

Grundstücksmarktbericht 2024

Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
Geschäftsstelle	beim Amt für Kataster und Geoinformation Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin Telefon: 03391/ 688 6211 Telefax: 03391/ 688 6209 E-Mail: gutachter@opr.de Internet: https://gutachterausschuss.brandenburg.de
Berichtszeitraum	01.01.2024 bis 31.12.2024
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2024 abgeschlossenen Verträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2025 in der Geschäftsstelle vorgelegt wurden.
Datum der Veröffentlichung	April 2025
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://gutachterausschuss.brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de oder als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,00 EUR ¹
Titelfoto	Marktplatz, Ecke Wichmannstraße/ Karl-Marx-Straße in Neuruppin (Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin, 2025)
Nutzungsbedingungen:	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dlde/ by2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland –Namensnennung–Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://gutachterausschuss.brandenburg.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2022 dl-de/by-2-0 (http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://gutachterausschuss.brandenburg.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
1.0	24.04.2025	gesamt	Veröffentlichung
1.1	10.11.2025	41/42	zu 8.2.4 Die bisherige Veröffentlichung der LIZI-Merkmale bezog sich auf den Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Dörfern. Nunmehr werden Tabellen und Diagramme für den Liegenschaftszinssatz individueller Wohnungsbau in Städten und Dörfern in Verbindung mit der zuvor aufgeführten Zusammenfassung dargestellt.

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, Kultur, Bildung und Forschung	6
4	Übersicht über die Umsätze	6
4.1	Vertragsvorgänge	6
4.2	Geldumsatz	7
4.3	Flächenumsatz	9
5	Bauland	10
5.1	Allgemeines	10
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	13
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	13
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	13
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	14
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke	14
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	14
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	16
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	16
5.6	Sonstiges Bauland	16
5.7	Erbbaurechte	18
5.8	Sonderauswertungen	18
5.8.1	Arrondierungsflächen	18
5.8.2	Abrissobjekte	18
5.8.3	Ufer-/ Wassergrundstücke	18
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	19
6.1	Allgemeines	19
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	20
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	21
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	23
6.2.3	Untersuchung landwirtschaftlicher Flächen nach Lage	23
6.2.4	Untersuchung der Flächenabhängigkeit vom Kaufpreis	24
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	24

6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	25
6.3.2	Indexreihen forstwirtschaftlicher Flächen	26
6.3.3	Untersuchung forstwirtschaftlicher Flächen nach Lage.....	26
6.3.4	Untersuchung der Flächenabhängigkeit vom Kaufpreis.....	27
7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	27
7.1	Sonstige Flächen.....	27
7.2	Flächen des Gemeinbedarfs.....	29
8	Bebaute Grundstücke	30
8.1	Allgemeines	30
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	32
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	32
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein-/ Zweifamilienhäuser.....	35
8.2.3	Vergleichsfaktoren/ Gebädefaktoren.....	38
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	38
8.2.5	Erbbaurechte	42
8.3	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	42
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	43
8.3.2	Sachwertfaktoren	45
8.3.3	Vergleichsfaktoren/ Gebädefaktoren.....	46
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	47
8.3.5	Erbbaurechte	47
8.4	Mehrfamilienhäuser	47
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	47
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	49
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	50
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	50
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	51
8.5.3	Erbbaurechte	51
8.6	Sonstige bebaute Objekte	51
8.6.1	Wochenend- und Ferienhäuser.....	51
8.6.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung	51
8.6.1.2	Hafendorf Rheinsberg	53
8.6.1.3	Erbbaurechte	53
8.6.2	Bauernhäuser	53
8.6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	53
8.6.2.2	Orientierende Auswertungen der Bauernhäuser.....	54
8.6.3	Sonstige Gebäude	54
8.6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	54
9	Wohnungs- und Teileigentum	55

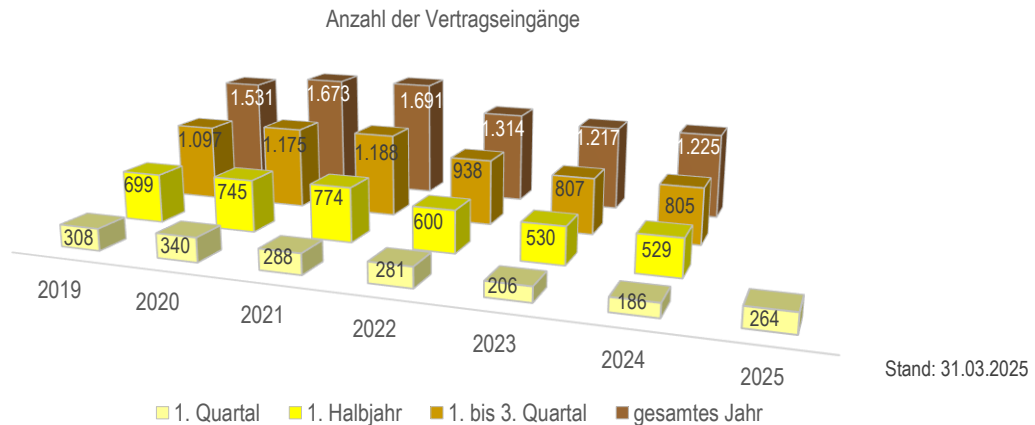
9.1	Allgemeines	55
9.2	Wohnungseigentum.....	55
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	55
9.2.2	Durchschnittliche Wohnflächenpreise	57
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	58
9.3	Teileigentum	59
9.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	59
9.3.2	Durchschnittliche Nutzflächenpreise	60
10	Bodenrichtwerte	60
10.1	Allgemeine Informationen	60
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	61
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	61
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	63
10.3	Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten.....	64
11	Nutzungsentgelte/ Mieten	65
11.1	Nutzungsentgelte.....	65
11.2	Mieten.....	65
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	66
12.1	Örtlicher Gutachterausschuss	66
12.2	Oberer Gutachterausschuss.....	67
13	Anhang	68
13.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis OPR.....	68
13.2	Anschriften der Amts-, Stadt- und Gemeindeverwaltungen.....	69
13.3	Anschriften der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg	71
13.4	Abkürzungsverzeichnis.....	72

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

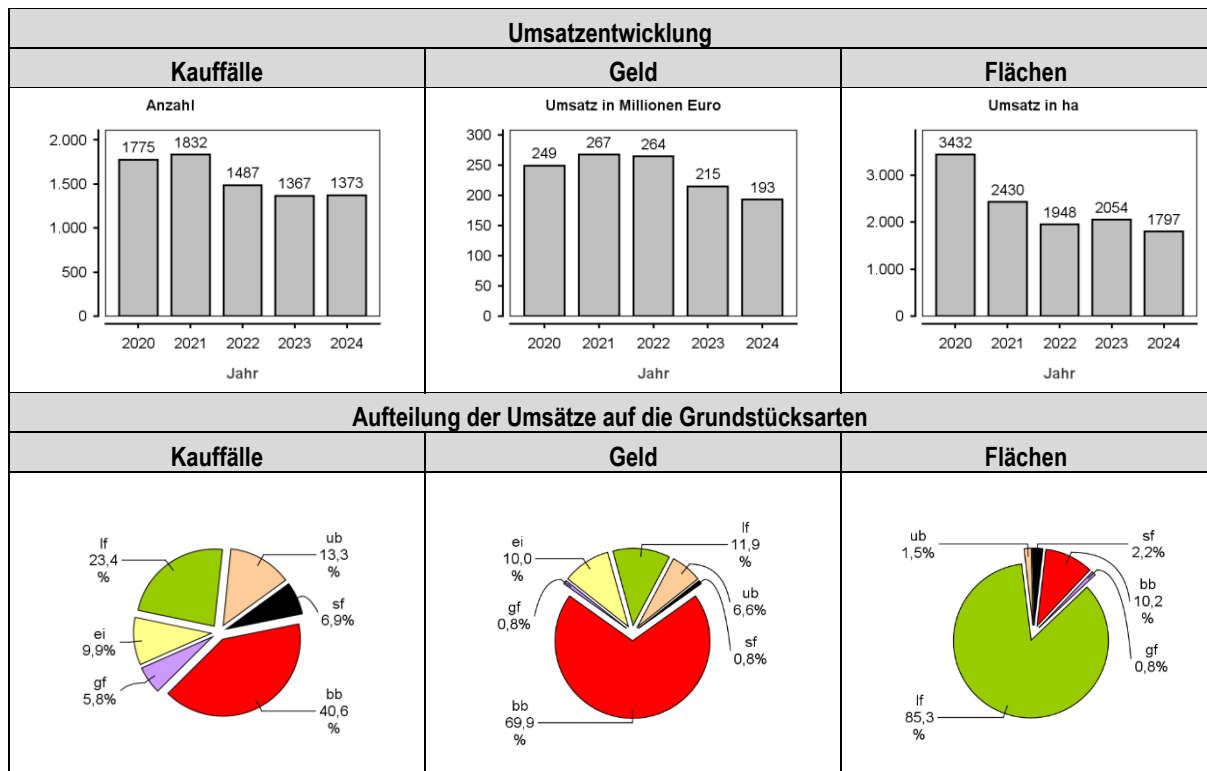
Die Datengrundlage der Analysen im Grundstücksmarktbericht sind alle in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bis zum 15.02.2025 eingegangenen entgeltlichen Kaufverträge aus dem Kalenderjahr 2024 (insgesamt 1.373 Kauffälle aus 1.225 Verträgen).

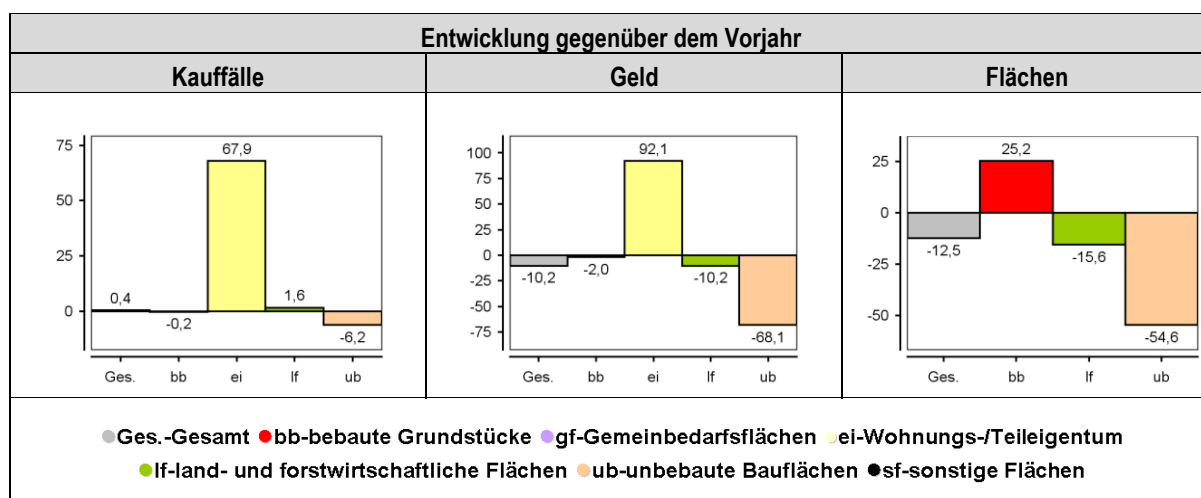
Der Vergleich der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingegangenen notariell beglaubigten Verträge in den einzelnen Quartalen zeigt bis 2021 einen gleichbleibenden Verlauf, ab 2022 ist eine rückläufige Entwicklung erkennbar. Im Jahr 2024 ist die Anzahl der Vertragseingänge leicht gestiegen.

Zum Stand 31.03.2025 sind bereits 42 % mehr Kaufverträge eingegangen als 1. Quartal 2024.



Für das Jahr 2024 geben die folgenden Diagramme einen Überblick über die Umsatzentwicklung und -aufteilung auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.





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

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes des Landkreises Ostprignitz-Ruppin wird im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht analysiert und aufgezeigt. Die Marktanalyse basiert auf statistischen Auswertungen der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS). Sie ermöglicht es, eine Übersicht über die durchschnittlichen Kaufpreise sowie den jährlichen Geld- und Flächenumsatz für alle Grundstücksteilmärkte zu erstellen. Durch Vergleiche mit vergangenen Berichtszeiträumen können die Entwicklungen am Grundstücksmarkt dargestellt werden. Der Grundstücksmarktbericht informiert somit über die Umsatz- und Preisentwicklung der jeweiligen Teilmärkte (z. B. bebaute Bauflächen/Grundstücke, land- und forstwirtschaftliche Flächen) 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:

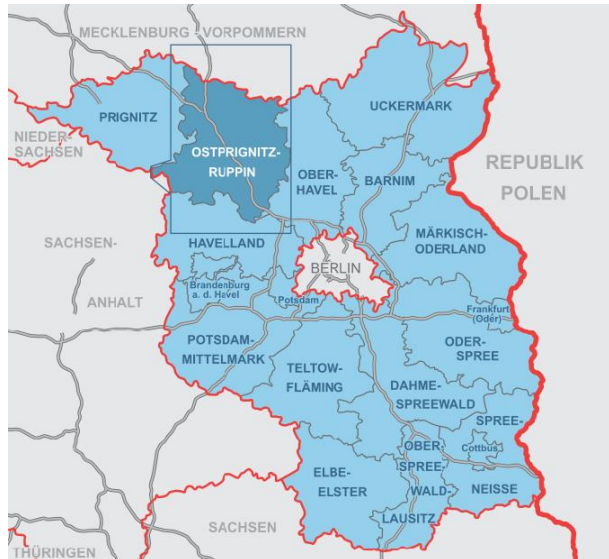
Neuruppin, Kyritz, Wittstock/Dosse, Rheinsberg

Amtsfreie Gemeinden:

Fehrbellin, Heiligengrabe, Wusterhausen/Dosse

Ämter:

Neustadt (Dosse), Lindow (Mark), Temnitz



Quelle: Übersicht/ Titel der Topografischen Regionalkarte 1:100.000 der LGB

Zum Landkreis gehören fünf der 100 flächengrößten Gemeinden Deutschlands (Wittstock/Dosse, Rheinsberg, Neuruppin, Fehrbellin und 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.

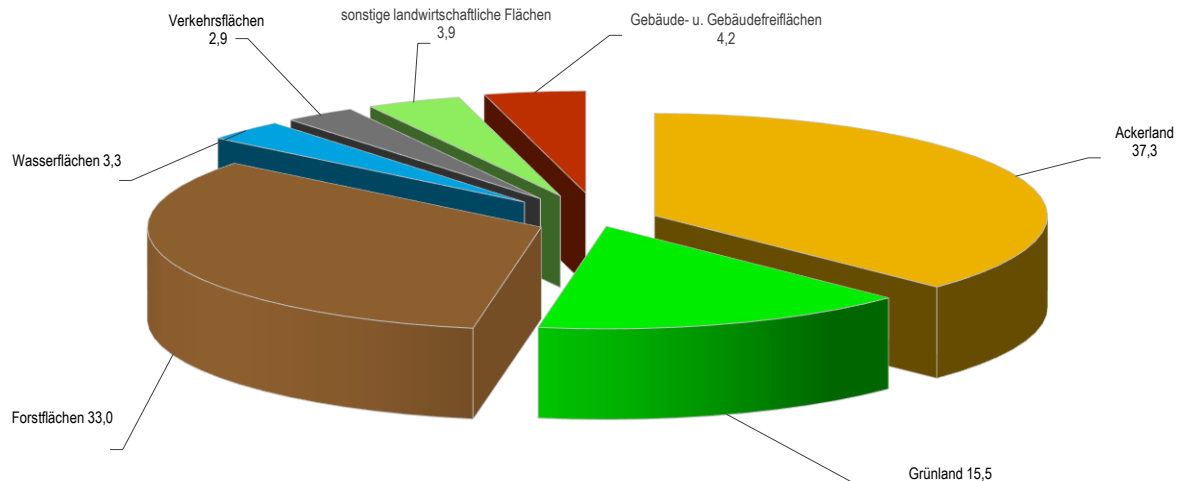


Quelle: Hintergrund: © GeoBasis-DE/LGB, Fachdaten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Übersicht über die Flächennutzung

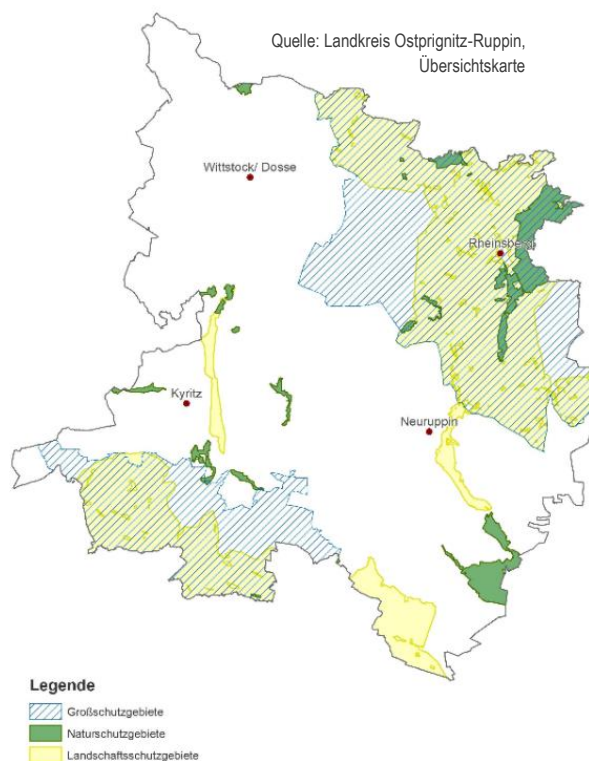
Fast 90 % der Fläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Der Anteil der reinen Landwirtschaftsflächen beträgt ca. 53 % und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von etwa 50 %. Auf die forstwirtschaftlichen Flächen entfällt ca. 1/3-Anteil.

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.



Quelle: Flächenstatistik der Nutzungsarten im Liegenschaftskataster

Verschiedene Naturlandschaften prägen den Landkreis. Der Anteil der geschützten Flächen beträgt etwa ein Drittel der Gesamtfläche (772 km²).



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

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.

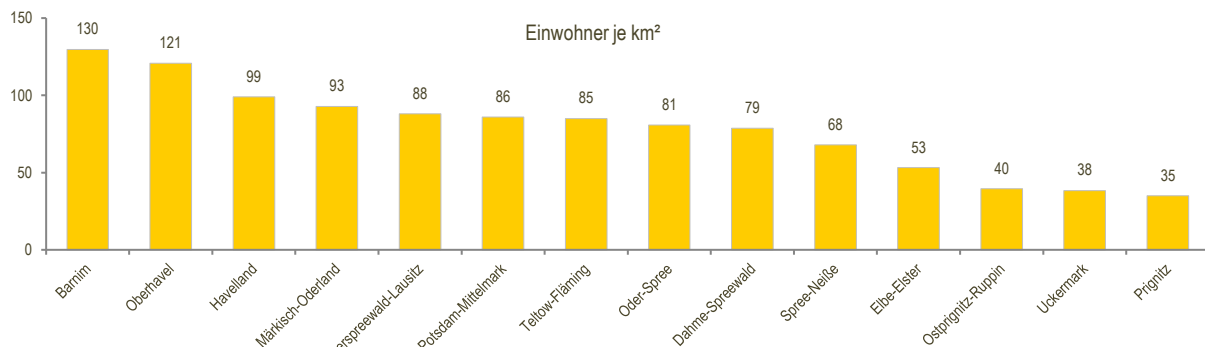
Einen großen Schatz der Natur besitzt Ostprignitz-Ruppin mit der Kyritz-Ruppiner Heide, die sich mit 12.000 Hektar auf dem Gebiet des Landkreises befindet und die seit 2021 zum Naturpark Stechlin-Ruppiner Land gehört. Diese Landschaft ist eine der größten zusammenhängenden Heideflächen Europas mit einer Aussichtsplattform auf dem Sielmann-Hügel in der Kyritz-Ruppiner Heide. Das ehemalige „Bombodrom“ ist zum Ausflugsziel für Naturfreunde geworden.

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Im Land Brandenburg leben ca. 2,58 Mio. Einwohner in 14 Landkreisen und 4 kreisfreien Städten. Die Landkreise bestehen aus 413 Gemeinden. Davon sind 143 Gemeinden amtsfrei und haben eine eigene Verwaltung. 270 Gemeinden sind amtsangehörig, d.h. ein Amt besteht aus mehreren Gemeinden und hat eine gemeinsame Verwaltung.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist mit ca. 187.500 Einwohner die bevölkerungsreichste Stadt im Land Brandenburg. Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist hinsichtlich der Einwohnerzahl mit seinen ca. 99.900 Einwohnern per 31.12.2023 zweitkleinster Landkreis im Land Brandenburg.

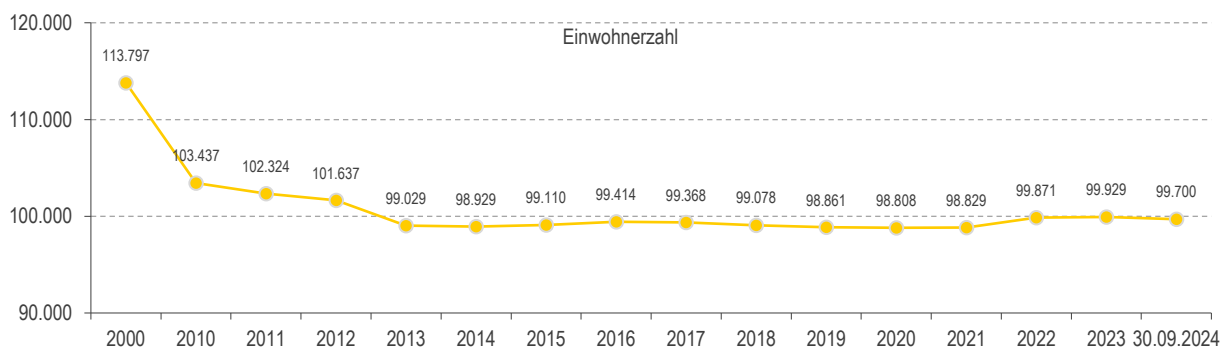
Die Bevölkerungsdichte der Landkreise (ohne kreisfreie Städte) per 31.12.2023 im Land Brandenburg veranschaulicht die folgende Abbildung.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Mit einer Bevölkerungsdichte von 40 Einwohnern je km² zählt er zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.

Seit 2013 waren die Einwohnerzahlen des Landkreises Ostprignitz-Ruppin nahezu gleichbleibend. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 ist die Einwohnerzahl leicht rückläufig.



Einwohnerzahlen in den Regionen des Landkreises bis 30.09.2024

Amt/ Gemeinde/ Stadt	Einwohner				
	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Amt Lindow (Mark)	4.508	4.517	4.640	4.603	5.273
Amt Neustadt (Dosse)	7.747	7.758	7.788	7.629	8.934
Amt Temnitz	5.476	5.486	5.493	5.501	5.852
Gemeinde Fehrbellin	9.109	9.049	9.094	8.951	9.825
Gemeinde Heiligengrabe	4.397	4.445	4.376	4.350	4.714
Gemeinde Wusterhausen/Dosse	5.705	5.792	5.854	5.772	6.905
Stadt Kyritz	9.167	9.114	9.152	9.255	11.336
Stadt Neuruppin	31.714	31.803	31.422	31.002	32.642
Stadt Rheinsberg	7.949	7.971	7.948	7.871	8.628
Stadt Wittstock/Dosse	13.928	13.994	14.104	13.995	19.688
Landkreis insgesamt	99.700	99.929	99.871	98.829	113.797

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

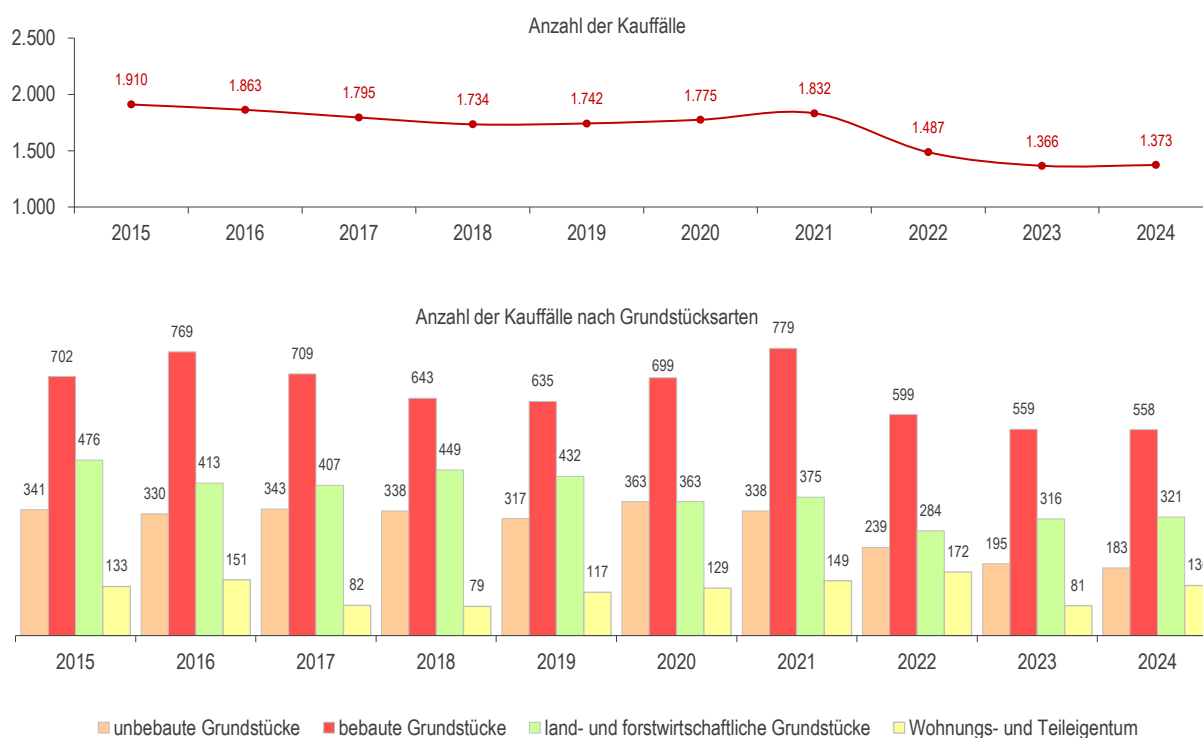
Auf der Internetseite des Landkreises werden viele Themen zu Wirtschaft, Kultur, Bildung und Forschung aktuell bereitgehalten, zum Beispiel Informationen zum Kreisentwicklungskonzept 2035+, zur Geschichte des Landkreises, zum Tourismus, zu Freizeitaktivitäten und zur Mobilität im Landkreis.

Internetseite: <https://www.ostprignitz-ruppin.de/Landkreis/>

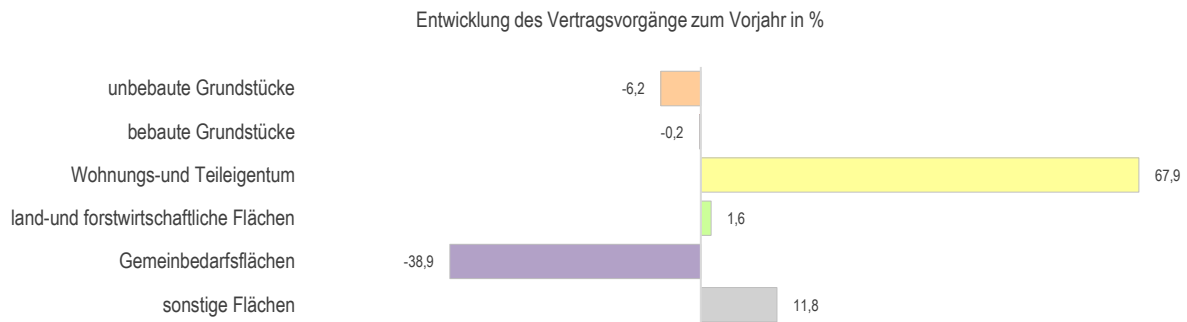
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Im Jahr 2024 wurden die Daten von insgesamt 1.373 Kauffällen aus 1.225 notariellen Verträgen in der AKS erfasst. Das sind 7 Kauffälle mehr als im Vorjahr.

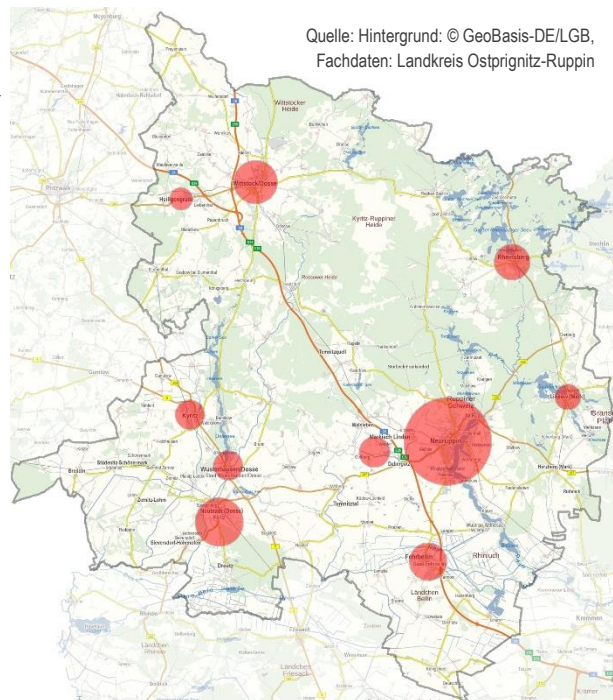
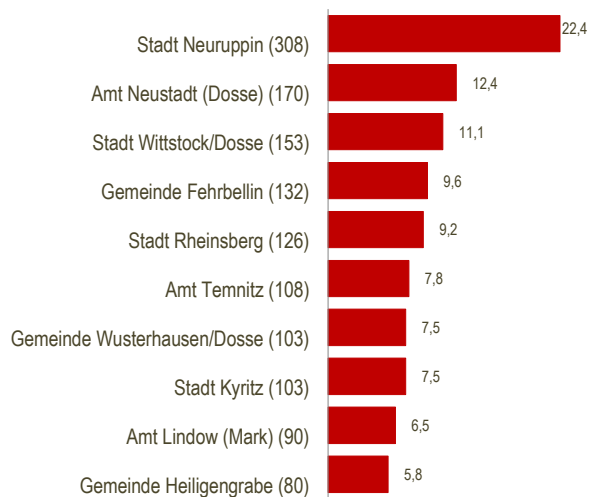


In einigen Grundstücksarten ist die Anzahl der Kauffälle stark rückläufig, besonders bei Gemeinbedarfsflächen (-38,9 %) und unbebauten Flächen (-6,2 %). Bei Wohnungs- und Teileigentum erhöhte sich die Anzahl der Kauffälle um 67,9 %. Die Kauffälle bei sonstigen Flächen stiegen um 11,8 %, bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken um 1,6 %. Bei den bebauten Grundstücken wurde ein Kauffall (-0,2 %) weniger registriert.



