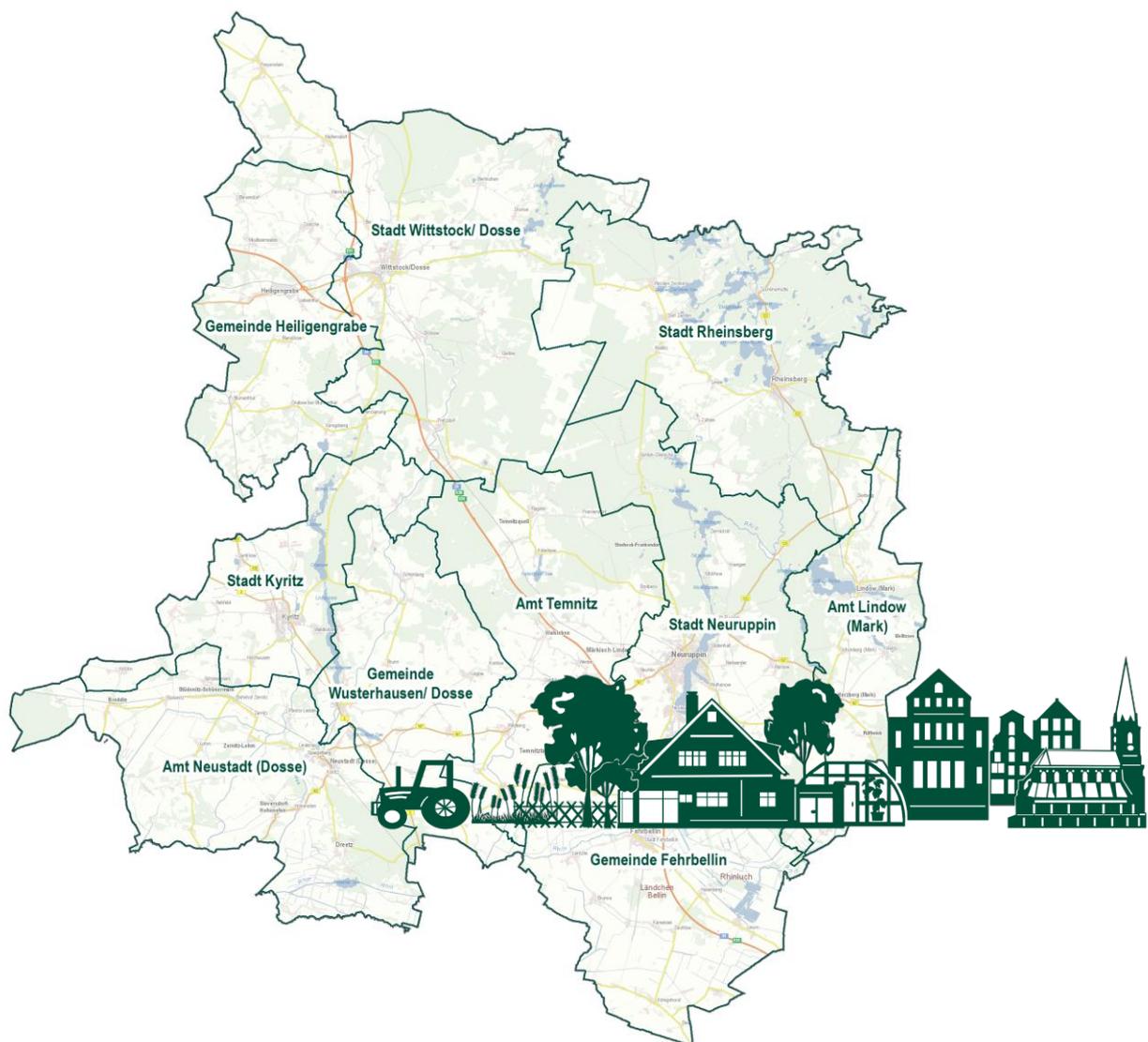


# Grundstücksmarktbericht 2016

## Landkreis Ostprignitz-Ruppin



## Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin
	Telefon: 03391/ 688 6211
	Telefax: 03391/ 688 6209
	E-Mail: <a href="mailto:gutachter@opr.de">gutachter@opr.de</a>
	Internet: <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de/OPR/index.htm">www.gutachterausschuesse-bb.de/OPR/index.htm</a>
Berichtszeitraum	01.01.2016 bis 31.12.2016
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2016 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2017 in der Geschäftsstelle vorgelegt wurden.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2017
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a>
Gebühr	entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung
Titelfoto	Darstellung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichtes ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

## **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.....	8
4	Übersicht über die Umsätze .....	10
4.1	Vertragsvorgänge .....	10
4.2	Geldumsatz.....	11
4.3	Flächenumsatz .....	12
5	Bauland.....	13
5.1	Allgemeines .....	13
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	15
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	15
5.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	16
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	17
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	17
5.3.2	Bodenpreisindexreihen .....	17
5.4	Bauland für Gewerbe.....	17
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	17
5.4.2	Bodenpreisindexreihe .....	18
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	19
5.6	Sonstiges Bauland.....	19
5.7	Sonderauswertungen .....	20
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	21
6.1	Allgemeines .....	21
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	22
6.2.1	Preisniveau .....	23
6.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	25
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	25
7	Sonstige unbebaute Grundstücke .....	25
8	Bebaute Grundstücke.....	27
8.1	Allgemeines .....	27
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	28
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	28
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- / Zweifamilienhäuser.....	30
8.2.3	Vergleichswertfaktoren .....	33
8.2.4	Liegenschaftszinssätze.....	34
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	34
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	35

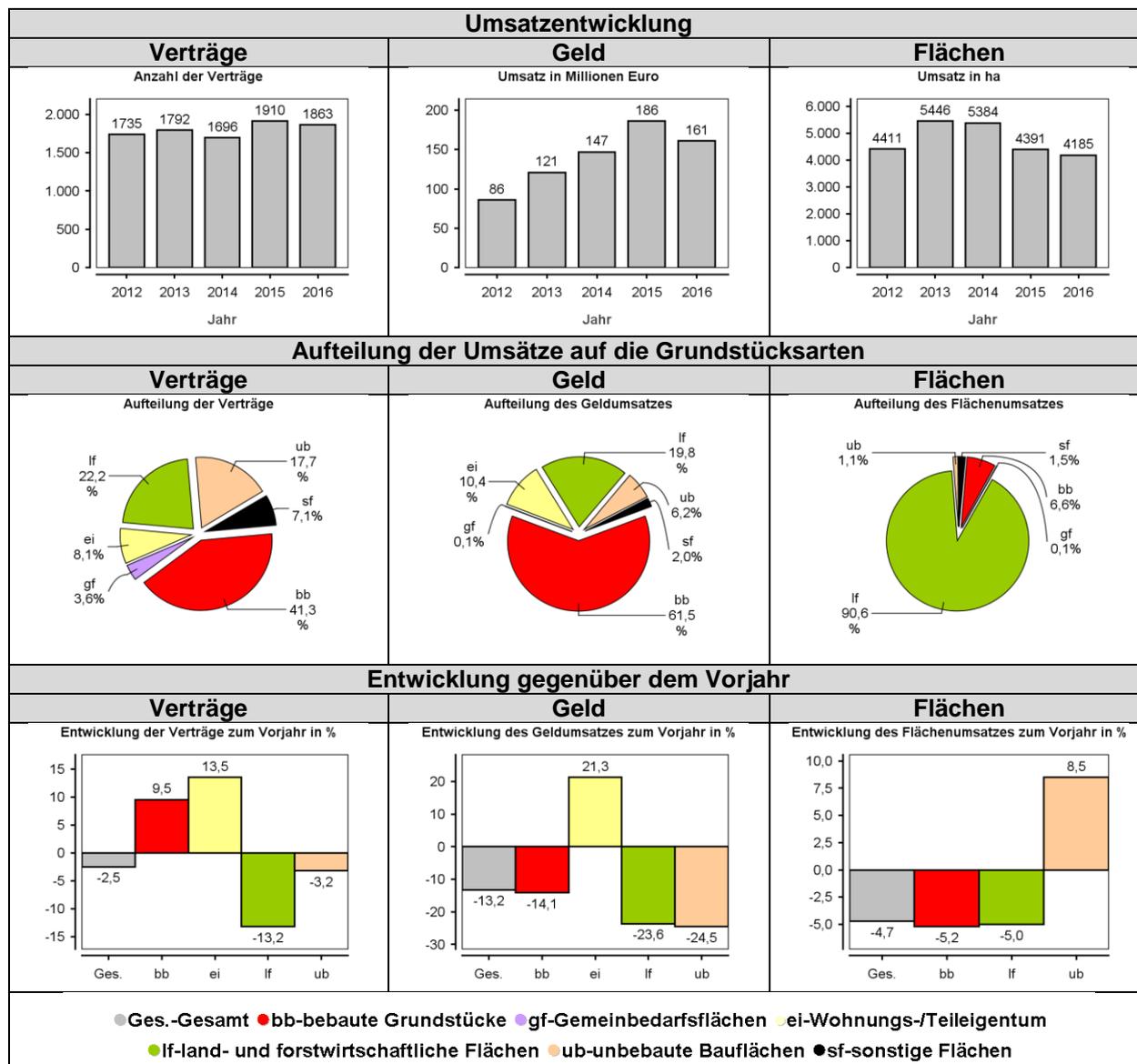
8.3.2 Sachwertfaktoren.....	36
8.3.3 Vergleichsfaktoren.....	36
8.4 Mehrfamilienhäuser.....	37
8.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung.....	37
8.4.2 Liegenschaftszinssätze.....	38
8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	38
8.5.1 Preisniveau.....	38
8.6 Sonstige bebaute Objekte.....	39
8.6.1 Wochenend- und Ferienhäuser.....	39
8.6.2 Bauernhäuser.....	40
9 Wohnungs- und Teileigentum.....	41
9.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	41
9.2 Vergleichsfaktoren.....	42
10 Bodenrichtwerte.....	43
10.1 Allgemeine Informationen.....	43
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte.....	44
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland.....	44
10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	45
10.3 Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten.....	47
11 Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten.....	48
11.1 Nutzungsentgelte.....	48
11.2 Mieten.....	48
12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	49

## **Anhang**

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

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die nachfolgenden Diagramme geben einen Überblick über den Grundstücksmarkt (Umsatzentwicklung) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Datengrundlage der Analyse sind alle in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bis zum 15.02.2017 eingegangenen entgeltlichen Kaufverträge aus dem Jahr 2016 (1.863).



Die Teilmärkte sind wie folgt definiert:

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

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Es ist die Aufgabe des Gutachterausschusses Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung sowie die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten in einem Grundstücksmarktbericht zusammenzufassen (§ 14 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung). Die regionale Marktanalyse erfolgt auf der Grundlage der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS). Der Grundstücksmarktbericht gibt einen umfassenden Einblick in das Marktgeschehen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Hier bereitgestellte Informationen sollen den jeweiligen Nutzer in die Lage versetzen, sein individuelles Verhalten am Grundstücksmarkt abzuleiten. Durch Vergleiche mit zurückliegenden Berichtszeiträumen können Entwicklungen am Grundstücksmarkt aufgezeigt werden. Die ständigen Marktbeobachtungen und die Ableitung verlässlicher Daten sind von maßgeblicher Bedeutung für einen transparenten Immobilienmarkt.

## 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen



Das Territorium des Landkreises Ostprignitz-Ruppin umfasst 2.527 km<sup>2</sup> und liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg. Es grenzt im Norden an das Land Mecklenburg-Vorpommern, im Osten an den Landkreis Oberhavel, im Süden an den Landkreis Havelland, im Westen an den Landkreis Prignitz und im Südwesten an das Land Sachsen-Anhalt.

Mit der Kreisgebietsreform vom 6. Dezember 1993 wurde aus den Kreisen Kyritz, Neuruppin und Wittstock administrativ der Landkreis Ostprignitz-Ruppin gebildet. Kreisstadt und Hauptsitz der Verwaltung ist die Fontanestadt Neuruppin.

Verwaltungsmäßig gliedert sich der Landkreis Ostprignitz-Ruppin in:

**4 amtsfreie Städte:**

Neuruppin  
Kyritz  
Wittstock  
Rheinsberg

**3 amtsfreie Gemeinden:**

Fehrbellin  
Heiligengrabe  
Wusterhausen

**3 Ämter:**

Neustadt  
Lindow  
Temnitz

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

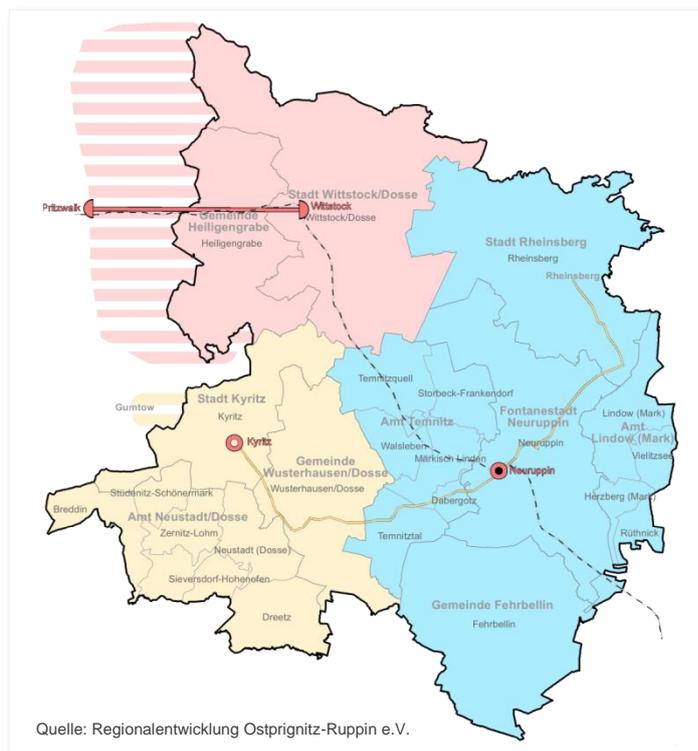
**Territoriale Lage der Ämter, Städte und Gemeinden**



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

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP B-B) Berlin-Brandenburg vom 15. Mai 2009, der durch die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 wieder in Kraft gesetzt wurde, soll das Land Brandenburg aus den Strukturräumen „Berliner Umland“ und „Weiterer Metropolenraum“ bestehen. Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin befindet sich im weiteren Metropolenraum. Dieser umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes, der nicht zum Berliner Umland gehört.

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



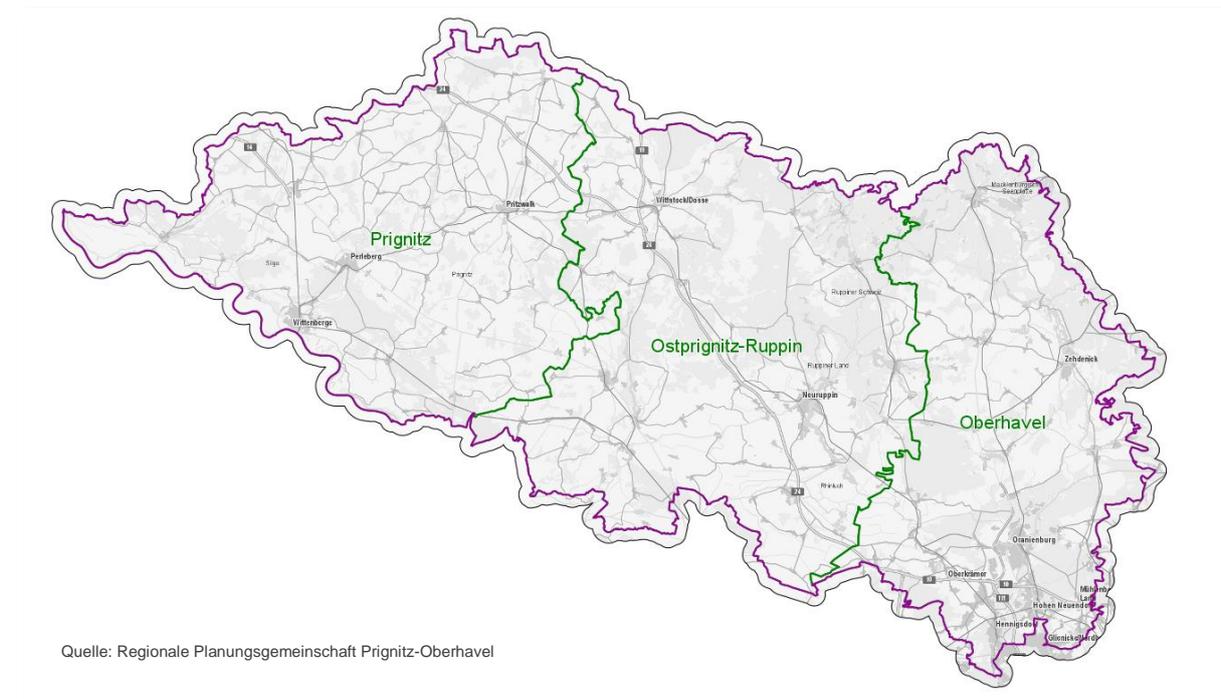
Entsprechend dem geltenden LEP B-B sind im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:

**Mittelzentren:**  
Fontanestadt Neuruppin und Stadt Kyritz

**Mittelzentrum in Funktionsteilung:**  
Stadt Wittstock/ Dosse und Stadt Pritzwalk (Landkreis Prignitz)

Auf Grund ihrer Aufgabe als Mittelzentrum bzw. Mittelzentrum mit Funktionsteilung haben die Städte Neuruppin, Kyritz und Pritzwalk mit Wittstock gemeinsame Entwicklungsstrategien erarbeitet.

Die Vorgaben der Landesplanung werden durch Regionalpläne konkretisiert, deren Erstellung Aufgabe der regionalen Planungsgemeinschaften ist. Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel ist ein gesetzlicher Verbund der Landkreise Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz.



Die Regionalpläne sind zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne für das Gebiet der Planungsgemeinschaft.

Für den Grundstücksmarktbericht werden die Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung den nachfolgenden **2 Regionstypen** zugeordnet:

**Mittelzentren im weiteren Metropolenraum:      Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren:**

Stadt Neuruppin  
Stadt Wittstock/Dosse  
Stadt Kyritz

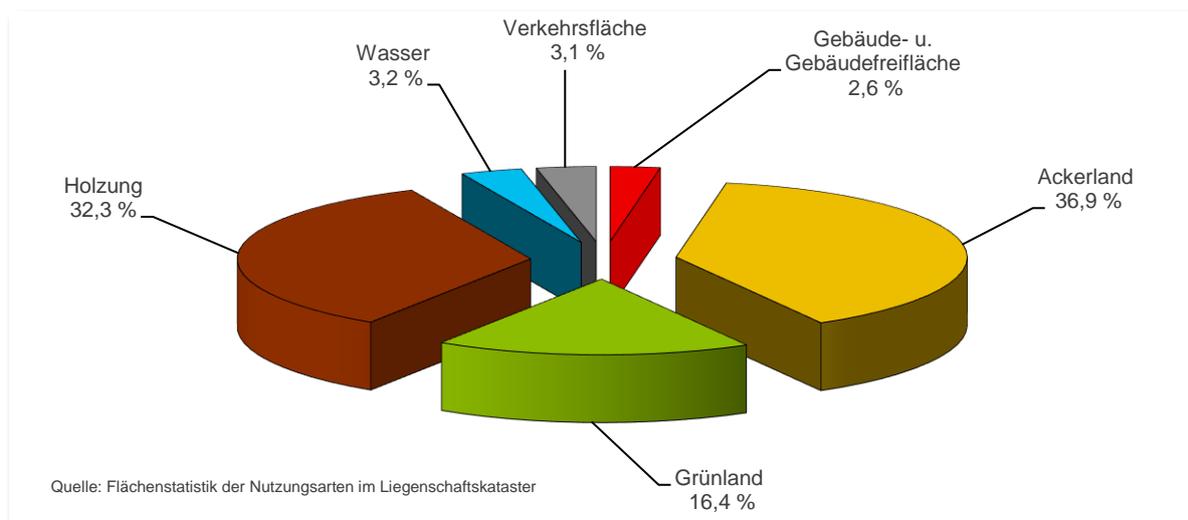
Stadt Rheinsberg  
Amt Lindow  
Amt Temnitz  
Amt Neustadt  
Gemeinde Heiligengrabe  
Gemeinde Fehrbellin  
Gemeinde Wusterhausen/Dosse

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

### Übersicht über die Flächennutzung

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

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



In den letzten Jahren hat sich das Flächennutzungsmuster nicht wesentlich verändert. Mit mehr als 50 % Flächenanteil ist die Landwirtschaft nach wie vor größter Flächennutzer und trägt somit auch besondere Verantwortung für die Beschaffenheit der natürlichen Umwelt.

Der Anteil der geschützten Flächen im Landkreis beträgt etwa ein Drittel der Gesamtfläche (77.200 ha). Diese Gebiete gewährleisten den Schutz von Lebensräumen seltener heimischer Tier- und Pflanzenarten bzw. von besonderen Erholungs- und Kulturlandschaften.

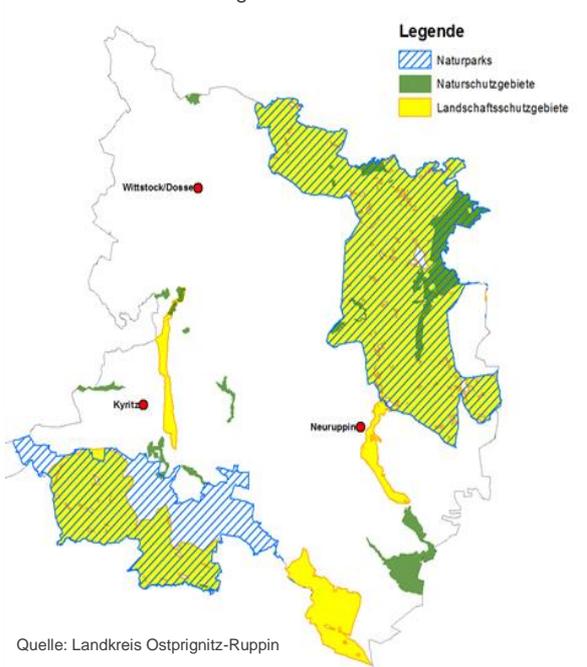
Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gibt es ca. 70 verschiedene Schutzgebiete. Dabei überlagern sich die Schutzgebietsflächen teilweise mehrfach und gehen auch über die Grenzen des Landkreises hinaus.

Neben den großflächigen Naturparks (Großschutzgebiete) sind Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie FFH- und Vogelschutzgebiete zum Schutz der Natur und der Landschaft im Kreisgebiet ausgewiesen.

Die drei Landschaftsschutzgebiete (Kyritzer Seenkette, Westhavelland, Ruppiner Wald- und Seengebiet) nehmen etwas mehr als ein Viertel der Kreisfläche im Landkreis ein, die Naturschutzgebiete etwa 5 %.

Naturparks oder Großschutzgebiete (Stechlin-Ruppiner Land im Nordosten, Westhavelland im

Übersichtskarte der Schutzgebiete



Süden) sind nach den Grundsätzen der Raumordnung schwerpunktmäßig für die Erholung und den Fremdenverkehr vorgesehen.

Die europäischen Schutzgebiete „Natura 2000“ sind auf Grund ihrer Größe und Verteilung zur Erhaltung der Lebensraumtypen und Arten in ihrem gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet geeignet.

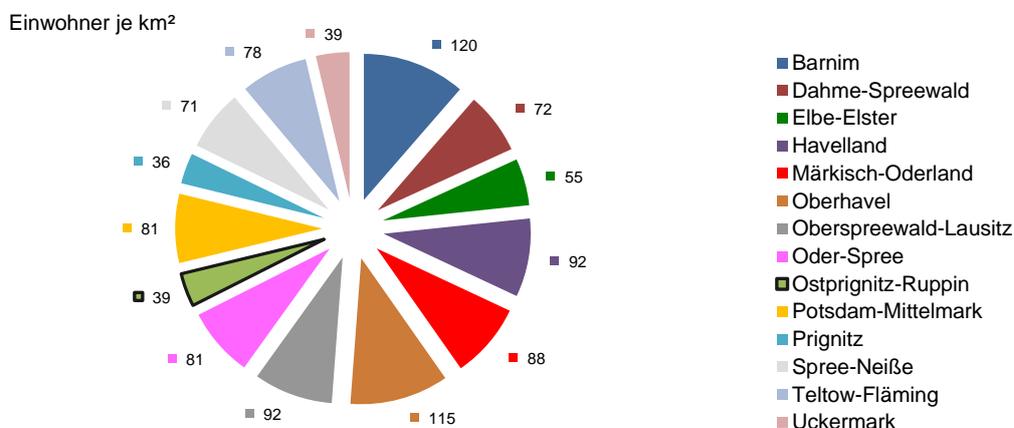
Eine der größten zusammenhängenden Heideflächen Europas ist das Schutzgebiet „Kyritz-Ruppiner Heide“. Dieses erstreckt sich zwischen Wittstock/Dosse im Nordosten und Neuruppin sowie Herzberg im Südosten. Hier befand sich bis 2011 ein ehemaliger Truppenübungsplatz. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind als besonders wertvoll die großen Magerrasen- und Heideflächen anzusehen, die als FFH – Gebiet ausgewiesen sind. Großflächig bestimmen

auch Kiefernforste das Landschaftsbild. Das ehemalige „Bombodrom“ ist zum Ausflugsziel für Naturfreunde geworden.

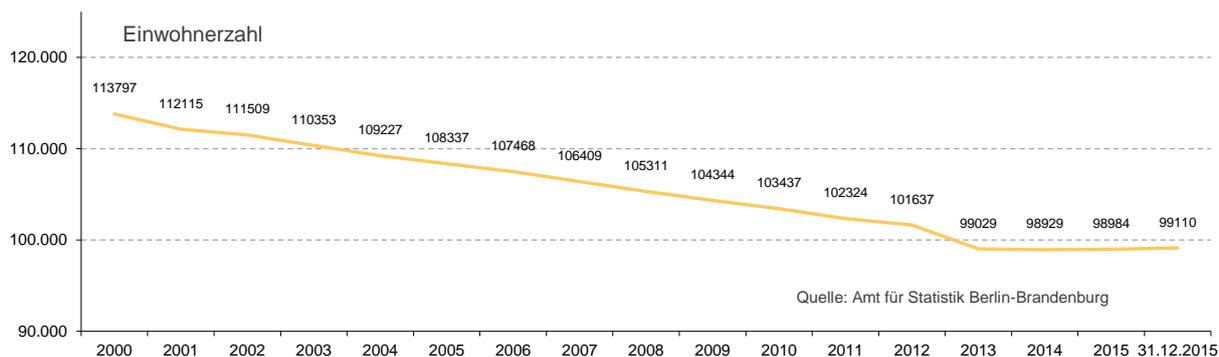
### Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Der Landkreis ist hinsichtlich der Einwohnerzahl mit seinen knapp 100.000 Einwohnern zweitkleinster Landkreis im Land Brandenburg. Mit einer Bevölkerungsdichte von 39 Einwohnern je km<sup>2</sup> zählt der er zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands. Im Land Brandenburg haben nur die Landkreise Prignitz und Uckermark eine geringere Bevölkerungsdichte.

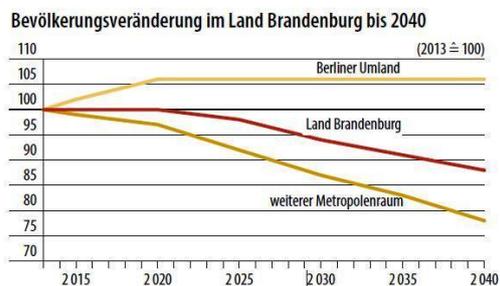
Die Bevölkerungsdichte der Landkreise (ohne kreisfreie Städte) im Land Brandenburg veranschaulicht die nachfolgende Abbildung



Die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg über mehrere Jahre zeigt allerdings, dass der Landkreis Ostprignitz-Ruppin den geringsten Einwohnerrückgang der nicht an Berlin angrenzenden Kreise hat.



Für den Berichtszeitraum 2016 liegen noch keine Werte vor, da laut Mitteilung des Amtes für Statistik die laufenden Bevölkerungsstatistiken u. a. auf ein neues technisches Aufbereitungsverfahren umgestellt werden. Die letzte turnusmäßige statistische Angabe bezieht sich auf den 31.12.2015. Die Vorjahresangaben beziehen sich auf den Stand 30.08. Trotz der zeitlichen Differenz von nur wenigen Monaten, ist ein leichter Bevölkerungsanstieg erkennbar.



Gemäß der Bevölkerungsprognose 2014 – 2040 vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und dem Landesamt für Bauen und Verkehr wird für den Zeitraum bis 2040 für alle Ämter und amtsfreien Gemeinden im Land Brandenburg mit einer insgesamt negativen Entwicklung gerechnet, wobei sich innerhalb der Regionen (Berliner Umland/weiterer Metropolitanraum) die gegensätzlichen Entwicklungstendenzen weiter fortsetzen werden. So dürfte im Jahr 2040 die

Bevölkerung im Berliner Umland um 6,2 % höher als im Basisjahr (2013) der Prognose ausfallen während in den äußeren Landesteilen die Bevölkerungszahlen weiter sinken.

Vergleich der Bevölkerungsdichte in den Regionen des Landkreises:

Amt/Stadt/Gemeinde	Einwohner			Einwohner je km <sup>2</sup>	
	2000	30.08.2015	31.12.2015	2000	31.12.2015
Stadt Neuruppin	32.642	30.695	30.715	107,7	100,7
Gemeinde Fehrbellin	9.825	8.868	8.829	37,2	32,7
Gemeinde Heiligengrabe	4.714	4.462	4.441	26,2	21,4
Stadt Kyritz	11.336	9.114	9.100	67,7	58,0
Amt Lindow	5.273	4.542	4.538	41,7	36,6
Amt Neustadt/ Dosse	8.934	7.656	7.657	35,5	28,9
Stadt Rheinsberg	8.628	7.979	8.153	33,3	24,9
Amt Temnitz	5.852	5.269	5.284	23,5	21,4
Stadt Wittstock	19.688	14.443	14.380	38,7	34,2
Gemeinde Wusterhausen	6.905	5.956	6.013	34,9	30,7
<b>Landkreis insgesamt</b>	<b>113.797</b>	<b>98.984</b>	<b>99.110</b>		

### 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist überwiegend ländlich strukturiert. Kleine und mittelständische Unternehmen prägen die Wirtschaftsstruktur.

Verkehrstechnisch ist der Landkreis über die A 24 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Er liegt zentral zwischen den Metropolen Berlin und Hamburg.

Die Lage zwischen den beiden größten deutschen Städten ist ein wichtiger Standortfaktor.

Im Kreisgebiet gibt es drei Verkehrslandeplätze (Kyritz-Heinrichsfelde, Fehrbellin und Berlinchen). Der nächste Flughafen ist Berlin-Tegel.

Neben der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur sind die schnelle Flächenverfügbarkeit zu günstigen Preisen sowie das qualitative und quantitative Fachkräfte- und Weiterbildungsangebot als Standortstärken hervorzuheben. Weitere Standortvorteile sind, geringe Gewerbesteuerhebesätze, attraktive Förderprogramme und die sehr gute Verfügbarkeit von Mobilfunk und Breitbandinternet.

Mit der Reform der Förderpolitik im Land Brandenburg unter dem Motto „Stärken stärken – für mehr Wachstum und mehr Beschäftigung“ wurden von der Landesregierung 15 regionale Wachstumskerne ernannt. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde die Stadt Neuruppin als regionaler Wachstumskern bestimmt. Durch freiwilligen Zusammenschluss mit der Stadt Rheinsberg, der Gemeinde Fehrbellin sowie den Ämtern Temnitz und Lindow ist die kommunale Arbeitsgemeinschaft „FreiRaum Ruppiner Land“ entstanden.

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

Die **Wirtschaftsräume** im Landkreis sind:



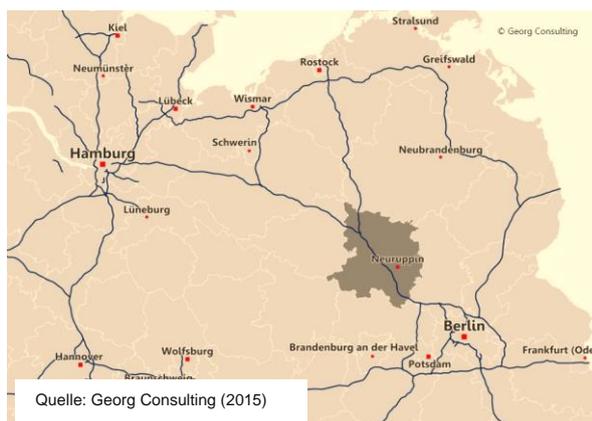
Fontanestadt Neuruppin  
Stadt Rheinsberg  
Gemeinde Fehrbellin  
Amt Temnitz  
Amt Lindow (Mark)



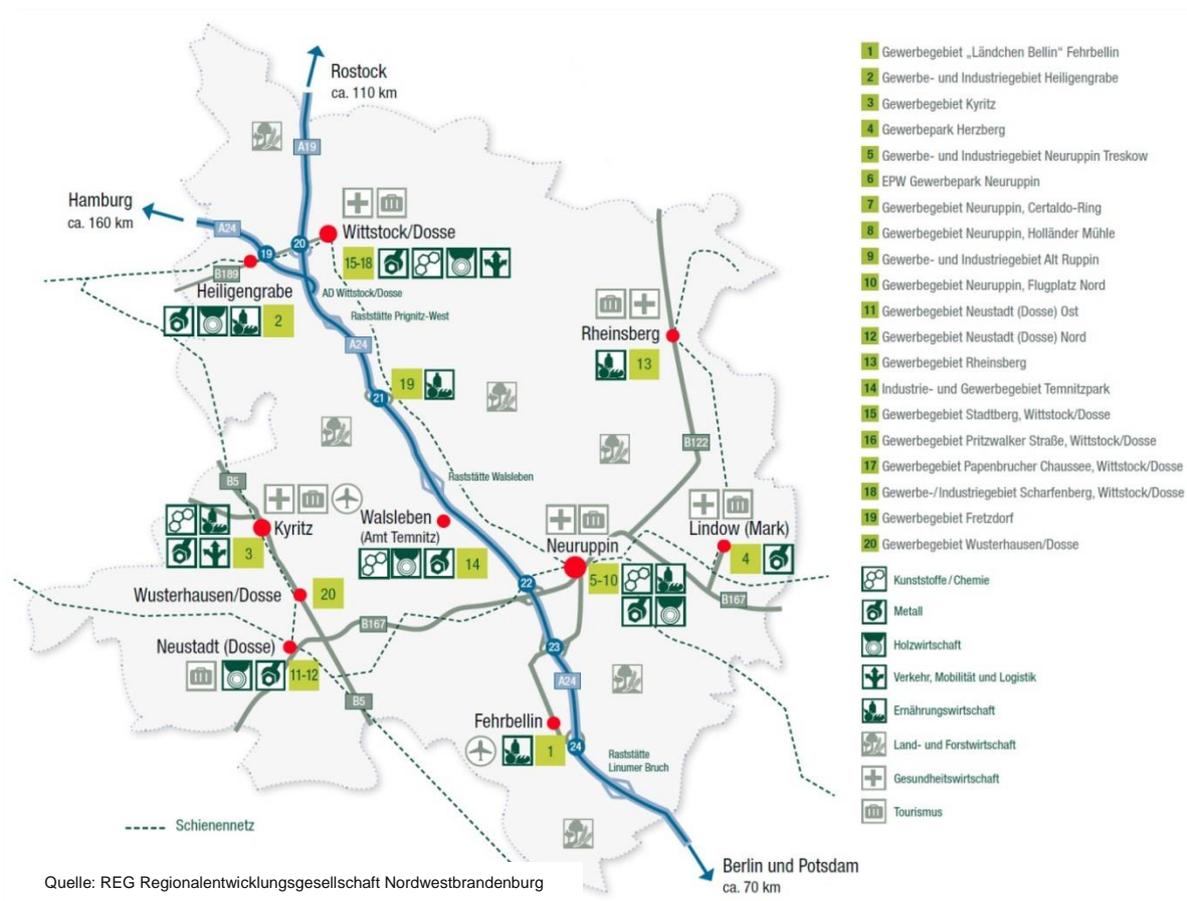
Stadt Wittstock/ Dosse  
Gemeinde Heiligengrabe  
Stadt Pritzwalk  
Amt Meyenburg  
Amt Putlitz-Berge



Stadt Kyritz  
Amt Neustadt (Dosse)  
Gemeinde Wusterhausen/D.  
Gemeinde Gumtow



Eine Präsentation der Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH zeigt die 20 wichtigsten Gewerbestandorte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.



Trotz seiner ländlichen Struktur hatte der Kreis in den vergangenen Jahren eine kontinuierliche Gewerbeflächenvermarktung zu verzeichnen. Die Auslastungsquote bei den 16 größten Gewerbegebieten im Landkreis liegt insgesamt bei ca. 76 %. Der Wirtschaftsraum Ruppiner Land weist dabei den größten Flächenbedarf aber auch das größte Flächenpotential auf.

Im Landkreis haben sich leistungsfähige Betriebe vor allem aus den Bereichen Kunststoffe, Metallverarbeitung und der Ernährungswirtschaft angesiedelt. Die Unternehmen der Ernährungswirtschaft nutzen den Standortvorteil sowie die enge Vernetzung mit den landwirtschaftlichen Produzenten. Das bedeutendste Unternehmen aus diesem Bereich ist die Emsland-Stärke Group mit einem Zweigbetrieb in Kyritz. Dieser hat sich in der Unternehmensgruppe zu einem bedeutenden Standort in der Herstellung von Stärkeveredlungsprodukten für die Nahrungsmittelindustrie entwickelt.

Daneben bestimmt die Metallindustrie die Unternehmensstruktur im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Kleine und mittelständische Unternehmen, sowie Handwerksbetriebe mit hoher Spezialisierung sind hier die Marktführer, wie z. B. die Hüffermann Transportsysteme GmbH in Neustadt/Dosse, als Hersteller von LKW- und Sonderaufbauten.

Auch die Holzverarbeitende Industrie ist eine wichtige Schwerpunktbranche in der Region. Einer der wichtigsten Hersteller von OSB-Platten sowie Holzdämmstoffen und Laminatfußböden ist die Kronoply GmbH mit Sitz in Heiligengrabe. Das produzierende Unternehmen gehört zur Swiss Krono Gruppe – einem der weltweit führenden Holzwerkstoff-Spezialisten.

Etwa 20 % der Arbeitnehmer im Landkreis sind in der Gesundheitswirtschaft tätig. Wichtigster Arbeitgeber in dieser Branche ist die Ruppiner Klinik GmbH. Hier wurde auch die medizinische Hochschule Brandenburg gegründet, die 2015 ihren Lehrbetrieb aufgenommen hat.

Ein weiterer bedeutender Wirtschaftszweig in der Region ist der Tourismus. Mit seinen vielen Seen, dem Rhinluch und den angrenzenden Havelgewässern bildet der Landkreis einen Teil des Ruppiner Seenlandes, das wasserreichste Gebiet Brandenburgs. Hier steht besonders der Naturtourismus (Wandern, Radfahren, Wassertourismus) in der touristischen Vermarktung im Vordergrund. Die Seen, Flüsse und Kanäle des Ruppiner Seenlandes können mit dem Kanu, Hausboot, Floß oder Ausflugsdampfer erkundet werden. An vielen Seen gibt es zudem gepflegte Freibäder und idyllische Badestellen. Für die ständig wachsende Anzahl an Wassersportlern stehen hier zahlreiche Campingplätze, Ferien- und Wochenendhaussiedlungen zur Verfügung. In den letzten Jahren ist hinsichtlich der Gästezahlen und der Übernachtungen eine stetig positive Entwicklung zu beobachten.

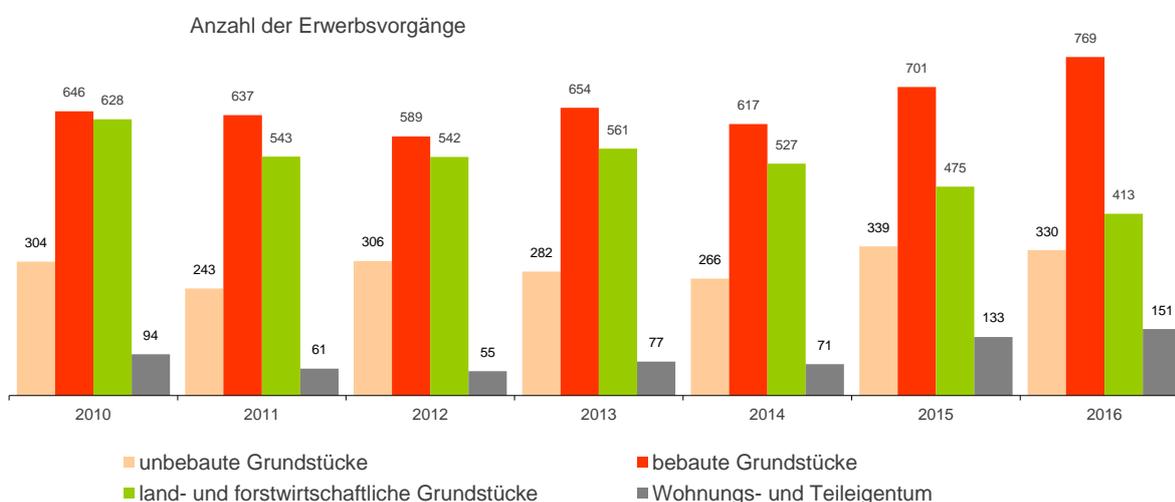
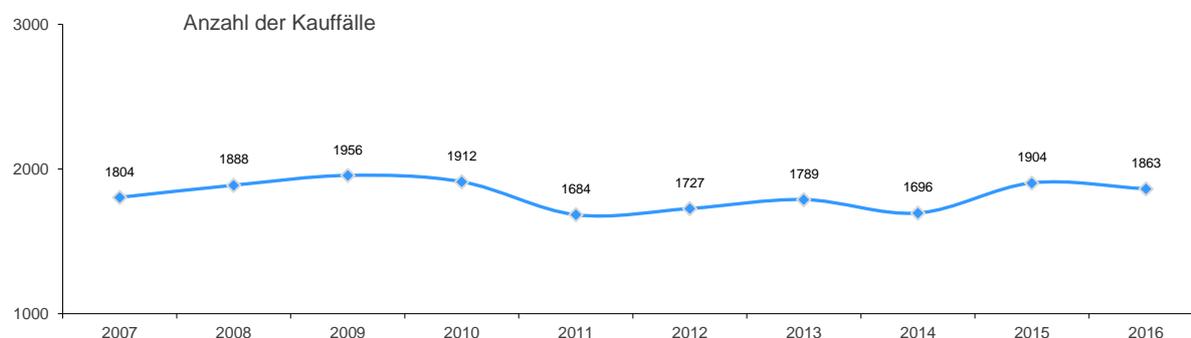
Auch für den Reittourismus bietet der Landkreis auf Grund der weitläufigen, weitestgehend unberührten Landschaften ideale Bedingungen. Ein besonderes Highlight und weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist das Brandenburgische Haupt- und Landgestüt in Neustadt/Dosse, eines der größten Europas. Es ist eine international renommierte Zuchtstätte, aber auch ein Magnet für Touristen.

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

## 4 Übersicht über die Umsätze

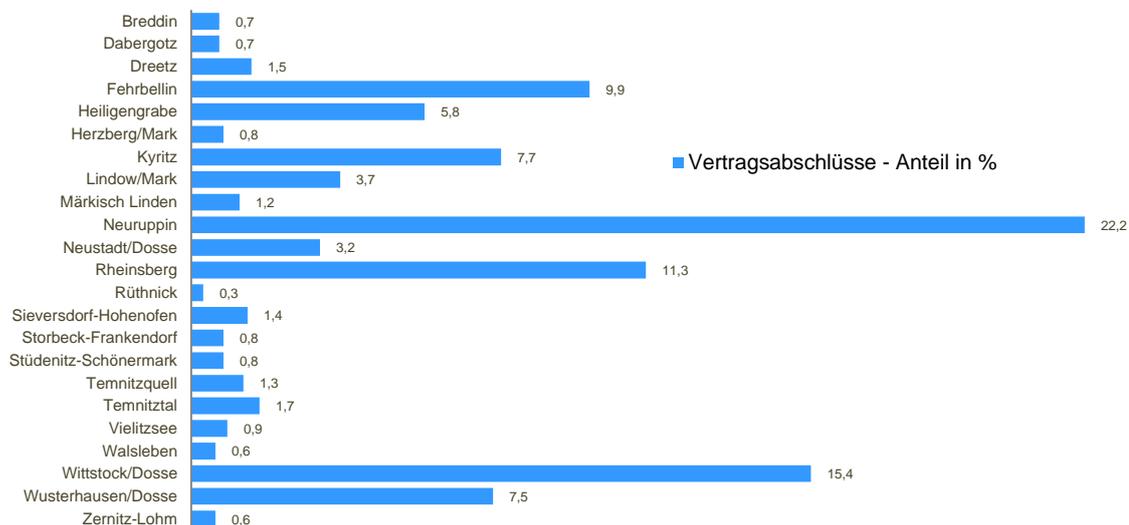
### 4.1 Vertragsvorgänge

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2016 die Daten von 1.863 Verträgen in die AKS aufgenommen und zur Auswertung bereitgestellt. Das sind 41 Verträge weniger als im Vorjahr.



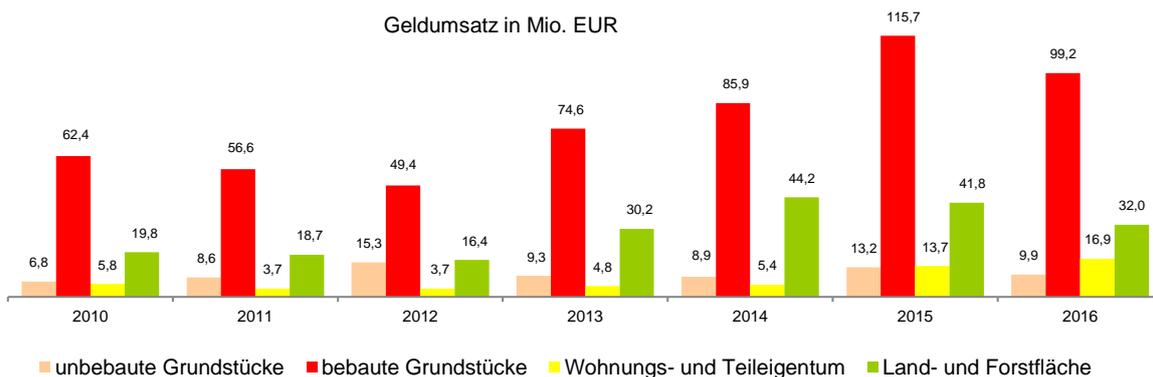
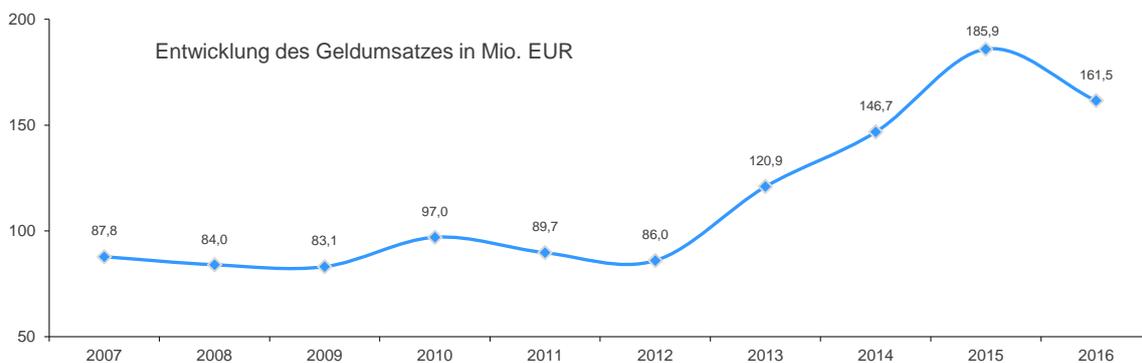
Während sich die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen nochmals leicht erhöht hat, wurden bei den übrigen Grundstücksarten weniger Verträge als im Vorjahr registriert. Unbebaute Bauflächen haben einen Umsatzrückgang von 3,2 % und land- und forstwirtschaftliche Flächen von 13,2 % gegenüber dem Vorjahreswert zu verzeichnen. Auch bei den im obigen Diagramm nicht dargestellten Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen sind deutlich weniger Verträge eingegangen.

Die territoriale Verteilung der Kauffälle zeigt das nachfolgende Diagramm:



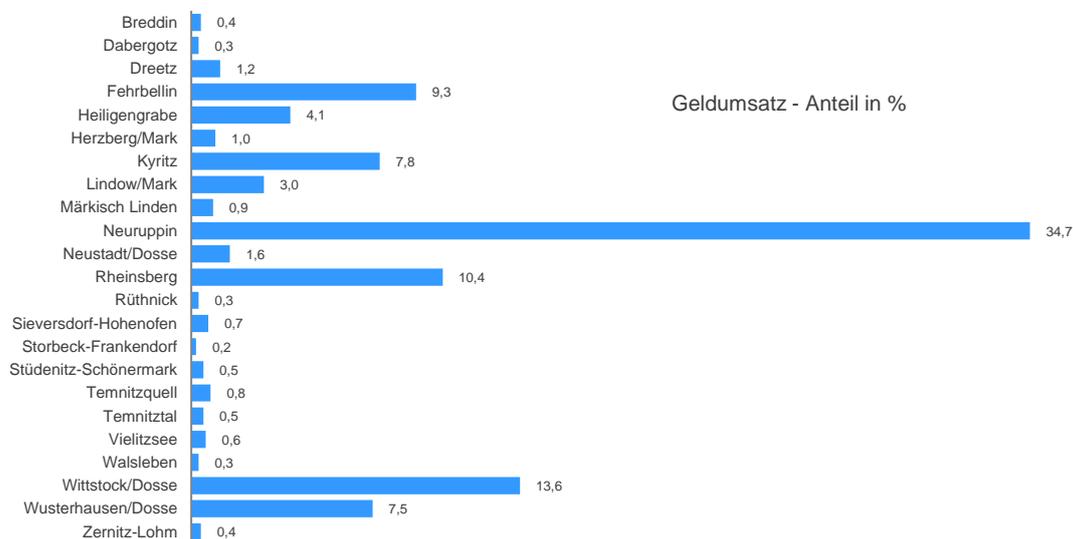
## 4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz im Jahr 2016 hat den Vorjahreswert nicht überschritten. Mit 161,5 Mio. EUR liegt er zwischen den Werten der Jahre 2014 und 2015. Der Umsatzrückgang zum Vorjahr beträgt 13,2 %.



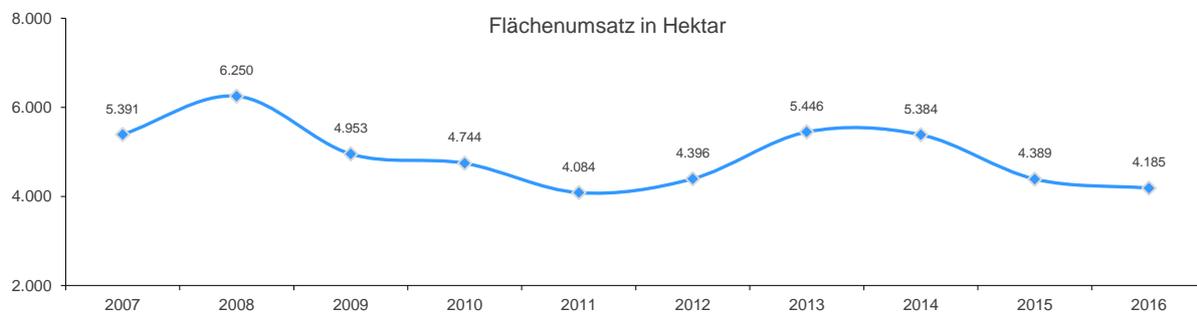
Nur beim Wohnungs- und Teileigentum und bei den sonstigen Flächen war im Berichtszeitraum eine Steigerung des Geldumsatzes um 21,3 % bzw. 151,7 % zu verzeichnen. Die übrigen Teilmärkte mussten zum Teil deutliche Umsatzeinbußen hinnehmen. Bei den bebauten Flächen mit einem Anteil von über 60 % am Gesamtumsatz war ein Umsatzrückgang von rund 14 % festzustellen.

Die territoriale Verteilung des Geldumsatzes zeigt die nachfolgende Abbildung:

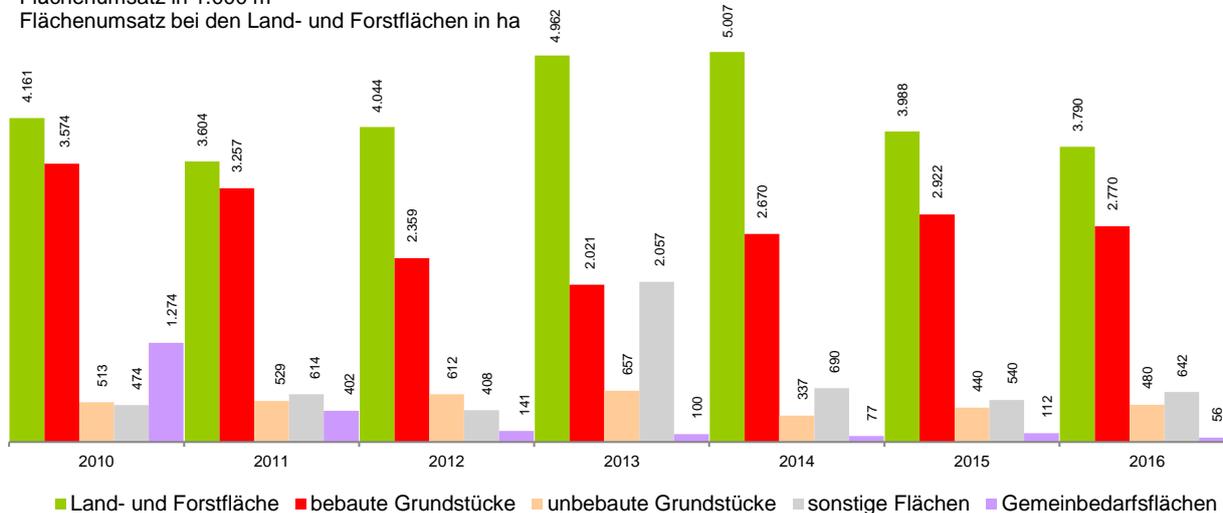


### 4.3 Flächenumsatz

Der negative Trend beim Flächenumsatz seit dem Berichtsjahr 2013 hält weiter an. Im Jahr 2016 sind die Umsätze im Landkreis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,7 % gesunken.



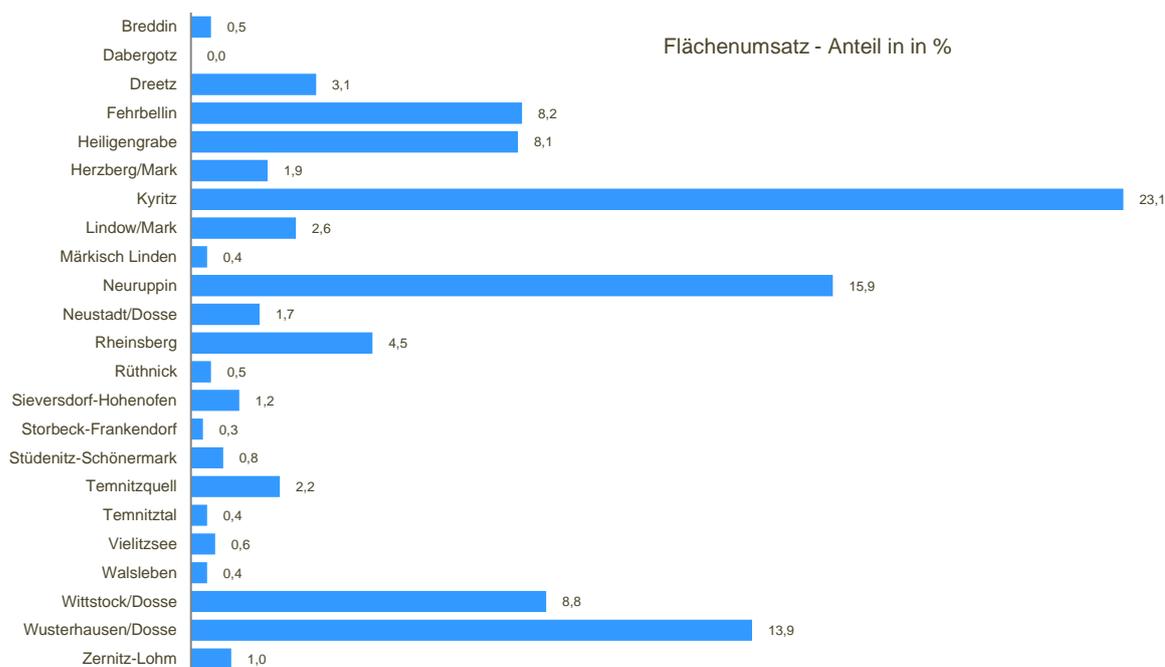
Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>  
Flächenumsatz bei den Land- und Forstflächen in ha



Ein besonders starker Rückgang des Flächenumsatzes ist bei den Gemeinbedarfsflächen (49 %) zu beobachten. Aber auch bei den bebauten und den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wurden weniger Flächen verkauft.

Eine positive Entwicklung des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr war nur bei den unbebauten Baugrundstücken und bei den sonstigen Flächen zu beobachten. Territorial sind jedoch erhebliche Unterschiede festzustellen.

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

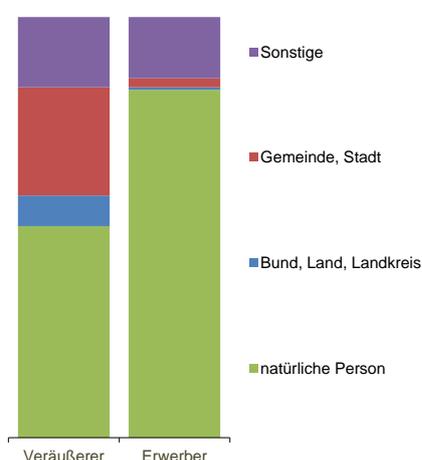


## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Als Bauland wird ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche bezeichnet, für den Baurecht mit den für eine Bebauung erforderlichen rechtlichen und natürlichen Voraussetzungen gegeben ist. Beim Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke sind im Berichtszeitraum 330 Verträge eingegangen. Das sind 3,2 % weniger als im Vorjahreszeitraum.

Anzahl der Vertragsvorgänge



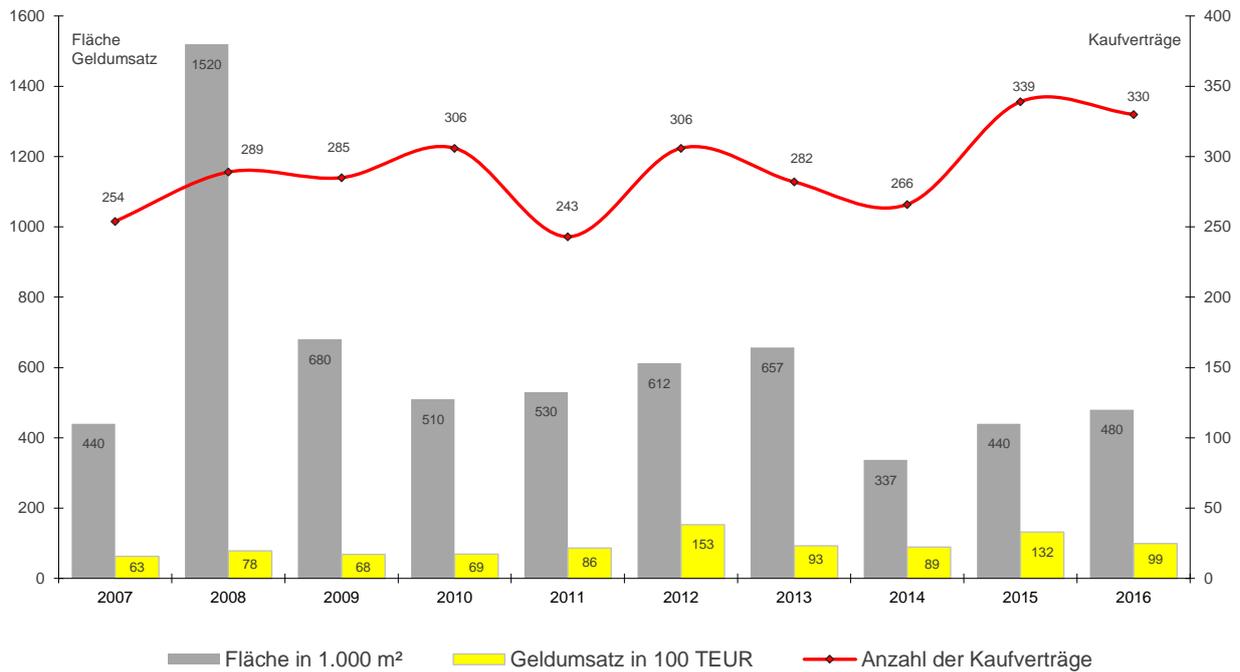
Insgesamt wurde überwiegend baureifes Land (306 Verträge) veräußert. Der Anteil des Flächenumsatzes am Gesamtumsatz beträgt hier 82 %. Nur wenige Kauffälle betreffen Rohbau- bzw. Bauerwartungsland.

Veräußerer und Erwerber von Bauland waren im Berichtszeitraum wieder vor allem natürliche Personen. Der Anteil am Gesamtumsatz bei den Veräußerern beträgt ca. 50 % und bei den Erwerbern ca. 83 %.

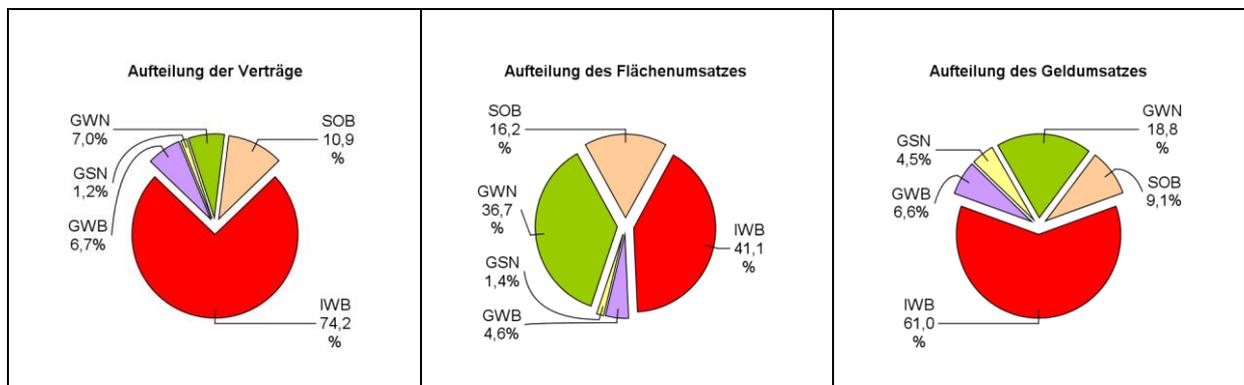
84 % der unbebauten Baugrundstücke wurden durch Kauf erworben. In diesem Teilmarkt wurde keine Zwangsversteigerung registriert.

Die durchschnittliche Flächengröße von 1.285 m<sup>2</sup> hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert.

Die Entwicklung des Gesamtumsatzes zeigt das nachfolgende Diagramm:

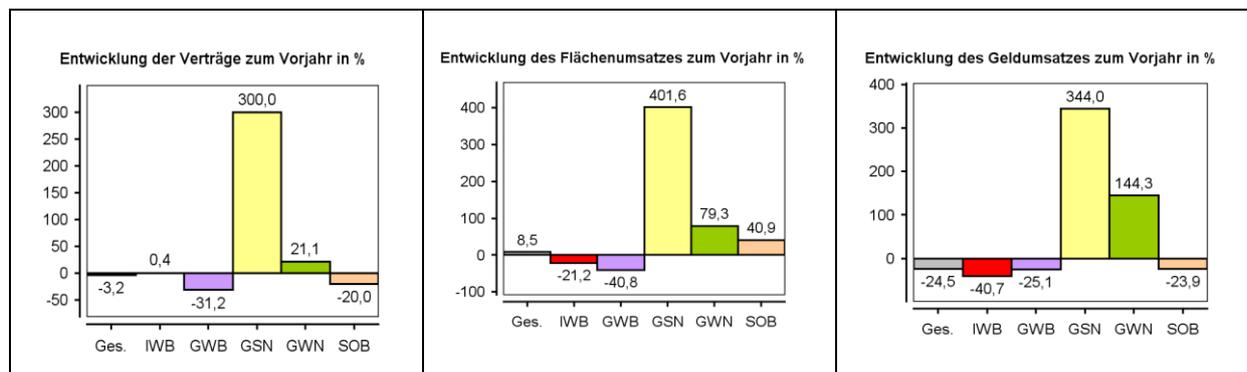


Anteil der einzelnen Grundstücksarten am Gesamtumsatz:



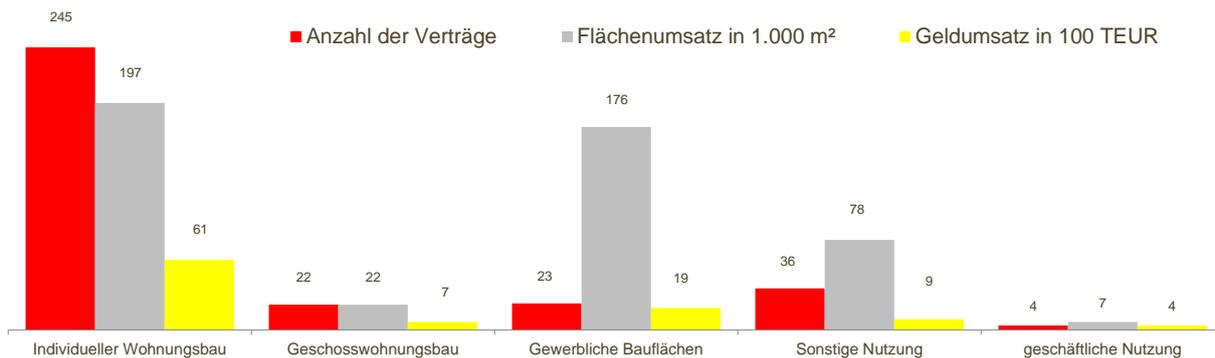
SOB = sonstiges Baugrundstück GWN = Gewerbebaugrundstücke IWB = individueller Wohnungsbau GWB = Geschosswohnungsbau GSN = geschäftliche Nutzung

Entwicklung des Umsatzes im Vergleich zum Vorjahr:



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

## Übersicht der Umsätze nach Grundstücksarten:



## 5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau werden mit der Absicht erworben, auf ihnen in absehbarer Zeit Eigenheime (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) zu errichten. Die hier ausgewerteten Kauffälle mit Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau befinden sich in Bodenrichtwertzonen, die als allgemeine bzw. reine Wohngebiete ausgewiesen sind. Der Anteil dieser Grundstücke am Gesamtumsatz aller unbebauten Baugrundstücke betrug 74,2 % (245 Verträge).

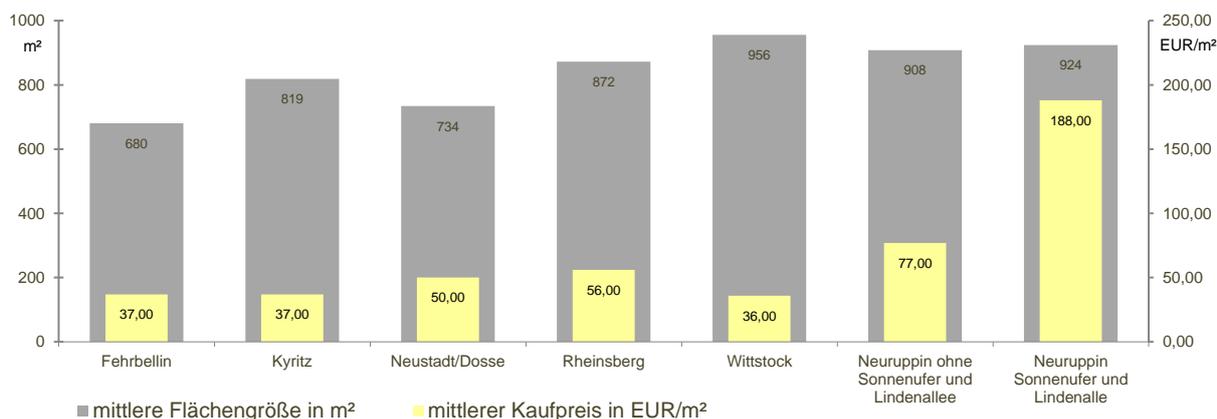
Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 136 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke ausgewertet werden:

mittlere Fläche:	1.099 m <sup>2</sup>
mittlerer Preis:	39,50 EUR/m <sup>2</sup>
Preisspanne:	5,00 EUR/m <sup>2</sup> - 225,00 EUR/m <sup>2</sup>

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

dörfliche Lagen:	1.295 m <sup>2</sup>	23,00 EUR/m <sup>2</sup>
städtische Lagen:	1.492 m <sup>2</sup>	52,50 EUR/m <sup>2</sup>
Eigenheimgebiete in den Dörfern und Städten:	852 m <sup>2</sup>	54,00 EUR/m <sup>2</sup>

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



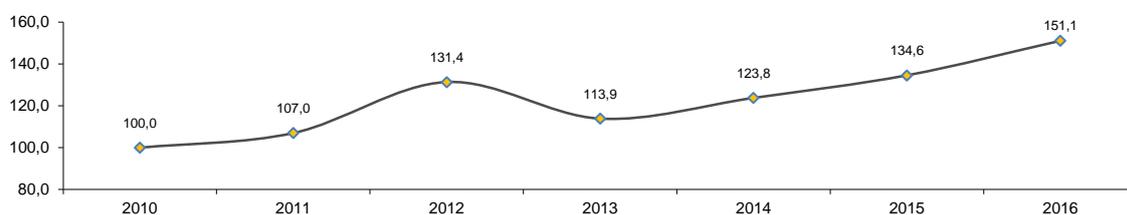
## 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

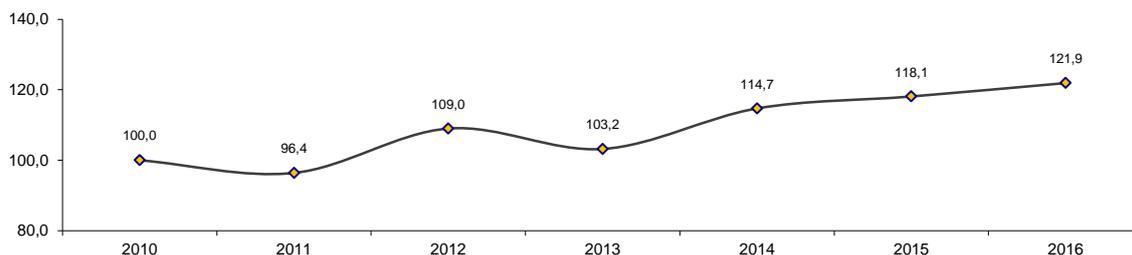
Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte vier Indexreihen für Wohnbauflächen bezogen auf das Basisjahr 2010 abgeleitet worden. Die Ermittlung der Indizes erfolgte anhand der Jahresmittelwerte aus Kaufpreisen. Die Selektion umfasst selbständig nutzbare Wohnbauflächen,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

### Indexreihen für Wohnbauflächen (Grundlage Kaufpreise)

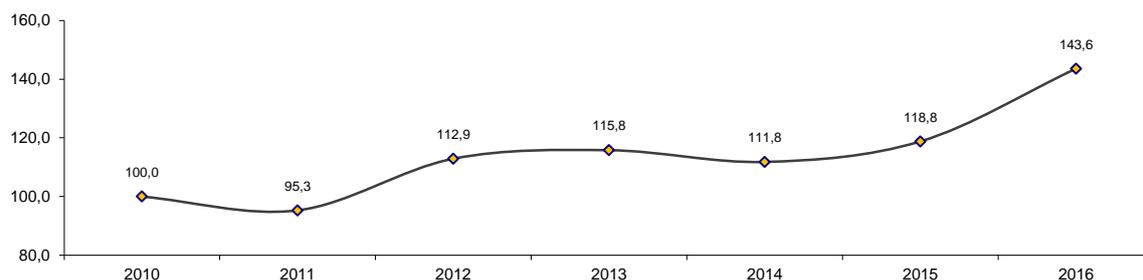
#### Dörfer im Landkreis



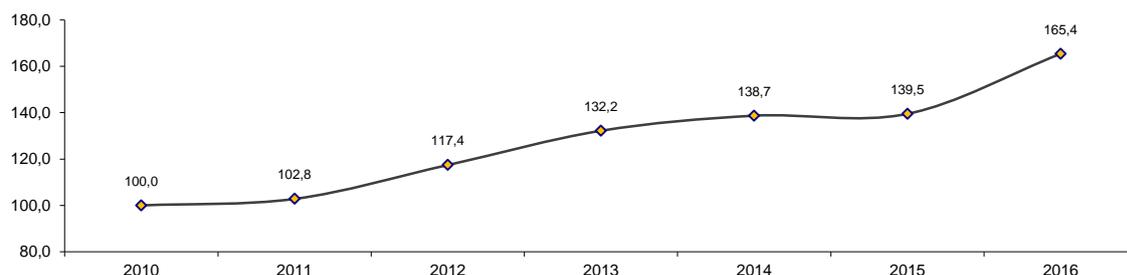
#### Städte ohne Neuruppin und Alt Ruppin



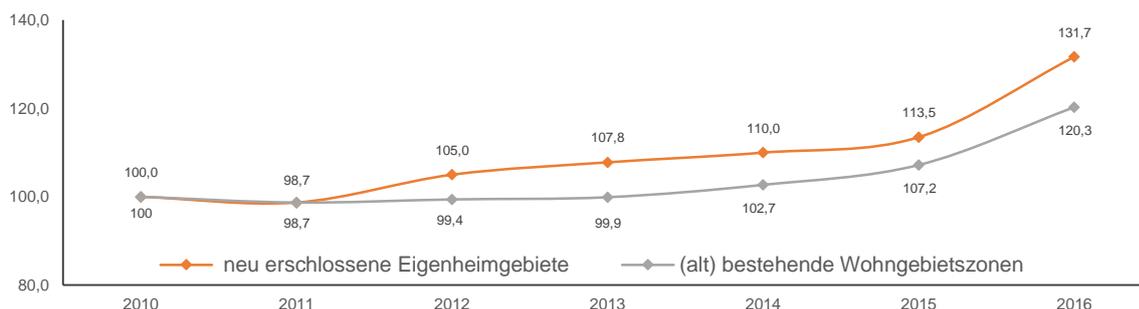
#### Neuruppin und Alt Ruppin ohne Zone Neuruppin Seeufer



#### Neuruppin Zone Seeufer



## Indexreihen nur für den individuellen Wohnungsbau in den Städten des Landkreises (Grundlage Bodenrichtwerte)



### 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

#### 5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt werden Kauffälle für Baulandflächen mit der zukünftigen Nutzung für den mehrgeschossigen Wohnungsbau erfasst. Eine eindeutige Zuordnung dieser Flächen aus den Kaufverträgen ist aufgrund mangelnder Angaben nicht immer gegeben. Die nachfolgende Auswertung bezieht sich daher ausschließlich auf unbebaute Bauflächen in den Städten des Landkreises, die als gemischte Baufläche ausgewiesen sind.

Von den 22 Kauffällen in diesem Teilmarkt konnten im Berichtszeitraum nur 9 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

mittlere Fläche:	785 m <sup>2</sup>
mittlerer Preis (ohne Sanierungsgebiete):	41,00 EUR/m <sup>2</sup>
Preisspanne:	17,00 EUR/m <sup>2</sup> - 79,00 EUR/m <sup>2</sup>

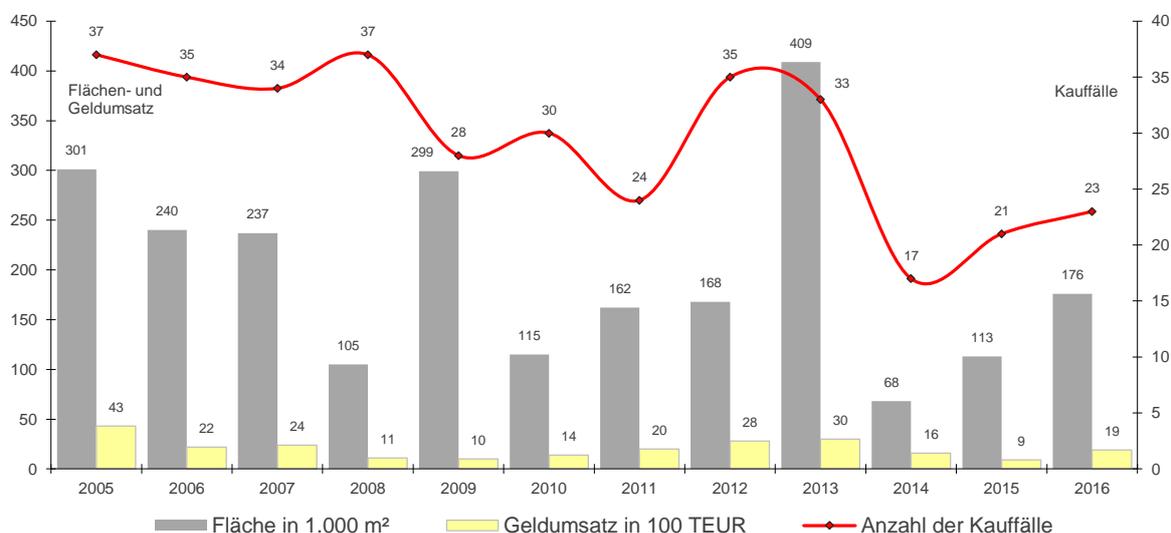
Das Bodenrichtwertmittel betrug hier 51,00 EUR/m<sup>2</sup> (ohne Sanierungsgebiete).

#### 5.3.2 Bodenpreisindexreihen

Auf Grund der durchweg geringen Anzahl von Kauffällen in diesem Marktsegment kann eine Indexreihe nicht sachgerecht abgeleitet werden.

### 5.4 Bauland für Gewerbe

#### 5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung



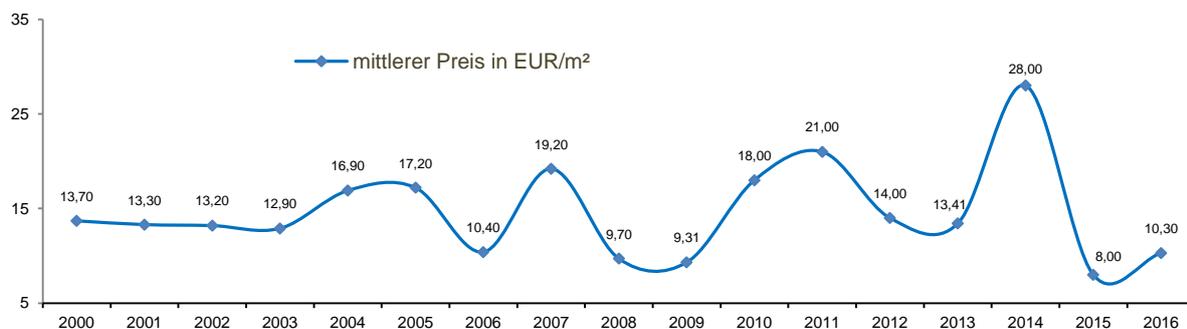
Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 23 Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke registriert werden. Das entspricht einem Anteil von 7,0 % der insgesamt veräußerten, unbebauten Flächen. Der Gesamtumsatz (Vertragsvorgänge, Flächenumsatz, Geldumsatz) ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum nochmals deutlich angestiegen. Während sich der Flächenumsatz um ca. 55 % erhöht hat, ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 110 % gestiegen. Der mittlere Kaufpreis aller gewerblichen Bauflächen lag im Jahr 2016 bei 14,00 EUR/m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Flächengröße betrug etwa 7.000 m<sup>2</sup>.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 13 Kauffälle für selbstständig nutzbare Gewerbebaugrundstücke (ohne Land- und Forstwirtschaft) ausgewertet werden. Die Analyse dieser Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

mittlere Fläche:	10.892 m <sup>2</sup>
mittlerer Preis:	10,30 EUR/m <sup>2</sup>
Preisspanne:	2,50 EUR/m <sup>2</sup> - 29,00 EUR/m <sup>2</sup>

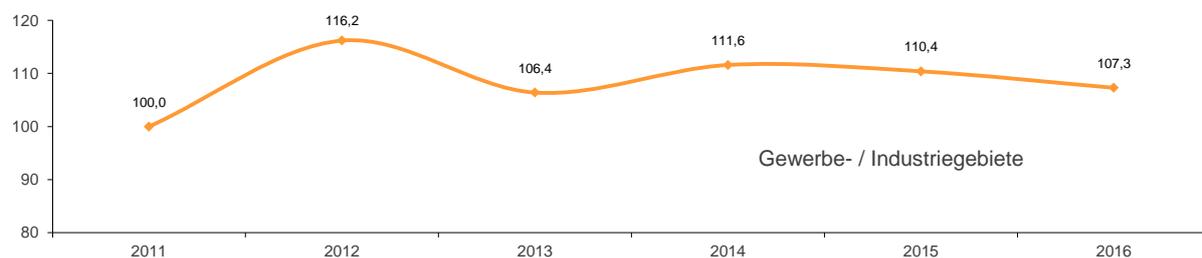
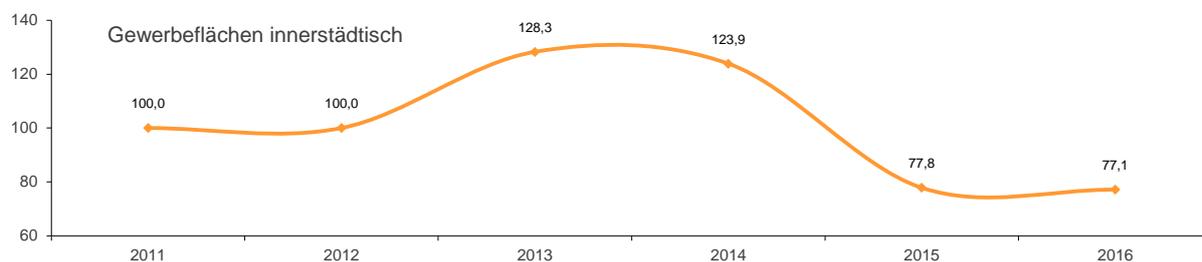
Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht angestiegen.

Entwicklung der Durchschnittspreise für selbstständig nutzbare gewerbliche Bauflächen:



#### 5.4.2 Bodenpreisindexreihe

Für gewerbliche Bauflächen wurden zwei Indexreihen bezogen auf das Basisjahr 2011 anhand der beschlossenen Bodenrichtwerte in den entsprechenden Teilmärkten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin fortgeschrieben.



## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz Ruppin hat zum Stichtag 31.12.2016 für Grundstücke im Entwicklungszustand Bauerwartungsland bzw. Rohbauland keine Bodenrichtwerte beschlossen, da die Nachfrage nach Bauland in diesen Entwicklungszuständen nach wie vor nur sehr gering ist.

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

Eine Analyse der Kauffälle der Jahre 2012 bis 2016 stellt sich wie folgt dar:

Bauerwartungsland:	35 % vom Bodenrichtwert (16 Kauffälle)
Rohbauland:	52 % vom Bodenrichtwert (47 Kauffälle)

## 5.6 Sonstiges Bauland

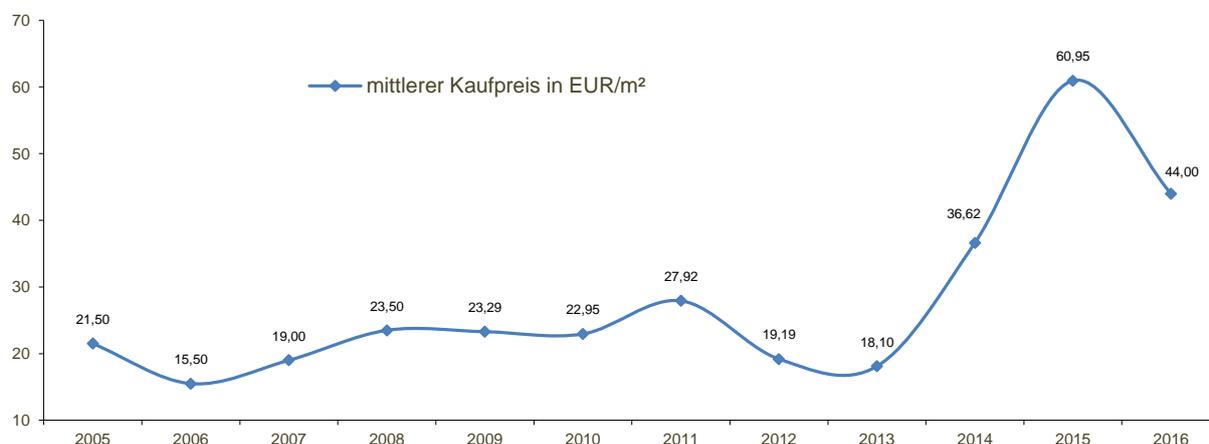
### Unbebaute Wochenend-/Ferienhausgrundstücke

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 19 Verträge für Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Das sind 9 Verträge weniger als im Vorjahr.

Die Kaufpreise in diesem Teilmarkt sind sehr stark von der Lage und von der Erholungswertqualität der Grundstücke abhängig, sodass sich die jährlichen Durchschnittspreise stark unterscheiden können. Im Berichtszeitraum wurde ein durchschnittlicher Preis von 44,00 EUR/m<sup>2</sup> (2015/61,00 EUR/m<sup>2</sup>) ermittelt, bei einem mittleren Bodenrichtwert von 35,00 EUR/m<sup>2</sup> (Kaufpreisspanne: 6,50 bis 145,00 EUR/m<sup>2</sup>). Die Flächengröße betrug im Durchschnitt 656 m<sup>2</sup>.

Die höchsten Preise wurden wieder für Grundstücke im B-Plan Gebiet Beckersmühle in Flecken Zechlin gezahlt. Diese liegen z. T. noch über dem Bodenrichtwertniveau von derzeit 100,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der mittleren Kaufpreise für Erholungsgrundstücke im Zeitraum von 2005 bis 2016 im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:



Für Erholungsgrundstücke hat der Gutachterausschuss wieder 93 zonale Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2016) aus Kaufpreisen bzw. mittels intersubjektiver Schätzung ermittelt und beschlossen.

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

Erholungswert	Werte der intersubjektiven Schätzung
einfacher Erholungswert	8,00 EUR/m <sup>2</sup>
mittlerer Erholungswert	15,00 EUR/m <sup>2</sup>
guter Erholungswert	21,00 EUR/m <sup>2</sup>
guter bis Tendenz zu sehr gutem Erholungswert	30,00 EUR/m <sup>2</sup>
sehr guter Erholungswert	36,00 EUR/m <sup>2</sup>

Folgende Kriterien werden für die Klassifizierung zugrunde gelegt:

**einfacher Erholungswert:**

- ohne nutzbares Gewässer<sup>1</sup> in der Nähe;
- in landschaftlich freier Lage;
- planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich;

**mittlerer Erholungswert:**

- mehr als 300 m vom Gewässer entfernt;
- in landschaftlich freier Lage;
- planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich;

**guter Erholungswert:**

- in Gewässernähe (bis zu 300 m vom Gewässer abgelegen);
- in landschaftlich freier Lage;
- planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich;

**guter mit Tendenz zu sehr gutem Erholungswert:**

- in direkter Gewässerlage, mit eingeschränktem Gewässerzugang bzw. der Zuschnitt des Gebietes ist mehr vom Gewässer abgewandt;
- in landschaftlich freier Lage;
- planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich;

**sehr guter Erholungswert:**

- in direkter Gewässerlage;
- in landschaftlich freier Lage;
- planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich;

## 5.7 Sonderauswertungen

### Arrondierungsflächen

Unter Arrondierungsflächen werden selbstständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen verstanden, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern, oder aus individuellen Gründen dazu erworben werden. Seit 2014 werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin die Kauffälle für Arrondierungsflächen in der AKS für eine Sonderauswertung entsprechend gekennzeichnet. Aus den Jahren 2014 bis 2016 konnten insgesamt 73 Kauffälle dahingehend untersucht werden, wie sich das prozentuale Verhältnis zum Bodenrichtwert im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges darstellt. Dabei wurden nur Kauffälle unter 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche berücksichtigt. Wegen der

<sup>1</sup> Gewässer = See, Kanal, Fluss, Wasserausläufe vom Seegebiet etc.

geringen Datenmenge wird zunächst nur zwischen baurechtlich notwendigen und baurechtlich nicht notwendigen Zukäufen unterschieden. Eine Lageabhängigkeit wird noch nicht berücksichtigt. Bei der Arrondierung von Gartenflächen zum Hausgrundstück konnten aus den Jahren 2014 bis 2016 insgesamt 63 Kauffälle (Fläche ≤ 1.000 m<sup>2</sup>) selektiert werden. Für die Auswertung der Zukäufe wurde das Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert untersucht:

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittspreis in % des Bodenrichtwertes	Preisspanne in % des Bodenrichtwertes	
			Min	Max
baurechtlich notwendige Flächen	27	103	94	150
baurechtlich nicht notwendige Flächen	46	104	56	142
Hausgärten	63	27	6	69

### Baureifes Land im Außenbereich (§ 35 BauGB)

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

Nachfolgende Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Bodenwertes von bebauten Grundstücken im Außenbereich (Einzellage, Vorwerk, Ausbau) sind, in Auswertung der Jahre 2012 bis 2016 bei angrenzenden Baugebieten mit Bodenrichtwerten bis 20,00 EUR/m<sup>2</sup>, als marktgerecht anwendbar.

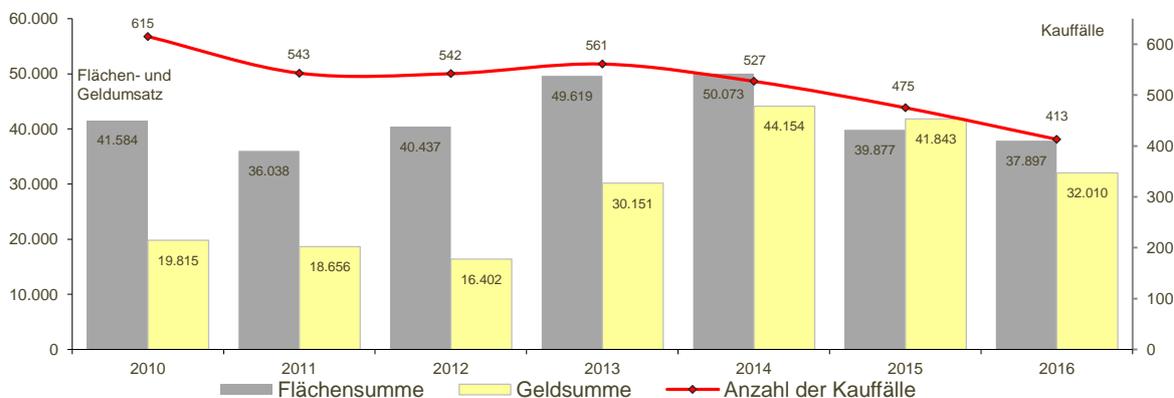
Vergleichsfaktor für **Wohnbauland im Außenbereich** in Bezug auf den Bodenrichtwert der angrenzenden Siedlungslage:

Bodenrichtwert im angrenzenden Baugebiet	Vergleichsfaktor
< 10,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,6
10,00 bis 20,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,9
Mittel:	0,7

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

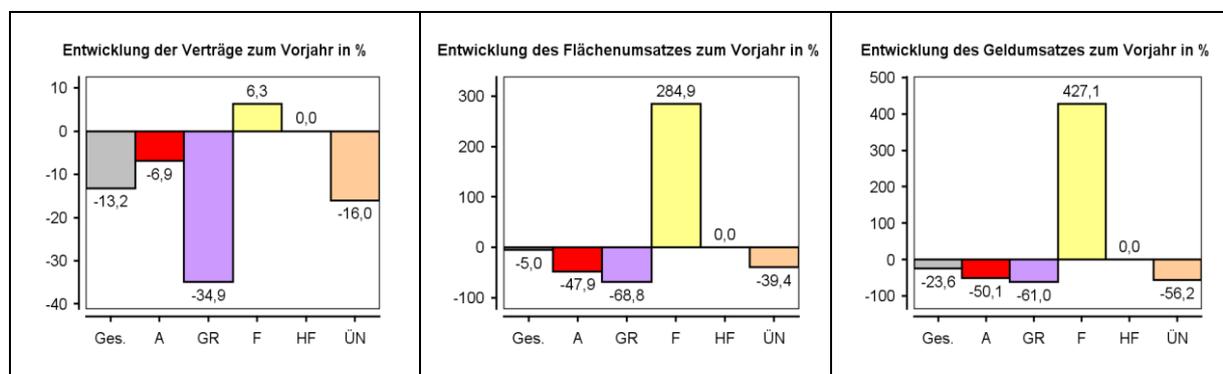
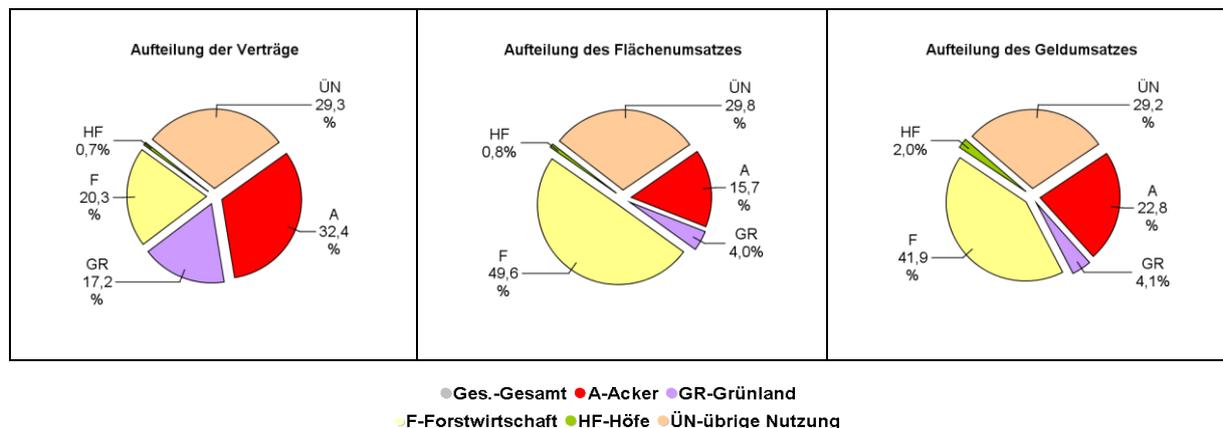
Land- oder forstwirtschaftliche Flächen sind gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV nach ihrem Entwicklungszustand Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.



Der Gesamtumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist im Vergleich zum Vorjahr nochmals gesunken. Während der Flächenumsatz nur leicht um 5 % zurückgegangen ist, hat sich der Geldumsatz um fast 24 % verringert.

Die durchschnittliche Flächengröße im Berichtszeitraum betrug 91.761 m<sup>2</sup> (2015/83.952 m<sup>2</sup>) und der mittlere Preis 0,89 EUR/m<sup>2</sup> (2015/0,86 EUR/m<sup>2</sup>).

Anteil einzelner Nutzungen am Gesamtumsatz und Entwicklung zum Vorjahr:



## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

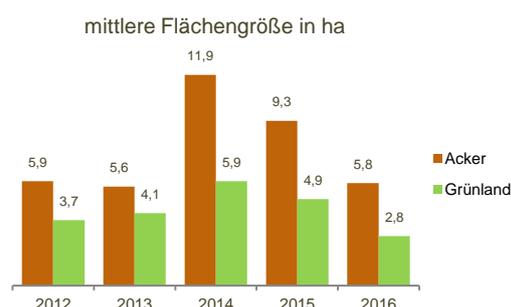
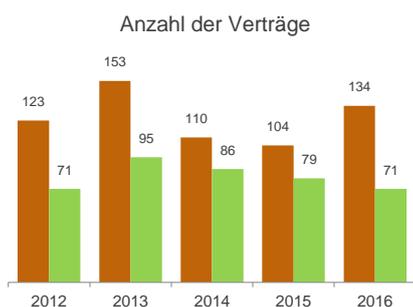
Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster betrug die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2016 insgesamt 138.044 ha. Das sind 55 % der Fläche des Landkreises. Der Anteil einzelner Nutzungsarten an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:



**Acker:** 93.157 ha (68 %)

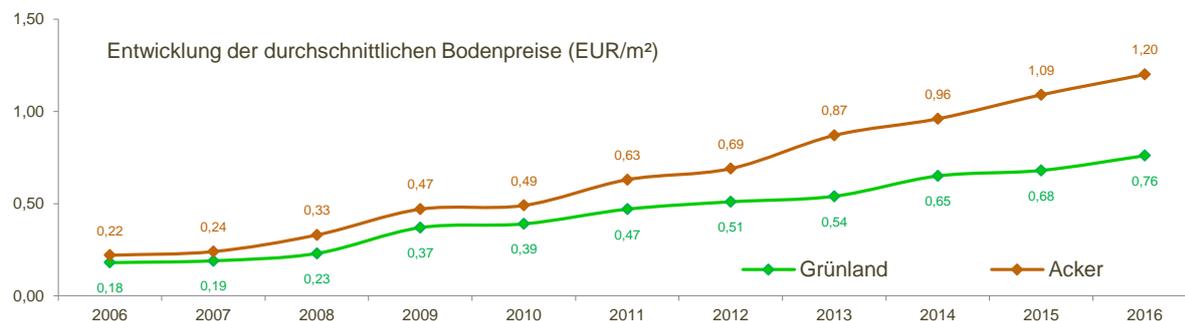
**Grünland:** 41.407 ha (30 %)

**Unland:** 1.592 ha (1 %)

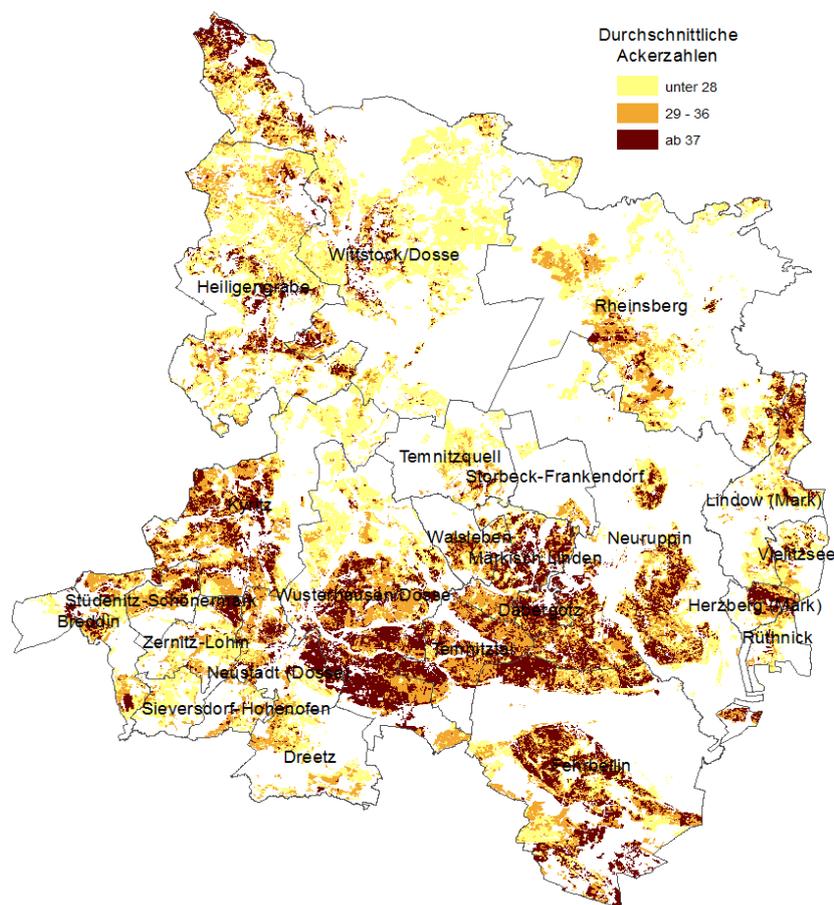


### 6.2.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Auswertungen für Ackerland und Grünland beziehen sich ausschließlich auf selbstständig nutzbare Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße über 2.500 m<sup>2</sup> und beinhalten weniger als 10 % andere Nutzungen.



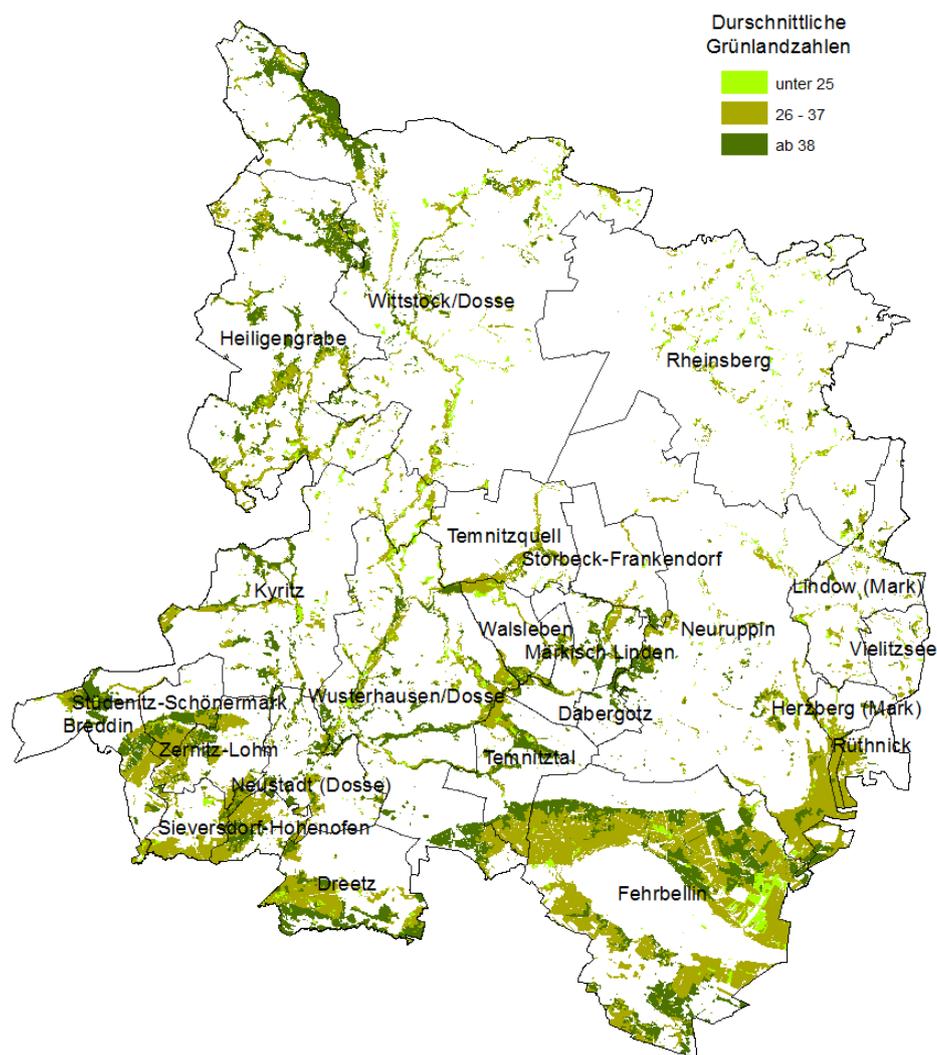
### Ertragsfähigkeit der Ackerflächen im Landkreis



Mittlere Kaufpreise nach Anbaueignung (Ackerzahl):

Nutzungsart	Jahr	Kauffälle	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>	mittlerer Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup>
Ackerland (AZ ≤ 28)	2015	42	0,55 – 2,35	1,00
	2016	53	0,25 – 1,70	0,92
Ackerland (AZ 29 - 36)	2015	47	0,60 – 1,65	1,10
	2016	54	0,50 – 2,26	1,21
Ackerland (AZ ≥ 37)	2015	15	0,75 – 2,20	1,32
	2016	27	0,50 – 1,90	1,08

Ertragsfähigkeit der Grünlandflächen im Landkreis



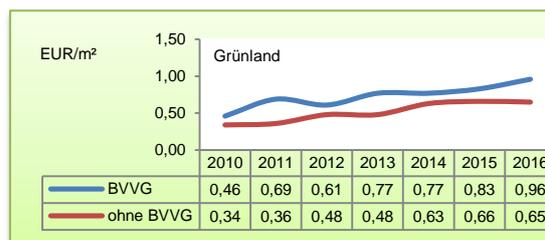
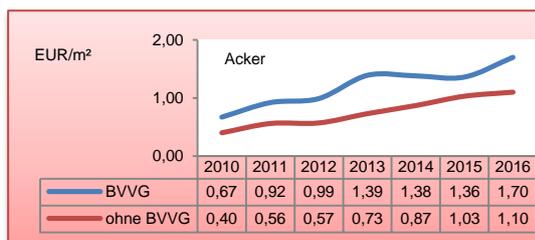
Mittlere Kaufpreise nach Anbaueignung (Grünlandzahl):

Nutzungsart	Jahr	Kauffälle	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>	mittlerer Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup>
Grünland (GZ ≤ 25)	2015	5	0,42 – 0,89	0,68
	2016	4	0,10 – 0,60	0,48
Grünland (GZ 26 - 37)	2015	62	0,14 – 1,09	0,66
	2016	52	0,27 – 1,81	0,75
Grünland (GZ ≥ 38)	2015	16	0,46 – 1,63	0,77
	2016	15	0,60 – 1,25	0,81

**BVVG Verkäufe**

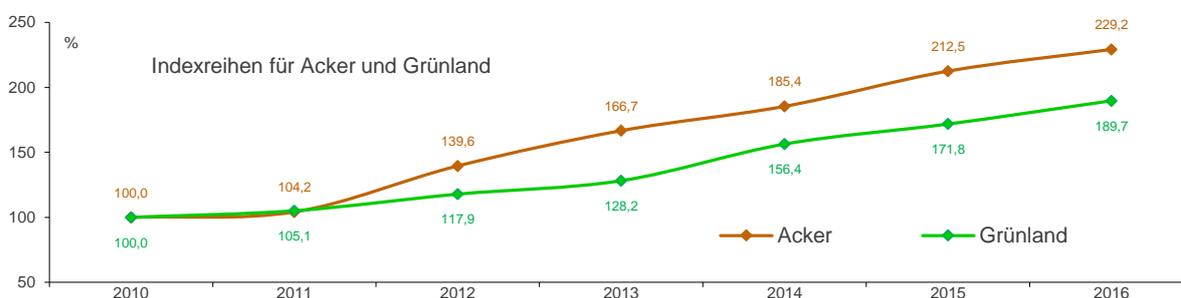
Obwohl die Anzahl der Kauffälle bei den landwirtschaftlichen Flächen durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH annähernd konstant geblieben ist, ist der Flächenumsatz doch erneut deutlich (ca. 74 %) zurückgegangen. Die mittleren Preise (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) haben sich nochmals leicht erhöht.

## Entwicklung der mittleren Kaufpreise 2010 bis 2016 (gewöhnlicher Geschäftsverkehr)



### 6.2.2 Bodenpreisindexreihen

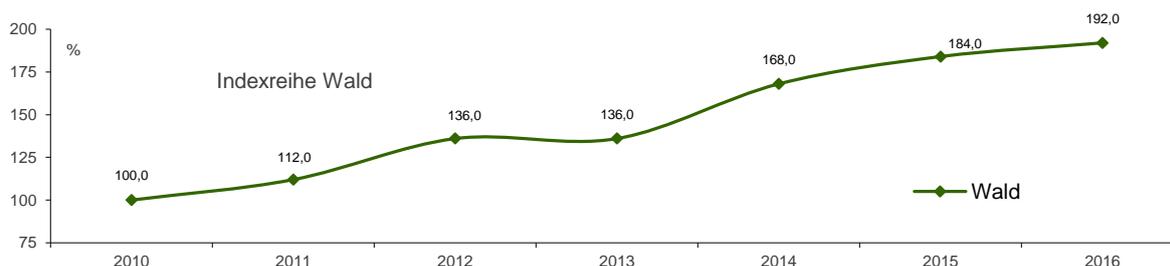
Für Acker und Grünland wurden die Indexreihen aus den Jahresmittelwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2010) weiter fortgeschrieben. Sie sind zum 1. Januar des Jahres ermittelt und beziehen sich auf selbstständige Grundstücke (Fremdnutzung kleiner 10 %) mit einer Flächengröße ab 2.500 m<sup>2</sup>.



### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen



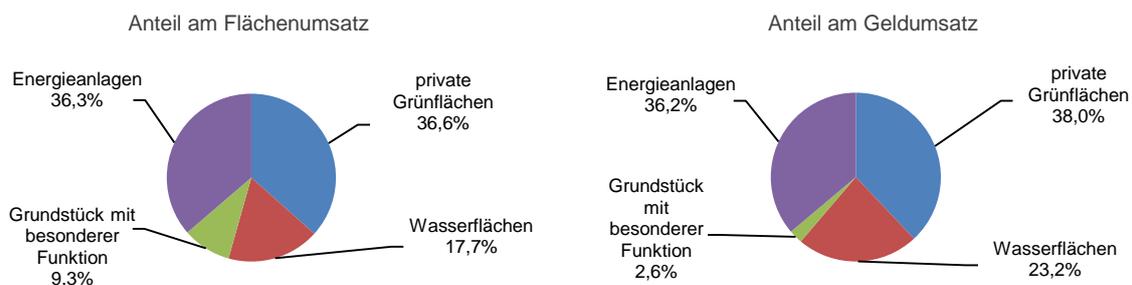
Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 81.590 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Das sind rund 32 % der Gesamtfläche des Landkreises. Die Analyse von 55 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße ab 2.500 m<sup>2</sup> ergab einen mittleren Kaufpreis von 0,54 EUR/m<sup>2</sup> (einschließlich Bestand) bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 31,5 ha. Der Durchschnittspreis des Vorjahres betrug 0,52 EUR/m<sup>2</sup>.



## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

In diesem Teilmarkt werden Kauffälle analysiert, die den nachfolgenden Grundstücksarten zuzuordnen sind:

- Abbauflächen
- private Grünanlagen (u.a. Gärten, Sportanlagen, Zeltplätze)
- Wasserflächen
- Grundstücke mit besonderen Funktionen (u.a. Lagerplätze, private Wege, Müllhalden)
- Grundstücke für Energieanlagen (Windkraft-, Biogas-, Solaranlagen)



Im Berichtszeitraum wurden hier insgesamt 133 Kauffälle erfasst, das sind 21 % weniger als im Vergleichszeitraum 2015. Flächen- und Geldumsatz sind jedoch z.T. deutlich gestiegen. Der Gesamtflächenumsatz betrug 64 ha bei einer mittleren Flächengröße von 4.825 m<sup>2</sup>. Es wurde ein Durchschnittspreis von 5,46 EUR/m<sup>2</sup> (2015/6,38 EUR/m<sup>2</sup>) gezahlt.

Analyse ausgewählter Nutzungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

Preisbestimmende Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	mittlere Flächengröße in m <sup>2</sup>	mittlerer Preis in EUR/m <sup>2</sup>
Private Grünanlagen	75	2.157	6,44
• Hausgärten	30	669	6,17
• Eigentumsgärten/Kleingärten*	19	675	5,53
• Private Grünfläche	24	2.350	5,39
Wasserflächen	11	10,327	1,15
• Private Gräben	10	2.064	0,46
Grundstück mit besonderer Funktion	15	3.993	1,44
• Grundstück mit Schutzeinrichtung (Deich)	6	515	0,66
• Private Wege	8	4.950	2,13
Grundstück für Energieanlagen	5	46.639	3,78
• Windenergieanlagen	4	37.701	3,47
• Photovoltaikanlage	1	82.391	5,00

\* nur Kauffälle ohne Baulichkeiten (Gartenlaube)

Für die Bewertung privater Grünflächen wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Die Analyse der Verkäufe (13 geeignete Kauffälle), die einer Bodenrichtwertzone zugeordnet werden konnten, ergab eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert im Mittel von ca. 20%, bei einer Spanne von 5% bis 55%.

Durchschnittspreise für Verkäufe von sonstigen unbebauten Flächen:

Grundstücksart	Anzahl der Kaufverträge	Mittlerer Preis EUR/m <sup>2</sup>	Preisspanne EUR/m <sup>2</sup>
Wasserflächen	6	0,33	0,24 – 0,41
Unland	11	0,24	0,07- 0,37

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

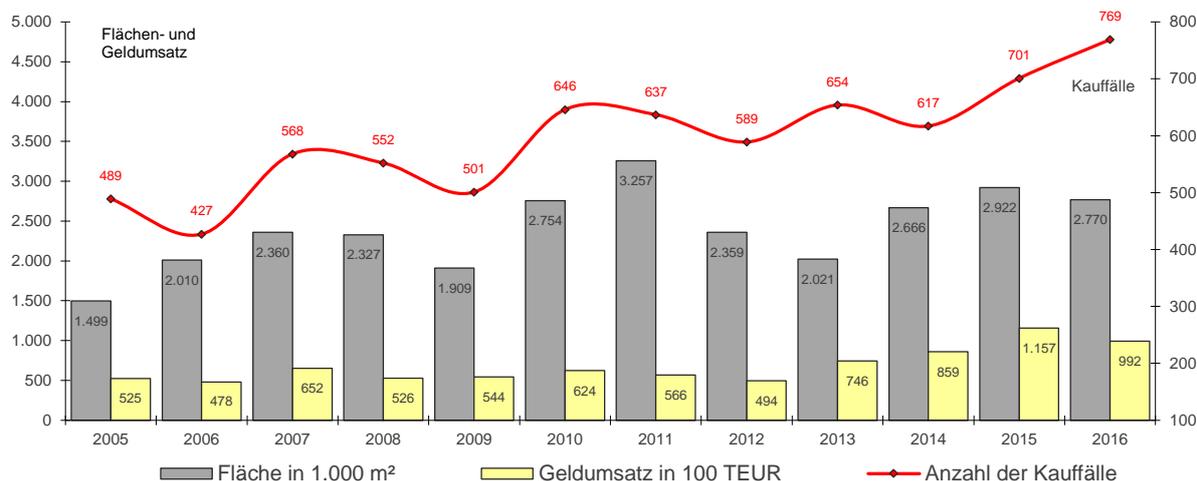
Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Faktor zum Bodenrichtwert	Spanne % zum Bodenrichtwert
Hausgärten-Städte	12	0,30	9 bis 69
Hausgärten-Dörfer	13	0,35	14 bis 87
Eigentums- und Dauerkleingärten-Städte	16	0,15	5 bis 38
Eigentums- und Dauerkleingärten-Dörfer	4	0,20	15 bis 29

## 8 Bebaute Grundstücke

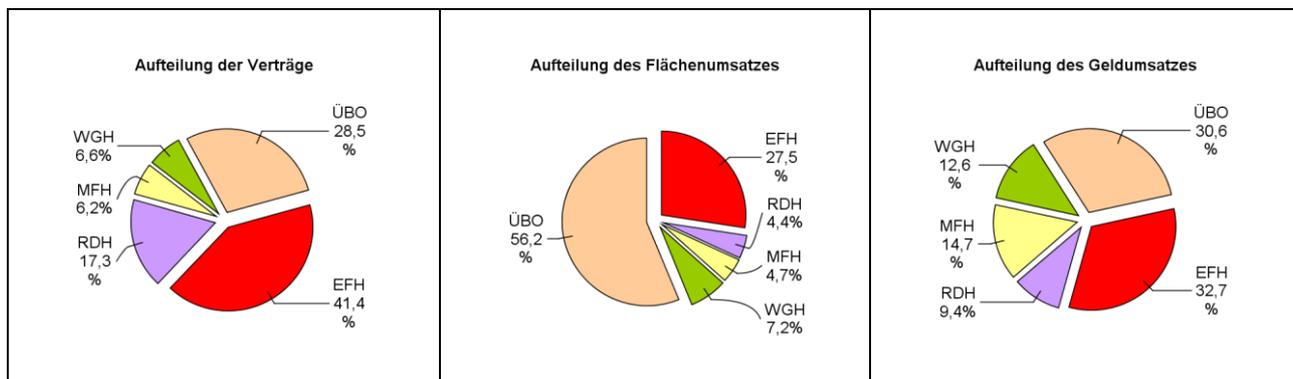
### 8.1 Allgemeines

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

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Jahr 2016 insgesamt 769 Kauffälle für bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das sind 9,5 % mehr als im Vorjahr. Flächen- und Geldumsatz sind dagegen insgesamt leicht zurückgegangen. Beim individuellen Wohnungsbau und bei den Wochenendhäusern waren keine Umsatzeinbußen zu verzeichnen.

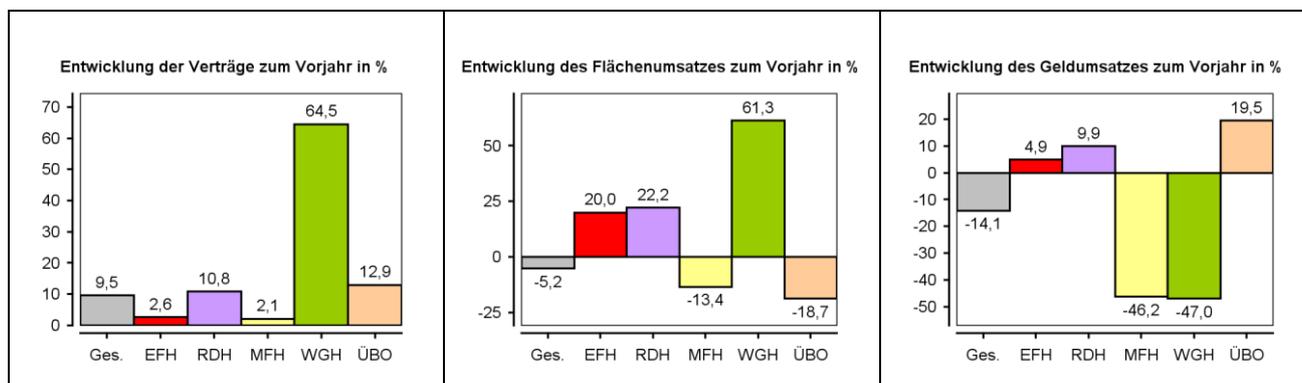


### Anteil der Gebäudearten am Gesamtumsatz

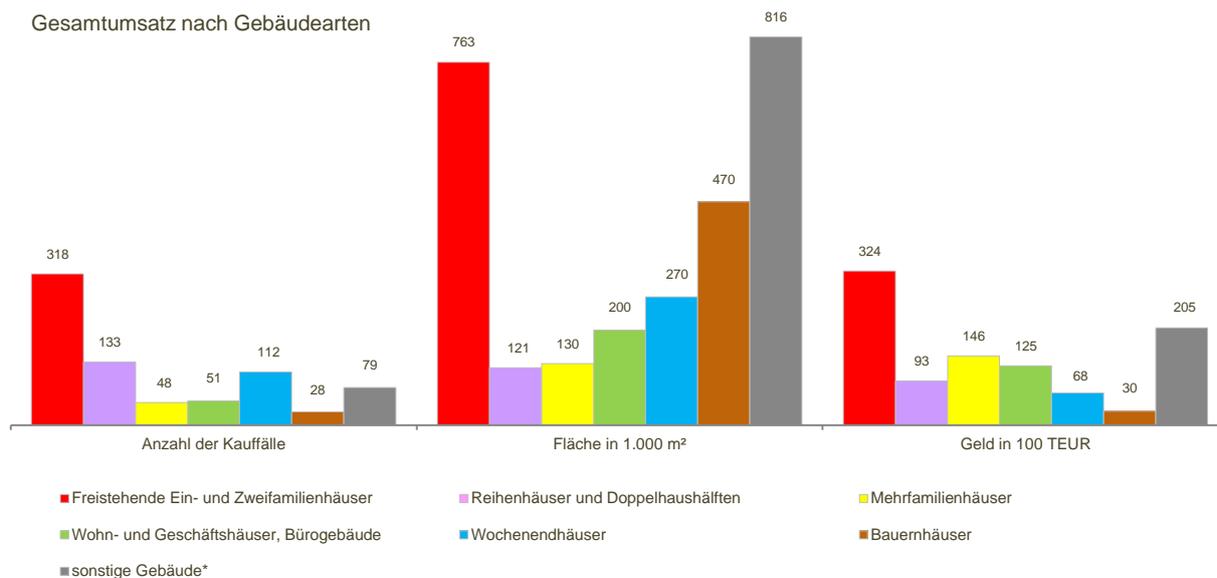


■ Einfamilienhäuser ■ RDH Reihenhäuser und Doppelhaushälften ■ MFH Mehrfamilienhäuser ■ WG Wohn- und Geschäftshäuser ■ ÜBO übrige bebaute Objekte\*  
 \*Wochenend-, Bauernhäuser und sonstige Gebäude, wie Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitzwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen u.a.

### Entwicklung der einzelnen Gebäudearten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum



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

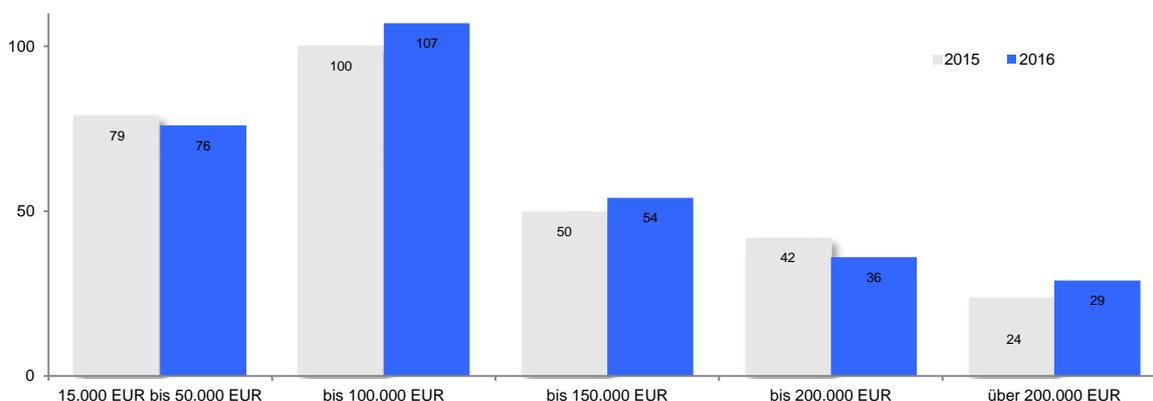


\*z.B. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitzwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen u.a.

## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Berichtszeitraum 318 Verträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Die Umsatzentwicklung bei diesen Gebäudearten ist insgesamt positiv. Obwohl sich die Anzahl der Verträge nur leicht erhöht hat, sind der Flächenumsatz um 20 % und der Geldumsatz um 4,9 % gestiegen.

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



### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

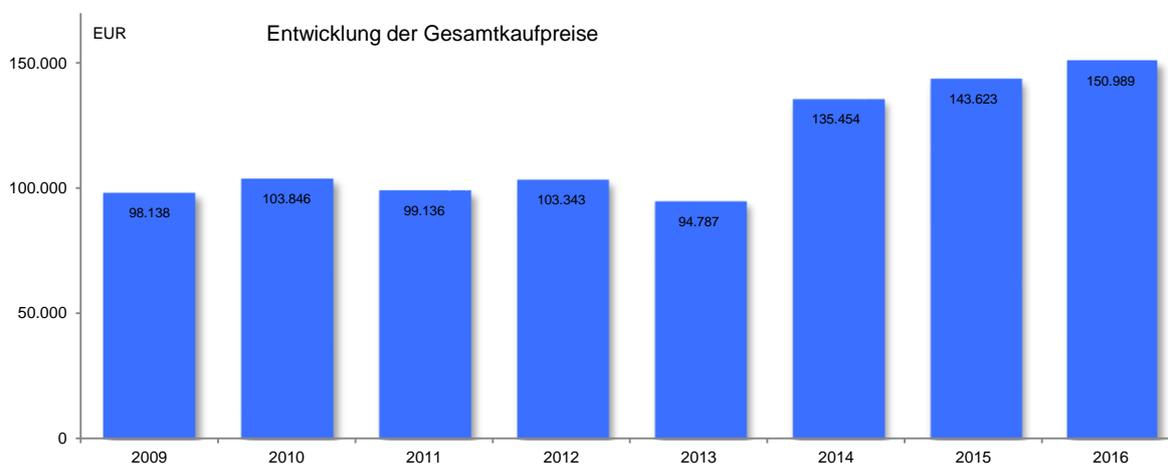
Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 130 Verkäufe mit freistehenden Einfamilienhäusern, einschließlich der Siedlungs- und Landhäuser und 8 Kauffälle bebaut mit Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (mit Angabe der Wohnfläche) erfasst und ausgewertet werden.

#### Ein-/Zweifamilienhäuser:

mittlere Grundstücksgröße:	1.414 m²	[1.393 m²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	150.989 EUR	[143.623 EUR]
Kaufpreisspanne:	46.000 EUR - 730.000 EUR	

[ ] Werte des Vorjahres

Baualtersklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR]	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [EUR/m <sup>2</sup> ]
Baujahr bis 1948	2015	45	1916	143.808	161	897
	2016	33	1910	136.154	149	917
Baujahr 1949 bis 1990	2015	33	1976	113.997	132	866
	2016	66	1969	129.567	131	984
Baujahr 1991 bis 2012/13	2015	38	1998	168.162	154	1.104
	2016	37	2000	197.079	137	1.407
Baujahr ab 2013/14	2015	1	2015	180.500	97	1.861
	2016	2	2014	250.000	124	2.059



**Ein-/Zweifamilienhäuser in Eigenheimgebieten (2016/35 Kauffälle):**

mittlere Wohnfläche :	132 m <sup>2</sup>	[151 m <sup>2</sup> ]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil :	1.583 EUR/m <sup>2</sup>	[1.286 EUR/m <sup>2</sup> ]
Kaufpreisspanne:	550 EUR/m <sup>2</sup> – 3.333 EUR/m <sup>2</sup>	
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	1.111 EUR/m <sup>2</sup>	[950 EUR/m <sup>2</sup> ]

[ ] Werte des Vorjahres

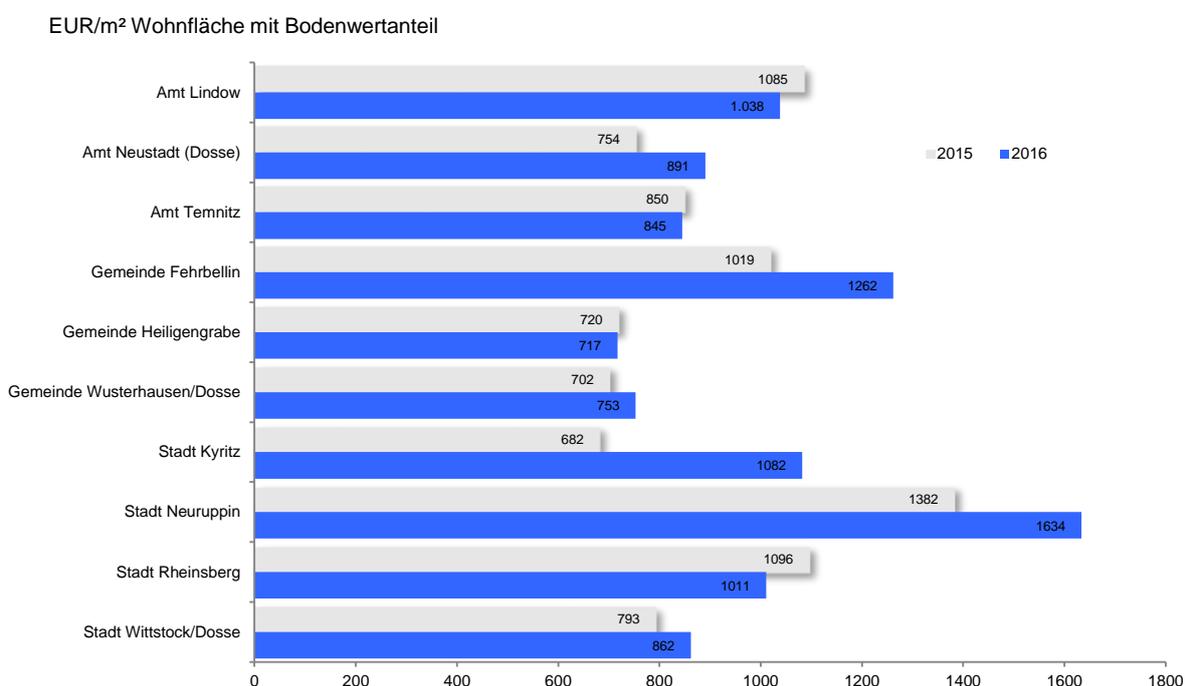
**Ein-/Zweifamilienhäuser gemischte Nutzung in dörflicher und städtischer Lage (2016/103 Kauffälle):**

mittlere Wohnfläche :	138 m <sup>2</sup>	[150 m <sup>2</sup> ]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil :	932 EUR/m <sup>2</sup>	[901 EUR/m <sup>2</sup> ]
Kaufpreisspanne:	325 EUR/m <sup>2</sup> – 2.064 EUR/m <sup>2</sup>	
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	802 EUR/m <sup>2</sup> *	[757 EUR/m <sup>2</sup> ]

[ ] Werte des Vorjahres



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



### 8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

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

Zur Normierung des Sachwertverfahrens hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 18.10.2012 die Sachwertrichtlinie (SW-RL) veröffentlicht. Einheitliche Regelungen für das Land Brandenburg wurden mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31.03.2014 verbindlich vorgegeben. In der RL SW-BB werden die Regelungen der Sachwertrichtlinie des Bundes konkretisiert und Hinweise für die Erfassung der Kauffälle zur Ermittlung der Sachwertfaktoren gegeben, insbesondere um den Grundsatz der Modellkonformität zu berücksichtigen.

Ab 2015 sind die Gutachterausschüsse verpflichtet jährlich Sachwertfaktoren für typische Einfamilienhausgrundstücke aus geeigneten Kauffällen (kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) von maximal drei vorangegangenen Jahren zu ermitteln. Dazu werden die Verkaufsobjekte besichtigt, fotografisch erfasst und mit dem Liegenschaftskataster abgeglichen.

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

<b>Sachwertfaktoren für individuell genutzte, gebrauchte Immobilien</b>	
Gebäudeart:	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen Doppel- und Reihenhäuser
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
<b>Modellansätze und -parameter</b>	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (2010=100)
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer: (RND):	RND = GND – Gebäudealter Ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschal 4 % des vorläufigen Sachwertes des Gebäudes (ohne Nebengebäude) (Pkt. 3.4 Abs. 6 RL SW-BB)
Wertansatz für Nebengebäude:	pauschalisierter Wertansatz für Garagen (Nr. 3.4 Abs. 4 RL SW-BB) = 6.000 € pauschalisierter Wertansatz für Carports = 1.000 € Wertansatz für weitere Nebengebäude = Zeitwert
Bestandteil des Normobjektes: (ohne Wertansatz):	- Dachgauben, wenn die Summe der Dachgauben nicht mehr als 5 m beträgt - Balkone/Dachterrassen bis ca. 5 m <sup>2</sup> Grundfläche - Vordächer im üblichen Umfang - übliche Außentreppen, die auf Grund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten
bei der BGF- Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Zu- und Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ermittelt, ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjektes
Grundstücksfläche:	Marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße (max. 5.000 m <sup>2</sup> in Dörfern)

Beschreibung der Stichproben			
Selektionskriterien	Dörfer	Städte (ohne Neuruppin und Alt Ruppin)	Neuruppin und Alt Ruppin
Gebäudeart:	EFH/ZFH, DHH/RH*	EFH/ZFH/Villa, DHH/RH	EFH/ZFH/Villa, DHH/RH
Zeitraum der Stichprobe:	01.01.2015 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2016
Bodenrichtwertbereich:	3,00 €/m <sup>2</sup> - 32,00 €/m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup> - 54,00 €/m <sup>2</sup>	25,00 €/m <sup>2</sup> - 160,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	390 m <sup>2</sup> bis 4.800 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> bis 3.300 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup> bis 2.400 m <sup>2</sup>
Anzahl der auswertbaren Kauffälle:	107 (Vorjahr 103)	57 (Vorjahr 44)	43 (Vorjahr 35)

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

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

	Sachwertfaktor 2015	Sachwertfaktor 2016	Sachwertfaktor 2017
<b>Dörfer im Landkreis</b>	<b>0,72</b> (62 Kauffälle)	<b>0,83</b> (95 Kauffälle)	<b>0,90</b> (90 Kauffälle)
<b>Städte ohne Neuruppin/Alt Ruppin</b>	<b>0,74</b> (73 Kauffälle)	<b>0,81</b> (36 Kauffälle)	<b>0,95</b> (47 Kauffälle)
<b>Neuruppin und Alt Ruppin</b>	<b>0,80</b> (25 Kauffälle)	<b>0,92</b> (23 Kauffälle)	<b>1,00</b> (28 Kauffälle)

Untersuchungen der Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren für EFH/ZFH/Villa in den Regionen des Landkreises

Städte	Kauffälle	Orientierungsfaktor zur Marktanpassung
Fehrbellin	10	0,98
Kyritz	10	0,90
Lindow	6	0,97
Neustadt	4	0,92
Rheinsberg	4	0,98
Wittstock	10	0,92
Wusterhausen	3	0,87
<b>Städte insgesamt</b>	<b>47</b>	<b>0,95</b>

Dörfer der Ämter/Gemeinden/Städte	Kauffälle	Orientierungsfaktor zur Marktanpassung
Gemeinde Heiligengrabe	4	0,81
Gemeine Fehrbellin	22	0,91
Stadt Kyritz	1	0,78
Amt Lindow	5	0,76
Amt Neustadt	8	0,91
Stadt Neuruppin	9	0,95
Stadt Rheinsberg	13	0,89
Amt Temnitz	13	0,94
Stadt Wittstock	10	0,90
Gemeinde Wusterhausen	5	0,88
<b>Dörfer insgesamt</b>	<b>90</b>	<b>0,90</b>

### 8.2.3 Vergleichswertfaktoren

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes der Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren sind die einzelnen Gebäudearten in verschiedene Standardstufen einzuordnen. Diese Eingruppierung wurde analog für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren angewandt. Eine Orientierungshilfe für die Eingruppierung in die Standardstufen wird durch die Sachwertrichtlinie für das Land Brandenburg gegeben.

<b>Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende EFH, ZFH, für DHH und RH (in Anlehnung an Tabelle 1 der Anlage 2 SW-RL)</b>	
Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung
Standardstufe 2: (einfach)	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen bis vor ca. 1995
Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführungen und/oder durchschnittliche Modernisierungen ab ca. 1995
Standardstufe 4: (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 2005
Standardstufe 5: (stark gehoben)	hochwertige Bauausführung

### Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt aus den Kaufpreisen 2014/2015 bzw. 2015/2016 nach Standardstufen

	<b>Dörfer</b>		<b>Städte</b> (ab 2016 ohne Neuruppin)		<b>Neuruppin</b>
	2016	2017	2016	2017	2017
<b>Standardstufe 2</b>	2016	2017	2016	2017	2017
Kaufpreise (Anzahl)	43	45	29	22	10
mittlerer Kaufpreis (EUR)	118.547	111.221	147.100	116.558	223.800
mittlere Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	1.577	1.603	898	1.113	1.227
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	156	134	142	140	147
<b>Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne BW)</b>	<b>656,28</b>	<b>712,62</b>	<b>779,46</b>	<b>720,41</b>	<b>972,45</b>
Spanne EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Bodenwert)	542,42 – 786,69	297,88 – 1.203,46	700,00 – 895,29	401,85 – 1.069,29	719,70 – 1.342,33
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>	<b>0,87</b>		<b>0,90</b>		<b>1,03</b>

	Dörfer		Städte (ab 2016 ohne Neuruppin)		Neuruppin
	2016	2017	2016	2017	2017
<b>Standardstufe 3</b>					
Kaufpreise (Anzahl)	42	39	17	19	12
mittlerer Kaufpreis (EUR)	145.621	166.499	184.000	159.342	215.808
mittlere Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	1.195	1.857	866	1.274	963
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	143	142	152	130	152
<b>Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Bodenwert)</b>	<b>920,56</b>	<b>1.036,51</b>	<b>978,52</b>	<b>1.030,59</b>	<b>1.123,92</b>
Spanne EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Bodenwert)	784,43 – 1.110,78	536,00 – 1.843,54	872,38 – 1.086,20	756,58 – 1.628,06	555,00 – 1.665,38
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>	<b>0,93</b>		<b>0,97</b>		<b>1,04</b>

	Dörfer		Städte (ab 2016 ohne Neuruppin)		Neuruppin
	2016	2017	2016	2017	2017
<b>Standardstufe 4</b>					
Kaufpreise (Anzahl)	5	6	7	6	6
mittlerer Kaufpreis (EUR)	156.480	226.733	216.917	233.517	224.868
mittlere Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	1.046	1.388	1.143	1.201	992
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	124	151	163	163	152
<b>Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Bodenwert)</b>	<b>1.163,27</b>	<b>1.425,62</b>	<b>1.142,17</b>	<b>1.271,71</b>	<b>1.310,25</b>
Spanne EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Bodenwert)	1.283,83 - 1.861,11	1.233,72 - 1.667,44	1.012,74 - 1.308,44	1.004,29 - 1.657,83	1.009,99 - 1.579,43
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>	<b>0,96</b>		<b>0,98</b>		<b>0,87</b>

#### 8.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

Eine ausführliche Darstellung der Rahmenbedingungen steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de) unter dem Menüpunkt „Standardmodelle“ zur Verfügung.

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte beträgt aus 360 untersuchten Kauffällen im Mittel 3,9 % (Auswertzeitraum 2014 – 2016). Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und gegebenenfalls angepasst werden.

#### 8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Bei diesen Gebäudearten wurden im Berichtszeitraum insgesamt 133 Kauffälle erfasst, das sind 17,3 % vom Gesamtumsatz aller bebauten Grundstücke. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Kauffälle um etwa 11 % erhöht. Der Flächenumsatz ist um 22 % und der Geldumsatz um 10 % gestiegen.

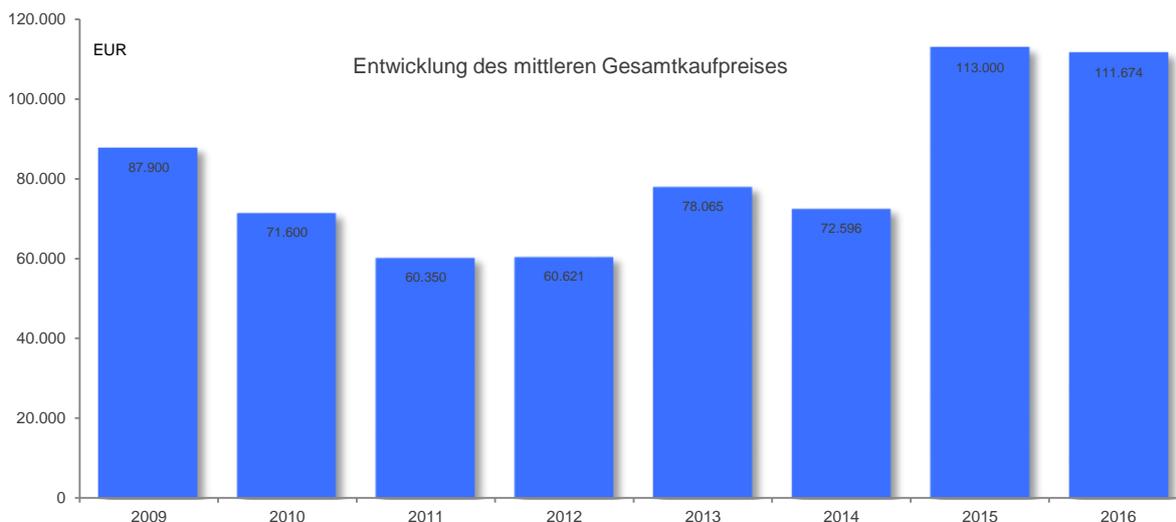
### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 46 Kauffälle für selbstständige bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

#### Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

mittlere Grundstücksgröße:	894 m <sup>2</sup>	[703 m <sup>2</sup> ]
mittlerer Gesamtpreis:	111.674 EUR	[113.000 EUR]
Kaufpreisspanne	27.000 EUR - 266.000 EUR	

[ ] Werte des Vorjahres



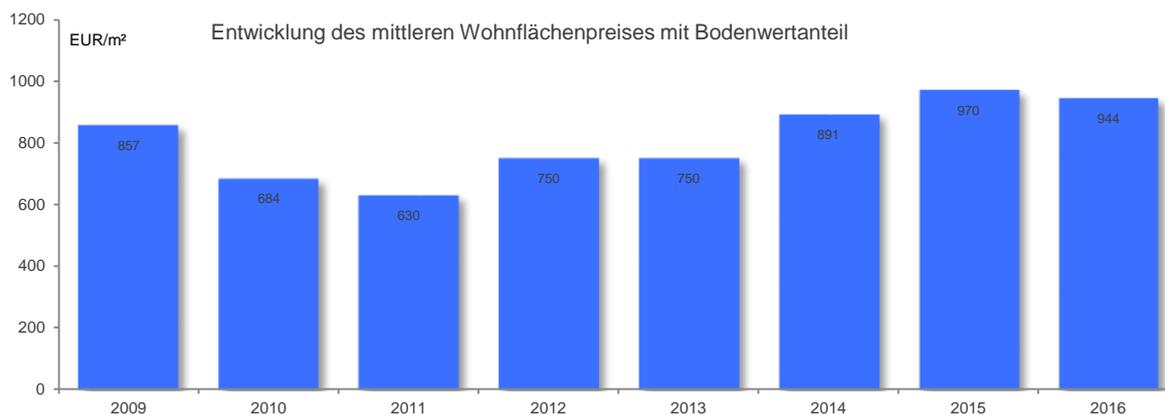
Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlerer Gesamtpreis [EUR]	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis* [EUR/m <sup>2</sup> ]
Baujahr bis 1948	30	1909	98.000	126	806
Baujahr 1949 bis 1990	9	1980	121.000	111	1.098
Baujahr 1991 bis 2013	7	1999	161.000	121	1.336
Baujahr ab 2014	0				

\* Mit Bodenwertanteil

#### Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

mittlere Wohnfläche:	122 m <sup>2</sup>	[117 m <sup>2</sup> ]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil:	944 EUR/m <sup>2</sup>	[970 EUR/m <sup>2</sup> ]
Kaufpreisspanne:	240 EUR/m <sup>2</sup> – 2.250 EUR/m <sup>2</sup>	
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil*:	800 EUR/m <sup>2</sup> *	[817 EUR/m <sup>2</sup> ]

\*41 Kauffälle [ ] Werte des Vorjahres



### 8.3.2 Sachwertfaktoren

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

#### Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:

	Sachwertfaktor 2015	Sachwertfaktor 2016	Sachwertfaktor 2017
<b>Dörfer im Landkreis</b>	<b>0,70</b> (7 Kauffälle)	<b>0,99</b> (8 Kauffälle)	<b>1,00</b> (17 Kauffälle)
<b>Städte ohne Neuruppin/Alt Ruppin</b>	<b>0,83</b> (10 Kauffälle)	<b>0,83</b> (8 Kauffälle)	<b>1,00</b> (10 Kauffälle)
<b>Neuruppin und Alt Ruppin</b>	<b>0,83</b> (18 Kauffälle)	<b>1,02</b> (12 Kauffälle)	<b>1,10</b> (15 Kauffälle)

### 8.3.3 Vergleichsfaktoren

Auch bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurde der Vergleichsfaktor aus dem Verhältnis der Kaufpreise zu den entsprechenden Wohnflächen ermittelt. Es wurden nur Kauffälle der Standardstufen 2 und 3 untersucht.

Hinsichtlich der Orientierungshilfe für die Gebäudestandards wird auf den Gliederungspunkt 8.2.3 verwiesen.

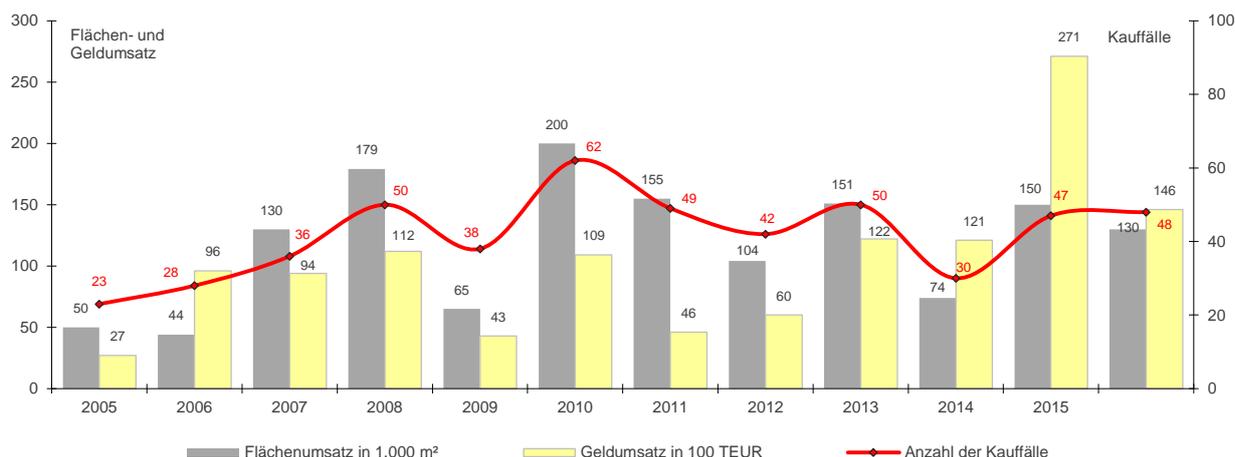
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt aus den Kaufpreisen 2014/2015 bzw. 2015/2016 nach Standardstufen		
Standardstufe 2	2016	2017
Kaufpreise (Anzahl)	17	20
mittlerer Kaufpreis (EUR)	110.571	108.050
mittlere Grundstücksfläche (m²)	739	974
mittlere Wohnfläche (m²)	116	116
<b>Vergleichsfaktor EUR/m² Wohnfläche (ohne Bodenwert)</b>	<b>773,96</b>	<b>766,18</b>
Spanne EUR/m² Wohnfläche (ohne Bodenwert)	484,62 – 979,29	509,02 – 1.198,68
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>		<b>1,06</b>

Standardstufe 3	2016	2017
Kaufpreise (Anzahl)	13	22
mittlerer Kaufpreis (EUR)	122.364	132.114
mittlere Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	554	839
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	115	112
<b>Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Bodenwert)</b>	<b>930,41</b>	<b>1.000,12</b>
Spanne EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne BW)	724,96 – 1.162,21	583,71 – 1.404,57
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>		<b>1,06</b>

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser (mindestens 3 Wohneinheiten und Gewerbemietanteil bis 20 %) konnten im Berichtszeitraum die Daten aus 48 Verträgen in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht einem Anteil von 6,2 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke im Landkreis. Flächen- und Geldumsatz sind rückläufig.



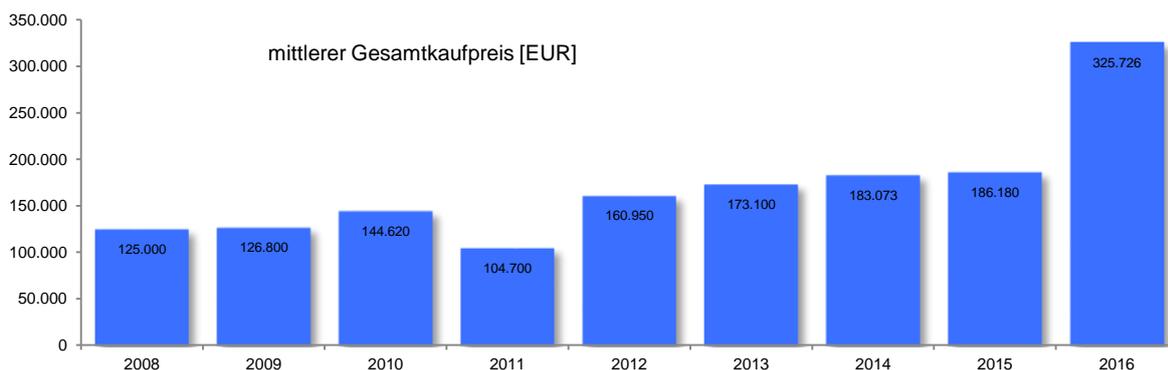
### Gesamtkaufpreise Mehrfamilienhäuser (gewöhnlicher Geschäftsverkehr/30 Kauffälle):

mittlere Grundstücksgröße: 1.697 m<sup>2</sup> [1.152 m<sup>2</sup>]

durchschnittlicher Gesamtkaufpreis: 325.726 EUR [186.180 EUR]

Gesamtkaufpreisspanne: 50.000 EUR bis 2.150.000 EUR

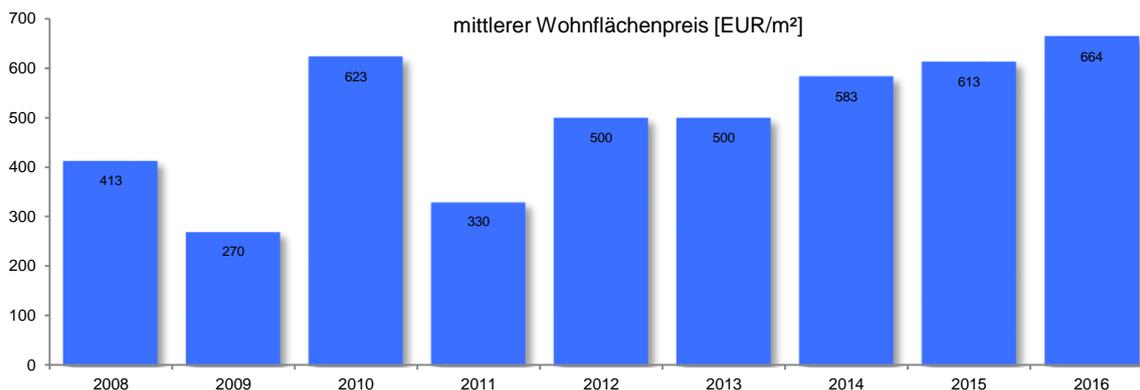
[ ] Werte vom Vorjahr



### Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser (14 Kauffälle):

mittlere Wohnfläche:	478 m <sup>2</sup>	[334 m <sup>2</sup> ]
Wohnflächenspanne:	170 m <sup>2</sup> - 2.072 m <sup>2</sup>	
mittlerer Wohnflächenpreis:	664 EUR/m <sup>2</sup>	[613 EUR/m <sup>2</sup> ]
Wohnflächenpreisspanne:	255 EUR/m <sup>2</sup> bis 2.100 EUR/m <sup>2</sup>	

[ ] Werte vom Vorjahr



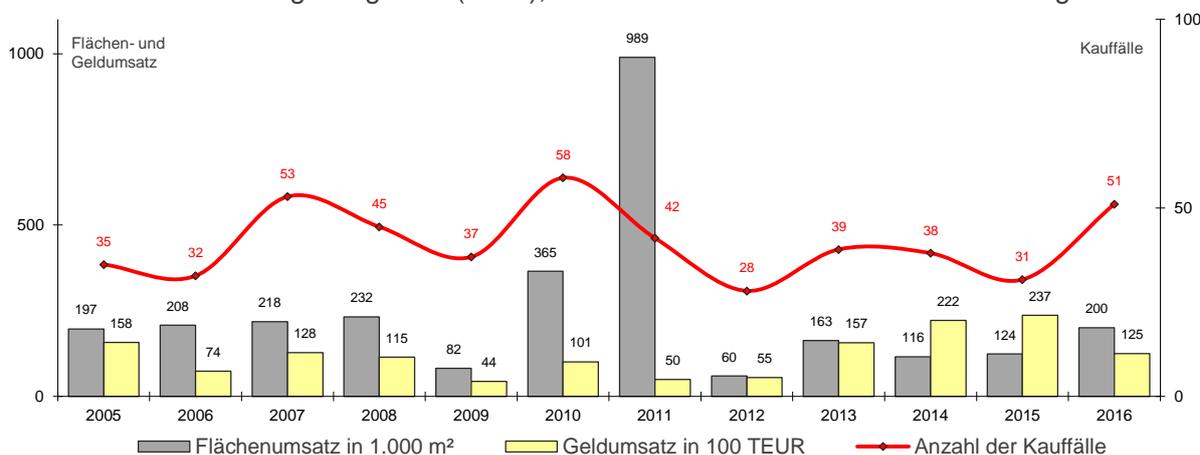
#### 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Wegen der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle konnte auch in diesem Teilmarkt für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin kein eigener Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte beträgt aus 157 untersuchten Kauffällen im Mittel 6,0 % (Datenbasis 2014 – 2016). Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und gegebenenfalls angepasst werden.

### 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

#### 8.5.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden in diesem Teilmarkt insgesamt 51 Kauffälle registriert. Die mit Büro-, Wohn- und Geschäftshäusern (Gewerbemietanteil über 20 % bis 80 %) und Verkaufshallen bebauten Grundstücke haben damit einen Anteil am Gesamtumsatz von 6,6 %. Obwohl der Flächenumsatz deutlich gestiegen ist (61 %), hat sich der Geldumsatz um 47 % verringert.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden hier 36 Kauffälle für selbstständig nutzbare Grundstücke erfasst. Verkauft wurden 22 Wohn- und Geschäftshäuser, 6 eingeschossige Verkaufshallen, 5 reine Geschäftshäuser sowie 3 Bürogebäude.

Die Auswertung dieser Verkäufe ergab einen mittleren Kaufpreis von 310.887 EUR (2015/ 1.066.881 EUR) bei einer Kaufpreisspanne von 20.000 EUR bis 2.111.922 EUR.

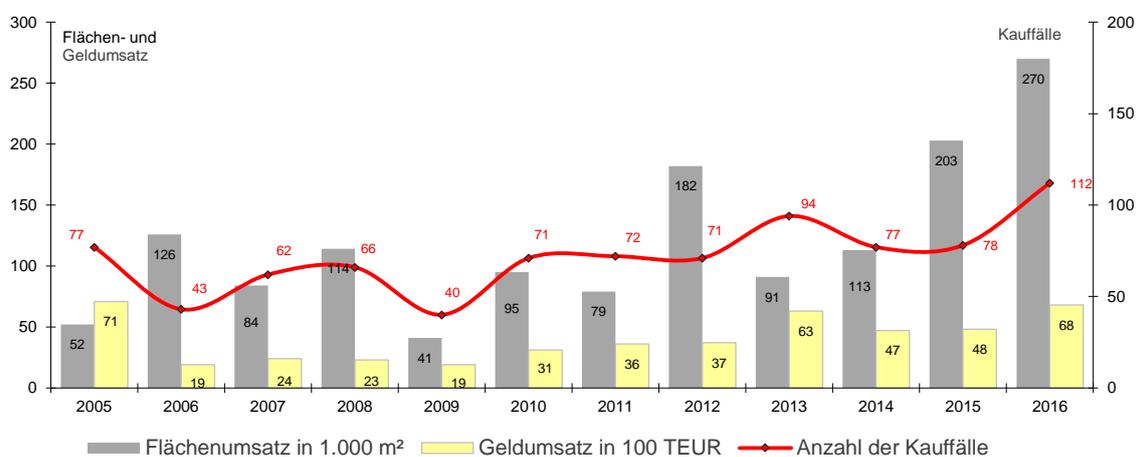
Für die sachverständige Bewertung derartiger Objekte wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

## 8.6 Sonstige bebaute Objekte

### 8.6.1 Wochenend- und Ferienhäuser

Die Nachfrage nach Erholungsobjekten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist nochmals deutlich angestiegen.

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 112 Verträge (2015/78 Verträge) in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht einem Anteil von 14,6 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke. Der Flächenumsatz hat sich um 33 % und der Geldumsatz um 42 % erhöht.

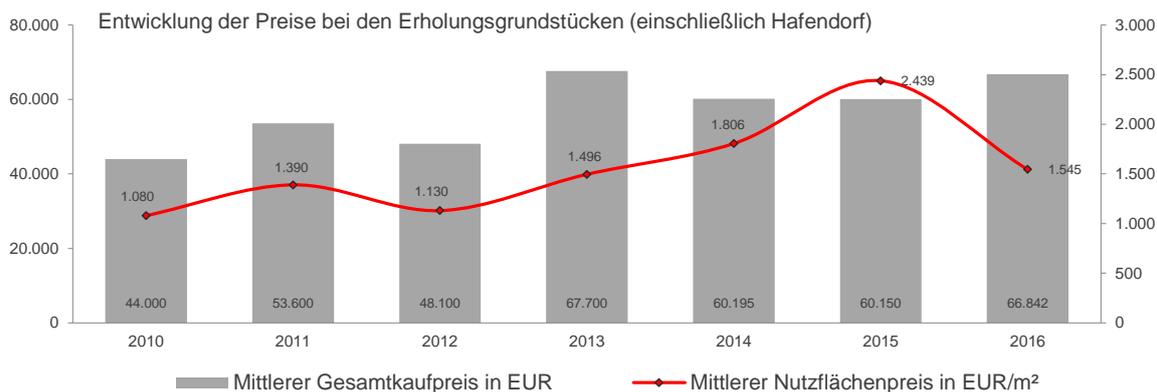


Eine Analyse von 18 selbstständig nutzbaren Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Angabe der Wohnfläche ergab die nachfolgenden Werte:

#### Wochenend-/Ferienhäuser (ohne Hafendorf Rheinsberg):

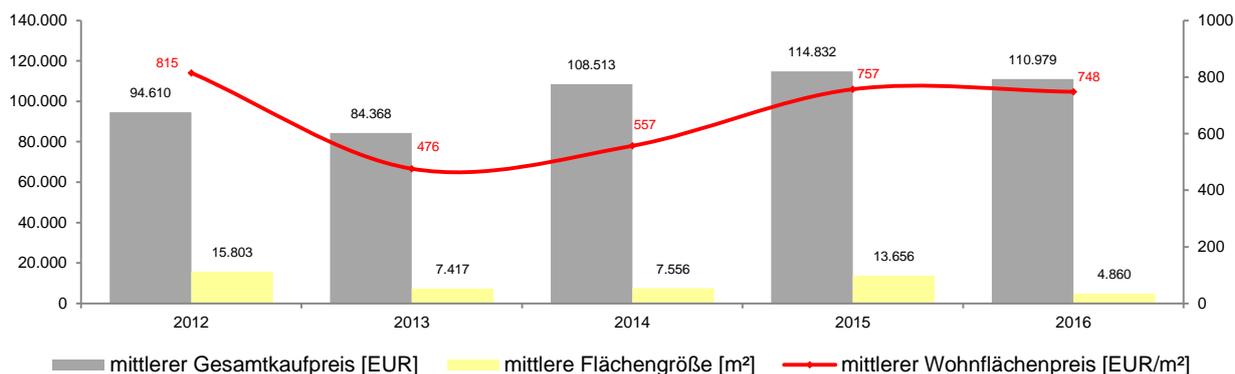
Baujahresspanne:	1968 bis 1990
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	528 EUR/m²
mittlere Nutzfläche:	43 m²
mittlerer Gebäudewert:	22.851 EUR
mittlerer Gesamtkaufpreis:	39.008 EUR
Kaufpreisspanne:	10.000 EUR - 75.000 EUR

Wegen der gehobenen Ausstattung sind die Kaufpreise der Wassergrundstücke im Hafendorf Rheinsberg zumeist deutlich höher als in anderen Gebieten. Im Berichtszeitraum wurden hier 4 Ferienhäuser mit einem mittleren Kaufpreis von 230.425 EUR und einem Wohn- bzw. Nutzflächenpreis (mit Bodenwertanteil) von 2.801 EUR/m² (2015/3.554 EUR/m²) veräußert. Eine Untersuchung der Kauffälle 2014 bis 2016 ergab einen mittleren Wohnflächenpreis von 2.790 EUR/m² (ohne Bodenwertanteil) bei einer mittleren Wohnfläche von 74 m².



### 8.6.2 Bauernhäuser

Bauernhäuser oder auch Resthofstellen sind Wohnhäuser bäuerlichen Ursprungs mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Drei- bzw. Vierseitenhöfe), die jedoch keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr sind und zu denen nur wenige, überwiegend hofnahe, landwirtschaftliche Flächen gehören. Die Wohnnutzung steht im Vordergrund. Insgesamt konnten 25 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes wurde ein mittlerer Kaufpreis von 110.979 EUR (2015/114.832 EUR) ermittelt. Der Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil beträgt 748,00 EUR/m² Wohnfläche (9 Kauffälle).



Vergleichs- und Orientierungsfaktor (zur Marktanpassung) für Bauerngehöfte/Resthofstellen ermittelt aus den Kaufpreisen 2015/2016	
geeignete Kauffälle (Anzahl)	11
mittlerer Kaufpreis (EUR)	111.155
mittlere Grundstücksfläche (m²)	4.203
mittlere Wohnfläche (m²)	166
<b>Vergleichsfaktor EUR/m² Wohnfläche (ohne Bodenwert)</b>	<b>522,53</b>
Spanne (EUR/m² Wohnfläche ohne Bodenwert)	349,99 – 923,82
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>	<b>0,80</b>

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

Gebäudewert	Orientierungsfaktor zur Marktanpassung
bis 100.000 €	<b>0,85</b>
ab 100.000 € bis 250.000 €	<b>0,75</b>

## 9 Wohnungs- und Teileigentum

### 9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

In beiden Teilmärkten (Wohnungs- und Teileigentum) wurden im Berichtszeitraum insgesamt 151 Kauffälle erfasst. Das sind 19 Kauffälle mehr als im Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz von 16,9 Mio. EUR (2015/13,7 Mio. EUR) bedeutet eine Steigerung von 21 % gegenüber dem Jahr 2015. Das Teileigentum hat dabei einen Anteil von 6,0 Mio. EUR (15 Kauffälle).

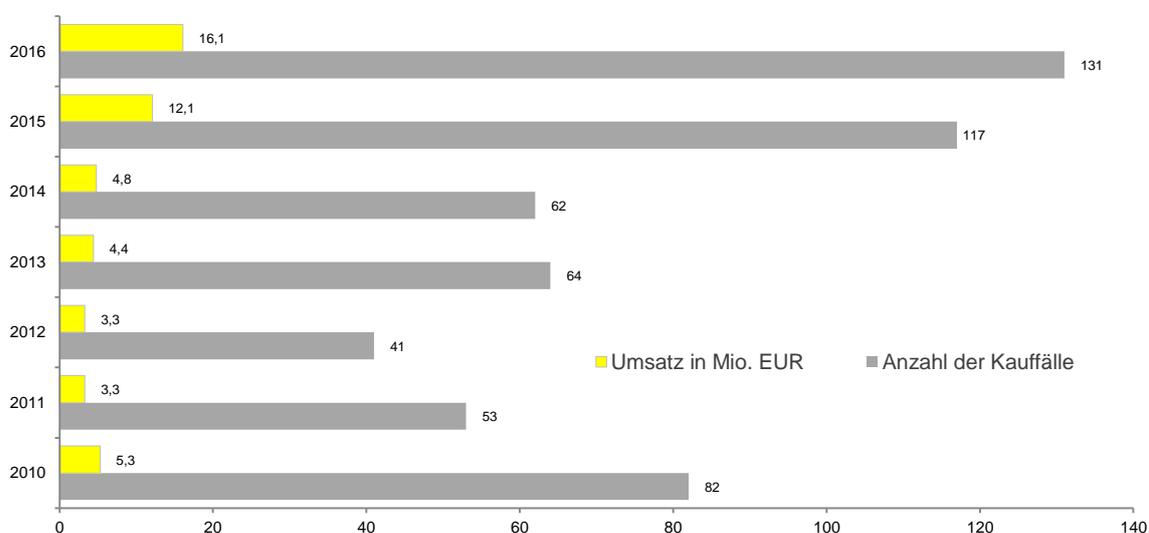
Beim Wohnungseigentum sind 5 Kauffälle für Kasernenstuben im Umsatz enthalten. Diese Kasernenstuben wurden etwa 1740 errichtet und gehören zu den ältesten erhalten gebliebenen Kasernenanlagen in Brandenburg. Sie dienen noch heute Wohnzwecken. Obwohl kein Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildet wurde, werden sie wie Wohneigentum behandelt. Der Anteil am Geldumsatz beträgt allerdings nur etwa 100.000 EUR.

Beim Weiterverkauf von **Teileigentum** mit Angabe der Nutzfläche (3 Kauffälle) wurde ein mittlerer Preis von 1.069 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche erzielt. Weitere Auswertungen konnten wegen der geringen Anzahl von Kauffällen in diesem Teilmarkt nicht erfolgen.

#### Wohnungseigentum (ohne Kasernenstuben)

Im Berichtszeitraum wurden hier insgesamt 131 Kauffälle erfasst, davon 53 Erstverkäufe 68 Weiterverkäufe und 10 Umwandlungen.

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



Auch im Jahr 2016 wurden die meisten Eigentumswohnungen (88 Kauffälle) wieder in Neuruppin veräußert, das sind etwa 68 % aller Vertragsabschlüsse. Der Anteil am Geldumsatz beträgt 83 %. Mehr als die Hälfte der Kauffälle in Neuruppin sind Erstverkäufe. Es handelt sich hier um noch zu errichtende, bereits errichtete bzw. umfassend sanierte Wohnungen, die erstmalig in der Rechtsform des Wohnungseigentums verkauft werden. Neben dem Bau der Seetor Residenz mit 67 barrierefreien Eigentumswohnungen direkt am Ufer des Ruppiner Sees sind weitere 4 Objekte geplant bzw. schon im Bau. So auch das Fontanepalais im Zentrum von Neuruppin. Das dreigeschossige Gebäude ist in Holzhybridbauweise errichtet in einer besonders energiesparenden Bauqualität. Im Fontanepalais befinden sich 18 Wohnungen mit einer Größe von 59 m<sup>2</sup> bis 154 m<sup>2</sup>. Weitere im Bau befindliche Objekte sind ebenfalls zentral gelegen in der Poststraße und in der Erich-Mühsam-Straße sowie am Rande des Sanierungsgebietes in der Wittstocker Allee.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 108 Kauffälle (48 Erstverkäufe und 60 Weiterveräußerungen) mit Wohnflächenangabe ausgewertet werden:

### Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

mittlere Wohnfläche:	74 m <sup>2</sup>
mittlerer Wohnflächenpreis:	2.553 EUR/m <sup>2</sup>
Wohnflächenpreisspanne:	1.667 bis 3.621 EUR/m <sup>2</sup>
mittlerer Gesamtkaufpreis:	185.932 EUR
Gesamtkaufpreisspanne:	110.000 bis 302.400 EUR

### Wohnungseigentum - Weiterveräußerungen (teilweise mit Stellplatz)

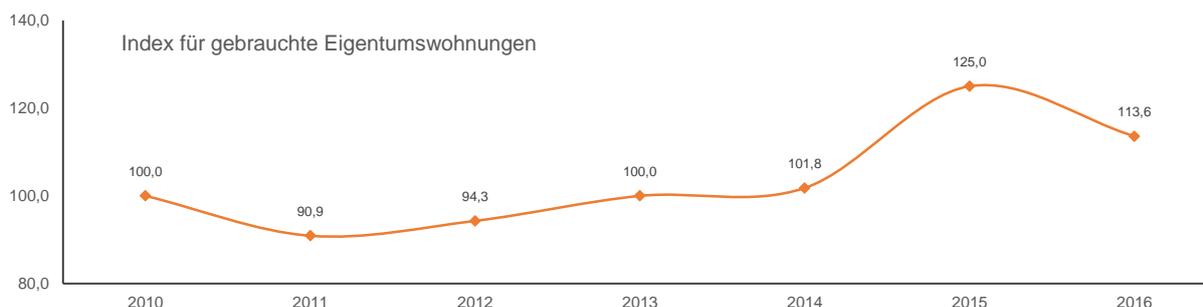
mittlere Wohnfläche:	73 m <sup>2</sup>
mittlerer Wohnflächenpreis:	1.013 EUR/m <sup>2</sup>
Wohnflächenpreisspanne:	415 bis 2.243 EUR/m <sup>2</sup>
mittlerer Gesamtkaufpreis:	76.282 EUR
Gesamtkaufpreisspanne:	25.000 bis 300.000 EUR

## 9.2 Vergleichsfaktoren

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



Baujahres-spanne	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche m <sup>2</sup>	Wohnflächenpreis EUR/m <sup>2</sup>	mittlerer Kaufpreis EUR
bis 1948 Weiterverkäufe	25	1914	75	1.050	84000
1949 bis 1990 Weiterverkäufe	7	1970	74	1.104	84.000
1991 bis 2013 Weiterverkäufe	28	1997	72	954	67.000
ab 2014 Erstverkäufe	46	2016	74	2.584	189.000



## 10 Bodenrichtwerte

### 10.1 Allgemeine Informationen

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

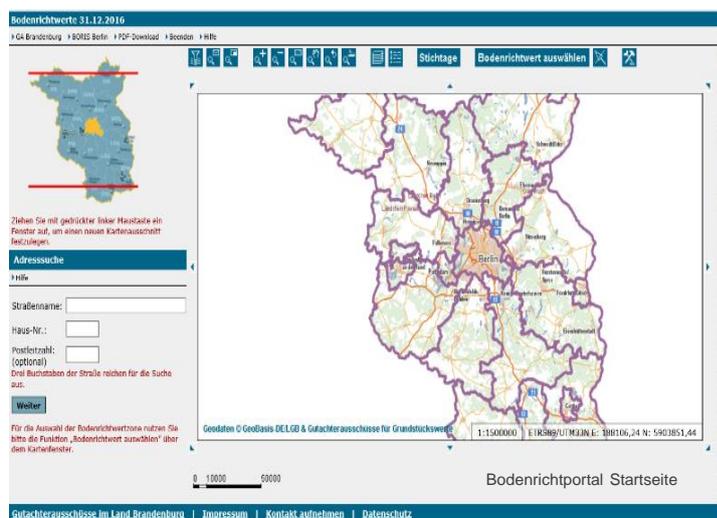
§ 196 BauGB verpflichtet die Gutachterausschüsse flächendeckend Bodenrichtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind das Vorzeigeprodukt der Gutachterausschüsse und Basis unzähliger Wertermittlungen. Im Land Brandenburg werden Bodenrichtwerte jährlich zum Stichtag 31.12. ermittelt. Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jeder Bürger kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen (§ 196 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die automatisierte Einsichtnahme in die Bodenrichtwertinformationen erfolgt entgeltfrei im Internet im Bodenrichtwert-Portal [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de). Weitergehende Informationen sind auf

der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg abrufbar

<http://www.gutachterausschuss-bb.de>.

Das Bodenrichtwert-Portal ist das amtliche Auskunftsmedium der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg. Der PDF-Download für registrierte Nutzer enthält als amtliche Bodenrichtwertauskunft neben einem Auszug aus der Bodenrichtwertkarte auch eine erläuternde Beschreibung zum Bodenrichtwert.



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

## 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

### 10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

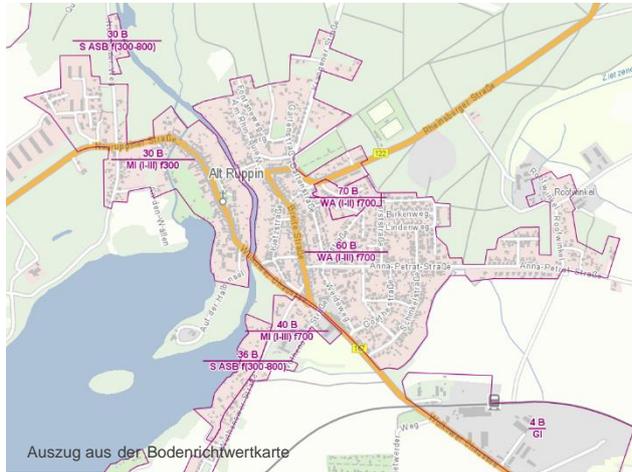
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat in seiner Beratung am 31.01.2017 insgesamt 333 Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Dörfern des Landkreises (einschließlich der Ortsteile) beschlossen.

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

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

### Entwicklung der zonalen Bodenrichtwerte

Mit Stichtag 31.12.2016 haben sich 21 Bodenrichtwerte in den Städten des Landkreises erhöht. Davon allein 12 Werte um bis zu 50,00 EUR/m<sup>2</sup> in der Stadt Neuruppin. Auch in den Dörfern und Ortsteilen des Landkreises haben sich 29 Werte zum Teil deutlich erhöht. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in den übrigen Zonen sind im Wesentlichen stabil geblieben.



Die zonalen Werte für Gewerbeflächen haben überwiegend das Niveau vom Vorjahr. Nur zwei Werte sind leicht angestiegen, während drei Bodenrichtwerte um 1,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 3,00 EUR/m<sup>2</sup> gesunken sind.

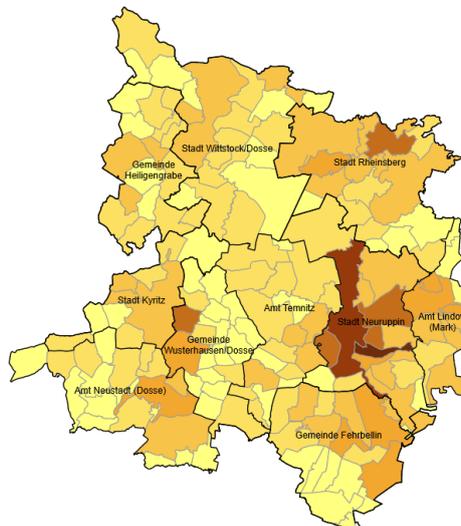
Die Ermittlung der Bodenrichtwerte für Erholungsflächen erfolgt anhand der Lageeinstufung (einfacher bis sehr guter Erholungswert). Während für Zonen mit einfachem bis gutem Erholungswert die Werte leicht gesunken sind, ist für

Erholungsflächen mit sehr guter Erholungsqualität ein Anstieg zu verzeichnen.

Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau (Gemarkungsmittel) der zonalen Richtwerte für Wohnbauland (Stichtag 31.12.2016) für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

#### Legende Bodenrichtwertniveau des Landkreises

	bis 5 EUR/m <sup>2</sup>
	6 EUR/m <sup>2</sup> bis 10 EUR/m <sup>2</sup>
	11 EUR/m <sup>2</sup> bis 20 EUR/m <sup>2</sup>
	21 EUR/m <sup>2</sup> bis 30 EUR/m <sup>2</sup>
	31 EUR/m <sup>2</sup> bis 50 EUR/m <sup>2</sup>
	51 EUR/m <sup>2</sup> bis 100 EUR/m <sup>2</sup>
	über 100 EUR/m <sup>2</sup>

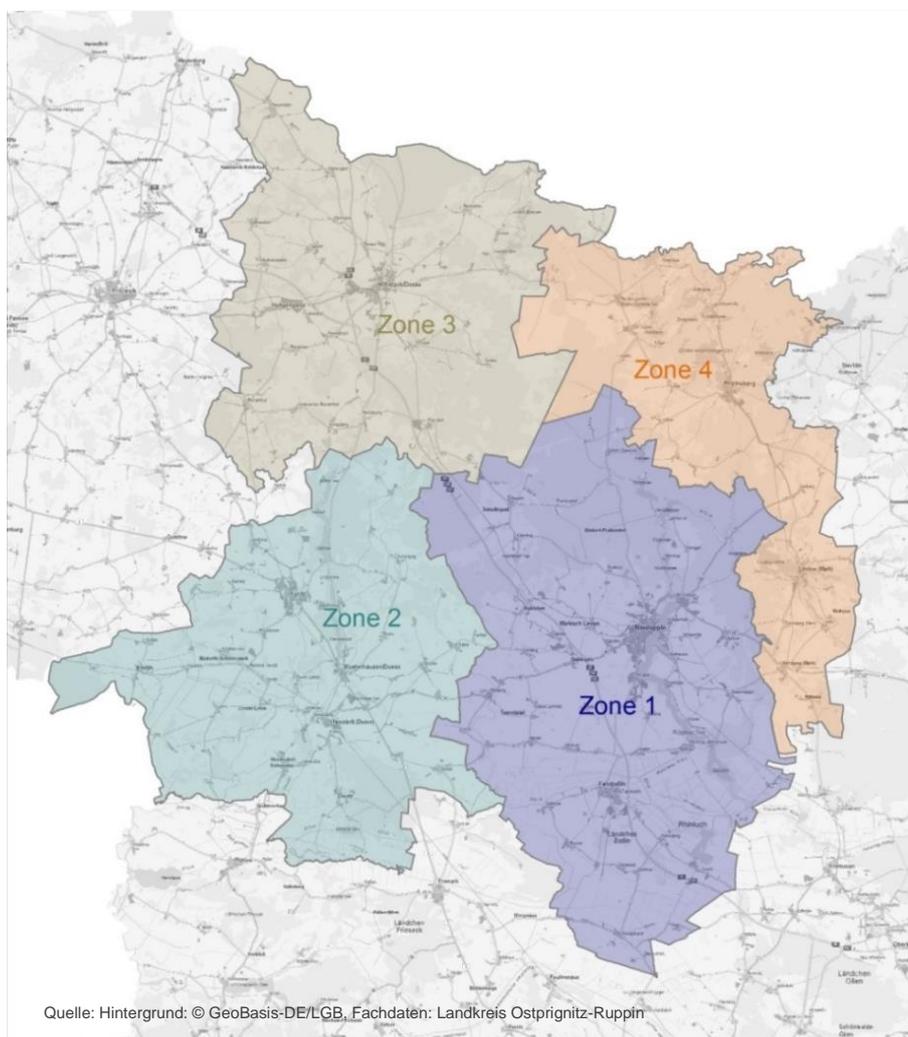


### 10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat zum Stichtag 31.12.2016 wieder 12 zonale Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte basieren auf ausgewählten Kauffällen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) des Jahres 2016, bei geringer Kauffallanzahl auch aus dem Jahr 2015. Sie beziehen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind 4 Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Nutzungen definiert, die sich an der territorialen Lage der Grundstücke orientieren:

Zone	Stadt / Gemeinde	Ackerzahl	Grünlandzahl
1	Stadt Neuruppin, Amt Temnitz, Gemeinde Fehrbellin	18 – 43	26 – 41
2	Stadt Kyritz, Amt Neustadt, Gemeinde Wusterhausen	20 – 41	22 – 41
3	Stadt Wittstock, Gemeinde Heiligengrabe	17 – 39	21 – 40
4	Stadt Rheinsberg, Amt Lindow	15 – 35	13 – 34



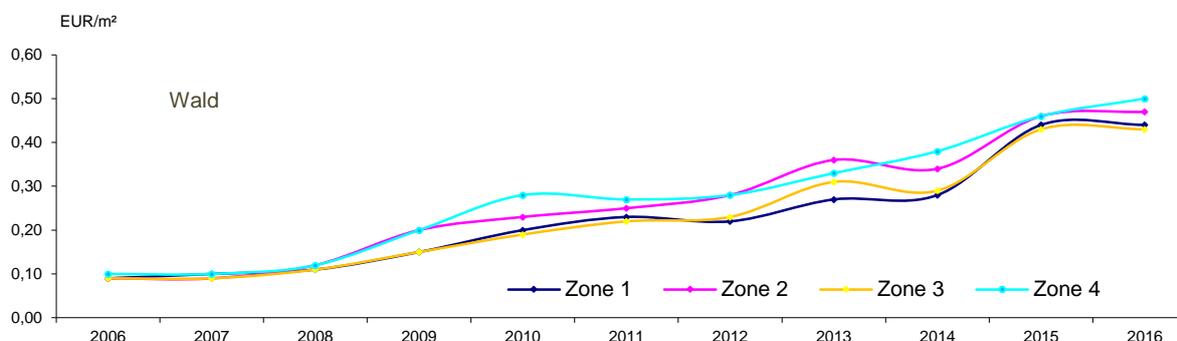
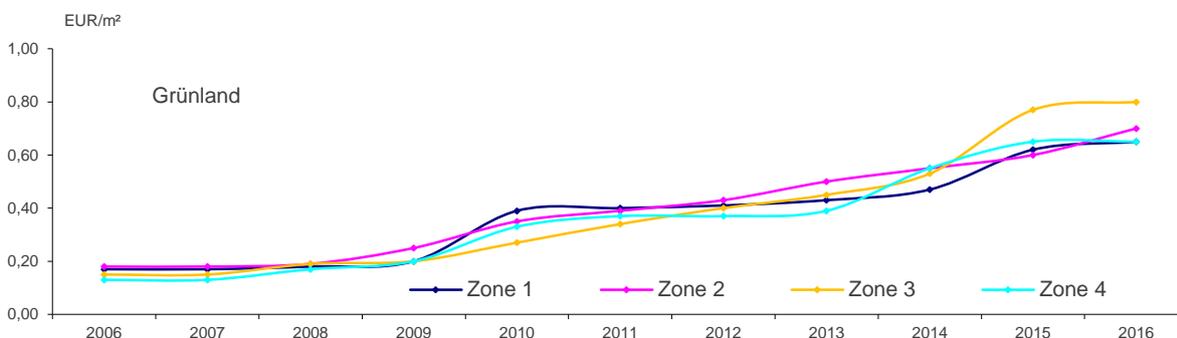
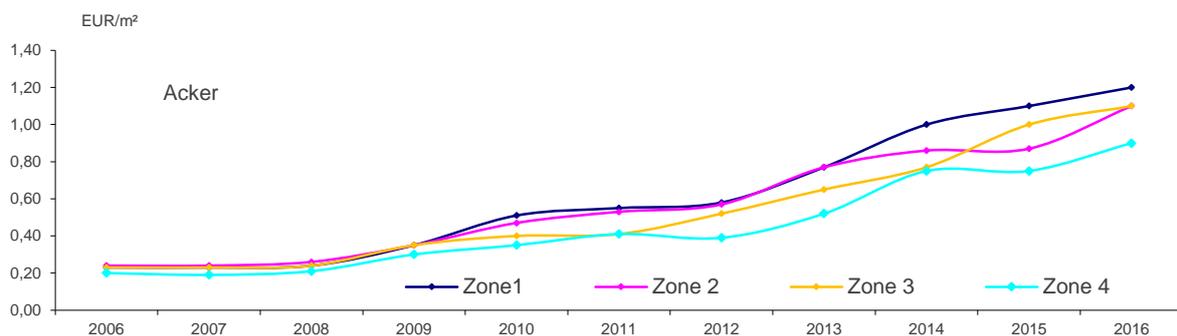
Bodenrichtwertspannen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Stichtag 31.12.2016) in EUR/m<sup>2</sup>:

Acker:	1,10 – 1,20
Grünland:	0,70 – 0,85
Forstflächen:	0,50

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

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

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



### 10.3 Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten

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

Sie werden als zonale Werte in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten als sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung sowie mit Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung festgelegt (Anfangs- und Endwerte) und in gesonderten Karten dargestellt. Das Verfahrensgebiet erhält durch die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen i.d.R. eine erhebliche Aufwertung. Die Bestimmung der Anfangs- und Endwerte und damit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung innerhalb eines Sanierungsgebietes kann die Kommune dem zuständigen Gutachterausschuss oder einem freien Sachverständigen übertragen. Die besonderen Bodenrichtwerte liefern u.a. Informationen über die zu erwartende Höhe des Ausgleichsbetrages, den der Grundstückseigentümer für die Bodenwerterhöhung zu entrichten hat.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den aktuellen Stand der im Landkreis Ostprignitz-Ruppin förmlich festgelegten Sanierungsgebiete (§§ 152 bis 156 BauGB):

Ort	Bemerkung
<b>Sanierungsgebiet</b> „Altstadt“ Wittstock/Dosse	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
<b>Sanierungsgebiet</b> „Stadtkern Rheinsberg“	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
<b>Sanierungsgebiet</b> „Historische Altstadt“ der Stadt Neuruppin und der Ersatz- und Ergänzungsgebiete	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
<b>Sanierungsgebiet</b> „Zentrum“ Lindow/Mark	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
<b>Sanierungsgebiet</b> „Altstadt“ Kyritz	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
<b>Sanierungsgebiet</b> „Stadtkern Wusterhausen“	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Anfangs- und Endwerte können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgefragt werden.

## 11 Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten

### 11.1 Nutzungsentgelte

Die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) regelt die Entgelte, die für die Nutzung eines Erholungsgrundstücks im Sinne des früheren § 312 Zivilgesetzbuch (ZGB) der DDR von 1975 bei getrenntem Eigentum an dem Gebäude und am Grund und Boden in den neuen Bundesländern zu zahlen sind. Das betrifft also Pacht- und Nutzungsverträge, die vor dem 02.10.1990 nach den Bestimmungen der §§ 312 und 314 ZGB insbesondere zum Zwecke der Erholung und Freizeitgestaltung abgeschlossen wurden.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen der NutzEV dürfen Nutzungsentgelte schrittweise bis zur Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes erhöht werden. Die Ortsüblichkeit definiert sich durch Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der jeweiligen Gemeinde oder auch in vergleichbaren anderen Gemeinden für vergleichbare Grundstücke nach den Gesichtspunkten des freien Marktes vereinbart wurden. Da jedoch keine gesetzliche Informationspflicht an den Gutachterausschuss über abgeschlossene Pachtverträge nach dem 02.10.1990 besteht, verfügt die Geschäftsstelle nur über eine geringe Datenmenge in der Nutzungsentgeltsammlung.

Oberstes Kriterium für den Nutzer eines Erholungsgrundstückes ist dessen Erholungswert. Zur Orientierung werden deshalb die vom Gutachterausschuss im Rahmen von Gutachten ermittelten ortsüblichen Nutzungsentgelte in nachfolgender Übersicht dargestellt:

<b>sehr guter Erholungswert:</b>	ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,40 – 1,90 EUR/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>guter Erholungswert:</b>	ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,12 – 1,35 EUR/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>mittlerer Erholungswert:</b>	ortsübliches Nutzungsentgelt von 0,82 – 1,07 EUR/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>einfacher Erholungswert:</b>	ortsübliches Nutzungsentgelt von 0,40 – 0,72 EUR/m <sup>2</sup> /Jahr

#### Kriterien für die Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts:

##### Sehr guter Erholungswert

ist gegeben, wenn das Grundstück als Wassergrundstück ohne Nutzungseinschränkung oder als Berggrundstück in Südhanglage eingestuft und die Lagemerkmale hinsichtlich der überörtlichen Verkehrslage und der Lage in der Gemeinde als sehr gut eingestuft werden können, keine Lagebeeinträchtigung gegeben ist, die Umgebungssituation rundherum positiv beurteilt werden kann und eine komplette Erschließung vorhanden ist.

##### Guter Erholungswert

ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in Wassernähe, in guter Hang- und Waldlage mit ausreichender Sonneneinstrahlung im Sommer handelt und die o.a. Lagemerkmale als gut beurteilt werden können. Die Aussage zur Qualität der Wasserfläche des in der Nähe liegenden Sees muss positiv sein. Die Erschließung muss weitgehend komplett sein.

##### Mittlerer Erholungswert

ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in Seenähe oder in freier Lage handelt, die Parzellenfläche auf dem Grundstück etwa 500 m<sup>2</sup> beträgt und die Grundstücke in einer Gemeinschaftsanlage gelegen sind. Es ist Stromanschluss vorhanden, die Trinkwasserversorgung erfolgt über Eigenwasserversorgungsanlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Sammelgrube.

##### Einfacher Erholungswert

ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in freier Lage ohne Wassernähe handelt, kein Stromanschluss vorhanden ist und die Wasserversorgung über im Freien stehende Handpumpen erfolgt. Es müssen Trockentoiletten benutzt werden, die Grundstücke sind nur über Sandwege zu erreichen.

### 11.2 Mieten

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die örtliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gibt es nach Kenntnis des Gutachterausschusses keinen Mietspiegel. Hilfsweise kann die durch das Jobcenter des Landkreises als kommunaler Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende erstellte Richtlinie zur Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (§ 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) zur Ermittlung ortsüblicher Mieten herangezogen werden. Grundlage dafür bildet eine durch das Jobcenter beauftragte Mieterhebung im Jahr 2016. Die Richtlinie des Landkreises Ostprignitz-Ruppin vom 01.01.2017 kann im Internet unter [http://www.ostprignitz-ruppin.de/media/custom/353\\_4777\\_1.PDF?1483618606](http://www.ostprignitz-ruppin.de/media/custom/353_4777_1.PDF?1483618606) eingesehen werden.

Gewerbemieten sind beim Gewerbemietenservice der IHK Potsdam unter [www.ihk24potsdam.de](http://www.ihk24potsdam.de) für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin veröffentlicht.

## 12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Auf der Grundlage des BauGB § 192 bis § 199 wurden in der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend Gutachterausschüsse eingerichtet. Gemäß § 1 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 sind für die Bereiche der Landkreise und der kreisfreien Städte je ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Abweichend davon kann das für Inneres zuständige Ministerium für benachbarte Gebietskörperschaften auf deren Antrag hin einen gemeinsamen Gutachterausschuss bilden.

Das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg bestellt nach Anhörung der Gebietskörperschaft oder der Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist, den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter zu Mitgliedern des Gutachterausschusses. Auf Vorschlag des für Finanzen zuständigen Ministeriums 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 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: [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)

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

Bodenrichtwertportal BORIS Land Brandenburg verlinkt.

Der Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht seit dem 01.01.2014 aus 10 Mitgliedern, einem Vorsitzenden, der stellvertretenden Vorsitzenden und weiteren 8 ehrenamtlichen Gutachtern. Eine Liste aller Gutachter ist diesem Absatz angefügt.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises eingerichtet ist. Nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden nimmt die Geschäftsstelle nachfolgende Aufgaben wahr (§ 16 Abs. 3 Bbg GAV):

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

Hauptaufgabe der Geschäftsstelle ist die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Sie ist landeseinheitlich eingerichtet und automatisiert geführt. Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden (§ 195 Abs.1). Die Verträge sind nach Weisung des Gutachterausschusses unverzüglich auszuwerten und um notwendige preis- bzw. wertbeeinflussende Daten zu ergänzen. Damit ist die Kaufpreissammlung eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Die Kaufpreissammlung ist einschließlich der Verträge, Beschlüsse und Unterlagen geheim zu halten. 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.

### **Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin**

#### **Vorsitzender:**

- *Herr Henry Zunke*  
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

#### **stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin:**

- *Frau Edda Schlumbach*  
Sachverständige für Wertermittlung im Grundstücksverkehr

#### **weitere ehrenamtliche Gutachter:**

- *Herr Reinhard Giese*  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlung im Grundstücksverkehr
- *Herr Friedrich-Wilhelm Krause*  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- *Frau Uta Steinke*  
Sparkassenbetriebswirtin
- *Herr Thomas Jansen*  
Diplom-Ingenieur Raumplanung
- *Frau Dr. Iris Homuth*  
Dr. agr., Diplom-Agraringenieur  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- *Herr Gunter Genau*  
Regionalteamleiter Technische Leitung im Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung

#### **ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:**

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

### **Oberer Gutachterausschuss**

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

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

Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

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

**Städte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin**

<p><b>Stadt Kyritz</b></p> <p>Bürgermeisterin: Nora Görke</p> 	<p>Marktplatz 1 16866 Kyritz</p> <p>T: 033971 85-0 F: 033971 85-299</p> <p><a href="mailto:stadtverwaltung@kyritz.de">stadtverwaltung@kyritz.de</a> <a href="http://www.kyritz.de">www.kyritz.de</a></p>	<p>mit den Ortsteilen: Berlitt, Bork, Drewen, Gantikow, Ganz, Holzhausen, Kötzlin, Lellichow, Mechow, Rehfeld, Teetz</p>
<p><b>Stadt Neuruppin</b></p> <p>Bürgermeister: Jens-Peter Golde</p> 	<p>Karl-Liebknecht-Straße 33/34 16816 Neuruppin</p> <p>T: 03391 355-0 F: 03391 355-122</p> <p><a href="mailto:stadt@stadt-neuruppin.de">stadt@stadt-neuruppin.de</a> <a href="http://www.neuruppin.de">www.neuruppin.de</a></p>	<p>mit den Ortsteilen: Alt Ruppin, Buskow, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Kranken, Lichtenberg, Molchow, Stadt Neuruppin, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wuthenow, Wulkow</p>

<b>Stadt Rheinsberg</b>	Seestraße 21 16831 Rheinsberg	mit den Ortsteilen: Basdorf, Braunsberg, Dierberg, Dorf Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen
Bürgermeister: Jan-Pieter Rau	T: 033931 55-100 F: 033931 55-250	
	<a href="mailto:stadt@rheinsberg.de">stadt@rheinsberg.de</a> <a href="http://www.rheinsberg.de">www.rheinsberg.de</a>	

<b>Stadt Wittstock</b>	Heiligegeiststraße 19-23 16909 Wittstock (Dosse)	mit den Ortsteilen: Babitz, Berlinchen, Biesen, Christdorf, Dossow, Dranse, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß Haßlow, Niemerlang, Rossow, Sewekow, Schweinrich, Stadt Wittstock/ D., Wulfersdorf, Zempow, Zootzen
Bürgermeister: Jörg Gehrmann	T: 03394 429-0 F: 03394 429-319	
	<a href="http://www.wittstock.de">www.wittstock.de</a>	

### Gemeinden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

<b>Gemeinde Fehrbellin</b>	Johann-Sebastian-Bach-Straße 6 16833 Fehrbellin	mit den Ortsteilen: Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Stadt Fehrbellin, Hakenberg, Karweese, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen, Tarmow, Walchow, Wall, Wustrau-Altfreisack
Bürgermeisterin: Ute Behnicke	T: 033932 595-0 F: 033932 70314	
	<a href="mailto:info@gemeinde-fehribellin.de">info@gemeinde-fehribellin.de</a> <a href="http://www.gemeinde-fehribellin.de">www.gemeinde-fehribellin.de</a>	

<b>Gemeinde Heiligengrabe</b>	Am Birkenwäldchen 1a 16909 Heiligengrabe	mit den Ortsteilen: Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Grabow, Heiligengrabe, Herzsprung, Jabel, Königsberg, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke
Bürgermeister: Holger Kippenhahn	T: 033962 67-0 F: 033962 67-333	
	<a href="mailto:gemeinde@heiligengrabe.de">gemeinde@heiligengrabe.de</a> <a href="http://www.heiligengrabe.de">www.heiligengrabe.de</a>	

<b>Gemeinde Wusterhausen</b>	Am Markt 1 16868 Wusterhausen (Dosse)	mit den Ortsteilen: Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Triefplatz, Wulkow, Wusterhausen (D)
Bürgermeister: Roman Blank	T: 033979 877-10 F: 033979 877-40	
	<a href="mailto:info@wusterhausen.de">info@wusterhausen.de</a> <a href="http://www.wusterhausen.de">www.wusterhausen.de</a>	

**Adressen der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg**

<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>
<b>Barnim</b>	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
<b>Dahme-Spreewald</b>	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 58	(0 35 46) 20 12 64
<b>Elbe-Elster</b>	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg / Elster	Postfach 47 04912 Herzberg / Elster	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
<b>Havelland</b>	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
<b>Märkisch-Oderland</b>	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 850 7461	(0 33 46) 850 7469
<b>Oberhavel</b>	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	(0 33 01) 6 01 55 80
<b>Oder-Spree und der Stadt Frankfurt/Oder</b>	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
<b>Ostprignitz-Ruppin</b>	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(0 33 91) 688 6211	(0 33 91) 688 6209
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	Potsdamer Str. 18a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 11	(0 33 28) 31 83 15
<b>Prignitz</b>	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 713-791	(0 38 76) 713-794
<b>Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz</b>	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(03 55) 4991 2247	(03 55) 4991 2111
<b>Teltow-Fläming</b>	Am Nuthefieß 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefieß 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 99	(0 33 71) 6 08 92 21
<b>Uckermark</b>	Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	Karl-Marx Str. 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 5 80 23 13	(0 33 32) 5 80 23 50
<b>Brandenburg an der Havel</b>	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel 14767 Brandenburg a.d.Havel	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
<b>Cottbus</b>	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 612 42 13	(03 55) 612 13 4203
<b>Potsdam</b>	Friedrich-Ebert-Straße 79/80 14469 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82	(03 31) 2 89 84 3183
<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landes- vermessung und Geobasis- information Brandenburg -</b>	Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 55 82 520	(03 35) 55 82 503
<b>Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg Landesbetrieb Kundenservice</b>	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23	(03 31) 8 84 41 61 23

## Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
BauGB	Baugesetzbuch
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BBgGAGebO	Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Brutto-Grundfläche
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
BW	Bodenwert
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NHK	Normalherstellungskosten
NSG	Naturschutzgebiet
RND	Restnutzungsdauer
RL SW-BB	Brandenburgische Sachwertrichtlinie
SW-RL	Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung