

Grundstücksmarktbericht 2021 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.gutachterausschuesse-bb.de/OPR/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2021 bis 31.12.2021
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2021 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2022 in der Geschäftsstelle vorgelegt wurden.
Datum der Veröffentlichung	April 2022
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://www.gutachterausschuesse-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	Landstraße im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin)
Nutzungsbedingungen	<p>Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dlde/ by2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland –Namensnennung–Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.gutachterausschuesse-bb.de anzugeben.</p> <p>Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2021, dl-de/by-2-0 (http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuesse-bb.de</p> <p>Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.</p>

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Anwendung der ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link: <https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV 2021 beginnt in diesem Jahr.

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

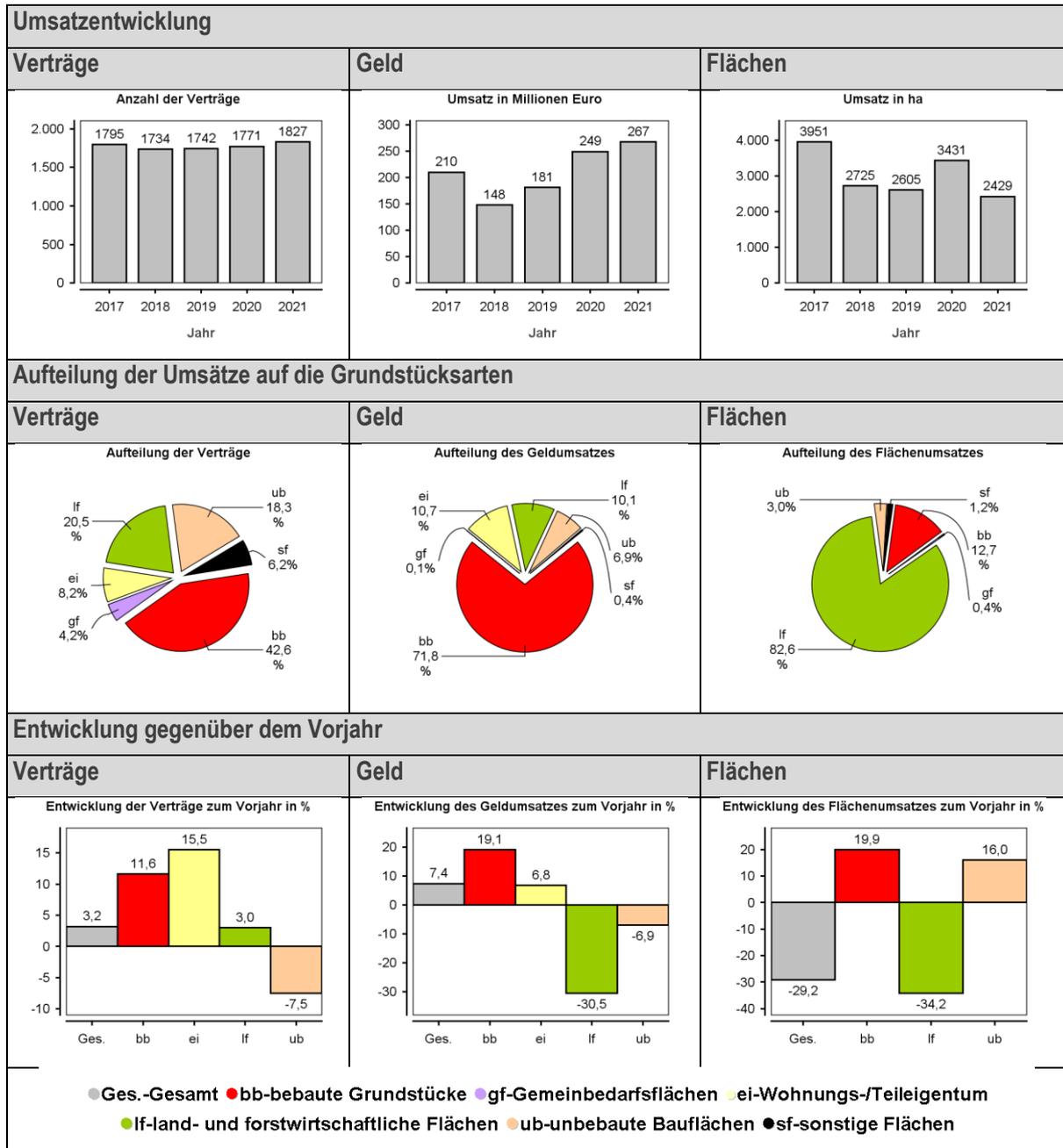
1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	2
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	2
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	6
4	Übersicht über die Umsätze	8
4.1	Vertragsvorgänge	8
4.2	Geldumsatz	9
4.3	Flächenumsatz	10
5	Bauland	11
5.1	Allgemeines	11
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	12
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	12
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	13
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	13
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke	13
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	13
5.3.2	Bodenpreisindexreihen	14
5.3.3	Umrechnungskoeffizienten	14
5.4	Bauland für Gewerbe	14
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	14
5.4.2	Bodenpreisindexreihen	15
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	15
5.6	Sonstiges Bauland	15
5.7	Erbbaurechte	16
5.8	Sonderauswertungen	17
5.8.1	Arrondierungsflächen	17
5.8.2	Bebaute Flächen („faktisch baureifes Land“) im Außenbereich (nach § 35 BauGB)	17
6	Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke	18
6.1	Allgemeines	18
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	19
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	19
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	20
6.2.3	Untersuchung landwirtschaftlicher Flächen nach Lage	21
6.2.4	Unland/ Geringstland und Wasserflächen (nicht ertragsorientiert)	21
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	21
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	21

6.3.2	Indexreihen forstwirtschaftlicher Flächen	21
6.3.3	Untersuchung forstwirtschaftlicher Flächen nach Lage.....	22
7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	22
8	Bebaute Grundstücke	23
8.1	Allgemeines	23
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	24
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	25
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein-/ Zweifamilienhäuser.....	27
8.2.3	Durchschnittliche Wohnflächenpreise (Vergleichsfaktoren/ Gebäudefaktoren)	29
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	29
8.3	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	31
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	32
8.3.2	Sachwertfaktoren	33
8.3.3	Liegenschaftszinssätze	34
8.4	Mehrfamilienhäuser	34
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	34
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	35
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	36
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	36
8.6	Sonstige bebaute Objekte	36
8.6.1	Wochenend- und Ferienhäuser.....	36
8.6.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung	36
8.6.1.2	Wertfaktoren	37
8.6.1.3	Hafendorf Rheinsberg.....	37
8.6.2	Bauernhäuser	38
8.6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	38
8.6.2.2	Orientierende Auswertungen der Bauernhäuser.....	39
8.6.3	Sonstige Gebäude	39
8.6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	39
9	Wohnungs- und Teileigentum	40
9.1	Allgemeines	40
9.2	Wohnungseigentum.....	40
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	40
9.2.2	Durchschnittliche Wohnflächenpreise	41
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	42
9.3	Teileigentum	42
9.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	42
9.3.2	Durchschnittliche Nutzflächenpreise	42
10	Bodenrichtwerte	42

10.1	Allgemeine Informationen	42
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	43
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	43
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	44
10.3	Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten.....	45
11	Nutzungsentgelte/ Mieten	46
11.1	Nutzungsentgelte.....	46
11.2	Mieten.....	46
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	47
12.1	Örtlicher Gutachterausschuss	47
12.2	Oberer Gutachterausschuss.....	48
13	Anhang	49
13.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis OPR.....	49
13.2	Anschriften der Amts-, Stadt- und Gemeindeverwaltungen.....	50
13.3	Anschriften der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg.....	52
13.4	Abkürzungsverzeichnis.....	53

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die Datengrundlage der Analysen im Grundstücksmarktbericht sind alle in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bis zum 15.02.2022 eingegangenen entgeltlichen Kaufverträge aus dem Kalenderjahr 2021 (insgesamt 1.827). Einen Überblick über die Umsatzentwicklung und -aufteilung auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin geben die folgenden Diagramme.



Die in den Diagrammen genannten Grundstücksarten sind wie folgt definiert:

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

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

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

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

Gesamtfläche des Landkreises:

2.527 km²

Kreisstadt und Verwaltungssitz:

Fontanestadt Neuruppin

Amtsfreie Städte:

Neuruppin, Kyritz, Wittstock/Dosse, Rheinsberg

Amtsfreie Gemeinden:

Fehrbellin, Heiligengrabe, Wusterhausen/Dosse

Ämter:

Neustadt (Dosse), Lindow (Mark), Temnitz



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

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

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

Territoriale Lage der Ämter, Städte und Gemeinden:

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

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



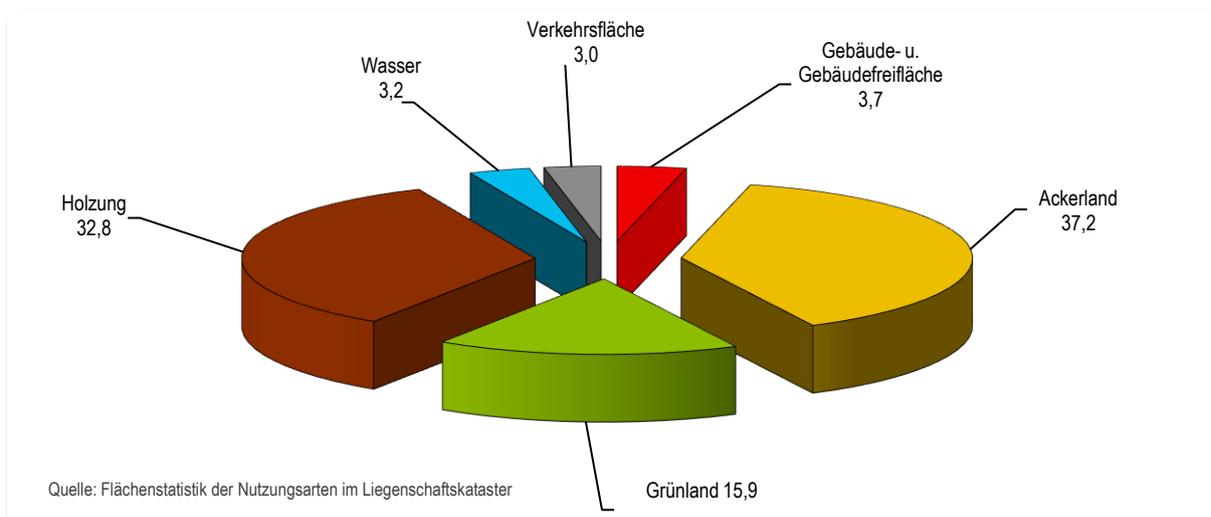
Quelle: Hintergrund: © GeoBasis-DE/LGB, Fachdaten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

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.

Übersicht über die Flächennutzung

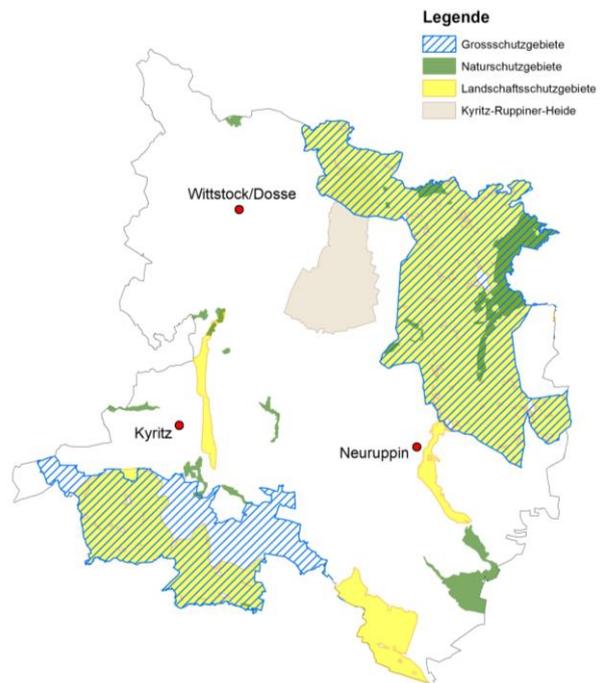
Über 90 % der Fläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Der Anteil der reinen Landwirtschaftsflächen beträgt > 53 % und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 48 %.

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 (772 km²).

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

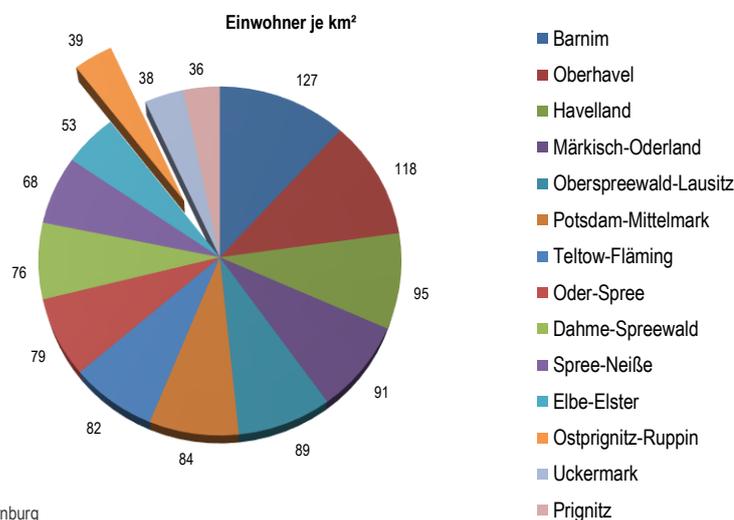


Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Übersichtskarte Schutzgebiete

Eine der größten zusammenhängenden Heideflächen Europas ist das Schutzgebiet „Kyritz-Ruppiner Heide“ mit einer Aussichtsplattform auf dem Sielmann-Hügel in der Kyritz-Ruppiner Heide. Das Gebiet erstreckt sich zwischen Wittstock/Dosse im Nordwesten und Neuruppin sowie Herzberg im Südosten. Das ehemalige „Bombodrom“ ist zum Ausflugsziel für Naturfreunde geworden.

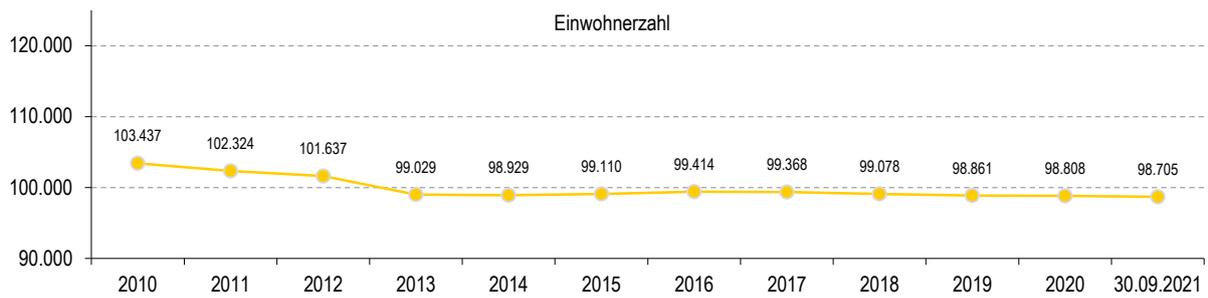
Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Im Land Brandenburg leben ca. 2,5 Mio. Einwohner in 419 Gemeinden (inkl. 12 Städte, von denen 4 kreisfreie Städte sind). Die Landeshauptstadt Potsdam ist mit ca. 182.000 Einwohner die bevölkerungsreichste Stadt im Land Brandenburg. Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin 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) per 31.12.2020 im Land Brandenburg veranschaulicht die folgende Abbildung.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

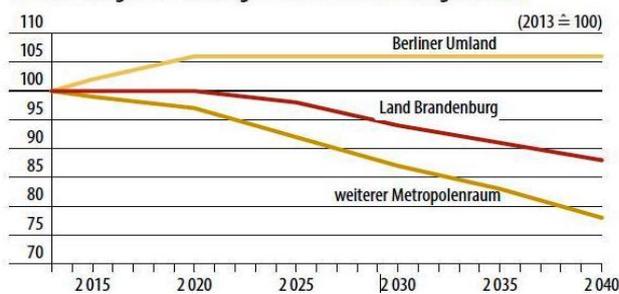
Seit 2013 sind die Einwohnerzahlen des Landkreises Ostprignitz-Ruppin nahezu gleichbleibend.



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.

Bevölkerungsveränderung im Land Brandenburg bis 2040



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

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 in den Regionen des Landkreises bis 30.09.2021

Amt/ Stadt/ Gemeinde	Einwohner			
	31.12.2000	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Stadt Neuruppin	32.642	30.785	30.764	30.801
Gemeinde Fehrbellin	9.825	8.943	8.971	8.933
Gemeinde Heiligengrabe	4.714	4.370	4.379	4.357
Stadt Kyritz	11.336	9.260	9.281	9.225
Amt Lindow (Mark)	5.273	4.561	4.604	4.594
Amt Neustadt (Dosse)	8.934	7.659	7.620	7.654
Stadt Rheinsberg	8.628	8.007	7.948	7.909
Amt Temnitz	5.852	5.384	5.479	5.504
Stadt Wittstock/Dosse	19.688	14.131	14.007	13.981
Gemeinde Wusterhausen/Dosse	6.905	5.761	5.755	5.747
Landkreis insgesamt	113.797	98.861	98.808	98.705

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 die Regionalexpresszüge 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.