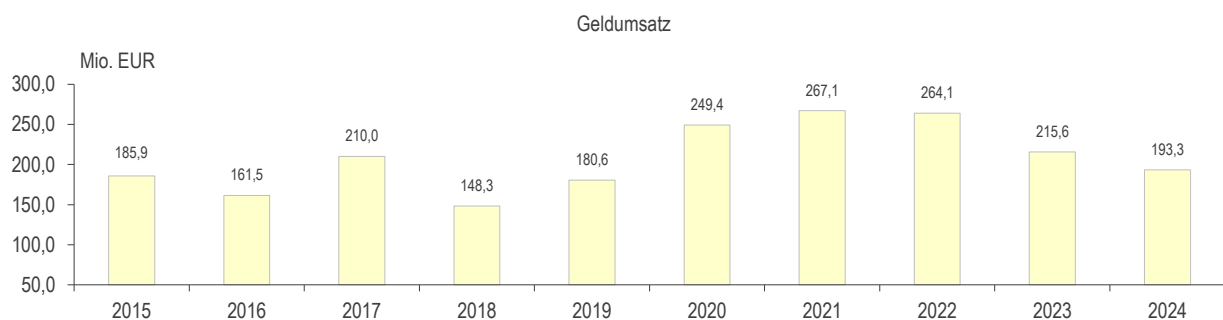
Die Verteilung der Kauffälle (Anteil in %) in den Verwaltungsgebieten (Anzahl der Kauffälle) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin zeigen die folgenden Abbildungen.

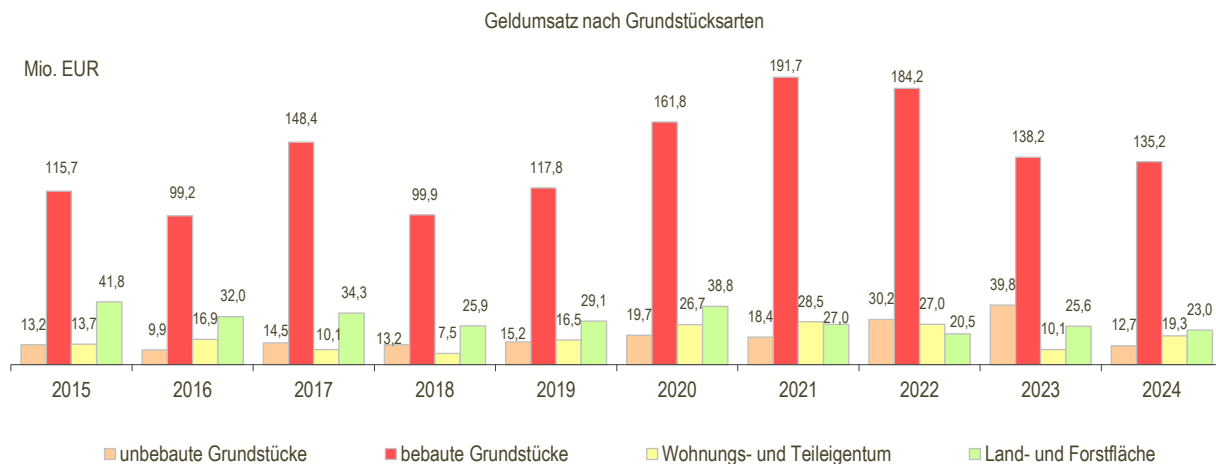
Verwaltungsgebiet (Anzahl der Kauffälle) - Anteil in %



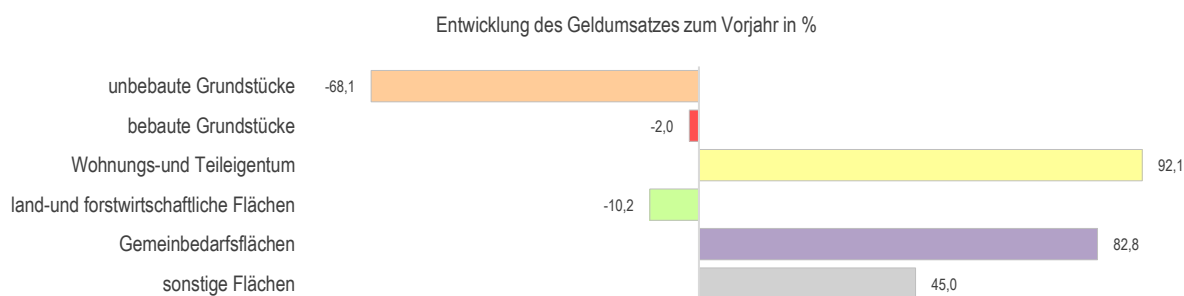
4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2024 ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 10,2 % gesunken.

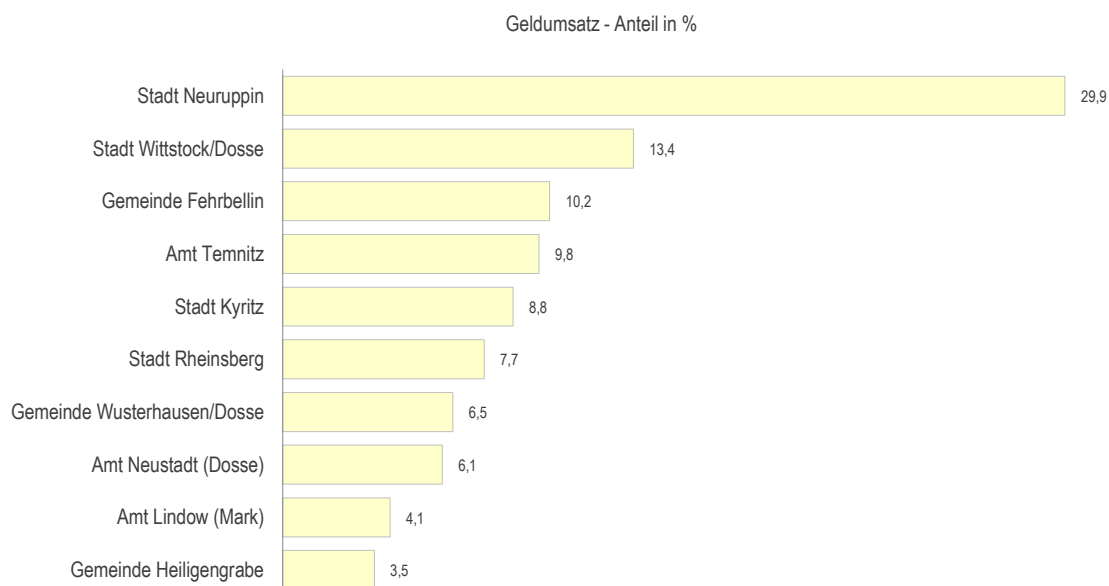




Bei Wohnungs- und Teileigentum, Gemeinbedarfsflächen und sonstigen Flächen sind die Geldumsätze zum Vorjahr gestiegen. Bei unbebauten und bebauten Grundstücken und land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind die Geldumsätze zurückgegangen (siehe folgendes Diagramm).

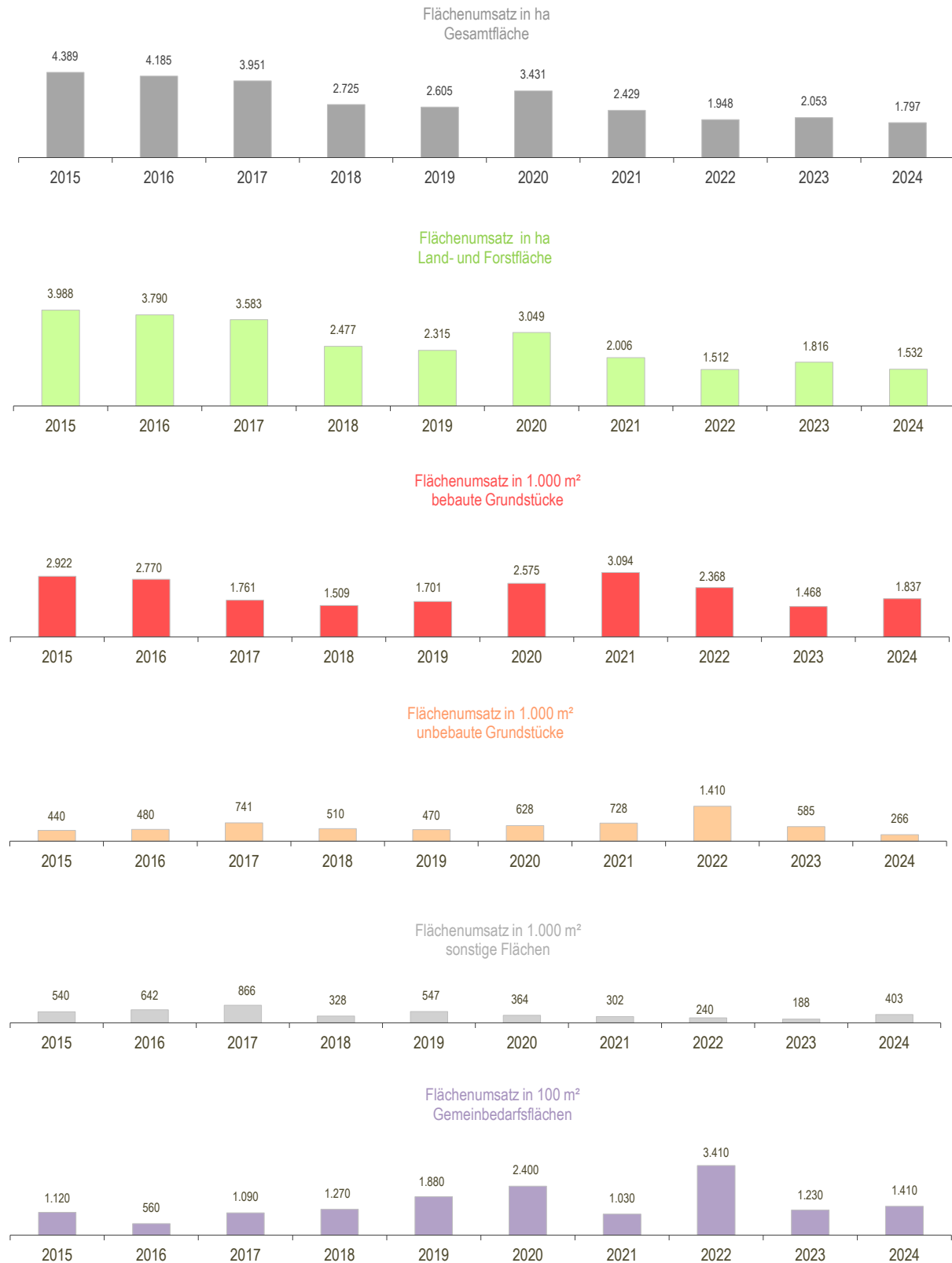


Die Verteilung des Geldumsatzes in den Verwaltungsgebieten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Anteil in %) zeigt die folgende Abbildung.

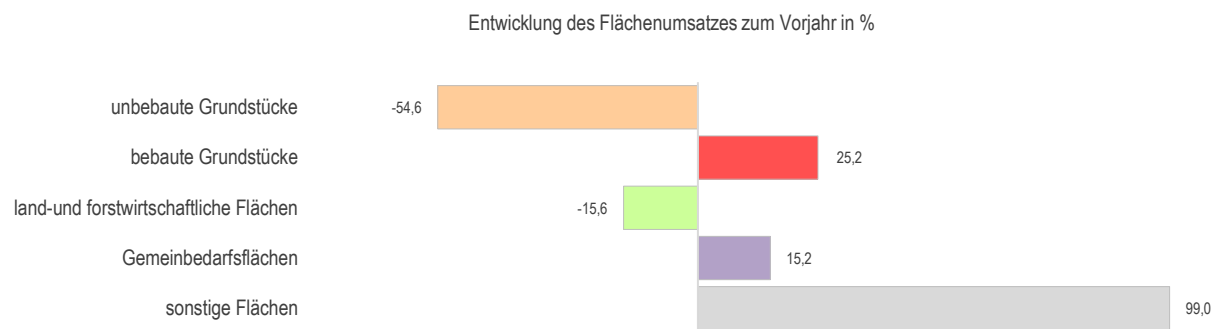


4.3 Flächenumsatz

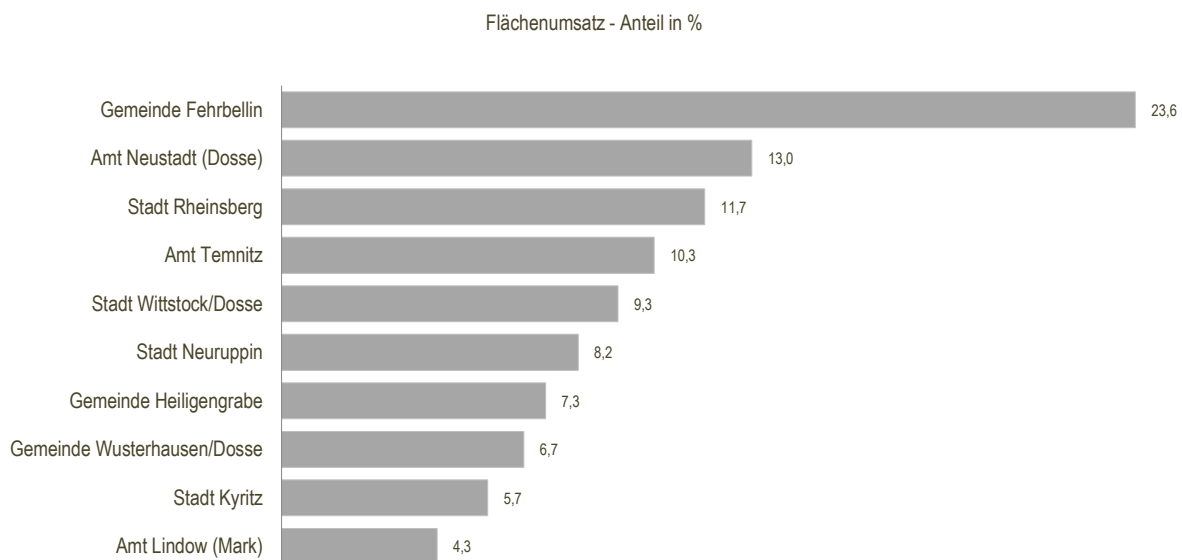
Im Jahr 2024 ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr 2023 um 12,5 % gesunken.



Ein rückgängiger Flächenumsatz ist bei unbebauten und land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksarten zu erkennen. Bei bebauten Flächen, Gemeinbedarfsflächen und sonstigen Grundstücken ist ein Anstieg zu verzeichnen.



Den anteiligen Flächengesamtumsatz in den Verwaltungsgebieten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin stellt die folgende Abbildung dar.



5 Bauland

5.1 Allgemeines

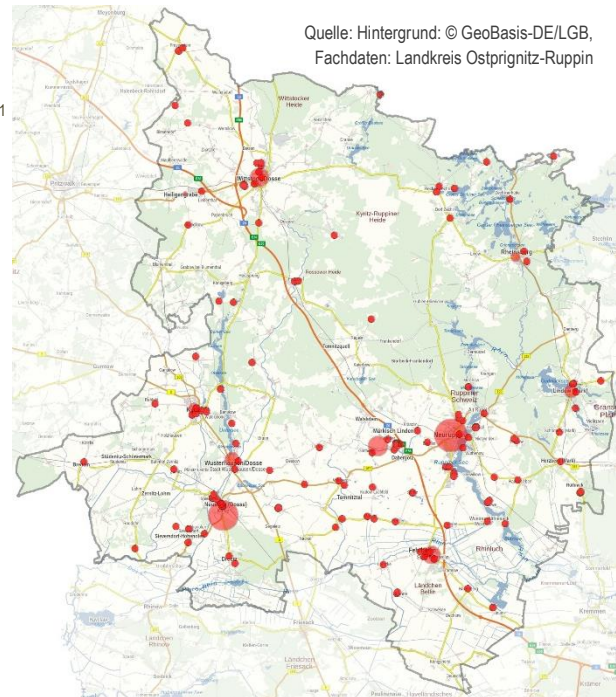
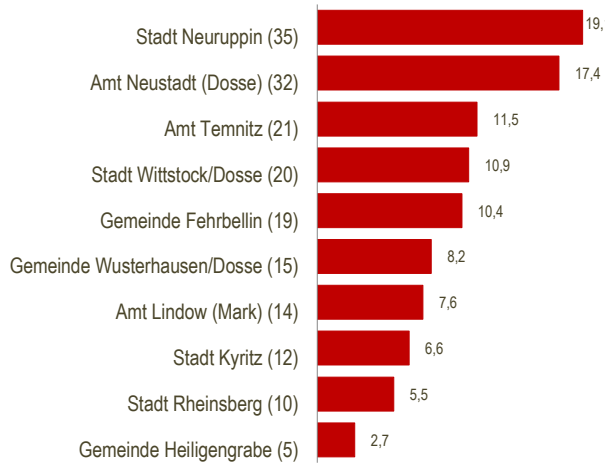
Unter baureifem Land werden Flächen verstanden, die sowohl aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit als auch aus rechtlicher Sicht eine Bebauung erlauben. Auch ein Trenngrundstück ist Bauland, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann.

Im Berichtszeitraum 2024 wurden für unbebaute Baugrundstücke 183 Kauffälle erfasst. Das sind 6,2 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurde überwiegend voll erschlossenes baureifes Land (174 Kauffälle) veräußert. Der Anteil der Verkäufe von Bauerwartungsland (8) und Rohbauland (1) im Berichtsjahr war, wie in der Vergangenheit, sehr gering.

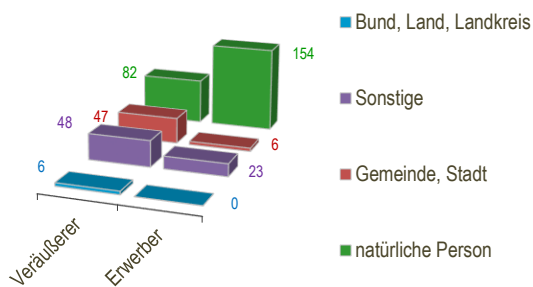
Insgesamt 96,7 % der unbebauten Baugrundstücke wurden durch Kauf erworben. 2,7 % der Kauffälle wurden getauscht und 0,5 % der Kauffälle wurden im Rahmen einer Zwangsversteigerung öffentlich ausgetoten.

Die Verteilung der Kauffälle (Anteil in %) in den Verwaltungsgebieten (Anzahl der Kauffälle) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin zeigen die folgenden Abbildungen.

Verwaltungsgebiet (Anzahl der Kauffälle) - Anteil in %

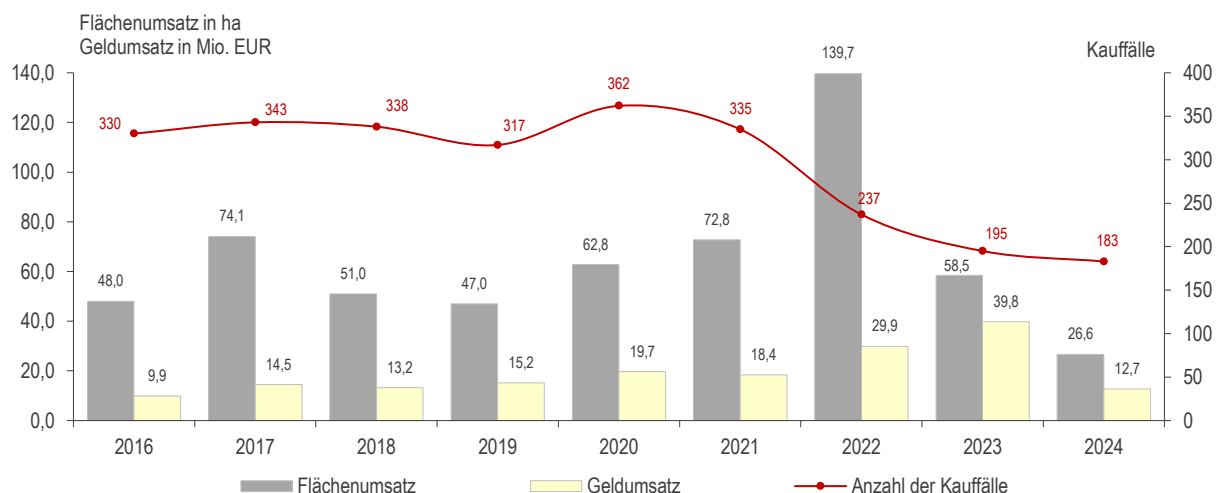


Anzahl der Vertragsvorgänge



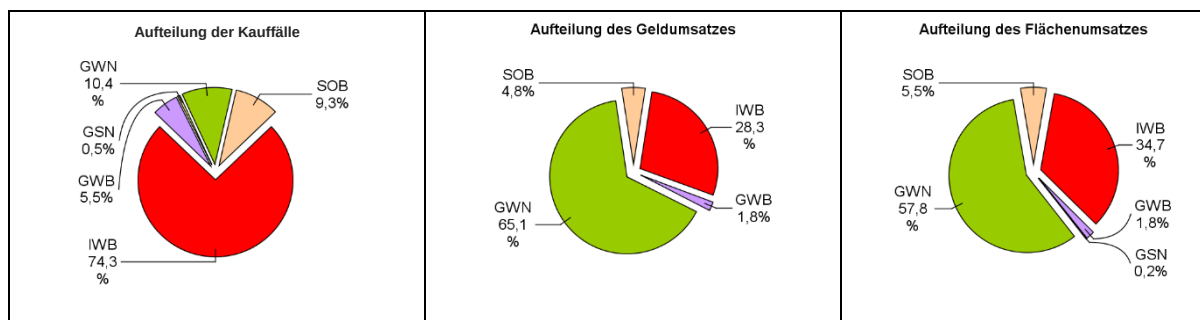
Veräußerer und Erwerber von baureifem Land waren im Berichtszeitraum vor allem natürliche Personen, deren Anteil am Gesamtumsatz bei den Veräußerern 44,8 % und bei den Erwerbern 84,2 % beträgt.

Die Anzahl der Kauffälle verringerte sich um 6,2 %. Der Flächenumsatz ging um mehr als die Hälfte zurück (-54,6 %). Beim Geldumsatz ist ein Rückgang um 68,1 % zu verzeichnen.



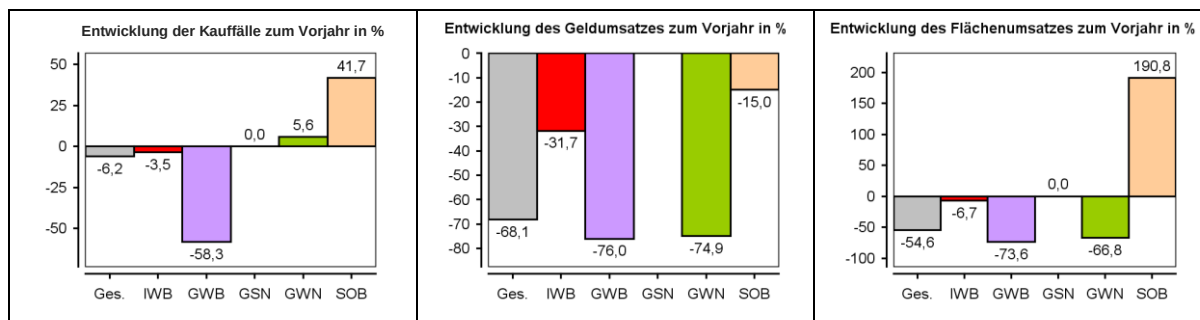
Die durchschnittliche Flächengröße der Baugrundstücke (einschließlich überdurchschnittlich großer Gewerbeflächen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 3.000 m² auf 1.454 m² verringert. Das entspricht einem Rückgang um 48,5 %.

Anteil der einzelnen Grundstücksarten am Gesamtumsatz:



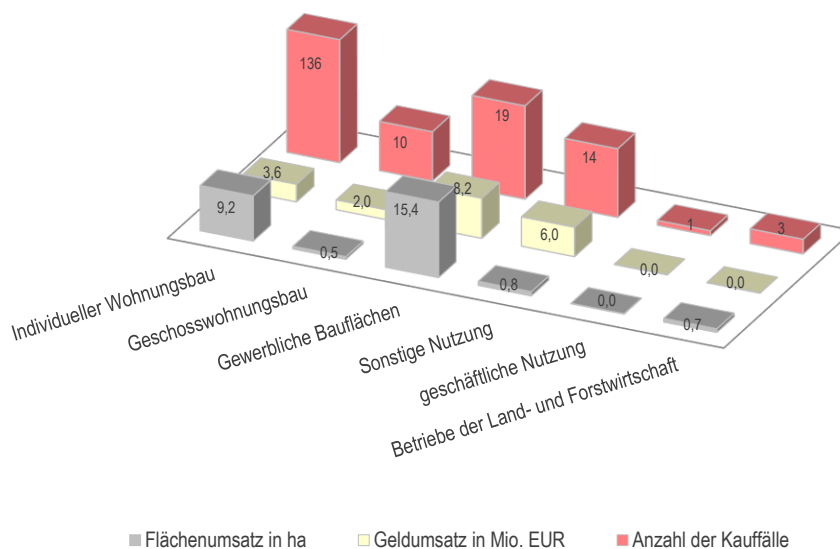
IWB = individueller Wohnungsbau **GWB** = Geschosswohnungsbau **GSN** = geschäftliche Nutzung
GWN = Gewerbebaugrundstücke **SOB** = sonstiges Baugrundstück

Entwicklung des Umsatzes im Vergleich zum Vorjahr:



Ges. = Gesamt **IWB** = individueller Wohnungsbau **GWB** = Geschosswohnungsbau **GSN** = geschäftliche Nutzung
GWN = Gewerbebaugrundstücke **SOB** = sonstiges Baugrundstück

Folgendes Diagramm zeigt eine Übersicht der Umsätze nach Grundstücksarten inklusive der Anzahl der Kauffälle.



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau werden mit der Absicht erworben, auf ihnen in absehbarer Zeit Eigenheime (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) zu errichten. Die hier ausgewerteten Kauffälle mit Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau befinden sich in Dorflagen bzw. in den Städten des Landkreises, deren Bodenrichtwertzonen als allgemeine bzw. reine Wohngebiete ausgewiesen sind. Der Anteil dieser Grundstücke am Gesamtumsatz aller unbebauten Baugrundstücke betrug 74,3 % (136 Kauffälle).

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 59 Kauffälle für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke ausgewertet werden:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Flächengröße m ²	1.074
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	49
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	7 bis 153

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

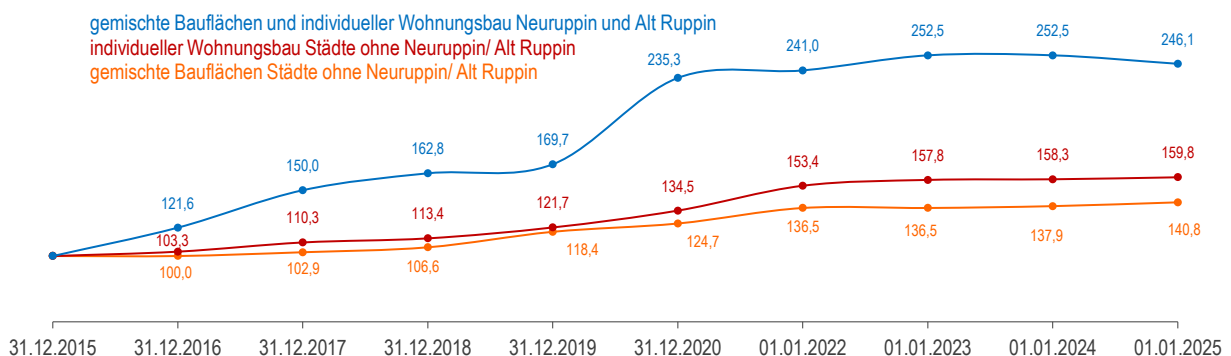
Merkmal	Wohnbaugrundstücke Dörfer	Wohnbaugrundstücke Städte	Eigenheimgebiete Dörfer und Städte
Anzahl der Kauffälle	38	6	15
mittlere Flächengröße m ²	1.230	908	746
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	28	81	87

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

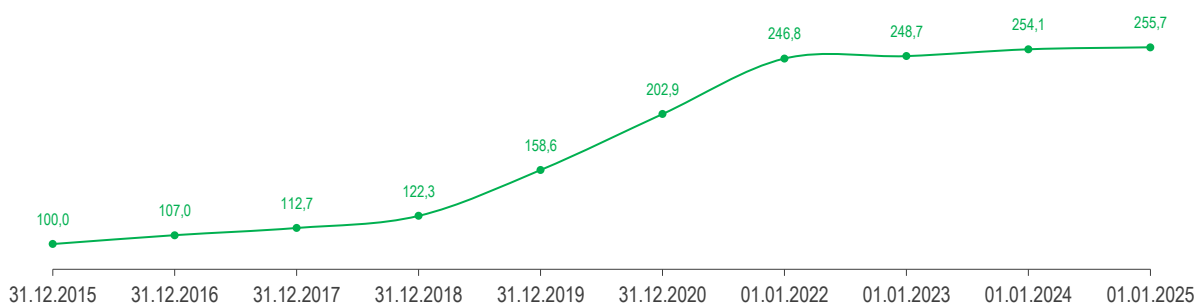
Mit den Bodenpreisindexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in zeitlicher Hinsicht erfasst werden. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenrichtwerte eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben (siehe § 18 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 (100,0) abgeleitet worden. Die Ermittlung der Indizes erfolgte anhand der Mittelwerte der Bodenrichtwerte, ggf. Korrektur der Vorjahre.

