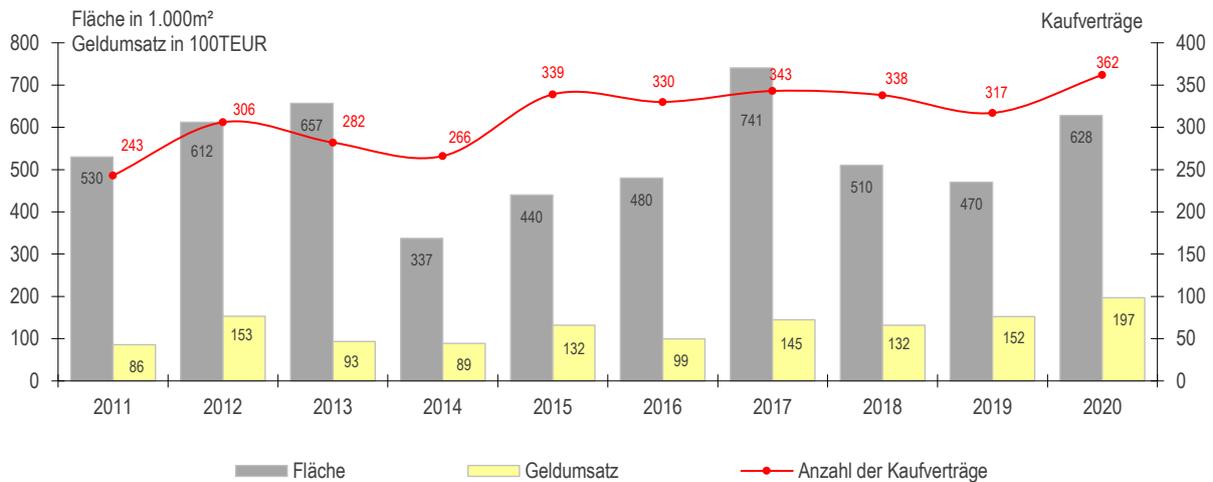
Unter baureifem Land werden Flächen verstanden, die sowohl aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit als auch aus rechtlicher Sicht eine Bebauung erlauben. Auch ein Trenngrundstück ist Bauland, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann. Im Berichtszeitraum 2020 sind für unbebaute Baugrundstücke 362 Verträge eingegangen. Das sind 14 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurde überwiegend voll erschlossenes baureifes Land (340 Verträge) veräußert. Der Anteil der Verkäufe von Bauerwartungsland (8) und Rohbauland (14) war wie in der Vergangenheit sehr gering.



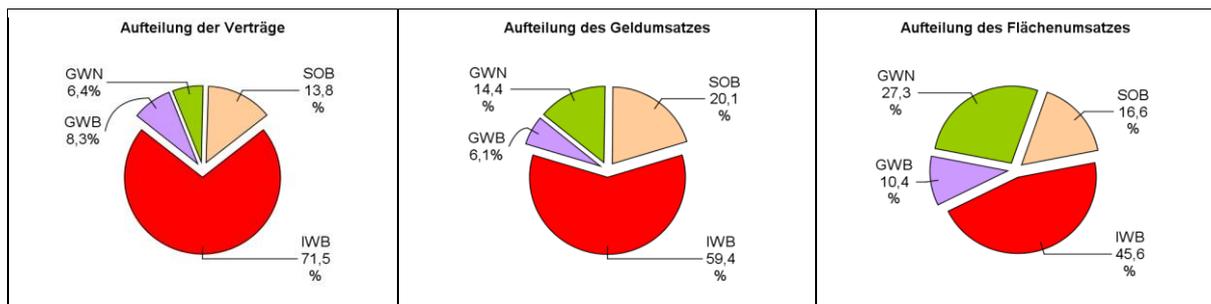
Veräußerer und Erwerber von baureifem Land waren im Berichtszeitraum vor allem natürliche Personen, deren Anteil am Gesamtumsatz bei den Veräußerern 44 % und bei den Erwerbern 85 % beträgt.

Insgesamt 97 % der unbebauten Baugrundstücke wurden durch Kauf erworben. 2,8 % der Verträge wurden getauscht und 0,3 % der Grundstücke wurden im Rahmen einer Zwangsversteigerung öffentlich ausboten.

Die durchschnittliche Flächengröße der Baugrundstücke von 1.735 m² hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 248 m² vergrößert.

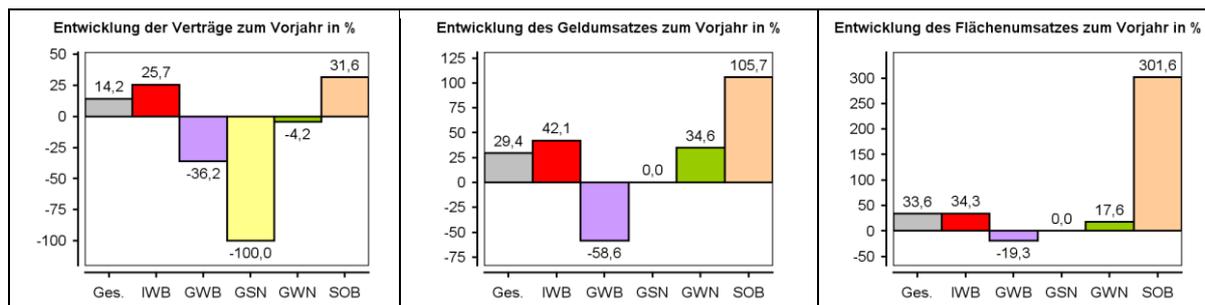


Anteil der einzelnen Grundstücksarten am Gesamtumsatz:



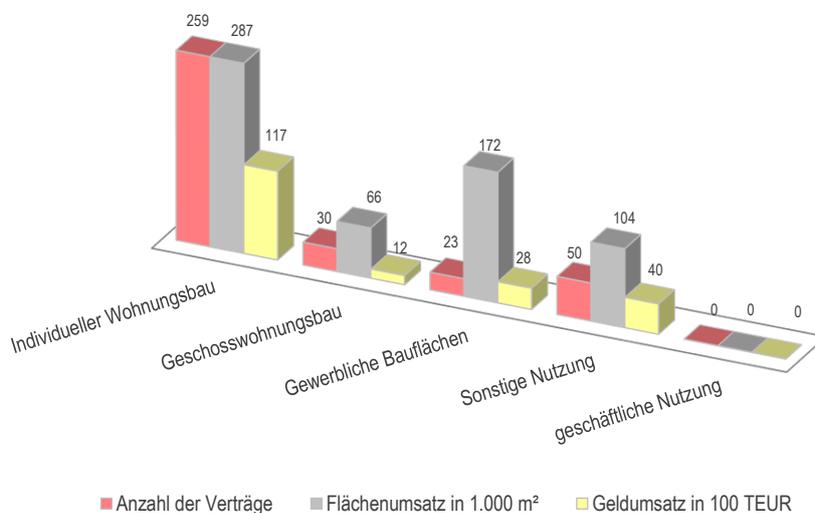
SOB = sonstiges Baugrundstück GWN = Gewerbebaugrundstücke IWB = individueller Wohnungsbau
 GWB = Geschosswohnungsbau GSN = geschäftliche Nutzung

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 inklusive der Anzahl der Verträge.



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 72 % (259 Verträge).

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 163 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke ausgewertet werden:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Flächengröße	1.066 m ²
mittlerer Kaufpreis/ m ²	60 EUR/ m ²
Preisspanne Kaufpreis/ m ²	4 EUR/ m ² bis 728 EUR/ m ²

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

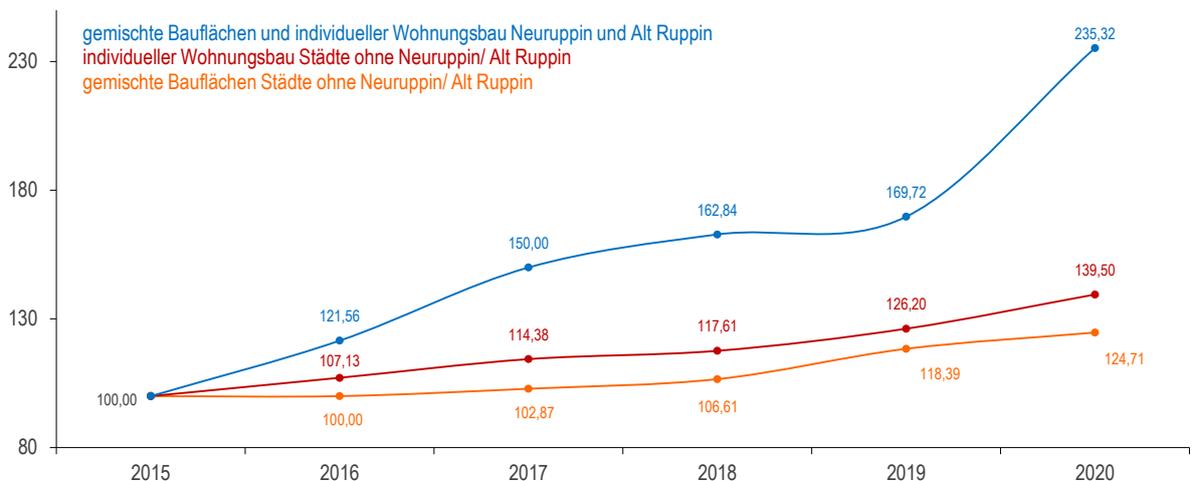
Preisbestimmende Grundstücksart	Mittlere Flächengröße	mittlerer Kaufpreis/ m ²
dörfliche Lage	1.239 m ²	34,00 EUR/ m ²
städtische Lage (ohne Neuruppin)	1.149 m ²	54,00 EUR/ m ²
Eigenheimgebiete in den Dörfern und Städten	828 m ²	94,00 EUR/ m ²

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

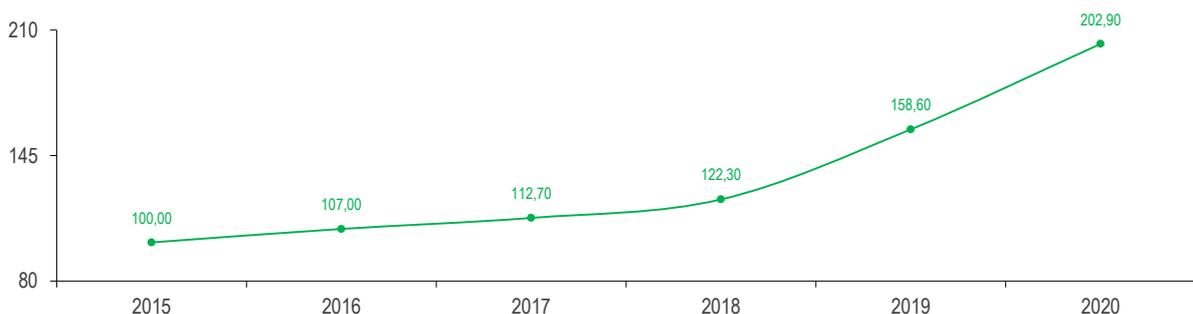
Mit den Bodenpreisindexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in zeitlicher Hinsicht erfasst werden. Sie bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenrichtwerte eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben (siehe § 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 drei Indexreihen für Wohnbauflächen bezogen auf das Basisjahr 2015 abgeleitet worden. Die Ermittlung der Indizes erfolgte anhand der Mittelwerte aus Bodenrichtwerten.

Indexreihen Städte des Landkreises Ostprignitz-Ruppin



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



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Von den 7 Kauffällen in diesem Teilmarkt konnten im Berichtszeitraum nur 5 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Flächengröße	1.147 m ²
mittlerer Kaufpreis/ m ²	58 EUR/ m ²
Preisspanne Kaufpreis/ m ²	30 EUR/ m ² bis 100 EUR/ m ²

Das Bodenrichtwertmittel betrug 63 EUR/ m².

5.3.2 Bodenpreisindexreihen

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

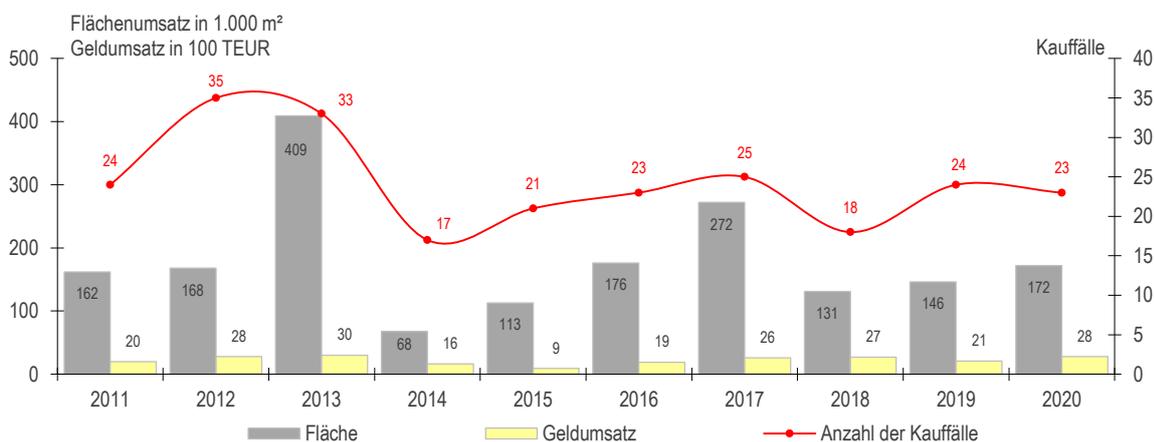
5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

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

5.4 Bauland für Gewerbe

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 24 Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke registriert werden. Das entspricht einem Anteil von 6 % der insgesamt veräußerten, unbebauten Flächen.



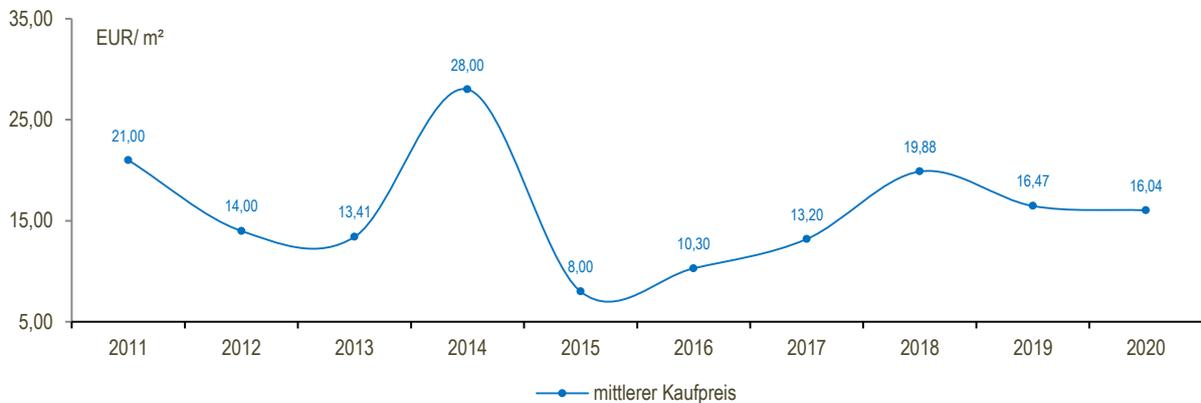
Der Flächenumsatz (18 %) und der Geldumsatz (35 %) sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Dagegen ist die Anzahl der Vertragsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um 4 % zurückgegangen. Der mittlere Kaufpreis aller gewerblichen Bauflächen lag im Jahr 2020 bei 15 EUR/ m² und die durchschnittliche Flächengröße betrug 7.459 m².

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 21 Kauffälle für selbstständig nutzbare Gewerbebaugrundstücke (ohne Land- und Forstwirtschaft) ausgewertet werden.

Die Analyse dieser Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

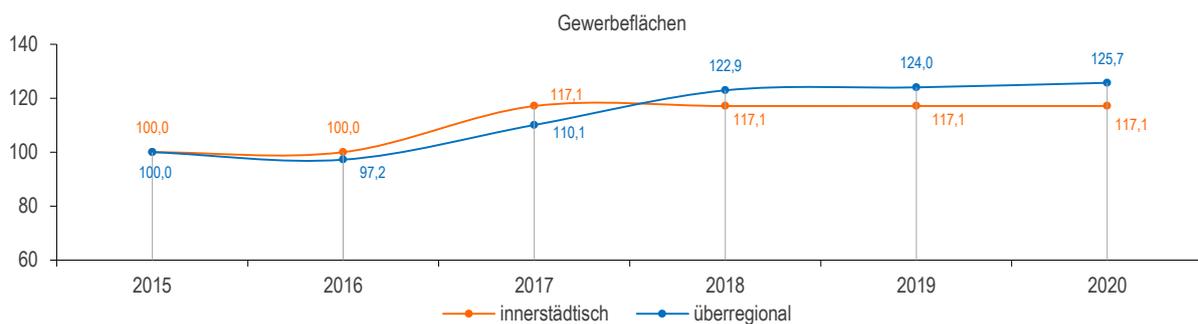
Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Flächengröße	8.160 m ²
mittlerer Kaufpreis/ m ²	16 EUR/ m ²
Preisspanne Kaufpreis/ m ²	3 EUR/ m ² bis 108 EUR/ m ²

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



5.4.2 Bodenpreisindexreihen

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



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

Die Analyse der Kauffälle (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) der Jahre 2019 und 2020 ergab bei einer Anzahl von 38 Kauffällen eine Abhängigkeit von durchschnittlich 62 % vom Bodenrichtwert.

5.6 Sonstiges Bauland

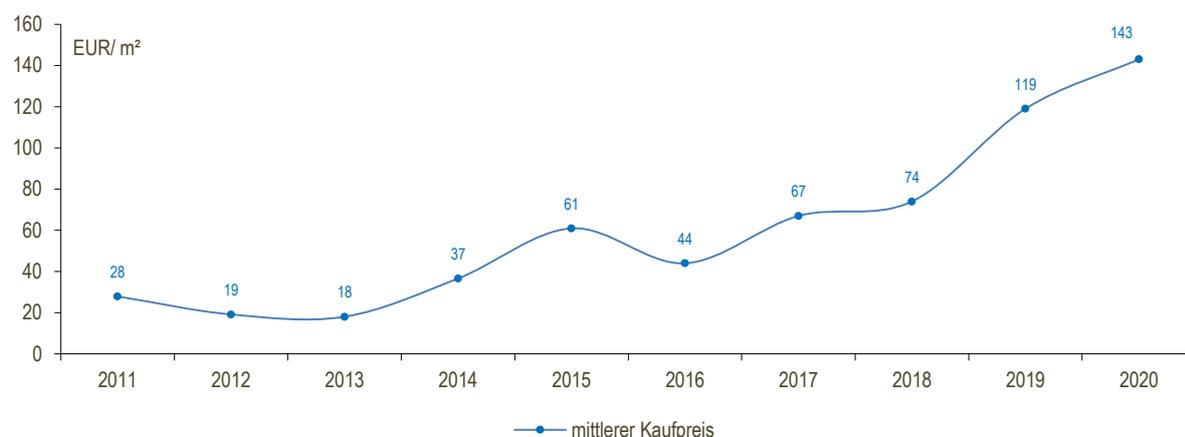
Unbebaute Wochenend-/ Ferienhausgrundstücke

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 40 Verträge (2019/ 28 Verträge) für Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Auf Grund der unterschiedlichen Lagequalität dieser Grundstücke können sich die jährlichen mittleren Preise stark unterscheiden.