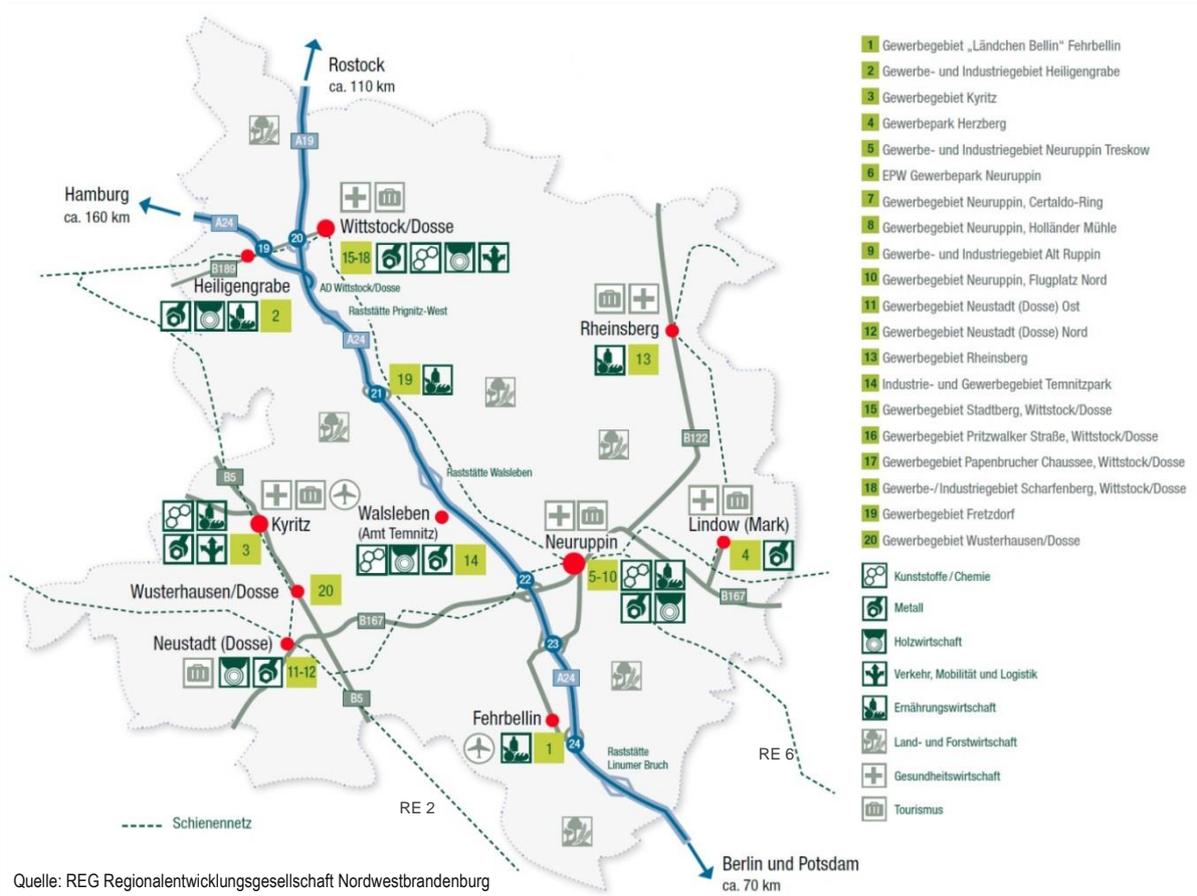
Durch freiwilligen Zusammenschluss der Stadt Rheinsberg, der Gemeinde Fehrbellin sowie der Ämter Temnitz und Lindow (Mark) ist die kommunale Arbeitsgemeinschaft „FreiRaum Ruppiner Land“ entstanden. Weitere Kooperationsräume in der Region sind der Wachstumskern Autobahndreieck Wittstock/Dosse (Stadt Wittstock/Dosse, Gemeinde Heiligengrabe und aus dem Landkreis Prignitz die Stadt Pritzwalk, Amt Meyenburg, Amt Putlitz-Berge) sowie die Kleeblatt-Region (Stadt Kyritz, Amt Neustadt (Dosse), Gemeinde Wusterhausen/Dosse, Gemeinde Gumtow (Landkreis Prignitz)).



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 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.



Die Ruppiner Kliniken sind der größte Arbeitgeber des Landkreises und zugleich Universitätsklinik der staatlich anerkannten Medizinischen Hochschule Brandenburg Theodor Fontane. Zusammen mit den Kliniken Immanuel Klinikum Bernau, Herzzentrum Brandenburg, Immanuel Klinik Rüdersdorf und dem Städtisches Klinikum Brandenburg sowie zahlreichen, weiteren kooperierenden Krankenhäusern 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.



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Der Landkreis ist mit seinen vielen Seen, dem Rhinluch (größter Kranichrastplatz Europas) und den angrenzenden Havelgewässern ein Teil des Ruppiner Seenlandes, dem wasserreichsten Gebiet Brandenburgs (über 2.000 km Wasserwege). Von Radfahren und Wandern über Reiten bis zum Wassersport bietet der Landkreis Ostprignitz-Ruppin ein vielfältiges Angebot.

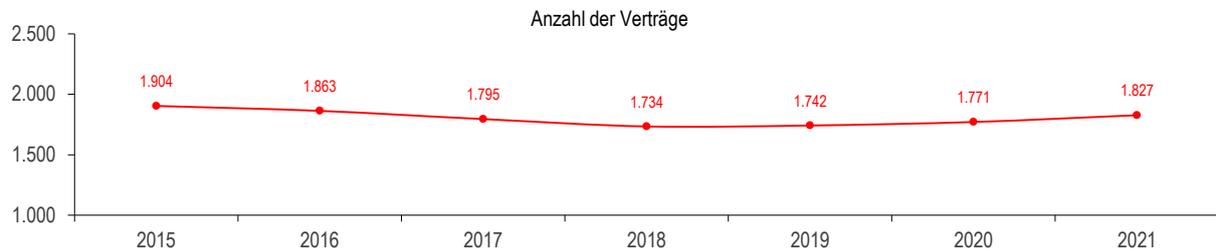
Weiterhin ist das Gastgewerbe, inklusive Beherbergung und Gastronomie, ein wichtiger Beschäftigungszweig. Der Tourismus in der Region gewinnt immer mehr an Bedeutung.

Auch kulturell hat die Region viel zu bieten. In den Galerien, Museen, Schlössern, Klöstern und Kirchen finden interessante Veranstaltungen statt.

4 Übersicht über die Umsätze

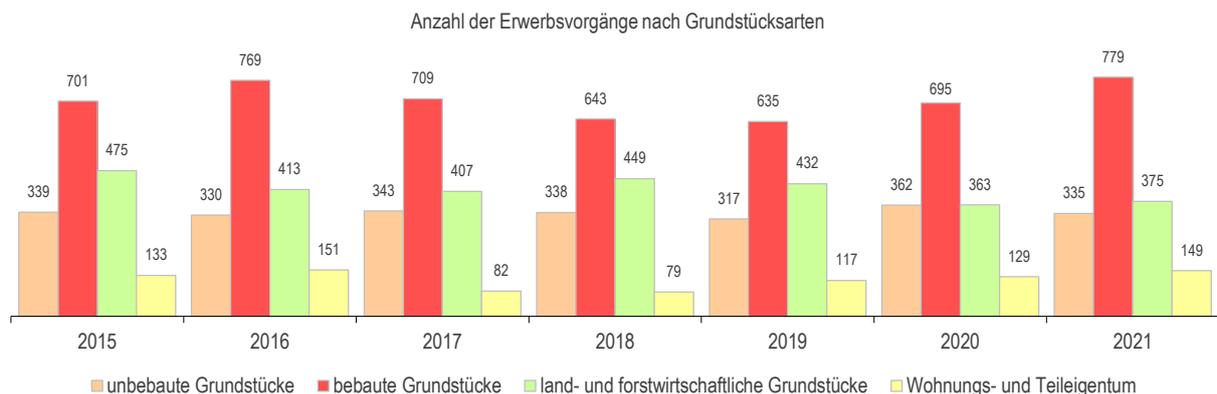
4.1 Vertragsvorgänge

Im Jahr 2021 wurden die Daten von insgesamt 1.827 notariellen Verträgen in der AKS erfasst. Das sind 56 Verträge mehr als im Vorjahr.

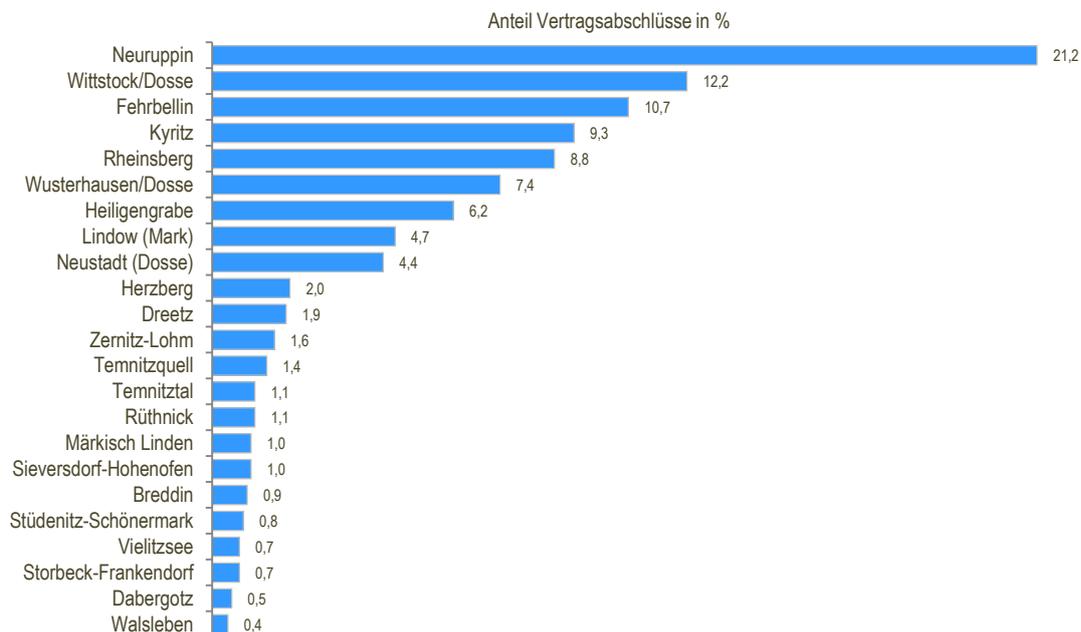


Bei den Käufen von bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen ist die Anzahl der Verträge um 11,6 % bzw. 15,5 % gestiegen. Bei landwirtschaftlichen Flächen stieg die Anzahl der Verträge um 3,0 Prozent.

Dagegen sind die Verträge bei unbebauten Grundstücken rückläufig (-7,5 %). Dies trifft auch bei Gemeinbedarfsflächen (-13,6 %) und sonstigen Flächen (-13,1 %) zu. Das anschließende Diagramm zeigt die Anzahl der Verträge nach den unterschiedlichen Grundstücksarten.

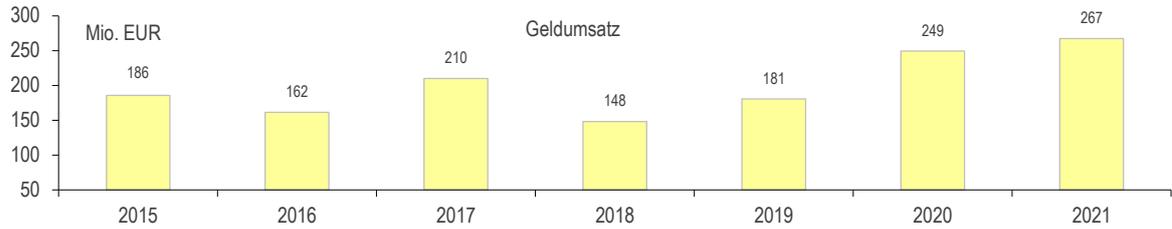


Die territoriale Verteilung der Verträge (Anteil in %) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin zeigt das folgende Diagramm, sortiert nach dem prozentualen Anteil der Vertragsabschlüsse:

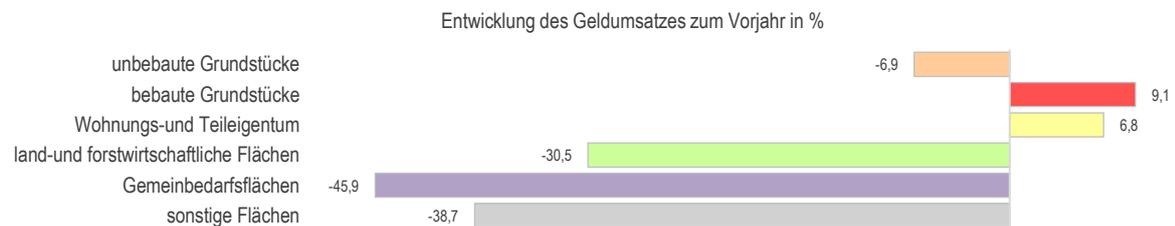


4.2 Geldumsatz

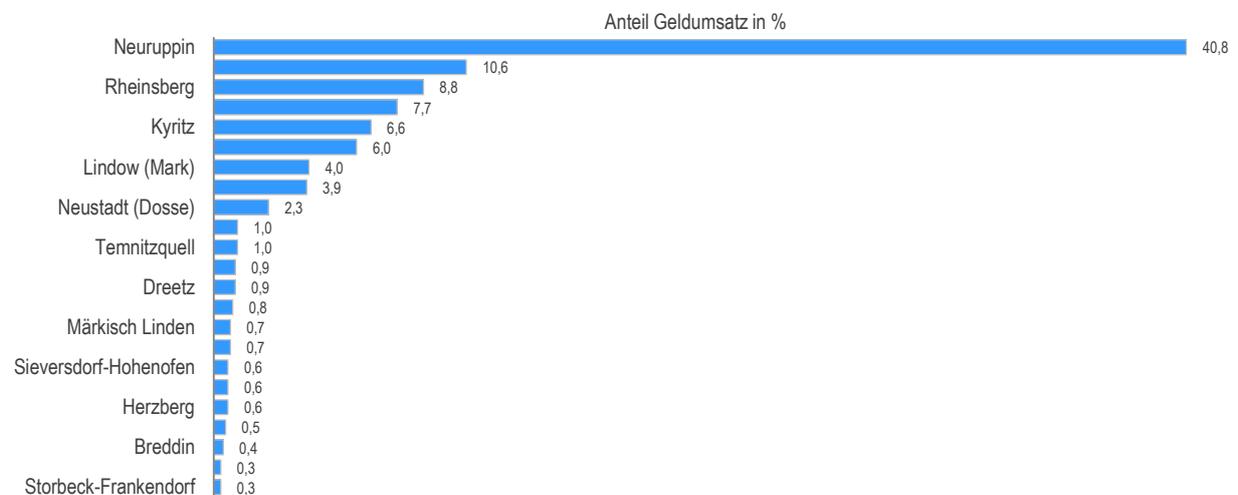
Im Jahr 2021 ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 7,4 % gestiegen und liegt auf dem höchsten Niveau im Vergleichszeitraum.



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

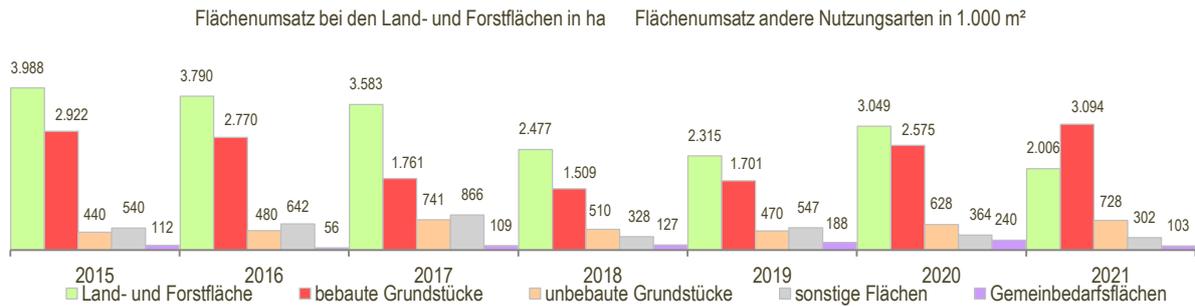
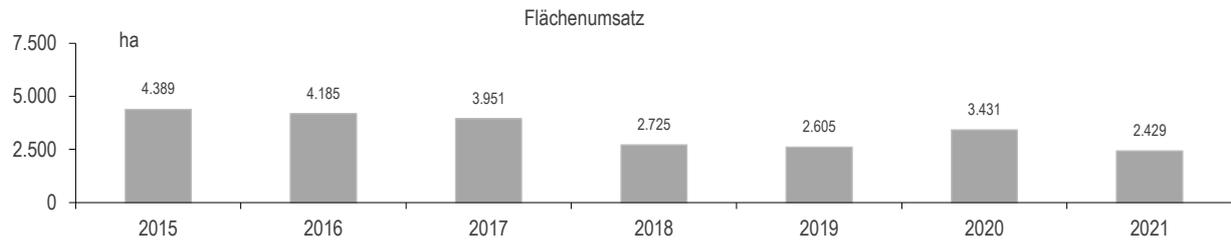


Die territoriale Verteilung des Geldumsatzes im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Anteil in %) zeigt die folgende Abbildung.

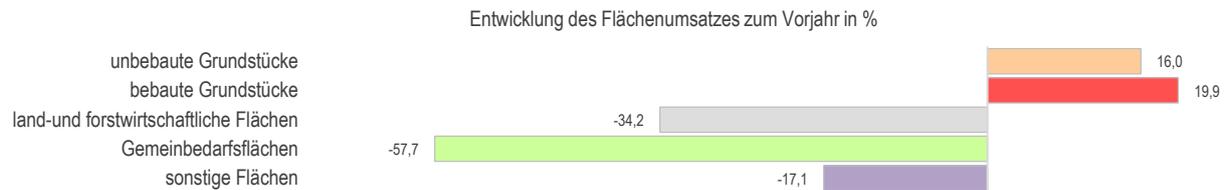


4.3 Flächenumsatz

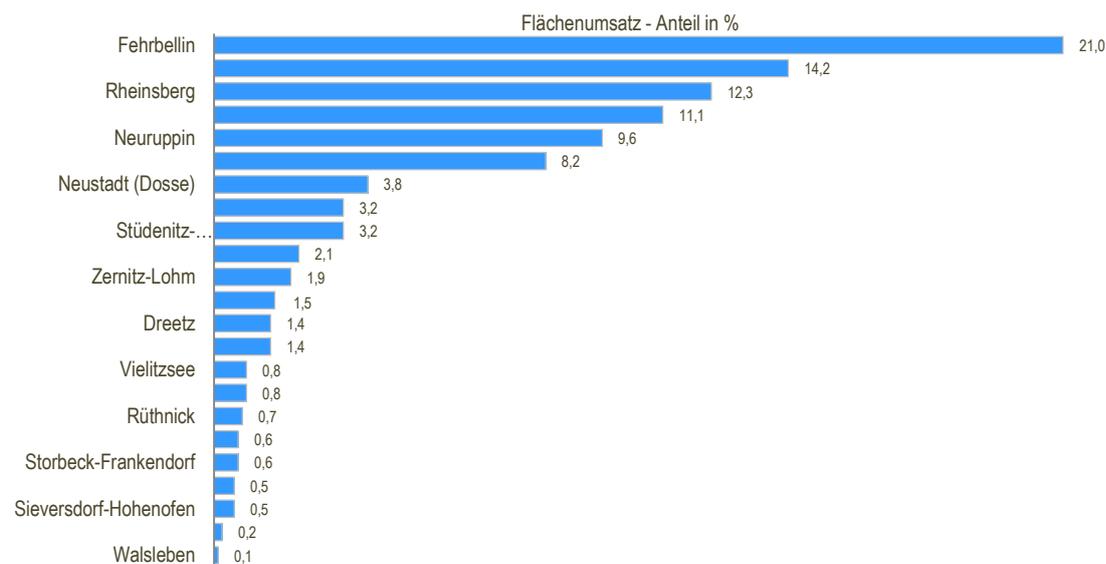
Im Jahr 2021 wurde der geringste Flächenumsatz seit 2015 erzielt. Es wurde 29,2 % weniger Fläche umgesetzt als im Jahr 2020.



Ein rückgängiger Flächenumsatz ist bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen (- 34,2 %), beim Gemeinbedarf (-57,7 %) und den sonstigen Flächen (- 17,1 %) zu verzeichnen. Dagegen stieg bei den unbebauten Flächen der Umsatz um 16,0 %, bei den bebauten Grundstücken um 19,9 %.

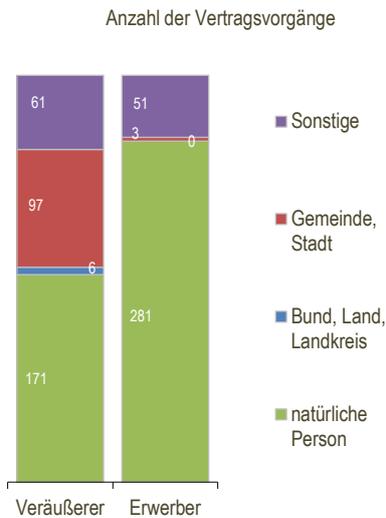


Den anteiligen Flächenumsatz im Landkreis stellt die folgende Abbildung dar.



5 Bauland

5.1 Allgemeines

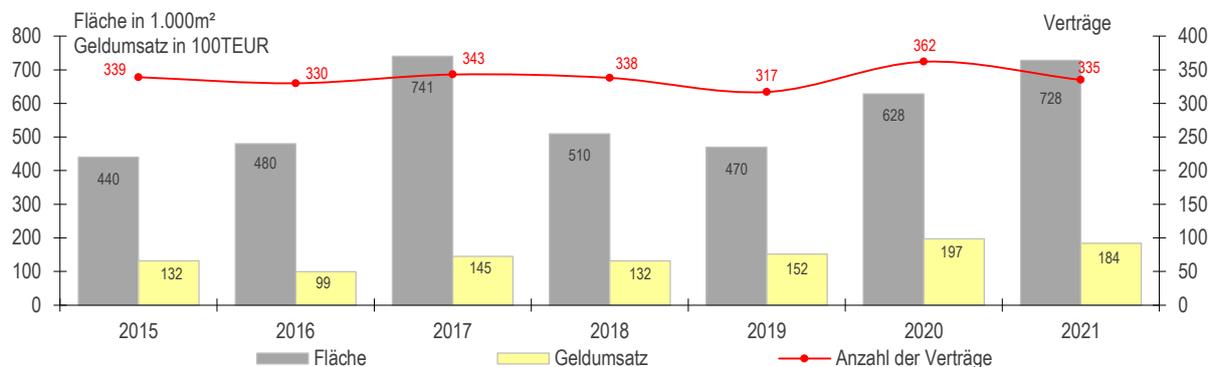


Unter baureifem Land werden Flächen verstanden, die sowohl aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit als auch aus rechtlicher Sicht eine Bebauung erlauben. Auch ein Trenngrundstück ist Bauland, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann. Im Berichtszeitraum 2021 sind für unbebaute Baugrundstücke 335 Verträge eingegangen. Das sind 7,5 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurde überwiegend voll erschlossenes baureifes Land (316 Verträge) veräußert. Der Anteil der Verkäufe von Bauerwartungsland (3) und Rohbauland (16) war wie in der Vergangenheit sehr gering.

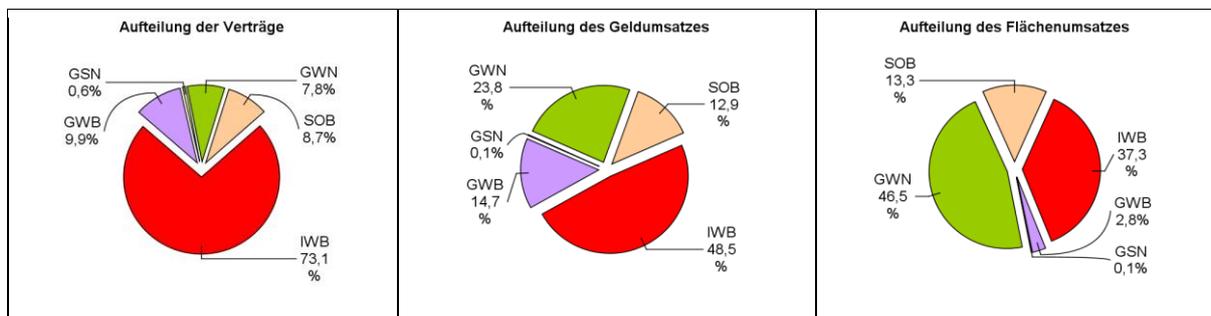
Veräußerer und Erwerber von baureifem Land waren im Berichtszeitraum vor allem natürliche Personen, deren Anteil am Gesamtumsatz bei den Veräußerern 51,0 % und bei den Erwerbern 83,9 % beträgt.

Insgesamt 96,1 % der unbebauten Baugrundstücke wurden durch Kauf erworben. 3,0 % der Verträge wurden getauscht und 0,6 % der Grundstücke wurden im Rahmen einer Zwangsversteigerung öffentlich ausgeteilt. Nur 0,3 % der unbebauten Bauflächen wurden durch Auseinandersetzungen (z. B. Erbauseinandersetzungen, Scheidungen) veräußert.

Die durchschnittliche Flächengröße der Baugrundstücke von 2.173 m² hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 438 m² vergrößert.

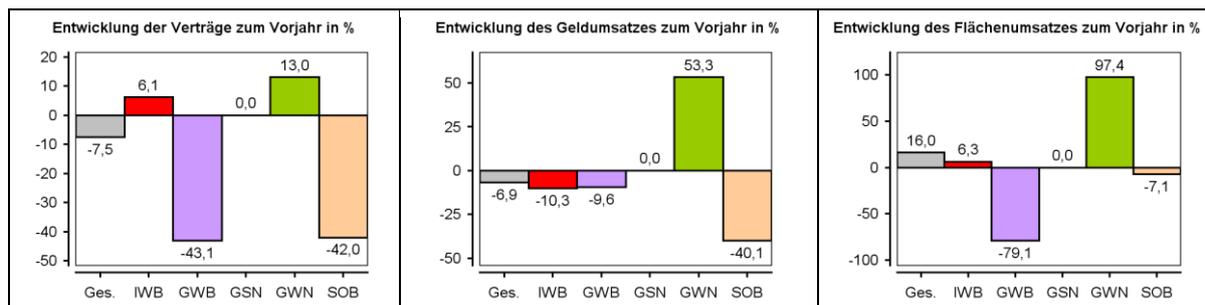


Anteil der einzelnen Grundstücksarten am Gesamtumsatz:



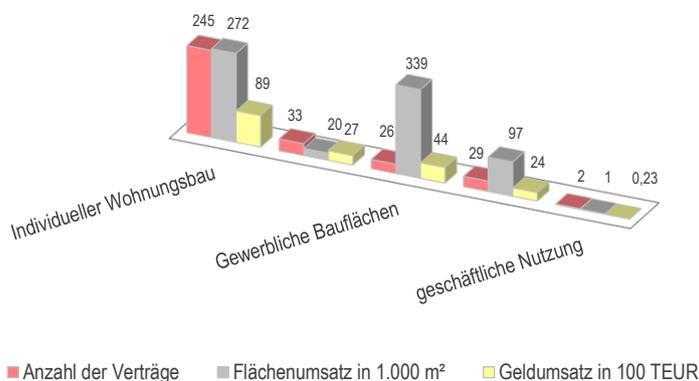
SOB = sonstiges Baugrundstück GWN = Gewerbebaugrundstücke IWB = individueller Wohnungsbau
 GWB = Geschosswohnungsbau GSN = geschäftliche Nutzung

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 Verträge 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 73,1 % (245 Verträge).

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 146 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke ausgewertet werden, davon sind 141 Verträge geeignet für die Auswertung:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Flächengröße	1.194 m ²
mittlerer Kaufpreis/ m ²	47 EUR/ m ²
Preisspanne Kaufpreis/ m ²	4 EUR/ m ² bis 280 EUR/ m ²

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

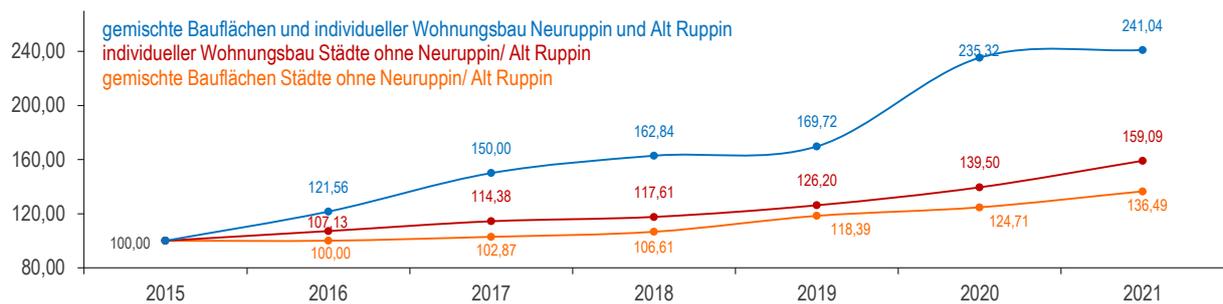
Preisbestimmende Grundstücksart	Mittlere Flächengröße	Mittlerer Kaufpreis/ m ²
dörfliche Lage	1.301 m ²	32 EUR/ m ²
städtische Lage (ohne Neuruppin)	732 m ²	67 EUR/ m ²
Eigenheimgebiete in den Dörfern und Städten	995 m ²	95 EUR/ m ²

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Mit den Bodenpreisindexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in zeitlicher Hinsicht erfasst werden. Sie bestehen aus Indexzahlen, 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 der Bodenrichtwerte.

Indexreihen Städte des Landkreises Ostprignitz-Ruppin



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



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Von den 33 Verträgen in diesem Teilmarkt konnten im Berichtszeitraum nur 13 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden, davon sind 11 Verträge geeignet für die Auswertung:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Flächengröße	1.275 m ²
mittlerer Kaufpreis/ m ²	97 EUR/ m ²
Preisspanne Kaufpreis/ m ²	7 EUR/ m ² bis 509 EUR/ m ²

Das Bodenrichtwertmittel betrug 51 EUR/ m².

5.3.2 Bodenpreisindexreihen

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

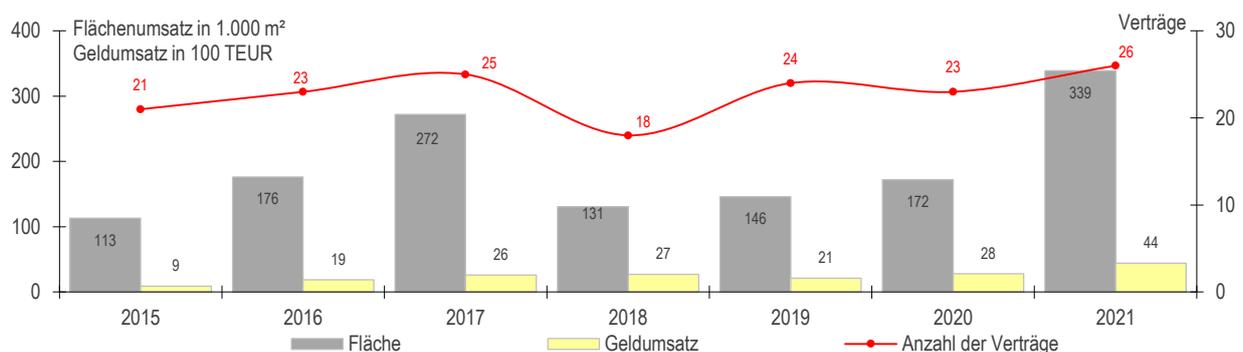
5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

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 26 Verträge für gewerblich genutzte Grundstücke registriert werden. Das entspricht einem Anteil von 7,8 % der insgesamt veräußerten, unbebauten Flächen. Der Flächenumsatz (97,4 %), der Geldumsatz (53,3 %) und die Anzahl der Vertragsvorgänge (13,0 %) sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen. Der mittlere Kaufpreis aller gewerblichen Bauflächen lag im Jahr 2021 bei 17 EUR/ m² und die durchschnittliche Flächengröße betrug 13.028 m².

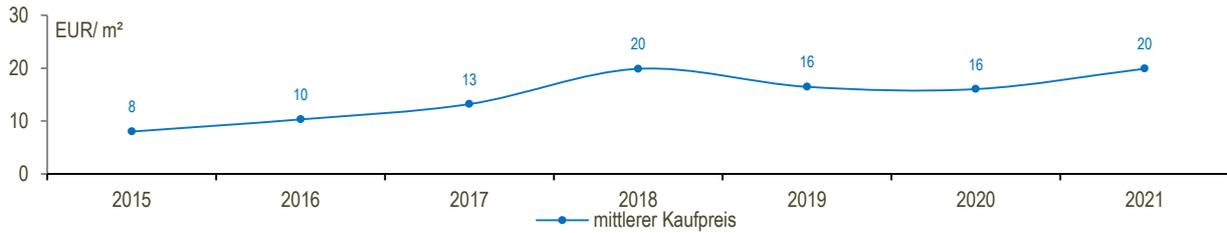


Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 20 Verträge für selbstständig nutzbare Gewerbebaugrundstücke (ohne Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft) ausgewertet werden, davon sind 19 Verträge geeignet für die Auswertung.

Die Analyse der 19 Verträge stellt sich wie folgt dar:

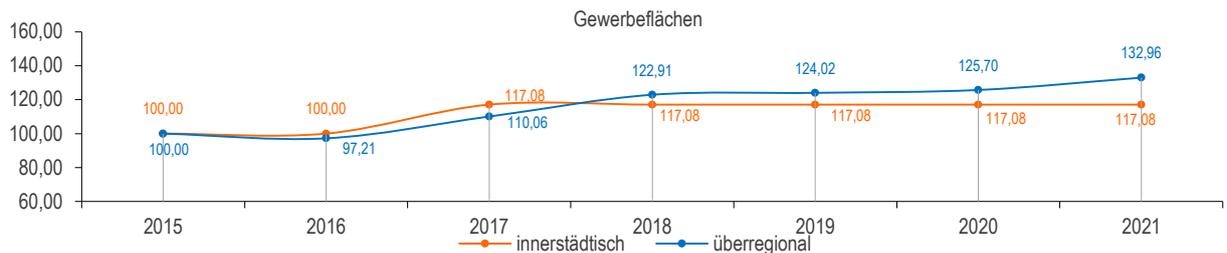
Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Flächengröße	10.001 m ²
mittlerer Kaufpreis/ m ²	20 EUR/ m ²
Preisspanne Kaufpreis/ m ²	8 EUR/ m ² bis 90 EUR/ m ²

Entwicklung der mittleren Kaufpreise/ m² für selbständig 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 Verträge (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) der Jahre 2020 und 2021 ergab bei einer Anzahl von 35 Verträgen eine Abhängigkeit von durchschnittlich rd. 77 % vom Bodenrichtwert.

5.6 Sonstiges Bauland

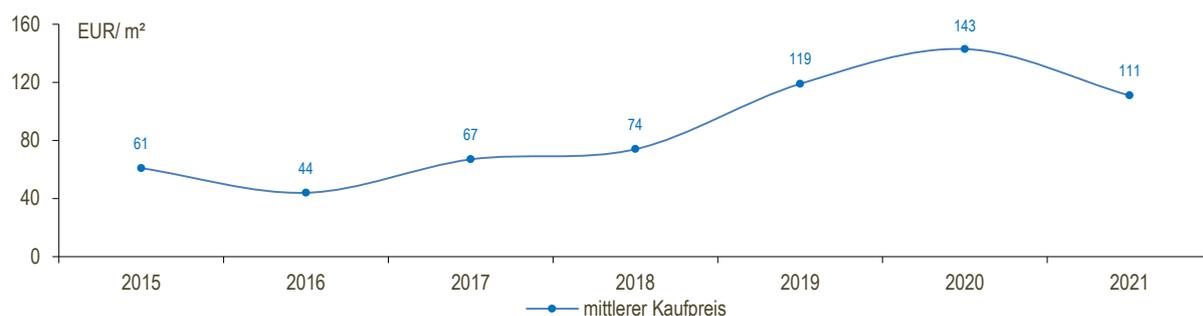
Unbebaute Wochenend-/ Ferienhausgrundstücke

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 19 Verträge (2020/ 40 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	
	2021	2020
mittlere Flächengröße	653 m ²	675 m ²
mittlerer Kaufpreis/ m ²	111 EUR/ m ²	143 EUR/ m ²
Preisspanne Kaufpreis/ m ²	14 EUR/ m ² bis 350 EUR/ m ²	7 EUR/ m ² bis 339 EUR/ m ²

Der mittlere Kaufpreis/ m² liegt über dem mittleren Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022) von 87 EUR/ m².

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der mittleren Kaufpreise/ m² im Zeitraum von 2015 bis 2021.



Für Erholungsgrundstücke wurden durch den Gutachterausschuss 93 Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen (Stichtag 01.01.2022) 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 	20 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 	30 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 	70 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 	115 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 für geeignete Verträge im Auswertzeitraum 2008 bis 2021 wurde mit 4,7 % (Spanne 2,0 % bis 7,0 %) ermittelt.

Preisbestimmende Grundstücksart	Anzahl der geeigneten Verträge	Durchschnittlicher Erbbauzins	Spanne des Erbbauzinses
Gewerbe	0	k.A.	k.A.
Individueller Wohnungsbau	17	4,2 %	3,0 % bis 6,0 %
Wohn- und Geschäftshäuser	4	5,0 %	3,5 % bis 6,0 %
Gebäude Freizeit einschl. Wochenend- und Ferienhäuser	12	5,1 %	2,0 % bis 6,0 %
Soziale Einrichtungen	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 78 Verträge dahingehend untersucht werden, wie sich das prozentuale Verhältnis des Kaufpreises zum Bodenrichtwert darstellt. Dabei wurden Verträge unter 500 m² Grundstücksfläche berücksichtigt. Bei der Arrondierung von Gärten zum Hausgrundstück konnten im Jahr 2021 insgesamt 29 Verträge (Fläche: ≤ 1.000 m²) ausgewertet werden. Das Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert zeigt die nachfolgende Tabelle.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl der Verträge	Durchschnittliches Verhältnis des Kaufpreises/ m ² zum Bodenrichtwert	Spanne des Verhältnisses Kaufpreis/ m ² zum Bodenrichtwert	
			Min	Max
baurechtlich notwendige Flächen	45	85 %	5 %	725 %
baurechtlich nicht notwendige Flächen	33	94 %	9 %	333 %
Hausgärten (Fläche ≤ 1.000 m ²)	29	29 %	5 %	250 %

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

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

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

Bodenrichtwertzonen der Außenbereiche	Bodenrichtwert
Gemeinde Fehrbellin	8 EUR/ m ²
Gemeinde Heiligengrabe	4 EUR/ m ²
Stadt Kyritz	6 EUR/ m ²
Amt Lindow (Mark)	10 EUR/ m ²
Stadt Neuruppin	15 EUR/ m ²
Amt Neustadt (Dosse)	5 EUR/ m ²
Stadt Rheinsberg	11 EUR/ m ²
Amt Temnitz	6 EUR/ m ²
Stadt Wittstock/Dosse	5 EUR/ m ²
Gemeinde Wusterhausen/Dosse	6 EUR/ m ²



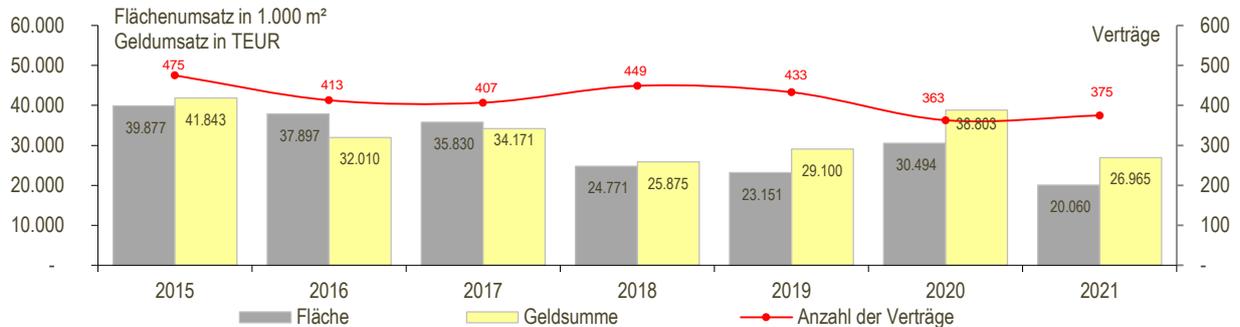
Quelle: Hintergrund: © GeoBasis-DE/LGB, Fachdaten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

6 Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

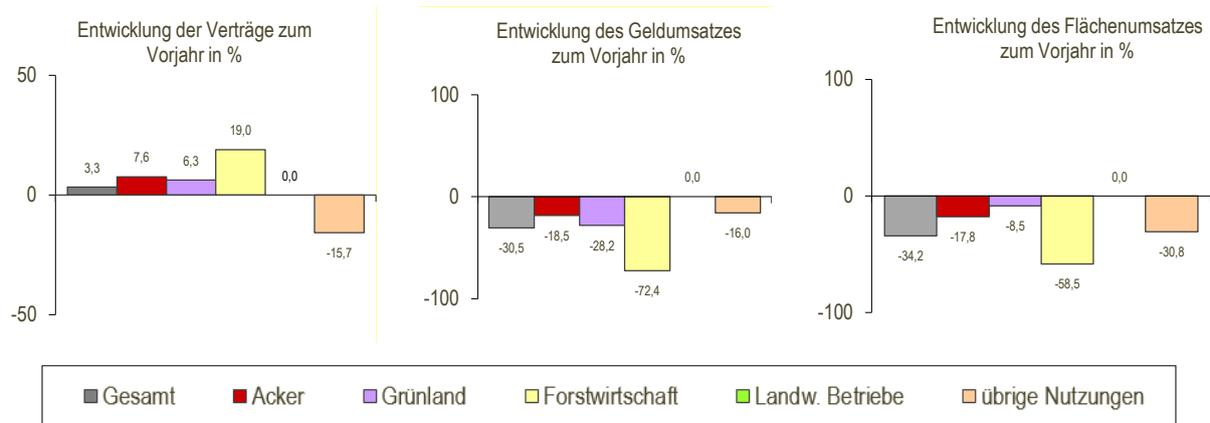
§ 5 Abs. 1 ImmoWertV definiert die land- oder forstwirtschaftlichen Flächen nach ihrem Entwicklungszustand als Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind, ohne dabei Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein.

Die Anzahl der Verträge ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % gestiegen. Der Flächenumsatz sank dagegen um 34,2 % deutlich, ebenso der Geldumsatz um 30 %.

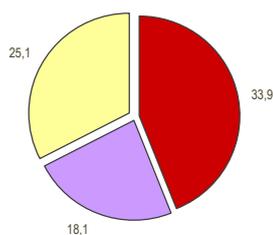


Die durchschnittliche Flächengröße im Berichtszeitraum betrug 53.493 m² (2020/ 84.005 m²) und der mittlere Preis 1,33 EUR/ m² (2020/ 1,17 EUR/ m²).

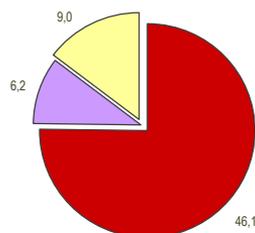
Anteil einzelner Nutzungen am Gesamtumsatz und Entwicklung zum Vorjahr:



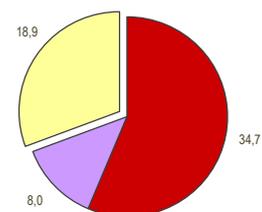
Anteil der Verträge am Gesamtumsatz in %



Anteil des Geldumsatzes am Gesamtumsatz in %



Anteil des Flächenumsatzes am Gesamtumsatz in %

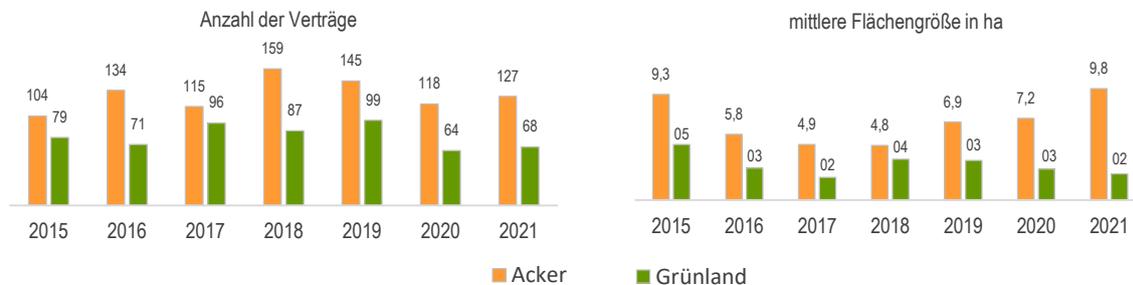


6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Im Berichtszeitraum konnten die Daten von insgesamt 195 Verträgen für reine Acker- und Grünlandflächen (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Verträge für Ackerflächen (127) wurden zu 94,5 % durch Kauf erworben, bei Grünlandflächen (68 Verträge) betrug der Anteil 89,7 %. Durch Tausch wechselten bei Ackerflächen 1,6 % (2 Verträge) und bei Grünland 5,9 % (4 Verträge) den Eigentümer. Bei Zwangsversteigerungen von Ackerflächen wurden 4 Verträge (3,1 %) und bei Grünland 3 Verträge (4,4 %) registriert.

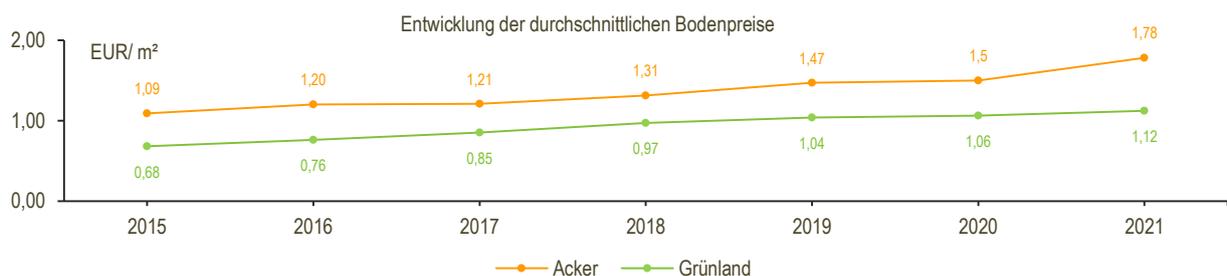
Laut Liegenschaftskataster betrug die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2021 insgesamt 135.495 ha. Das sind 53,6 % der Fläche des gesamten Landkreises. Der Anteil einzelner Nutzungsarten an dieser landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:

Nutzungsart	Fläche (Anteil an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche)
Acker	94.008 ha (69,4 %)
Grünland	40.275 ha (29,7 %)
Unland/ Geringstland	1.212 ha (0,9 %)



6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

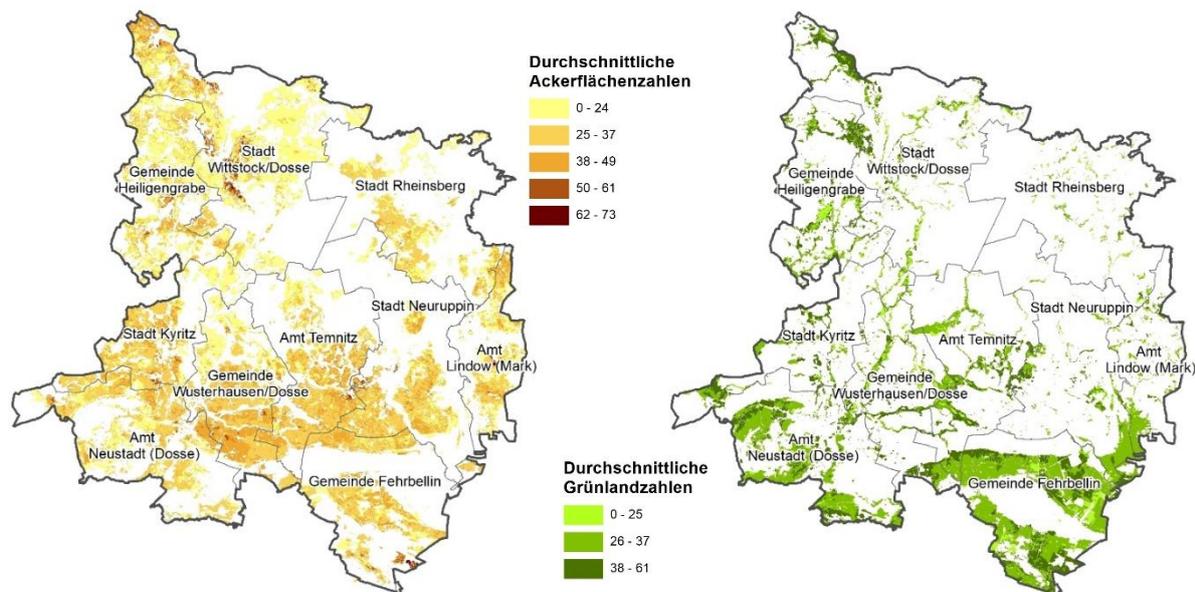


Mittlere Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen:

Nutzungsart	Verträge		Kaufpreisspanne/ m ²		Mittlerer Kaufpreis/ m ²	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ackerland	104	97	0,81 EUR/ m ² bis 4,73 EUR/ m ²	0,60 EUR/ m ² bis 3,00 EUR/ m ²	1,78 EUR/ m ²	1,50 EUR/ m ²
Grünland	50	44	0,22 EUR/ m ² bis 2,00 EUR/ m ²	0,65 EUR/ m ² bis 2,48 EUR/ m ²	1,12 EUR/ m ²	1,06 EUR/ m ²

Eine statistisch sichere Abhängigkeit der Kaufpreise von der Ertragsfähigkeit der Böden (Acker und Grünland) 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 gesunken (-14,4 %), während bei Grünlandflächen der Geldumsatz mit einem Zuwachs von 3,7 % nahezu konstant blieb. Die Anzahl der Verträge für Ackerflächen (41) sind um 64,0 % gestiegen (2020/ 25), der Flächenumsatz verringerte sich um 18,7 %. Bei Grünlandflächen wurden 19 Verträge (2020/ 7) erfasst (171,4 %). Auch der Flächenumsatz erhöhte sich um 33,7 %.

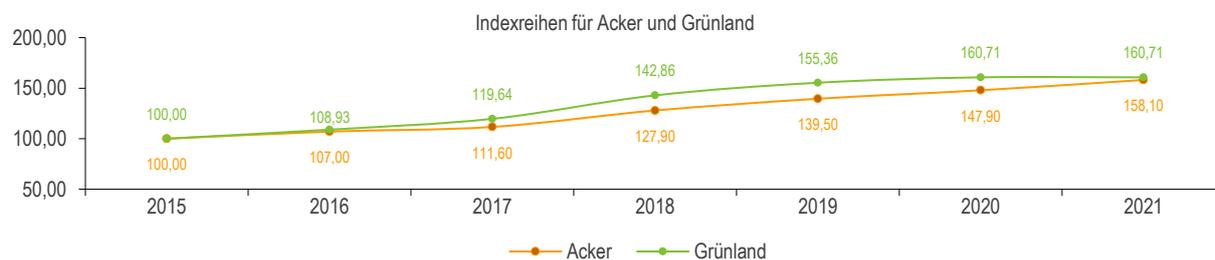
Die mittleren Vergleichskaufpreise (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) für BVVG-Verkäufe liegen über denen der übrigen Verkäufe. Die Entwicklung verläuft bei Ackerflächen etwa proportional. Im Berichtszeitraum ist eine Steigerung der Durchschnittspreise bei Acker und Grünland zu beobachten.

Entwicklung der mittleren Vergleichskaufpreise 2015 bis 2021 (gewöhnlicher Geschäftsverkehr):



6.2.2 Bodenpreisindexreihen

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



6.2.3 Untersuchung landwirtschaftlicher Flächen nach Lage

Es wurden für das Berichtsjahr 2021 Acker- und Grünlandflächen hinsichtlich der Lage Merkmale 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 Verträge 2021	Mittlerer Kaufpreis/ m ² 2021	Mittlerer Bodenrichtwert per 31.12.2020	Durchschnittliches Verhältnis des Kaufpreises/ m ² zum Bodenrichtwert
Ackerland	ortsnah	31	1,84 EUR/ m ²	1,53 EUR/ m ²	120,3 %
	ortsforn	73	1,76 EUR/ m ²	1,55 EUR/ m ²	113,5 %
Grünland	ortsnah	9	1,12 EUR/ m ²	1,17 EUR/ m ²	95,7 %
	ortsforn	41	1,12 EUR/ m ²	1,13 EUR/ m ²	99,1 %

Bei der Untersuchung der Acker- und Grünlandflächen konnten keine Lageabhängigkeiten festgestellt werden.

6.2.4 Unland/ Geringstland und Wasserflächen (nicht ertragsorientiert)

Auch bei Unland/ Geringstland und Wasserflächen (nicht ertragsorientiert) 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
Unland/ Geringstland	6	0,40 EUR/ m ²	0,10 EUR/ m ² bis 0,75 EUR/ m ²
Wasserflächen (nicht ertragsorientiert)	7	0,30 EUR/ m ²	0,16 EUR/ m ² bis 0,58 EUR/ m ²

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 82.981 ha forstwirtschaftlich genutzte Fläche. Das entspricht 32,8 % an der Gesamtfläche des Landkreises.

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

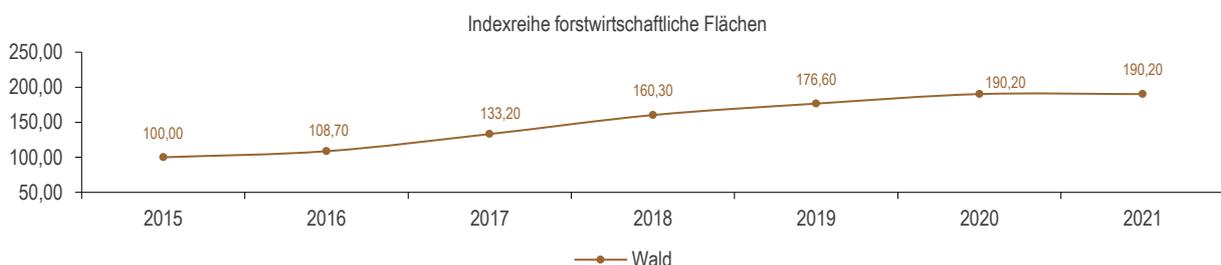
Die Analyse von 75 Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße ab 2.500 m² ergab einen mittleren Kaufpreis von 0,79 EUR/ m² (einschließlich Aufwuchs) bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 2,2 ha. Der Durchschnittspreis des Vorjahres betrug 0,84 EUR/ m². Der mittlere Vergleichskaufpreis bei den Waldflächen ist also im Vergleich zum Vorjahr um 0,05 EUR/ m² gesunken.



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

6.3.2 Indexreihen forstwirtschaftlicher Flächen

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



6.3.3 Untersuchung forstwirtschaftlicher Flächen nach Lage

Für das Berichtsjahr 2021 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.

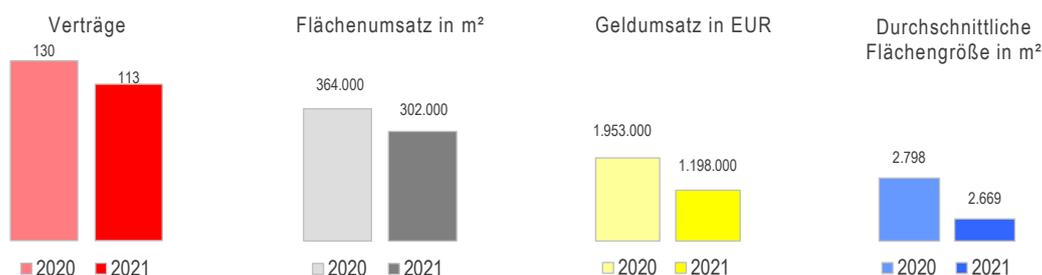
Ortsferne Nutzflächen zeigen eine größere Distanz zur Ortschaft bzw. keine unmittelbare Anbindung zur Ortschaft.

Lage	Anzahl der Verträge 2021	Mittlerer Kaufpreis/ m ² 2021	Mittlerer Bodenrichtwert per 31.12.2020	Durchschnittliches Verhältnis des Kaufpreises/ m ² zum Bodenrichtwert
ortsnah	14	0,92 EUR/ m ²	0,89 EUR/ m ²	103,1 %
ortsfern	61	0,76 EUR/ m ²	0,86 EUR/ m ²	88,2 %

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

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 113 Verträge erfasst, das sind 13,1 % weniger als im Vergleichszeitraum 2020. Der Flächenumsatz bei den sonstigen unbebauten Grundstücken ist mit 30,2 ha (2020/ 36,4 ha) um 17,1 % gesunken. Der Geldumsatz sank ebenfalls deutlich (-38,7 %). Die mittlere Flächengröße betrug 2.669 m² (2020/ 2.798 m²).



Analyse der Grundstücksarten und Nutzungsarten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Entwicklungen (Tendenzen) zum Vorjahr: (Tendenz zum Vorjahr: → gleichbleibend, ↑ steigend ↓ fallend; * nur Verträge ohne Baulichkeiten (z. B. Gartenlaube))

Preisbestimmende Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz gesamt	Mittlere Flächengröße	Geldumsatz gesamt	Mittlerer Kaufpreis/ m ²
Abbauflächen	1	--	--	--	--
Private Grünanlagen	93	167.917 m² ↓	1.806 m²	884.106 EUR ↓	11,21 EUR/ m²
• Hausgärten (inkl. Arrondierungen)	35		716 m ²		10,89 EUR/ m ²
• Eigentumsgärten/ Kleingärten*	19		2.949 m ²		12,50 EUR/ m ²
• Private Grünfläche	39		2.226 m ²		11,59 EUR/ m ²
Wasserflächen	10	23.408 m² ↑	2.341 m²	10.909 EUR ↓	0,42 EUR/ m²
• Private Gräben	4		1.778 m ²		0,36 EUR/ m ²
• Sonstige Wasserflächen	6		2.716 m ²		0,46 EUR/ m ²
Grundstück mit besonderer Funktion	7	37.754 m² ↑	5.393 m²	108.078 EUR ↑	4,82 EUR/ m²
• Schutzeinrichtung (Damm)	2		82 m ²		2,06 EUR/ m ²
• Private Wege	4		1.960 m ²		6,82 EUR/ m ²
• Deponien	1		--		--
Grundstück für Energieanlagen	2	50.070 m² ↑	25.035 m²	81.000 EUR ↓	3,27 EUR/ m²
• Windkraftanlagen	2		25.035 m ²		3,27 EUR/ m ²

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

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

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Durchschnittliches Verhältnis des Kaufpreises/ m ² zum Bodenrichtwert	Spanne Kaufpreis/ m ² zum Bodenrichtwert
Hausgärten-Städte	9	25 %	11 % bis 37 %
Hausgärten-Dörfer	18	35 %	7 % bis 71 %
Eigentums- und Dauerkleingärten-Städte	10	30 %	8 % bis 145 %
Eigentums- und Dauerkleingärten-Dörfer	5	45 %	17 % bis 83 %

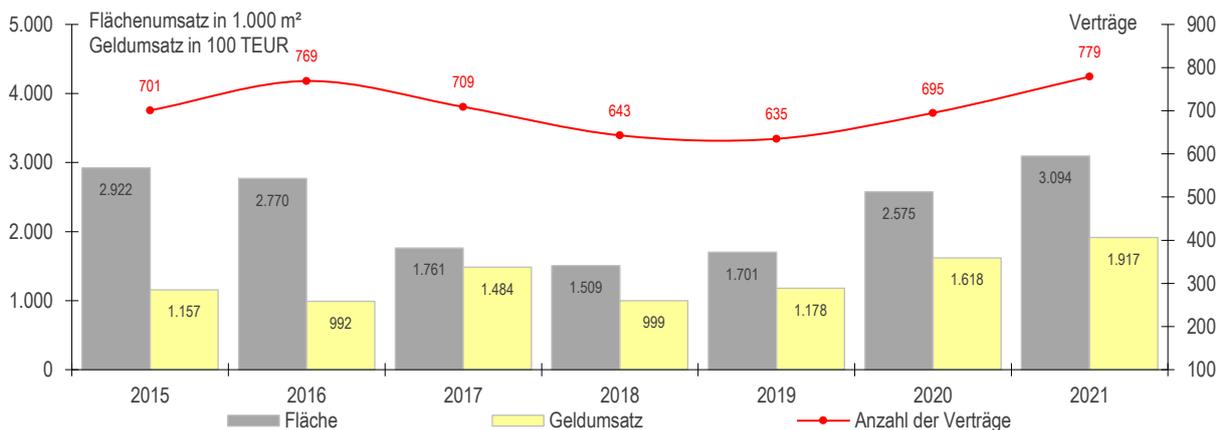
Auch bei Unland/ Geringstland und Wasserflächen (nicht ertragsorientiert) wurden mittlere Kaufpreise aus Kaufverträgen des Berichtszeitraums und des Vorjahres abgeleitet und als Orientierungswerte ermittelt.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Mittlerer Kaufpreis/ m ²	Kaufpreisspanne/ m ²
Unland/ Geringstland	6	0,40 EUR/ m ²	0,10 EUR/ m ² bis 0,75 EUR/ m ²
Wasserflächen (nicht ertragsorientiert)	7	0,30 EUR/ m ²	0,16 EUR/ m ² bis 0,58 EUR/ m ²

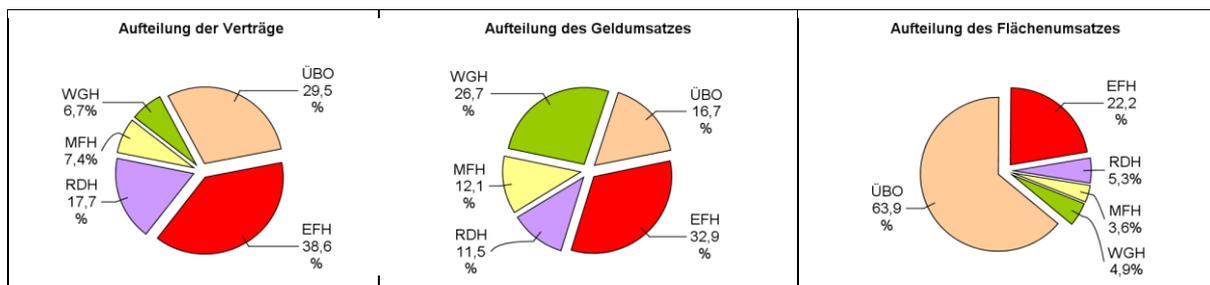
8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

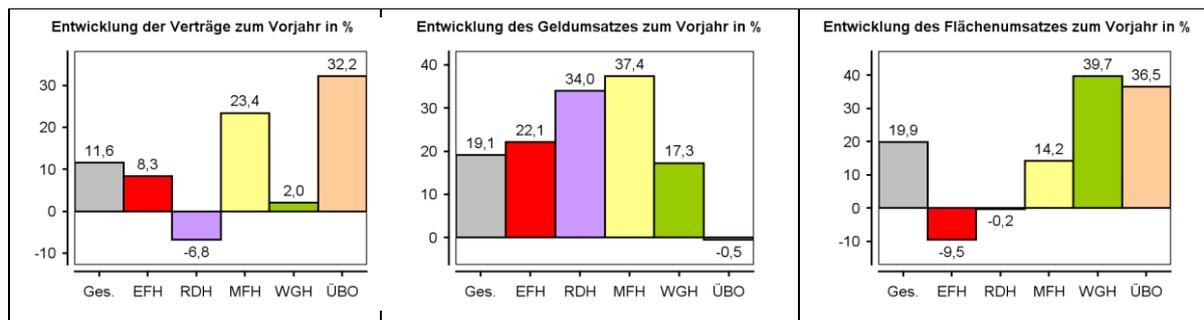
Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, die den Gesamtkaufpreis (Gebäude und Grundstück) maßgeblich bestimmen. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Jahr 2021 insgesamt 779 Verträge für bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das sind 11,6 % mehr als im Vorjahr. Auch der Geldumsatz ist um 19,1 % gestiegen.



Anteil der Gebäudearten am Gesamtumsatz

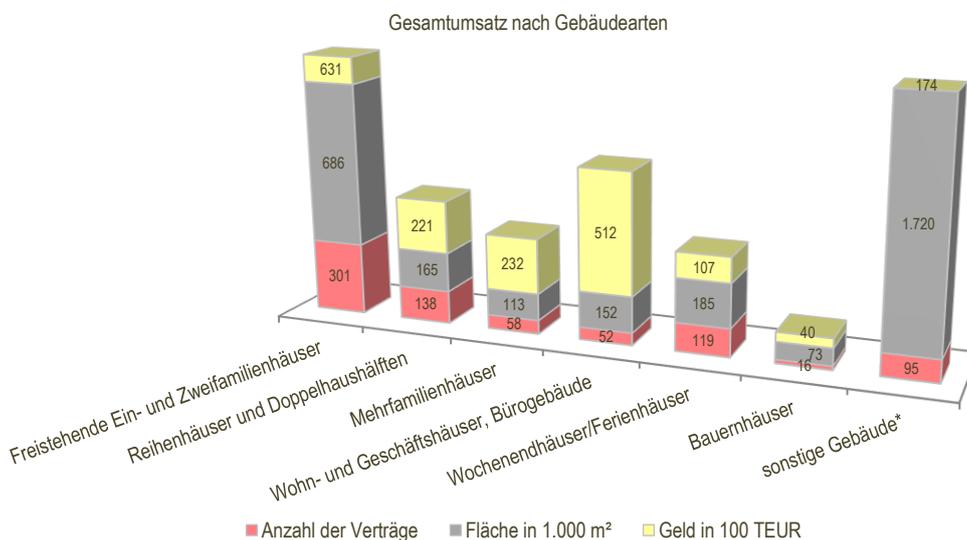


Entwicklung der einzelnen Gebäudearten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum



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

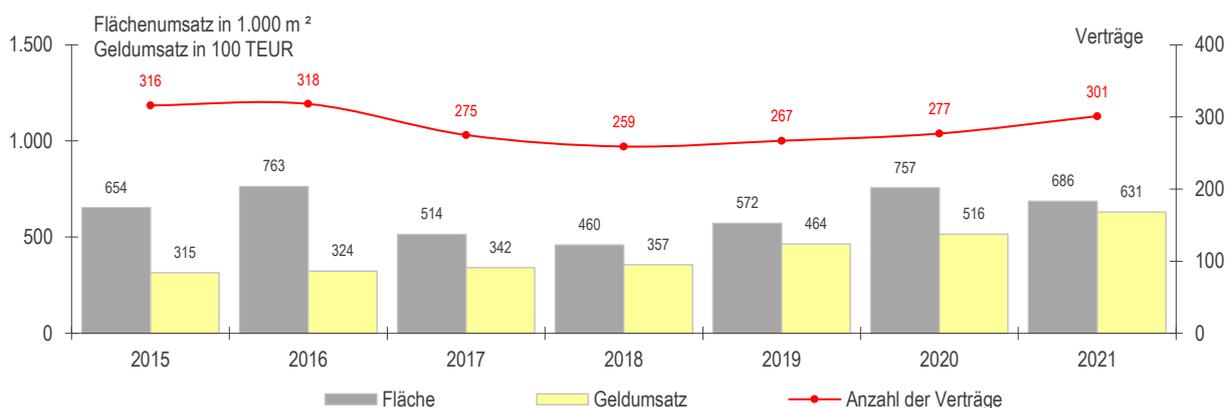
*Wochenend-, Ferien-, Bauernhäuser und sonstige Gebäude, wie Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen u.a.

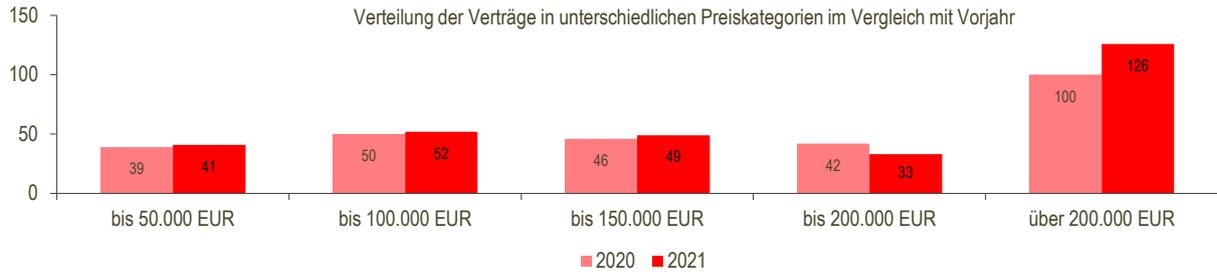


*z.B. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Berichtszeitraum 301 Verträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 24 Verträge (8,3 %) mehr als im Vorjahreszeitraum. Für diese Kaufverträge ist beim Flächenumsatz eine Verringerung um 9,5 % zu verzeichnen, der Geldumsatz hat sich erhöht (22,1 %).



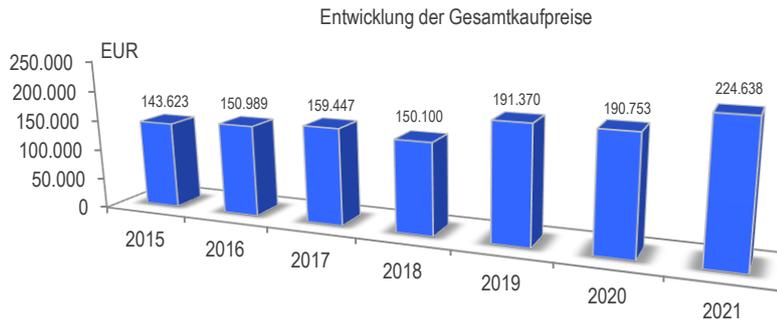


8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 230 Verträge mit freistehenden Einfamilienhäusern, einschließlich der Siedlungs- und Landhäuser, sowie 20 Verträge bebaut mit Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (mit Angabe der Wohnfläche) erfasst und ausgewertet werden.

Ein-/ Zweifamilienhäuser:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2021	2020
mittlere Grundstücksgröße	1.750 m ²	1.783 m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis	224.638 EUR	190.753 EUR
Kaufpreisspanne	15.000 EUR bis 1.500.000 EUR	22.000 EUR bis 1.010.000 EUR



Baualterklassen	Anzahl der Verträge		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR		Mittlere Wohnfläche in m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ² / Wohnfläche) in EUR/ m ²			
									mit Bodenwert		ohne Bodenwert	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Baujahr bis 1948	130	77	1900	1912	204.893	143.184	164	159	1.187	886	937	684
Dörfer	102	64	1897	1910	174.258	131.387	160	161	1.022	818	849	664
Neuruppin/ Alt Ruppin	11	4	1915	1928	327.182	177.500	178	136	1.843	1.341	1.054	701
Städte	17	9	1911	1920	309.576	211.822	183	158	1.755	1.167	1.388	818
Baujahr 1949 bis 1990	84	93	1969	1968	207.163	178.550	137	142	1.541	1.213	1.171	956
Dörfer	53	66	1967	1964	172.464	172.199	137	144	1.312	1.129	1.040	919
Neuruppin/ Alt Ruppin	7	7	1977	1968	425.000	237.714	126	146	3.058	1.535	1.919	950
Städte	24	20	1971	1980	220.254	178.800	142	131	1.606	1.377	1.243	1.078

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

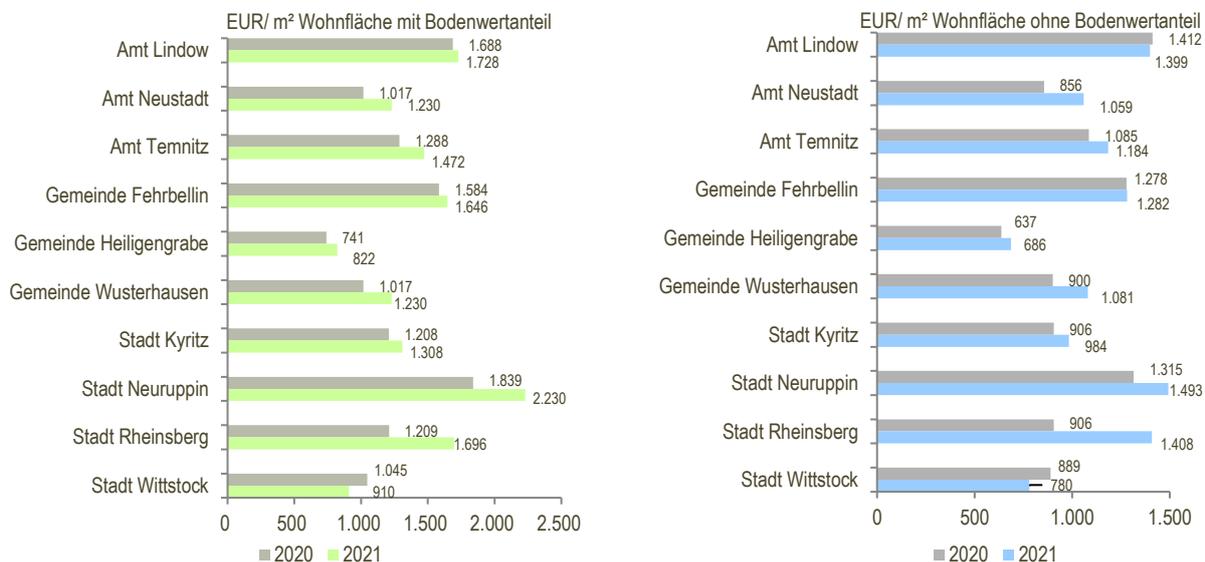
Baualtersklassen	Anzahl der Verträge		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR		Mittlere Wohnfläche in m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ² / Wohnfläche) in EUR/ m ²			
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	mit Bodenwert		ohne Bodenwert	
									2021	2020	2021	2020
Baujahr 1991 bis 2013	35	48	1999	2000	281.168	272.011	144	133	2.073	2.080	1.599	1.730
Dörfer	16	28	1998	1999	258.993	265.564	160	139	1.773	1.936	1.600	1.629
Neuruppin/ Alt Ruppin	9	6	2002	2003	367.000	293.333	115	104	3.118	2.749	1.869	1.938
Städte	10	14	1998	2001	239.400	275.765	145	133	1.611	2.081	1.353	1.841
Baujahr ab 2014	9	8	2019	2017	435.088	302.913	149	109	2.886	2.751	2.358	2.177
Dörfer	6	3	2020	2018	440.991	257.333	154	96	2.857	2.688	2.559	2.488
Neuruppin/ Alt Ruppin	2	3	---	2017	---	369.101	---	127	---	2.923	---	1.949
Städte	1	2	---	2016	---	272.000	---	103	---	2.588	---	2.052

Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ostprignitz-Ruppin insgesamt:

Merkmale	Ergebnis der Auswertung	
	2021	2020
mittlere Wohnfläche	153 m ²	145 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil	1.480 EUR/ m ²	1.340 EUR/ m ²
Kaufpreisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil	90 EUR/ m ² bis 5.682 EUR/ m ²	131 EUR/ m ² bis 4.211 EUR/ m ²
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil	1.153 EUR/ m ²	1.071 EUR/ m ²



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 Verträge zur Ermittlung der Sachwertfaktoren gegeben, insbesondere um den Grundsatz der Modellkonformität zu berücksichtigen. Seit 2015 sind die Gutachterausschüsse verpflichtet, jährlich Sachwertfaktoren für typische Einfamilienhausgrundstücke aus Verträgen zu ermitteln, welche geeignet und nicht älter als drei Jahre sind. Dazu werden die Verkaufsobjekte besichtigt, fotografisch erfasst und mit dem Liegenschaftskataster abgeglichen.

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

Sachwertfaktoren für individuell genutzte, gebrauchte Immobilien	
Gebäudeart:	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Villen, Doppel- und Reihenhäuser
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG)/ vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (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 Drepel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ermittelt, ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjektes
Grundstücksfläche:	Marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße (max. 5.000 m ² in Dörfern)

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

	Zeitraum 2016 bis 2017	Zeitraum 2017 bis 2018	Zeitraum 2018 bis 2019	Zeitraum 2019 bis 2020	Zeitraum 2020 bis 2021
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin	0,96 (39 Verträge)	0,95 (42 Verträge)	1,03 (51 Verträge)	1,06 (75 Verträge)	1,10 (88 Verträge)
Neuruppin/ Alt Ruppin	1,08 (21 Verträge)	1,13 (23 Verträge)	1,14 (37 Verträge)	1,13 (35 Verträge)	1,13 (37 Verträge)
Dörfer im Landkreis	0,99 (84 Verträge)	0,99 (112 Verträge)	1,02 (142 Verträge)	1,12 (177 Verträge)	1,12 (202 Verträge)

Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Städte ohne Neuruppin			1,10 (0,51 bis 1,69)
Grundstücksgröße	303 m ² bis 4.785 m ²	1.226 m ²	
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	18 Jahre bis 75 Jahre	35 Jahre	
Baujahr	1837 bis 2017	1968	
Bruttogrundfläche	60 m ² bis 1.200 m ²	287 m ²	
Wohnfläche	46 m ² bis 668 m ²	149 m ²	
Standardstufe	2 bis 5	-	
Neuruppin			1,13 (0,62 bis 1,64)
Grundstücksgröße	123 m ² bis 2.505 m ²	912 m ²	
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	17 Jahre bis 67 Jahre	35 Jahre	
Baujahr	1890 bis 2017	1965	
Bruttogrundfläche	100 m ² bis 848 m ²	265 m ²	
Wohnfläche	83 m ² bis 314 m ²	136 m ²	
Standardstufe	2 bis 4	-	
Dörfer			1,12 (0,64 bis 1,76)
Grundstücksgröße	210 m ² bis 5.455 m ²	1.831 m ²	
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	12 Jahre bis 70 Jahre	30 Jahre	
Baujahr	1700 bis 2021	1951	
Bruttogrundfläche	110 m ² bis 1.112 m ²	282 m ²	
Wohnfläche	66 m ² bis 396 m ²	146 m ²	
Standardstufe	1 bis 5	-	

8.2.3 Durchschnittliche Wohnflächenpreise (Vergleichsfaktoren/ Gebäudefaktoren)

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

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Brandenburg hat überregionale Gebäudefaktoren für Einfamilienhausgrundstücke zur Verwendung im Vergleichsverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) ermittelt und im Umlaufverfahren 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.gutachterausschuesse-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 Verträgen zur Verfügung. Aus diesem Grund hat der Obere Gutachterausschuss auf der Grundlage eines landeseinheitlichen Erfassungs- und Auswertemodells überregionale durchschnittliche Liegenschaftszinssätze mittels des Programms „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 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 Verträgen geregelt, die für eine Liegenschaftszinssatzermittlung geeignet sind.

Eine ausführliche Darstellung der Rahmenbedingungen finden Sie auf der Homepage der Gutachterausschüsse <https://www.gutachterausschuesse-bb.de> unter dem Menüpunkt „Standardmodelle“.

Modellansätze und Parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Verträge (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 Geschäftshäuser
Rohrertrag	<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	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:

Verwaltungskosten				
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
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 €	
ab 01.01.2021	298 €	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 €
ab 01.01.2021	11,7 €/ m ²		88 €	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	
ab 01.01.2021	3,5 €/ m ²	5,9 €/ m ²	11,7 €/ m ²	
Gesamtnutzungsdauer	Mietausfallwagnis: <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung: 2 % - für gewerbliche Nutzung: 4 % - Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - Reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, ...): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, ...): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL) 			
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt, Mindestrestnutzungsdauer: <ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren 			
Bodenwert	Beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert (31.12. des jeweiligen Vorjahres) ermittelt. Es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.			

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat eigene Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen durchgeführt. Die Daten sind aus den Jahren 2020 und 2021 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

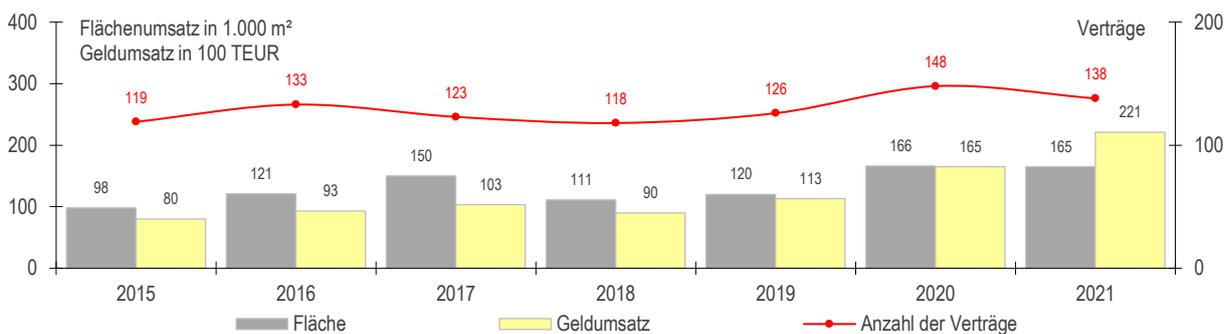
Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Dörfern im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe			
Datenbasis 2020 und 2021			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Mittlerer Liegenschaftszins (Spanne)
82 Verträge			
Bodenrichtwert	4 EUR/ m ² bis 90 EUR/ m ²	24 EUR/ m ²	1,91 % (1,03 % bis 3,03 %)
Wohn- und Nutzfläche	66 m ² bis 348 m ²	144 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre bis 70 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,5 bis 36,9	21,2	
Monatliche Nettokaltmiete	4,50 EUR/ m ² bis 8,50 EUR/ m ²	6,07 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 2020 und 2021			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Mittlerer Liegenschaftszins (Spanne)
65 Verträge			
Bodenrichtwert	8 EUR/ m ² bis 550 EUR/ m ²	95 EUR/ m ²	1,74 % (1,04 % bis 2,75 %)
Wohn- und Nutzfläche	46 m ² bis 314 m ²	136 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre bis 72 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	15,7 bis 53,3	25,3	
Monatliche Nettokaltmiete	4,25 EUR/ m ² bis 11,00 EUR/ m ²	6,79 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

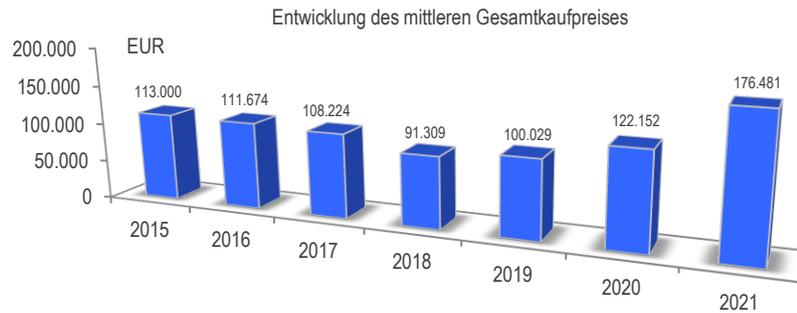
Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden im Berichtszeitraum insgesamt 138 Verträge erfasst, das sind 6,8 % weniger als im Vorjahr. Der Anteil dieser Gebäudearten am Gesamtumsatz aller bebauten Flächen beträgt 17,7 %. Trotz des Rückgangs der Verkäufe bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften blieb der Flächenumsatz konstant. Der Geldumsatz erhöhte sich um 34,0 %.



8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 117 Verträge für selbstständige bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

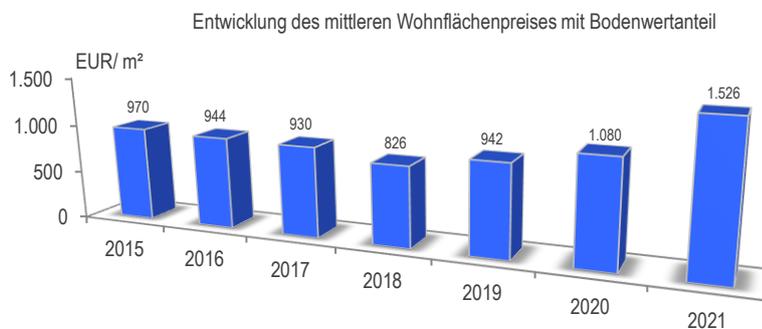
Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2021	2020
mittlere Grundstücksgröße	993 m ²	1.066 m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis	176.481 EUR	122.152 EUR
Kaufpreisspanne	20.000 EUR bis 420.000 EUR	20.000 EUR bis 425.000 EUR



Baualtersklassen	Anzahl der Verträge		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR		Mittlere Wohnfläche in m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ³ / Wohnfläche) in EUR/ m ²			
									mit Bodenwert		ohne Bodenwert	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Baujahr bis 1948	70	87	1909	1910	153.056	109.773	122	114	1.296	942	984	742
Baujahr 1949 bis 1990	30	24	1696	1963	148.400	108.313	104	103	1.470	1.001	941	813
Baujahr 1991 bis 2013	9	6	2000	1997	294.933	210.014	110	119	2.593	1.830	1.672	1.429
Baujahr ab 2014	11	5	2021	2019	329.485	298.551	133	108	2.470	2.947	2.262	2.587

Reihenhäuser/ Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin insgesamt:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2021	2020
mittlere Wohnfläche	118 m ²	112 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil	1.526 EUR/ m ²	1.080 EUR/ m ²
Kaufpreisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil	181 EUR/ m ² bis 4.949 EUR/ m ²	187 EUR/ m ² bis 3.677 EUR/ m ²
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil	1.121 EUR/ m ²	865 EUR/ m ²



³ 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 2016 bis 2017	Zeitraum 2017 bis 2018	Zeitraum 2018 bis 2019	Zeitraum 2019 bis 2020	Zeitraum 2020 bis 2021
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin	1,10 (13 Verträge)	1,03 (17 Verträge)	1,09 (35 Verträge)	1,21 (39 Verträge)	1,14 (31 Verträge)
Neuruppin/ Alt Ruppin	1,16 (20 Verträge)	1,13 (16 Verträge)	1,14 (9 Verträge)	1,20 (24 Verträge)	1,16 (33 Verträge)
Dörfer im Landkreis	1,01 (23 Verträge)	0,98 (19 Verträge)	1,01 (36 Verträge)	1,14 (68 Verträge)	1,14 (63 Verträge)

Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Städte ohne Neuruppin			1,14 (0,69 bis 1,37)
Grundstücksgröße	30 m² bis 2.014 m²	774 m²	
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	17 Jahre bis 42 Jahre	22 Jahre	
Baujahr	1850 bis 1997	1913	
Bruttogrundfläche	90 m² bis 1.036 m²	240 m²	
Wohnfläche	48 m² bis 323 m²	121 m²	
Standardstufe	2 bis 4	-	
Neuruppin			1,16 (0,91 bis 1,67)
Grundstücksgröße	61 m² bis 1.366 m²	549 m²	
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	17 Jahre bis 75 Jahre	39 Jahre	
Baujahr	1915 bis 2020	1972	
Bruttogrundfläche	73 m² bis 600 m²	210 m²	
Wohnfläche	56 m² bis 163 m²	114 m²	
Standardstufe	2 bis 4	-	
Dörfer			1,14 (0,76 bis 1,50)
Grundstücksgröße	75 m² bis 4.881 m²	1376 m²	
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre bis 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	14 Jahre bis 40 Jahre	21 Jahre	
Baujahr	1865 bis 1989	1934	
Bruttogrundfläche	90 m² bis 483 m²	214 m²	
Wohnfläche	48 m² bis 247 m²	108 m²	
Standardstufe	1 bis 4	-	

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 den Jahren 2020 und 2021 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

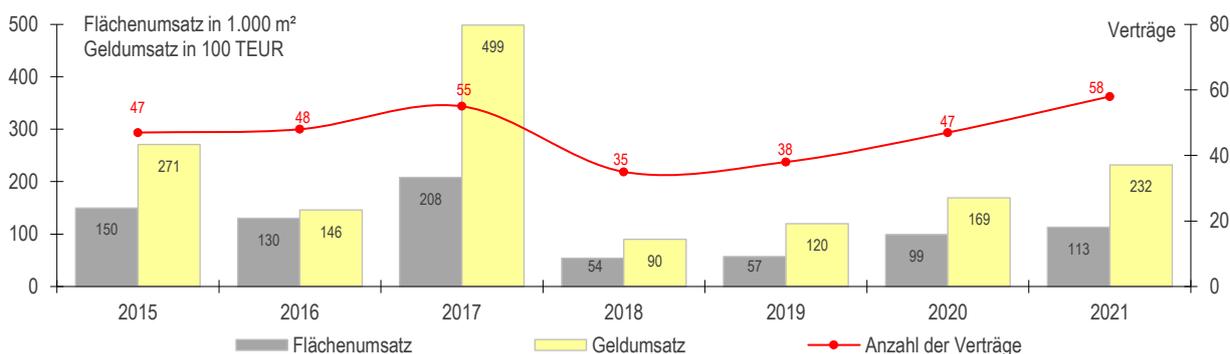
Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe			
Datenbasis 2020 und 2021			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Mittlerer Liegenschaftszins (Spanne)
43 Verträge			
Bodenrichtwert	5 EUR/ m ² bis 550 EUR/ m ²	111 EUR/ m ²	2,14 % (1,11 % bis 3,19 %)
Wohn- und Nutzfläche	60 m ² bis 173 m ²	111 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre bis 75 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,2 bis 34,7	21,0	
Monatliche Nettokaltmiete	4,60 EUR/ m ² bis 10,00 EUR/ m ²	6,91 EUR/ m ²	

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

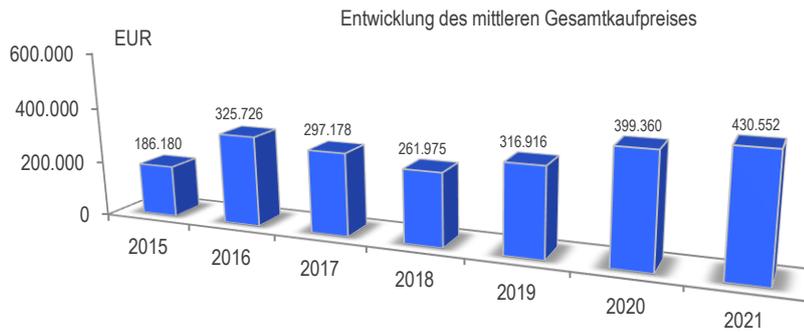
Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser (mindestens 3 Wohneinheiten und Gewerbemietanteil bis 20 %) konnten im Berichtszeitraum die Daten aus 58 Verträgen in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht 7,4 % der Verträge bebauter Grundstücke im Landkreis. Der Anteil am gesamten Geldumsatz beträgt 12,1 %.

Neben einem Anstieg der Verträge (23,4 %) sind auch der Flächenumsatz (14,2 %) und der Geldumsatz (37,4 %) gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen.



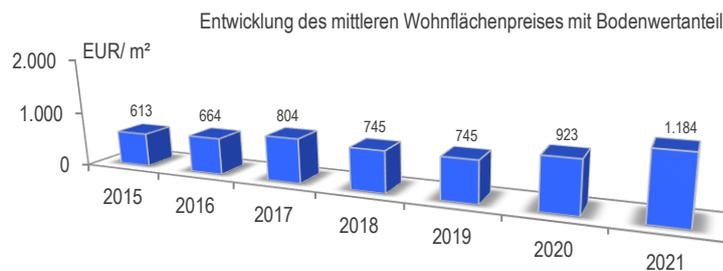
Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 47 Verträge mit Mehrfamilienhäusern erfasst und ausgewertet werden:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2021	2020
mittlere Grundstücksgröße	1.720 m ²	1.321 m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis	430.552 EUR	399.360 EUR
Kaufpreisspanne	60.000 EUR bis 1.477.400 EUR	70.000 EUR bis 2.200.000 EUR



Wohnflächenpreise

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2021	2020
mittlere Wohnfläche	389 m ²	404 m ²
Wohnflächenspanne	106 m ² bis 1.498 m ²	107 m ² bis 1.880 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil	1.184 EUR/ m ²	923 EUR/ m ²
Kaufpreisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil	193 EUR/ m ² bis 3.263 EUR/ m ²	116 EUR/ m ² bis 2.244 EUR/ m ²
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil	986 EUR/ m ²	717 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 den Jahren 2020 und 2021 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil bis 20 %) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe Datenbasis 2020 und 2021			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Mittlerer Liegenschaftszins (Spanne)
39 Verträge			
Bodenrichtwert	8 EUR/ m ² bis 230 EUR/ m ²	72 EUR/ m ²	2,88 % (1,57 % bis 4,55 %)
Wohn- und Nutzfläche	106 m ² bis 1.880 m ²	427 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre bis 57 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,2 bis 27,2	16,2	
Monatliche Nettokaltmiete	3,87 EUR/ m ² bis 10,00 EUR/ m ²	5,78 EUR/ m ²	

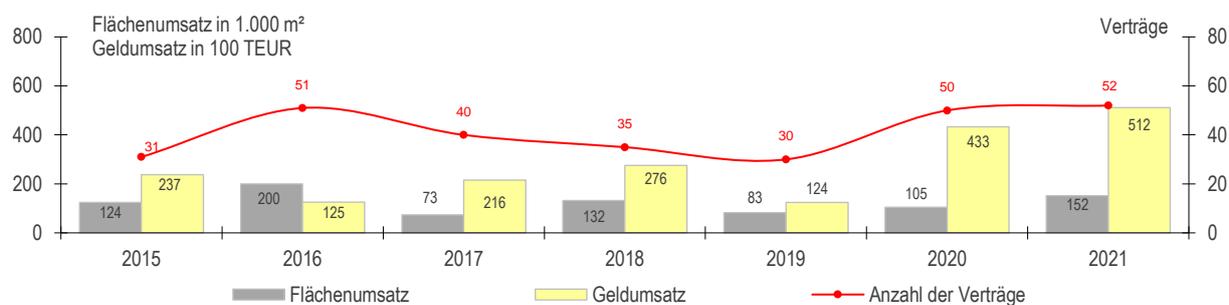
Der überregionale Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau im Land Brandenburg wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum wurden in diesem Teilmarkt insgesamt 52 Verträge registriert. Die mit Büro-, Wohn- und Geschäftshäusern (Gewerbemietanteil > 20 % und < 80 %) bebauten Grundstücke haben damit einen Anteil am Gesamtumsatz von 6,7 % (2020/ 7,2 %).

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Flächenumsatz um 39,7 %. Der Geldumsatz ist um 17,3 % gestiegen.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden insgesamt 45 Verträge für selbständig nutzbare Grundstücke erfasst, darunter 32 Wohn- und Geschäftshäuser, 2 Geschäftshäuser, 7 Bürogebäude und 4 eingeschossige Verkaufshallen.

Die Analyse einzelner Gebäudearten ergab folgende Auswertungen:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung		
	Wohn- und Geschäftshäuser	Bürogebäude	Verkaufshallen
Anzahl der Verträge	32	7	4
mittlere Grundstücksgröße	895 m²	5.823 m²	13.750 m²
mittlerer Gesamtkaufpreis	445.998 EUR	637.857 EUR	7.167.500 EUR
Kaufpreisspanne	35.000 EUR bis 1.500.000 EUR	228.000 EUR bis 1.600.000 EUR	410.000 EUR bis 23.850.000 EUR

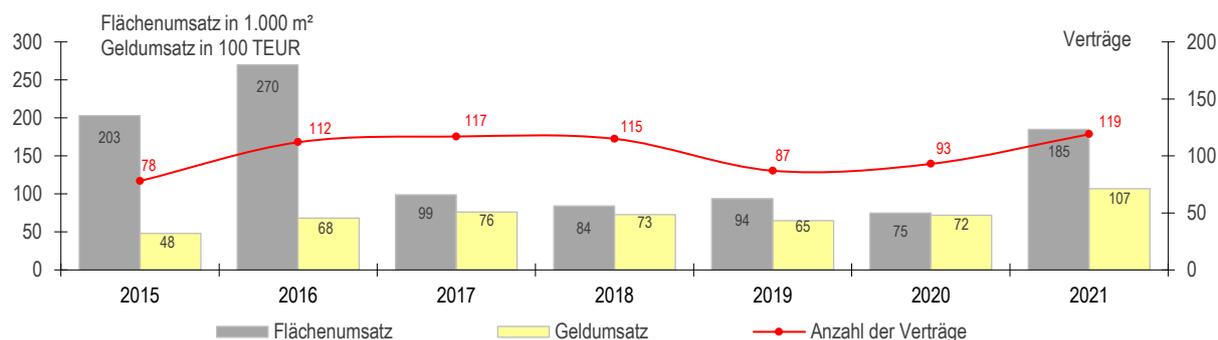
Für die sachverständige Bewertung derartiger Objekte wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

8.6 Sonstige bebaute Objekte

8.6.1 Wochenend- und Ferienhäuser

8.6.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Erholungsobjekte sind im Landkreis Ostprignitz-Ruppin unverändert nachgefragt. Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 119 Verträge (2020/ 93) in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht einem Anteil von 15,3 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke. Der Flächenumsatz ist dabei deutlich um 144,2 % gestiegen, auch der Geldumsatz erhöhte sich um 47,6 %.

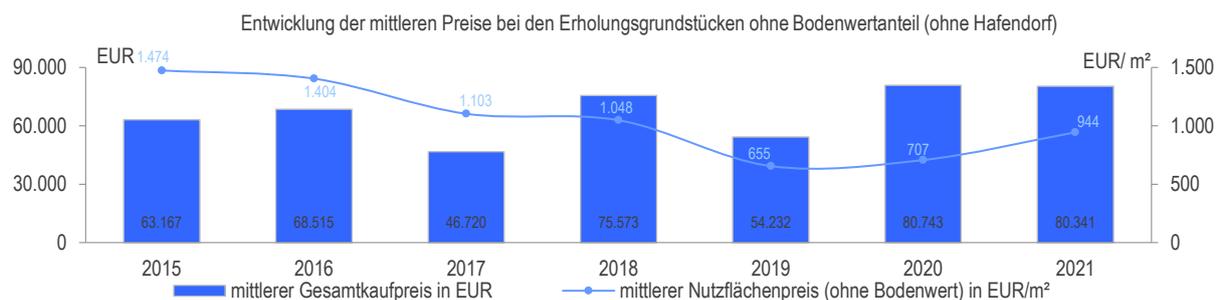


Die Analyse von 97 selbstständig nutzbaren Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Hafendorf Rheinsberg) mit Angabe der Wohnfläche ergab die folgenden Werte:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2021	2020
Baujahresspanne	1937 bis 2020	1920 bis 2018
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil	881 EUR/ m ²	707 EUR/ m ²
mittlere Wohnfläche	41 m ²	44 m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis	78.882 EUR	80.743 EUR
Kaufpreisspanne	10.000 EUR bis 561.000 EUR	9.000 EUR bis 426.000 EUR

Hinsichtlich des Modernisierungsgrades wurden 97 Verträge untersucht:

Objekte	Mittlerer Kaufpreis	Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil		Mittlere Wohnfläche	Anzahl der Verträge
		Mittel	Spanne		
Neuerichtung und überwiegend umfassende Renovierung/ Umbau nach 1991 (Standardstufe 3 und 4)	146.373 EUR	1.692 EUR/ m ²	104 EUR/ m ² bis 6.115 EUR/ m ²	48 m ²	29
mittlere Modernisierung nach 1990 (Standardstufe 2)	61.886 EUR	812 EUR/ m ²	140 EUR/ m ² bis 2.385 EUR/ m ²	40 m ²	44
nicht modernisiert (kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) (Standardstufe 1)	34.388 EUR	283 EUR/ m ²	54 EUR/ m ² bis 551 EUR/ m ²	36 m ²	24



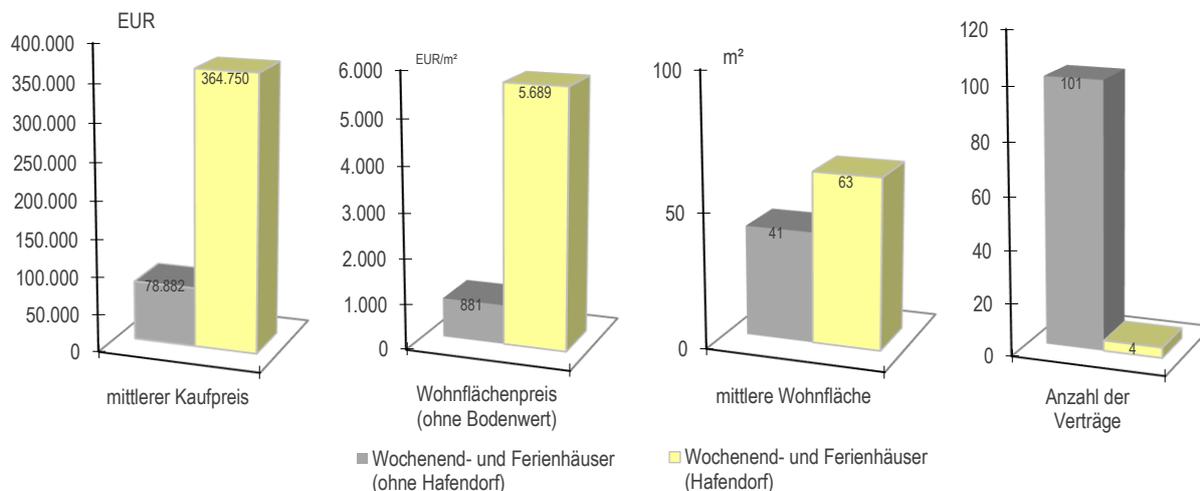
8.6.1.2 Wertfaktoren

Auf Grund der geringen Anzahl von Verträgen im Auswertzeitraum 2021 können keine regionalen Untersuchungen durchgeführt und veröffentlicht werden. Im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg werden überregionale Analysen und Wertfaktoren von Erholungsgrundstücken bezogen auf die Lage (Wasserlage) ausgewiesen.

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 wurden hier 4 Ferienhäuser mit einem mittleren Kaufpreis von 364.750 EUR und einem Wohnflächenpreis (ohne Bodenwertanteil) von 5.689 EUR/ m² veräußert. Die mittlere Wohnfläche der Verträge lag bei 63 m².

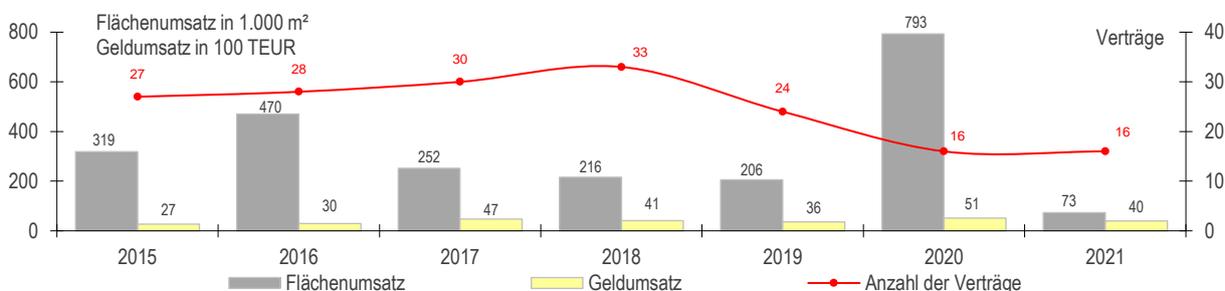


8.6.2 Bauernhäuser

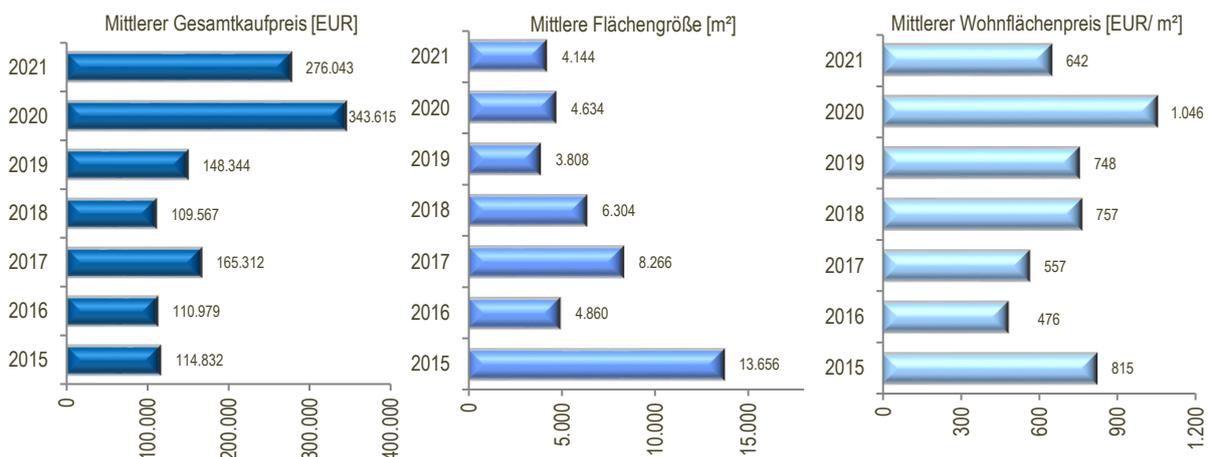
8.6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Insgesamt konnten 16 Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden (unverändert im Vergleich zum Vorjahr 2020/ 16 Verträge). Dagegen sind sowohl der Flächenumsatz (-90,7 %) als auch der Geldumsatz (-22,1 %) deutlich gesunken.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 14 Verträge ausgewertet. Ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes wurde ein mittlerer Kaufpreis von 276.043 EUR (2020/ 343.615 EUR) ermittelt. Der Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil beträgt 1.213 EUR/ m² Wohnfläche.



8.6.2.2 Orientierende Auswertungen der Bauernhäuser

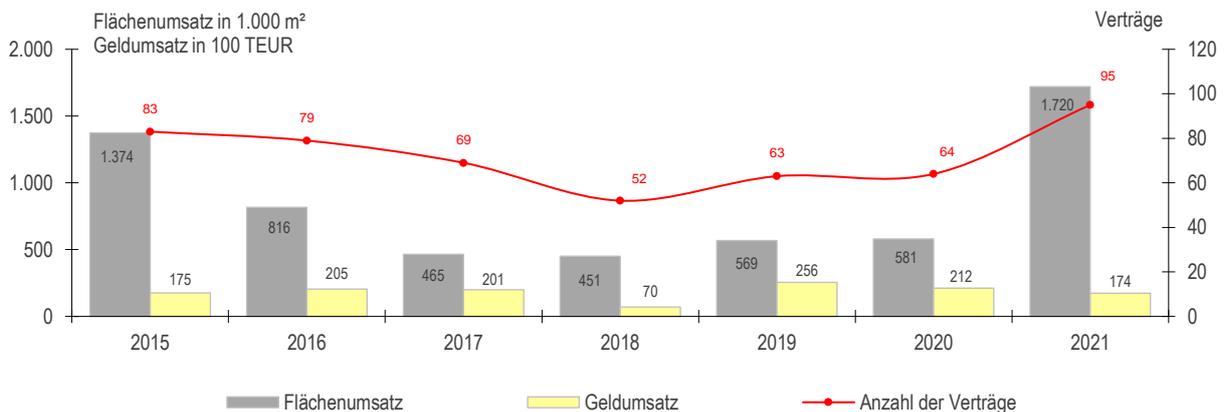
Bauerngehöfte/ Resthofstellen ermittelt aus den Kaufpreisen 2021 mit einer und/ oder zwei Wohneinheit/ en	
geeignete Verträge	14
mittlerer Gesamtkaufpreis	276.043 EUR
mittlere Grundstücksfläche	4.144 m ²
mittlere Wohnfläche	231 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil	946 EUR/ m²
Kaufpreisspanne Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil	239 EUR/ m ² bis 2.059 EUR/ m ²
davon	ggf. Mittelwerte
Standardstufe 1 (1 KF)	605 EUR/ m ²
Standardstufe 2 (11 KF)	937 EUR/ m ²
Standardstufe 3 (2 KF)	1.167 EUR/ m ²
mittlerer Marktanpassungsfaktor	1,09
davon	Mittelwerte
Kaufpreis bis 150.000 EUR (3 KF)	0,77
Kaufpreise über 150.000 EUR (11 KF)	1,18

8.6.3 Sonstige Gebäude

8.6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Im Jahr 2021 konnten 95 Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen sowie ausgewertet werden. Der Anteil dieser Verträge am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke betrug 12,2 %. Es wurden 172 ha Fläche umgesetzt. Das entspricht einer Steigerung von 196,0 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz war im Vergleich mit dem Jahr 2020 leicht rückläufig (-12,6 %).



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden insgesamt 59 selbständig nutzbare sonstige Gebäuden erfasst, darunter 8 Lagergebäude, 16 landwirtschaftliche Gebäude (Scheune, Halle), 6 Werkstätten, 6 Hotels/ Pensionen und 9 Einzelgaragen.

Gebäudeart (Anzahl geeignete Verträge)	Mittlerer Kaufpreis	Kaufpreisspanne
Lagergebäude (8)	266.305 EUR	9.000 EUR bis 1.150.000 EUR
Scheunen, Schuppen, landwirtschaftliche Hallen (16)	78.244 EUR	2.200 EUR bis 330.000 EUR
Werkstätten (6)	89.000 EUR	10.000 EUR bis 257.000 EUR
Hotels, Gaststätten, Pensionen (6)	492.369 EUR	23.258 EUR bis 1.169.000 EUR
Einzelgarage (9)	8.629 EUR	1.300 EUR bis 21.000 EUR

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.

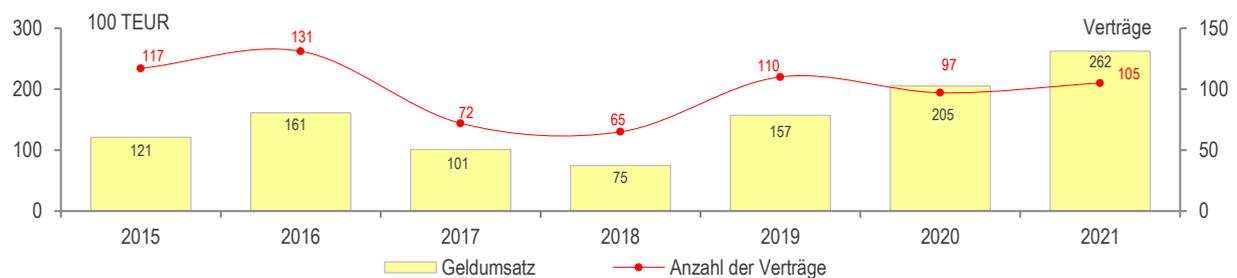
9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Beim Wohnungseigentum wurden im Berichtszeitraum insgesamt 105 Verträge erfasst, davon 64 Erstverkäufe, 38 Weiterverkäufe und 2 Verträge in Form Sondereigentum „Kasernenstuben“ (70,5 % Anteil am Gesamtumsatz Wohnungs- und Teileigentum). Die Anzahl der Verträge ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (8,2 %). Der Geldumsatz ist deutlich gestiegen auf 26,2 Mio. EUR (27,9 %).

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 2015.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 94 Verträge (64 Erstverkäufe und 28 Weiterveräußerungen) mit Wohnflächenangabe ausgewertet werden.

Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2021	2020
mittlere Wohnfläche	79 m ²	81 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis	4.131 EUR/ m ²	3.267 EUR/ m ²
Wohnflächenpreisspanne	2.471 EUR/ m ² bis 7.222 EUR/ m ²	526 EUR/ m ² bis 4.615 EUR/ m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis	315.312 EUR	273.188 EUR
Gesamtkaufpreisspanne	180.000 EUR bis 552.876 EUR	30.531 EUR bis 540.000 EUR

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2021	2020
mittlere Wohnfläche	71 m ²	77 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis	1.881 EUR/ m ²	1.966 EUR/ m ²
Wohnflächenpreisspanne	455 EUR/ m ² bis 3.846 EUR/ m ²	445 EUR/ m ² bis 6.020 EUR/ m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis	140.214 EUR	170.751 EUR
Gesamtkaufpreisspanne	25.000 EUR bis 500.000 EUR	33.150 EUR bis 1.133.333 EUR

davon

Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin (13 Verträge)	2021	2020
mittlere Wohnfläche	76	74 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis	2.657 EUR/ m ²	1.991 EUR/ m ²
Wohnflächenpreisspanne	1.540 EUR/ m ² bis 3.846 EUR/ m ²	467 EUR/ m ² bis 4.315 EUR/ m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis	210.077 EUR	152.060 EUR
Gesamtkaufpreisspanne	67.000 EUR bis 500.000 EUR	35.000 EUR bis 423.420 EUR
Landkreis ohne Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin (15 Verträge)	2021	2020
mittlere Wohnfläche	66	83 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis	1.209 EUR/ m ²	1.911 EUR/ m ²
Wohnflächenpreisspanne	455 EUR/ m ² bis 2.968 EUR/ m ²	445 EUR/ m ² bis 6.020 EUR/ m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis	79.667 EUR	211.250 EUR
Gesamtkaufpreisspanne	25.000 EUR bis 220.000 EUR	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 Weiterverkäufen sind leicht rückläufig.

Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Baualtersklassen	Anzahl der Verträge		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR		Mittlere Wohnfläche in m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ⁴ / Wohnfläche) in EUR/ m ²	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Baujahr ab 2015	64	44	2021	2020	315.312	290.379	79	83	4.131	3.462

Im Berichtsjahr existieren keine Verträge in den Baualtersklassen vor 2015.

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Baualtersklassen	Anzahl der Verträge		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR		Mittlere Wohnfläche in m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ⁵ / Wohnfläche) in EUR/ m ²	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Baujahr bis 1948	6	11	1906	1890	278.167	125.455	100	80	2.780	1.531
Baujahr 1949 bis 1990	9	9	1964	1971	63.444	88.347	63	66	1.009	1.322
Baujahr 1991 bis 2013	11	15	1999	1997	113.773	251.095	61	84	1.890	2.455
Baujahr ab 2014	2	3	2015	2018	217.250	182.333	71	59	3.063	3.050

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

⁵ und folgende Fußnote

9.2.3 Liegenschaftszinssätze

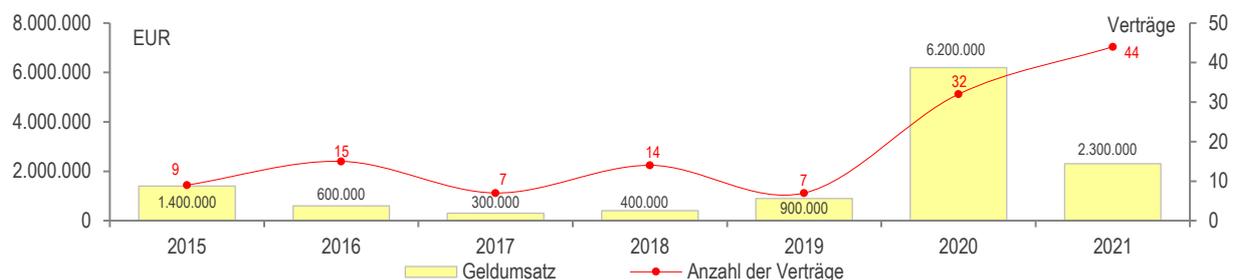
Das Land Brandenburg veröffentlicht Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern u.a. für den weiteren Metropolitanraum im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.

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 44 Verträge (42 Erstverkäufe, 2 Weiterverkäufe) für die Auswertung zur Verfügung. Die Anzahl der Verträge hat sich zum Vorjahr um 37,5 % erhöht. Der Geldumsatz verringerte sich deutlich um 62,7 %. Deutlich wird diese Entwicklung im nachstehenden Diagramm.



9.3.2 Durchschnittliche Nutzflächenpreise

Bei 41 Verträgen handelt es sich um Stellplätze, bei denen keine Flächenangaben zu ermitteln waren. Bei den Stellplatz-Verträgen beträgt der mittlere Kaufpreis 32.825 EUR, bei einer Kaufpreisspanne von 6.500 bis 42.500 EUR. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 3 Verträge (unterschiedliche Gebäudearten) erfasst (2 Erstverkäufe, 1 Weiterverkauf).

10 Bodenrichtwerte

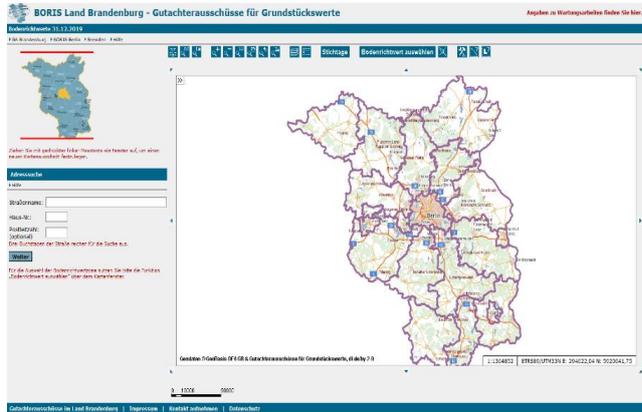
10.1 Allgemeine Informationen

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

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

§ 196 BauGB verpflichtet die Gutachterausschüsse flächendeckend Bodenrichtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind 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 über die Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg abrufbar www.gutachterausschuesse-bb.de.



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

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

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

Zum Stichtag 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in seiner Beratung am 01.02.2022 insgesamt 370 Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Dörfern des Landkreises (einschließlich der Ortsteile und „faktisch baureifes Land“ in den Außenbereichen) beschlossen.

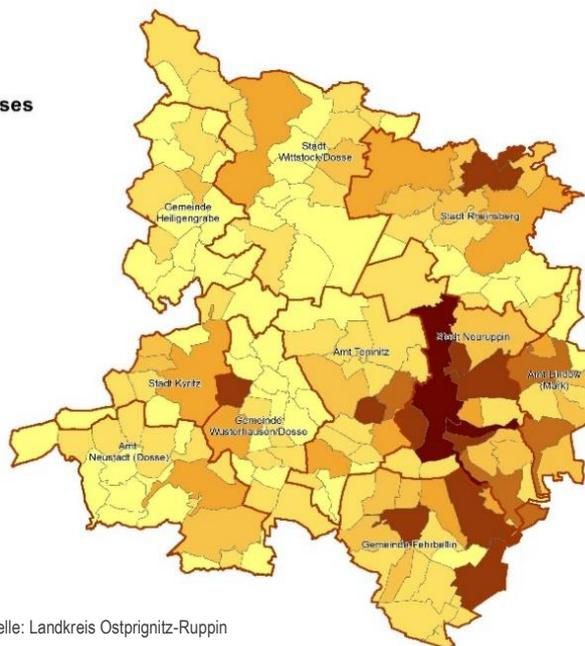
Für Erholungsgebiete wurden 93 Werte und für innerstädtisches und überregionales Gewerbe 33 Bodenrichtwerte ermittelt.

Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau (Bodenrichtwertmittel der Gemarkungen) der Richtwerte für Wohnbauland (Stichtag 01.01.2022) für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Legende

Bodenrichtwertniveau des Landkreises

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



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für Wohnbebauung in den Dörfern und Städten des Landkreises haben sich im Vergleich zum Bodenrichtwertstichtag 31.12.2020 erhöht.

Die prozentuale Steigerung der Bodenrichtwerte in den Stadtgebieten und Dörfern wurde abhängig von der Bodenrichtwertzonengröße in den jeweiligen Ämtern, Gemeinden und Städten des Landkreises ermittelt.

Amt/ Gemeinde/ Stadt	Stadtgebiet	Dörfer (Ortsteile)
Gemeinde Fehrbellin	0 %	20 %
Gemeinde Heiligengrabe	ohne	14 %
Stadt Kyritz	10 %	23 %
Amt Lindow (Mark)	6 %	42 %
Stadt Neuruppin	17 %	14 %
Amt Neustadt (Dosse)	0 %	14 %
Stadt Rheinsberg	3 %	38 %
Amt Temnitz	ohne	21 %
Stadt Wittstock/Dosse	26%	17 %
Gemeinde Wusterhausen/Dosse	13 %	23 %
Gewichteter Gesamtmittelwert	15 %	20 %

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

- Gewerbepark (Herzberg) von 4 EUR/ m² auf 8 EUR/ m²,
- Treskow I (Neuruppin) von 20 EUR/ m² auf 28 EUR/ m² und
- An der Ringstraße (Wusterhausen) von 7 EUR/ m² auf 8 EUR/ m².

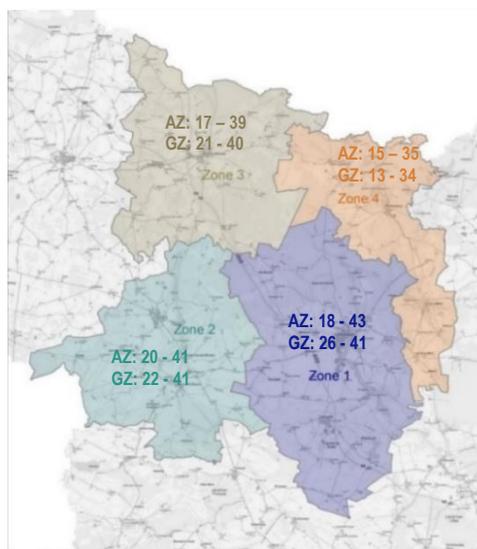
Die Bodenrichtwerte für Erholungsflächen werden anhand der Lageeinstufung ermittelt. Bei den Zonen mit einfachem bis sehr gutem Erholungswert wurden Bodenrichtwerte zwischen 10 EUR/ m² bis 250 EUR/ m² beschlossen.

10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Zum Stichtag 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 12 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte basieren auf geeigneten Verträgen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) des Jahres 2021. Bei geringer Kauffallanzahl wurden Verträge aus dem Jahr 2020 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 folgende Tabelle beinhaltet die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Stichtag 01.01.2022).

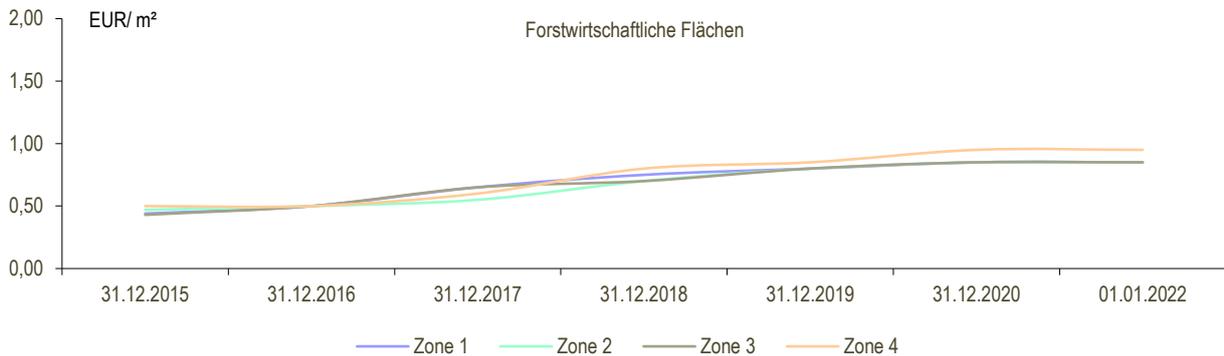
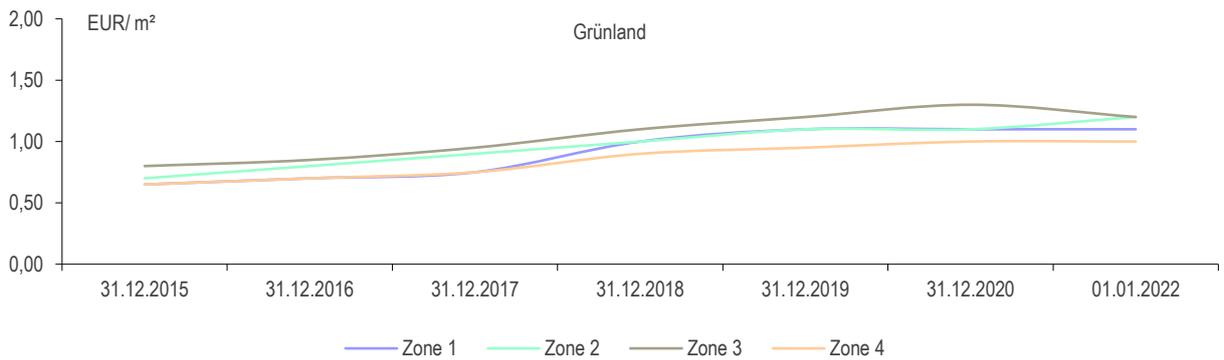
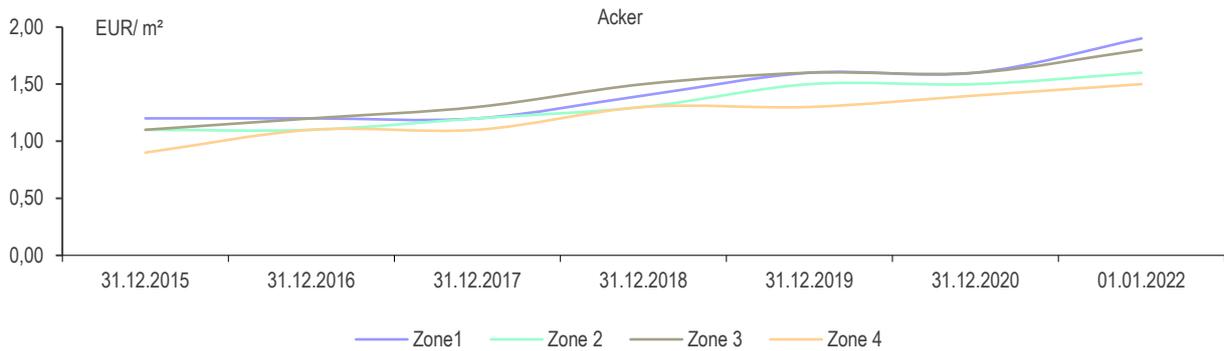
	Acker	Grünland	Wald*
Zone 1	Stadt Neuruppin, Amt Temnitz, Gemeinde Fehrbellin		
	1,90 EUR/ m ²	1,10 EUR/ m ²	0,85 EUR/ m ²
Zone 2	Stadt Kyritz, Amt Neustadt (Dosse), Gemeinde Wusterhausen/Dosse		
	1,60 EUR/ m ²	1,20 EUR/ m ²	0,85 EUR/ m ²
Zone 3	Stadt Wittstock/Dosse, Gemeinde Heiligengrabe		
	1,80 EUR/ m ²	1,20 EUR/ m ²	0,85 EUR/ m ²
Zone 4	Stadt Rheinsberg, Amt Lindow (Mark)		
	1,50 EUR/ m ²	1,00 EUR/ m ²	0,95 EUR/ m ²

*einschließlich Aufwuchs



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

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



Der Obere Gutachterausschuss führt eine landesweite Auswertung zur Ermittlung des Bodenwertanteils an den Kaufpreisen für Waldflächen durch. Nähere Angaben können dem aktuellen Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg (Kapitel 5.5 „Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen“) entnommen werden.

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 01.01.2022 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.

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

11 Nutzungsentgelte/ Mieten

11.1 Nutzungsentgelte

In der ehemaligen DDR wurden u.a. Bodenflächen zu Erholungs- und 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 Verwaltung, Dienstleistungen, Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II, Rechtsgrundlagen, Richtlinie zur Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung verfügbar.

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

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

12.1 Örtlicher Gutachterausschuss

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

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

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

www.gutachterausschuesse-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, einer Stellvertreterin und ehrenamtlichen Gutachterin sowie aus weiteren acht ehrenamtlichen Gutachtern. Eine Übersicht aller Gutachter ist im Anhang (Kapitel 13.1) beigefügt.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Amt für Kataster, Geoinformation und IT des Landkreises eingerichtet ist.

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

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

Hauptaufgabe der Geschäftsstelle ist die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Sie ist 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 Gutachterin:

- *Frau Dr. Iris Homuth*
Dr. agr., Diplom-Agraringenieurin
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

weitere ehrenamtliche Gutachter/innen:

- *Herr Gunter Genau*
Regionalteamleiter Technische Leitung im Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
- *Herr Bernhard Krätzig*
Dipl.-Ingenieur, Architekt
- *Frau Jutta Lucka*
Dipl.-Ingenieurin (FH), Wertermittlung
- *Herr Dirk Pospiech*
Immobilienmakler
- *Frau Yvonne Rohr*
Dipl.-Bauingenieurin (FH)
Immobiliengutachterin/ Immobiliensachverständige
- *Frau Uta Steinke*
Sparkassenbetriebswirtin

ehrenamtliche Gutachterinnen der zuständigen Finanzbehörde:

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

13.2 Anschriften der Amts-, Stadt- und Gemeindeverwaltungen

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

Städte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

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

Stadt Rheinsberg		Seestraße 21 16831 Rheinsberg Telefon: 033931 55-0 Fax: 033931 55-250 stadt@rheinsberg.de www.rheinsberg.de	mit den Ortsteilen Basdorf, Braunsberg, Dierberg, Dorf Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen
Stadt Wittstock/Dosse		Markt 1 16909 Wittstock/Dosse Telefon: 03394 429-0 Fax: 03394 429-102 buergermeister@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 Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4299 03371 608-9221	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de www.teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/ Oder	03332 58023-13 03332 58023-50	gaa@uckermark.de www.uckermark.de
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d. Havel	03381 5862-03 03381 5862-04	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de www.stadt-brandenburg.de
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	0355 612-4213 0355 61213-4203	gutachterausschuss@cottbus.de www.cottbus.de
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	0331 289-3182 0331 28984-3183	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de www.potsdam.de
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss beim Landesbetrieb LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335 5582-520 0335 5582-503	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de www.geobasis-bb.de
Landesbetrieb LGB (Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg) Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0331 8844-123 0331 8844-16-123	kundenservice@geobasis-bb.de www.geobasis-bb.de

13.4 Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
AZ	Ackerzahl
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaut
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
BW	Bodenwert
EFH	Einfamilienhaus
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
FFH	Fauna-Flora-Habitat
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GZ	Grünlandzahl
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KF	Kauffall/ Verträge
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