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 10 Kauffällen in diesem Teilmarkt konnten im Berichtszeitraum nur 7 Kauffälle für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Flächengröße m²	541
mittlerer Kaufpreis EUR/ m²	65
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m²	39 bis 120

Das Bodenrichtwertmittel betrug 58 EUR/ m².

5.3.2 Bodenpreisindexreihen

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

5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

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

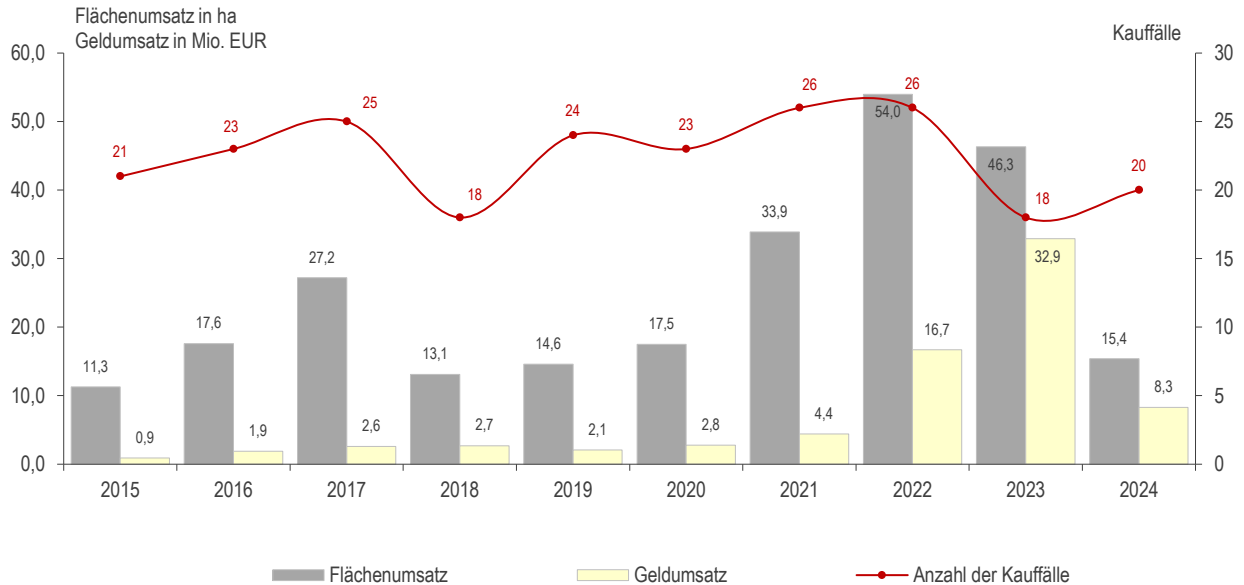
5.4 Bauland für Gewerbe

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 20 Kauffälle (11,1 % mehr zum Vorjahreszeitraum) für gewerblich genutzte Grundstücke registriert werden. Das entspricht einem Anteil von 10,9 % der insgesamt veräußerten, unbebauten

Flächen. Der Flächenumsatz (-66,7 %) wie auch der Geldumsatz (-74,9 %) sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gesunken.

Der mittlere Kaufpreis aller gewerblichen Bauflächen betrug im Auswertezeitraum 46 EUR/ m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 7.709 m².



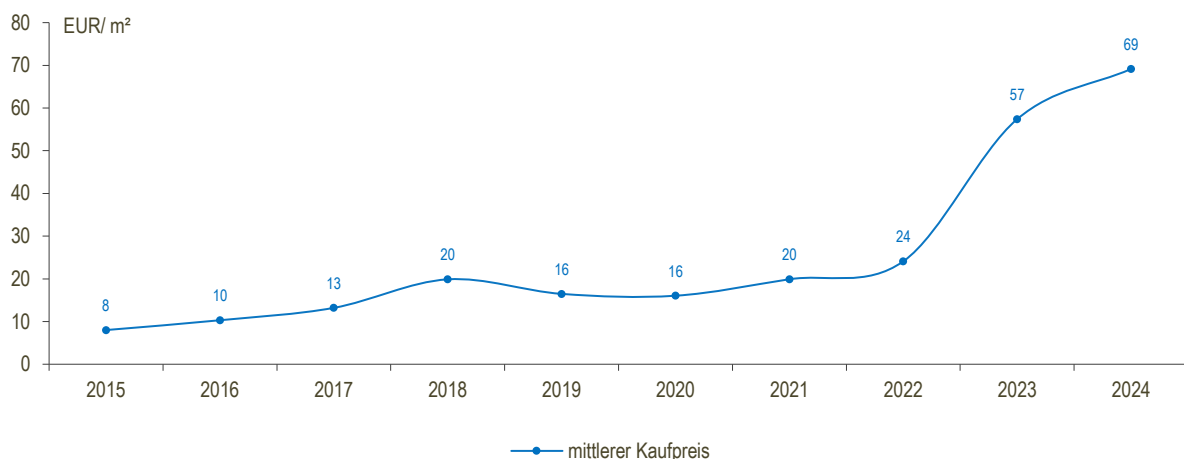
Die Untersuchung von 12 Kauffällen im Zeitraum 2023/ 2024 für Gewerbeflächen in dörflicher Lage ergab eine Abhängigkeit der Kaufpreise EUR/ m² zum Bodenrichtwert gemischte Nutzung dörflich (MD) und Lage im Außenbereich (ASB) von ca. 60 %.

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

Die Analyse der 12 Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

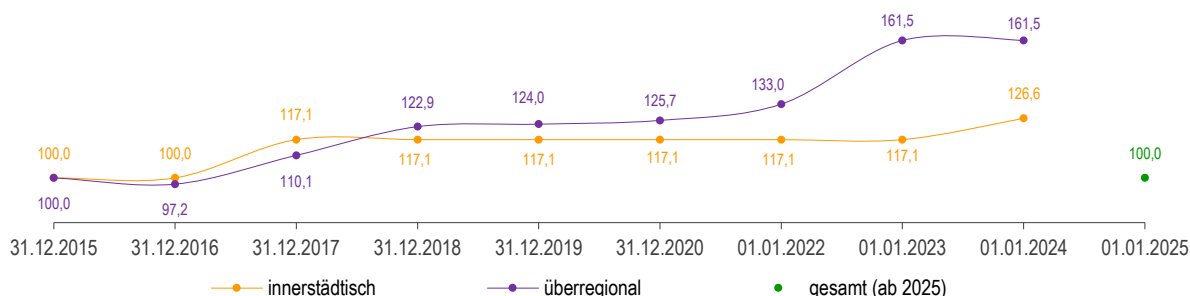
Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Flächengröße m ²	10.421
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	69
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	25 bis 133

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



5.4.2 Bodenpreisindexreihen

Für gewerbliche Bauflächen wurden bis 01.01.2024 für die innerstädtischen und überregionalen Gewerbegebiete zwei Indexreihen bezogen auf das Basisjahr 2015 ermittelt.



Für gewerbliche Bauflächen wird zukünftig eine neue Indexreihe bezogen auf das Basisjahr 2025 beschlossen, die alle Gewerbegebiete im Landkreis umfasst.

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 (§ 3 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 (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Bauerwartungsland und Rohbauland sind sogenanntes „werdendes Bauland“ (auch genannt „warteständiges Bauland“). Für „werdendes“ Bauland wurden durch den Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte beschlossen. Hilfsweise wurde für die Bewertung dieser Bauflächen die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht.

Die Analyse der geeigneten Kauffälle (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) der Jahre 2021 bis 2024 ergab ein durchschnittliches Verhältnis des mittleren Kaufpreises EUR/ m² zum Bodenrichtwert EUR/ m² von 68 % bei 24 Kauffällen.

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg veröffentlicht Auswertungen für Rohbau- und Bauerwartungsland im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.

5.6 Sonstiges Bauland

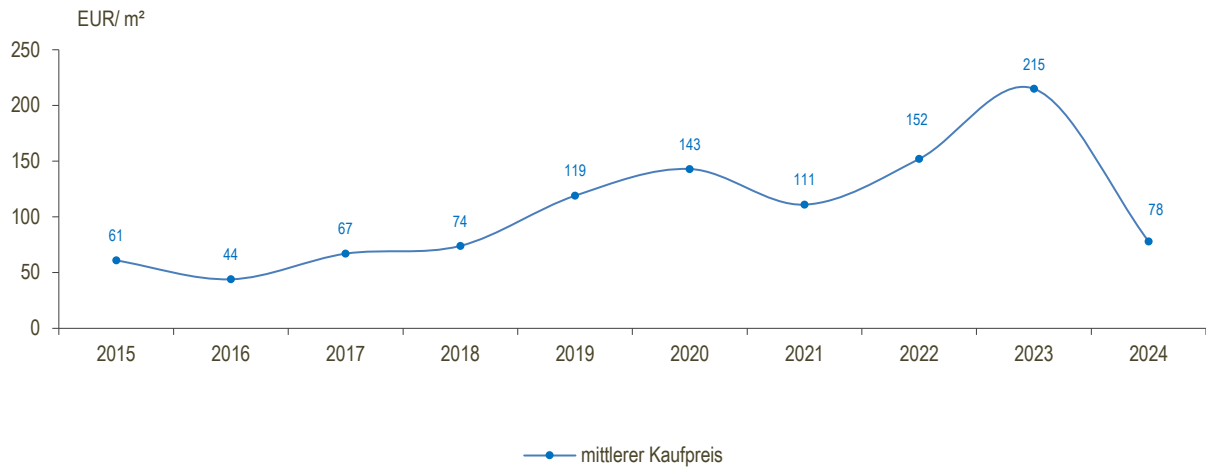
Unbebaute Wochenend-/ Ferienhausgrundstücke

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 6 Kauffälle (2023/ 7 Kauffälle) 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	
	2024	2023
Anzahl der Kauffälle	6	7
mittlere Flächengröße m²	567	415
mittlerer Kaufpreis EUR/ m²	78	215
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m²	32 bis 115	29 bis 569

Der mittlere Kaufpreis EUR/ m² liegt über dem mittleren Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) von 67 EUR/ m² der ausgewerteten Kauffälle.

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der mittleren Kaufpreise/ m² im Zeitraum von 2015 bis 2024.



Für Erholungsgrundstücke wurden durch den Gutachterausschuss 93 Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen (Stichtag 01.01.2025) 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 EUR/m ²
einfacher Erholungswert: • ohne nutzbares Gewässer in der Nähe • in landschaftlich freier Lage • planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich	20
mittlerer Erholungswert: • mehr als 300 m vom Gewässer entfernt • in landschaftlich freier Lage • planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich	30
guter Erholungswert: • in Gewässernähe (bis zu 300 m vom Gewässer abgelegen) • in landschaftlich freier Lage • planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich	45
guter Erholungswert mit Tendenz zu sehr gutem Erholungswert: • 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
sehr guter Erholungswert: • in direkter Gewässerlage • in landschaftlich freier Lage • planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich	115

5.7 Erbbaurechte

Ein Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches Recht, gegen Zahlung eines Erbbauzinses auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Der durchschnittliche Erbbauzins für geeignete Kauffälle im Auswertezeitraum 2013 bis 2024 wurde mit 4,0 % (Spanne 1,8 % bis 7,0 %) ermittelt.

	Anzahl der geeigneten Kauffälle	Durchschnittlicher Erbbauzins %	Spanne Erbbauzins %
Begründung eines Erbbaurechts	18	4,6	1,8 bis 7,0
• Individueller Wohnungsbau	12	4,3	3,4 bis 6,0
• Erholung	5	4,9	1,8 bis 6,0
• Soziales	1	k.A.	k.A.
Folgevertrag vor Zeitablauf	9	3,8	2,0 bis 4,0
• Individueller Wohnungsbau	9	3,8	2,0 bis 4,0
Folgevertrag nach Zeitablauf	4	4,0	4,0 bis 4,0
• Individueller Wohnungsbau	4	4,0	4,0 bis 4,0
Neuvertrag nach Zeitablauf	6	2,0	2,0 bis 2,0
• Individueller Wohnungsbau	6	2,0	2,2 bis 2,0
Verkauf eines Erbbaurechts	2	5,5	k.A.
• Erholung	2	5,5	k.A.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Arrondierungsflächen

Bei Arrondierungsflächen handelt es sich 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 64 Kauffälle dahingehend untersucht werden, wie sich das prozentuale Verhältnis des Kaufpreises zum Bodenrichtwert darstellt. Dabei wurden Kauffälle unter 500 m² Grundstücksfläche berücksichtigt.

Bei der Arrondierung von Gärten zum Hausgrundstück konnten im Jahr 2024 insgesamt 8 Kauffälle (Fläche ≤ 1.000 m²) ausgewertet werden.

Das Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert zeigt die nachfolgende Tabelle.

Art der unselbständigen Teilfläche (Zukauf)	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)	Spanne des Verhältnisses % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)
baurechtlich notwendige Flächen	21	103	11 bis 350
baurechtlich nicht notwendige Flächen	43	85	24 bis 219
Hausgärten (Fläche ≤ 1.000 m ²)	8	30	15 bis 136

5.8.2 Abrissobjekte

Die Untersuchung von 14 Kauffällen im Zeitraum 2023/ 2024 für Bauflächen mit Abrissobjekten ergab keine statistisch sichere Abhängigkeit der Kaufpreise EUR/ m² zum Bodenrichtwert EUR/ m².

5.8.3 Ufer-/ Wassergrundstücke

Eine Untersuchung unbebauter und bebauter Wohn- und Erholungsgrundstücke hinsichtlich der Lage am Wasser oder in Wassernähe ergab keine Abhängigkeit des Kaufpreises EUR/ m² vom Bodenrichtwert EUR/ m².

Ufergrundstücke werden durch den Oberen Gutachterausschuss des Landes Brandenburg analysiert und im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht.

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

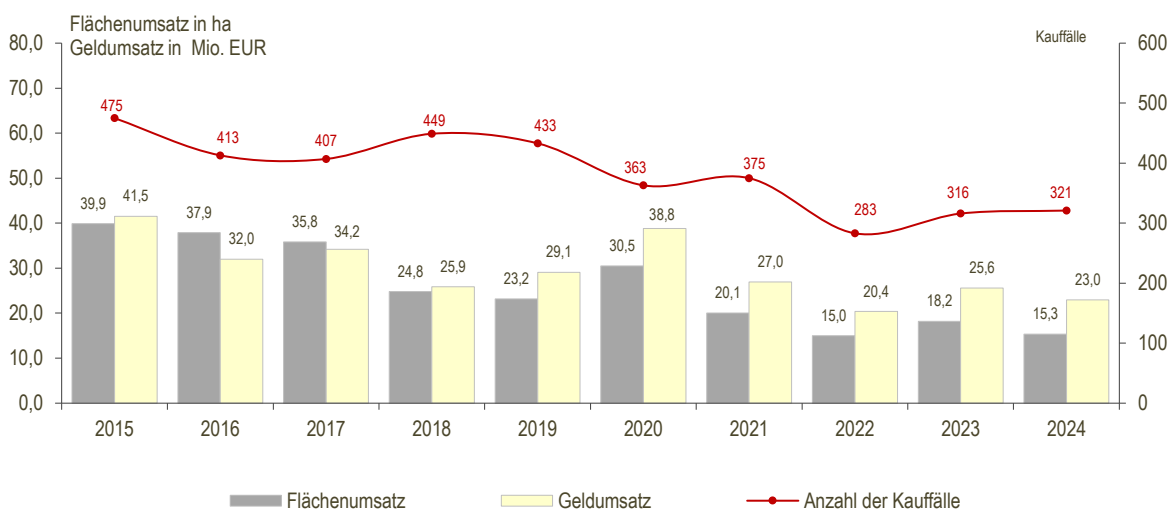
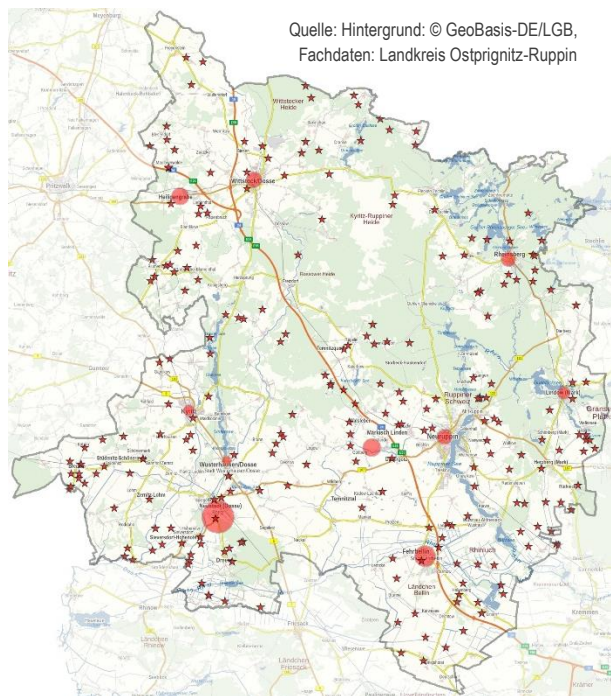
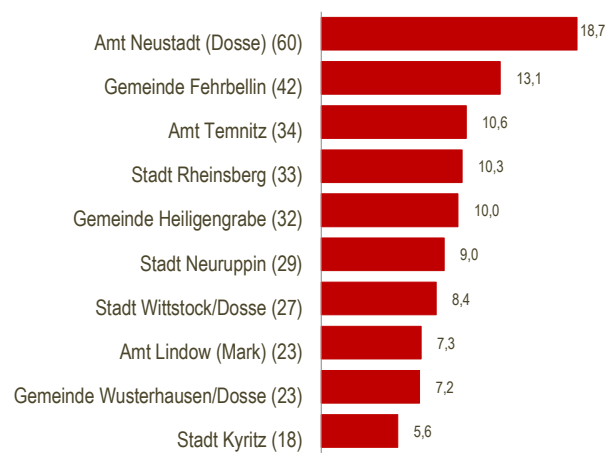
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

§ 5 Abs. 1 ImmoWertV definiert die land- und forstwirtschaftlichen Flächen nach ihrem Entwicklungszustand als Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind, ohne dabei Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um 1,6 % gestiegen, der Flächenumsatz um 15,6 % und der Geldumsatz um 10,2 % gesunken.

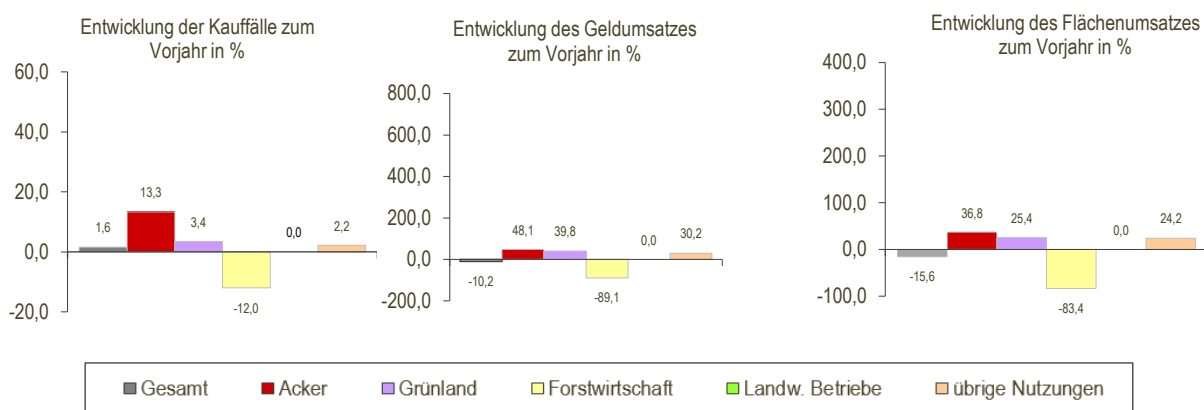
Die Verteilung der Kauffälle (Anteil in %) in den Verwaltungsgebieten (Anzahl der Kauffälle) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin zeigen die folgenden Abbildungen.

Verwaltungsgebiet (Anzahl der Kauffälle) - Anteil in %

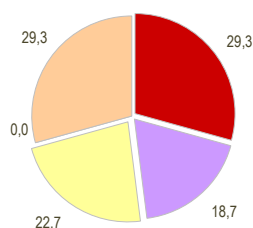


Die durchschnittliche Flächengröße im Berichtszeitraum betrug 47.738 m² (2023/ 57.481 m²). Der mittlere Kaufpreis EUR/ m² lag bei 1,30 EUR/ m² (2023/ 1,29 EUR/ m²).

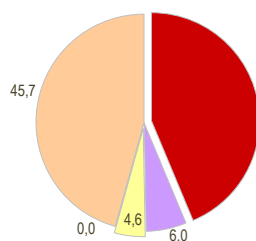
Anteil einzelner Nutzungen am Gesamtumsatz und Entwicklung zum Vorjahr:



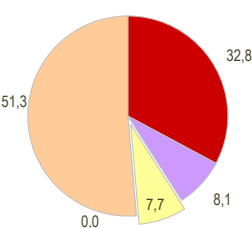
Anteil der Kauffälle am Gesamtumsatz in %



Anteil des Geldumsatzes am Gesamtumsatz in %

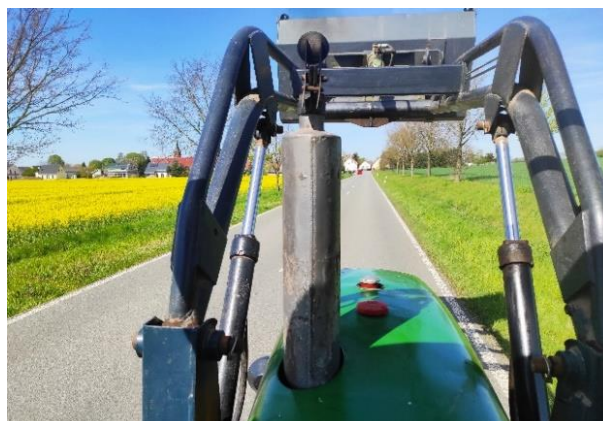


Anteil des Flächenumsatzes am Gesamtumsatz in %



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

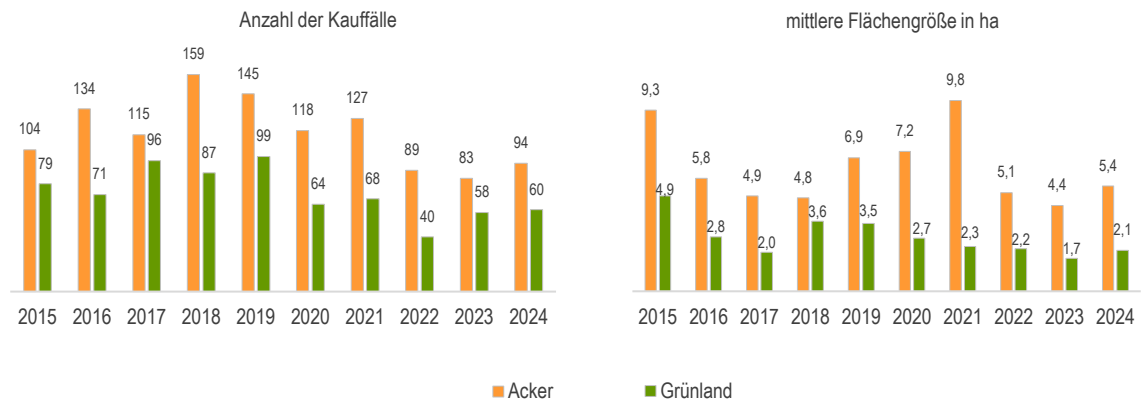
Im Berichtszeitraum konnten die Daten von insgesamt 154 Kauffällen für reine Acker- und Grünlandflächen (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Kauffälle für Ackerflächen (90) wurden zu 95,7 % durch Kauf erworben, bei Grünlandflächen (60 Kauffälle) betrug der Anteil 98,3 %. Durch Tausch wechselten bei Ackerflächen 3,2 % (3 Kauffälle) den Eigentümer. Bei Zwangsversteigerungen von Ackerflächen wurde 1,1 % (ein Kauffall) registriert. Im Zuge von Auseinandersetzungen wurde für Grünland ein Kauffall erfasst (1,7 %).



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

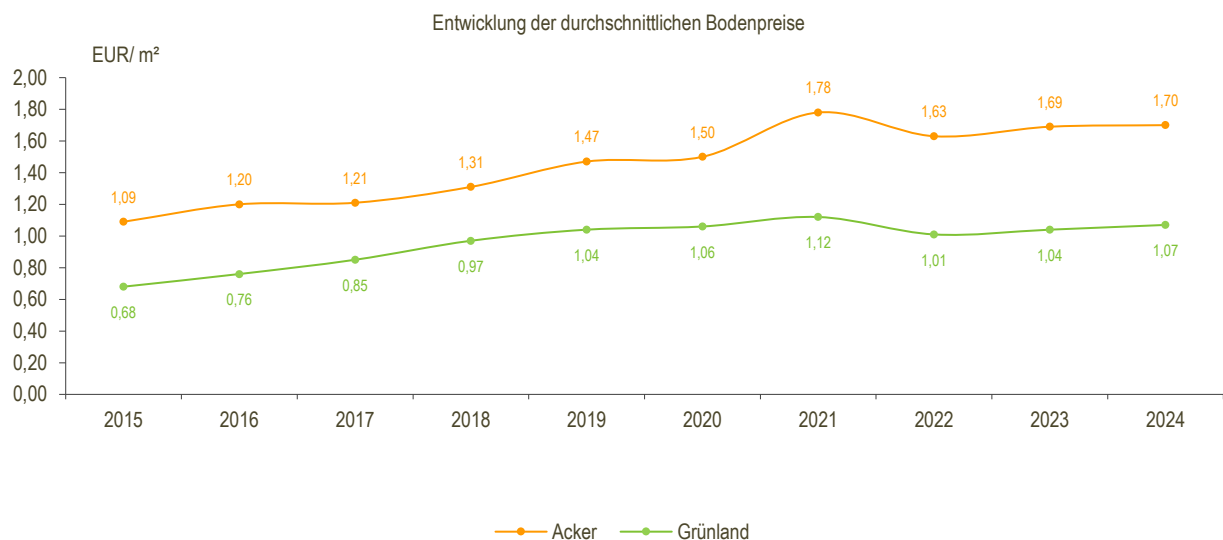
Laut Liegenschaftskataster betrug die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2024 insgesamt 134.872 ha. Das sind 53,4 % der Fläche des gesamten Landkreises. Der Anteil einzelner Nutzungsarten an dieser landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:

Nutzungsart	Fläche ha (Anteil an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche %)
Acker	94.248 (69,9)
Grünland	39.045 (28,9)
Unland/ Geringstland	1.579 (1,2)



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	Kauffälle		Preisspanne Kaufpreis EUR/ m²		Mittlerer Kaufpreis EUR/ m²	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ackerland	79	58	0,10 bis 3,30	0,34 bis 2,85	1,70	1,69
Grünland	45	41	0,39 bis 1,64	0,23 bis 3,59	1,07	1,04

Mittlere Kaufpreise nach Ertragsfähigkeit (Ackerzahl/ Grünlandzahl)

Nutzungsart	Kauffälle	Preisspanne Kaufpreis EUR/ m²	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m²
Ackerland (AZ ≤ 28)	32	0,51 bis 2,32	1,62
Ackerland (AZ 29 - 36)	40	0,10 bis 3,30	1,77
Ackerland (AZ ≥ 37)	7	1,28 bis 2,00	1,67

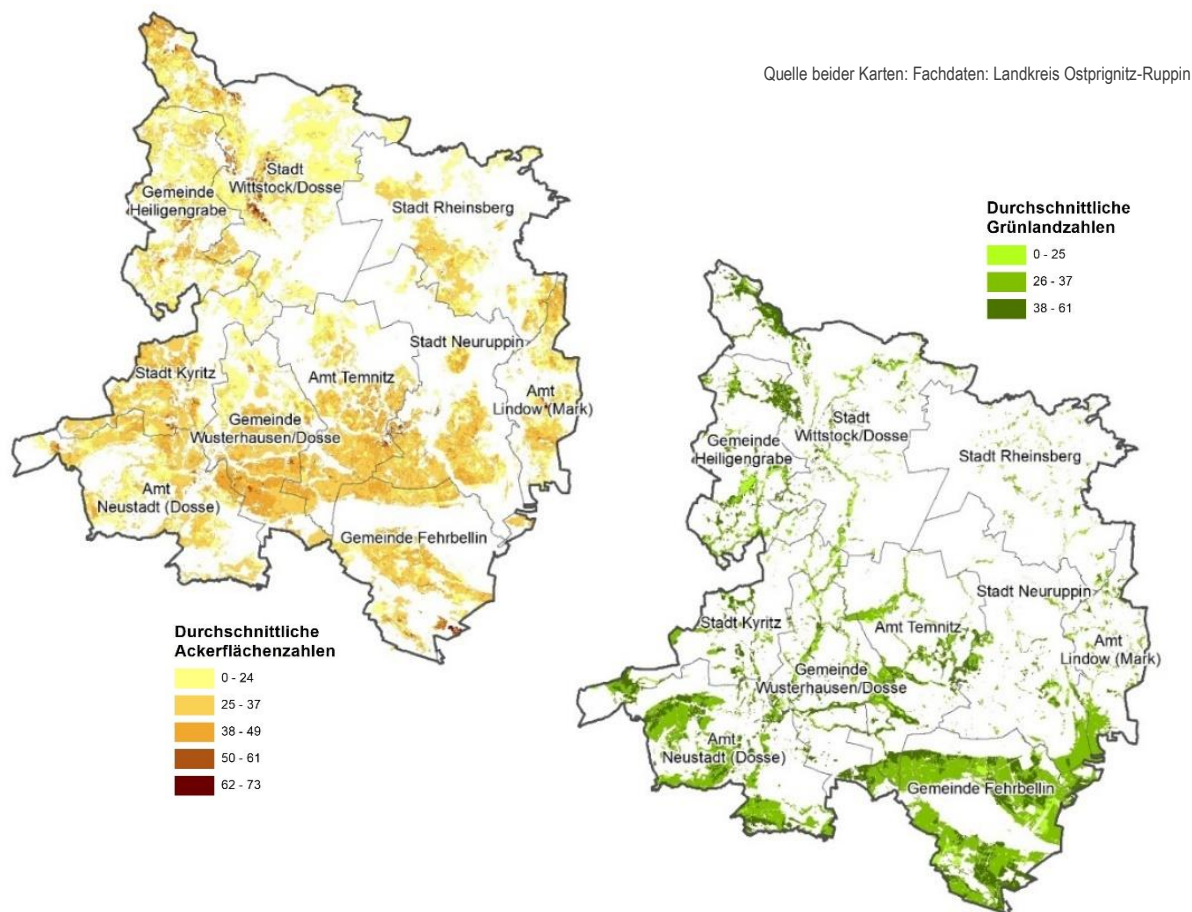
Eine statistisch sichere Abhängigkeit der Kaufpreise von der Ertragsfähigkeit der Böden (Ackerland) konnte nicht festgestellt werden.