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2020	2019
mittlere Flächengröße	675 m ²	572 m ²
mittlerer Kaufpreis/ m ²	143 EUR/ m ²	119 EUR/ m ²
Preisspanne Kaufpreis/ m ²	7 EUR/ m ² bis 339 EUR/ m ²	15 EUR/ m ² bis 359 EUR/ m ²

Der mittlere Kaufpreis/ m² liegt über dem mittleren Bodenrichtwert (Stichtag 31.12.2020) von 138 EUR/ m².

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der mittleren Kaufpreise/ m² im Zeitraum von 2011 bis 2020.



Für Erholungsgrundstücke wurden durch den Gutachterausschuss 93 Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen (Stichtag 31.12.2020) bzw. mittels intersubjektiver Schätzung ermittelt und beschlossen.

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

Erholungswert	Werte der intersubjektiven Schätzung
einfacher Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> - ohne nutzbares Gewässer in der Nähe - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	10 EUR/ m ²
mittlerer Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> - mehr als 300 m vom Gewässer entfernt - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	15 EUR/ m ²
guter Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> - in Gewässernähe (bis zu 300 m vom Gewässer abgelegen) - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	27 EUR/ m ²
guter Erholungswert mit Tendenz zu sehr gutem Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> - in direkter Gewässerlage - eingeschränkter Gewässerzugang, der Zuschnitt des Gebietes ist mehr vom Gewässer abgewandt - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	60 EUR/ m ²
sehr guter Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> - in direkter Gewässerlage - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	90 EUR/ m ²

5.7 Erbbaurechte

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

Der durchschnittliche Erbbauzins wurde mit 5 % (Spanne 4 % bis 6 %) ermittelt.

Preisbestimmende Grundstücksart	Auswertungszeitraum	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Erbbauzins	Spanne des Erbbauzinses
Gewerbe	2008 bis 2020	3	k.A.	k.A.
Individueller Wohnungsbau	2013 bis 2020	9	4,1 %	3,5 % bis 4,5 %
Wohn- und Geschäftshäuser	2013 bis 2020	4	5 %	3,5 % bis 6 %
Gebäude Freizeit einschl. Wochenend- und Ferienhäuser	2008 bis 2020	13	5 %	4 % bis 6 %
Soziale Einrichtungen	2020	1	k.A.	k.A.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Arrondierungsflächen

Bei Arrondierungsflächen handelt es um nicht selbstständig bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 31 Kauffälle dahingehend untersucht werden, wie sich das prozentuale Verhältnis des Kaufpreises zum Bodenrichtwert darstellt. Dabei wurden Kauffälle unter 500 m² Grundstücksfläche berücksichtigt.

Bei der Arrondierung von Gärten zum Hausgrundstück konnten im Jahr 2020 insgesamt 19 Kauffälle (Fläche: ≤ 1.000 m²) ausgewertet werden.

Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert:

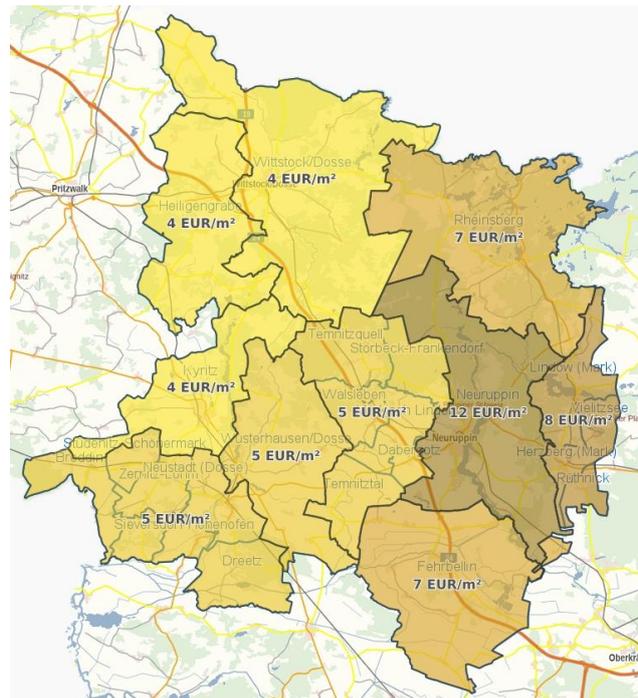
Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliches Verhältnis des Kaufpreises/ m² zum Bodenrichtwert	Spanne des Verhältnisses Kaufpreis/ m² zum Bodenrichtwert	
			Min	Max
baurechtlich notwendige Flächen	14	71 %	11 %	170 %
baurechtlich nicht notwendige Flächen	17	87 %	25 %	139 %
Zukauf Hausgärten (Fläche ≤ 1.000 m²)	19	36 %	5 %	117 %

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

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

Die Bodenrichtwerte der bebauten Grundstücke im Außenbereich außerhalb der Bodenrichtwertzonen („faktisch baureifes Land“) wurden nach dem Lageverfahren nach Zielbaum ermittelt.

Bodenrichtwertzone ASB	BRW W ASB f700-1.500
Gemeinde Fehrbellin	7 EUR/ m²
Gemeinde Heiligengrabe	4 EUR/ m²
Stadt Kyritz	4 EUR/ m²
Amt Lindow (Mark)	8 EUR/ m²
Stadt Neuruppin	12 EUR/ m²
Amt Neustadt (Dosse)	5 EUR/ m²
Stadt Rheinsberg	7 EUR/ m²
Amt Temnitz	5 EUR/ m²
Stadt Wittstock/Dosse	4 EUR/ m²
Gemeinde Wusterhausen/Dosse	5 EUR/ m²



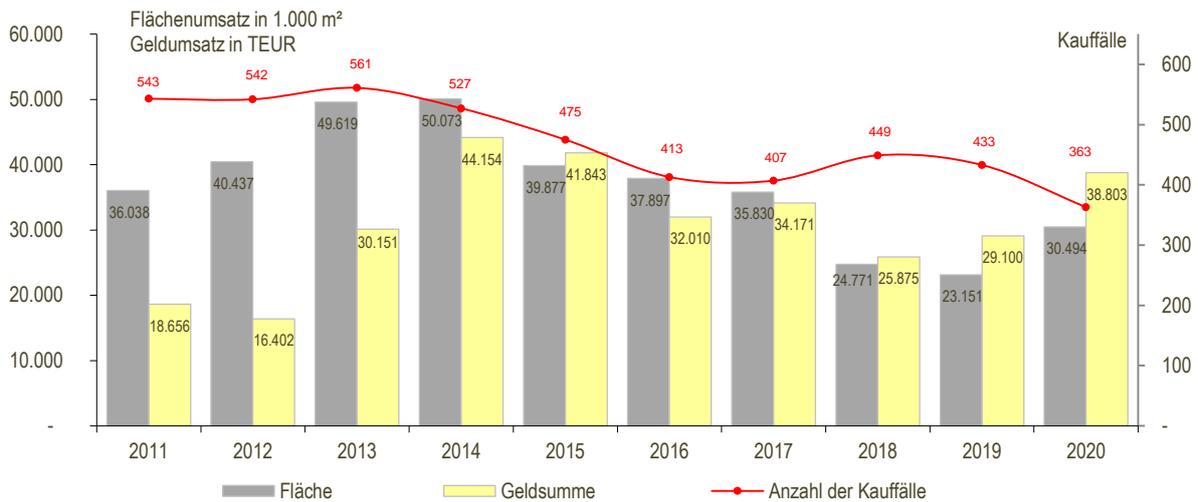
Quelle: Hintergrund: © GeoBasis-DE/LGB, Fachdaten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

6 Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

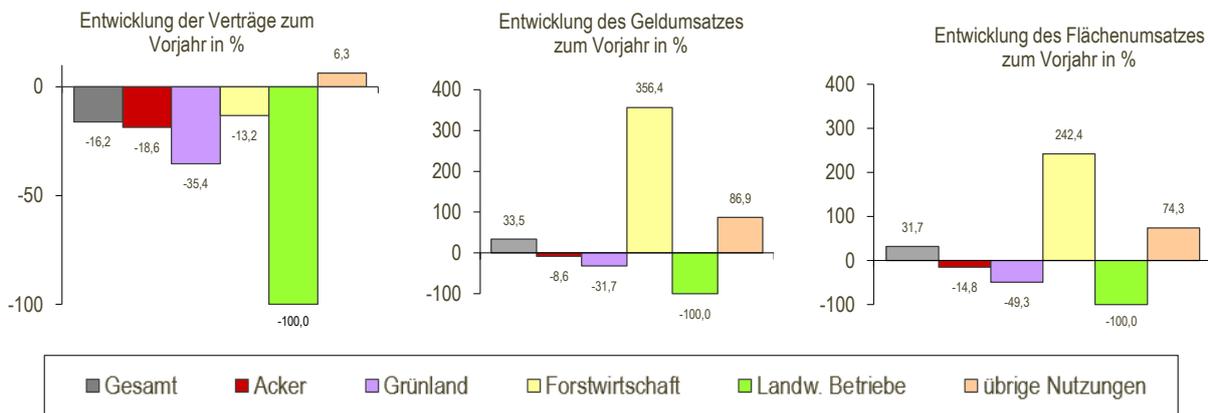
§ 5 Abs. 1 ImmoWertV definiert die land- oder forstwirtschaftlichen Flächen nach ihrem Entwicklungszustand als Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind, ohne dabei Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein.

Die Anzahl der Verträge ist im Vergleich zum Vorjahr um 16 % gesunken. Der Flächenumsatz stieg dagegen um 32 % deutlich an, ebenso der Geldumsatz um 34 %.

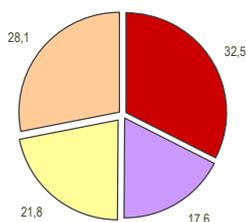


Die durchschnittliche Flächengröße im Berichtszeitraum betrug 84.005 m² (2019/ 53.466 m²) und der mittlere Preis 1,17 EUR/ m² (2019/ 1,12 EUR/ m²).

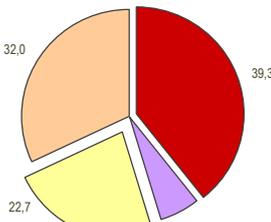
Anteil einzelner Nutzungen am Gesamtumsatz und Entwicklung zum Vorjahr:



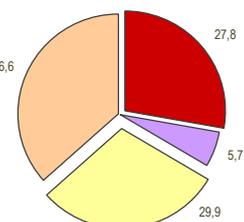
Anteil der Verträge am Gesamtumsatz in %



Anteil des Geldumsatzes am Gesamtumsatz in %



Anteil des Flächenumsatzes am Gesamtumsatz in %



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Im Berichtszeitraum konnten die Daten von insgesamt 182 Erwerbsvorgängen für reine Acker- und Grünlandflächen (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Kauffälle für Ackerflächen (112) wurden zu 95 % durch Kauf erworben, bei Grünlandflächen (60 Kauffälle) betrug der Anteil 94 %. Durch Tausch wechselten bei Ackerflächen 5 % (6 Kauffälle) und bei Grünland 6 % (4 Kauffälle) den Eigentümer. Bei Zwangsversteigerungen von Ackerflächen und Grünland wurden keine Kauffälle registriert.

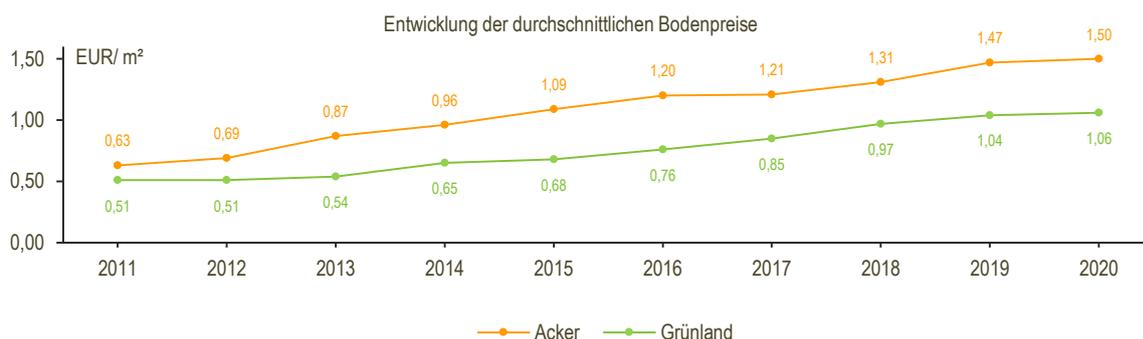
Laut Liegenschaftskataster betrug die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2020 insgesamt 135.454 ha. Das sind 54 % der Fläche des gesamten Landkreises. Der Anteil einzelner Nutzungsarten an dieser landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:

Nutzungsart	Fläche (Anteil an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche)
Acker	93.375 ha (69 %)
Grünland	40.500 ha (30 %)
Unland/ Geringstland	905 ha (1 %)



6.2.1 Preisniveau

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



Mittlere Kaufpreise nach Anbaueignung (Ackerzahl):

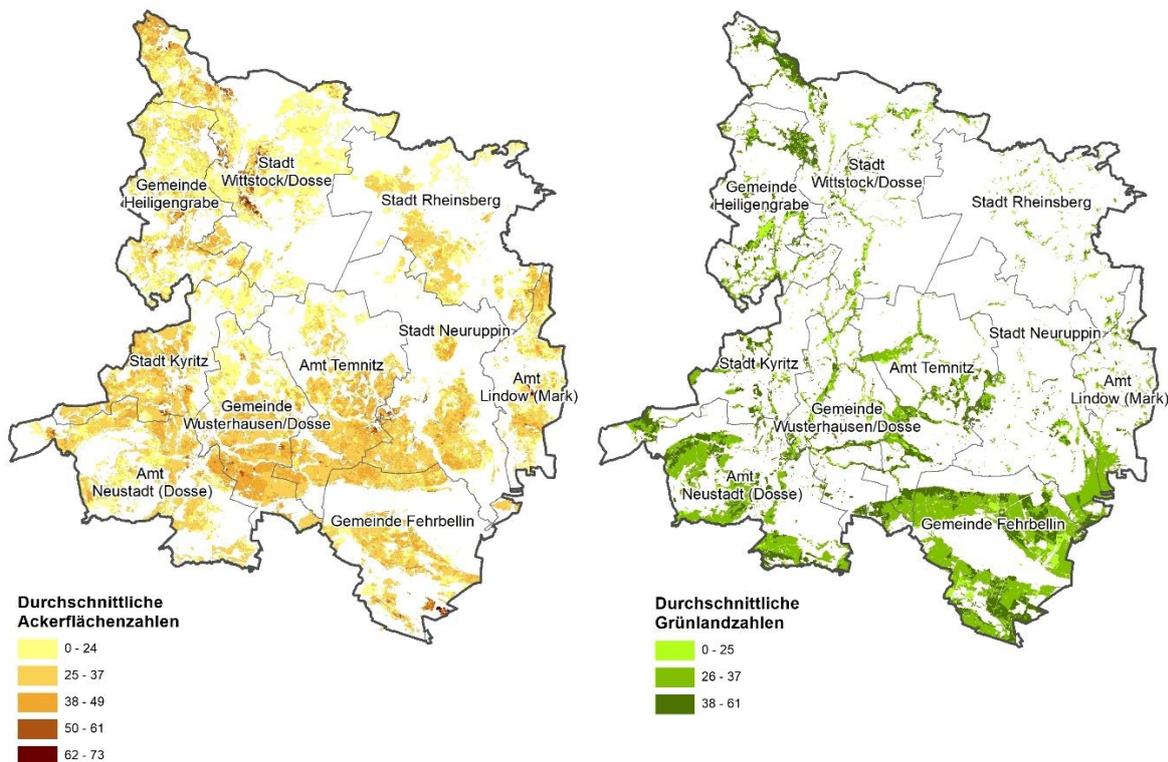
Nutzungsart	Kauffälle		Kaufpreisspanne/ m ²		mittlerer Kaufpreis/ m ²	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ackerland (AZ ≤ 28)	35	51	0,60 EUR/ m ² bis 2,46 EUR/ m ²	0,45 EUR/ m ² bis 2,40 EUR/ m ²	1,43 EUR/ m ²	1,49 EUR/ m ²
Ackerland (AZ 29 - 36)	44	59	0,75 EUR/ m ² bis 3,00 EUR/ m ²	0,50 EUR/ m ² bis 2,70 EUR/ m ²	1,58 EUR/ m ²	1,50 EUR/ m ²
Ackerland (AZ ≥ 37)	18	10	0,72 EUR/ m ² bis 2,02 EUR/ m ²	0,68 EUR/ m ² bis 1,94 EUR/ m ²	1,43 EUR/ m ²	1,25 EUR/ m ²

Mittlere Kaufpreise nach Anbaueignung (Grünlandzahl):

Nutzungsart	Kauffälle		Kaufpreisspanne/ m ²		mittlerer Kaufpreis/ m ²	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Grünland (GZ ≤ 25)	5	8	0,75 EUR/ m ² bis 1,41 EUR/ m ²	0,70 EUR/ m ² bis 1,50 EUR/ m ²	1,15 EUR/ m ²	1,02 EUR/ m ²
Grünland (GZ 26 - 37)	26	59	0,64 EUR/ m ² bis 2,48 EUR/ m ²	0,34 EUR/ m ² bis 2,15 EUR/ m ²	1,09 EUR/ m ²	1,05 EUR/ m ²
Grünland (GZ ≥ 38)	13	11	0,66 EUR/ m ² bis 1,50 EUR/ m ²	0,51 EUR/ m ² bis 2,10 EUR/ m ²	0,97 EUR/ m ²	0,98 EUR/ m ²

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)

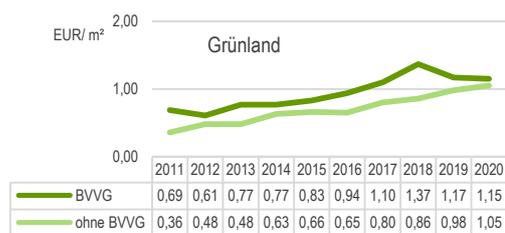
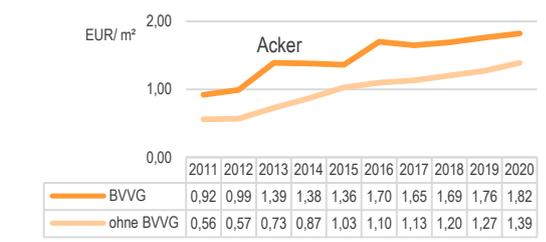


BVVG Verkäufe

Der Geldumsatz bei Verkäufen von Ackerflächen durch die Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH (BVVG) ist leicht gestiegen, während bei Grünlandflächen der Geldumsatz konstant blieb. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für Ackerflächen sind um 50 % gesunken, der Flächenumsatz blieb unverändert. Bei Grünlandflächen wurde ein Viertel der Erwerbsvorgänge im Vergleich zum Vorjahr erfasst, der Flächenumsatz reduzierte sich um 25 Prozent.

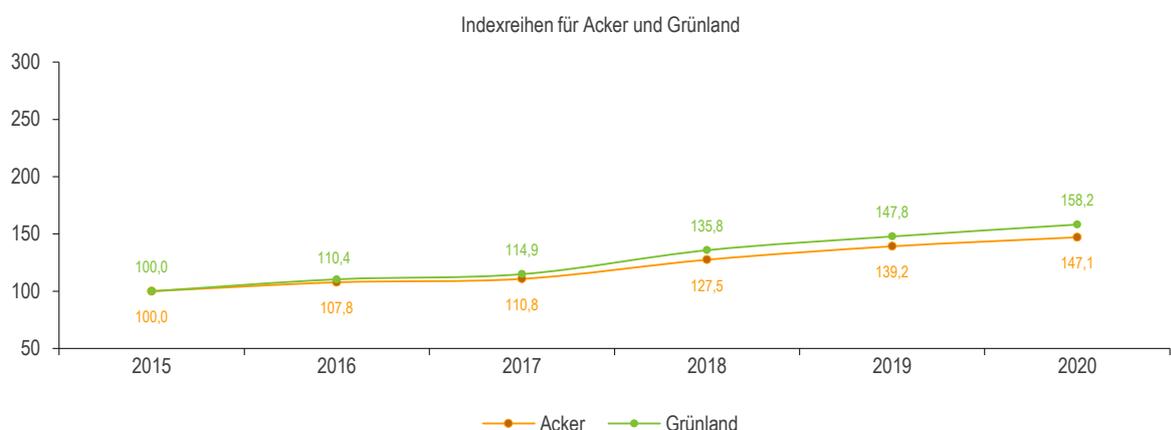
Die mittleren Vergleichskaufpreise (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) für BVVG-Verkäufe liegen über denen der übrigen Verkäufe. Die Entwicklung verläuft bei Ackerflächen etwa proportional. Im Berichtszeitraum ist eine Steigerung der Durchschnittspreise bei Acker zu beobachten. Die Entwicklung der mittleren Vergleichskaufpreise bei Grünland nähern sich leicht an, wobei die BVVG-Verkäufe rückläufig sind.

Entwicklung der mittleren Vergleichskaufpreise 2011 bis 2020 (gewöhnlicher Geschäftsverkehr):



6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Für Acker und Grünland wurden die Indexreihen aus den Jahresmittelwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2015) zum 31.12. des Vorjahres ermittelt und beziehen sich auf selbstständige Grundstücke (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) mit einer Flächengröße ab 2.500 m².



6.2.3 Untersuchung landwirtschaftlicher Flächen nach Lage

Es wurden für das Berichtsjahr 2020 Acker- und Grünlandflächen hinsichtlich der Lagemerkmale untersucht.

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

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

Nutzungsart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis/ m²	Mittlerer Bodenrichtwert	Durchschnittliches Verhältnis des Kaufpreises/ m² zum Bodenrichtwert
Grünland	ortsnah	14	1,14 EUR/ m²	1,09 EUR/ m²	103,8 %
	ortsforn	30	1,03 EUR/ m²	1,08 EUR/ m²	95,8 %

Bei der Lageuntersuchung der Ackerflächen konnten keine Unterschiede bezüglich des durchschnittlichen Verhältnisses Kaufpreis/ m² zum Bodenrichtwert festgestellt werden.

6.2.4 Unland/ Geringstland

Für Unland/ Geringstland wurden mittlere Kaufpreise aus Kaufverträgen des Berichtszeitraums abgeleitet und als Orientierungswerte ermittelt.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	mittlerer Kaufpreis/ m²	Kaufpreisspanne/ m²
Unland/ Geringstland	7	0,30 EUR/ m²	0,10 EUR/ m² bis 0,61 EUR/ m²

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 83.825 ha forstwirtschaftlich genutzte Fläche. Das entspricht 33 % an der Gesamtfläche des Landkreises.



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

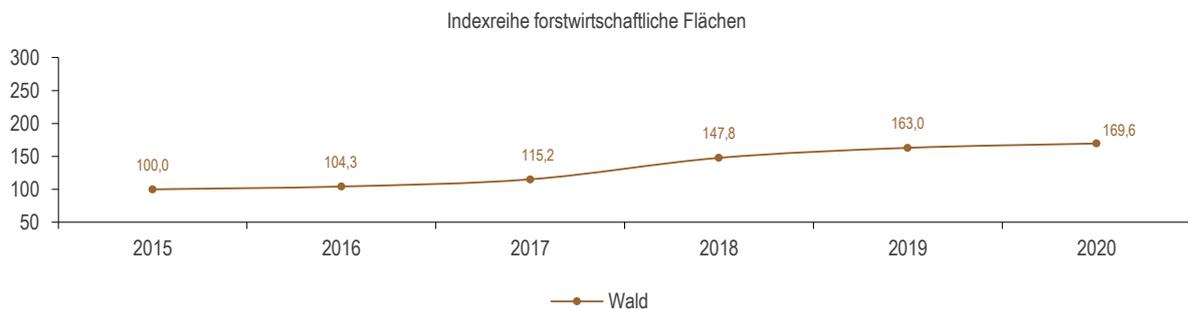
6.3.1 Preisniveau

Die Analyse von 61 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße ab 2.500 m² ergab einen mittleren Kaufpreis von 0,84 EUR/ m² (einschließlich Baumbestand) bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 14 ha.

Der Durchschnittspreis des Vorjahres betrug 0,73 EUR/ m². Der mittlere Vergleichskaufpreis bei den Waldflächen ist also im Vergleich zum Vorjahr um 0,11 EUR/ m² angestiegen.

6.3.2 Indexreihen forstwirtschaftlicher Flächen

Für forstwirtschaftliche Flächen wurden die Indexreihen aus den Jahresmittelwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2015) zum 31.12. des Vorjahres ermittelt und beziehen sich auf selbstständige Grundstücke mit Aufwuchs (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) und einer Flächengröße ab 2.500 m².



6.3.3 Untersuchung forstwirtschaftlicher Flächen nach Lage

Für das Berichtsjahr 2020 wurden auch forstwirtschaftliche Flächen hinsichtlich der Lagemerkmale untersucht.

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

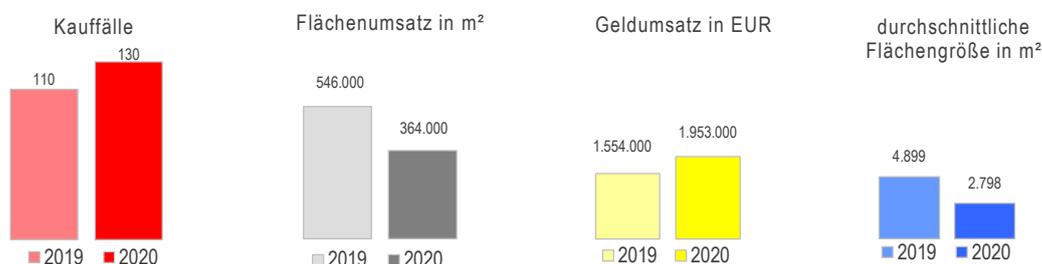
Ortsferne Nutzflächen zeigen eine größere Distanz zur Ortschaft bzw. keine unmittelbare Anbindung zur Ortschaft.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis/ m ²	Mittlerer Bodenrichtwert	Durchschnittliches Verhältnis des Kaufpreises/ m ² zum Bodenrichtwert
ortsnah	12	0,93 EUR/ m ²	0,90 EUR/ m ²	105,4 %
ortsfern	49	0,81 EUR/ m ²	0,81 EUR/ m ²	100,7 %

Weitere Auswertungen zu Forstverkäufen können dem Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg entnommen werden.

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 130 Kauffälle erfasst, das sind 17 % mehr als im Vergleichszeitraum 2019. Der Flächenumsatz bei den sonstigen unbebauten Grundstücken ist dagegen mit 36,4 ha (2019/ 54,6 ha) um 33% gesunken. Der Geldumsatz stieg deutlich an (26 %). Die mittlere Flächengröße betrug 2.798 m² (2019/ 4.899 m²).



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

Abbauflächen (u.a. Kiesgrube) – 2 Kauffälle

Flächenumsatz	Geldumsatz
129.000 m ² ↑	581.000 EUR ↑

private Grünanlagen (u.a. Gärten, Sportanlagen, Zeltplätze) – 113 Kauffälle

Flächenumsatz	Geldumsatz
190.000 m ² ↑	1.292.000 EUR ↑

Wasserflächen – 7 Kauffälle

Flächenumsatz	Geldumsatz
18.000 m ² ↓	21.000 EUR ↓

Grundstücke mit besonderen Funktionen (u.a. Lagerplätze, private Wege, Müllhalden) – 8 Kauffälle

Flächenumsatz	Geldumsatz
27.000 m ² ↑	60.000 EUR ↓

Grundstücke für Energieanlagen (Windkraft-, Biogas-, Solaranlagen) – kein Kauffall

Flächenumsatz	Geldumsatz
0 m ² ↓	0 EUR ↓

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

Analyse ausgewählter Nutzungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

Preisbestimmende Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	mittlere Flächengröße	mittlerer Kaufpreis/ m ²
Abbauflächen	2	64.669 m ²	3,27 EUR/ m ²
Private Grünanlagen, u.a.:	113	1.679 m ²	10,64 EUR/ m ²
• Hausgärten (einschließlich Arrondierung)	36	863 m ²	8,15 EUR/ m ²
• Eigentumsgärten/ Kleingärten*	41	703 m ²	9,72 EUR/ m ²
• Private Grünfläche	35	3.439 m ²	13,93 EUR/ m ²
Wasserflächen u.a.:	7	2.593 m ²	2,12 EUR/ m ²
• Private Gräben	3	3.657 m ²	0,27 EUR/ m ²
Grundstück mit besonderer Funktion u.a.:	8	3.324 m ²	3,61 EUR/ m ²
• Grundstück mit Schutzeinrichtung (Deich)	0	--	--
• Private Wege	7	2.383 m ²	3,93 EUR/ m ²
Grundstück für Energieanlagen	0	--	--

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

Für die Bewertung privater Grünflächen wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Die Analyse der Verkäufe (26 geeignete Kauffälle), die einer Bodenrichtwertzone zugeordnet werden konnten, ergab eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert im Mittel von 33 %, bei einer Spanne von 3 % bis 105 %.

Für die folgenden Grundstücksarten wurden prozentuale Anteile, bezogen auf die jeweiligen Bodenrichtwerte, aus Kaufverträgen des Berichtszeitraums und des Vorjahres abgeleitet.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Durchschnittliches Verhältnis des Kaufpreises/ m ² zum Bodenrichtwert	Spanne Kaufpreis/ m ² zum Bodenrichtwert
Hausgärten-Städte	8	25 %	12 % bis 39 %
Hausgärten-Dörfer	17	35 %	8 % bis 68 %
Eigentums- und Dauerkleingärten-Städte	17	20 %	5 % bis 58 %
Eigentums- und Dauerkleingärten-Dörfer	4	30 %	17 % bis 45 %

Bei Wasserflächen wurden mittlere Kaufpreise aus Kaufverträgen des Berichtszeitraums und des Vorjahres abgeleitet und als Orientierungswerte ermittelt.

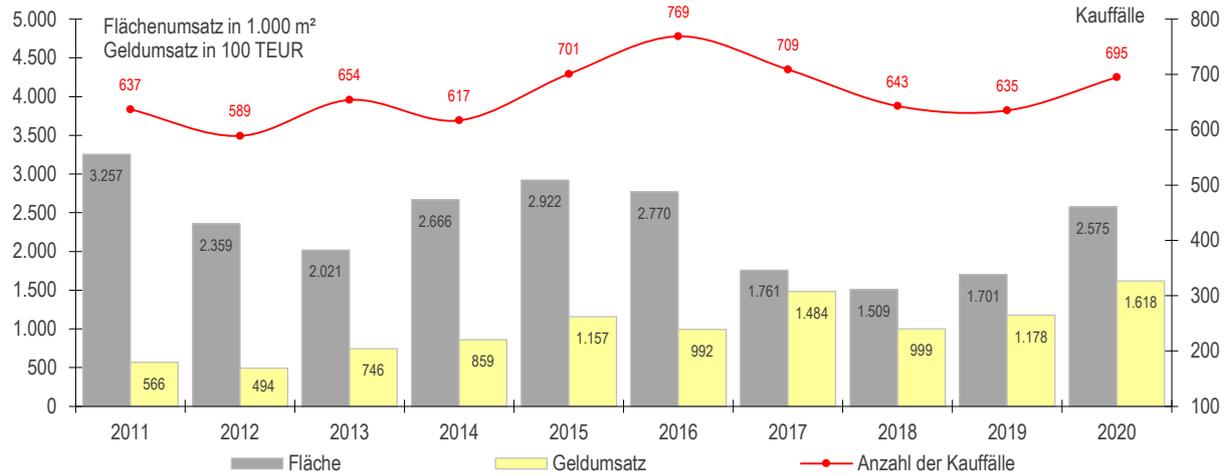
Grundstücksart	Anzahl der Verträge	mittlerer Kaufpreis/ m ²	Kaufpreisspanne/ m ²
Wasserflächen (nicht ertragsorientiert)	11	0,50 EUR/ m ²	0,16 EUR/ m ² bis 1,06 EUR/ m ²

8 Bebaute Grundstücke

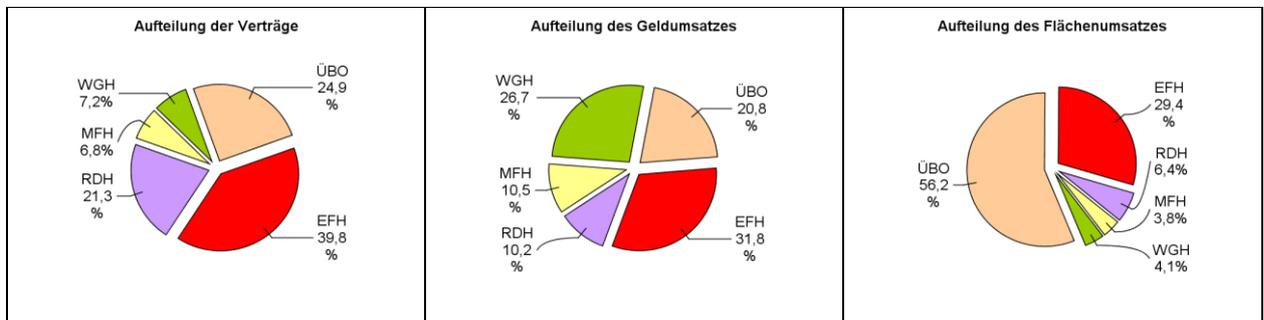
8.1 Allgemeines

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

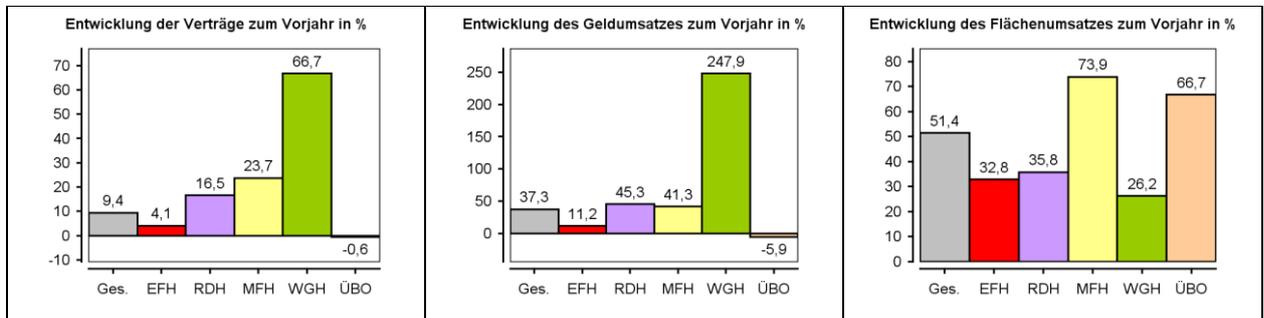
Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Jahr 2020 insgesamt 695 Kauffälle für bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das sind 9 % mehr als im Vorjahr. Auch der Flächenumsatz (51 %) und der Geldumsatz (37 %) sind deutlich gestiegen.



Anteil der Gebäudearten am Gesamtumsatz

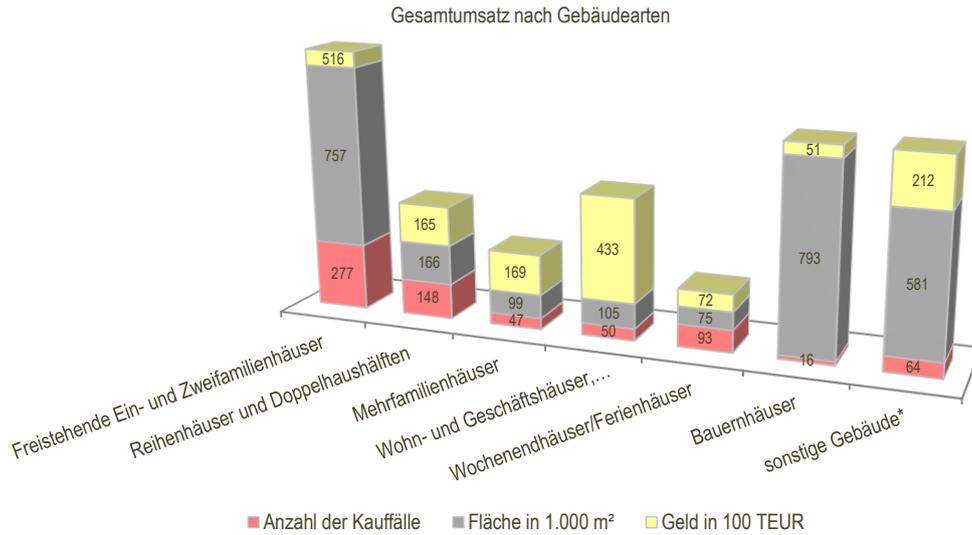


Entwicklung der einzelnen Gebäudearten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum



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

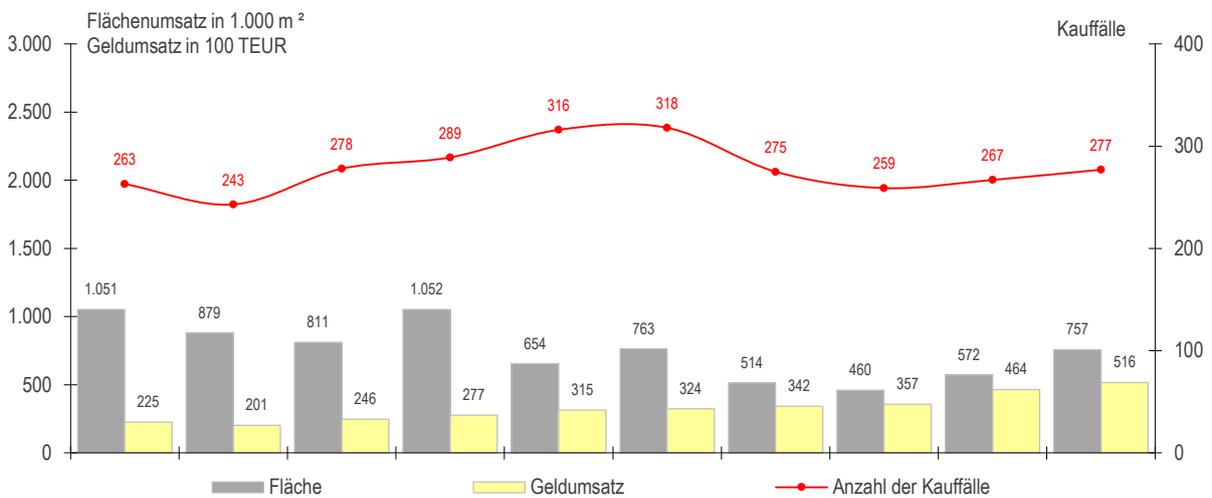
*Wochenend-, Ferien-, Bauernhäuser und sonstige Gebäude, wie Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitzwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen u.a.



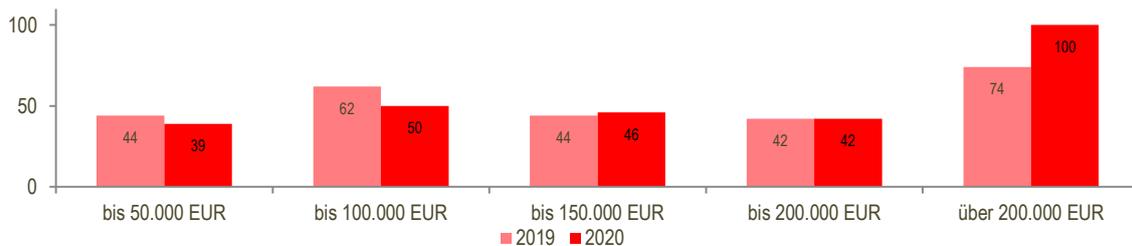
*z.B. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Berichtszeitraum 277 Verträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind zehn Verträge (4 %) mehr als im Vorjahreszeitraum. Für diese Kaufverträge ist beim Flächenumsatz eine Steigerung von 33 % zu verzeichnen, auch der Geldumsatz hat sich erhöht (11 %).



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



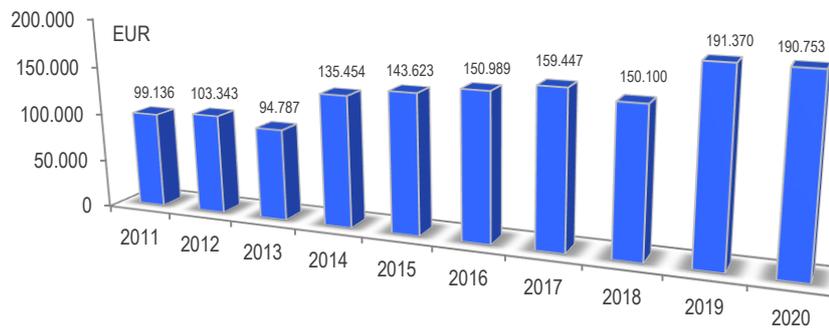
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 217 Verkäufe mit freistehenden Einfamilienhäusern, einschließlich der Siedlungs- und Landhäuser, und 9 Kauffälle bebaut mit Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (mit Angabe der Wohnfläche) erfasst und ausgewertet werden.

Ein-/ Zweifamilienhäuser:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2020	2019
mittlere Grundstücksgröße	1.783 m ²	1.923 m ²
mittlerer Gesamtpreis	190.753 EUR	191.370 EUR
Kaufpreisspanne	22.000 EUR bis 1.010.000 EUR	17.000 EUR bis 1.450.000 EUR

Entwicklung der Gesamtpreise



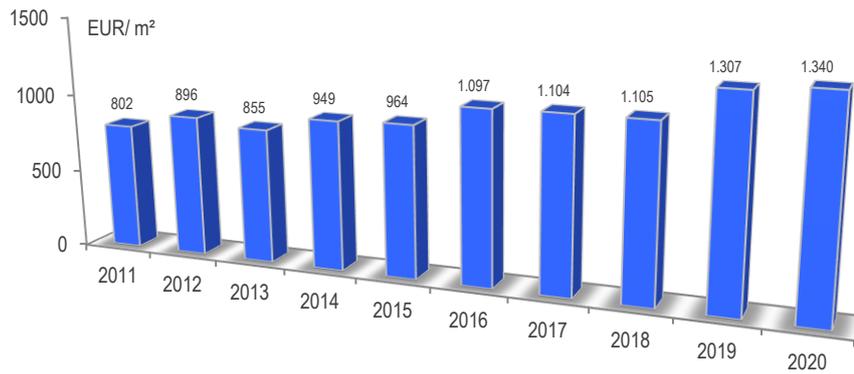
Bauklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtpreis in EUR		Mittlere Wohnfläche in m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ³ /Wohnfläche) in EUR/ m ²			
									mit Bodenwert		ohne Bodenwert	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Baujahr bis 1948	77	83	1912	1913	143.184	162.116	159	154	886	989	684	754
Dörfer	64	61	1910	1909	131.387	150.678	161	157	818	856	664	734
Neuruppin/ Alt Ruppin	4	9	1928	1928	177.500	256.333	136	132	1.341	1.905	701	918
Städte	9	13	1920	1924	211.822	150.559	158	153	1.167	981	818	736
Baujahr 1949 bis 1990	93	75	1968	1970	178.550	172.156	142	137	1.213	1.272	956	929
Dörfer	66	53	1964	1969	172.199	139.719	144	137	1.129	999	919	850
Neuruppin/ Alt Ruppin	7	6	1968	1970	237.714	425.850	146	158	1.535	3.197	950	985
Städte	20	16	1980	1979	178.800	184.469	131	128	1.377	1.453	1.078	1.172
Baujahr 1991 bis 2013	48	37	2000	1998	272.011	271.926	133	138	2.080	1.896	1.730	1.605
Dörfer	28	22	1999	1997	265.564	231.670	139	138	1.936	1.624	1.629	1.465
Neuruppin/ Alt Ruppin	6	7	2003	2001	293.333	451.071	104	144	2.749	2.993	1.938	2.200
Städte	14	8	2001	1999	275.765	225.875	133	132	2.081	1.685	1.841	1.468
Baujahr ab 2014	8	6	2017	2015	302.913	339.450	109	134	2.751	2.518	2.177	2.255
Dörfer	3	4	2018	2015	257.333	356.675	96	135	2.688	2.622	2.488	2.463
Neuruppin/ Alt Ruppin	3	---	2017	---	369.101	---	127	---	2.923	---	1.949	---
Städte	2	2	2016	2016	272.000	305.000	103	133	2.588	2.309	2.052	1.837

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

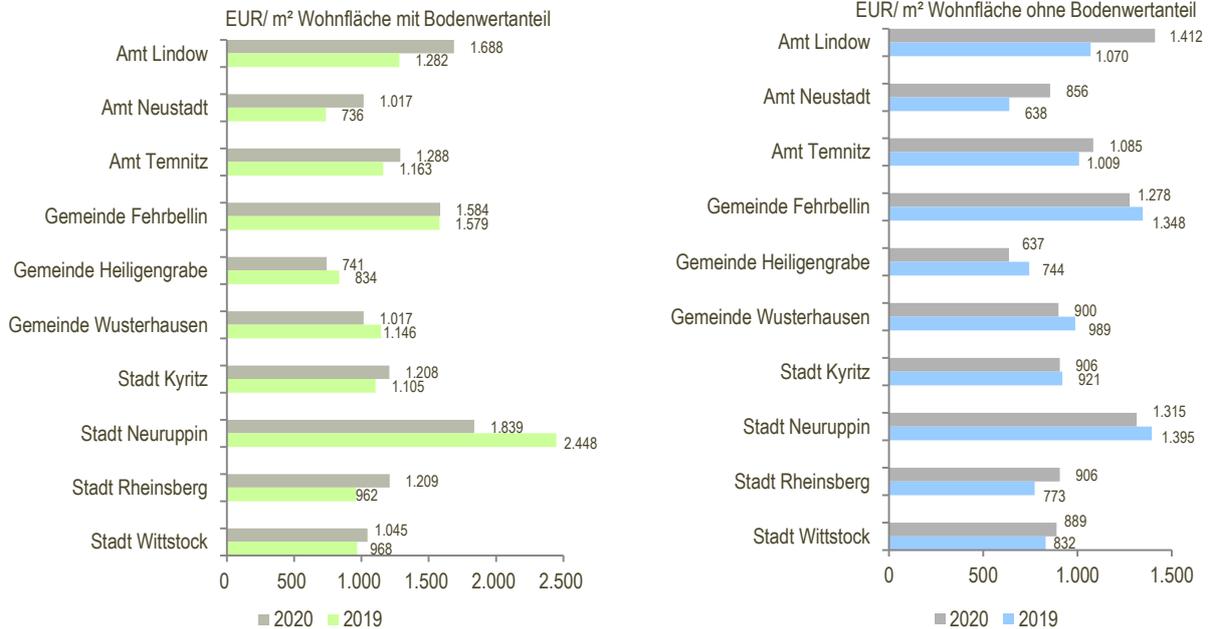
Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ostprignitz-Ruppin insgesamt:

Merkmale	Ergebnis der Auswertung	
	2020	2019
mittlere Wohnfläche	145 m ²	144 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil	1.340 EUR/ m ²	1.307 EUR/ m ²
Kaufpreisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil	131 EUR/ m ² bis 4.211 EUR/ m ²	92 EUR/ m ² bis 9.462 EUR/ m ²
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil	1.071 EUR/ m ²	1.021 EUR/ m ²

Entwicklung der mittleren Wohnflächenpreise aller Ein- und Zweifamilienhäuser mit Bodenwertanteil



Das folgende 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, 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 (siehe 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 Außentreppe, 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 Drempel 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 2015 bis 2016	Zeitraum 2016 bis 2017	Zeitraum 2017 bis 2018	Zeitraum 2018 bis 2019	Zeitraum 2019 bis 2020
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin	0,95 (47 Kauffälle)	0,96 (39 Kauffälle)	0,95 (42 Kauffälle)	1,03 (51 Kauffälle)	1,06 (75 Kauffälle)
Neuruppin/ Alt Ruppin	1,00 (28 Kauffälle)	1,08 (21 Kauffälle)	1,13 (23 Kauffälle)	1,14 (37 Kauffälle)	1,13 (35 Kauffälle)
Dörfer im Landkreis	0,90 (90 Kauffälle)	0,99 (84 Kauffälle)	0,99 (112 Kauffälle)	1,02 (142 Kauffälle)	1,12 (177 Kauffälle)

Sachwertfaktoren (SWF: 1,06 bei 75 Kauffällen) für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten ohne Neuruppin

Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/ m² (4 Kauffälle)			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			
Bodenrichtwertbereich 11 EUR/ m² bis 25 EUR/ m² (7 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	568 m ² bis 1.764 m ²	1.643 m ²	1,03 (0,72 bis 1,34)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	22 Jahre bis 60 Jahre	39 Jahre	
Baujahr	1933 bis 2010	1984	
Bruttogrundfläche	128 m ² bis 330m ²	233 m ²	
Wohnfläche	77 m ² bis 181 m ²	132 m ²	
Standardstufe	2 bis 4	-	
Bodenrichtwertbereich 26 EUR/ m² bis 50 EUR/ m² (58 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	183 m ² bis 3.492 m ²	969 m ²	1,06 (0,63 bis 1,44)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	17 Jahre bis 72 Jahre	36 Jahre	
Baujahr	1870 bis 2017	1972	
Bruttogrundfläche	110 m ² bis 817 m ²	261 m ²	
Wohnfläche	84 m ² bis 314 m ²	134 m ²	
Standardstufe	1 bis 4	-	
Bodenrichtwertbereich 51 EUR/ m² bis 100 EUR/ m² (6 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	498 m ² bis 1.742 m ²	948 m ²	1,09 (0,84 bis 1,34)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	18 Jahre bis 53 Jahre	38 Jahre	
Baujahr	1973 bis 2002	1987	
Bruttogrundfläche	180 m ² bis 321 m ²	234 m ²	
Wohnfläche	92 m ² bis 158 m ²	128 m ²	
Standardstufe	2 bis 3	-	
Bodenrichtwertbereich 101 EUR/ m² bis 250 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
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/ m ²	ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen
BRW 11 EUR/ m ² bis 25 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 0,4421 x vorläufiger Sachwert ^{0,0694}
BRW 26 EUR/ m ² bis 50 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 2,3391 x vorläufiger Sachwert ^{-0,067}
BRW 51 EUR/ m ² bis 100 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 771,51 x vorläufiger Sachwert ^{-0,538}
BRW 101 EUR/ m ² bis 250 EUR/ m ²	keine Kauffälle vorhanden



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

vorläufiger Sachwert (vSW)	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/ m ²	11 bis 25 EUR/ m ²	26 bis 50 EUR/ m ²	51 bis 100 EUR/ m ²	101 bis 250 EUR/ m ²
50.000 EUR	-	-	1,13	-	-
100.000 EUR	-	0,98	1,08	-	-
150.000 EUR	-	1,01	1,05	1,27	-
200.000 EUR	-	1,03	1,03	1,08	-
250.000 EUR	-	1,05	1,02	0,96	-
300.000 EUR	-	1,06	1,00	0,87	-
350.000 EUR	-	1,07	0,99	-	-
400.000 EUR	-	-	0,99	-	-

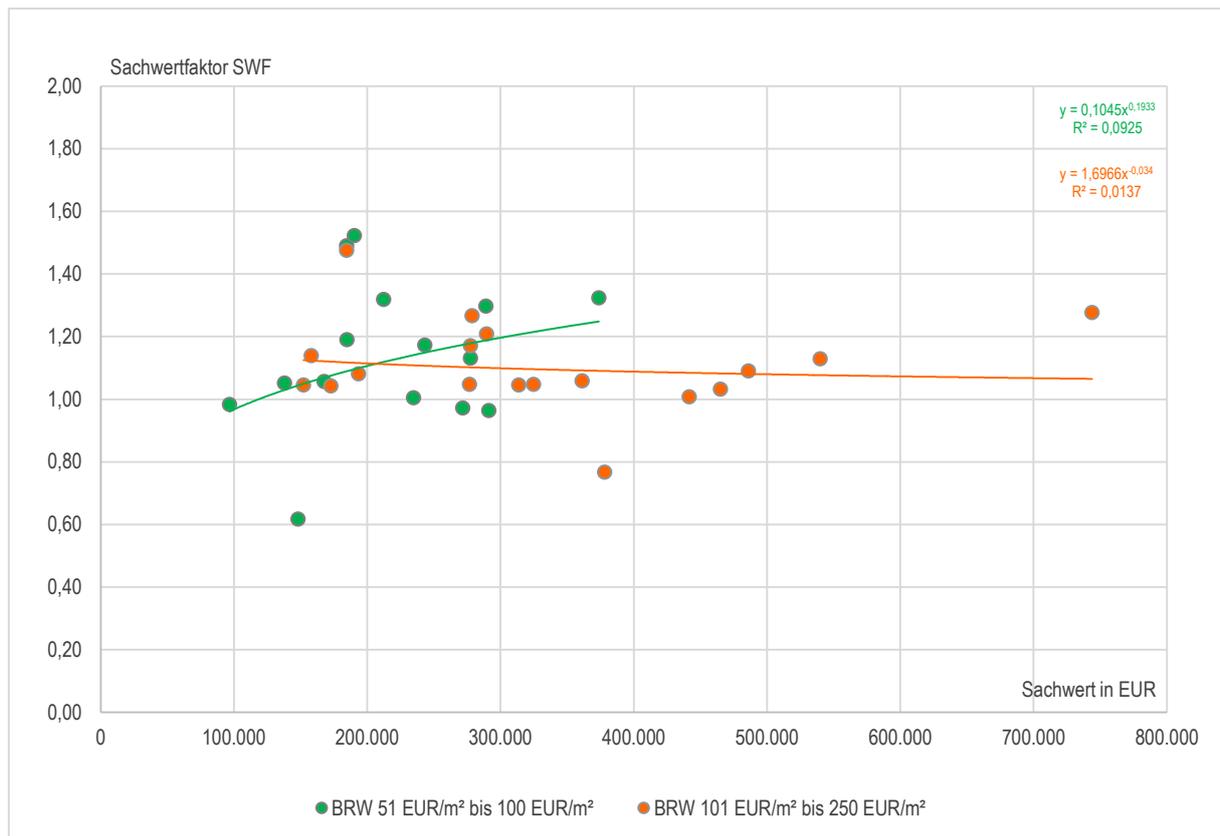
Sachwertfaktoren (SWF: 1,13 bei 35 Kauffällen) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Neuruppin

Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 11 EUR/ m² bis 25 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 26 EUR/ m² bis 50 EUR/ m² (2 Kauffälle)			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffälle			
Bodenrichtwertbereich 51 EUR/ m² bis 100 EUR/ m² (15 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	448 m ² bis 2.505 m ²	1.046 m ²	1,14 (0,62 bis 1,52)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	15 Jahre bis 60 Jahre	38 Jahre	
Baujahr	1934 bis 2005	1980	
Bruttogrundfläche	160 m ² bis 345 m ²	230 m ²	
Wohnfläche	72 m ² bis 184 m ²	122 m ²	
Standardstufe	1 bis 4	-	
Bodenrichtwertbereich 101 EUR/ m² bis 250 EUR/ m² (18 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	460 m ² bis 2.702 m ²	1.178 m ²	1,11 (0,77 bis 1,48)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	17 Jahre bis 67 Jahre	38 Jahre	
Baujahr	1925 bis 2017	1977	
Bruttogrundfläche	133 m ² bis 380 m ²	243 m ²	
Wohnfläche	100 m ² bis 241 m ²	133 m ²	
Standardstufe	2 bis 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 = 0,1045 x vorläufiger Sachwert ^{0,1933}
BRW 101 EUR/ m ² bis 250 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 1,6966 x vorläufiger Sachwert ^{-0,034}



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

vorläufiger Sachwert (vSW)	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/ m ²	11 bis 25 EUR/ m ²	26 bis 50 EUR/ m ²	51 bis 100 EUR/ m ²	101 bis 250 EUR/ m ²
50.000 EUR	-	-	-	-	-
100.000 EUR	-	-	-	0,97	1,15
150.000 EUR	-	-	-	1,05	1,13
200.000 EUR	-	-	-	1,11	1,12
250.000 EUR	-	-	-	1,15	1,11
300.000 EUR	-	-	-	1,20	1,10
350.000 EUR	-	-	-	1,23	1,10
400.000 EUR	-	-	-	1,26	1,09
500.000 EUR	-	-	-	1,29	1,09
600.000 EUR	-	-	-	1,32	1,09

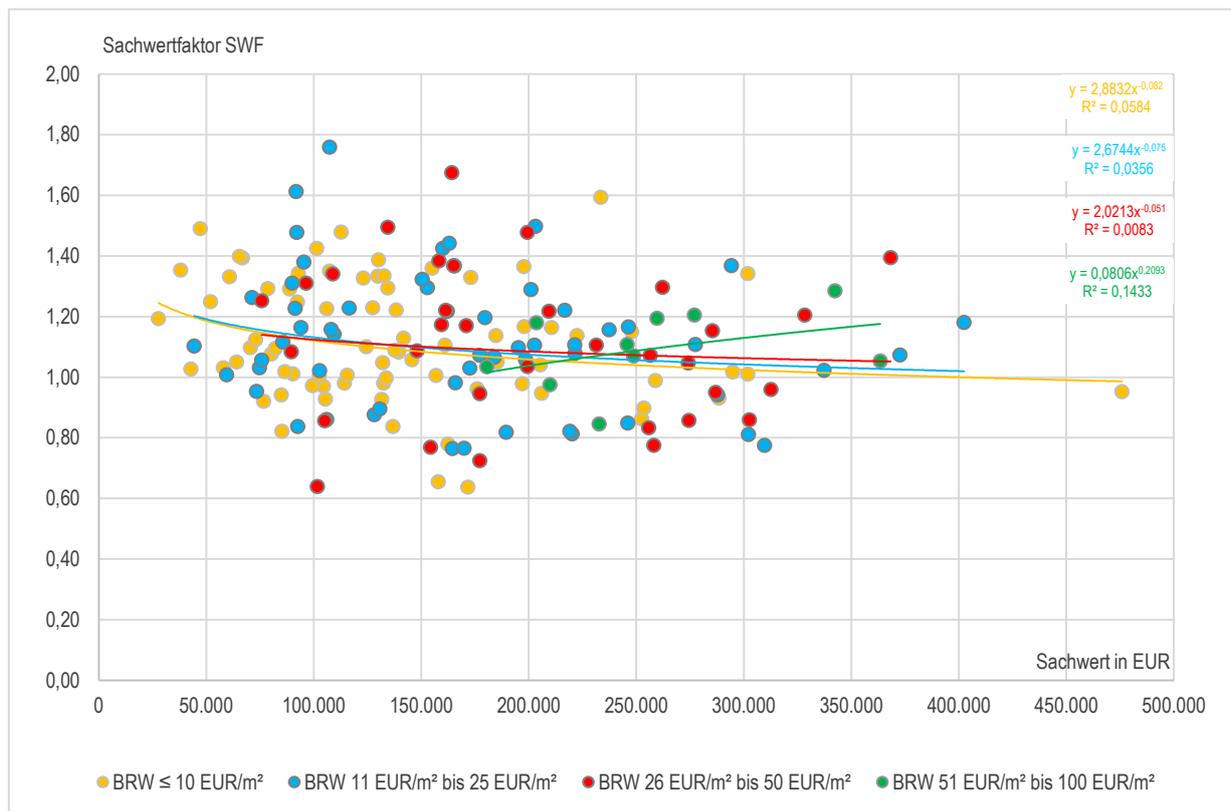
Sachwertfaktoren (SWF: 1,12 bei 177 Kauffällen) für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Dörfern

Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/ m² (77 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	494 m ² bis 5.260 m ²	2.450 m ²	1,12 (0,64 bis 1,59)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	11 Jahre bis 70 Jahre	28 Jahre	
Baujahr	1865 bis 2014	1954	
Bruttogrundfläche	118 m ² bis 1.112 m ²	271 m ²	
Wohnfläche	67 m ² bis 396 m ²	140 m ²	
Standardstufe	1 bis 4	-	
Bodenrichtwertbereich 11 EUR/ m² bis 25 EUR/ m² (56 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	222 m ² bis 4.900 m ²	1.643 m ²	1,12 (0,76 bis 1,76)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	17 Jahre bis 75 Jahre	33 Jahre	
Baujahr	1887 bis 2020	1965	
Bruttogrundfläche	111 m ² bis 490 m ²	255 m ²	
Wohnfläche	70 m ² bis 274 m ²	139 m ²	
Standardstufe	2 bis 4	-	
Bodenrichtwertbereich 26 EUR/ m² bis 50 EUR/ m² (34 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	448 m ² bis 3.464 m ²	1.341 m ²	1,12 (0,64 bis 1,67)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	15 Jahre bis 69 Jahre	36 Jahre	
Baujahr	1900 bis 2016	1975	
Bruttogrundfläche	103 m ² bis 530 m ²	256 m ²	
Wohnfläche	80 m ² bis 252 m ²	141 m ²	
Standardstufe	1 bis 3	-	
Bodenrichtwertbereich 51 EUR/ m² bis 100 EUR/ m² (10 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	541 m ² bis 3.095 m ²	1.336 m ²	1,10 (0,85 bis 1,28)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	21 Jahre bis 54 Jahre	39 Jahre	
Baujahr	1951 bis 2004	1988	
Bruttogrundfläche	162 m ² bis 455 m ²	264 m ²	
Wohnfläche	86 m ² bis 186 m ²	133 m ²	
Standardstufe	1 bis 3	-	
Bodenrichtwertbereich 101 EUR/ m² bis 250 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
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 = 2,8832 x vorläufiger Sachwert ^{-0,082}
BRW 11 EUR/ m ² bis 25 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 2,6744 x vorläufiger Sachwert ^{-0,075}
BRW 26 EUR/ m ² bis 50 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 2,0213 x vorläufiger Sachwert ^{-0,051}
BRW 51 EUR/ m ² bis 100 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 0,0806 x vorläufiger Sachwert ^{0,2093}
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 bis 25 EUR/ m ²	26 bis 50 EUR/ m ²	51 bis 100 EUR/ m ²	101 bis 250 EUR/ m ²
50.000 EUR	1,19	1,19	1,16	-	-
100.000 EUR	1,12	1,13	1,12	-	-
150.000 EUR	1,09	1,09	1,10	-	-
200.000 EUR	1,06	1,07	1,08	1,04	-
250.000 EUR	1,04	1,05	1,07	1,09	-
300.000 EUR	1,03	1,04	1,06	1,13	-
350.000 EUR	1,01	1,03	1,05	1,17	-
400.000 EUR	1,00	1,02	1,05	1,20	-
450.000 EUR	0,99	1,01	1,04	1,23	-
500.000 EUR	0,98	1,00	1,04	1,26	-

8.2.3 Durchschnittliche Wohnflächenpreise (Vergleichsfaktoren/ Gebädefaktoren)

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Berichtszeitraum keine eigenen Gebädefaktoren beschlossen.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Brandenburg hat überregionale Gebädefaktoren für Einfamilienhausgrundstücke zur Verwendung im Vergleichsverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) ermittelt und im Umlaufverfahren im Februar 2021 beschlossen. Die Vergleichsfaktoren 2019 Land Brandenburg stehen ausschließlich als PDF-Dokument zum kostenfreien Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung:

<https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/weiteres.htm>

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	<p>Tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge:</p> <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	<p>auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet</p>

Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:			
	Verwaltungskosten			
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz
	ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €
	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €
	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €
	ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €
	ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €
	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €
	Instandhaltungskosten:			
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze
		jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz
		jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)		
	ab 01.01.2015	11,0 €/ m ²	83 €	25 €
	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 €
	ab 01.01.2019	11,6 €/ m ²	87 €	26 €
	ab 01.01.2020	11,7 €/ m ²	89 €	27 €
	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
		Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher- märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%
	ab 01.01.2015	3,3 €/ m ²	5,5 €/ m ²	11,0 €/ m ²
	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
	ab 01.01.2019	3,5 €/ m ²	5,8 €/ m ²	11,6 €/ m ²
	ab 01.01.2020	3,5 €/ m ²	5,9 €/ m ²	11,7 €/ m ²
	Mietausfallwagnis:			
	- für Wohnnutzung: 2 %			
	- für gewerbliche Nutzung: 4 %			
Gesamtnutzungsdauer	- 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:			
	- 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 bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen durchgeführt. Die Daten sind aus dem Jahr 2019 und 2020 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

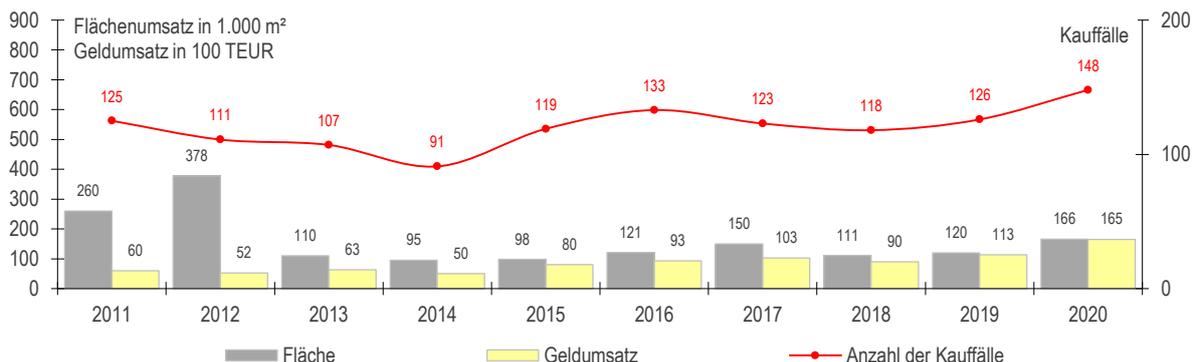
Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Dörfern im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe			
Datenbasis 2019 und 2020			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
85 Kauffälle			
Bodenrichtwert	3 EUR/ m ² bis 90 EUR/ m ²	21 EUR/ m ²	2,12 % (1,23 % bis 3,27 %)
Wohn- und Nutzfläche	66 m ² bis 218 m ²	132 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre bis 71 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,5 bis 34,5	20,8	
Monatliche Nettokaltmiete	4,20 EUR/ m ² bis 8,50 EUR/ m ²	5,81 EUR/ m ²	

Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten (inkl. Neuruppin und Alt Ruppin) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe			
Datenbasis 2019 und 2020			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
70 Kauffälle			
Bodenrichtwert	8 EUR/ m ² bis 250 EUR/ m ²	76 EUR/ m ²	1,97 % (1,11 % bis 3,13 %)
Wohn- und Nutzfläche	77 m ² bis 241 m ²	131 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre bis 72 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,3 bis 50,8	25,0	
Monatliche Nettokaltmiete	4,25 EUR/ m ² bis 11,00 EUR/ m ²	6,61 EUR/ m ²	

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 148 Kauffälle erfasst, das sind 16 % mehr als im Vorjahr. Der Anteil dieser Gebäudearten am Gesamtumsatz aller bebauten Flächen beträgt 21 %. Mit dem Anstieg der Verkäufe bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften erhöhten sich der Umsatz bei den Flächen um 36 % und der Geldumsatz um 45 %.



8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 122 Kauffälle für selbstständige bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2020	2019
mittlere Grundstücksgröße	1.066 m ²	936 m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis	122.152 EUR	100.029 EUR
Kaufpreisspanne	20.000 EUR bis 425.000 EUR	15.000 EUR bis 287.000 EUR



Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR		Mittlere Wohnfläche in m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ⁴ /Wohnfläche) in EUR/ m ²			
									mit Bodenwert		ohne Bodenwert	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Baujahr bis 1948	87	69	1910	1910	109.773	95.116	114	105	942	880	742	720
Baujahr 1949 bis 1990	24	24	1963	1965	108.313	85.046	103	103	1.001	867	813	730
Baujahr 1991 bis 2013	6	6	1997	2000	210.014	166.667	119	113	1.830	1.554	1.429	1.337
Baujahr ab 2014	5	2	2019	2019	298.551	246.966	108	115	2.947	2.148	2.587	1.797

Reihenhäuser/ Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin insgesamt:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2020	2019
mittlere Wohnfläche	112 m ²	105 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil	1.080 EUR/ m ²	942 EUR/ m ²
Kaufpreisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil	187 EUR/ m ² bis 3.677 EUR/ m ²	147 EUR/ m ² bis 2.929 EUR/ m ²
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil	865 EUR/ m ²	781 EUR/ m ²



⁴ Berechnung des normierten Kaufpreises: Normierter Kaufpreis = Kaufpreis + Höhe der Wertminderung - Höhe der Wertverbesserung - Sonstiger Bodenwertanteil (Bodenwert - rentierlicher Bodenwert)

8.3.2 Sachwertfaktoren

Hinsichtlich der Modellansätze sowie der Beschreibung der Stichproben wird auf den Gliederungspunkt 8.2.2 (Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser) verwiesen.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:

	Zeitraum 2015 bis 2016	Zeitraum 2017 bis 2016	Zeitraum 2017 bis 2018	Zeitraum 2018 bis 2019	Zeitraum 2019 bis 2020
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin	1,00 (10 Kauffälle)	1,10 (13 Kauffälle)	1,03 (17 Kauffälle)	1,09 (35 Kauffälle)	1,21 (39 Kauffälle)
Neuruppin/ Alt Ruppin	1,10 (15 Kauffälle)	1,16 (20 Kauffälle)	1,13 (16 Kauffälle)	1,14 (9 Kauffälle)	1,20 (24 Kauffälle)
Dörfer im Landkreis	1,00 (17 Kauffälle)	1,01 (23 Kauffälle)	0,98 (19 Kauffälle)	1,01 (36 Kauffälle)	1,14 (68 Kauffälle)

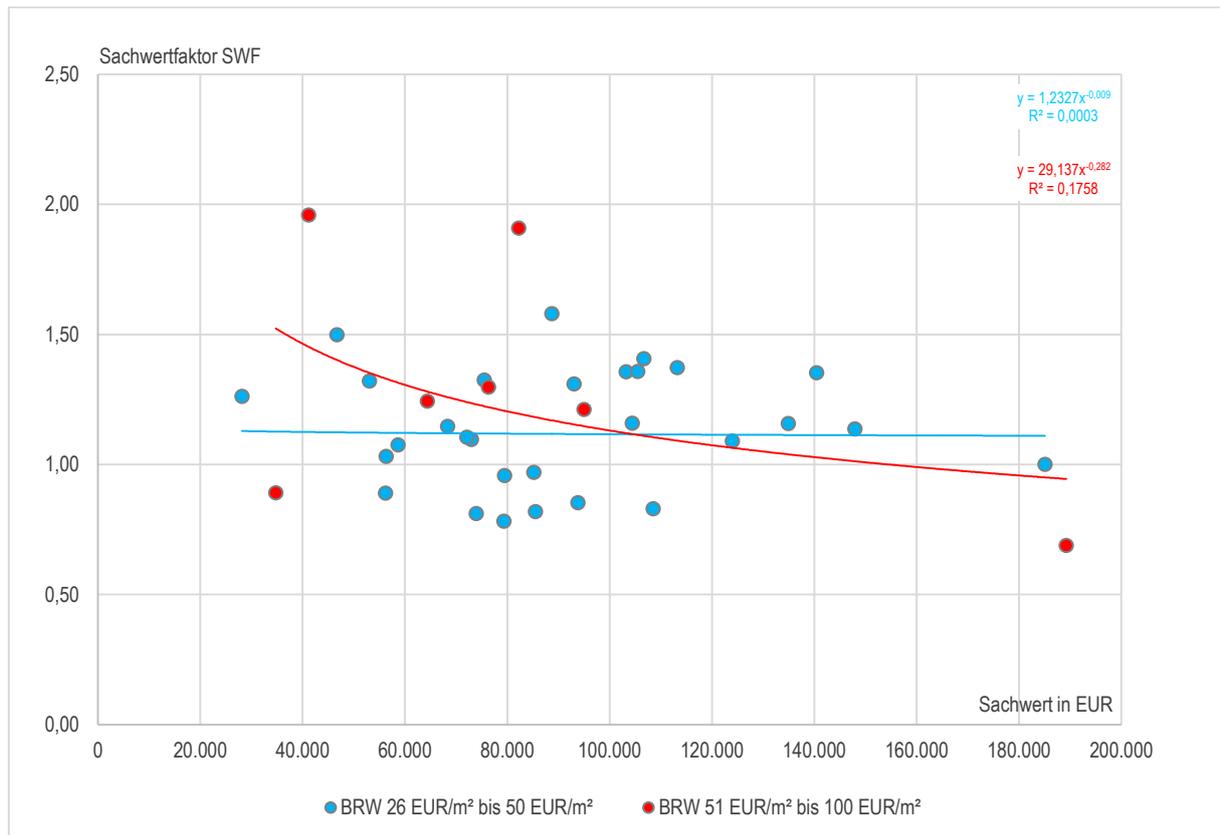
Sachwertfaktoren (SWF: 1,21 bei 39 Kauffällen) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in den Städten ohne Neuruppin

Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 11 EUR/ m² bis 25 EUR/ m² (3 Kauffälle)			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			
Bodenrichtwertbereich 26 EUR/ m² bis 50 EUR/ m² (29 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	30 m ² bis 1.537 m ²	662 m ²	1,14 (0,78 bis 1,58)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	17 Jahre bis 41 Jahre	23 Jahre	
Baujahr	1850 bis 1995	1927	
Bruttogrundfläche	90 m ² bis 328 m ²	193 m ²	
Wohnfläche	48 m ² bis 153 m ²	102 m ²	
Standardstufe	1 bis 3	-	
Bodenrichtwertbereich 51 EUR/ m² bis 100 EUR/ m² (7 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	81 m ² bis 467 m ²	250 m ²	1,31 (0,69 bis 1,96)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	11 Jahre bis 42 Jahre	23 Jahre	
Baujahr	1900 bis 1997	1925	
Bruttogrundfläche	90 m ² bis 237 m ²	180 m ²	
Wohnfläche	52 m ² bis 140 m ²	102 m ²	
Standardstufe	1 bis 3	-	
Bodenrichtwertbereich 101 EUR/ m² bis 250 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
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/ m ²	keine Kauffälle vorhanden
BRW 11 EUR/ m ² bis 25 EUR/ m ²	ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen
BRW 26 EUR/ m ² bis 50 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 1,2327 x vorläufiger Sachwert -0,009
BRW 51 EUR/ m ² bis 100 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 29,137 x vorläufiger Sachwert -0,282
BRW 101 EUR/ m ² bis 250 EUR/ m ²	keine Kauffälle vorhanden



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

vorläufiger Sachwert (vSW)	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/ m ²	11 bis 25 EUR/ m ²	26 bis 50 EUR/ m ²	51 bis 100 EUR/ m ²	101 bis 250 EUR/ m ²
50.000 EUR	-	-	1,12	1,38	-
100.000 EUR	-	-	1,11	1,13	-
150.000 EUR	-	-	1,11	1,01	-
200.000 EUR	-	-	1,10	-	-

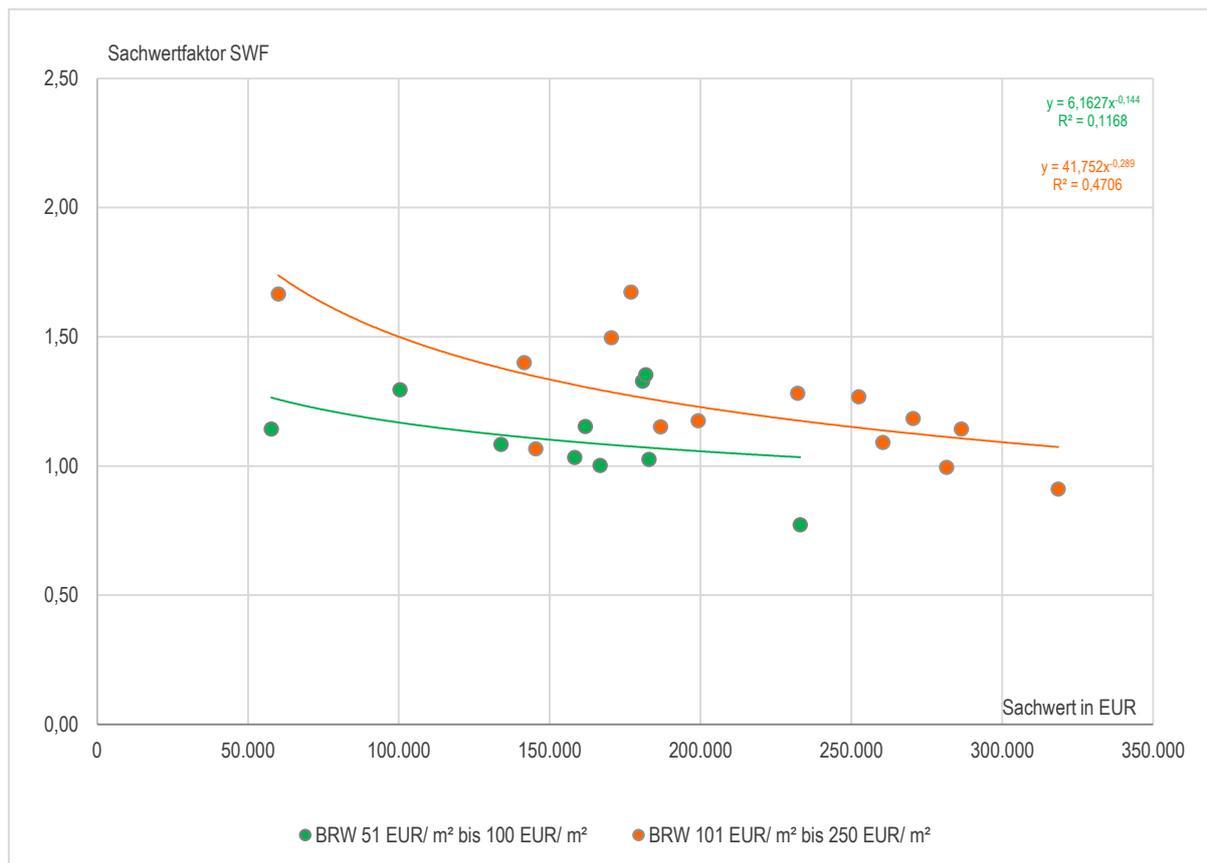
Sachwertfaktoren (SWF: 1,20 bei 24 Kauffällen) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Neuruppin

Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 11 EUR/ m² bis 25 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 26 EUR/ m² bis 50 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 51 EUR/ m² bis 100 EUR/ m² (10 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	61 m ² bis 1.266 m ²	616 m ²	1,12 (0,77 bis 1,35)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	19 Jahre bis 53 Jahre	34 Jahre	
Baujahr	1890 bis 2002	1959	
Bruttogrundfläche	122 m ² bis 308 m ²	190 m ²	
Wohnfläche	85 m ² bis 138 m ²	104 m ²	
Standardstufe	2 bis 4	-	
Bodenrichtwertbereich 101 EUR/ m² bis 250 EUR/ m² (14 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	144 m ² bis 1.186 m ²	404 m ²	1,25 (0,91 bis 1,67)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	19 Jahre bis 80 Jahre	50 Jahre	
Baujahr	1890 bis 2020	1982	
Bruttogrundfläche	120 m ² bis 600 m ²	227 m ²	
Wohnfläche	83 m ² bis 160 m ²	121 m ²	
Standardstufe	2 bis 4	-	

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 = 6,1627 x vorläufiger Sachwert ^{-0,144}
BRW 101 EUR/ m ² bis 250 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 41,752 x vorläufiger Sachwert ^{-0,289}



Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (tabellarisch) in Neuruppin

vorläufiger Sachwert (vSW)	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/ m ²	11 bis 25 EUR/ m ²	26 bis 50 EUR/ m ²	51 bis 100 EUR/ m ²	101 bis 250 EUR/ m ²
50.000 EUR	-	-	-	1,30	-
100.000 EUR	-	-	-	1,17	1,50
150.000 EUR	-	-	-	1,11	1,33
200.000 EUR	-	-	-	1,06	1,23
250.000 EUR	-	-	-	1,03	1,15
300.000 EUR	-	-	-	-	1,09
350.000 EUR	-	-	-	-	1,04

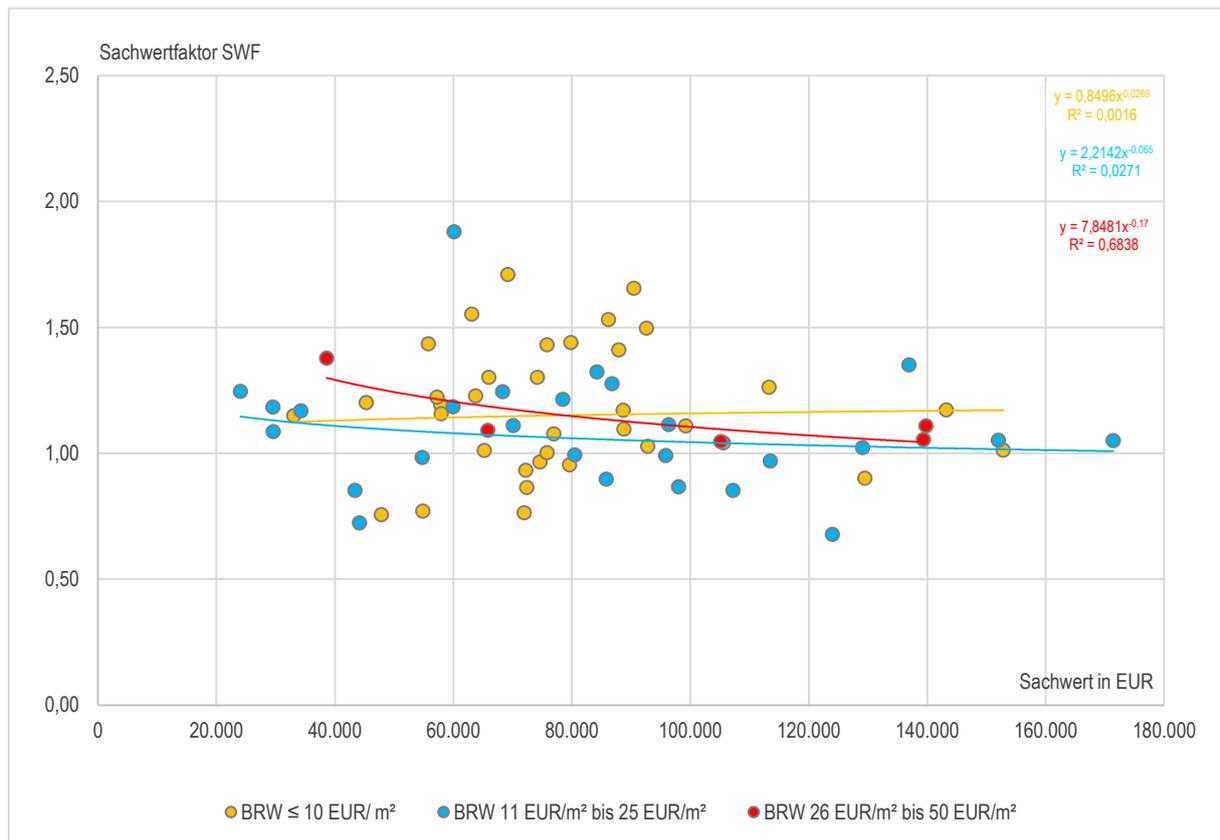
Sachwertfaktoren (SWF: 1,14 bei 68 Kauffällen) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in den Dörfern

Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/ m² (36 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	371 m ² bis 4.881 m ²	1.980 m ²	1,18 (0,76 bis 1,71)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	16 Jahre bis 40 Jahre	21 Jahre	
Baujahr	1857 bis 1989	1936	
Bruttogrundfläche	120 m ² bis 438 m ²	212 m ²	
Wohnfläche	48 m ² bis 247 m ²	109 m ²	
Standardstufe	1 bis 3	-	
Bodenrichtwertbereich 11 EUR/ m² bis 25 EUR/ m² (26 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	75 m ² bis 3.205 m ²	992 m ²	1,09 (0,68 bis 1,88)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	9 Jahre bis 41 Jahre	20 Jahre	
Baujahr	1870 bis 1986	1930	
Bruttogrundfläche	90 m ² bis 327 m ²	202 m ²	
Wohnfläche	50 m ² bis 161 m ²	103 m ²	
Standardstufe	1 bis 3	-	
Bodenrichtwertbereich 26 EUR/ m² bis 50 EUR/ m² (5 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	688 m ² bis 1.360 m ²	1.030 m ²	1,14 (1,05 bis 1,38)
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	14 Jahre bis 29 Jahre	21 Jahre	
Baujahr	1865 bis 1980	1927	
Bruttogrundfläche	106 m ² bis 315 m ²	194 m ²	
Wohnfläche	60 m ² bis 136 m ²	88 m ²	
Standardstufe	2 bis 3	-	
Bodenrichtwertbereich 51 EUR/ m² bis 100 EUR/ m² (1 Kauffall)			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			
Bodenrichtwertbereich 101 EUR/ m² bis 250 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
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/ m ²	Sachwertfaktor = 0,8496 x vorläufiger Sachwert ^{0,0269}
BRW 11 EUR/ m ² bis 25 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 2,2142 x vorläufiger Sachwert ^{-0,065}
BRW 26 EUR/ m ² bis 50 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 7,8481 x vorläufiger Sachwert ^{-0,17}
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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (tabellarisch) in den Dörfern

vorläufiger Sachwert (vSW)	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/ m ²	11 bis 25 EUR/ m ²	26 bis 50 EUR/ m ²	51 bis 100 EUR/ m ²	101 bis 250 EUR/ m ²
50.000 EUR	1,14	1,10	1,25	-	-
100.000 EUR	1,16	1,05	1,11	-	-
150.000 EUR	1,17	1,02	1,03	-	-
200.000 EUR	1,18	1,00	-	-	-
250.000 EUR	-	0,99	-	-	-

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 Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat eigene Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten sind aus dem Jahr 2019 und 2020 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

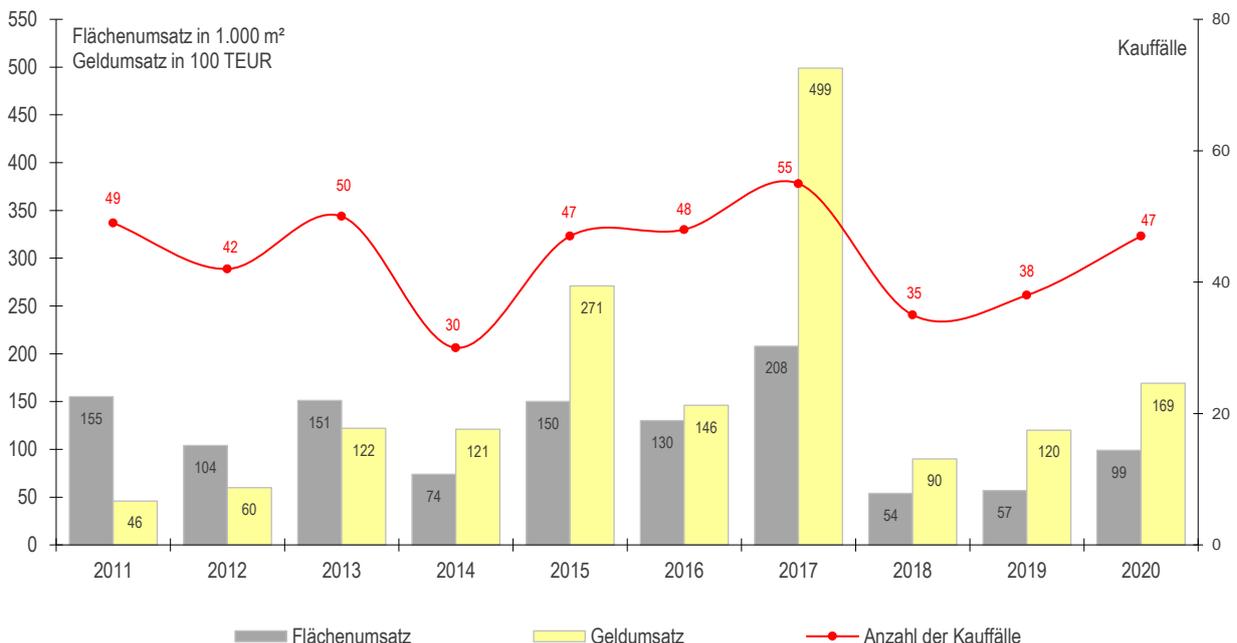
Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe			
Datenbasis 2019 und 2020			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
49 Kauffälle			
Bodenrichtwert	5 EUR/ m ² bis 160 EUR/ m ²	58 EUR/ m ²	2,59 % (1,50 % bis 3,97 %)
Wohn- und Nutzfläche	60 m ² bis 160 m ²	111 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre bis 75 Jahre	32 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,4 bis 33,3	17,8	
Monatliche Nettokaltmiete	3,80 EUR/ m ² bis 10,00 EUR/ m ²	6,11 EUR/ m ²	

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung

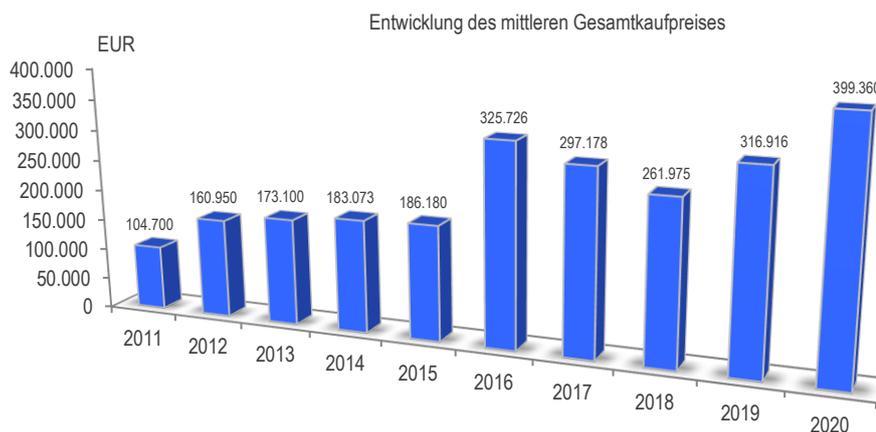
Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser (mindestens 3 Wohneinheiten und Gewerbemietanteil bis 20 %) konnten im Berichtszeitraum die Daten aus 47 Verträgen in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht 7 % der Kauffälle bebauter Grundstücke im Landkreis. Der Anteil am gesamten Geldumsatz beträgt 10 %.

Neben einem Anstieg der Kauffälle (24 %) sind auch der Flächenumsatz (74 %) und der Geldumsatz (41 %) gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 35 Verkäufe mit Mehrfamilienhäusern erfasst und ausgewertet werden:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2020	2019
mittlere Grundstücksgröße	1.321 m ²	1.214 m ²
mittlerer Gesamtpreis	399.360 EUR	316.916 EUR
Kaufpreisspanne	70.000 EUR bis 2.200.000 EUR	45.000 EUR bis 1.535.000 EUR



Wohnflächenpreise

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2020	2019
mittlere Wohnfläche	404 m ²	380 m ²
Wohnflächenspanne	107 m ² bis 1.880 m ²	144 m ² bis 1.091 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil	923 EUR/ m ²	745 EUR/ m ²
Kaufpreisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil	116 EUR/ m ² bis 2.244 EUR/ m ²	121 EUR/ m ² bis 1.956 EUR/ m ²
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil	717 EUR/ m ²	623 EUR/ m ²



8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat eigene Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz bei Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten sind aus dem Jahr 2019 und 2020 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil bis 20 %) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe			
Datenbasis 2019 und 2020			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
28 Kauffälle			
Bodenrichtwert	14 EUR/ m ² bis 230 EUR/ m ²	78 EUR/ m ²	3,56 % (1,96 % bis 5,34 %)
Wohn- und Nutzfläche	107 m ² bis 1.880 m ²	431 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre bis 57 Jahre	29 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,9 bis 24,3	14,3	
Monatliche Nettokaltmiete	3,88 EUR/ m ² bis 9,00 EUR/ m ²	5,68 EUR/ m ²	

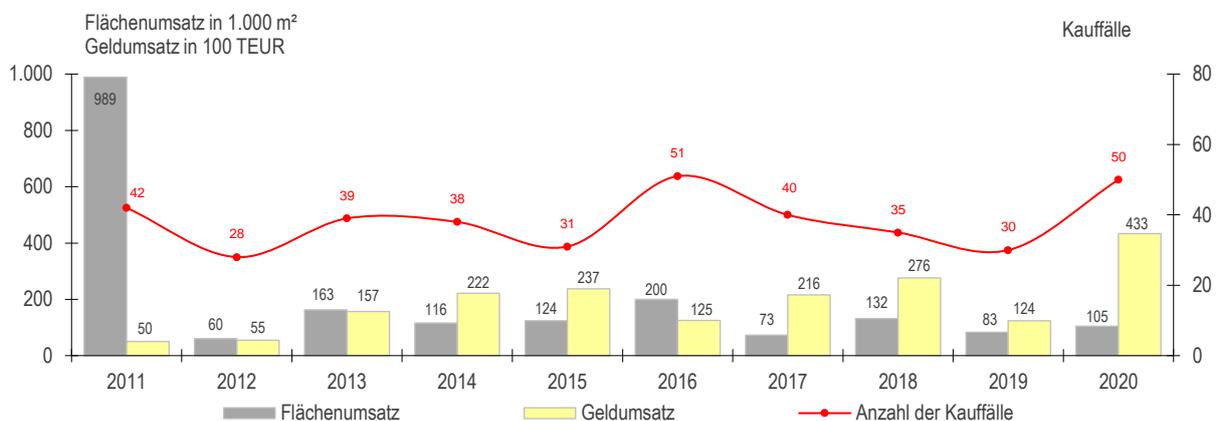
Der überregionale Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau im Land Brandenburg wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden in diesem Teilmarkt insgesamt 50 Kauffälle registriert. Die mit Büro-, Wohn- und Geschäftshäusern (Gewerbemietanteil > 20 % und < 80 %) bebauten Grundstücke haben damit einen Anteil am Gesamtumsatz von 7 % (2019/ 5 %).

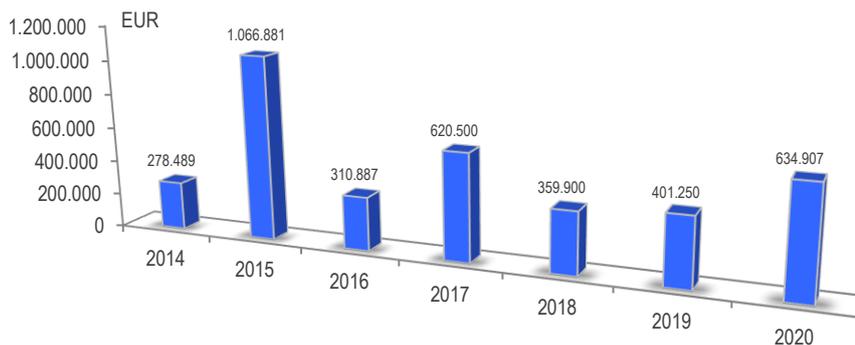
Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Flächenumsatz um 26 %. Der Geldumsatz ist mit 248 % deutlich gestiegen.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden insgesamt 45 Kauffälle für selbständig nutzbare Grundstücke erfasst, darunter 30 Wohn- und Geschäftshäuser, 5 Geschäftshäuser, 4 Bürogebäude und 6 eingeschossige Verkaufshallen. Die Auswertung dieser Verkäufe ergab einen mittleren Kaufpreis von 634.907 EUR bei einer Kaufpreisspanne von 36.000 EUR bis 4.300.000 EUR.

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2020	2019
mittlere Grundstücksgröße	1.694 m ²	2.308 m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis	634.907 EUR	401.250 EUR
Kaufpreisspanne	36.000 EUR bis 4.300.000 EUR	40.000 EUR bis 3.099.500 EUR

Entwicklung des mittleren Gesamtkaufpreises



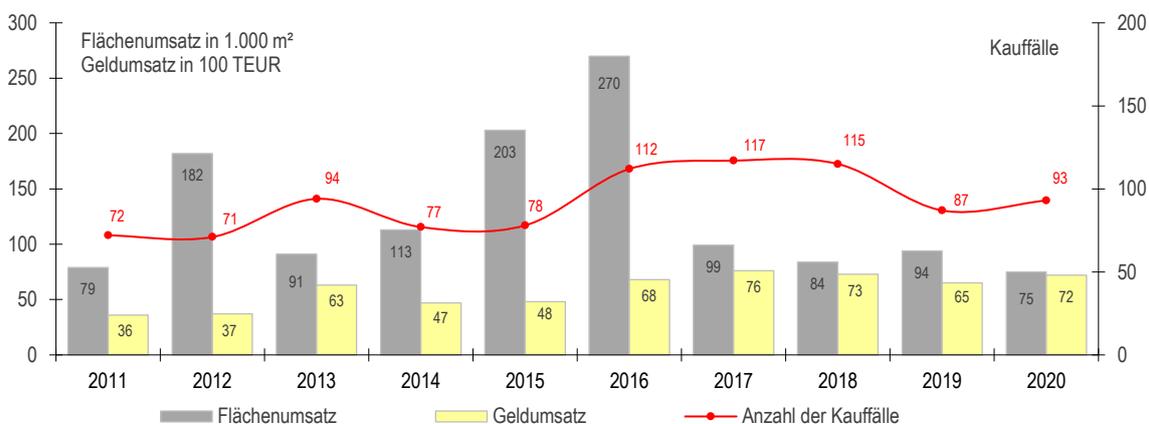
Bei den Wohn- und Geschäftshäusern konnten 29 Kauffälle mit Angabe der Wohn-/ Nutzfläche ausgewertet werden. Der mittlere Wohn-/ Nutzflächenpreis lag bei 970 EUR/ m² (2019/ 705 EUR/ m²). Für die sachverständige Bewertung derartiger Objekte wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

8.6 Sonstige bebaute Objekte

8.6.1 Wochenend- und Ferienhäuser

8.6.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Erholungsobjekte sind im Landkreis Ostprignitz-Ruppin unverändert nachgefragt. Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 93 Verträge (2019/ 87) in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht einem Anteil von 13 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke. Der Flächenumsatz ist dabei um 20 % gesunken, wobei der Geldumsatz um 12 % anstieg.

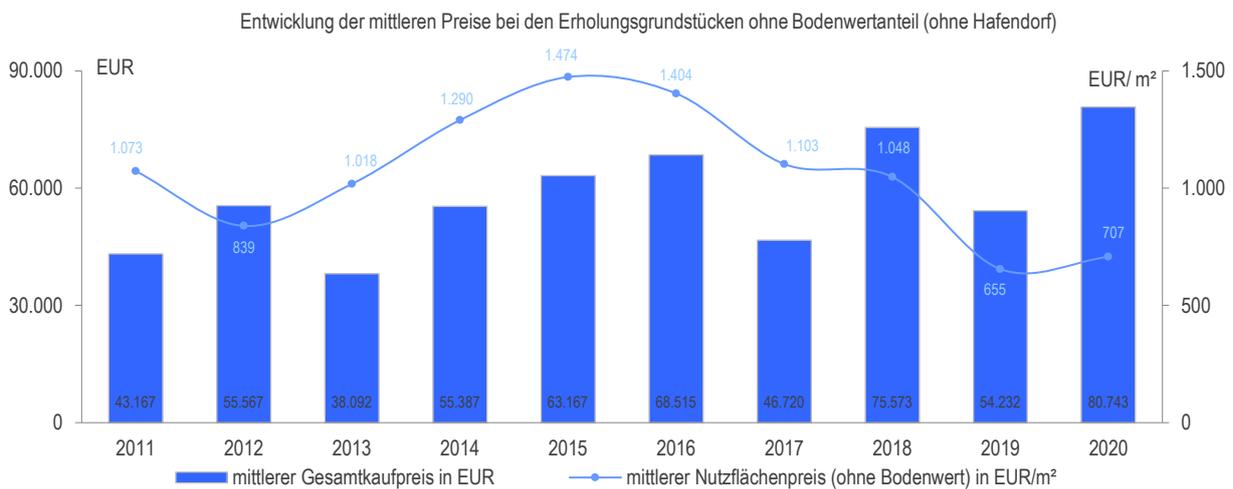


Die Analyse von 76 selbstständig nutzbaren Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Hafendorf Rheinsberg) mit Angabe der Wohnfläche ergab die folgenden Werte:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2020	2019
Baujahresspanne	1920 bis 2018	1970 bis 2019
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil	707 EUR/ m ²	655 EUR/ m ²
mittlere Wohnfläche	44 m ²	40 m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis	80.743 EUR	54.232 EUR
Kaufpreisspanne	9.000 EUR bis 426.000 EUR	8.000 EUR bis 280.000 EUR

Hinsichtlich des Modernisierungsgrades wurden 61 Kauffälle untersucht:

Objekte	mittlerer Kaufpreis	Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil		mittlere Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle
		Mittel	Spanne		
Neuerichtung und überwiegend umfassende Renovierung/ Umbau nach 1991 (Standardstufe 3 und 4)	120.850 EUR	1.144 EUR/ m ²	332 EUR/ m ² bis 4.141 EUR/ m ²	51 m ²	28
mittlere Modernisierung nach 1990 (Standardstufe 2)	77.045 EUR	571 EUR/ m ²	155 EUR/ m ² bis 2.121 EUR/ m ²	42 m ²	29
nicht modernisiert (kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) (Standardstufe 1)	27.284 EUR	269 EUR/ m ²	89 EUR/ m ² bis 622 EUR/ m ²	35 m ²	19



Für die bebauten Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (76 Kauffälle) ist ein durchschnittlicher Marktanpassungswert von 1,08 festgestellt worden, der sich entsprechend der Kategorie der Erholungswertqualität, wie folgt darstellt.

Kriterien der Erholungswertqualität	Anzahl der Kauffälle	Marktanpassung
sehr guter Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> - in direkter Gewässerlage - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	19	1,12
guter Erholungswert mit Tendenz zu sehr gutem Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> - in direkter Gewässerlage - eingeschränkter Gewässerzugang, der Zuschnitt des Gebietes ist mehr vom Gewässer abgewandt - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	21	1,08

guter Erholungswert: - in Gewässernähe (bis zu 300 m vom Gewässer abgelegen) - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich	15	1,03
mittlerer Erholungswert: - mehr als 300 m vom Gewässer entfernt - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich	9	1,02
einfacher Erholungswert: - ohne nutzbares Gewässer in der Nähe - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich	12	1,11
Erholungsgrundstücke insgesamt/ durchschnittlicher Marktanpassungswert	76	1,08

8.6.1.2 Wertfaktoren

Die Untersuchung der Kauffälle von bebauten und unbebauten 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 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	2,4	11	68 EUR/ m ² (18 EUR/ m ² bis 280 EUR/ m ²)	1.529 m ² (324 m ² bis 3.493 m ²)
Grundstücke in mittelbarer Ufernähe	1,5	76	74 EUR/ m ² (4 EUR/ m ² bis 230 EUR/ m ²)	879 m ² (80 m ² bis 4.071 m ²)

8.6.1.3 Hafendorf Rheinsberg

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

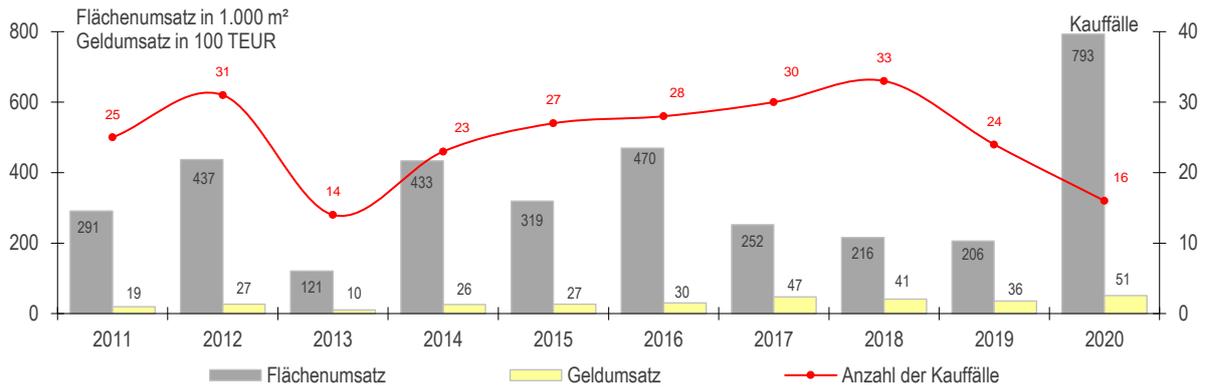
Im Berichtszeitraum wurde ein Ferienhaus veräußert.

8.6.2 Bauernhäuser

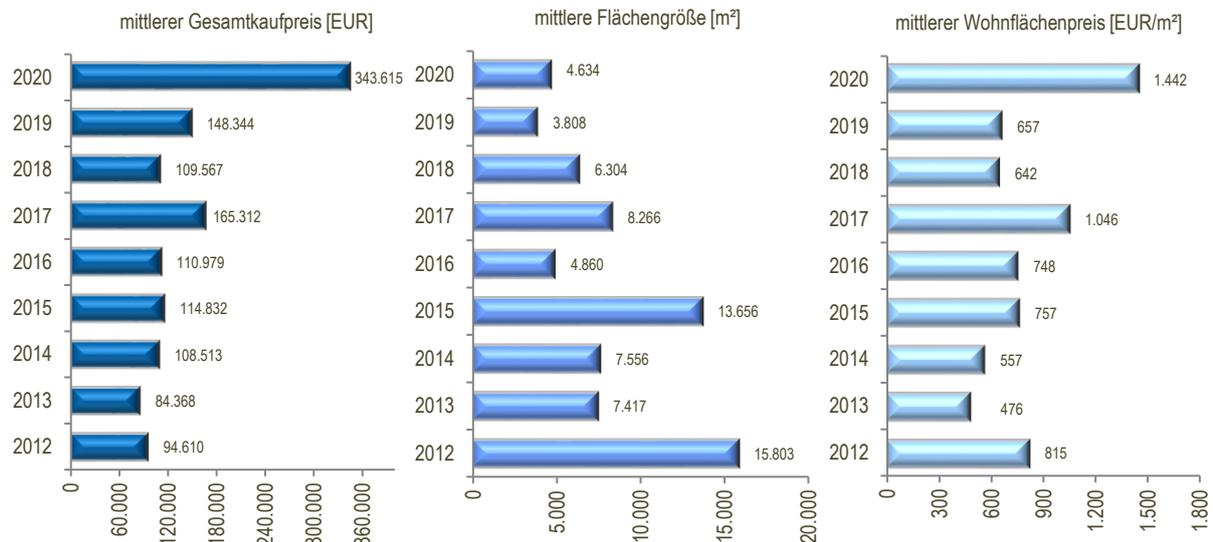
8.6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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 16 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden (Rückgang zum Vorjahr um 33 %). Dagegen sind sowohl der Flächenumsatz (285 %) als auch der Geldumsatz (42 %) deutlich gestiegen.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 9 Kauffälle ausgewertet. Ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes wurde ein mittlerer Kaufpreis von 343.615 EUR (2019/ 148.344 EUR) ermittelt. Der Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil beträgt 1.442 EUR/ m² Wohnfläche.



8.6.2.2 Orientierende Auswertungen der Bauernhäuser

Bauerngehöfte/ Resthofstellen ermittelt aus den Kaufpreisen 2020 mit einer und/ oder zwei Wohneinheit/ en	
geeignete Kauffälle	8
mittlerer Gesamtkaufpreis	182.567 EUR
mittlere Grundstücksfläche	3.843 m ²
mittlere Wohnfläche	256 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil	557 EUR/ m²
Kaufpreisspanne Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil	135 EUR/ m ² bis 1.220 EUR/ m ²
davon	
Standardstufe 1 (3 KF)	295 EUR/ m ²
Standardstufe 2 (5 KF)	714 EUR/ m ²
mittlerer Marktanpassungsfaktor	0,93
davon	
Kaufpreis bis 150.000 EUR (4 KF)	0,75
Kaufpreise über 150.000 EUR (4 KF)	1,11

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.

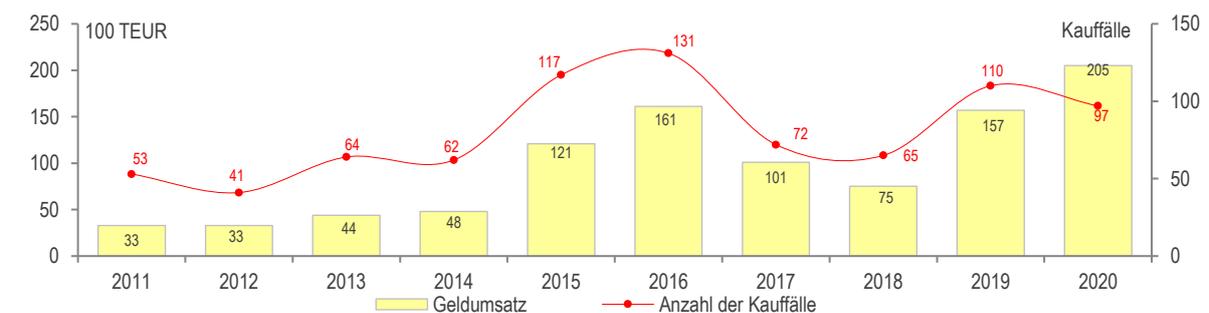
9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Beim Wohnungseigentum wurden im Berichtszeitraum insgesamt 97 Kauffälle erfasst, davon 49 Erstverkäufe, 42 Weiterverkäufe und 6 Kauffälle in Form Sondereigentum „Kasernenstuben“ (75 % Anteil am Gesamtumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum). Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr rückläufig (-12 %). Der Geldumsatz ist deutlich gestiegen auf 20,5 Mio. EUR (31 %).

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.

Das folgende Diagramm zeigt die Umsatzentwicklung bei den Eigentumswohnungen ab dem Jahr 2011.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 91 Kauffälle (48 Erstverkäufe und 38 Weiterveräußerungen) mit Wohnflächenangabe ausgewertet werden.

Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2020	2019
mittlere Wohnfläche	81 m ²	69 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis	3.267 EUR/ m ²	2.567 EUR/ m ²
Wohnflächenpreisspanne	526 EUR/ m ² bis 4.615 EUR/ m ²	966 EUR/ m ² bis 3.750 EUR/ m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis	273.188 EUR	182.000 EUR
Gesamtkaufpreisspanne	30.531 EUR bis 540.000 EUR	61.100 EUR bis 400.000 EUR

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz) Landkreis insgesamt

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2020	2019
mittlere Wohnfläche	77 m ²	74 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis	1.966 EUR/ m ²	1.401 EUR/ m ²
Wohnflächenpreisspanne	445 EUR/ m ² bis 6.020 EUR/ m ²	267 EUR/ m ² bis 3.315 EUR/ m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis	170.751 EUR	105.300 EUR
Gesamtkaufpreisspanne	33.150 EUR bis 1.133.333 EUR	20.000 EUR bis 295.000 EUR

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz) Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin (26 Kauffälle)

Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Wohnfläche	74 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis	1.991 EUR/ m ²
Wohnflächenpreisspanne	467 EUR/ m ² bis 4.315 EUR/ m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis	152.060 EUR
Gesamtkaufpreisspanne	35.000 EUR bis 423.420 EUR

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz) Landkreis ohne Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin (12 Kauffälle)

Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Wohnfläche	83 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis	1.911 EUR/ m ²
Wohnflächenpreisspanne	445 EUR/ m ² bis 6.020 EUR/ m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis	211.250 EUR
Gesamtkaufpreisspanne	33.150 EUR bis 1.133.333 EUR

9.2.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

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



Die mittleren Wohnflächenpreise im Landkreis Ostprignitz-Ruppin bei den Erstverkäufen sind leicht rückläufig.

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR		Mittlere Wohnfläche in m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ⁵ / Wohnfläche) in EUR/ m ²	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Baujahr bis 1948	11	9	1890	1910	125.455	105.100	80	86	1.531	1.348
Baujahr 1949 bis 1990	9	10	1971	1969	88.347	92.600	66	68	1.322	1.253
Baujahr 1991 bis 2013	15	21	1997	1997	251.095	104.600	84	71	2.455	1.415
Baujahr ab 2014	3	1	2018	2015	182.333	250.000	59	82	3.050	3.049

Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR		Mittlere Wohnfläche in m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ⁶ / Wohnfläche) in EUR/ m ²	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Baujahr ab 2016	44	48	2020	2019	290.379	188.400	83	70	3.462	2.634

Durch die geringe Anzahl der Kauffälle sind weitere Baualtersklassen nicht auswertbar.

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 Eigentumswohnungen für die Stadt Neuruppin und Alt Ruppin und Beschreibung der Stichprobe Datenbasis 2019 und 2020			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
43 Kauffälle			
Bodenrichtwert	35 EUR/ m ² bis 250 EUR/ m ²	110 EUR/ m ²	2,75 % (0,41 % bis 5,84 %)
Wohn- und Nutzfläche	40 m ² bis 141 m ²	81 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre bis 80 Jahre	60 Jahre	
Rohetragsfaktor	10,93 bis 38,46	24,69	
Monatliche Nettokaltmiete	5,50 EUR/ m ² bis 10,00 EUR/ m ²	8,65 EUR/ m ²	
Baujahr	1790 bis 2020	1988	

⁵ und folgende Fußnote

⁶ Berechnung des normierten Kaufpreises: Normierter Kaufpreis = Kaufpreis + Höhe der Wertminderung - Höhe der Wertverbesserung - Sonstiger Bodenwertanteil (Bodenwert - rentierlicher Bodenwert)

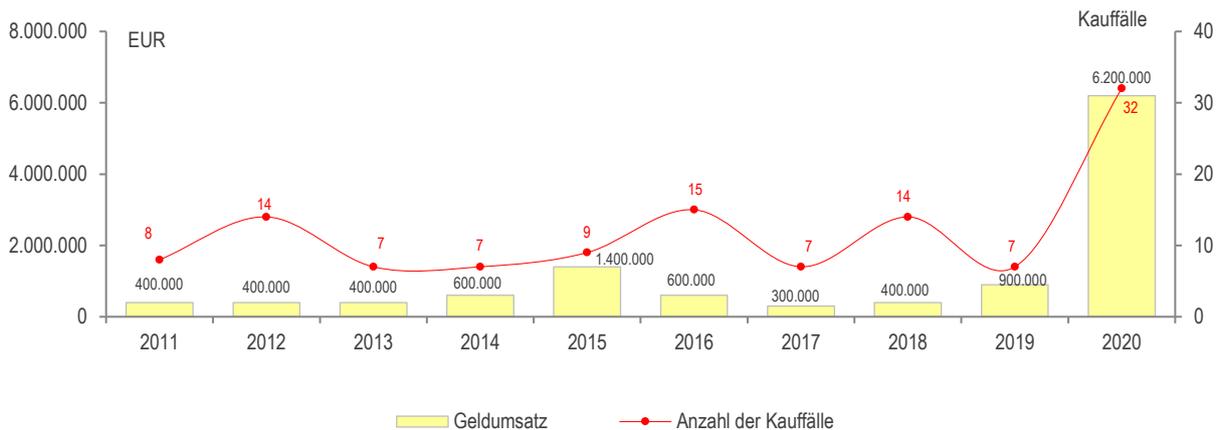
Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ohne Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin und Beschreibung der Stichprobe			
Datenbasis 2019 und 2020			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
72 Kauffälle			
Bodenrichtwert	3 EUR/ m ² bis 60 EUR/ m ²	39 EUR/ m ²	3,39 % (0,24 % bis 5,96 %)
Wohn- und Nutzfläche	37 m ² bis 150 m ²	77 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre bis 60 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,79 bis 30,30	17,49	
Monatliche Nettokaltmiete	4,30 EUR/ m ² bis 6,73 EUR/ m ²	5,34 EUR/ m ²	
Baujahr	1900 bis 1997	1971	

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

9.3 Teileigentum

9.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Beim Erst- bzw. Weiterverkauf von Teileigentum stehen insgesamt 32 Kauffälle (27 Erstverkäufe, 5 Weiterverkäufe) für die Auswertung zur Verfügung. Die Anzahl der Kauffälle hat sich zum Vorjahr mehr als vervierfacht. Der Geldumsatz stieg deutlich um 605 %. Deutlich wird diese Entwicklung im nachstehenden Diagramm.



9.3.2 Durchschnittliche Nutzflächenpreise

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 7 Kauffälle (unterschiedliche Gebäudearten) ausgewertet werden (4 Erstverkäufe, 3 Weiterverkäufe).

Beim durchschnittlichen Baujahr 1972 und einer mittleren Nutzfläche von 141 m² lag der mittlere Kaufpreis bei 357.714 EUR. Das entspricht einem Nutzflächenpreis von 2.215 EUR/ m².

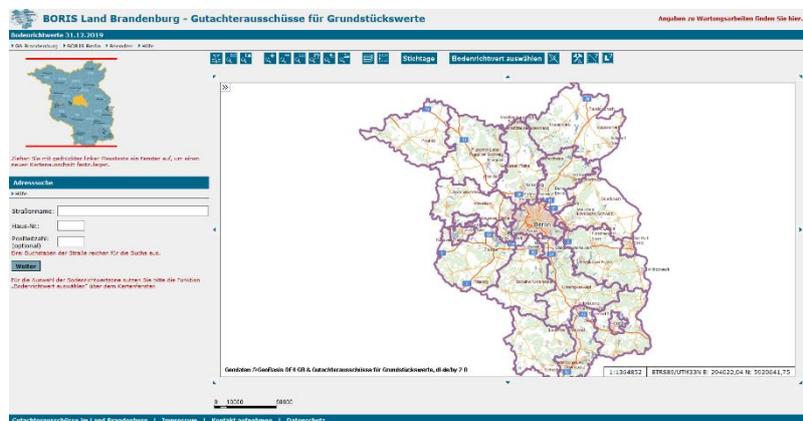
10 Bodenrichtwerte

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 (siehe nebenstehende Abbildung) veröffentlicht und können dort kostenfrei eingesehen werden.

Das Bodenrichtwert-Portal ist das amtliche Auskunftsmittel 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 31.12.2020 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in seiner Beratung am 09.02.2021 insgesamt 352 Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Dörfern des Landkreises (einschließlich der Ortsteile und „faktisch baureifes Land“ in den Außenbereichen) beschlossen.

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

Die Bodenrichtwerte für Bauland in den Städten und Dörfern des Landkreises wurden aus geeigneten Kauffällen von bis zu vier 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 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte in den *Dörfern und Städten* des Landkreises haben sich im Vergleich zum Bodenrichtwertstichtag 31.12.2019 erhöht. Im ländlichen Bereich stiegen diese zwischen 8 % (Dörfer der Stadt Kyritz) und 50 % (Dörfer der Stadt Neuruppin). In den Städten des Landkreises ist eine Steigerung von 3 % (Stadt Wittstock/ Dosse) bis 25 % (Stadt Neuruppin) zu verzeichnen.

Prozentuale Steigerung der Bodenrichtwerte in den Städten, in den Dörfern und Gesamt abhängig von der Bodenrichtwertzonengröße in den einzelnen Städten, Ämtern und Gemeinden

Amt/ Gemeinde/ Stadt	Stadtgebiet	Dörfer	Gesamt (inkl. Gemeindeteile)
Gemeinde Fehrbellin	23 %	25 %	24 %
Gemeinde Heiligengrabe	ohne	17 %	8 %
Stadt Kyritz	14 %	8 %	14 %
Amt Lindow (Mark)	9 %	12 %	9 %
Stadt Neuruppin	25 %	50 %	27 %
Amt Neustadt (Dosse)	0 %	17 %	14 %
Stadt Rheinsberg	9 %	17 %	14 %
Amt Temnitz	ohne	32 %	33 %
Stadt Wittstock/Dosse	3 %	20 %	5 %
Gemeinde Wusterhausen/Dosse	0 %	18 %	13 %

Bei den Bodenrichtwerten für Gewerbeflächen haben sich die Werte im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Bei zwei Zonen gab es eine Steigerung. Dabei handelt es sich um die überregionalen Gewerbegebiete:

- Flugplatz Nord (Neuruppin) von 9 EUR/ m² auf 11 EUR/ m² und
- An der Ringstraße (Wusterhausen) von 6 EUR/ m² auf 7 EUR/ m².

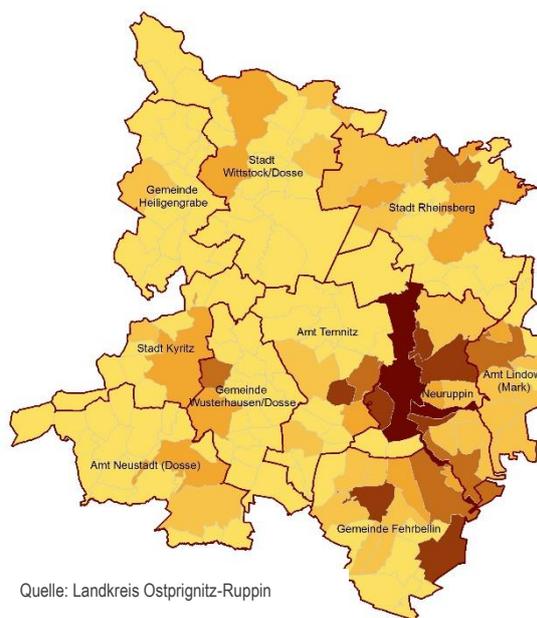
Die Bodenrichtwerte für Erholungsflächen werden anhand der Lageeinstufung ermittelt. Bei den Zonen mit einfachem bis sehr gutem Erholungswert wurden Bodenrichtwerte zwischen 10 EUR/ m² bis 200 EUR/ m² beschlossen.

Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau (Bodenrichtwertmittel der Gemarkungen) der Richtwerte für Wohnbauland (Stichtag 31.12.2020) für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Legende

Bodenrichtwertniveau des Landkreises

- bis 5 EUR/ m²
- 6 EUR/ m² bis 15 EUR/ m²
- 16 EUR/ m² bis 25 EUR/ m²
- 26 EUR/ m² bis 35 EUR/ m²
- 36 EUR/ m² bis 50 EUR/ m²
- 51 EUR/ m² bis 100 EUR/ m²
- über 100 EUR/ m²



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

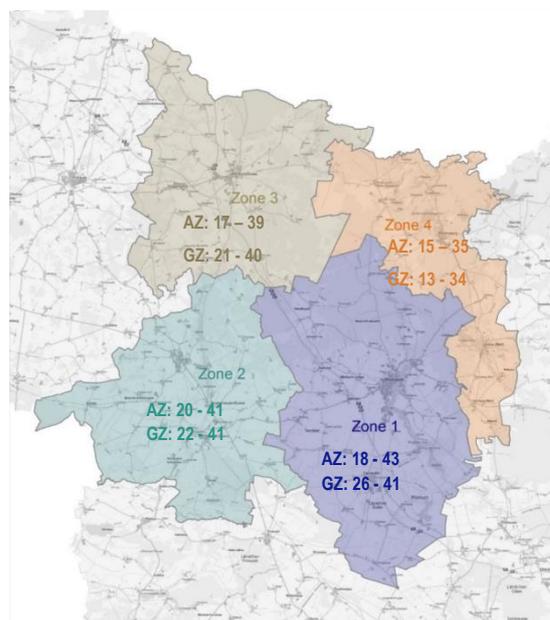
Zum Stichtag 31.12.2020 hat der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 12 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte basieren auf geeigneten Kauffällen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) des Jahres 2020. Bei geringer Kauffallanzahl wurden Kauffälle aus dem Jahr 2019 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.

Die folgende Tabelle beinhaltet die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Stichtag 31.12.2020).

	Acker	Grünland	Wald*
Zone 1	Stadt Neuruppin, Amt Temnitz, Gemeinde Fehrbellin		
	1,60 EUR/ m ²	1,10 EUR/ m ²	0,85 EUR/ m ²
Zone 2	Stadt Kyritz, Amt Neustadt (Dosse), Gemeinde Wusterhausen/Dosse		
	1,50 EUR/ m ²	1,10 EUR/ m ²	0,85 EUR/ m ²
Zone 3	Stadt Wittstock/Dosse, Gemeinde Heiligengrabe		
	1,60 EUR/ m ²	1,30 EUR/ m ²	0,85 EUR/ m ²
Zone 4	Stadt Rheinsberg, Amt Lindow (Mark)		
	1,40 EUR/ m ²	1,00 EUR/ m ²	0,95 EUR/ m ²

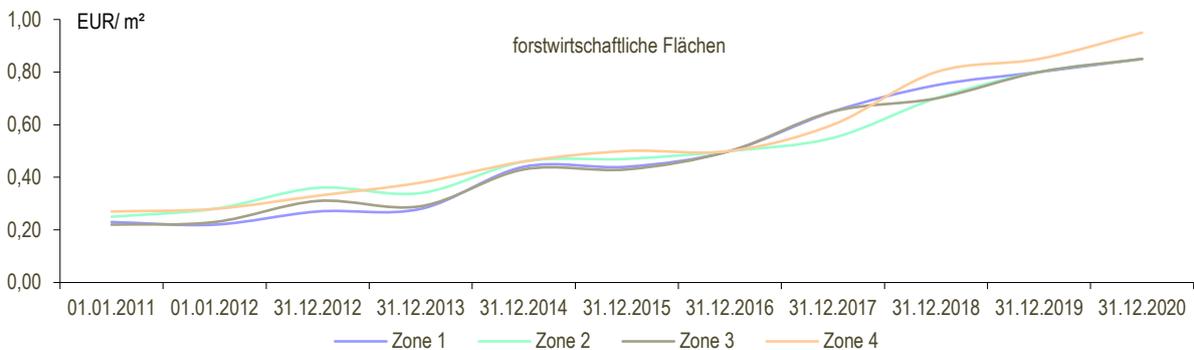
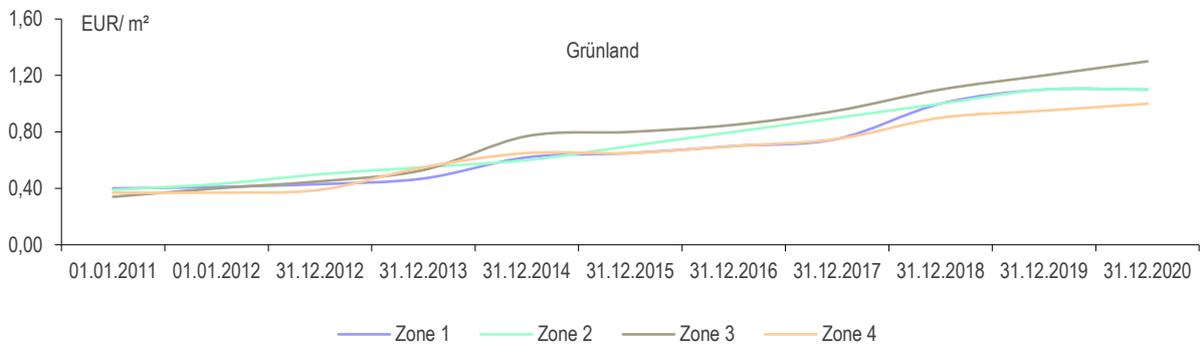
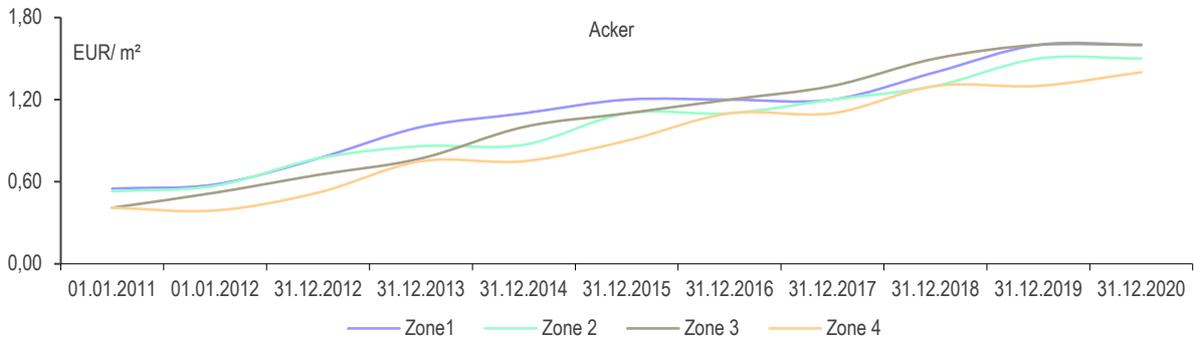
*einschließlich Aufwuchs



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

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 (Kapitel 5.5 „Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen“).

Die folgenden Diagramme zeigen die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und 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 einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln, sogenannte besondere Bodenrichtwerte.

Die besonderen Bodenrichtwerte dienen der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, deren Ziel die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Schaffung von modernen Stadtstrukturen ist. Sie werden als Werte in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten als sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (SU), ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung sowie mit Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung als sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert (SB) festgelegt und in gesonderten

Karten dargestellt. Das Verfahrensgebiet erhält durch die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen in der Regel eine erhebliche Aufwertung.

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

Zum Stichtag 31.12.2020 wurde für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete der Städte Neuruppin, Wittstock/Dosse, Kyritz, Rheinsberg und Wusterhausen/Dosse ein allgemeiner sanierungsunbeeinflusster (SU) Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss beschlossen. Das Sanierungsgebiet in der Stadt Lindow (Mark) wurde zum Stichtag 31.12.2020 aufgehoben. Der beschlossene Bodenrichtwert von 35 EUR/ m² wurde aus den mittleren Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen ermittelt.

Um die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in zeitlicher Hinsicht zu erfassen, wurde die Indexreihe mit dem Basisjahr 2015 abgeleitet (Kapitel 5.2.2, Bodenpreisindexreihen).

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).

11.2 Mieten

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die örtliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gibt es 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 2018. Die aktuelle Richtlinie des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum 01.01.2021 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 der §§ 192 ff. BauGB wurden in der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend Gutachterausschüsse eingerichtet. Gemäß § 1 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) sind für die Bereiche der Landkreise und der kreisfreien Städte je ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden.

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

Die 16 regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Obere Gutachterausschuss verfügen über ein gemeinsames Internetinformationsportal (siehe nebenstehende Abbildung):

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, zwei Stellvertreterinnen und ehrenamtlichen Gutachterinnen sowie aus weiteren sieben ehrenamtlichen Gutachtern. Eine Übersicht aller Gutachter ist im Anhang, Kapitel 13.1 beigefügt.

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

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

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

Hauptaufgabe der Geschäftsstelle ist die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Sie ist 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*
Leiter des Amtes für Kataster, Geoinformation und IT

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterinnen:

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

weitere ehrenamtliche Gutachter/innen:

- *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. Bauingenieurin (FH)
Immobiliengutachterin/ Immobiliensachverständige
- *Herr Dirk Pospiech*
Immobilienmakler
- *Frau Jutta Lucka (ab 01.08.2020)*
Dipl.-Ingenieurin (FH), Wertermittlung

ehrenamtliche Gutachterinnen der zuständigen Finanzbehörde:

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

13.2 Anschriften der Amts-, Stadt- und Gemeindeverwaltungen

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

Städte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Stadt Kyritz		Marktplatz 1 16866 Kyritz Telefon: 033971 85-0 Fax: 033971 85-299 stadtverwaltung@kyritz.de www.kyritz.de	mit den Ortsteilen Berlitt, Bork, Drewen, Gantikow, Ganz, Holzhausen, Kötzlin, Lellichow, Mechow, Rehfeld, Teetz
Stadt Neuruppin		Karl-Liebknecht-Straße 33/ 34 16816 Neuruppin Telefon: 03391 355-0 Fax: 03391 355-122 stadt@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		Seestraße 21 16831 Rheinsberg Telefon: 033931 55-100 Fax: 033931 55-250 stadt@rheinsberg.de www.rheinsberg.de	mit den Ortsteilen Basdorf, Braunsberg, Dierberg, Dorf Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen
Stadt Wittstock/Dosse		Markt 1 16909 Wittstock/Dosse Telefon: 03394 429-0 Fax: 03394 429-102 buergemeister@wittstock.de www.wittstock.de	mit den Ortsteilen Babitz, Berlinchen, Biesen, Christdorf, Dossow, Dranse, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß Haßlow, Niemerlang, Rossow, Sewekow, Schweinrich, Stadt Wittstock/Dosse, Wulfersdorf, Zempow, Zootzen
Gemeinden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin			
Gemeinde Fehrbellin		Johann-Sebastian-Bach-Straße 6 16833 Fehrbellin Telefon: 033932 595-0 Fax: 033932 70314 info@gemeinde-fehrbellin.de www.gemeinde-fehrbellin.de	mit den Ortsteilen Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Stadt Fehrbellin, Hakenberg, Karwese, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen, Tarmow, Walchow, Wall, Wustrau- Altfriesack
Gemeinde Heiligengrabe		Am Birkenwäldchen 1a 16909 Heiligengrabe OT Heiligengrabe Telefon: 033962 67-0 Fax: 033962 67-333 gemeinde@heiligengrabe.de www.heiligengrabe.de	mit den Ortsteilen Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Grabow, Heiligengrabe, Herzsprung, Jabel, Königsberg, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke
Gemeinde Wusterhausen/Dosse		Am Markt 1 16868 Wusterhausen/Dosse Telefon: 033979 877-10 Fax: 033979 877-40 info@wusterhausen.de www.wusterhausen.de	mit den Ortsteilen Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow, Wusterhausen/Dosse

13.3 Anschriften der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

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

13.4 Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
AZ	Ackerzahl
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaut
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
BW	Bodenwert
EFH	Einfamilienhaus
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