Mittlere Kaufpreise nach Ertragsfähigkeit (Grünlandzahl):

Nutzungsart	Kauffälle	Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²
Grünland (GZ ≤ 25)	2	--	--
Grünland (GZ 26 - 37)	30	0,39 bis 1,63	1,04
Grünland (GZ ≥ 38)	13	0,67 bis 1,64	1,07

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

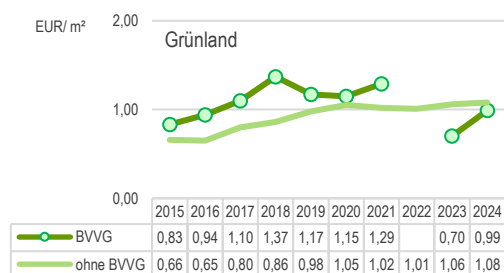
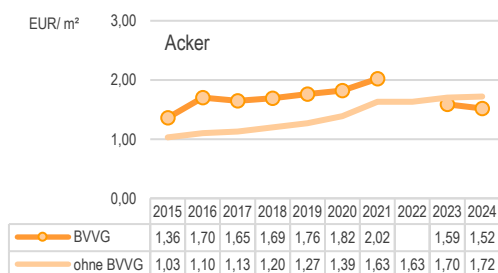
Ertragsfähigkeit der Acker- und Grünlandflächen im Landkreis (Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin)



Verkäufe der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)

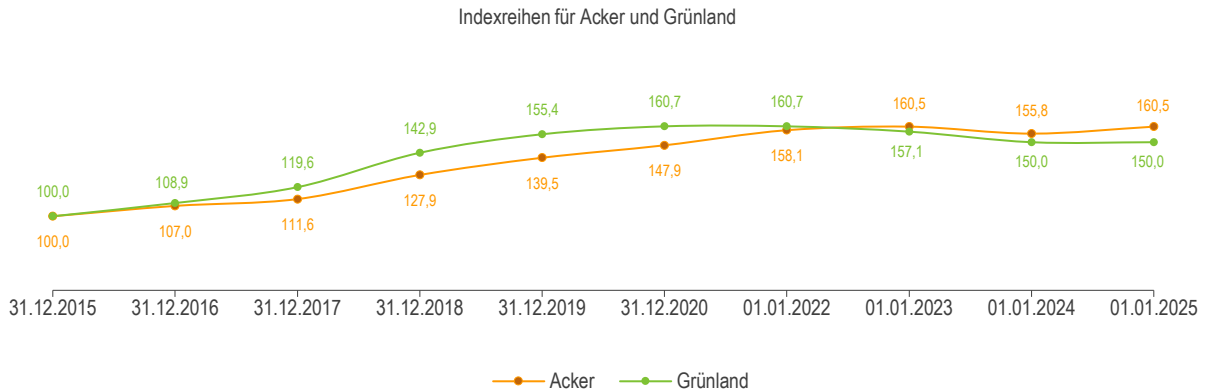
Im Gegensatz zum Vorjahr 2023 (4 Kauffälle) wurden im Jahr 2024 neun Verträge für Ackerflächen erfasst. Bei Grünlandflächen wurden vier Kauffälle (2023/ 2 Kauffälle) registriert. Die mittleren Vergleichskaufpreise (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) für BVVG-Verkäufe liegen unter denen der übrigen Verkäufe.

Entwicklung der mittleren Vergleichskaufpreise 2015 bis 2024 (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 2024 Acker- und Grünlandflächen hinsichtlich der Lagemerkmale untersucht.

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

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

Nutzungsart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	Mittlerer Bodenrichtwert EUR/ m ²	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)
Grünland	ortsnah	11	1,13	1,05	106,7
	ortsfern	34	1,06	1,07	98,9

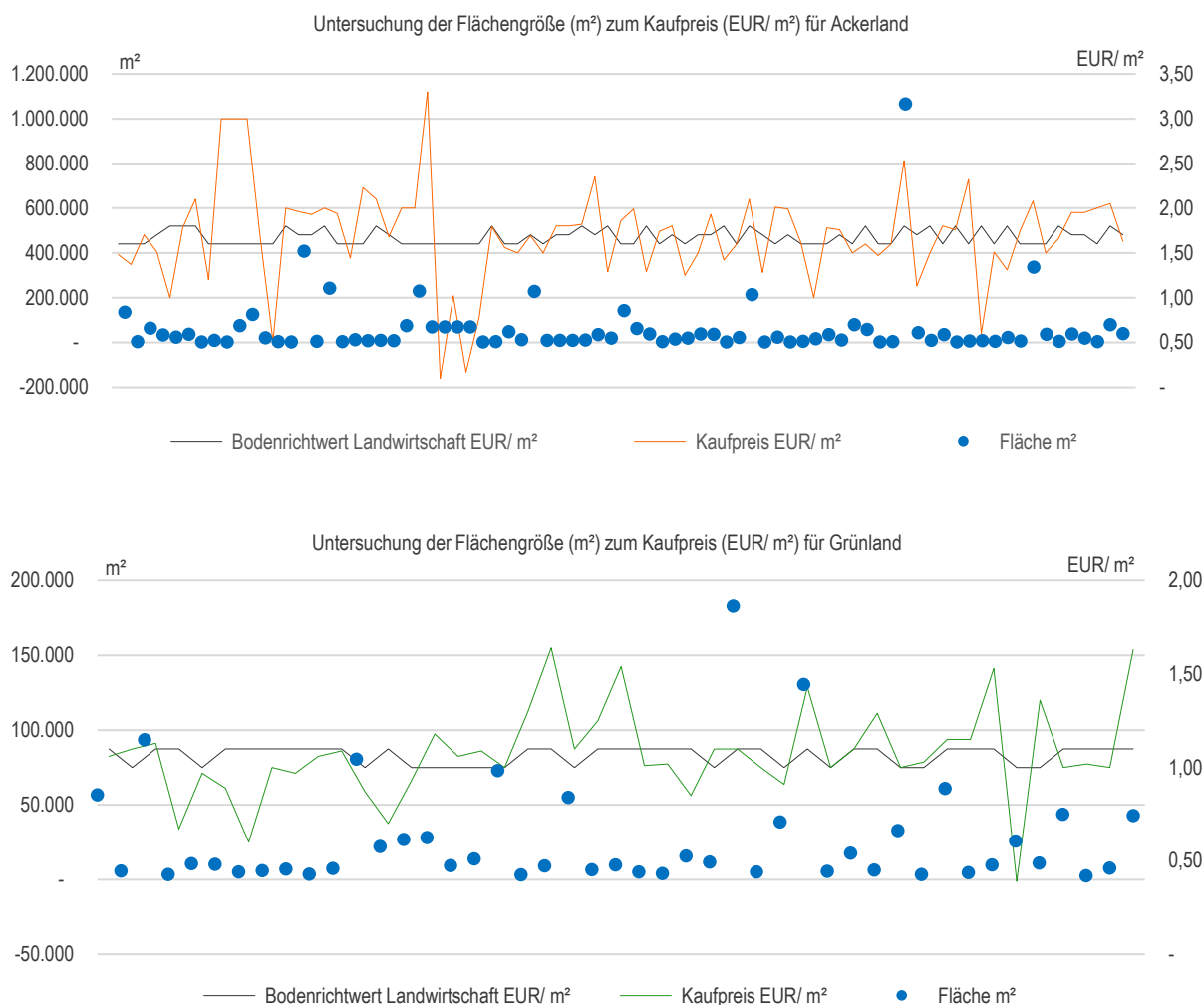
Bei der Untersuchung der Ackerflächen konnten keine gesicherten Lageabhängigkeiten festgestellt werden.

Hinsichtlich der Untersuchung von 51 selbständigen Acker- und Grünlandflächen ($\geq 2.500 \text{ m}^2$) ohne geplante Nutzungsartenänderung (z. B. geplante Flächen für Energieanlagen o.ä.) im Zeitraum von 2020 bis 2024 entlang der Bundesautobahn und Bahnstrecke konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises EUR/ m² zum Bodenrichtwert EUR/ m² festgestellt werden. Die erfassten Kauffälle wurden zum Bodenrichtwert veräußert.



6.2.4 Untersuchung der Flächenabhängigkeit vom Kaufpreis

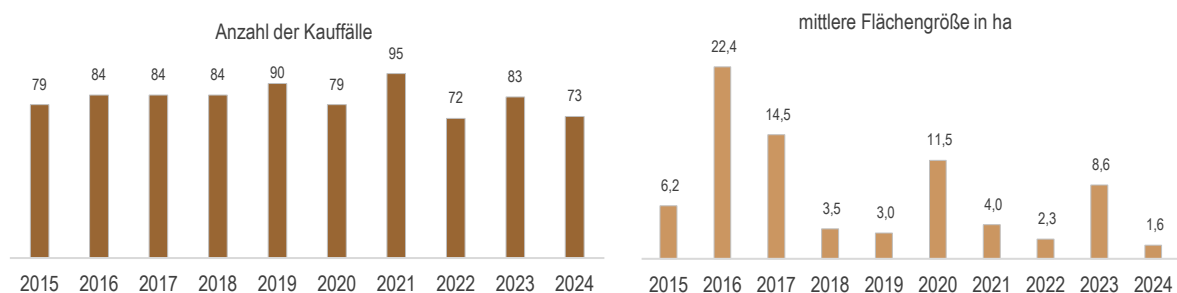
Die Untersuchung der Flächengröße m² zum Kaufpreis EUR/ m² ergab bei der Nutzung von Acker und Grünland keine Abhängigkeit voneinander.



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 83.369 ha forstwirtschaftlich genutzte Fläche. Das entspricht 33,0 % an der Gesamtfläche des Landkreises.

Im Berichtszeitraum wurden die Daten von insgesamt 73 Kauffällen für forstwirtschaftliche Flächen registriert. Davon wurden 68 Kauffälle durch Kauf (93,2 %) und 5 Kauffälle durch Tauschverträge (3,2 %) erworben. Der mittlere Flächenumsatz betrug 1,6 Hektar.

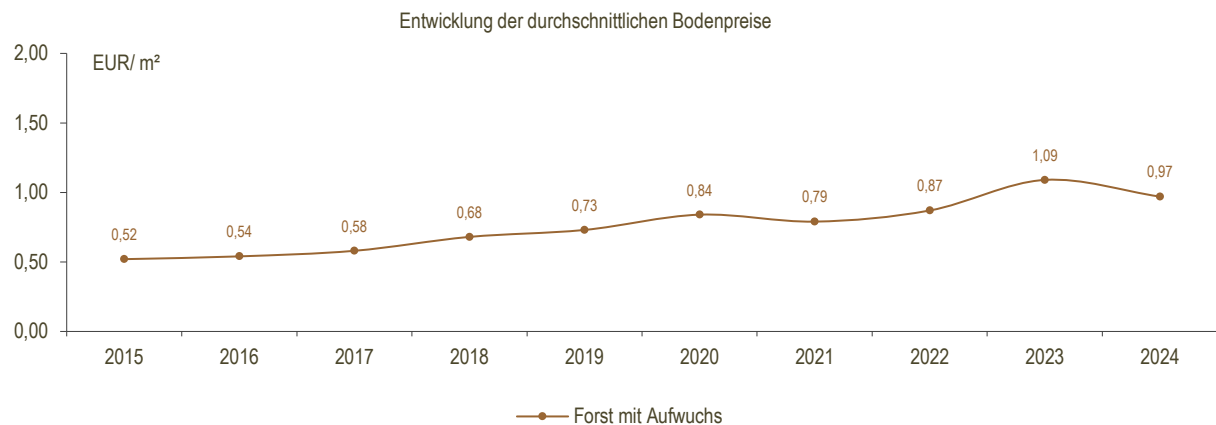
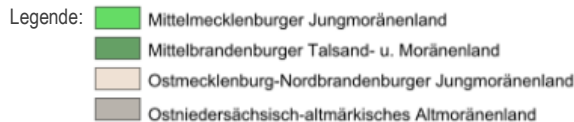
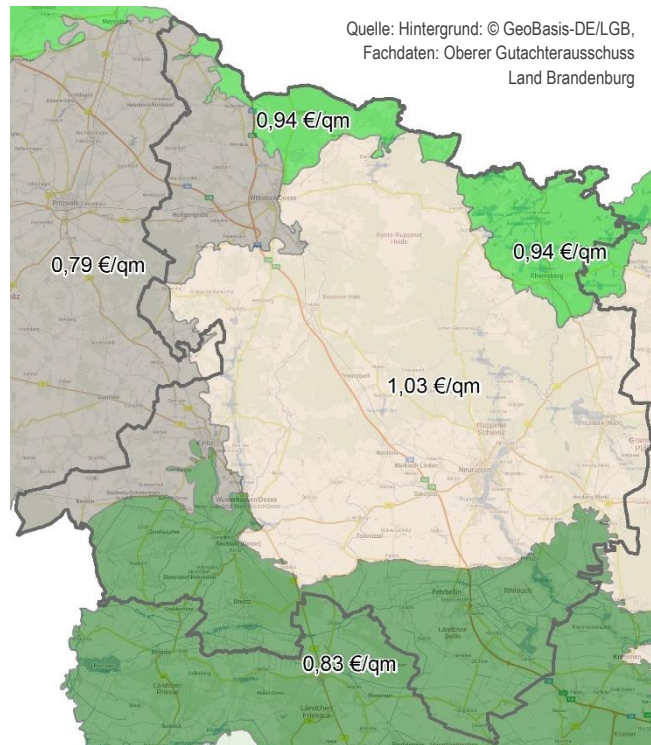


6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Analyse von 53 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße ab 2.500 m² ergab einen mittleren Kaufpreis von 0,97 EUR/ m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 1,9 ha. Der Durchschnittspreis des Vorjahres betrug 1,09 EUR/ m². Der mittlere Vergleichs-kaufpreis bei den Waldflächen ist also im Vergleich zum Vorjahr um 0,12 EUR/ m² gesunken.

Für Forstflächen mit Aufwuchs wurde ein Orientierungswert von 1,00 EUR/ m² für den gesamten Landkreis Ostprignitz-Ruppin ermittelt.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Waldverkäufe im Jahr 2024 des Landes Brandenburg wurden durch den Oberen Gutachterausschuss ermittelt und den Wuchsgebieten zugeordnet, siehe nebenstehender Ausschnitt für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin.



Die folgenden Auswertungen für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen sich ausschließlich auf das Berichtsjahr 2024 und selbstständig nutzbare Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße über 2.500 m², die weniger als 10 % andere Nutzungen beinhalten.

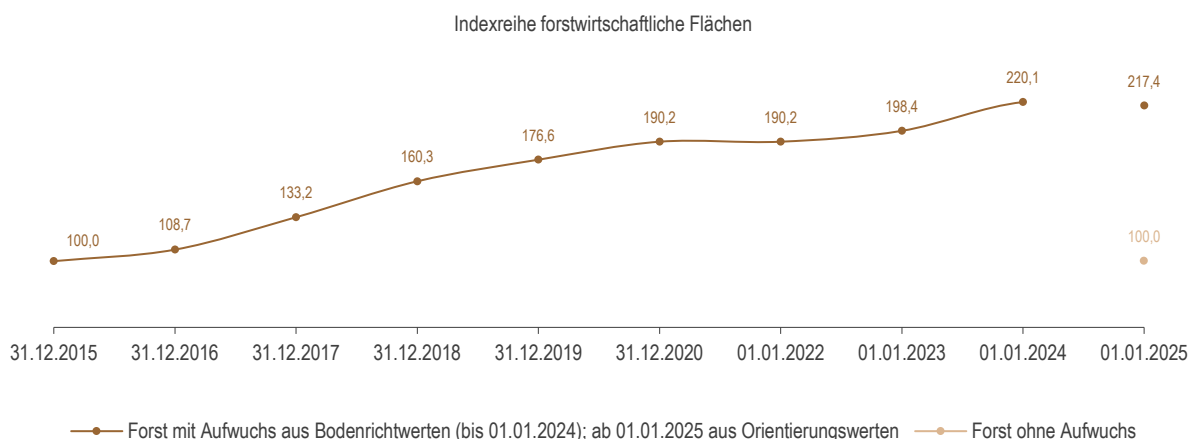
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Mittlere Flächengröße m ²	Mittlerer Bodenrichtwert EUR/ m ²	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)
Forstwirtschaft gesamt	53	19.075	1,02	0,97	95,0
darunter:					
Forstflächen mit Aufwuchs	42	20.444	1,02	1,04	102,3
• Grundstück für Forstwirtschaft	1	20.565	1,00	1,36	136,0

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Mittlere Flächengröße m²	Mittlerer Bodenrichtwert EUR/ m²	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m²	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m² zum Bodenrichtwert EUR/ m²)
• Waldgrundstück mit Laubholzbestand	3	25.113	1,00	0,97	97,0
• Waldgrundstück mit Nadelholzbestand	11	17.442	1,03	0,88	86,0
• Waldgrundstück mit Mischwald	27	21.144	1,02	1,10	108,4

Für Forstflächen mit Aufwuchs wurde ein Orientierungswert von 1,00 EUR/ m² für den gesamten Landkreis Ostprignitz-Ruppin ermittelt und veröffentlicht.

6.3.2 Indexreihen forstwirtschaftlicher Flächen

Für forstwirtschaftliche Flächen wurden die Indexreihen aus den Bodenrichtwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2015) bis zum 01.01.2024 ermittelt und bezogen sich auf selbstständige Grundstücke mit Aufwuchs (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) und einer Flächengröße ab 2.500 m². Ab 01.01.2025 (Basisjahr) wird erstmals eine Indexreihe für selbstständige Forstflächen ohne Aufwuchs veröffentlicht.



6.3.3 Untersuchung forstwirtschaftlicher Flächen nach Lage

Für das Berichtsjahr 2024 wurden forstwirtschaftliche Flächen (unabhängig vom Aufwuchs) hinsichtlich der Lagemerkmale untersucht.

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

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

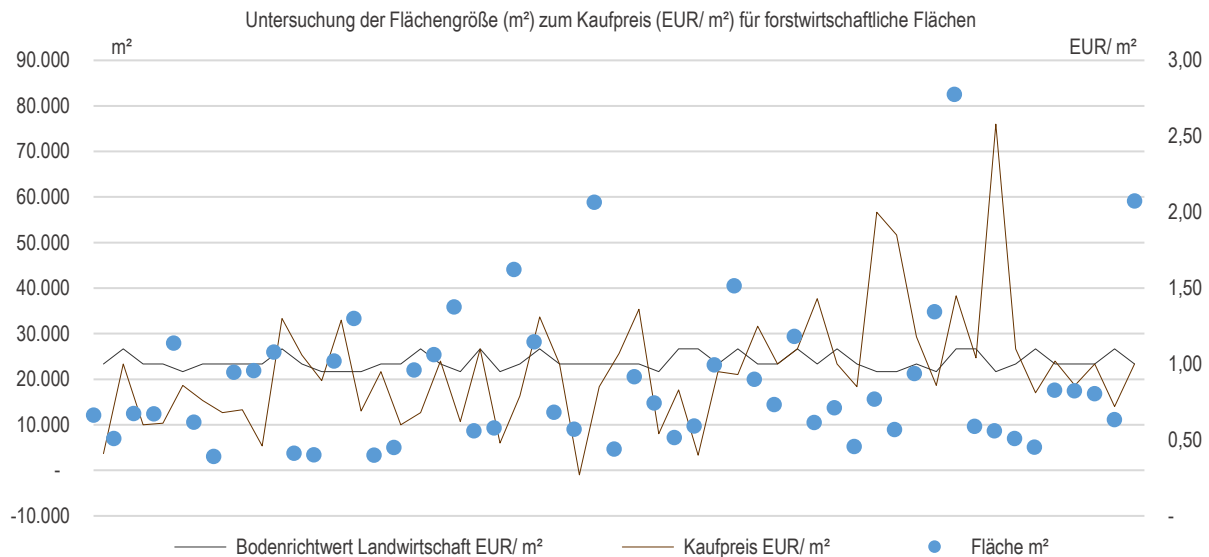
Lage	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m²	Mittlerer Bodenrichtwert EUR/ m²	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m² zum Bodenrichtwert EUR/ m²)
ortsnah	14	1,03	1,00	102,8
ortsfern	39	0,94	1,02	92,3

Hinsichtlich der Untersuchung von 35 selbstständigen forstwirtschaftlichen Flächen mit und ohne Aufwuchs ($\geq 2.500 \text{ m}^2$) ohne geplante Nutzungsartenänderung (z. B. geplante Flächen für Energieanlagen o.ä.) im Zeitraum von 2020 bis 2024 entlang der Bundesautobahn und Bahnstrecke konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises EUR/ m^2 zum Bodenrichtwert EUR/ m^2 festgestellt werden. Die erfassten Kauffälle wurden zum Bodenrichtwert veräußert.



6.3.4 Untersuchung der Flächenabhängigkeit vom Kaufpreis

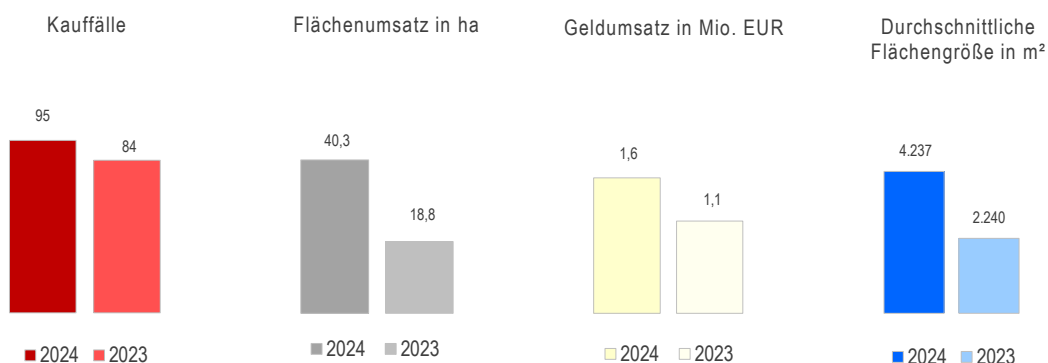
Die Untersuchung der Flächengröße m^2 zum Kaufpreis EUR/ m^2 ergab bei der Nutzung von forstwirtschaftlichen Flächen mit und ohne Aufwuchs keine eindeutige Abhängigkeit voneinander.



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Sonstige Flächen

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 95 Kauffälle erfasst, das sind 11 Kauffälle mehr als im Vergleichszeitraum 2023. Der Flächenumsatz bei den sonstigen unbebauten Grundstücken ist auf 40,3 ha (2023/ 18,8 ha) gestiegen. Der Geldumsatz stieg deutlich um 45,0 %. Die mittlere Flächengröße betrug 4.237 m^2 (2023/ 2.240 m^2).



Analyse der Grundstücksarten und Nutzungsarten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Entwicklungen (Tendenzen) zum Vorjahr, Legende: → gleichbleibend

↑ steigend

↓ fallend

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

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz gesamt m²	Mittlere Flächengröße m²	Geldumsatz gesamt EUR	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m²
Sonstige Flächen	1	--	--	--	--
Private Grünanlagen	61	49.822 ↓	817	530.276 ↓	14,92
• Hausgärten (inkl. Arrondierungen)	12		599		7,80
• Eigentumsgärten/ Kleingärten*	19		960		8,32
• Private Grünfläche	30		813		21,95
Wasserflächen	13	29.641 ↓	2.280	22.527 ↑	0,83
• Wasserflächen für Fischerei (Gewerbe)	2		2.203		2,55
• Gräben	11		2.331		0,52
Grundstück mit besonderer Funktion	15	27.640 ↑	1.843	54.060 ↓	4,36
• Private Wege	11		1.204		5,28
• Lagerplatz	2		3.979		2,31
• Grundstück mit Schutzeinrichtung	2		3.222		1,36
Grundstück für Energieanlagen	5	294.540 ↑	58.908	1.011.262 ↑	10,34
• Windkraftanlagen (Gesamtfläche)	1		--		--
• Grundstück für Energieanlagen	1		--		--
• Photovoltaikanlage	1		--		--
• Solaranlage	2		18.254		5,13

Für die Bewertung privater Grünflächen wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Eine Analyse der 30 geeigneten Kauffälle, die einer Bodenrichtwertzone zugeordnet werden konnten, ergab eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert im Mittel von 60 %.

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

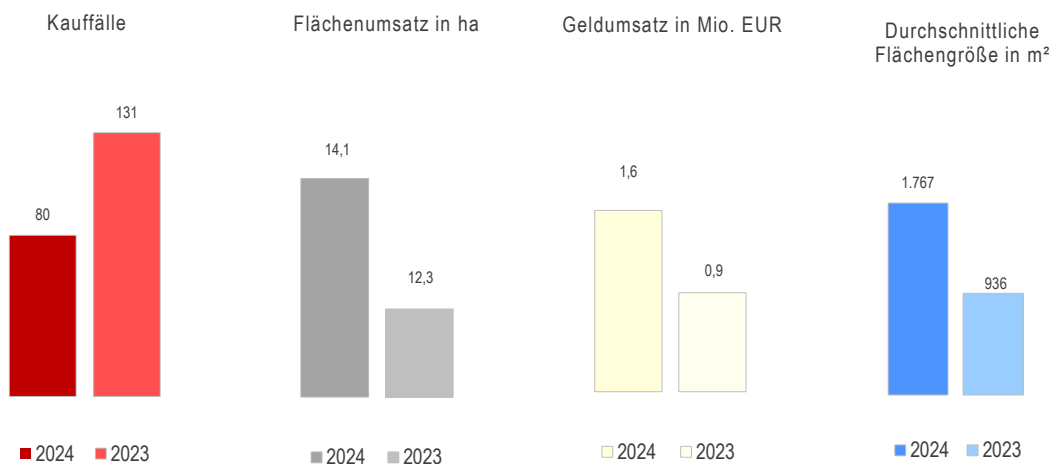
Grundstücksart (nur selbständig nutzbar; ohne Arrondierungen)	Anzahl der Kauffälle	Spanne des Verhältnisses % (Kaufpreis EUR/ m² zum Bodenrichtwert EUR/ m²)	Orientierungswert % (Verhältnis zum Bodenrichtwert EUR/ m²)
Hausgärten-Städte	8	20 bis 45	30
Hausgärten-Dörfer	20	10 bis 67	30
Eigentums- und Dauerkleingärten-Städte	5	26 bis 77	50
Eigentums- und Dauerkleingärten-Dörfer	3	25 bis 76	45

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

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m²	Preisspanne Kaufpreis EUR/ m²	Orientierungswert EUR/ m²
Unland/ Geringstland	9	0,29	0,16 bis 0,70	0,30
Wasserflächen (nicht ertragsorientiert)	7	0,31	0,12 bis 0,53	0,30

7.2 Flächen des Gemeinbedarfs

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 80 Kauffälle erfasst. Der Flächenumsatz bei den Gemeinbedarfsflächen erhöhte sich auf 14,1 ha (2023/ 12,3 ha), das entspricht einem Anstieg um 15,2 %. Der Geldumsatz stieg um 82,8 %. Die mittlere Flächengröße betrug 1.767 m² (2023/ 936 m²).



Für Flächen des Gemeinbedarfs in den Städten und Dörfern des Landkreises wurden die prozentualen Anteile, bezogen auf die jeweiligen Bodenrichtwerte, aus Verträgen des Berichtszeitraums abgeleitet. Es wurden keine Orientierungswerte ermittelt.

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m²	Mittlerer Bodenrichtwert EUR/ m²	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m² zum Bodenrichtwert EUR/ m²)
Örtliche Verkehrsflächen (Radweg, Fußweg, Straße, Anliegerstraße)	47	5,03	23,79	21,1

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m²	Mittlerer Bodenrichtwert EUR/ m²	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m² zum Bodenrichtwert EUR/ m²)
Sonstige Verkehrsflächen (Kreis-, Landes- und Bundesstraßen, Bundesautobahn, Gleisanlagen)	14	1,36	6,07	22,4
Öffentliche Grünanlagen (Park, Kinderspielplatz, Friedhof, Sportplatz)	3	13,46	21,67	62,1
Baugrundstücke für Gemeinbedarf (öffentliche Trägerschaft z. B. Kindergarten, Schule, Alten- oder Asylbewerberwohnheim)	2	22,71	17,50	129,8
Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kraftwerk, Trafo, Kläranlage)	5	18,97	8,00	237,1
Sonstiger Gemeinbedarf (allgem. Gemeinbedarfsflächen, öffentl. Gräben u.ä.)	9	2,25	10,33	21,8

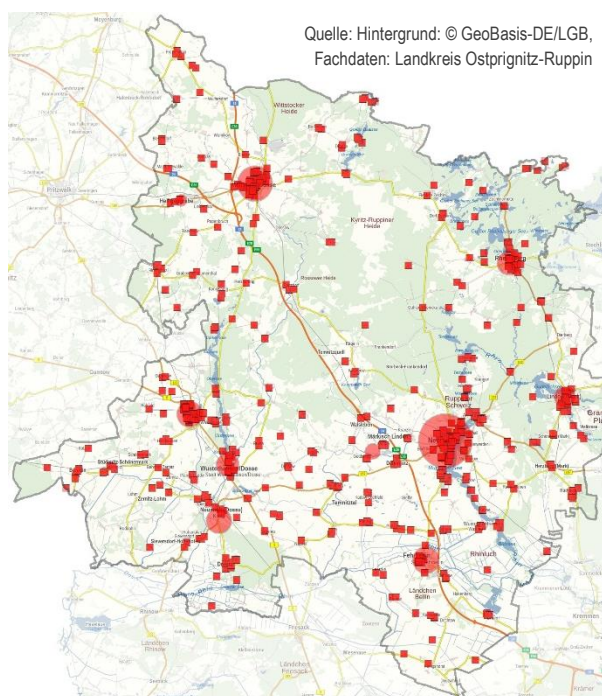
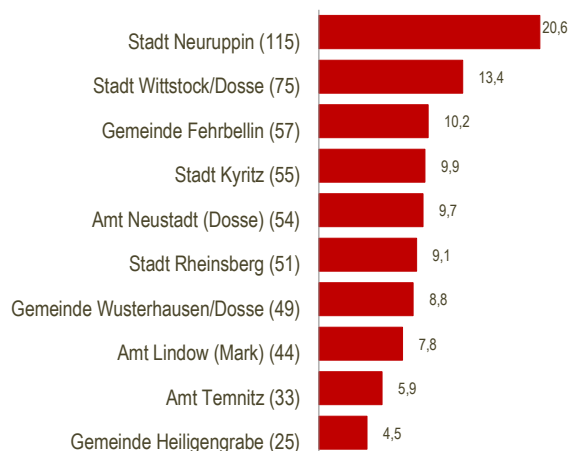
Gemeinbedarfsflächen wurden im Berichtszeitraum zu 96,2 % durch Kauf und 3,8 % durch Tausch veräußert. Bei den Kauffällen handelt es sich zu 81,3 % um Zukäufe, d.h. es wurden Teilflächen zur Arrondierung von Eigentum (Ausbau/ Erweiterung von Straßen u.ä.) erworben.

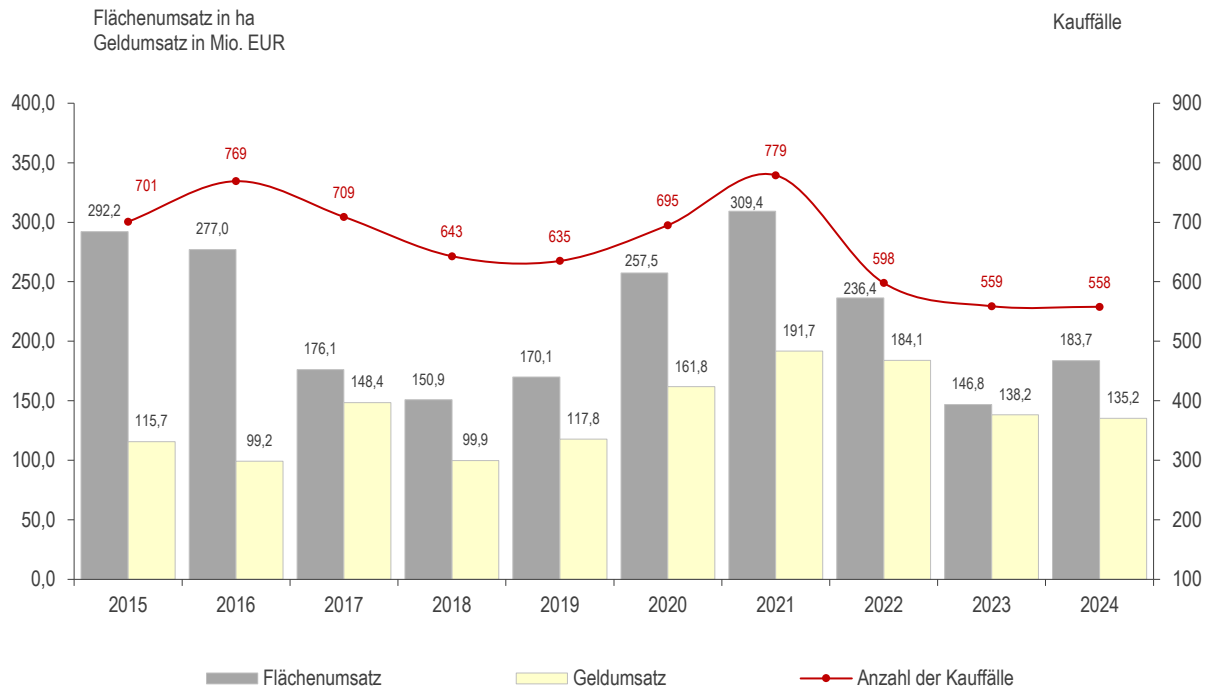
8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

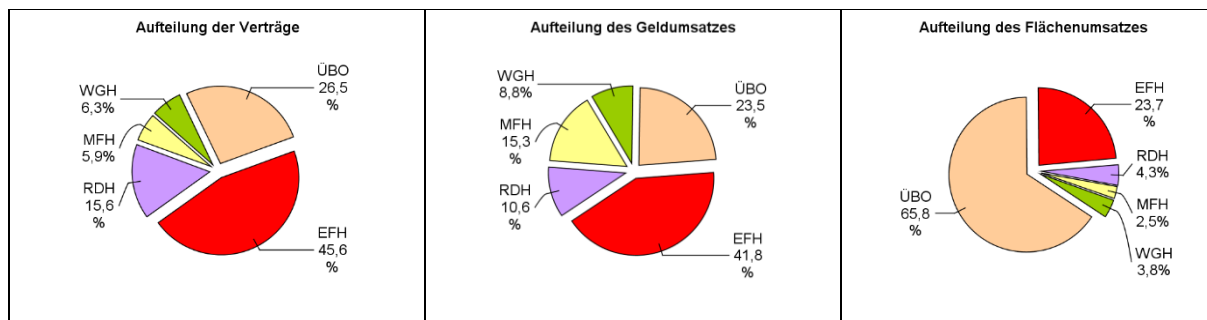
Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, die den Gesamtkaufpreis (Gebäude und Grundstück) maßgeblich bestimmen. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Jahr 2024 insgesamt 558 Kauffälle (Verteilung siehe nebenstehende Karte) für bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das sind 0,2 % (1 Kauffall) weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz erhöhte sich um 25,2 %, wogegen der Geldumsatz um 2,0 % gesunken ist.

Verwaltungsgebiet (Anzahl der Kauffälle) - Anteil in %

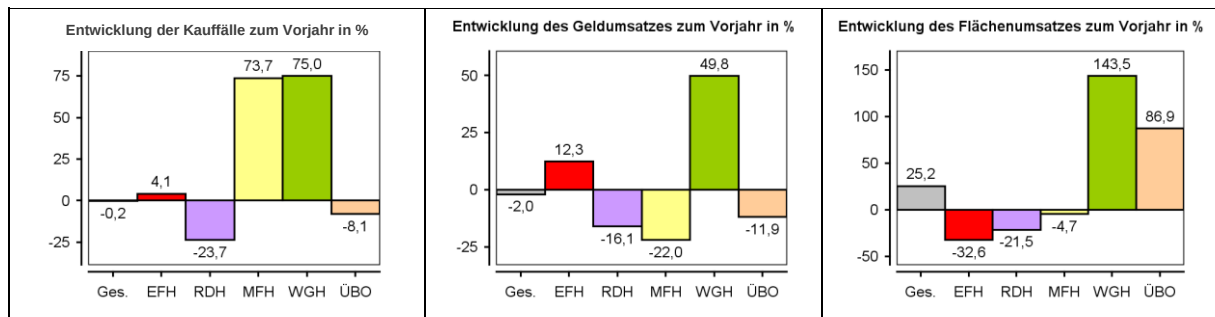




Anteil der Gebäudearten am Gesamtumsatz

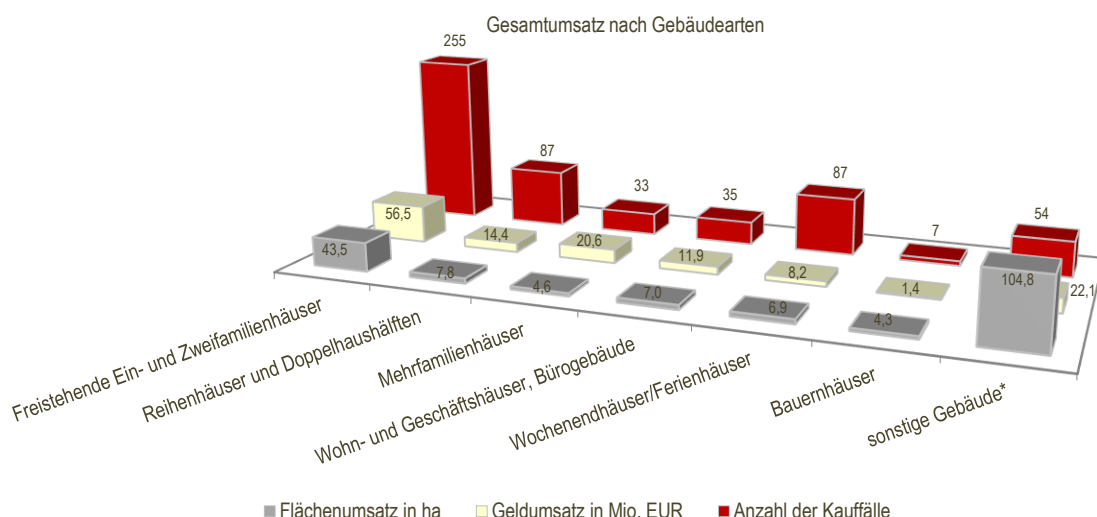


Entwicklung der einzelnen Gebäudearten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum



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

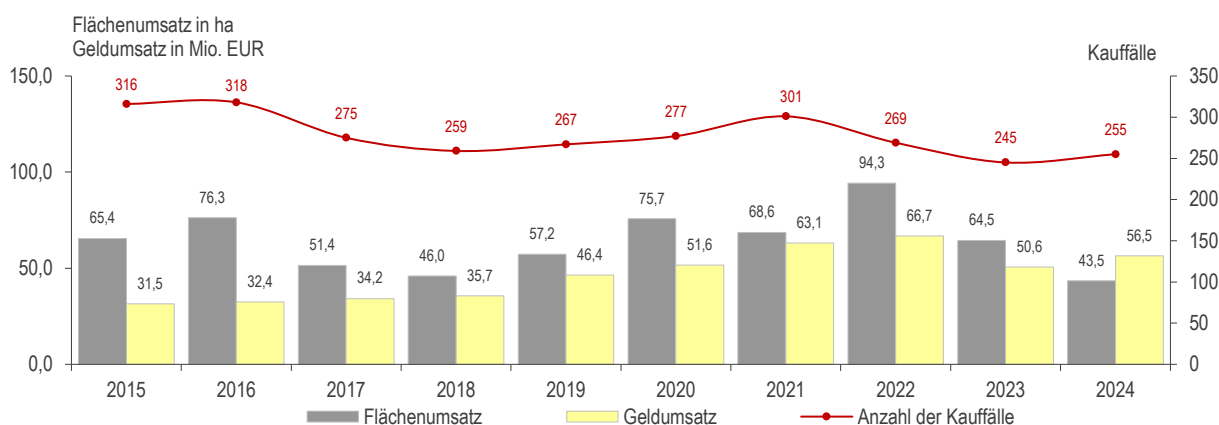
*Wochenend-, Ferien-, Bauernhäuser und sonstige Gebäude, wie Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitzwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen u.a.



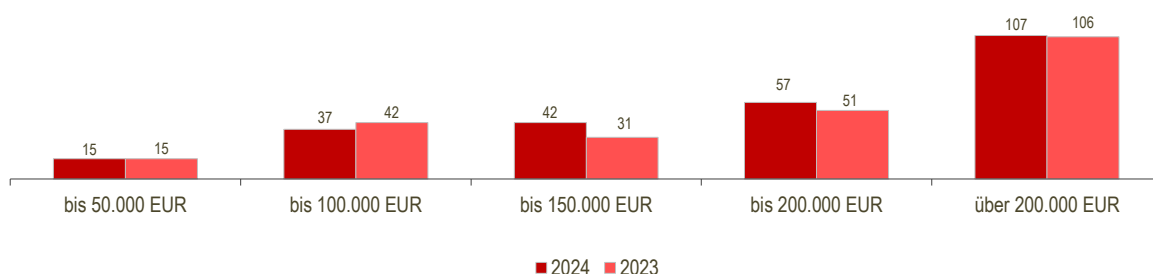
*z.B. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitzwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Berichtszeitraum 255 Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 10 Kauffälle (4,1 %) mehr als im Vorjahreszeitraum. Für diese Kauffälle ist beim Flächenumsatz eine Verringerung um 32,6 % zu verzeichnen, wogegen der Geldumsatz sich erhöhte (12,3 %).



Kauffälle in unterschiedlichen Preiskategorien im Vergleich mit Vorjahr

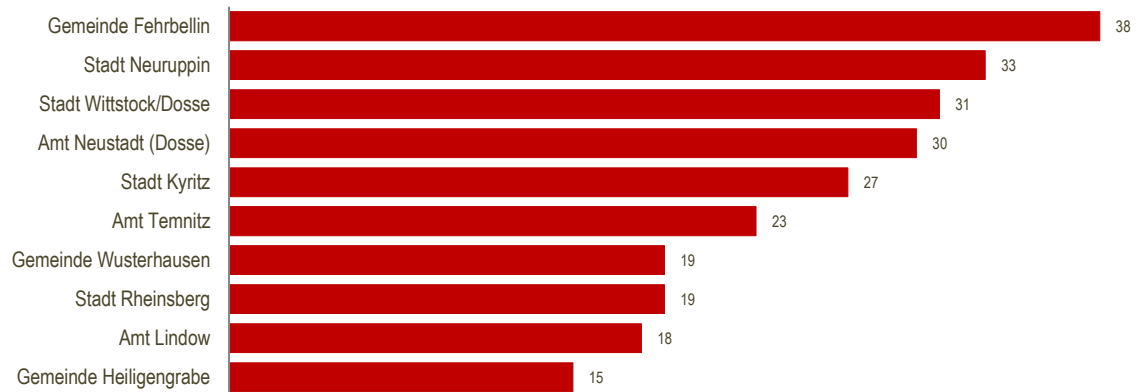


8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 198 Kauffälle mit freistehenden Einfamilienhäusern, einschließlich der Siedlungs- und Landhäuser, sowie 14 Kauffälle bebaut mit Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (mit Angabe der Wohnfläche) erfasst und ausgewertet werden.

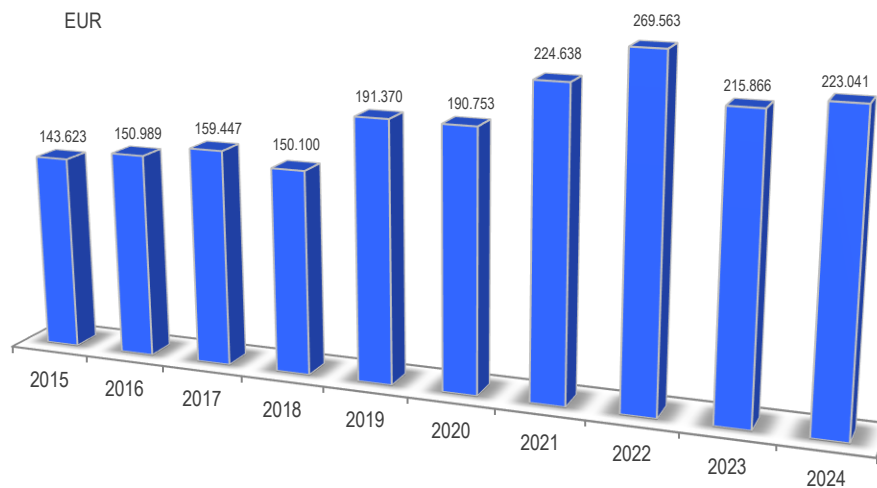
Kaufpreisentwicklung

Anzahl der Kauffälle freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Verwaltungsgebieten



Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2024	2023
Anzahl der Kauffälle	210	204
mittlere Flächengröße m²	1.655	1.954
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	223.041	215.866
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	30.000 bis 839.650	26.550 bis 850.000

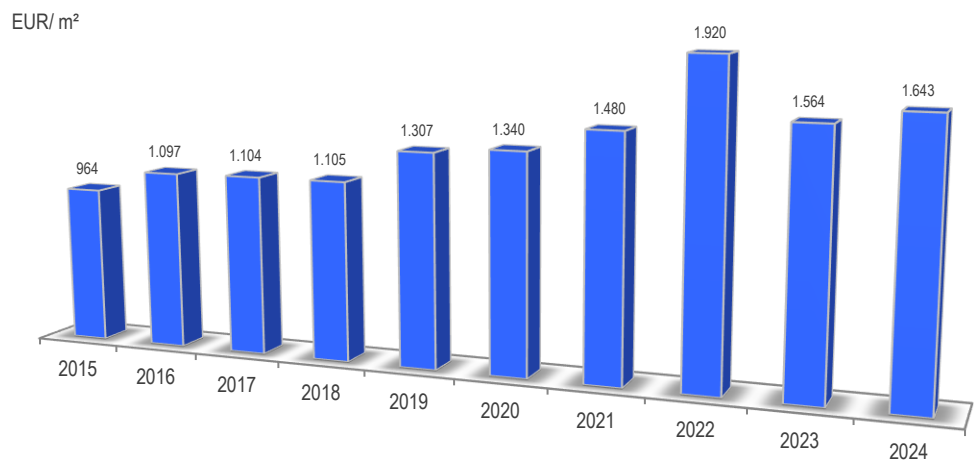
Entwicklung der Gesamtkaufpreise



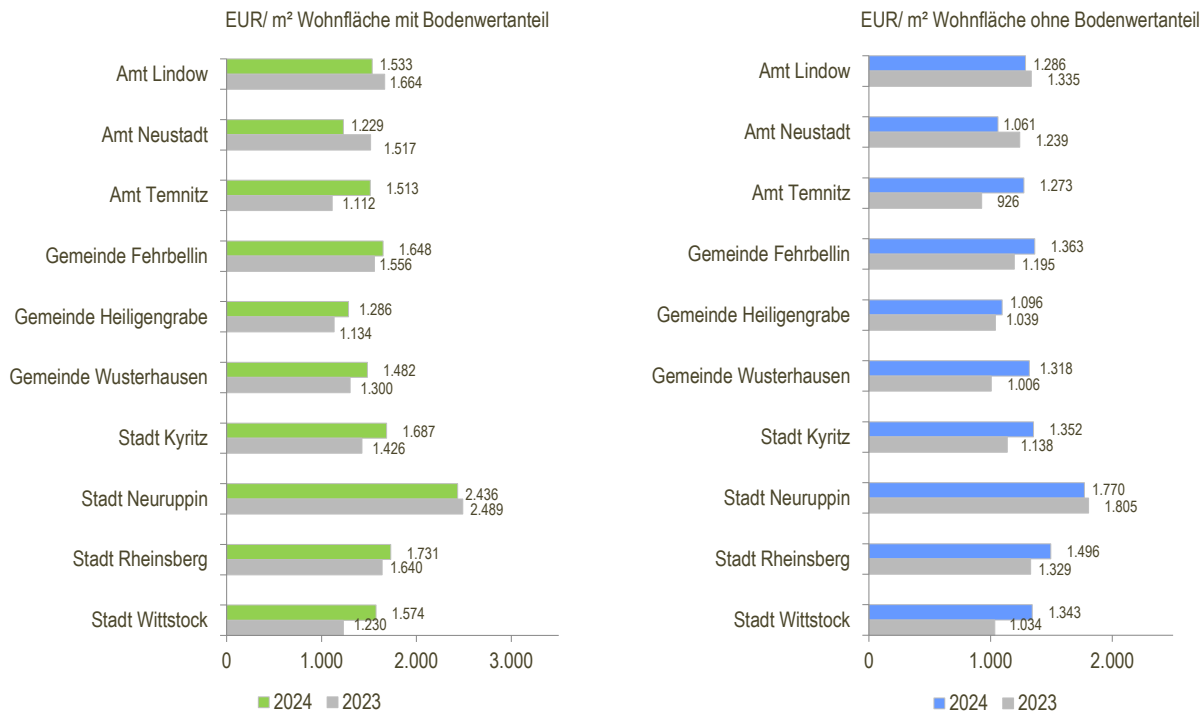
Wohnflächenpreisentwicklung

Merkmale	Ergebnis der Auswertung	
	2024	2023
Anzahl der Kauffälle	210	204
mittlere Wohnfläche m²	140	139
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m²	1.643	1.564
Preisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m²	252 bis 4.604	202 bis 6.296
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m²	1.350	1.243

Entwicklung der mittleren Wohnflächenpreise aller Ein- und Zweifamilienhäuser mit Bodenwertanteil



Das folgende Diagramm zeigt die Wohnflächenpreise in den einzelnen Regionen des Landkreises.



Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis EUR		Mittlere Wohnfläche m²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis/ Wohnfläche) EUR/ m²			
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	mit Bodenwert		ohne Bodenwert	
									2024	2023	2024	2023
Baujahr bis 1948	101	96	1919	1913	194.947	186.710	145	142	1.320	1.254	1.084	982
Dörfer	79	78	1915	1911	196.509	185.425	151	143	1.254	1.222	1.067	968
Neuruppin/ Alt Ruppin	5	2	1891	--	225.286	--	131	--	2.022	--	1.074	--
Städte	17	16	1923	1919	178.765	190.085	123	135	1.421	1.281	1.169	966

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis EUR		Mittlere Wohnfläche m²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis/ Wohnfläche) EUR/ m²			
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	mit Bodenwert		ohne Bodenwert	
Baujahr 1949 bis 1990	72	75	1965	1970	191.068	186.082	142	138	1.430	1.403	1.162	1.107
Dörfer	51	52	1963	1967	190.974	183.048	145	140	1.366	1.271	1.140	1.009
Neuruppin/ Alt Ruppin	3	1	1963	--	194.333	--	120	--	1.727	--	1.096	--
Städte	18	22	1973	1975	211.528	224.056	135	134	1.562	1.666	1.235	1.329
Baujahr 1991 bis 2013	34	35	2001	1999	329.588	315.185	124	133	2.744	2.497	2.193	1.992
Dörfer	16	14	1999	1999	294.812	273.069	122	127	2.435	2.178	2.207	1.807
Neuruppin/ Alt Ruppin	10	8	2006	2001	403.900	452.313	128	124	3.312	3.768	2.301	2.708
Städte	8	13	2000	1998	306.250	276.154	123	147	2.654	2.059	2.027	1.751
Baujahr ab 2014	7	5	2018	2019	409.986	376.800	113	104	3.502	3.644	3.177	3.049
Dörfer	4	3	2017	2020	394.225	368.000	108	104	3.530	3.615	3.334	3.267
Neuruppin/ Alt Ruppin	1	2	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Städte	2	0	2023	--	365.000	--	102	--	3.615	--	3.173	--

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.

Einheitliche Regelungen für das Land Brandenburg wurden mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 3. Mai 2023 geregelt, die die ImmoWertV des Bundes verbindlich umsetzt und konkretisiert. 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.

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV	
Kauffälle und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- nur Objekte ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme 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
Stichtag (Auswertezeitraum)	01.07.2024 (01.01.2024 bis 31.12.2024)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung (AKS)
Grundstücksarten	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Villen, Doppel- und Reihenhäuser mit mind. 1 dazugehörigem Stellplatz
Grundstücksgröße	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist (max. 5.000 m² in Dörfern und Städten). Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).
Räumlicher Anwendungsbereich	Dörfer und Städte des Landkreises und Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin je nach Teilmarkt
Ermittlungsmethode	- arithmetisches Mittel - Ausreißertest 40 %
sonstige Selektionsparameter	Objekte mit einer Restnutzungsdauer (RND) >= 20 Jahre

Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Baujahresklassen	keine
Standardstufen	Eingruppierung gemäß Anlage 4 ImmoWertV bzw. 5.3.1 VV EW-SW
Baunebenkosten	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	1 (gemäß 5.3.7 VV EW-SW)
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2020 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Basis: 2010=100)
Bodenwert	Der Bodenwert (beitrags- und abgabenfrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer (RND)	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschal 4 % des vorläufigen Sachwertes des Hauptgebäudes (ohne Nebengebäude)
Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze	• pauschalisierter Wertansatz für Garagen (5.3.4 VV EW-SW): 6.000 € bis 18.000 € • pauschalisierter Wertansatz für Carports: Zeitwert • Wertansatz für weitere Nebengebäude: Zeitwert
Wertansatz für 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. 5.3.3 VV EW-SW Für folgen Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: • Dachgauben, wenn die Summe der Dachgauben nicht mehr als 5 m beträgt • Balkone/ Dachterrassen bis ca. 5 m² Grundfläche • Vordächer im üblichen Umfang • übliche Außentreppen, die auf Grund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten

Seit dem Jahr 2023 kommen die neuen Modellansätze für die Ermittlung der Sachwertfaktoren nach ImmoWertV 2021 zur Anwendung und die Kauffälle werden nach der neuen Verwaltungsvorschrift analysiert.

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

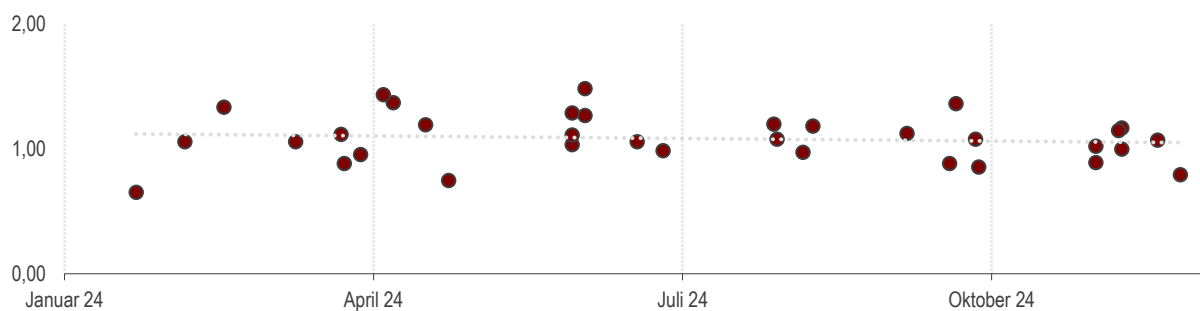
	Zeitraum 2019/ 2020	Zeitraum 2020/ 2021	Zeitraum 2021/ 2022	Zeitraum 2022	Zeitraum 2023	Zeitraum 2024
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin	1,06 (75 Kauffälle)	1,10 (88 Kauffälle)	1,14 (89 Kauffälle)	1,13 (43 Kauffälle)	1,04 (35 Kauffälle)	1,08 (34 Kauffälle)
Neuruppin/ Alt Ruppin	1,13 (35 Kauffälle)	1,13 (37 Kauffälle)	1,16 (40 Kauffälle)	1,22 (16 Kauffälle)	1,10 (13 Kauffälle)	1,10 (14 Kauffälle)
Dörfer im Landkreis	1,12 (177 Kauffälle)	1,12 (202 Kauffälle)	1,14 (209 Kauffälle)	1,13 (104 Kauffälle)	1,01 (73 Kauffälle)	1,01 (106 Kauffälle)

Die folgende Aufteilung zeigt die Analyse getrennt nach

- Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin,
- Neuruppin/ Alt Ruppin und
- Dörfer.

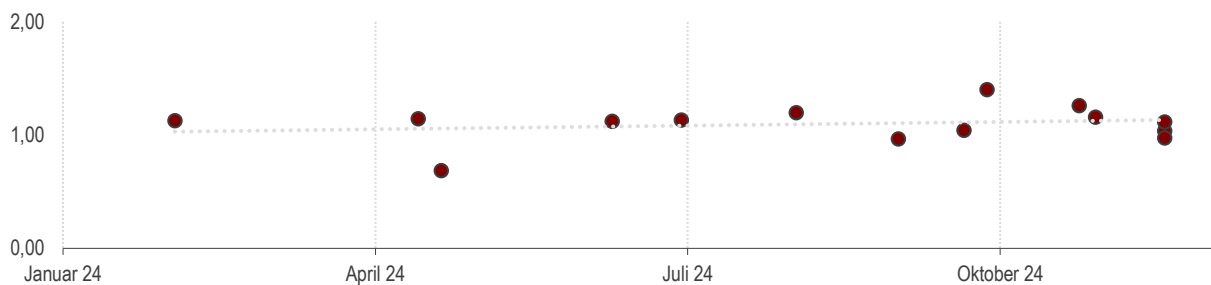
Datenbasis 2024 Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin (34 Kauffälle)			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Flächengröße m²	144 bis 2.374	914	1,08 (0,65 bis 1,48)
Restnutzungsdauer Jahre	20 bis 77	35	
Baujahr	1900 bis 2021	1962	
Bruttogrundfläche m²	90 bis 612	271	
Wohnfläche m²	43 bis 228	127	
Standardstufe	1 bis 3	2	

Verteilung der Kauffälle für Sachwertfaktoren im Berichtszeitraum
(Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin)



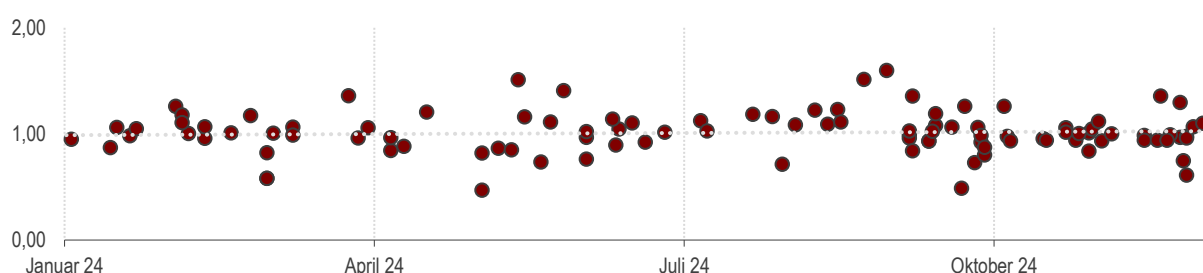
Datenbasis 2024 Neuruppin/ Alt Ruppin (14 Kauffälle)			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Flächengröße m²	271 bis 2.735	868	1,10 (0,69 bis 1,40)
Restnutzungsdauer Jahre	24 bis 66	48	
Baujahr	1784 bis 2014	1975	
Bruttogrundfläche m²	106 bis 400	221	
Wohnfläche m²	74 bis 205	126	
Standardstufe	2 bis 4	3	

Verteilung der Kauffälle für Sachwertfaktoren im Berichtszeitraum
(Neuruppin/ Alt Ruppin)



Datenbasis 2024 Dörfer (106 Kauffälle)			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Flächengröße m ²	117 bis 4.914	1.894	1,01 (0,47 bis 1,60)
Restnutzungsdauer Jahre	20 bis 76	35	
Baujahr	1800 bis 2020	1948	
Bruttogrundfläche m ²	100 bis 903	290	
Wohnfläche m ²	46 bis 429	142	
Standardstufe	2 bis 4	3	

Verteilung der Kauffälle für Sachwertfaktoren im Berichtszeitraum
(Dörfer)



Bei der Analyse aller Sachwertfaktoren nach Baujahren und Modernisierungen ergaben sich keine Abhängigkeiten.

8.2.3 Vergleichsfaktoren/ Gebädefaktoren

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

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

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

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 (§ 27 ImmoWertV).

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wird im Land Brandenburg durch die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 3. Mai 2023 geregelt, die die ImmoWertV 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 Verwaltungsvorschrift mit Anlagen (Rahmenbedingungen) finden Sie auf der Homepage der Gutachterausschüsse <https://gutachterausschuss.brandenburg.de> unter dem Menüpunkt „Service“ – „Rechtsgrundlagen“ – „Richtlinie Brandenburg“.

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV					
Kauffälle und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- nur nachhaltig vermietete Objekte ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme 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				
Stichtag (Auswertezeitraum)	01.01.2024 (01.01.2023 bis 31.12.2024)				
Datengrundlage	Kaufpreissammlung (AKS)				
Grundstücksarten	- Mietgrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Individueller Wohnungsbau (gewerblicher Mietanteil = 0 %) - Eigentumswohnungen				
Räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis gesamt, Dörfer und Städte des Landkreises und Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin je nach Teilmarkt				
Ermittlungsmethode	arithmetisches Mittel - keine Berücksichtigung von Kauffällen mit LIZI < 0 (individueller Wohnungsbau) - keine Berücksichtigung von Kauffällen mit LIZI < 1 (Mietgrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %))				
sonstige Selektionsparameter	Objekte mit einer Restnutzungsdauer (RND) >= 20 Jahre				
Rohrertrag	- tatsächlich auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge - Sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (Mietpreissammlung aus der AKS).				
Wohn- bzw. Nutzfläche	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Fragebögen, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet				
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 3 ImmoWertV Verwaltungskosten:				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Parkplatz	
	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
	ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	
	ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €	
	Instandhaltungskosten:				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports	
		jährlich je Wohnfläche		jährlich je Parkplatz	
	ab 01.01.2021	11,70 €/m²		88 €	

	ab 01.01.2022	12,20 €/m²	92 €
	ab 01.01.2023	13,20 €/m²	100 €
	ab 01.01.2024	13,80 €/m²	104 €
	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	Zeitraum	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä. Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 % 100 %
	ab 01.01.2021	3,50 €/m²	5,90 €/m² 11,70 €/m²
	ab 01.01.2022	3,70 €/m²	6,10 €/m² 12,20 €/m²
	ab 01.01.2023	4,00 €/m²	6,60 €/m² 13,20 €/m²
	ab 01.01.2024	4,10 €/m²	6,90 €/m² 13,80 €/m²
	Mietausfallwagnis: für Wohnnutzung: 2 %, für gewerbliche Nutzung: 4 %		
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV		
Restnutzungsdauer (RND)	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV		
Bodenwert und Grundstücksgröße	Beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert (31.12./01.01. 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 Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz zum individuellen Wohnungsbau auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen durchgeführt. Die Daten sind aus den Jahren 2023 und 2024 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert. Seit dem Jahr 2023 kommen die neuen Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nach ImmoWertV 2021 zur Anwendung.

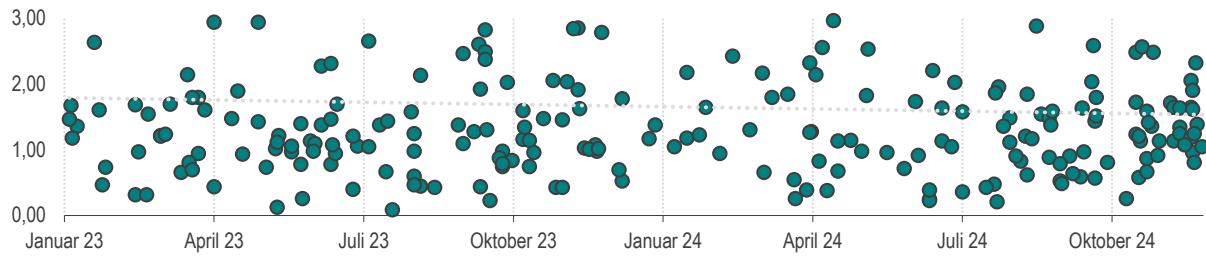
Datenbasis 2023/ 2024 für individuellen Wohnungsbau im Landkreis Ostprignitz-Ruppin		
	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl der Kauffälle
Gesamter Landkreis	1,66	264 Kauffälle
Städte im Landkreis	1,36	106 Kauffälle
Dörfer im Landkreis	1,86	158 Kauffälle

Die folgende Aufteilung zeigt die Analyse getrennt:

- gesamten Landkreis,
- Städte des Landkreises und
- Dörfer des Landkreises.

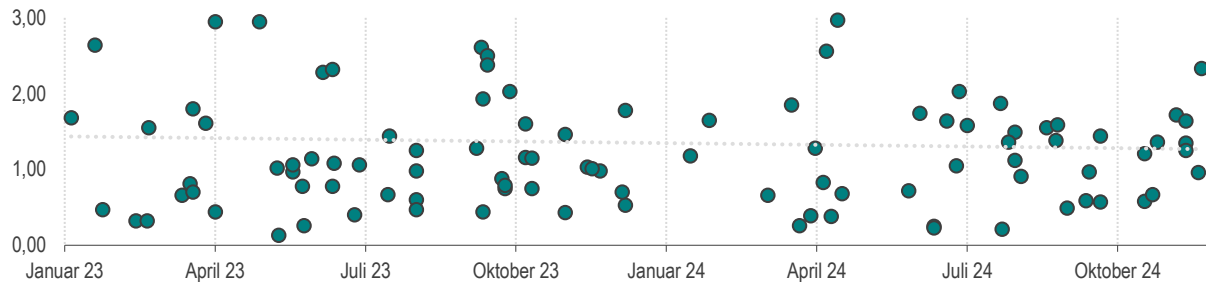
Liegenschaftszinssatz für individuellen Wohnungsbau im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2023/ 2024				Datenbasis 2023
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz % (Spanne)	Liegenschaftszinssatz % Spanne
264 Kauffälle				
Bodenrichtwert EUR/ m²	5 bis 400	60	1,66 (0,09 bis 6,20)	nicht ausgewertet
Wohn- und Nutzfläche m²	57 bis 429	132		
Restnutzungsdauer Jahre	20 bis 77	37		
Rohetragsfaktor	8,9 bis 70,2	23,5		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m²	4,20 bis 10,12	6,09		

Verteilung der Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz im Berichtszeitraum
(individueller Wohnbau gesamter Landkreis)

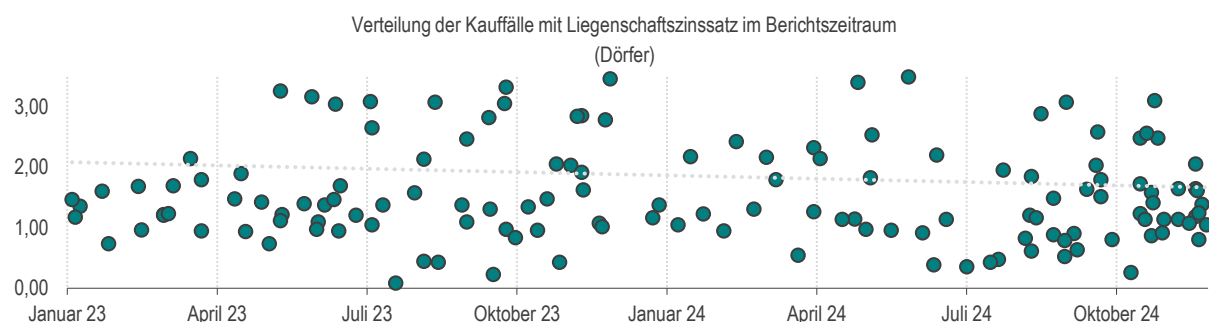


Liegenschaftszinssatz für individuellen Wohnungsbau in den Städten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2023/ 2024				Datenbasis 2023
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz % (Spanne)	Liegenschaftszinssatz % Spanne
106 Kauffälle				-
Bodenrichtwert EUR/ m²	6 bis 400	106	1,36 (0,13 bis 5,23)	nicht ausgewertet
Wohn- und Nutzfläche m²	64 bis 234	125		
Restnutzungsdauer Jahre	20 bis 76	43		
Rohertragsfaktor	11,9 bis 70,2	28,5		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m²	4,20 bis 10,12	6,39		

Verteilung der Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz im Berichtszeitraum
(Städte)



Liegenschaftszinssatz für individuellen Wohnungsbau in den Dörfern im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2023/ 2024				Datenbasis 2023
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz % (Spanne)	Liegenschaftszinssatz % Spanne
158 Kauffälle				-
Bodenrichtwert EUR/ m²	5 bis 120	30	1,86 (0,09 bis 6,20)	nicht ausgewertet
Wohn- und Nutzfläche m²	57 bis 429	137		
Restnutzungsdauer Jahre	20 bis 77	33		
Rohertragsfaktor	8,9 bis 47,0	20,1		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m²	4,61 bis 8,33	5,88		



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.

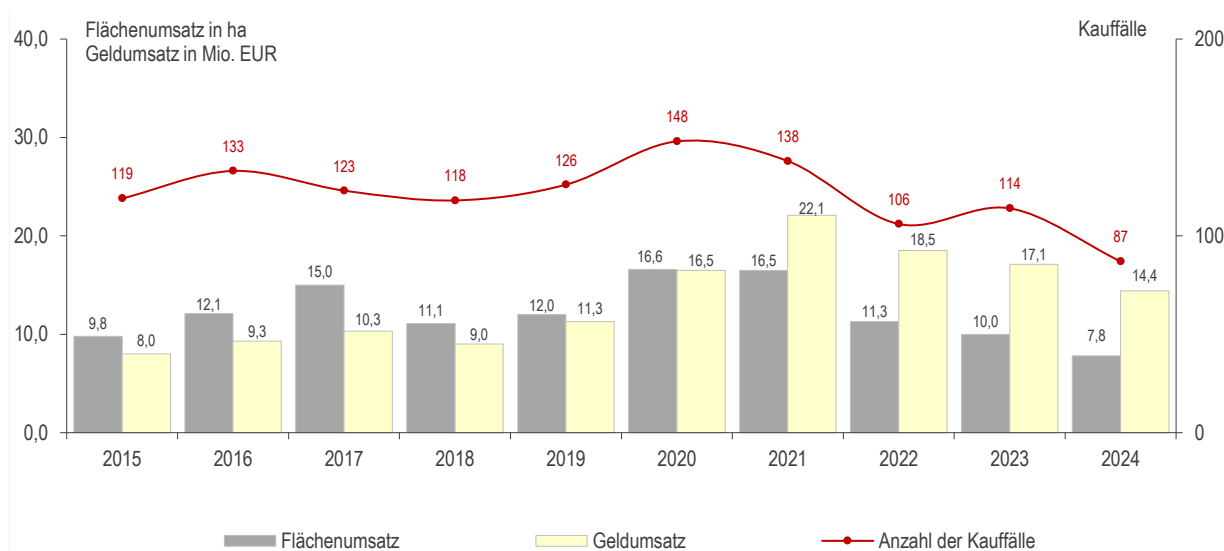
8.2.5 Erbbaurechte

Ein Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches Recht, gegen Zahlung eines Erbbauzinses auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Der durchschnittliche Erbbauzins für 5 geeignete Kauffälle im Auswertzeitraum 2013 bis 2024 wurde mit 4,3 % (Spanne 3,0 % bis 6,0 %) ermittelt.

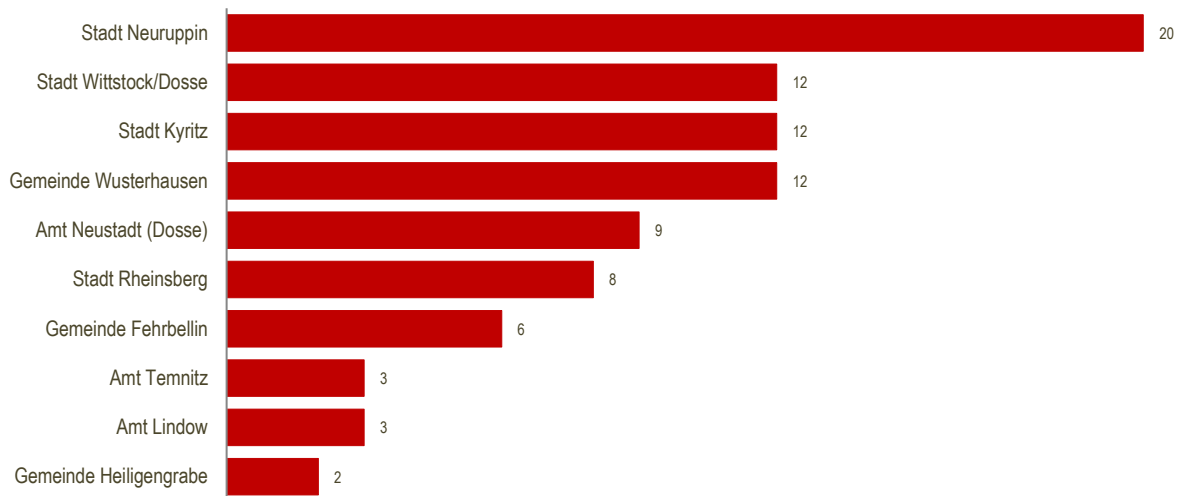
	Anzahl der geeigneten Kauffälle	Durchschnittlicher Erbbauzins %	Spanne Erbbauzins %
Begründung eines Erbbaurechts	1	k.A.	k.A.
Folgevertrag vor Zeitablauf	0	k.A.	k.A.
Folgevertrag nach Zeitablauf	1	k.A.	k.A.
Verkauf eines Erbbaurechts	3	3,8	3,0 bis 4,5
Neuvertrag nach Zeitablauf	0	k.A.	k.A.

8.3 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden im Berichtszeitraum insgesamt 87 Kauffälle erfasst, das sind 23,7 % weniger als im Vorjahr. Der Anteil dieser Gebäudearten am Gesamtumsatz aller bebauten Flächen betrug 15,6 %. Mit dem Rückgang der Verkäufe bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften verringerten sich auch der Flächenumsatz um 21,5 % und der Geldumsatz um 16,1 %.



Anzahl der Kauffälle Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Verwaltungsgebieten



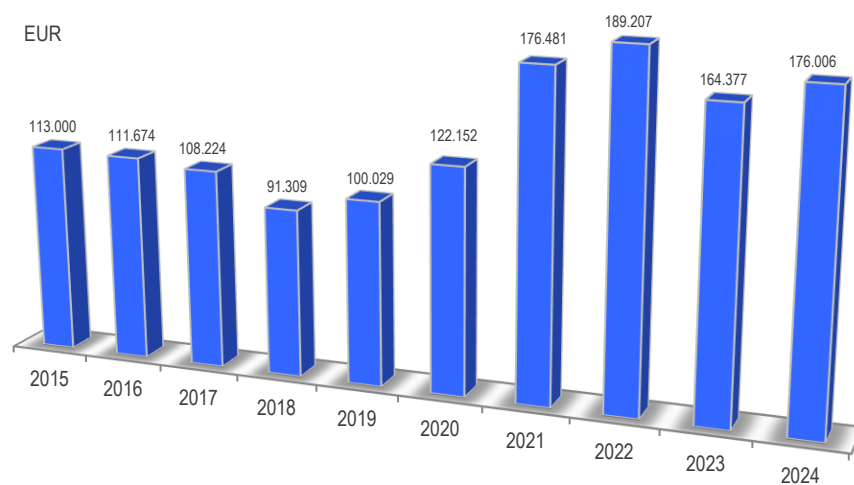
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 79 Kauffälle für selbstständige bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

Kaufpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2024	2023
Anzahl der Kauffälle	79	95
mittlere Flächengröße m²	822	814
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	176.006	164.377
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	30.000 bis 558.880	25.000 bis 500.000

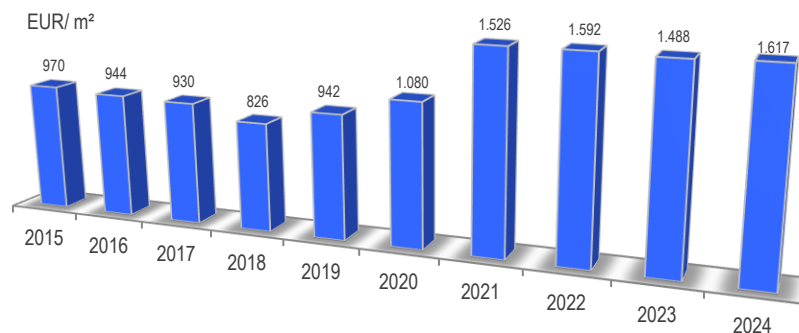
Entwicklung des mittleren Gesamtkaufpreises



Wohnflächenpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2024	2023
Anzahl der Kauffälle	79	95
mittlere Wohnfläche m²	108	110
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m²	1.617	1.488
Preisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m²	236 bis 4.568	139 bis 5.724
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m²	1.286	1.159

Entwicklung des mittleren Wohnflächenpreises mit Bodenwertanteil



Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis EUR		Mittlere Wohnfläche m²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis²/ Wohnfläche) EUR/ m²			
									mit Bodenwert		ohne Bodenwert	
	2024	2023*	2024	2023*	2024	2023*	2024	2023*	2024	2023*	2024	2023*
Baujahr bis 1948	49	65	1913	1905	147.744	153.475	110	110	1.328	1.396	1.039	1.042
Dörfer	23		1920		148.372		111		1.273		1.083	
Neuruppin/ Alt Ruppin	6		1902		226.813		97		2.136		1.235	
Städte	20		1908		123.300		113		1.150		930	
Baujahr 1949 bis 1990	19	22	1964	1961	176.474	153.723	106	98	1.593	1.425	1.336	1.191
Dörfer	10		1969		155.200		102		1.434		1.260	
Neuruppin/ Alt Ruppin	2		1950		320.000		130		2.499		1.838	
Städte	7		1960		165.857		105		1.562		1.307	
Baujahr 1991 bis 2013	9	5	1999	2000	289.222	233.400	103	113	2.830	2.043	2.136	1.518
Dörfer	1		--		--		--		--		--	
Neuruppin/ Alt Ruppin	6		2000		332.583		98		3.365		2.340	
Städte	2		1995		245.000		125		1.988		1.817	
Baujahr ab 2014	2	4	2021	2023	354.400	335.500	114	140	3.437	2.392	3.047	2.260
Dörfer	0		--		--		--		--		--	
Neuruppin/ Alt Ruppin	2		2024		354.400		114		3.437		3.047	
Städte	0		--		--		--		--		--	

* Im Grundstücksmarktbericht 2023 wurde nicht nach Dörfern, Städten und Neuruppin/ Alt Ruppin einzeln ausgewertet

² 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) verwiesen.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:

	Zeitraum 2019/ 2020	Zeitraum 2020/ 2021	Zeitraum 2021/ 2022	Zeitraum 2022	Zeitraum 2023	Zeitraum 2024
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin	1,21 (39 Kauffälle)	1,14 (31 Kauffälle)	1,19 (27 Kauffälle)	1,16 (13 Kauffälle)	1,11 (22 Kauffälle)	1,09 (17 Kauffälle)
Neuruppin/ Alt Ruppin	1,20 (24 Kauffälle)	1,16 (33 Kauffälle)	1,12 (26 Kauffälle)	1,15 (8 Kauffälle)	1,19 (12 Kauffälle)	1,23 (13 Kauffälle)
Dörfer im Landkreis	1,14 (68 Kauffälle)	1,14 (63 Kauffälle)	1,14 (59 Kauffälle)	1,13 (26 Kauffälle)	1,08 (34 Kauffälle)	1,03 (27 Kauffälle)

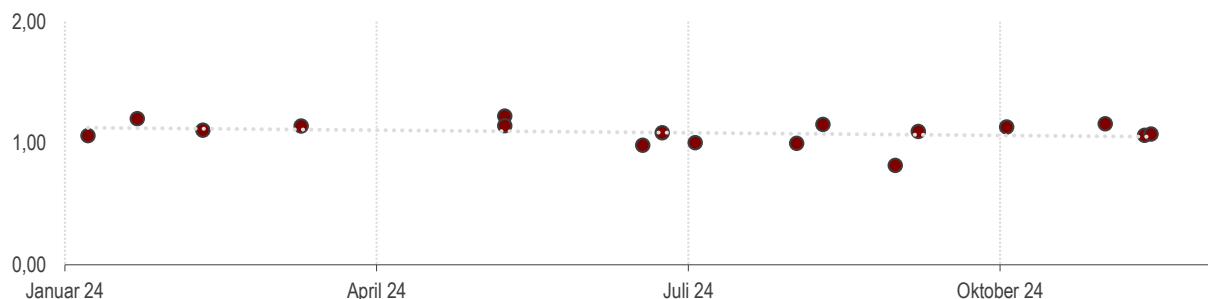
Die folgende Aufteilung zeigt die Analyse getrennt nach

- Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin,
- Neuruppin/ Alt Ruppin und
- Dörfer.

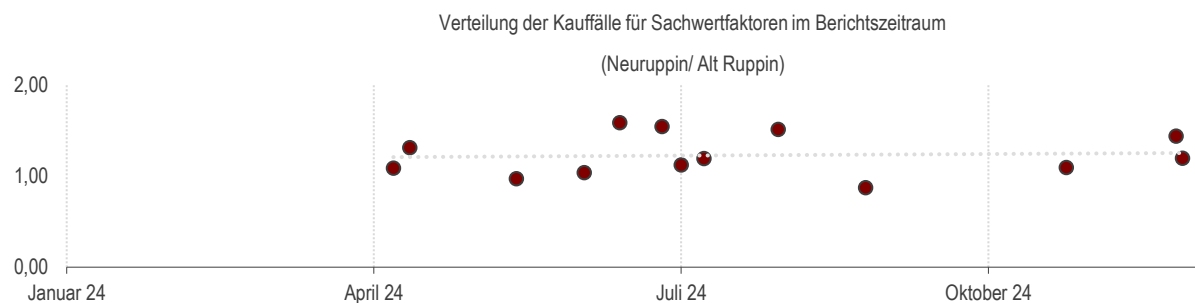
Datenbasis 2024 Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin (17 Kauffälle)			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Flächengröße m²	170 bis 1.332	651	1,09 (0,82 bis 1,22)
Restnutzungsdauer Jahre	21 bis 54	34	
Baujahr	1900 bis 1998	1942	
Bruttogrundfläche m²	104 bis 399	225	
Wohnfläche m²	65 bis 157	104	
Standardstufe	2 bis 4	3	

Verteilung der Kauffälle für Sachwertfaktoren im Berichtszeitraum

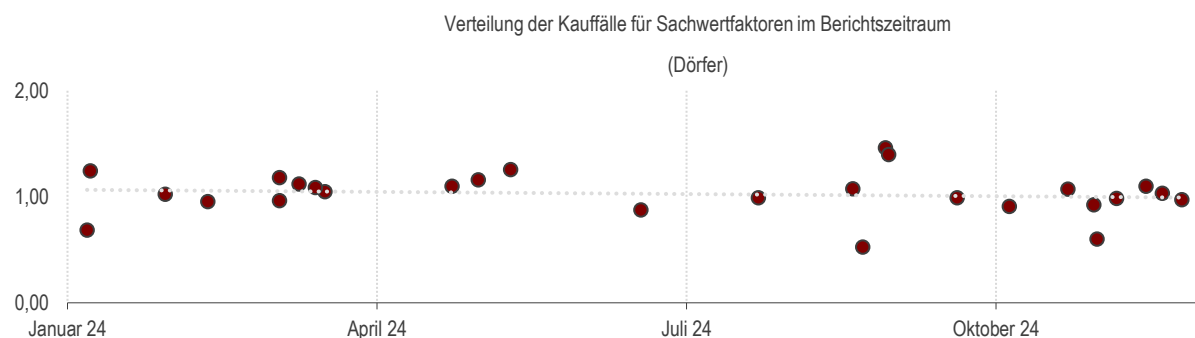
(Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin)



Datenbasis 2024 Neuruppin/Alt Ruppin (13 Kauffälle)			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Flächengröße m²	195 bis 1.453	687	1,23 (0,87 bis 1,59)
Restnutzungsdauer Jahre	21 bis 74	46	
Baujahr	1800 bis 2018	1957	
Bruttogrundfläche m²	99 bis 363	179	
Wohnfläche m²	72 bis 170	97	
Standardstufe	2 bis 4	3	



Datenbasis 2024 Dörfer (27 Kauffälle)			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Flächengröße m²	150 bis 4.670	1.243	1,03 (0,53 bis 1,46)
Restnutzungsdauer Jahre	20 bis 54	31	
Baujahr	1865 bis 1998	1940	
Bruttogrundfläche m²	126 bis 462	234	
Wohnfläche m²	73 bis 245	112	
Standardstufe	2 bis 3	2	



Bei der Analyse aller Sachwertfaktoren nach Baujahren und Modernisierungen ergaben sich keine Abhängigkeiten.

8.3.3 Vergleichsfaktoren/ Gebäudefaktoren

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

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

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

8.3.4 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 ermittelt, siehe Kapitel 8.2.4.

8.3.5 Erbbaurechte

Ein Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches Recht, gegen Zahlung eines Erbbauzinses auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Der durchschnittliche Erbbauzins für 5 geeignete Kauffälle im Auswertzeitraum 2013 bis 2024 wurde mit 4,0 % (Spanne 4,0 % bis 4,0 %) ermittelt.

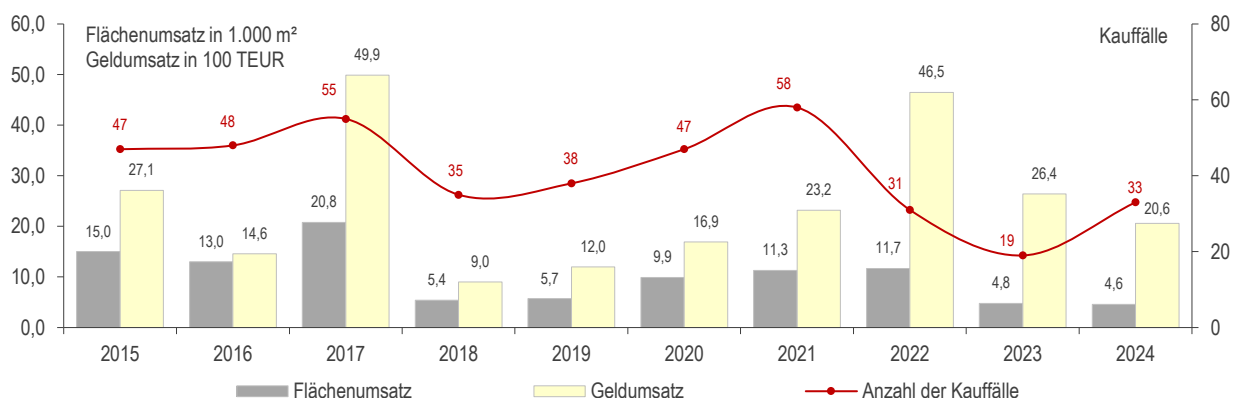
	Anzahl der geeigneten Kauffälle	Durchschnittlicher Erbbauzins %	Spanne Erbbauzins %
Begründung eines Erbbaurechts	1	k.A.	k.A.
Folgevertrag vor Zeitablauf	1	k.A.	k.A.
Folgevertrag nach Zeitablauf	0	k.A.	k.A.
Verkauf eines Erbbaurechts	2	4,0	4,0 bis 4,0
Neuvertrag nach Zeitablauf	1	k.A.	k.A.

8.4 Mehrfamilienhäuser

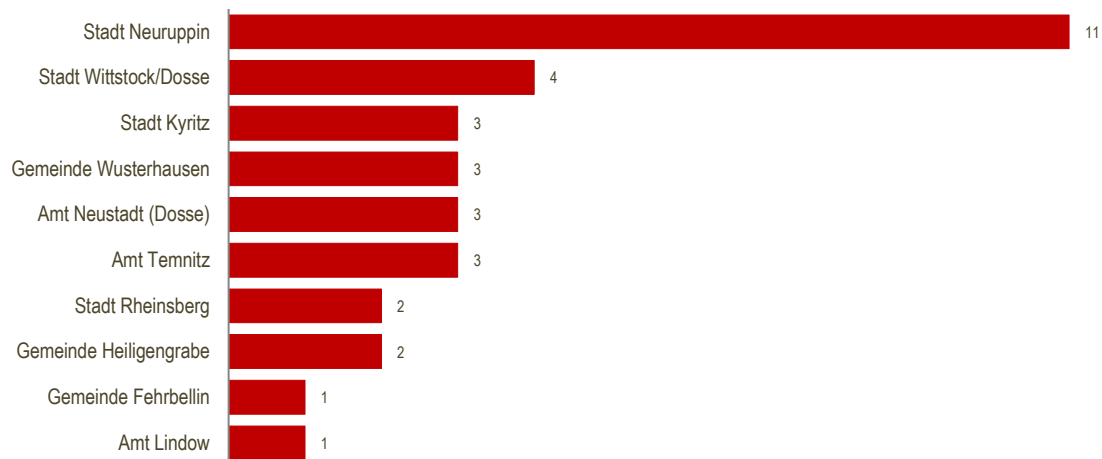
8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser (mindestens 3 Wohneinheiten und Gewerbemietanteil bis 20 %) konnten im Berichtszeitraum die Daten aus 33 Kauffällen in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht 5,9 % der Kauffälle bebauter Grundstücke im Landkreis. Der Anteil am gesamten Geldumsatz beträgt 15,3 %.

Die Anzahl der Kauffälle erhöhte sich um 73,7 %. Der Flächenumsatz (-4,7 %) und der Geldumsatz (-22,0 %) sind gegenüber dem Vorjahr gesunken.



Anzahl der Kauffälle Mehrfamilienhäuser in den Verwaltungsgebieten

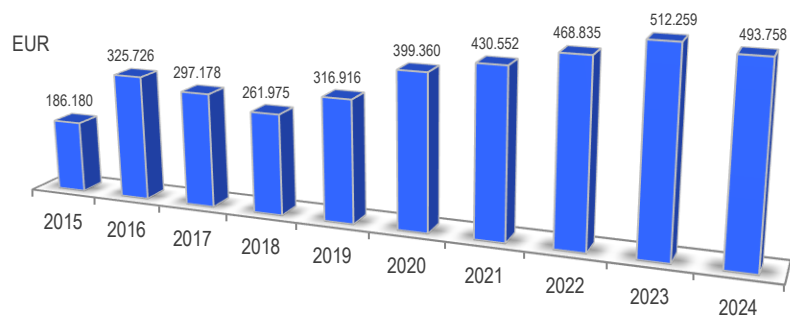


Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 29 Kauffälle mit Mehrfamilienhäusern erfasst und ausgewertet werden.

Kaufpreisentwicklung

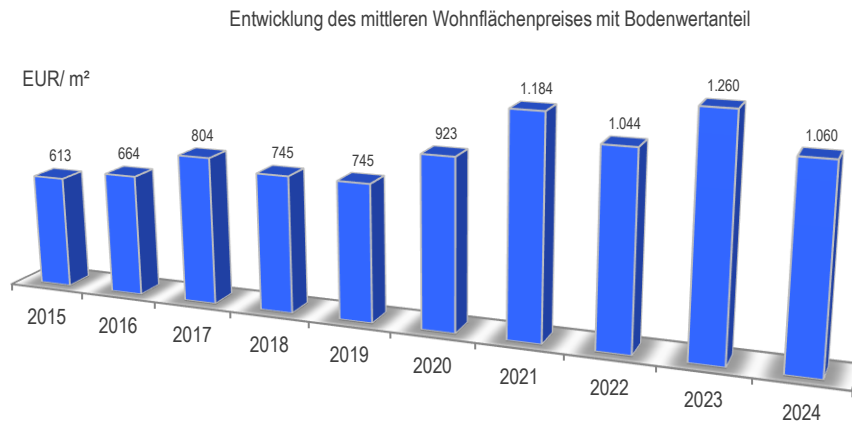
Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2024	2023
Anzahl der Kauffälle	29	17
mittlere Flächengröße m²	1.266	1.773
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	493.758	512.259
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	148.000 bis 1.856.988	150.000 bis 1.200.000

Entwicklung des mittleren Gesamtkaufpreises



Wohnflächenpreisentwicklung

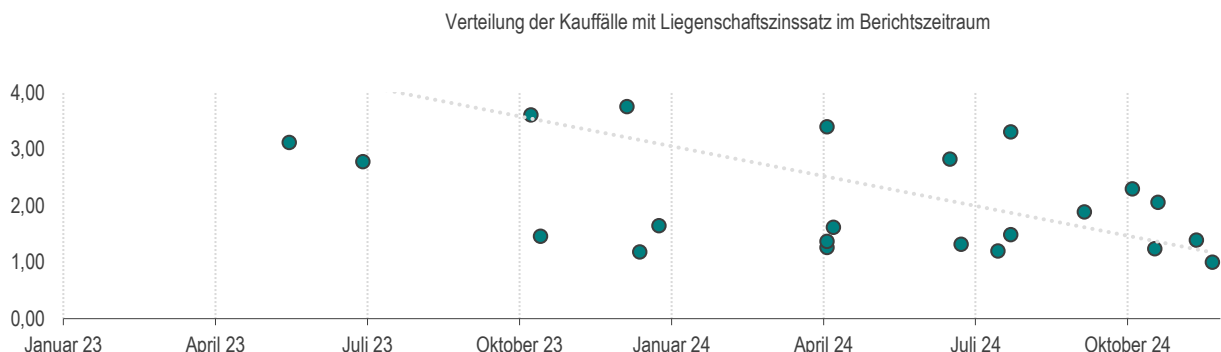
Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2024	2023
Anzahl der Kauffälle	29	17
mittlere Wohnfläche m²	459	523
Wohnflächenspanne m²	168 bis 1.135	169 bis 2.012
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m²	1.060	1.260
Preisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m²	385 bis 2.401	152 bis 3.762
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m²	914	1.034



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 2023 und 2024 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert. Hinsichtlich der Modellansätze sowie der Beschreibung der Stichproben wird auf den Gliederungspunkt 8.2.4 (Liegenschaftszinssätze) verwiesen. Die Analyse bezieht sich auf den gesamten Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Eine Aufteilung nach Städten und Dörfern ist nicht möglich, da nicht ausreichend Datensätze zur Verfügung stehen.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil bis 20 %) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2023/ 2024				Datenbasis 2023
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz % (Spanne)	Liegenschaftszinssatz % Spanne
25 Kauffälle				6 Kauffälle
Bodenrichtwert EUR/ m²	9 bis 150	71	2,59 (1,00 bis 6,75)	(1,18 bis 3,76)
Wohn- und Nutzfläche m²	168 bis 2.012	590		
Restnutzungsdauer Jahre	21 bis 53	29		
Rohertragsfaktor	5,2 bis 28,5	15,4		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m²	2,43 bis 8,76	5,98		

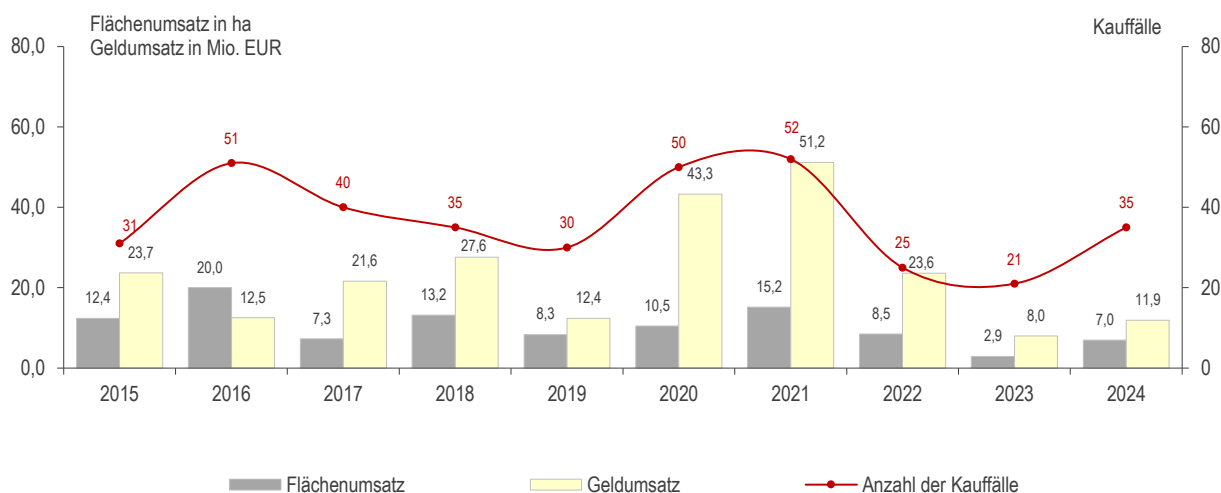


Der überregionale Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau im Land Brandenburg wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes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

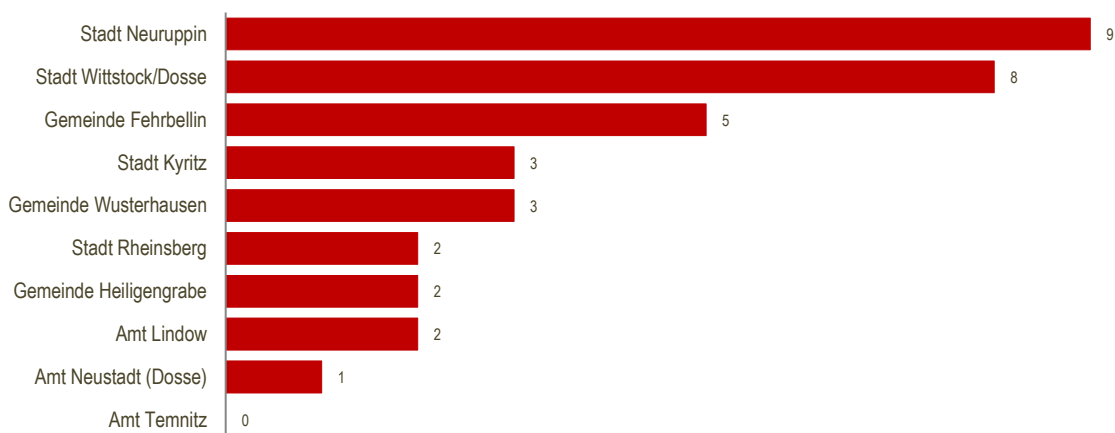
8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum wurden in diesem Teilmarkt insgesamt 35 Kauffälle registriert. Die mit Wohn- und Geschäftshäusern (Gewerbemietanteil > 20 % und < 80 %) sowie Bürogebäuden bebauten Grundstücke haben damit einen Anteil am Gesamtumsatz von 6,3 % (2023/ 3,8 %). Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Flächenumsatz um 143,5 % und der Geldumsatz um 49,8 %.



Anzahl der Kauffälle Wohn- und Geschäftshäuser in den Verwaltungsgebieten



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden insgesamt 29 Kauffälle für selbständig nutzbare Grundstücke erfasst, darunter 17 Wohn- und Geschäftshäuser, 9 Bürogebäude (tlw. mit Geschäft), 2 eingeschossige Verkaufshallen (Verbrauchermarkt, Supermarkt) und 1 Geschäftshaus.

Die Analyse einzelner Gebäudearten ergab folgende Auswertung:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung			
	Wohn- und Geschäftshäuser	Bürogebäude (tlw. mit Geschäft)	Geschäftshaus	Verkaufshallen
Anzahl der Kauffälle	17	9	1	2
mittlere Flächengröße m²	1.208	2.977	--	3.009
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	328.911	266.769	--	1.065.000
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	60.000 bis 898.000	50.000 bis 1.040.000	--	--

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

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat eigene Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz bei Wohn- und Geschäftshäusern auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten sind aus den Jahren 2023 und 2024 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

Hinsichtlich der Modellansätze sowie der Beschreibung der Stichproben wird auf den Gliederungspunkt 8.2.4 (Liegenschaftszinssätze) verwiesen. Die Analyse bezieht sich auf den gesamten Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Eine Aufteilung nach Städten und Dörfern ist nicht möglich, da nicht ausreichend Datensätze zur Verfügung stehen.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2023/ 2024				Datenbasis 2023
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz % (Spanne)	Liegenschaftszinssatz % Spanne
4 Kauffälle				2 Kauffälle
Bodenrichtwert EUR/ m ²	10 bis 150	75	3,84 1,06 bis 9,66	nicht ausgewertet
Wohn- und Nutzfläche m ²	154 bis 503	263		
Restnutzungsdauer Jahre	21 bis 52	31		
Rohetragsfaktor	10,7 bis 26,0	15,9		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m ²	4,93 bis 16,92	11,63		

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude, Geschäftshäuser und Wohn- und Geschäftshäuser 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.

8.5.3 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 5 geeignete Kauffälle im Auswertzeitraum 2013 bis 2024 wurde mit 4,8 % (Spanne 3,5 % bis 6,0 %) ermittelt.

	Anzahl der geeigneten Kaufälle	Durchschnittlicher Erbbauzins %	Spanne Erbbauzins %
Begründung eines Erbbaurechts	2	4,0	k.A.
Folgevertrag vor Zeitablauf	1	k.A.	k.A.
Folgevertrag nach Zeitablauf	0	k.A.	k.A.
Verkauf eines Erbbaurechts	2	6,0	k.A.
Neuvertrag nach Zeitablauf	0	k.A.	k.A.

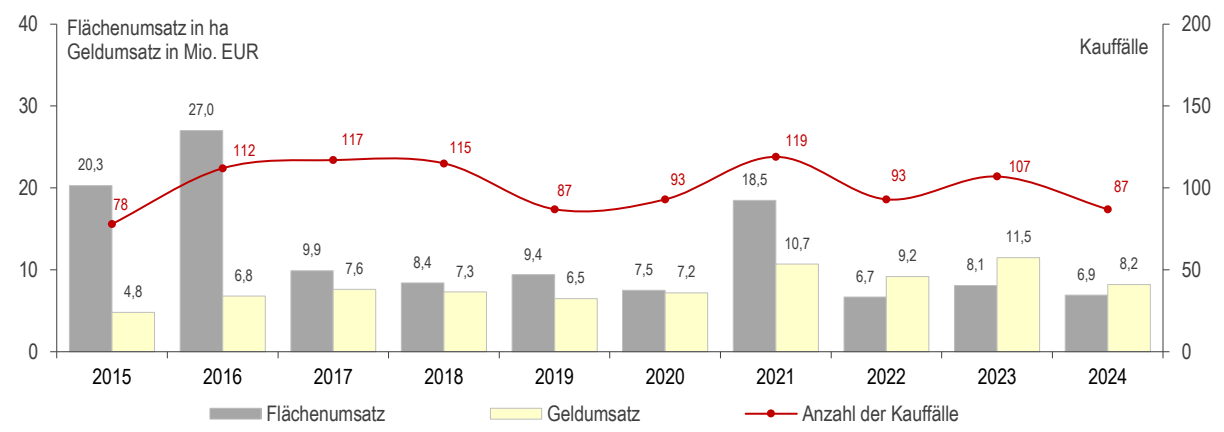
8.6 Sonstige bebaute Objekte

8.6.1 Wochenend- und Ferienhäuser

8.6.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Erholungsobjekte sind im Landkreis Ostprignitz-Ruppin weiterhin nachgefragt. Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 87 Kauffälle (2023/ 107) in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht einem Anteil von 15,6 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke.

Der Gesamtflächenumsatz ist dabei um 65,5 % (117.485 m²) gesunken. Es handelt sich hier teilweise um Kauffälle von Miteigentumsanteilen an großflächigen Anlagen, der bebaubare Flächenanteil beträgt ca. 68.909 m² und entspricht einem Anteil 58,7 %. Der Geldumsatz verringerte sich um 28,4 %.

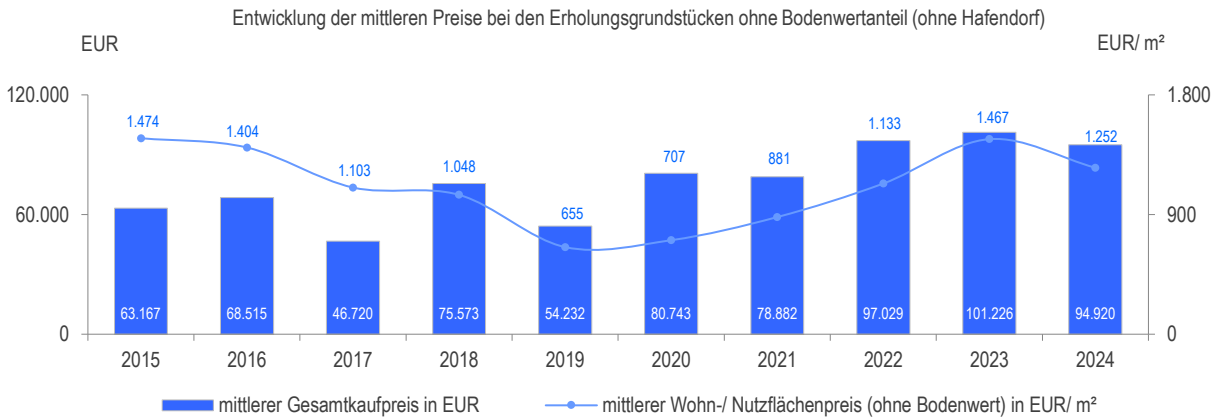


Die Analyse von 64 selbstständig nutzbaren Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Hafendorf Rheinsberg) mit Angabe der Wohnfläche ergab die folgenden Werte:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2024	2023
Anzahl der Kauffälle	64	71
Spanne Baujahr	1930 bis 2015	1950 bis 2017
mittlerer Wohn-/ Nutzflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m²	1.252	1.467
mittlere Wohn-/ Nutzfläche m²	37	40
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	94.920	101.226
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	15.000 bis 526.804	8.000 bis 650.000

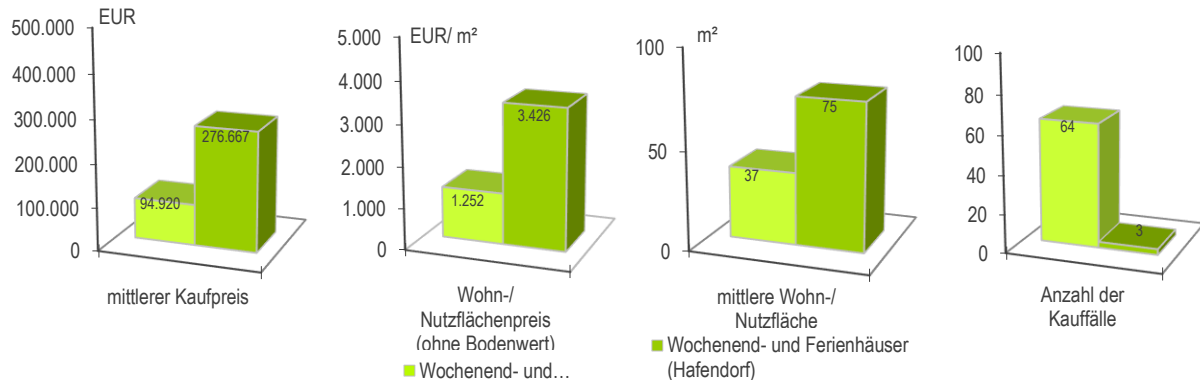
Hinsichtlich des Modernisierungsgrades wurden 64 Kauffälle untersucht:

Objekte	Anzahl der Kauffälle	Mittlere Wohn-/ Nutzfläche m²	Mittlerer Kaufpreis EUR	Wohn-/ Nutzflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m²	
				Mittel	Spanne
Neuerrichtung und überwiegend umfassende Renovierung/ Umbau nach 1991 (Standardstufe 3 und 4)	14	43	222.356	3.011	167 bis 9.080
mittlere Modernisierung nach 1990 (Standardstufe 2)	37	35	66.576	939	305 bis 2.275
nicht modernisiert, kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (Standardstufe 1)	13	33	39.008	336	101 bis 969



8.6.1.2 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 drei Ferienhäuser mit einem mittleren Kaufpreis von 276.667 EUR und einem Wohn-/ Nutzflächenpreis (ohne Bodenwert) von 3.426 EUR/ m² veräußert. Die mittlere Wohn-/ Nutzfläche der Kauffälle lag bei 75 m².



8.6.1.3 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 9 geeignete Kauffälle im Auswertzeitraum 2013 bis 2024 wurde mit 4,9 % (Spanne 2,0 % bis 6,0 %) ermittelt.

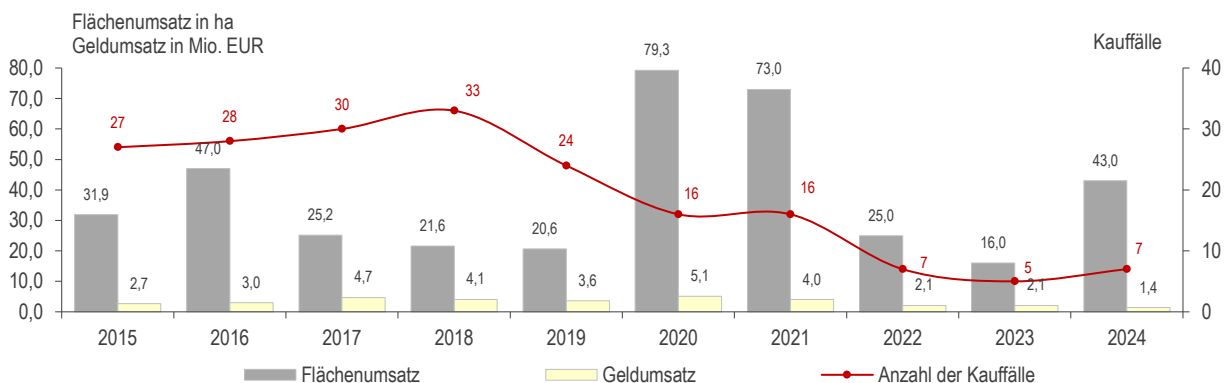
	Anzahl der geeigneten Kauffälle	Durchschnittlicher Erbbauzins %	Spanne Erbbauzins %
Begründung eines Erbbaurechts	1	k.A.	k.A.
Folgevertrag vor Zeitablauf	0	k.A.	k.A.
Folgevertrag nach Zeitablauf	0	k.A.	k.A.
Verkauf eines Erbbaurechts	7	4,9	2,0 bis 6,0
Neuvertrag nach Zeitablauf	0	k.A.	k.A.
Verkauf eines Erbbaurechts belastet	1	k.A.	k.A.

8.6.2 Bauernhäuser

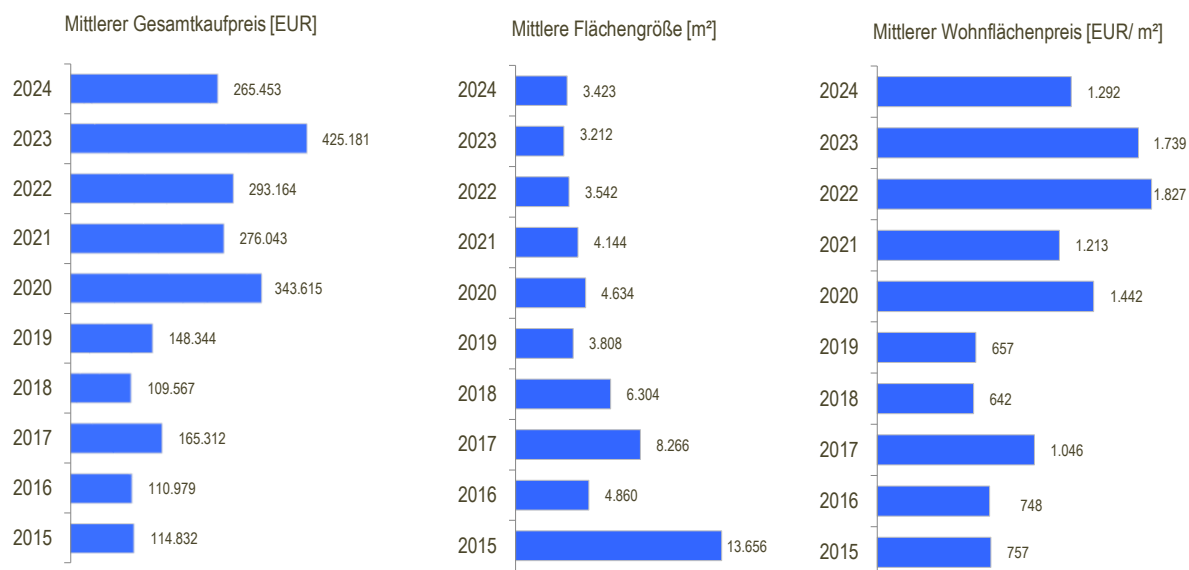
8.6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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 7 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden (2023/ 5 Kauffälle). Der Flächenumsatz ist um 165,5 % gestiegen. Der Geldumsatz sank um 34,5 %.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 5 Kauffälle ausgewertet. Ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes wurde ein mittlerer Kaufpreis von 265.453 EUR (2023/ 425.181 EUR) ermittelt. Der Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil beträgt 1.292 EUR/ m² Wohnfläche (2023/ 1.739 EUR/ m²).



8.6.2.2 Orientierende Auswertungen der Bauernhäuser

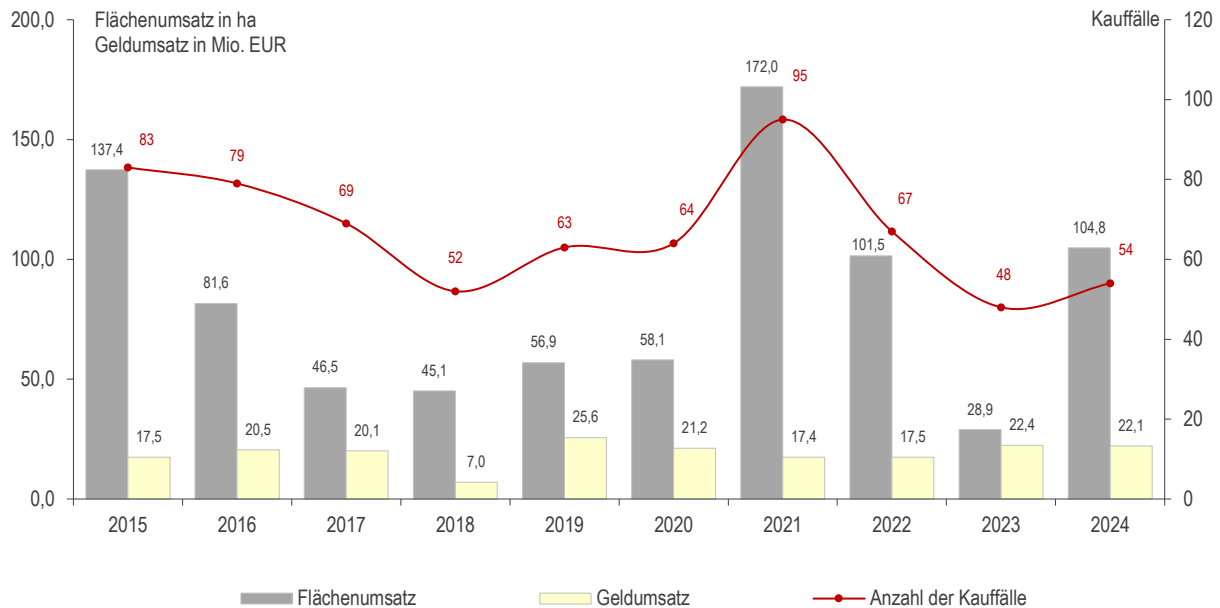
Bauerngehöfte/ Resthofstellen ermittelt aus den Kaufpreisen 2024 mit einer und/ oder zwei Wohneinheit/ en	
geeignete Kauffälle	5
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	265.453
mittlere Flächengröße m²	3.423
mittlere Wohnfläche m²	182
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m²	1.070
Preisspanne Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m²	678 bis 1.374
davon (Mittelwerte)	
Standardstufe 1 (0 KF)	--
Standardstufe 2 (3 KF)	1.030
Standardstufe 3 (2 KF)	1.130
Standardstufe 4 (0 KF)	--
mittlere Marktanpassung	1,16

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 2024 konnten 54 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen sowie ausgewertet werden. Der Anteil dieser Kauffälle am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke betrug 9,7 %. Es wurden ca. 104,8 ha Fläche umgesetzt. Das entspricht einem Anstieg um 262,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz verringerte sich im Vergleich zum Jahr 2023 um 1,4 %.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden insgesamt 34 selbständig nutzbare sonstige Gebäude erfasst, u.a. 4 landwirtschaftliche Gebäude (Scheune, Halle), 4 Hotels/ Pensionen, 3 Einzelgaragen, 4 Garagengebäude (mehrere Garagen/ Stellplätze im Gebäude), 3 Werkstattgebäude und 2 Energieanlagen (Windkraft- und Photovoltaikanlagen).

Gebäudeart (Anzahl geeignete Kauffälle)	Mittlerer Kaufpreis EUR	Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR
Scheunen, Schuppen, landwirtschaftliche Hallen (4)	15.775	3.000 bis 20.100
Hotels, Gaststätten, Pensionen (4)	823.279	160.000 bis 1.773.117
Einzelgaragen (3)	43.000	1.000 bis 120.000
Garagengebäude (4)	152.098	29.000 bis 402.390
Werkstattgebäude (3)	189.760	39.280 bis 280.000
Energieanlage (2)	84.081	--

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 91 Kauffälle erfasst, davon 34 Erstverkäufe, 49 Weiterverkäufe, zwei Kauffälle in Form Sondereigentum „Kasernenstuben“ und 6 Umwandlungen. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (116,7 %), ebenso der Geldumsatz auf 16,5 Mio. EUR (98,3 %).

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz)

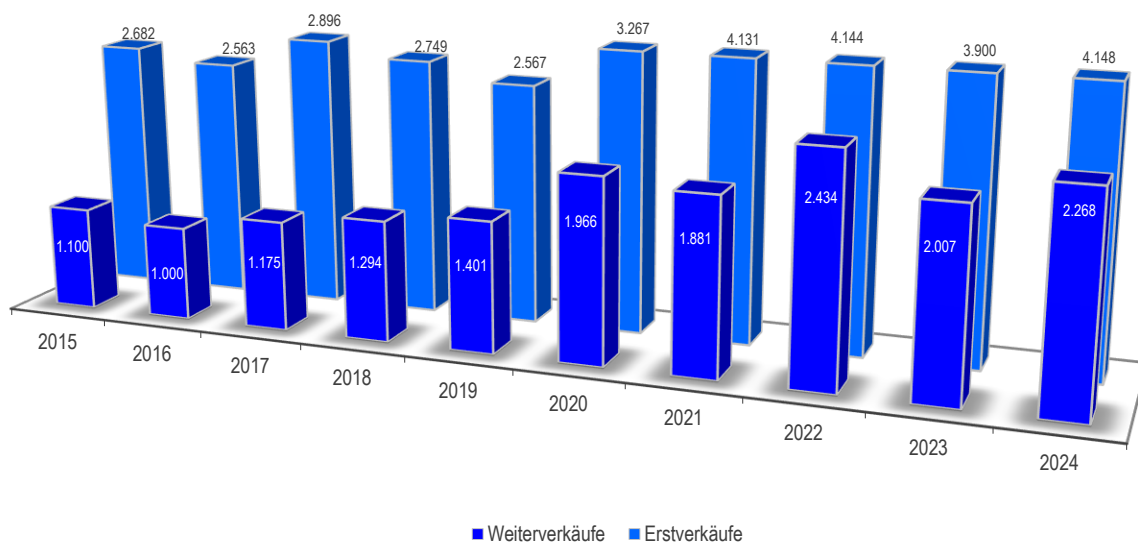
Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
Landkreis gesamt	2024	2023
Anzahl der Kauffälle	34	15
mittlere Wohnfläche m²	75	70
mittlerer Wohnflächenpreis EUR/ m²	2.268	2.007
Preisspanne Wohnflächenpreis EUR/ m²	523 bis 6.318	714 bis 4.030
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	167.274	142.533
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	33.500 bis 480.000	38.000 bis 270.000
davon		
Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin	2024	2023
Anzahl der Kauffälle	22	11
mittlere Wohnfläche m²	77	68
mittlerer Wohnflächenpreis EUR/ m²	2.582	2.128
Preisspanne Wohnflächenpreis EUR/ m²	983 bis 4.344	714 bis 4.030
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	199.533	148.818
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	70.328 bis 480.000	38.000 bis 270.000
Landkreis ohne Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin	2024	2023
Anzahl der Kauffälle	12	4
mittlere Wohnfläche m²	71	77
mittlerer Wohnflächenpreis EUR/ m²	1.692	1.675
Preisspanne Wohnflächenpreis EUR/ m²	523 bis 6.318	786 bis 2.881
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	108.133	125.250
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	33.500 bis 278.000	55.000 bis 180.000

9.2.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

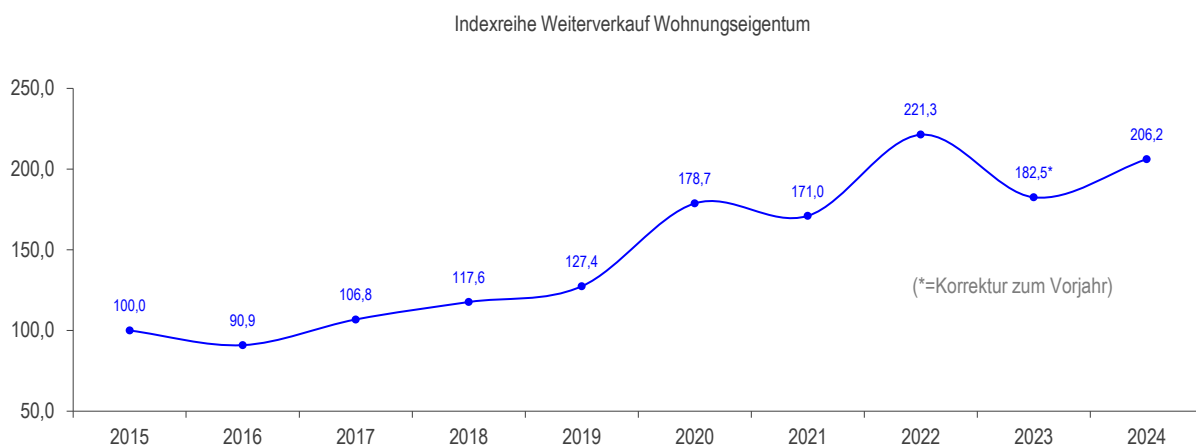
Für die überschlägige Wertermittlung von Wohnungseigentum können die folgenden ausgewiesenen Wohnflächenpreise herangezogen werden.

Entwicklung der mittleren Wohnflächenpreise

EUR/ m² Wohnfläche



Die mittleren Wohnflächenpreise im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind bei den Erst- und Weiterverkäufen gestiegen. Für die Weiterverkäufe von Wohnungseigentum wurde die Indexreihe aus den mittleren Wohnflächenpreisen des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2015) zum 01.01. des aktuellen Jahres ermittelt.



Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr (ggf. Fertigstellung)		Mittlerer Gesamtkaufpreis EUR		Mittlere Wohnfläche m²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ³ / Wohnfläche) EUR/ m²	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Baujahr bis 1948	0	0	--	--	--	--	--	--	--	--
Baujahr ab 2014	33	21	2024	2024	210.970	281.360	55	70	4.148	3.900

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis EUR		Mittlere Wohnfläche m²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ⁴ / Wohnfläche) EUR/ m²	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Baujahr bis 1948	11	4	1906	1898	165.669	153.250	87	67	1.944	2.174
Baujahr 1949 bis 1990	7	3	1962	1966	87.000	72.000	57	66	1.539	1.098
Baujahr 1991 bis 2013	9	6	1997	1996	148.389	144.000	77	76	1.865	1.893
Baujahr ab 2014	7	2	2018	2018	274.351	222.500	70	66	4.023	3.382

9.2.3 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat eigene Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz bei Weiterverkäufen von Wohnungseigentum auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten sind aus dem Jahr 2023 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

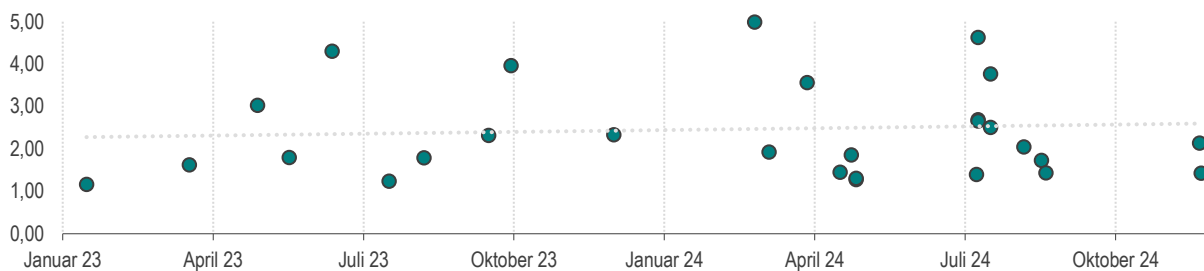
Hinsichtlich der Modellansätze sowie der Beschreibung der Stichproben wird auf den Gliederungspunkt 8.2.4 (Liegenschaftszinssätze) verwiesen.

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

⁴ siehe vorherige Fußnote

Liegenschaftszinssatz für Weiterkäufe von Wohnungseigentum im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2023/ 2024				Datenbasis 2023
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz % (Spanne)	Liegenschaftszinssatz % (Spanne)
29 Kauffälle				10 Kauffälle
Bodenrichtwert EUR/ m ²	17 bis 400	140	2,47 (1,17 bis 5,16)	2,36 (1,17 bis 4,31)
Wohn- und Nutzfläche m ²	36 bis 146	75		
Restnutzungsdauer Jahre	27 bis 73	50		
Rohertragsfaktor	8,4 bis 38,4	22,1		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m ²	4,00 bis 8,22	6,46		

Verteilung der Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz im Berichtszeitraum



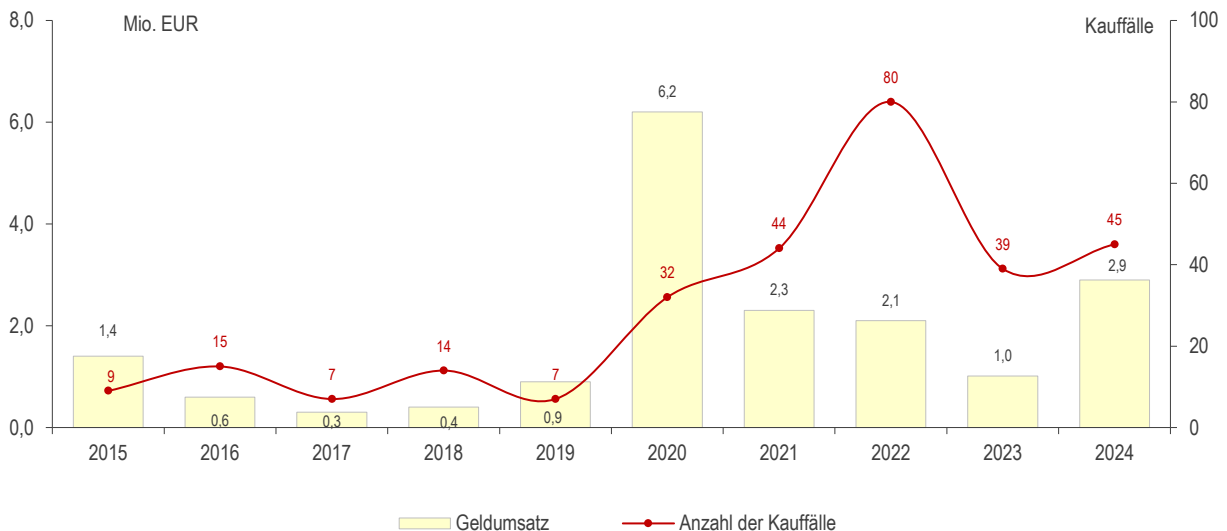
Der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg veröffentlicht Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern u.a. für den weiteren Metropolenraum im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.

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 45 Kauffälle (38 Erstverkäufe, 7 Weiterverkäufe) für die Auswertung zur Verfügung. Die Anzahl der Kauffälle hat sich zum Vorjahr um 15,4 % erhöht. Der Geldumsatz stieg um 63,0 %.



9.3.2 Durchschnittliche Nutzflächenpreise

Bei 43 Kauffällen handelt es sich um 38 Stellplätze (10 Stellplätze, 28 Tiefgaragenstellplätze) mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 10 m² und 5 Gewerbeeinheiten (z.B. Praxis oder Friseur) mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 225 m². Bei den Stellplatzkauffällen beträgt der mittlere Kaufpreis 33.026 EUR bei einer Kaufpreisspanne von 25.000 EUR bis 35.000 EUR. Die Gewerbeeinheiten wurden mit einem mittleren Kaufpreis von 250.748 EUR veräußert bei einer Kaufpreisspanne von 60.000 EUR bis 750.000 EUR.

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 die 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 <https://gutachterausschuss.brandenburg.de>.

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

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

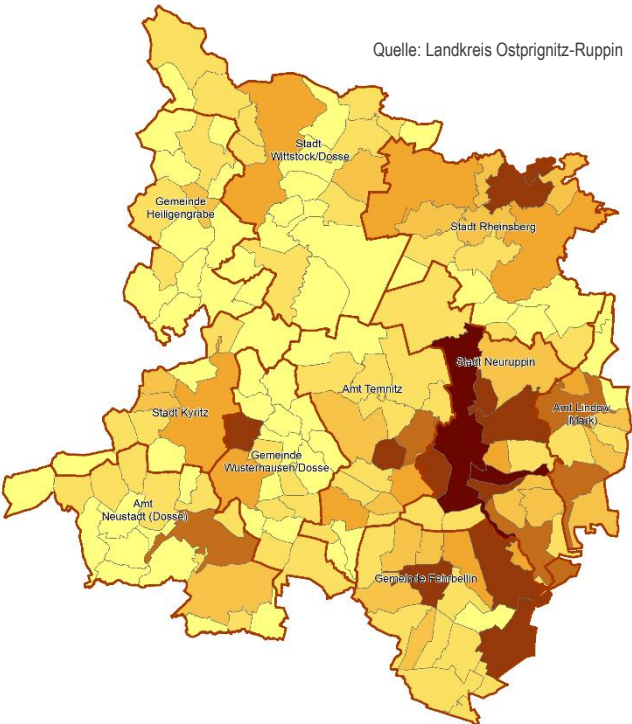
Zum 01.01.2025 wurden das Layout und einige Funktionen von BORIS aktualisiert und veröffentlicht. Dazu gehören unter anderem:

- Darstellung der Bodenrichtwerte nach Teilmarkt farblich getrennt,
- Schieberegler für die Gegenüberstellung von Bodenrichtwerte unterschiedlicher Stichtage,
- Darstellung der Sachdaten in farblicher und strukturierter Anordnung und
- Umsetzung des neuen bundesweit einheitlichen Bodenrichtwert-Datenmodells.



2 %. In Kyritz (An der Promenade, 30 EUR/ m²) sowie in Neuruppin (Bechliner Chaussee, 80 EUR/ m²) wurden je eine neue Bodenrichtwertzone beschlossen.

Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau (Bodenrichtwertmittel der Gemarkungen) der Richtwerte für Wohnbau land (Stichtag 01.01.2025) für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wird in der folgenden Abbildung dargestellt.



Erholung und Gewerbe

Für Erholungsgebiete im Landkreis wurden 93 zonale Bodenrichtwerte mit einer Spanne von 20 EUR/ m² bis 400 EUR/ m² ermittelt und beschlossen.

Die 33 Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen wurden untersucht, klassifiziert und bewertet. Die Werte liegen in einer Spanne von 7 EUR/ m² bis 40 EUR/ m². Folgende Einstufung und Festlegung der Bodenrichtwerte wurden getroffen.

Einstufung	BRW
mäßig - einfache Lage (Einzugsbereich von Städten) - ortsüblich erschlossene Gewerbefläche - eingeschränkte Erreichbarkeit - Zuschnitt und Größe entsprechen einer Gewerbegebietsnutzung - geringere Nachfrage/ niedrige Kaufpreise/ schlechteres Image - planungsrechtliche Situation: B-Plan und unbeplanter Innenbereich	7 EUR/m²
mittel - gute Lagen (Einzugsbereich von Städten, tlw. unmittelbare Lage an Autobahnen) - ortsüblich erschlossene Gewerbefläche - gute Erreichbarkeit vorwiegend über Landes- und Bundesstraßen - Zuschnitt und Größe entsprechen einer Gewerbegebietsnutzung - normale Nachfrage/ mittlere ortsübliche Gewerbekaufpreise/ normal übliches Image - planungsrechtliche Situation: B-Plan	10 EUR/ m²
gut - bevorzugte Lagen (Einzugsbereich von Städten/ direkte Lage an Autobahnen) - ortsüblich erschlossene Gewerbefläche - sehr gute Erreichbarkeit - Zuschnitt und Größe entsprechen einer Gewerbegebietsnutzung - große Nachfrage/ höhere Gewerbekaufpreise / gutes bis sehr gutes Image - planungsrechtliche Situation: B-Plan	20 EUR/ m² bis 40 EUR/ m²

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“) zum 01.01.2025 wurden durch Mittelwertbildung der Bodenrichtwerte der Gemeindeteile (Lageverfahren nach Zielbaum) der jeweiligen Verwaltungseinheit sowie dem Faktor 0,6 aus dem Vergleich der Bodenrichtwerte mit den Kaufpreisen EUR/ m² ermittelt.

Bodenrichtwertzonen der Außenbereiche	Bodenrichtwert EUR/ m ²
Gemeinde Fehrbellin	10
Gemeinde Heiligengrabe	4
Stadt Kyritz	6
Amt Lindow (Mark)	11
Stadt Neuruppin	16
Amt Neustadt (Dosse)	5
Stadt Rheinsberg	11
Amt Temnitz	6
Stadt Wittstock/Dosse	5
Gemeinde Wusterhausen/Dosse	6



10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Zum Stichtag 01.01.2025 hat der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 9 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte basieren auf geeigneten Kauffällen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) des Jahres 2024. Bei geringer Kauffallanzahl wurden Kauffälle aus dem Jahr 2023 hinzugezogen. Sie beziehen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

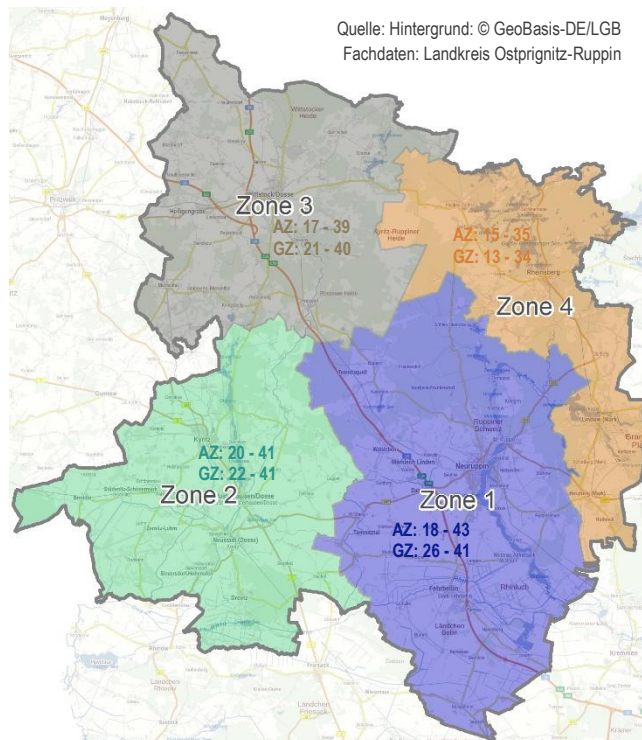
Im Landkreis Ostprignitz werden jeweils 4 Bodenrichtwertzonen für Acker- und Grünlandflächen ausgewiesen.

Für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs wurden bis 01.01.2024 Bodenrichtwerte beschlossen, ab 01.01.2025 werden ausschließlich Bodenrichtwerte ohne Aufwuchs ausgewiesen.

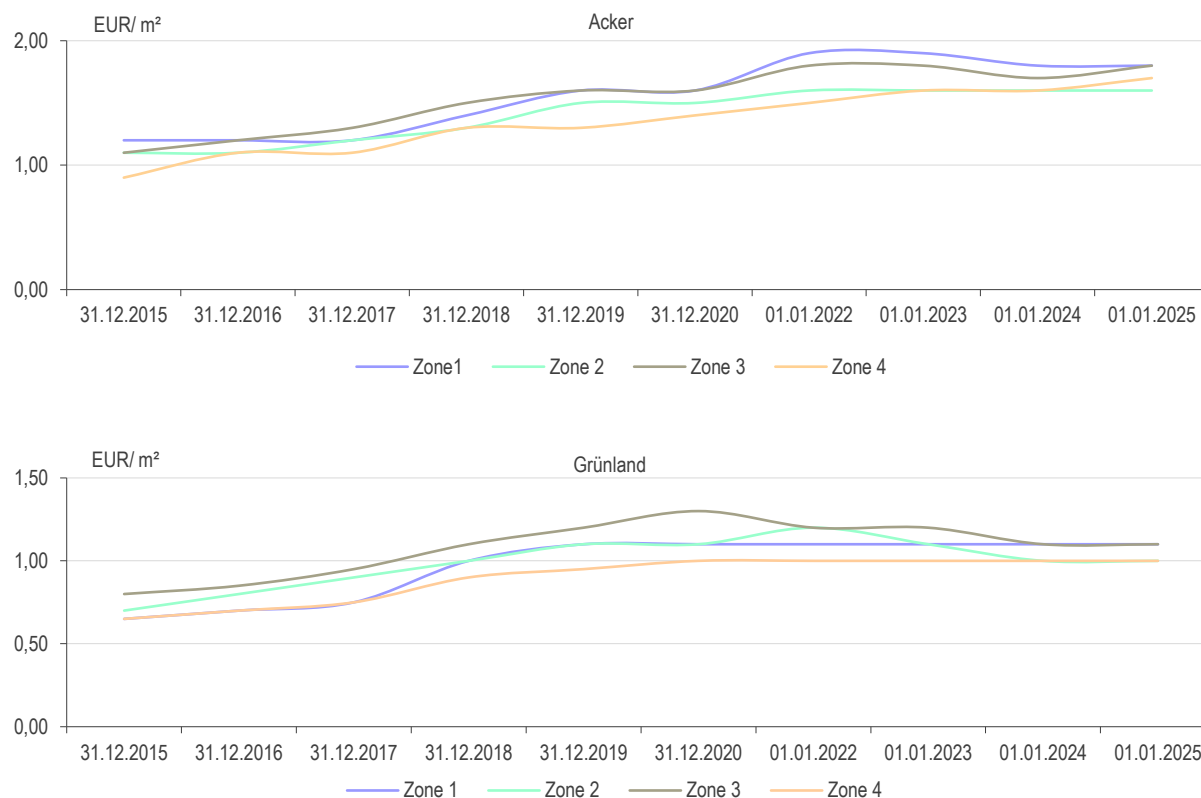
Der Obere Gutachterausschuss führt landesweite Auswertungen für land- und forstwirtschaftliche Flächen durch, die dort in Erfahrung gebracht werden können.

Die folgende Tabelle beinhaltet die jeweiligen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025.

Acker	Grünland	Forst ohne Aufwuchs
Zone 1: Stadt Neuruppin, Amt Temnitz, Gemeinde Fehrbellin		0,40 EUR/ m ²
1,80 EUR/ m ²	1,10 EUR/ m ²	
Zone 2: Stadt Kyritz, Amt Neustadt (Dosse), Gemeinde Wusterhausen/D.		
1,60 EUR/ m ²	1,00 EUR/ m ²	
Zone 3: Stadt Wittstock/Dosse, Gemeinde Heiligengrabe		
1,80 EUR/ m ²	1,10 EUR/ m ²	
Zone 4: Stadt Rheinsberg, Amt Lindow (Mark)		
1,70 EUR/ m ²	1,00 EUR/ m ²	



Die nachstehenden Diagramme zeigen die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker und Grünland:



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.

Innerhalb eines Sanierungsgebietes kann die Kommune dem zuständigen Gutachterausschuss oder einem freien Sachverständigen die Bestimmung der sanierungsunbeeinflussten bzw. -beeinflussten Bodenrichtwerte und der Bodenwerterhöhung übertragen.

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

Zum Stichtag 01.01.2025 wurde für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete der Städte Neuruppin, Wittstock/Dosse, Kyritz, Rheinsberg und Wusterhausen/Dosse ein allgemeiner sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (SU) 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 Freizeit Zwecken 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 (Bundratsdrucksache 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).

Pachtflächenanalysen werden durch den Oberen Gutachterausschuss ausgewertet und im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht.

11.2 Mieten

Der **Mietspiegel** ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gibt es keinen Mietspiegel. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde das Mietpreisniveau im Jahr 2020 mit dem Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung erhoben. Mit dem Endbericht „Landkreis Ostprignitz-Ruppin – Fortschreibung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für

Unterkunft und Heizung“ vom September 2022 liegt ein grundsicherungsrelevanter Mietspiegel vor, der den vom Bundessozialgericht formulierten Anforderungskatalog an ein schlüssiges Konzept vollumfänglich erfüllt.

Die aktuelle Richtlinie des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum 01.01.2025 ist im Internet www.ostprignitz-ruppin.de unter Verwaltung, Dienstleistungen, Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II Bürgergeld, Rechtsgrundlagen, Richtlinie zur Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung verfügbar.

Gewerbemieten werden beim Gewerbemietenservice der IHK Potsdam unter www.ihk.de/potsdam 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:

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

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

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht aus dem Vorsitzenden, zwei Stellvertreterinnen und ehrenamtlichen Gutachterinnen sowie aus weiteren neun ehrenamtlichen Gutachter:innen. 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 landes-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 Gutachter-ausschusses 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 Gut-achterausschüssen. 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*
Dezernent für Bildung, Service und Finanzen
Leiter des Amtes für Kataster und Geoinformation

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterinnen:

- *Frau Dr. Iris Homuth*
Dr. agr., Diplom-Agraringenieurin
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- *Frau Yvonne Rohr*
Dipl.-Bauingenieurin (FH)
Immobiliensachverständige

weitere ehrenamtliche Gutachter:innen:

- *Herr Gunter Genau*
Regionalteamleiter Technische Leitung im Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
- *Herr Bernhard Krätzig*
Dipl.-Ingenieur, Architekt
Immobiliensachverständiger
- *Herr Alexander Krehl*
Sachgebietsleiter Liegenschaften der Stadt Wittstock/Dosse, Wertermittlung
- *Frau Jutta Lucka*
Dipl.-Ingenieurin (FH), Wertermittlung
- *Herr Dirk Pospiech*
Immobilienmakler
- *Frau Carina Schmidt*
Immobiliensachverständige
- *Herr Danny Trepel*
Immobilienberater/ Makler

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>Bredzin, 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, Rägeln), <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, 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, 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, Karwensee, 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, Herzprung, 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, Stadt Wusterhausen/Dosse

13.3 Anschriften der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Verwaltungssitz	Telefon	E-Mail Webseite
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	+49 3334 214-1946	gutachterausschuss@kvbarnim.de www.barnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	+49 3546 20-2758	gaa@dahme-spreewald.de www.dahme-spreewald.de
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/ Elster	+49 3535 462-706	gutachterausschuss@lkee.de www.landkreis-elbe-elster.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	+49 3321 4036-181	gaa@havelland.de www.havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	+49 3346 850-7461	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de www.maerkisch-oderland.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	+49 3301 601-5581	gutachterausschuss@oberhavel.de www.oberhavel.de
Oder-Spree und Stadt Frankfurt/ Oder	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow	+49 3366 35-1710	gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de www.landkreis-oder-spree.de www.frankfurt-oder.de
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	+49 3391 688-6210	gutachter@opr.de www.ostprignitz-ruppin.de
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow	+49 3328 318-311	gaa@potsdam-mittelmark.de www.potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	+49 3876 713-791	gutachterausschuss@lkprignitz.de www.landkreis-prignitz.de
Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	+49 355 4991-2247	gaa-spn-osl@lkspn.de www.landkreis-spree-neisse.de www.osl-online.de
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	+49 3371 608-4299	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de www.teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/ Oder	+49 3332 58023-13	gaa@uckermark.de www.uckermark.de
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d. Havel	+49 3381 5862-03	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de www.stadt-brandenburg.de
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	+49 355 612-4213	gutachterausschuss@cottbus.de www.cottbus.de
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	+49 331 289-3182	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de www.potsdam.de
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss beim Landesbetrieb LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)	Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	+49 331 8844-540	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de www.gutachterausschuss.brandenburg.de
Landesbetrieb LGB (Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg) Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	+49 331 8844-123	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
FFH	Fauna-Flora-Habitat
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GZ	Grünlandzahl
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KF	Kauffall
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
ub	unbebaut
vSW	vorläufiger Sachwert
VV EW-SW	Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert
WE	Wohneinheit/ en
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser