

# **Grundstücksmarktbericht 2017**

## **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	01.01.2017 bis 31.12.2017
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2017 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2018 in der Geschäftsstelle vorgelegt wurden.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2018
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	Stadtansicht von Neuruppin
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.....	6
4	Übersicht über die Umsätze .....	8
4.1	Vertragsvorgänge .....	8
4.2	Geldumsatz.....	9
4.3	Flächenumsatz .....	10
5	Bauland.....	12
5.1	Allgemeines .....	12
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	13
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	13
5.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	14
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	15
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	15
5.3.2	Bodenpreisindexreihen .....	15
5.4	Bauland für Gewerbe.....	16
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	16
5.4.2	Bodenpreisindexreihen .....	16
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	17
5.6	Sonstiges Bauland.....	17
5.7	Sonderauswertungen .....	19
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	19
6.1	Allgemeines .....	19
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	20
6.2.1	Preisniveau .....	21
6.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	22
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	23
7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	23
8	Bebaute Grundstücke.....	25
8.1	Allgemeines .....	25
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	26
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	26
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser.....	28
8.2.3	Vergleichsfaktoren .....	31
8.2.4	Liegenschaftszinssätze.....	33
8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften .....	35

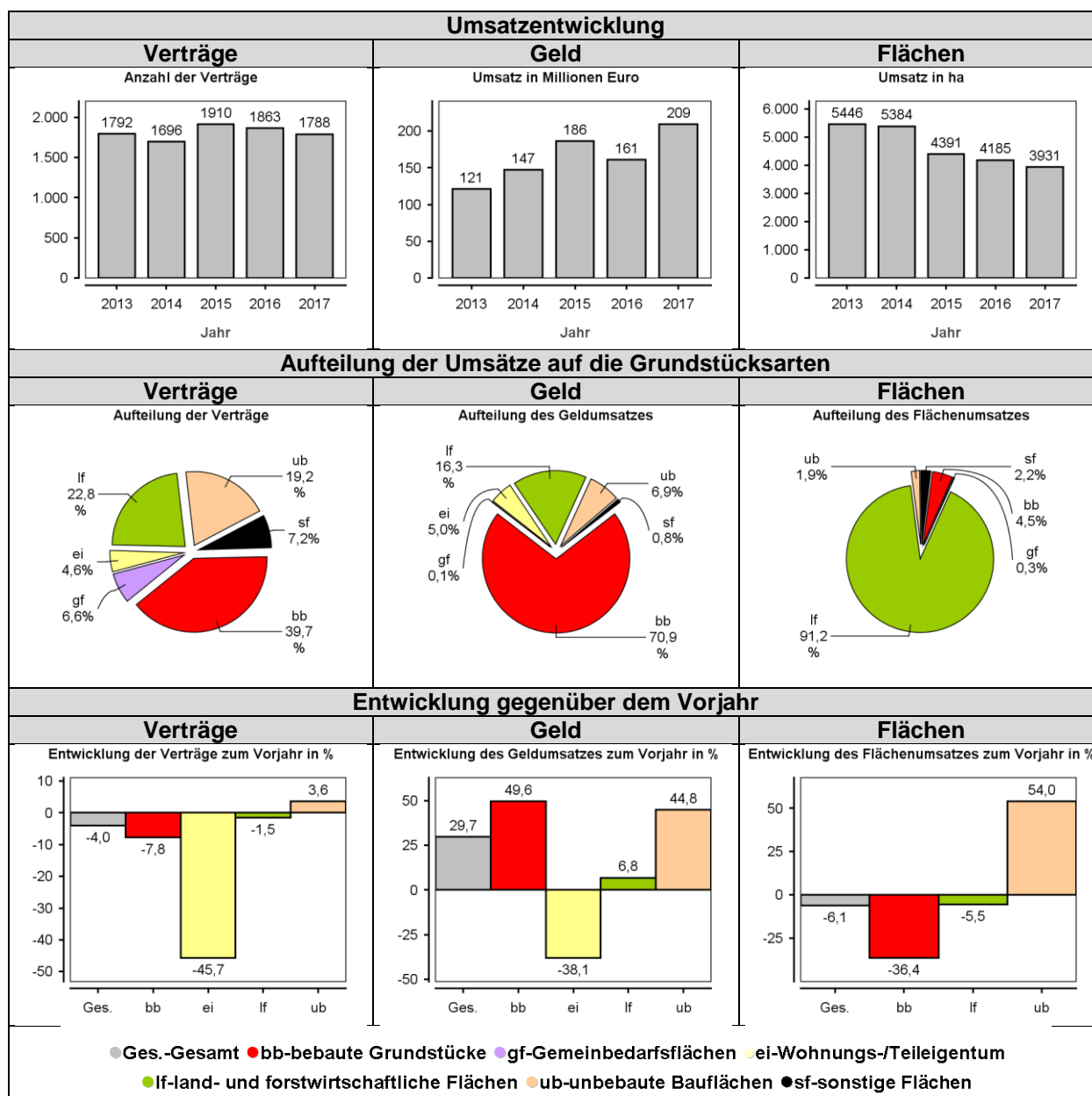
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	35
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	37
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	38
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	40
8.4.1	Preisniveau und Preisentwicklung.....	40
8.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	41
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	41
8.5.1	Preisniveau.....	41
8.6	Sonstige bebaute Objekte.....	42
8.6.1	Wochenend- und Ferienhäuser.....	42
8.6.2	Bauernhäuser.....	43
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	44
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	45
9.2	Vergleichsfaktoren.....	46
10	Bodenrichtwerte.....	46
10.1	Allgemeine Informationen.....	46
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	47
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland.....	47
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	48
10.3	Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten.....	50
11	Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten.....	51
11.1	Nutzungsentgelte.....	51
11.2	Mieten.....	52
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	52

## **Anhang**

Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen.....	55
Anschriften der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg.....	57
Abkürzungsverzeichnis.....	58

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Einen Überblick über die Umsatzaufteilung und -entwicklung auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin geben die nachfolgenden Diagramme. Datengrundlage der Analyse sind alle in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bis zum 15.02.2018 eingegangenen entgeltlichen Kaufverträge aus dem Kalenderjahr 2017.



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

Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht zeigt die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Er informiert über Umsatz- und Preisentwicklung der jeweiligen Teilmärkte und stellt das aktuelle Preisniveau dar. Die Nutzer des Marktberichtes werden somit in die Lage versetzt, aus den bereitgestellten Informationen ihr individuelles Verhalten am Grundstücksmarkt abzuleiten.

Die regionale Marktanalyse basiert auf statistischen Auswertungen der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS). Diese ermöglicht es, dem Gutachterausschuss eine Übersicht über die durchschnittlichen Kaufpreise sowie den jährlichen Geld- und Flächenumsatz für alle Grundstücksteilmärkte zu erstellen. 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

Lage des Landkreises Ostprignitz-Ruppin im Land Brandenburg:



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

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



## Territoriale Lage der Ämter, Städte und Gemeinden:



Mit dem 2. Vorentwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin- Brandenburg (LEP HR) soll die Entwicklung der ländlichen Räume weiter gestärkt werden. Der Plan zeigt, wo Gewerbe oder Wohnraum angesiedelt werden und Naturräume erhalten bleiben sollen. Wohnraum und großflächiger Einzelhandel sollen dort entstehen, wo eine gute Verkehrsanbindung, eine wirtschaftliche Dynamik und eine entsprechende Bevölkerungskonzentration gegeben sind. Es wird eine Stabilisierung der ländlichen Räume angestrebt. Sie sind als Wirtschafts-, Natur-, Erholungs- und Sozialraum dauerhaft zu sichern. Insbesondere die Mittelzentren haben hierbei eine herausragende Bedeutung. Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind die Fontanestadt Neuruppin und die Stadt Kyritz als Mittelzentren sowie die Stadt Wittstock mit der Stadt Pritzwalk (Landkreis Prignitz) als Mittelzentren mit Funktionsteilung ausgewiesen.

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

### **Mittelzentren im weiteren Metropolenraum:**

Stadt Neuruppin  
Stadt Wittstock  
Stadt Kyritz

### **Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren:**

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

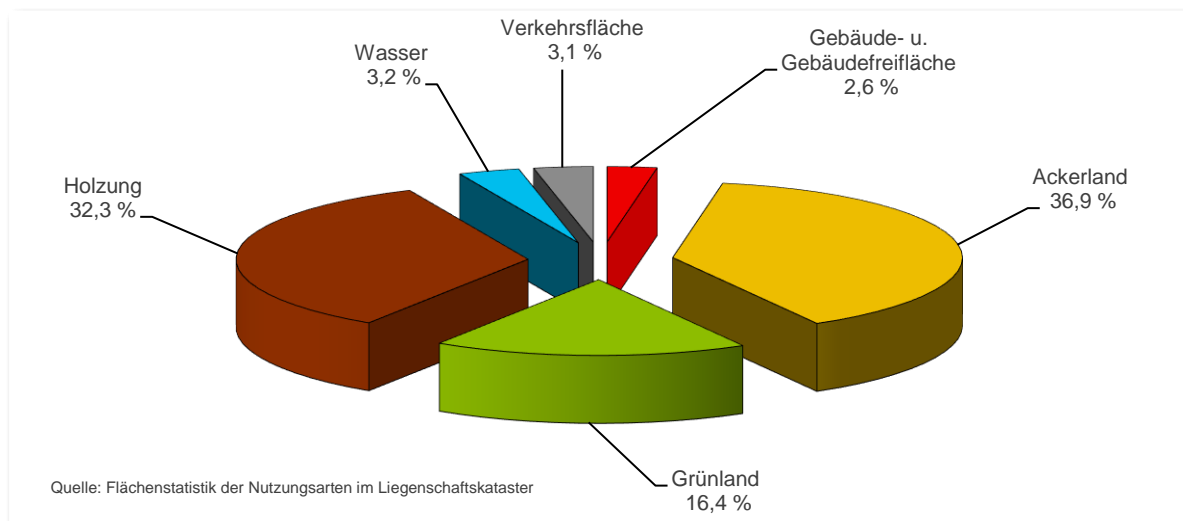
Von einer Darstellung dieser Analyseräume im Grundstücksmarktbericht wird wegen der geringen Aussagekraft für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin jedoch abgesehen und stattdessen bei der räumlichen Auswertung auf die Verwaltungseinheiten abgestellt.

## Übersicht über die Flächennutzung

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

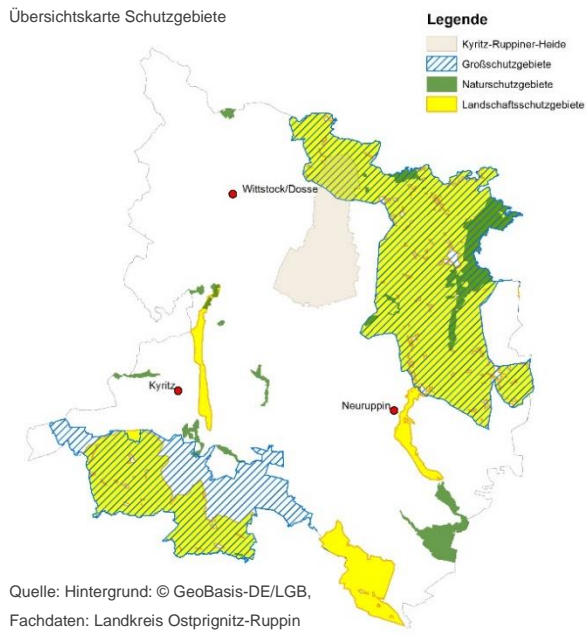
Der prozentuale Anteil der einzelnen Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreises ist nur leichten jährlichen Schwankungen unterworfen.

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



Verschiedene Naturlandschaften prägen den Landkreis. Der Anteil der geschützten Flächen beträgt etwa ein Drittel der Gesamtfläche (77.200 ha). Diese Gebiete gewährleisten den Schutz von Lebensräumen seltener heimischer Tier- und Pflanzenarten bzw. von besonderen Erholungs- und Kulturlandschaften. Neben den großflächigen Naturparks (Großschutzgebiete) sind Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie FFH- und Vogelschutzgebiete zum Schutz der Natur und der Landschaft im Kreisgebiet ausgewiesen. Diese überlagern sich zum Teil mehrfach. Die drei Landschaftsschutzgebiete (Kyritzer Seenkette, Westhavelland, Ruppiner Wald- und Seengebiet) nehmen etwas mehr als ein Viertel der Kreisfläche im Landkreis ein, die Naturschutzgebiete etwa 5 %.

Übersichtskarte Schutzgebiete



Naturparks oder Großschutzgebiete (Stechlin-Ruppiner Land im Nordosten, Westhavelland im Süden) sind nach den Grundsätzen der Raumordnung schwerpunktmäßig für die Erholung und den Fremdenverkehr vorgesehen. Eine der größten zusammenhängenden Heideflächen Europas ist das Schutzgebiet „Kyritz-Ruppiner Heide“. Dieses erstreckt sich zwischen Wittstock/Dosse im Nordosten und Neuruppin sowie Herzberg im Südosten. Hier befand sich bis 2011 ein ehemaliger Truppenübungsplatz. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind als besonders wertvoll die großen Magerrasen- und Heideflächen anzusehen, die als FFH – Gebiet ausgewiesen sind. Großflächig bestimmen auch Kiefernforste das Landschaftsbild. Das ehemalige „Bombodrom“ ist zum Ausflugsziel für Naturfreunde geworden.

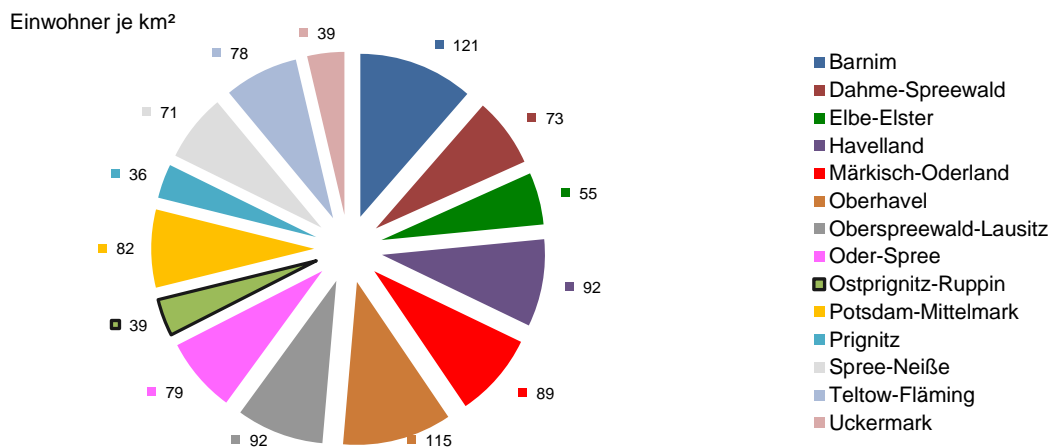
Quelle: Hintergrund: © GeoBasis-DE/LGB, Fachdaten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin



### Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

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

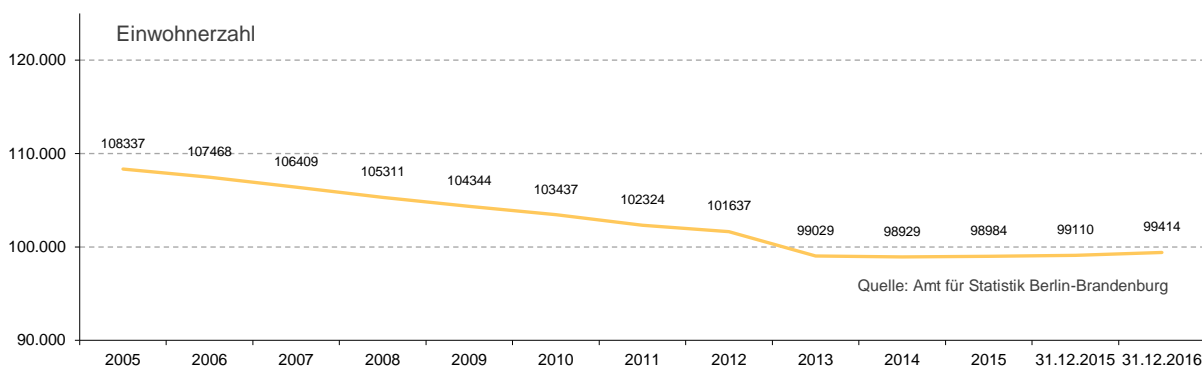
Die Bevölkerungsdichte der Landkreise (ohne kreisfreie Städte) im Land Brandenburg veranschaulicht die nachfolgende Abbildung:



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

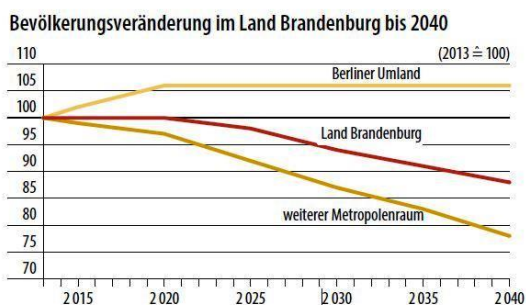
Im Land Brandenburg leben durchschnittlich 84 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

Die aktuellen Zahlen (31.12.2016) des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zeigen wieder einen leichten Anstieg der Einwohnerzahlen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

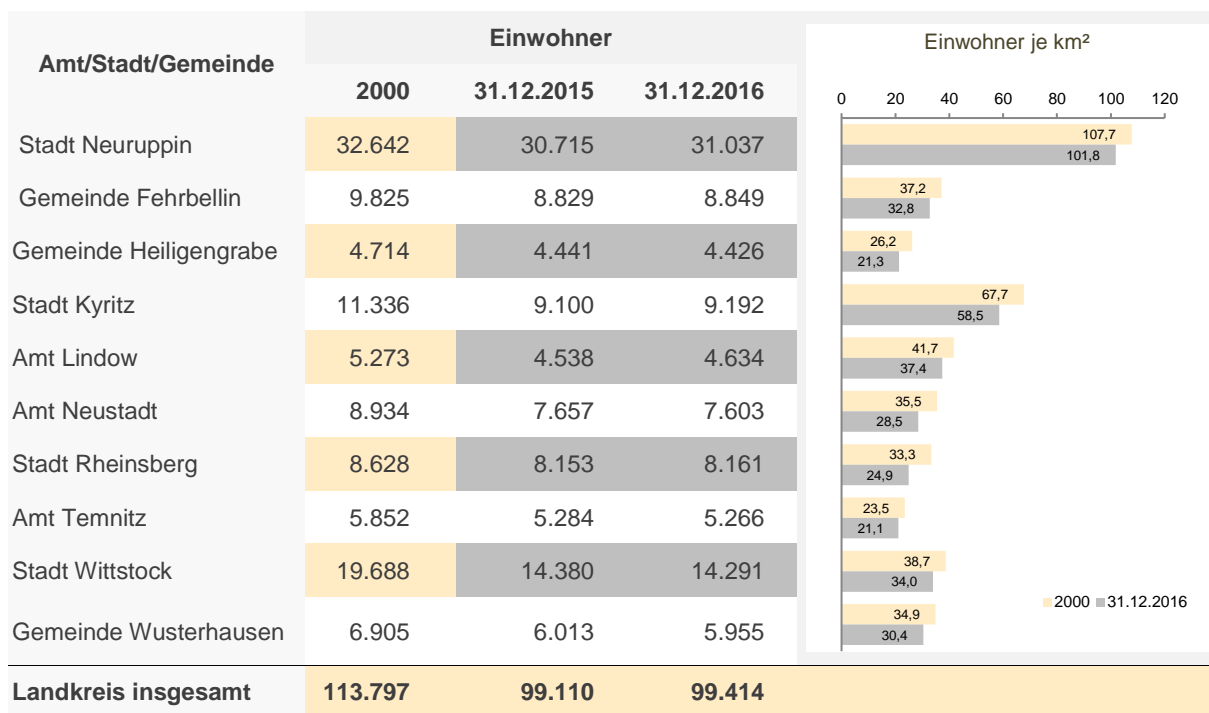
Der gemäß der Bevölkerungsprognose 2014 – 2040 vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und dem Landesamt für Bauen und Verkehr für den Zeitraum bis 2040 für alle Ämter und amts-



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

Prognose ausfallen, während in den äußeren Landesteilen die Bevölkerungszahlen weiter sinken wird.

Einwohnerzahlen und Vergleich der Bevölkerungsdichte in den Regionen des Landkreises:



### 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

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

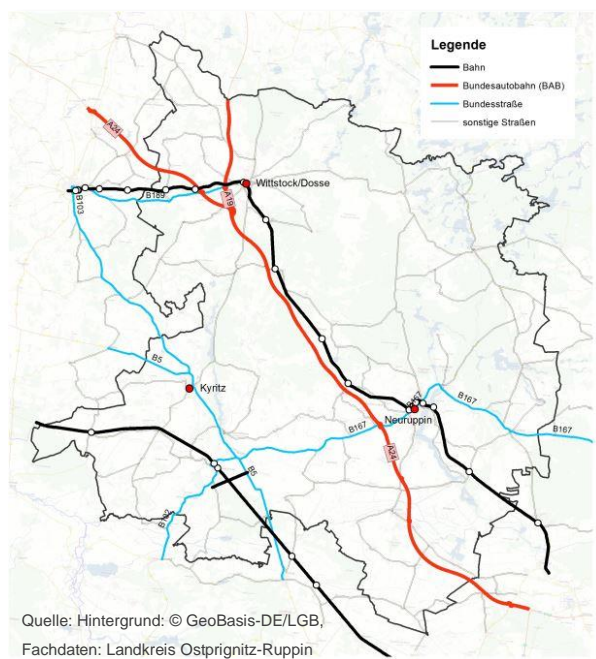
Deshalb sind Quantität und Qualität der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur, vor allem der überregionalen Verkehrsinfrastruktur, von entscheidender Bedeutung.

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

Durch den Regional-Express RE 6 bzw. RE 2 besteht jeweils im Stundentakt direkter Bahnanschluss nach Berlin.

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

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. Von der Landesregierung wurden für das Land Brandenburg insgesamt 15 regionale Wachstumskerne benannt. Als regionaler Wachstumskern für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde die Stadt Neuruppin bestimmt. Durch freiwilligen Zusammenschluss der Stadt Rheinsberg, der



Gemeinde Fehrbellin sowie der Ämter Temnitz und Lindow ist die kommunale Arbeitsgemeinschaft „FreiRaum Ruppiner Land“ entstanden.

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

Die **Wirtschaftsräume** im Landkreis sind:



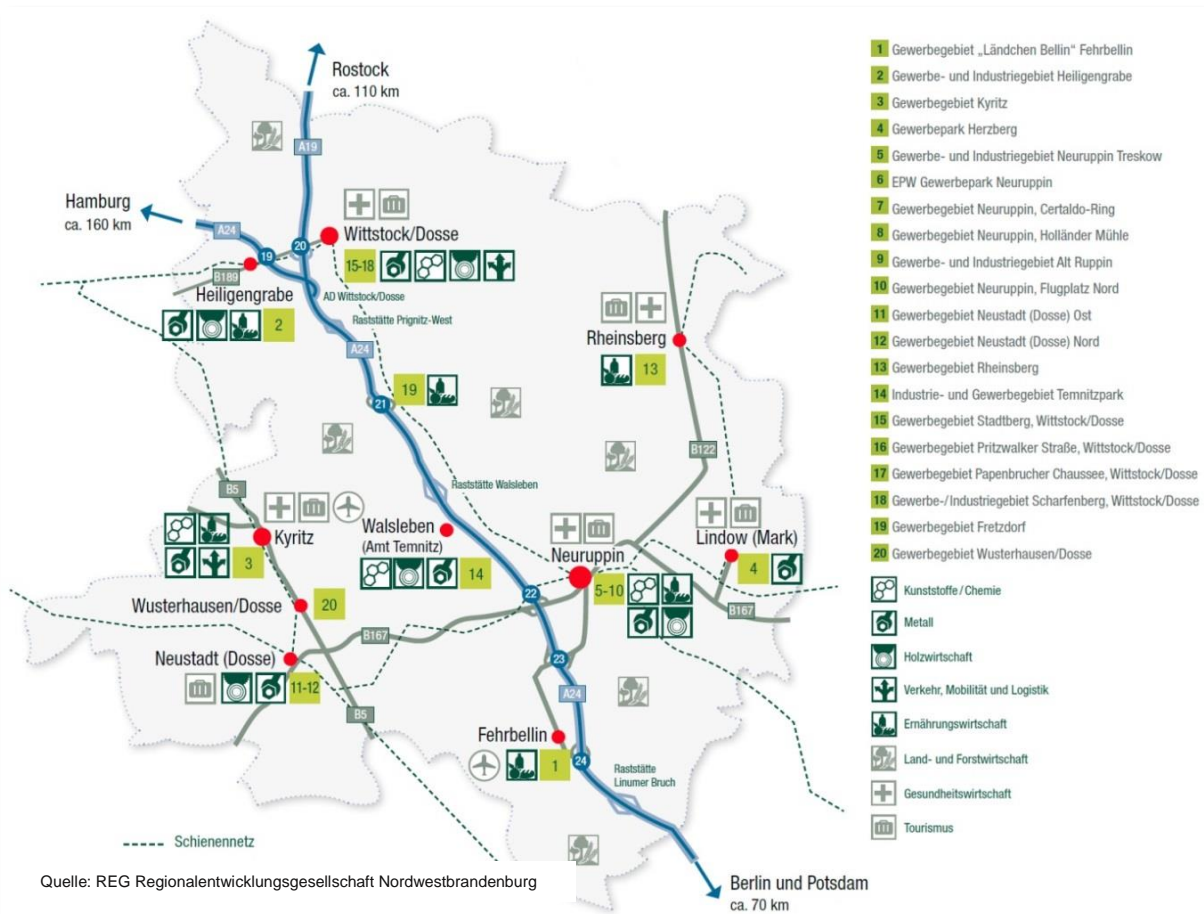
Fontanestadt Neuruppin  
Stadt Rheinsberg  
Gemeinde Fehrbellin  
Amt Temnitz  
Amt Lindow

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

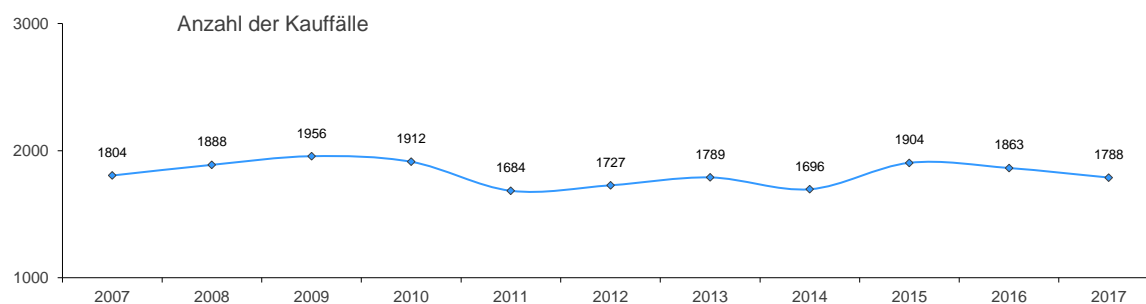
In den letzten Jahren ist hinsichtlich der Gästezahlen und der Übernachtungen eine stetig positive Entwicklung zu beobachten.

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

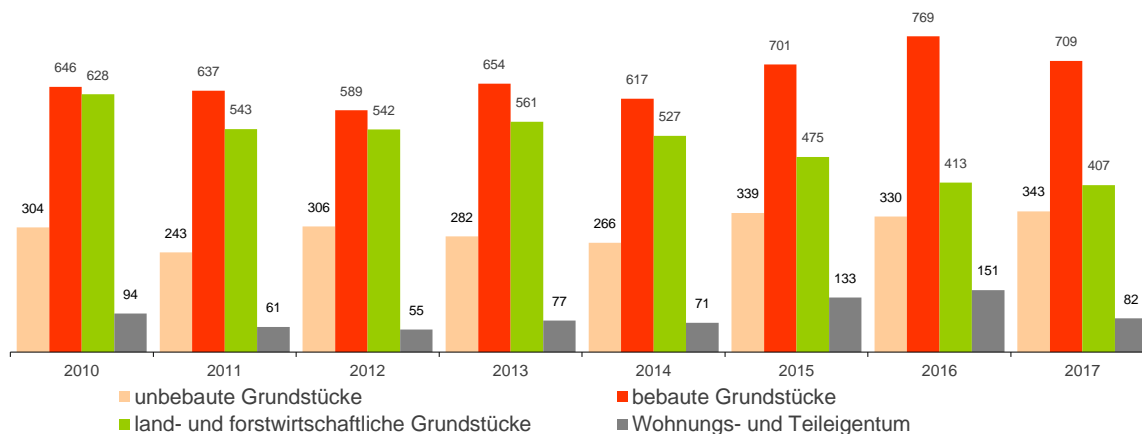
## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Jahr 2017 wurden die Daten von insgesamt 1.788 notariellen Verträgen in der AKS erfasst. Das sind etwa 4 % (75 Verträge) weniger als im Vorjahr.



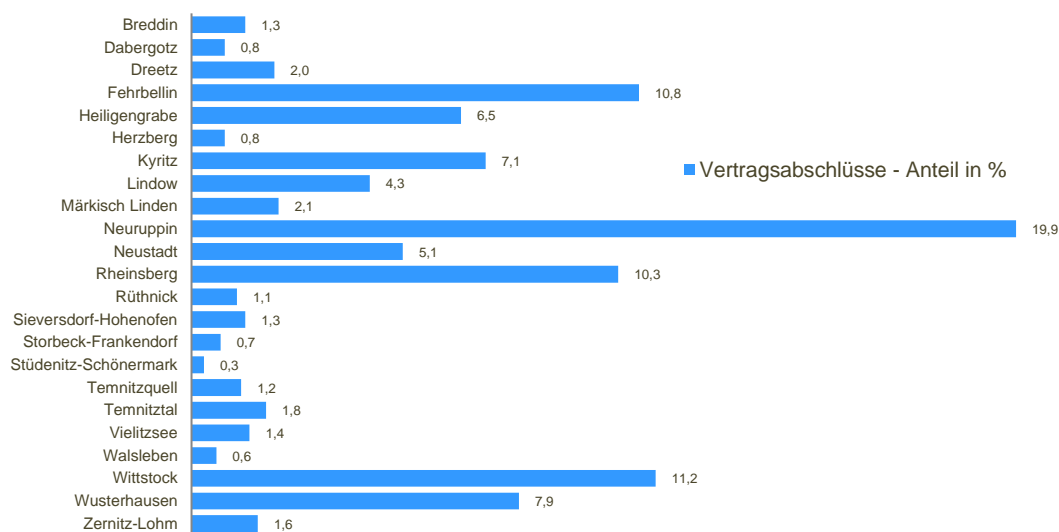
Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten



Nur bei den unbebauten Baugrundstücken ist die Anzahl der Kauffälle leicht angestiegen. Bei den übrigen im Diagramm dargestellten Grundstücksarten wurden weniger Verträge als im Vorjahr registriert. Insbesondere die Käufe bei Eigentumswohnungen sind stark zurückgegangen (45 %). Auch bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist nochmals eine leicht rückläufige Tendenz zu verzeichnen (1,5 %).

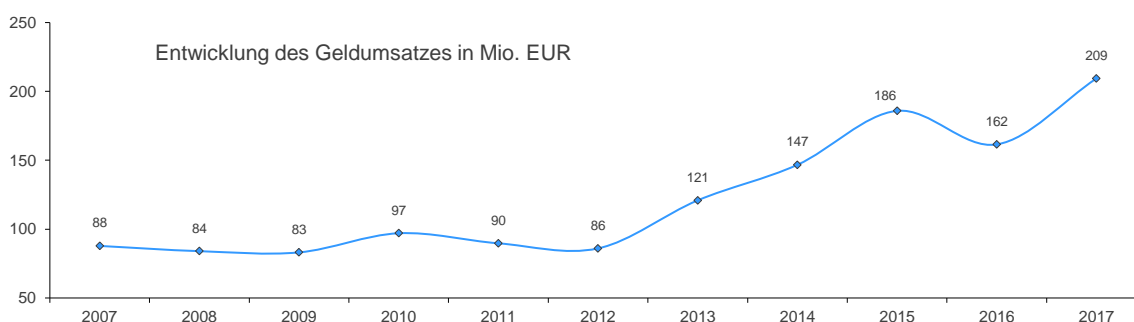
Deutlich angestiegen sind die Erwerbsvorgänge bei den hier nicht dargestellten Gemeinbedarfsflächen. Im Berichtszeitraum wurden hier 52 Verträge mehr als im Vergleichszeitraum registriert.

Die territoriale Verteilung der Kauffälle zeigt das nachfolgende Diagramm:



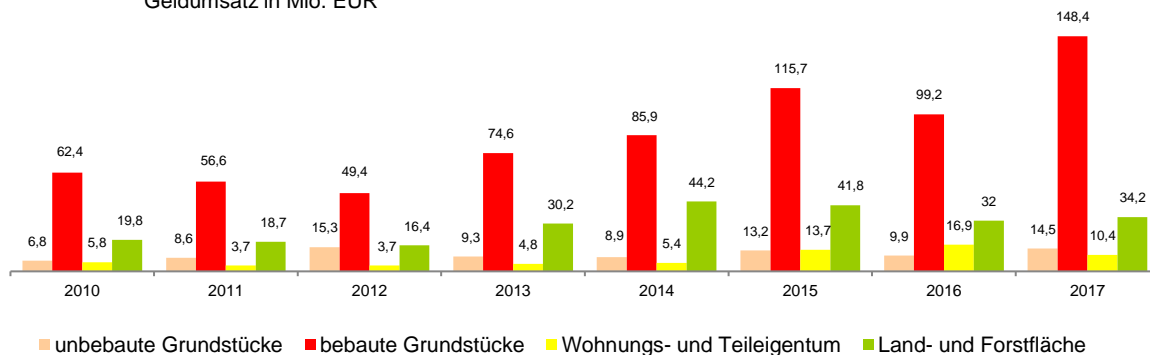
#### 4.2 Geldumsatz

Trotz des rückläufigen Flächenumsatzes im Jahr 2017 ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich und zwar um fast 30 % angestiegen.





Geldumsatz in Mio. EUR

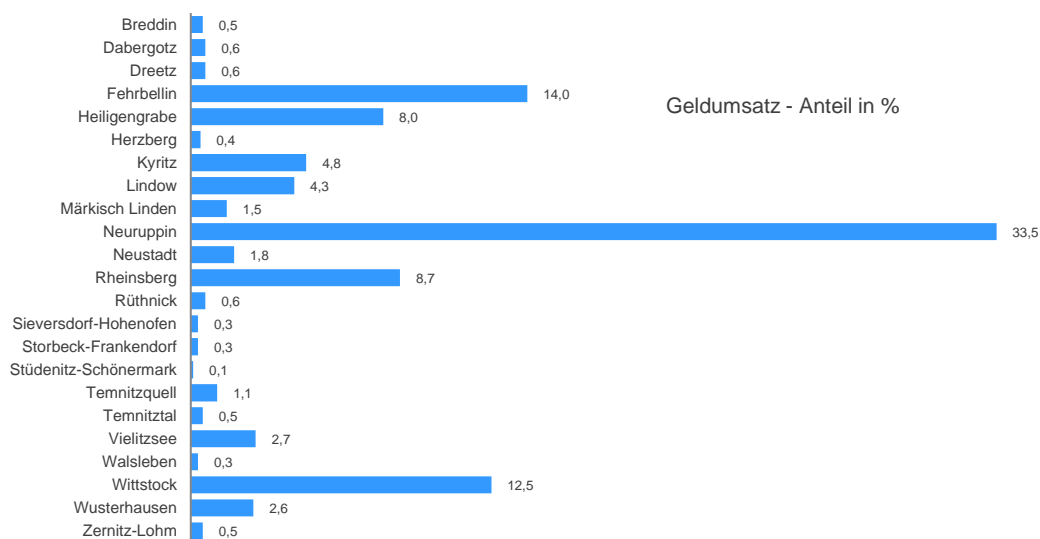


Bei den meisten Grundstücksarten (siehe Diagramm) sind die Umsätze zum Teil deutlich angestiegen. Umsatzeinbußen gab es nur beim Wohnungs- und Teileigentum und den sonstigen Flächen (siehe Gliederungspunkt 7), begründet beim Wohnungseigentum durch den deutlichen Rückgang der Vertragsvorgänge.

Entwicklung des Geldumsatzes in Prozent zum Vorjahr

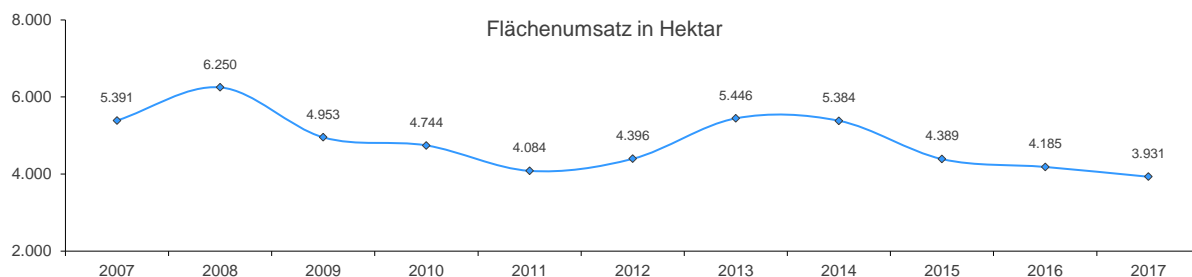


Die territoriale Verteilung des Geldumsatzes zeigt die nachfolgende Abbildung:



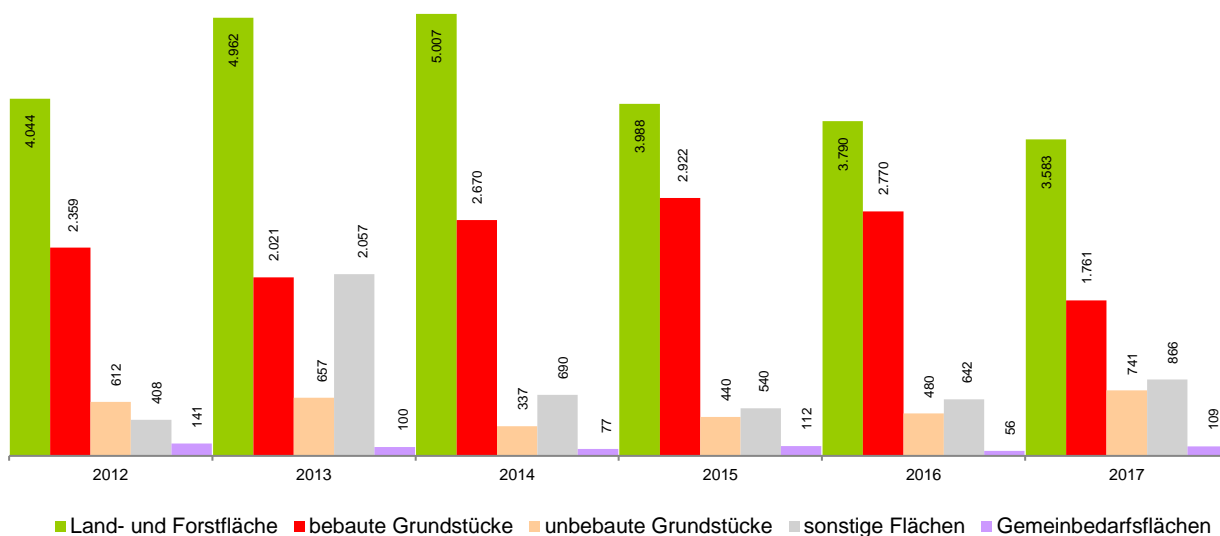
### 4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist auch im Jahr 2017 weiter zurückgegangen. Es wurde erstmals weniger als 4.000 ha Fläche umgesetzt.

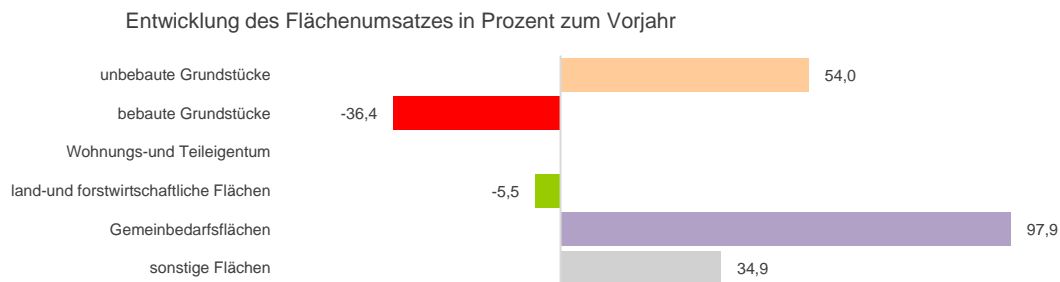




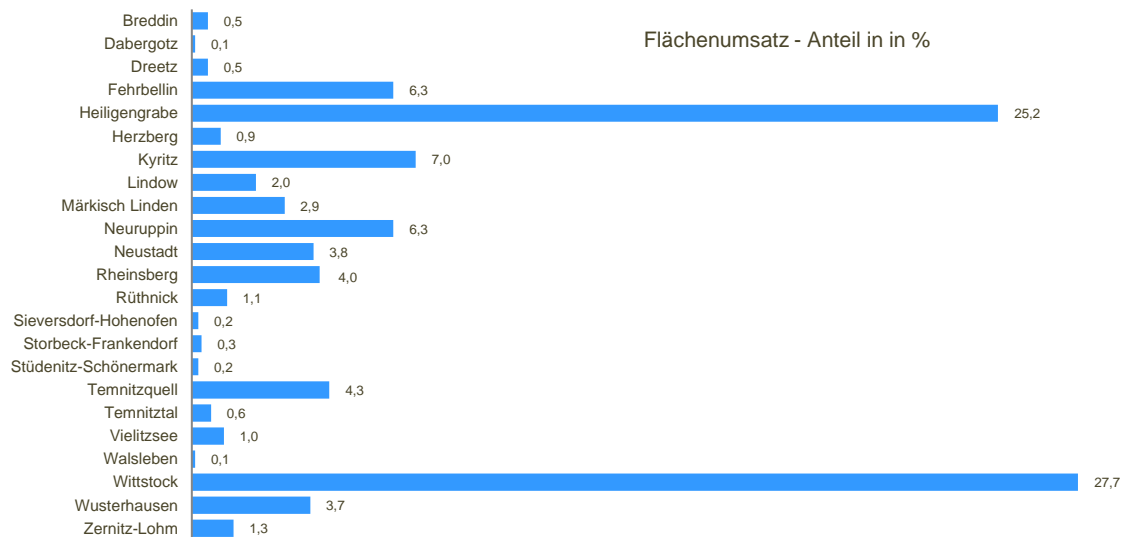
Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>  
 Flächenumsatz bei den Land- und Forstflächen in ha



Der größte Umsatzrückgang war bei den bebauten Grundstücken zu verzeichnen (36,4 %). Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit einem Anteil von 91 % am Gesamtumsatz hatten nur leichte Umsatzeinbußen. Bei den übrigen Teilmärkten wurde zum Teil deutlich mehr Fläche veräußert.



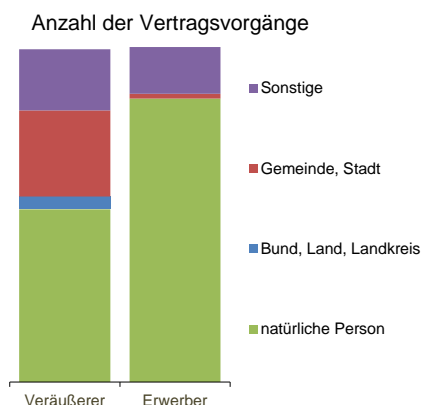
Den anteiligen Flächenumsatz in den Gemeinden des Landkreises zeigt die nachfolgende Abbildung:



## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

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



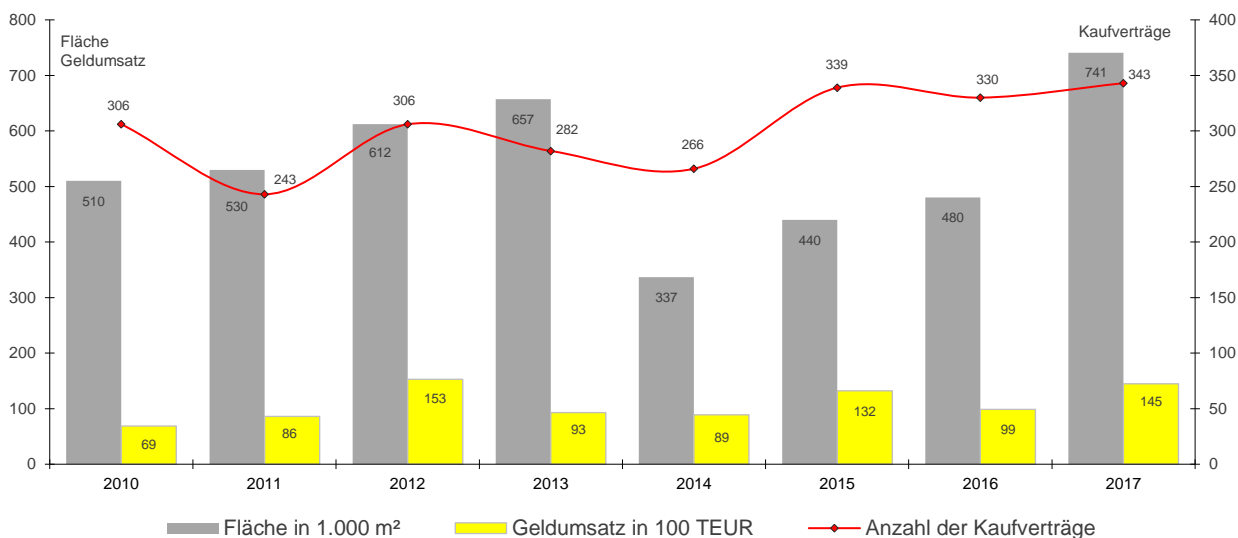
Nachbargrundstücks bebaut werden kann. Im Berichtszeitraum 2017 sind für unbebaute Baugrundstücke 343 Verträge eingegangen. Das sind 3,6 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurde überwiegend baureifes Land (311 Verträge) veräußert. Der Anteil der Verkäufe von Bauerwartungsland (14) und Rohbauland (18) war wie immer sehr gering.

Veräußerer und Erwerber von baureifem Land waren im Berichtszeitraum wieder vor allem natürliche Personen, deren Anteil am Gesamtumsatz bei den Veräußerern ca. 50 % und bei den Erwerbern ca. 85 % beträgt.

Insgesamt 92 % der unbebauten Baugrundstücke wurden durch Kauf erworben, sieben wurden getauscht und vier Grundstücke wurden im Rahmen einer Zwangsversteigerung öffentlich ausbezogen.

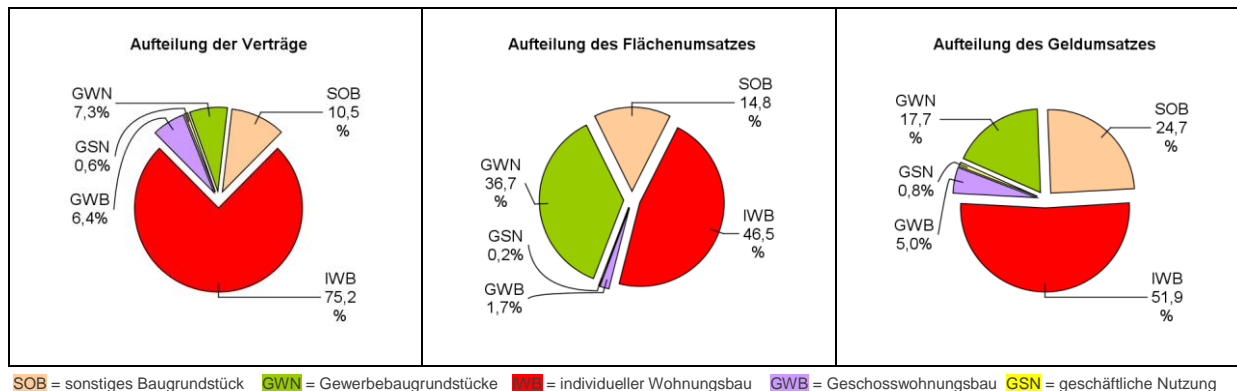
Die durchschnittliche Flächengröße der Baugrundstücke von 2.161 m<sup>2</sup> hat sich im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt.

Die Entwicklung des Gesamtumsatzes zeigt das nachfolgende Diagramm:

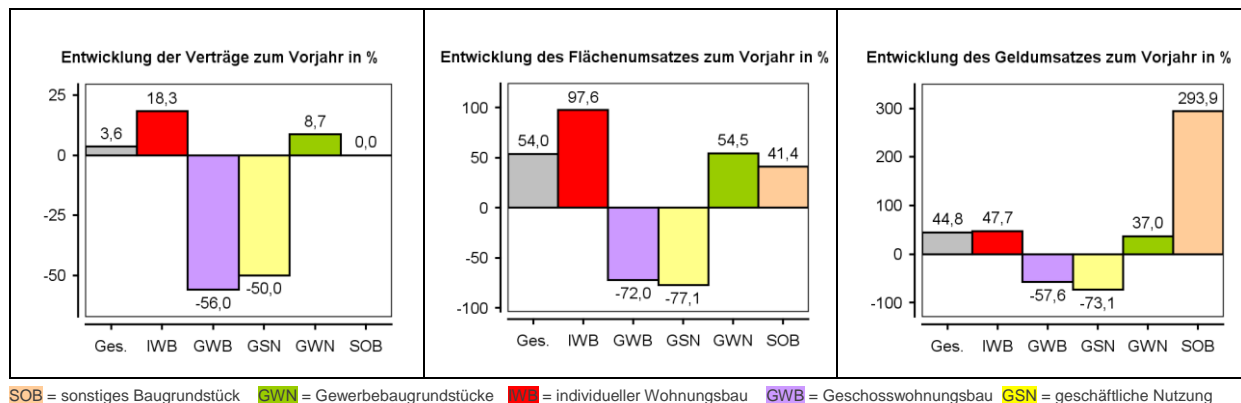


Der Gesamtumsatz bei den unbebauten Baugrundstücken hat sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt deutlich erhöht.

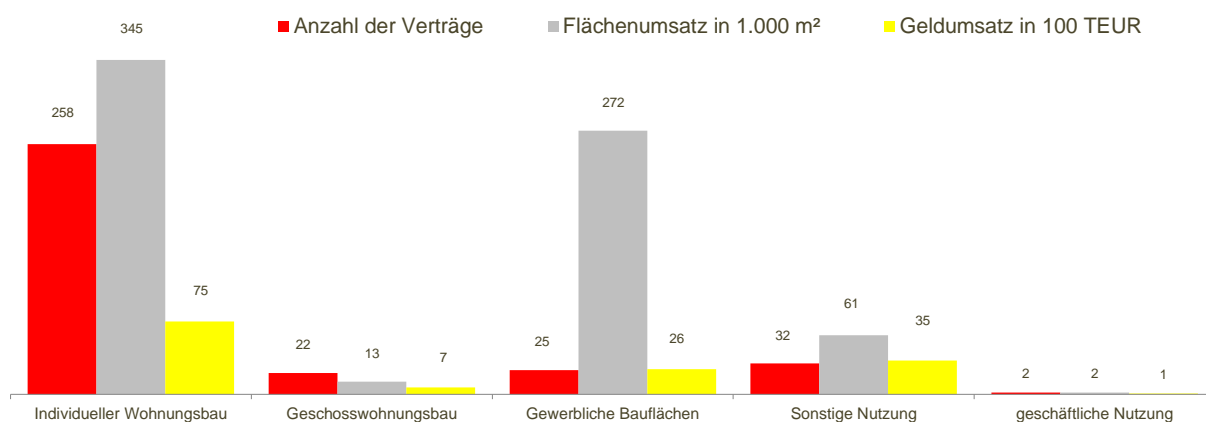
#### Anteil der einzelnen Grundstücksarten am Gesamtumsatz:



Entwicklung des Umsatzes im Vergleich zum Vorjahr:



Übersicht der Umsätze nach Grundstücksarten:



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

### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau werden mit der Absicht erworben, auf ihnen in absehbarer Zeit Eigenheime (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) zu errichten. Die hier ausgewerteten Kauffälle mit Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau befinden sich in Dorflagen bzw. in den Städten des Landkreises, deren Bodenrichtwertzonen als allgemeine bzw. reine Wohngebiete ausgewiesen sind. Der Anteil dieser Grundstücke am Gesamtumsatz aller unbebauten Baugrundstücke betrug 75,2 % (258 Verträge).

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 147 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke ausgewertet werden:

mittlere Fläche:	1.646 m <sup>2</sup>
mittlerer Preis:	35,00 EUR/m <sup>2</sup>
Preisspanne:	5,00 EUR/m <sup>2</sup> - 260,00 EUR/m <sup>2</sup>

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

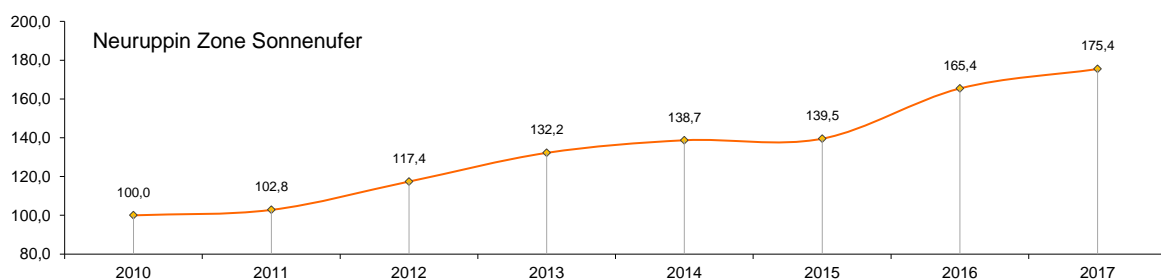
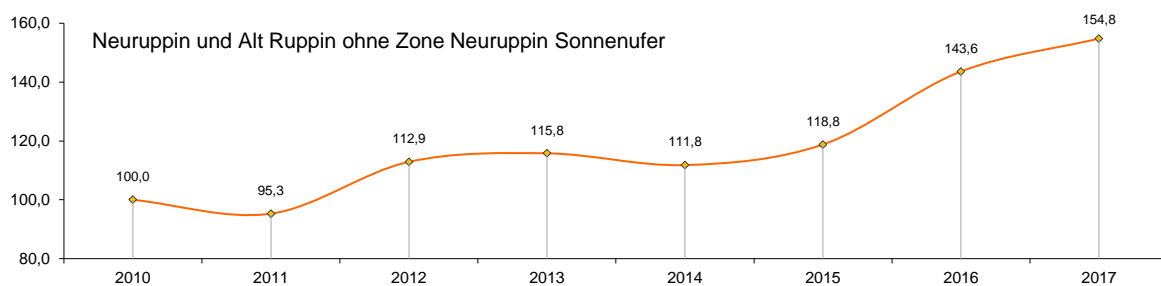
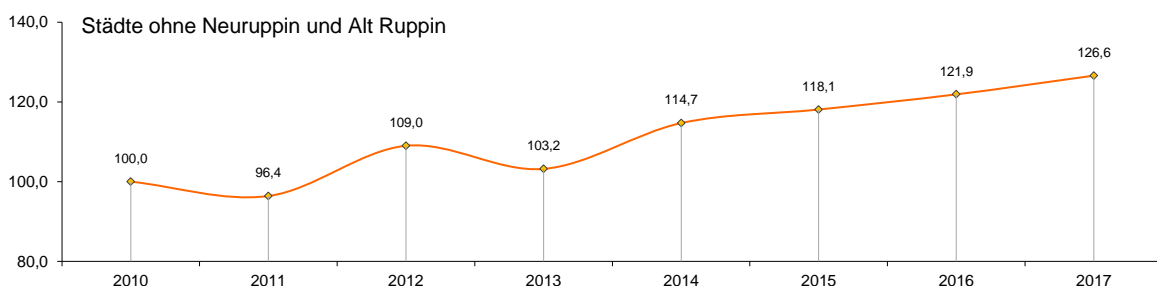
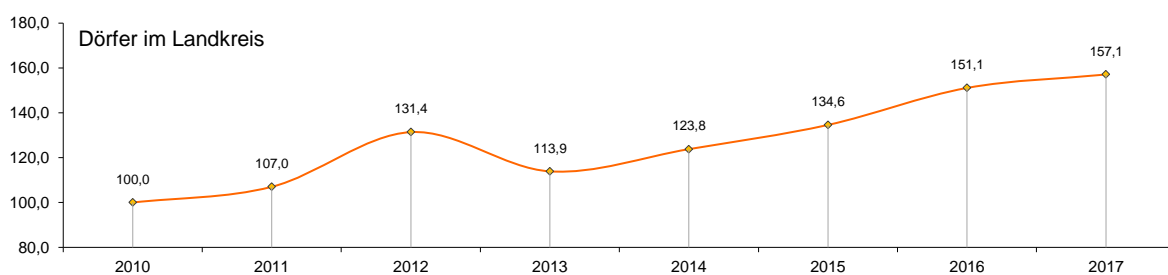
dörfliche Lagen:	1.999 m <sup>2</sup>	18,00 EUR/m <sup>2</sup>
städtische Lagen:	1.565 m <sup>2</sup>	65,00 EUR/m <sup>2</sup>
Eigenheimgebiete in den Dörfern und Städten:	995 m <sup>2</sup>	58,00 EUR/m <sup>2</sup>

## 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

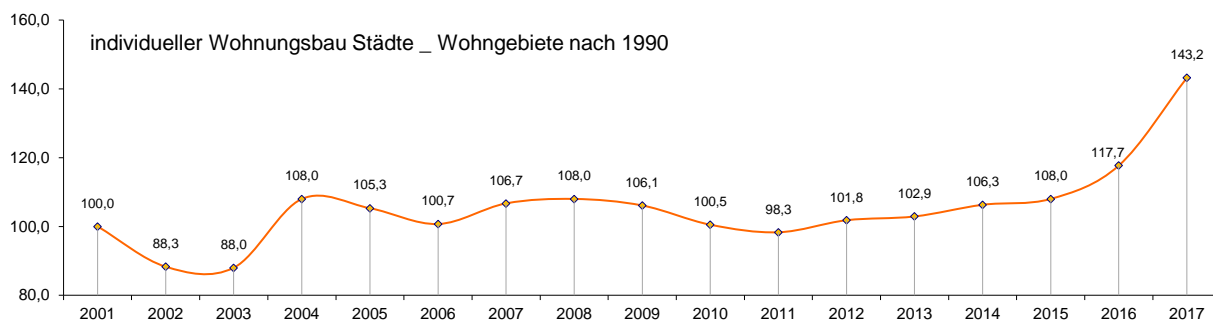
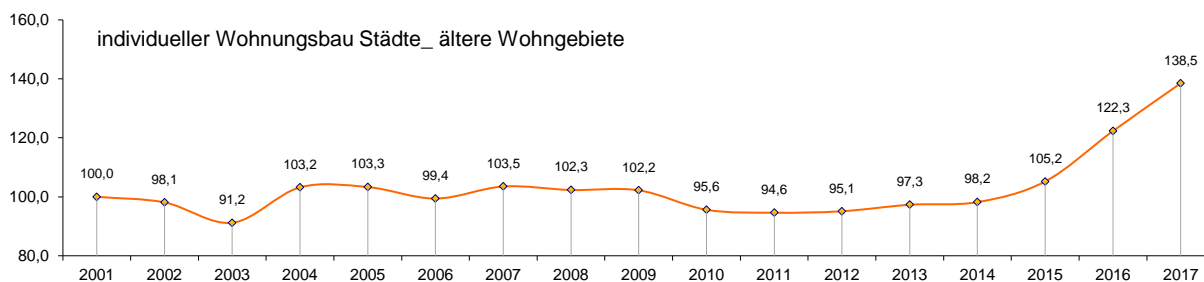
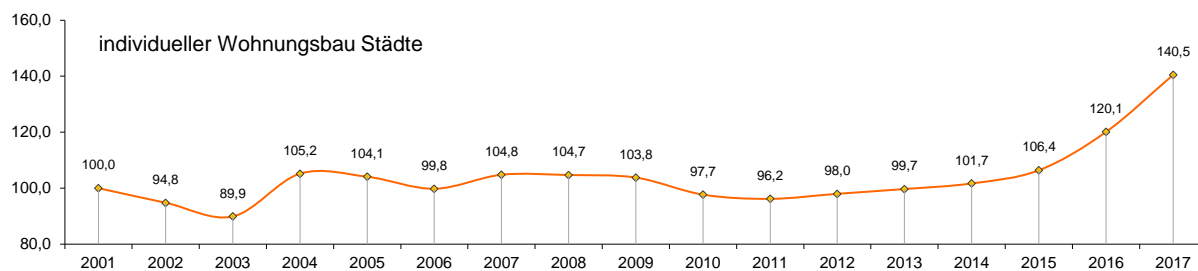
Mit den Bodenpreisindexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in zeitlicher Hinsicht erfasst werden. Sie bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes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

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

### Indexreihen für Wohnbauflächen (Grundlage Kaufpreise)



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



### 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

#### 5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Eine eindeutige Zuordnung der Baulandflächen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist wegen mangelnder Angaben in den Kaufverträgen nicht immer gegeben. Die nachfolgende Auswertung bezieht sich 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 10 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

mittlere Fläche:	579 m <sup>2</sup>
mittlerer Preis:	35,00 EUR/m <sup>2</sup>
Preisspanne:	20,00 EUR/m <sup>2</sup> - 80,00 EUR/m <sup>2</sup>

Das Bodenrichtwertmittel betrug hier 23,00 EUR/m<sup>2</sup>.

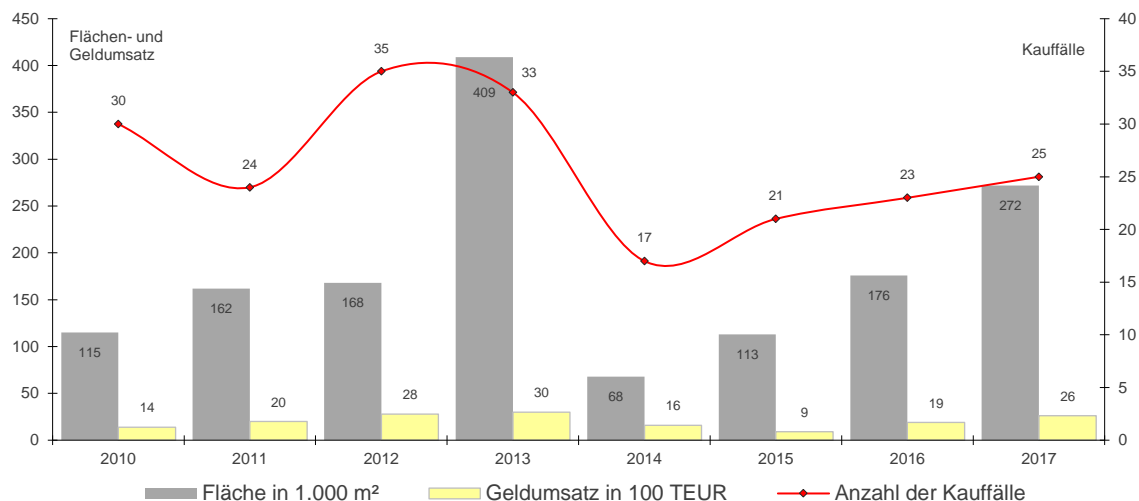
#### 5.3.2 Bodenpreisindexreihen

Auf Grund der geringen Anzahl an 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 25 Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke registriert werden. Das entspricht einem Anteil von ca. 7,0 % der insgesamt veräußerten, unbebauten Flächen.



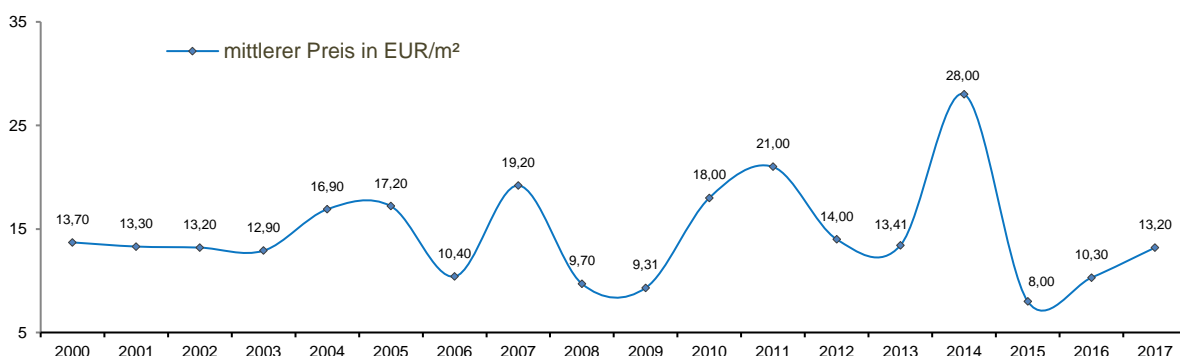
Der Gesamtumsatz (Vertragsvorgänge, Flächenumsatz, Geldumsatz) ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum nochmals deutlich angestiegen. Während sich der Flächenumsatz um ca. 55 % erhöht hat, ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 37 % gestiegen. Der mittlere Kaufpreis aller gewerblichen Bauflächen lag im Jahr 2017 bei 12,00 EUR/m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Flächengröße betrug etwa 10.887 m<sup>2</sup>.

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

Die Analyse dieser Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

mittlere Fläche:	11.820 m <sup>2</sup>
mittlerer Preis:	13,00 EUR/m <sup>2</sup>
Preisspanne:	4,00 EUR/m <sup>2</sup> - 45,00 EUR/m <sup>2</sup>

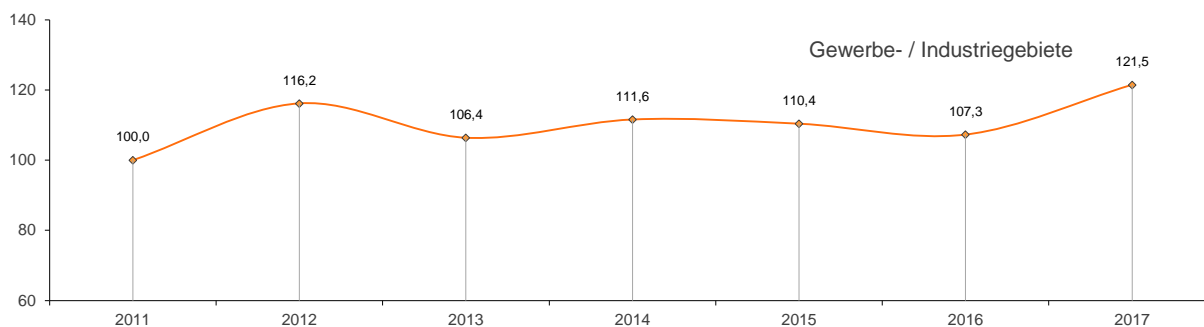
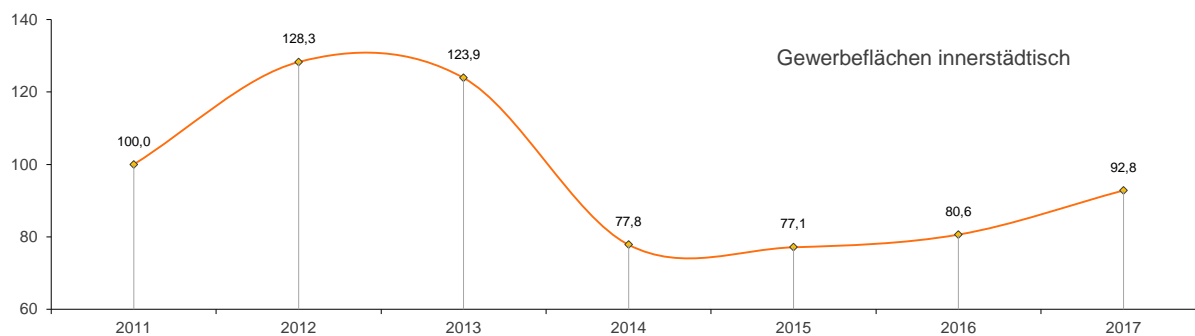
Entwicklung der Durchschnittspreise für selbstständig nutzbare gewerbliche Bauflächen:



### 5.4.2 Bodenpreisindexreihen

Für gewerbliche Bauflächen wurden zwei Indexreihen bezogen auf das Basisjahr 2011 anhand der beschlossenen Bodenrichtwerte fortgeschrieben.





## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

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

Eine Analyse der Kauffälle (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) der Jahre 2015 bis 2017 stellt sich wie folgt dar:

Bauerwartungsland: 30 % vom Bodenrichtwert (18 Kauffälle)

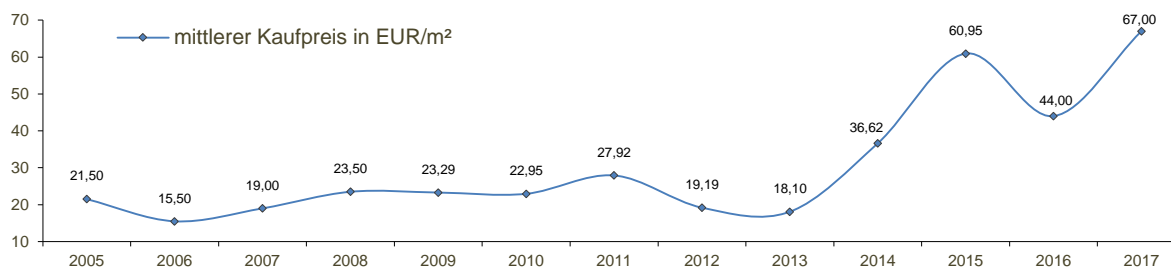
Rohbauland: 60 % vom Bodenrichtwert (39 Kauffälle)

## 5.6 Sonstiges Bauland

### Unbebaute Wochenend-/Ferienhausgrundstücke

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 23 Verträge (2016/19 Verträge) für Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Wegen der unterschiedlichen Lagequalität dieser Grundstücke können sich die jährlichen mittleren Preise stark unterscheiden. Im Berichtszeitraum wurde ein durchschnittlicher Preis von 67,00 EUR/m<sup>2</sup> (2016/44,00 EUR/m<sup>2</sup>) ermittelt, der deutlich über dem mittleren Bodenrichtwert (Stichtag 31.12.2016) von 46,00 EUR/m<sup>2</sup> liegt. Die Flächengröße betrug im Durchschnitt 826 m<sup>2</sup> (2016/656 m<sup>2</sup>) bei einer Kaufpreisspanne von 5,00 bis 190,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der mittleren Kaufpreise im Zeitraum von 2005 bis 2017 im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:



Für Erholungsgrundstücke wurden durch den Gutachterausschuss 93 zonale Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2017) aus Kaufpreisen bzw. mittels intersubjektiver Schätzung ermittelt und beschlossen.

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

Erholungswert	Werte der intersubjektiven Schätzung
einfacher Erholungswert	7,00 EUR/m²
mittlerer Erholungswert	15,00 EUR/m²
guter Erholungswert	25,00 EUR/m²
guter bis Tendenz zu sehr gutem Erholungswert	45,00 EUR/m²
sehr guter Erholungswert	60,00 EUR/m²

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 Erholungswert mit Tendenz zu sehr gutem Erholungswert:**

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

**sehr guter Erholungswert:**

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

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

## 5.7 Sonderauswertungen

### Arrondierungsflächen

Seit 2014 werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin die Arrondierungsflächen in der Kaufpreissammlung für eine Sonderauswertung entsprechend gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um selbstständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 51 Kauffälle dahingehend untersucht werden, wie sich das prozentuale Verhältnis des Kaufpreises zum Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Erwerbs darstellt. Dabei wurden nur Kauffälle unter 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche berücksichtigt.

Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert:

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittspreis in % des Bodenrichtwertes	Preisspanne in % des Bodenrichtwertes	
			Min	Max
baurechtlich notwendige Flächen	13	85	30	150
baurechtlich nicht notwendige Flächen	38	100	3	180
Zukauf Hausgärten (Fläche ≤ 1.000 m <sup>2</sup> )	27	35	4	73

### 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 2014 bis 2017 bei angrenzenden Baugebieten mit Bodenrichtwerten bis 20,00 EUR/m<sup>2</sup>, als marktgerecht anwendbar.

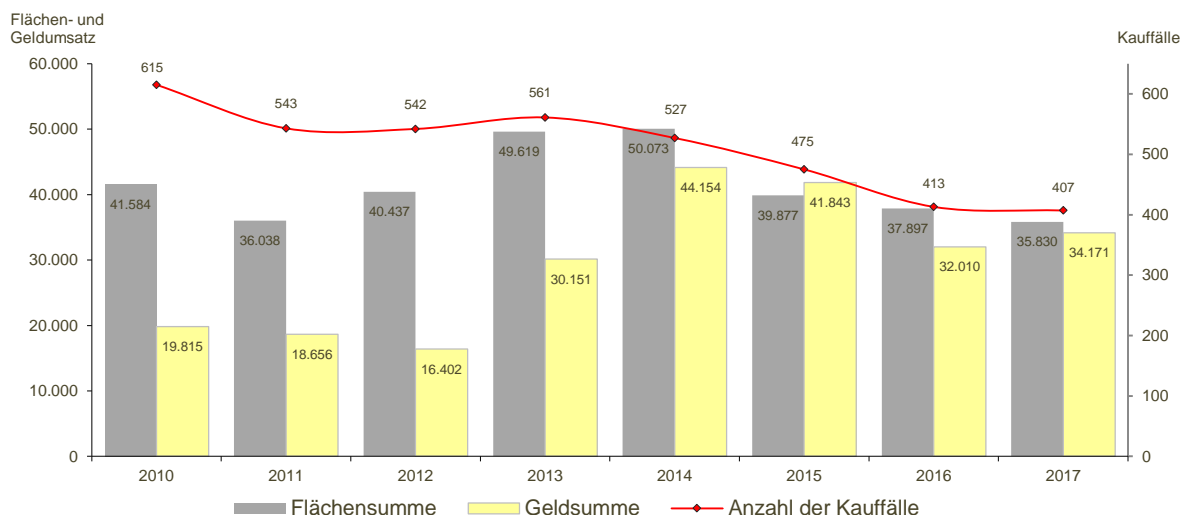
Vergleichsfaktor für **Wohnbauland im Außenbereich** in Bezug auf den Bodenrichtwert der angrenzenden Siedlungslage:

Bodenrichtwert im angrenzenden Baugebiet	Vergleichsfaktor
< 10,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,8
10,00 bis 20,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,5
Mittel:	0,6

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

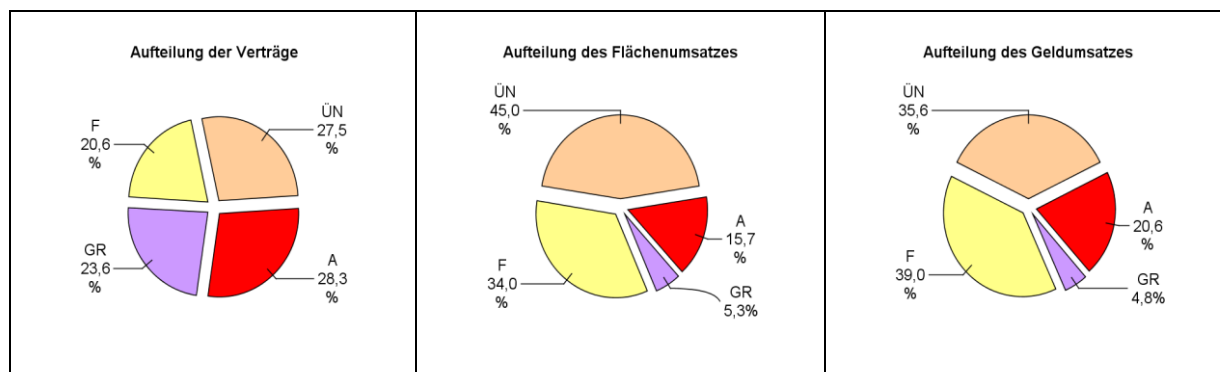
### 6.1 Allgemeines

§ 5 Abs. 1 ImmoWertV definiert die land- und forstwirtschaftlichen Flächen nach ihrem Entwicklungszustand als Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. Anzahl und Flächenumfang sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken, während sich der Geldumsatz um fast 7 % erhöht hat.

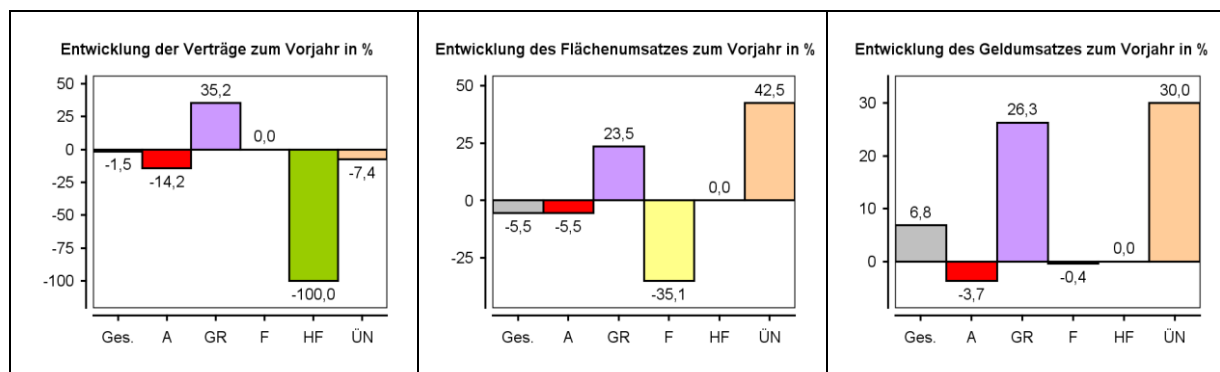


Die durchschnittliche Flächengröße im Berichtszeitraum betrug 88.034 m<sup>2</sup> (2016/91.761 m<sup>2</sup>) und der mittlere Preis 0,96 EUR/m<sup>2</sup> (2016/0,89 EUR/m<sup>2</sup>).

Anteil einzelner Nutzungen am Gesamtumsatz und Entwicklung zum Vorjahr:



● Ges.-Gesamt ● A-Acker ● GR-Grünland  
 F-Forstwirtschaft ● HF-Höfe ● ÜN-übrige Nutzung

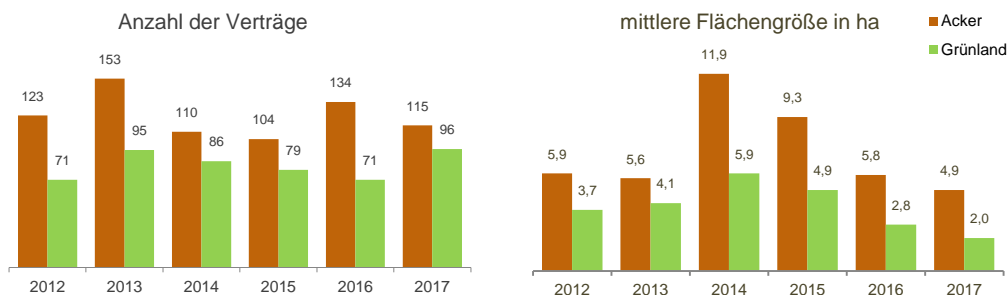


## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Im Berichtszeitraum konnten die Daten von insgesamt 211 Erwerbsvorgängen für reine Acker- und Grünlandflächen (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Über 90 % dieser Flächen wurden durch Kauf erworben. Der Anteil der Zwangsversteigerungen lag unter 3 %. Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster betrug die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2017 insgesamt 138.014 ha. Das sind 55 % der Fläche des gesamten Landkreises.

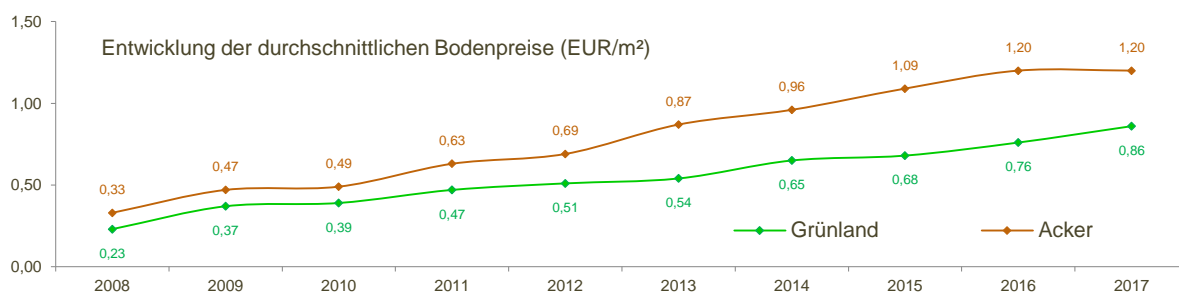
Der Anteil einzelner Nutzungsarten an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:

<b>Acker:</b>	93.277 ha (68 %)
<b>Grünland:</b>	41.270 ha (30 %)
<b>Unland:</b>	1.588 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> die weniger als 10 % andere Nutzungen beinhalten.



Mittlere Kaufpreise nach Anbaueignung (Ackerzahl):

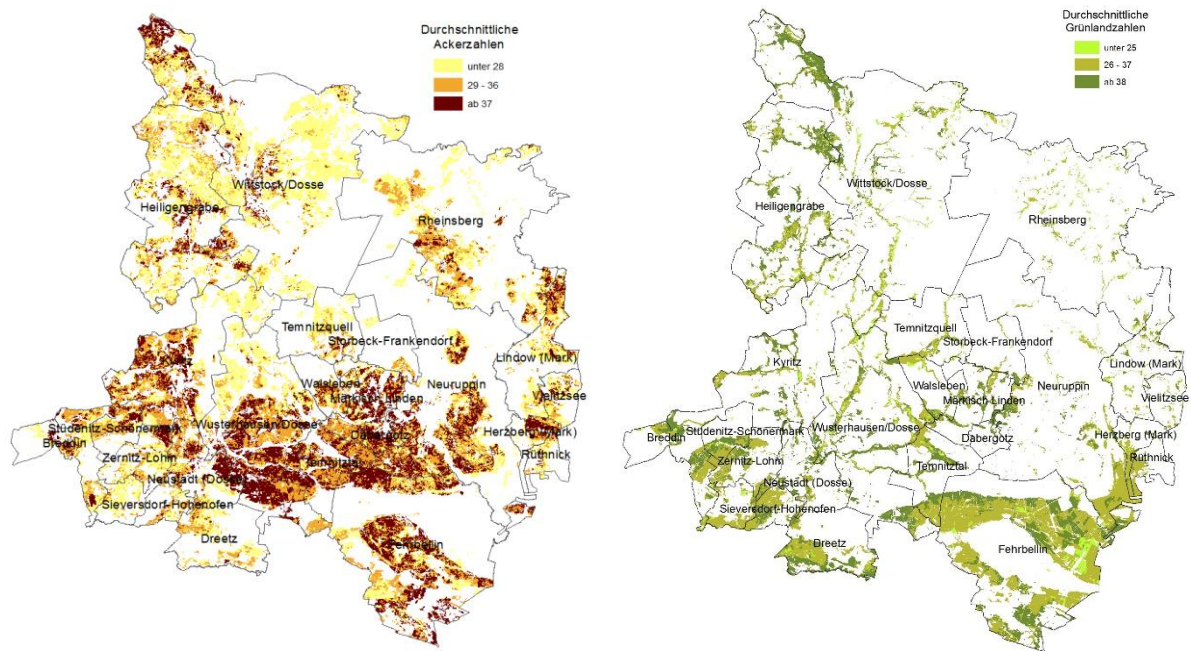
Nutzungsart	Jahr	Kauffälle	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>	mittlerer Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup>
Ackerland (AZ ≤ 28)	2016	53	0,25 – 1,70	0,92
	2017	37	0,52 – 2,05	1,14
Ackerland (AZ 29 - 36)	2016	54	0,50 – 2,26	1,21
	2017	34	0,68 – 2,10	1,30
Ackerland (AZ ≥ 37)	2016	27	0,50 – 1,90	1,08
	2017	13	0,68 – 1,95	1,18

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)	2016	4	0,10 – 0,60	0,48
	2017	keine		
Grünland (GZ 26 - 37)	2016	52	0,27 – 1,81	0,75
	2017	51	0,39 – 1,70	0,88
Grünland (GZ ≥ 38)	2016	15	0,60 – 1,25	0,81
	2017	10	0,48 – 1,00	0,78

Die Abhängigkeit der Kaufpreise von der Ertragsfähigkeit der Böden wurde im Berichtszeitraum nicht untersucht. Eine Untersuchung früherer Jahre ergab keine Abhängigkeit.

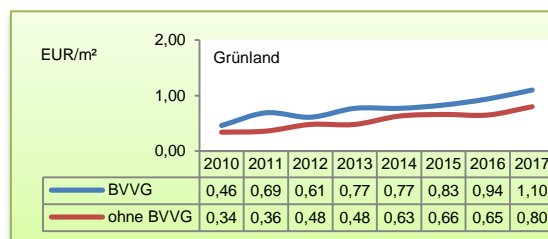
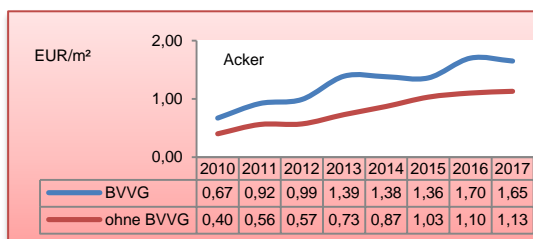
Ertragsfähigkeit der Acker- und Grünlandflächen im Landkreis



**BVVG Verkäufe**

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

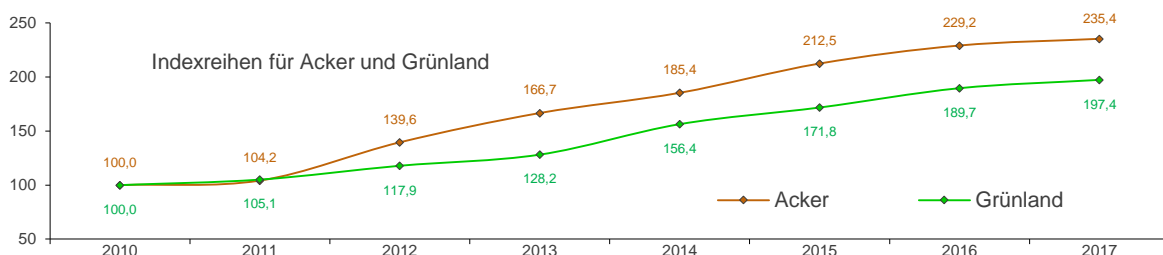
Entwicklung der mittleren Kaufpreise 2010 bis 2017 (gewöhnlicher Geschäftsverkehr):



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

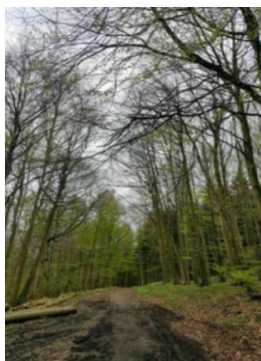
**6.2.2 Bodenpreisindexreihen**

Für Acker und Grünland wurden die Indexreihen aus den Jahresmittelwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2010) weiter fortgeschrieben. Sie sind zum 1. Januar des Jahres ermittelt und beziehen sich auf selbstständige Grundstücke (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) mit einer Flächengröße ab 2.500 m².



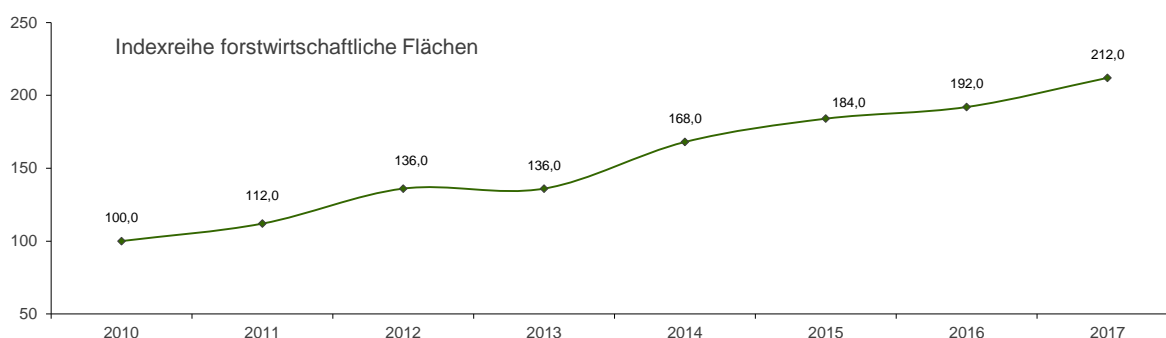


### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen



Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 81.612 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Somit beträgt der Anteil an der Gesamtfläche des Landkreises rund 32 %.

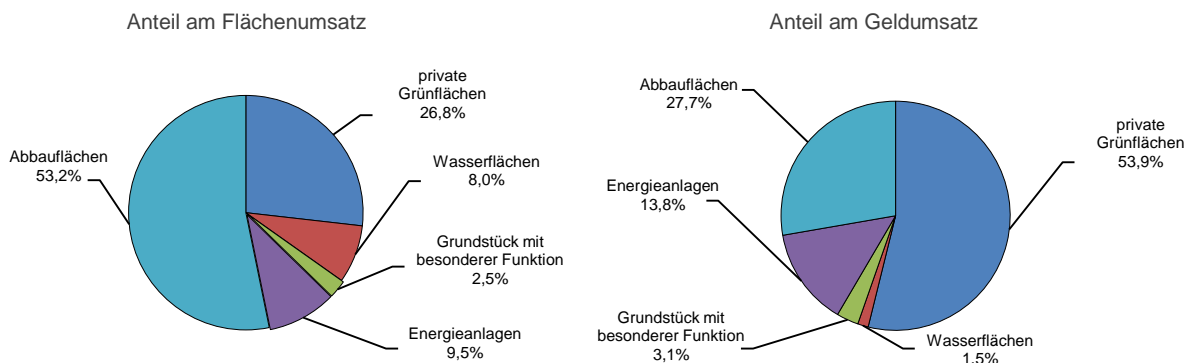
Die Analyse von 53 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße ab 2.500 m<sup>2</sup> ergab einen mittleren Kaufpreis von 0,58 EUR/m<sup>2</sup> (einschließlich Baumbestand) bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 11,7 ha. Der Durchschnittspreis des Vorjahres betrug 0,54 EUR/m<sup>2</sup>. Der mittlere Kaufpreis bei den Waldflächen ist also im Vergleich zum Vorjahr nochmals angestiegen.



### 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

- Abbauflächen (u.a. Kiesgrube)
- 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 129 Kauffälle erfasst, das sind 3,0 % weniger als im Vergleichszeitraum 2016. Der Flächenumsatz bei den sonstigen unbebauten Grundstücken ist mit ca. 87 ha (2016/64 ha) nochmals deutlich angestiegen. Die mittlere Flächengröße betrug 6.712 m<sup>2</sup> (2016/4.825 m<sup>2</sup>). Dagegen ist der Geldumsatz sehr stark zurückgegangen (-46,4 %).

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	93	2.494	7,86
• Hausgärten (einschließlich Arrondierung)	31	390	5,93
• Eigentumsgärten/Kleingärten*	26	1.314	6,27
• Private Grünfläche	24	1.872	8,94
Wasserflächen	11	6.282	0,39
• Private Gräben	7	5.165	0,24
Grundstück mit besonderer Funktion	15	1.204	3,24
• Grundstück mit Schutzeinrichtung (Deich)	3	2.590	1,53
• Private Wege	12	766	3,95
Grundstück für Energieanlagen	6	13.696	4,35
• Biogasanlagen	3	22.297	3,17
• Photovoltaikanlage	3	5.094	5,54

\* nur Kauffälle ohne Baulichkeiten (Gartenlaube)

Für die Bewertung privater Grünflächen wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Die Analyse der Verkäufe (23 geeignete Kauffälle), die einer Bodenrichtwertzone zugeordnet werden konnten, ergab eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert im Mittel von ca. 45 %, bei einer Spanne von 5 % bis 147 %.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Grünflächen in unmittelbarer Seenähe deutlich über dem Bodenrichtwert veräußert werden. Wegen der geringen Anzahl dieser Kauffälle kann jedoch keine Einzeluntersuchung erfolgen.

Durchschnittspreise für Verkäufe von ausgewählten sonstigen unbebauten Flächen:

Grundstücksart	Anzahl der Kaufverträge	Mittlerer Preis EUR/m <sup>2</sup>	Preisspanne EUR/m <sup>2</sup>
Wasserflächen	6	0,25	0,01 – 0,70
Unland	5	0,20	0,12 – 0,30

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

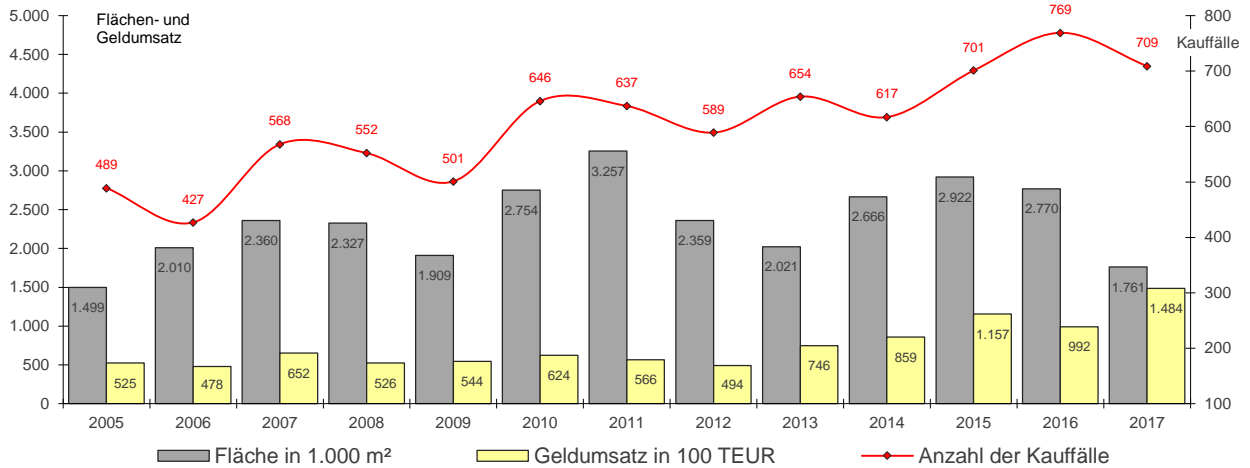
Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Faktor zum Bodenrichtwert	Spanne % zum Bodenrichtwert
Hausgärten-Städte	4	0,20	4 bis 26
Hausgärten-Dörfer	22	0,35	22 bis 73
Eigentums- und Dauerkleingärten-Städte	15	0,15	2 bis 20
Eigentums- und Dauerkleingärten-Dörfer	2	0,30	31 bis 33

## 8 Bebaute Grundstücke

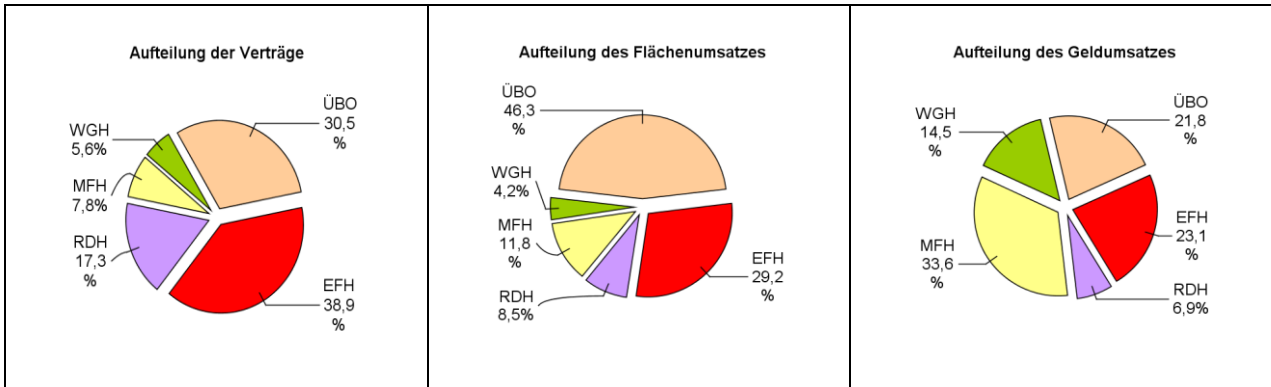
### 8.1 Allgemeines

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 2017 insgesamt 709 Kauffälle für bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das sind 7,8 % weniger als im Vorjahr. Obwohl deutlich weniger Fläche veräußert (-36 %) wurde, ist der Geldumsatz um fast 50 % gestiegen.



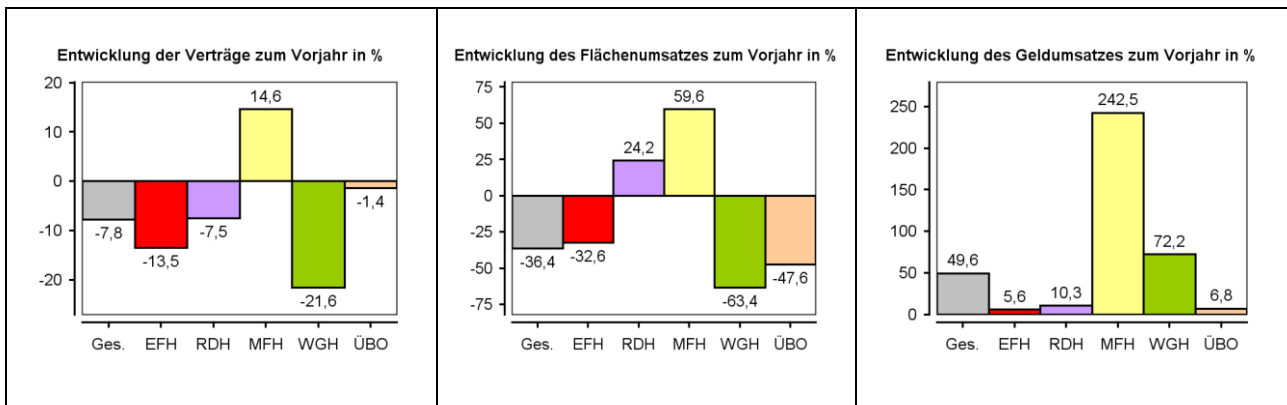
### Anteil der Gebäudearten am Gesamtumsatz



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

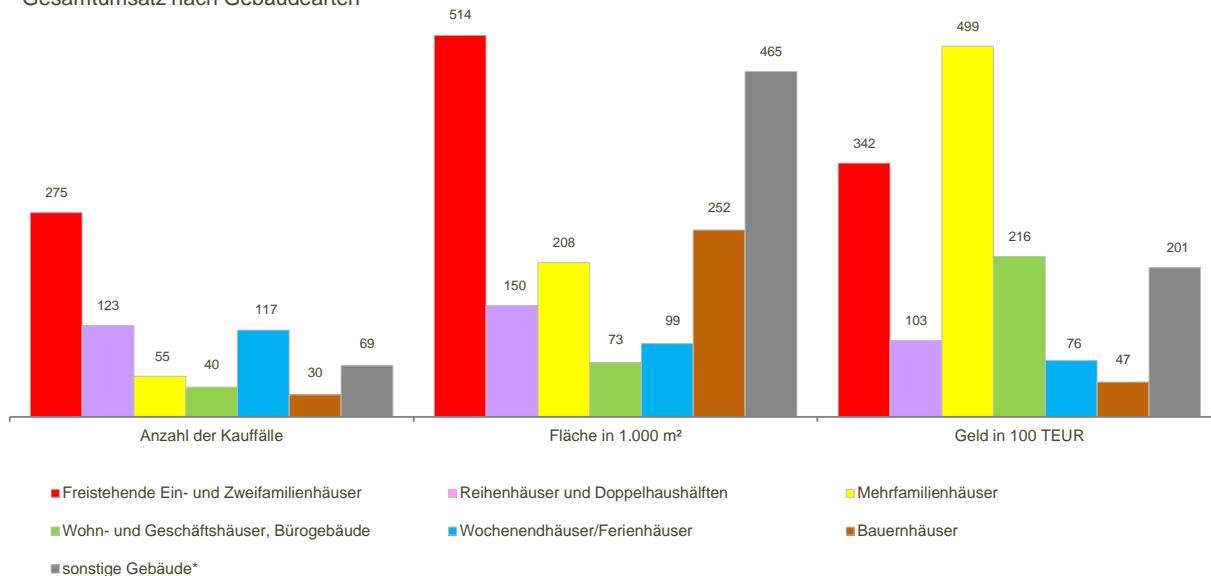
\*Wochenend-, Ferien-, Bauernhäuser und sonstige Gebäude, wie Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitzwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen u.a.

### Entwicklung der einzelnen Gebäudearten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum



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

Gesamtumsatz nach Gebäudearten

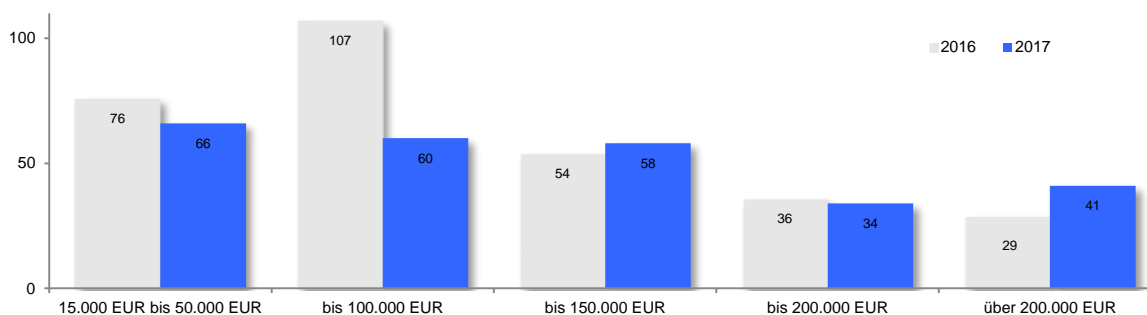


\*z.B. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitzwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen u.a.

## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Berichtszeitraum 275 Verträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 43 Verträge weniger als im Vorjahreszeitraum. Während beim Flächenumsatz ein Rückgang von ca. 30 % zu verzeichnen ist, hat sich der Geldumsatz leicht erhöht (5,6 %).

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



### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

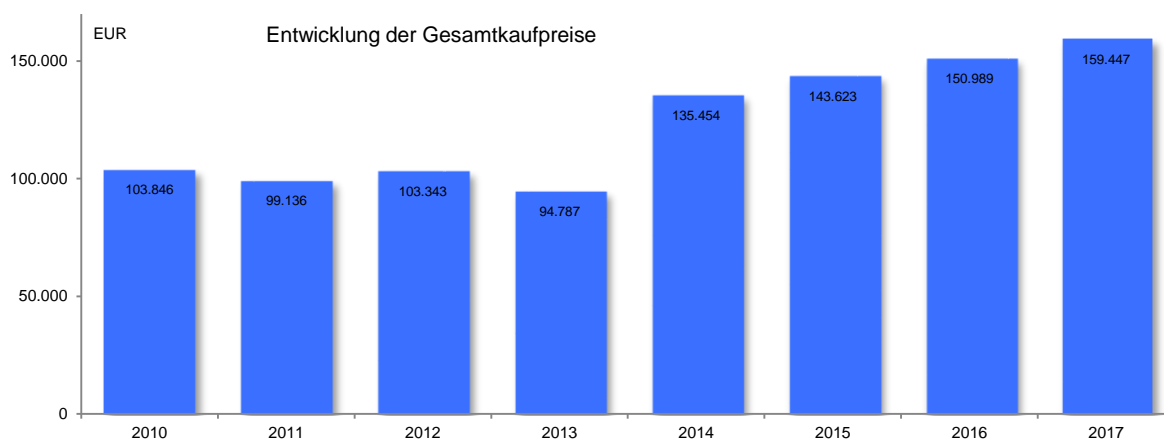
Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 118 Verkäufe mit freistehenden Einfamilienhäusern, einschließlich der Siedlungs- und Landhäuser, und 5 Kauffälle bebaut mit Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (mit Angabe der Wohnfläche) erfasst und ausgewertet werden.

#### Ein-/Zweifamilienhäuser:

mittlere Grundstücksgröße:	1.583 m²	[1.414 m²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	159.400 EUR	[151.000 EUR]
Kaufpreisspanne:	35.000 EUR – 1.050.000 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	2016	33	1910	136.200	149	917
	2017	42	1906	114.100	156	794
Baujahr 1949 bis 1990	2016	66	1969	129.600	131	984
	2017	39	1970	141.800	155	941
Baujahr 1991 bis 2013/14	2016	37	2000	197.100	137	1.407
	2017	36	2000	224.500	145	1.486
Baujahr ab 2014/15	2016	2	2014	250.000	124	2.059
	2017	4	2016	219.900	97	2.264



**Ein-/Zweifamilienhäuser in Eigenheimgebieten (20 Kauffälle):**

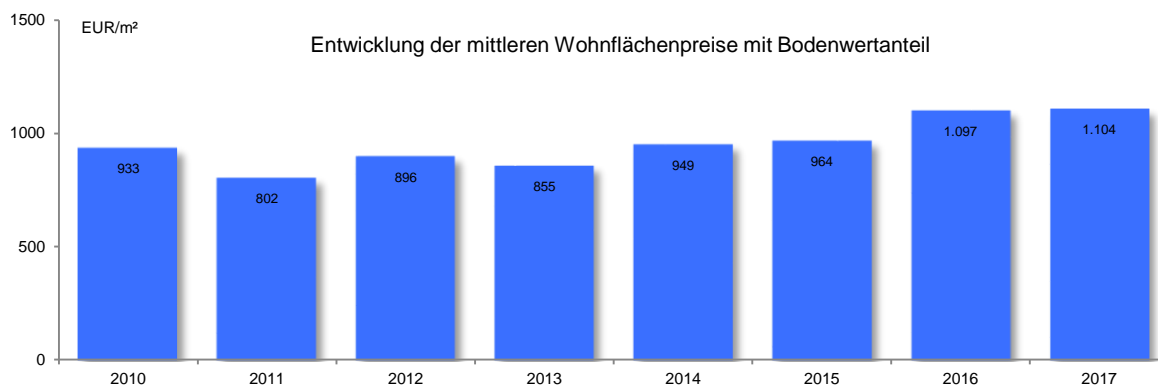
mittlere Wohnfläche :	162 m <sup>2</sup>	[132 m <sup>2</sup> ]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil :	1.492 EUR/m <sup>2</sup>	[1.583 EUR/m <sup>2</sup> ]
Kaufpreisspanne:	630 EUR/m <sup>2</sup> – 3.500 EUR/m <sup>2</sup>	
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	1.030 EUR/m <sup>2</sup>	[1.111 EUR/m <sup>2</sup> ]

[\[ \] Werte des Vorjahres](#)

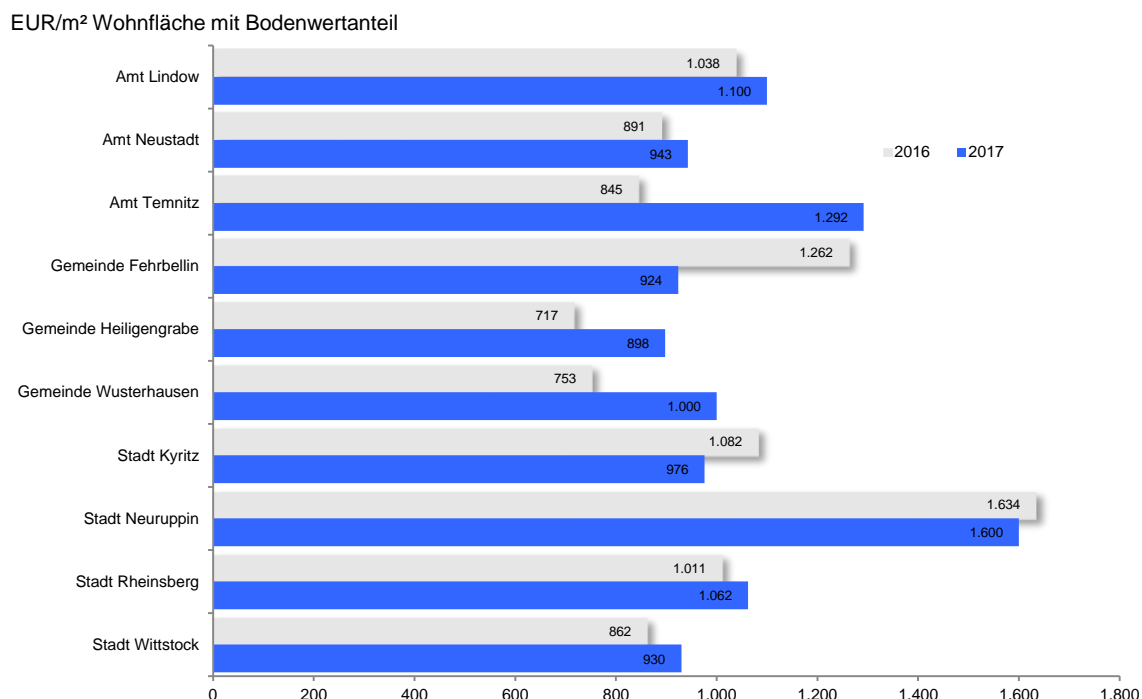
**Ein-/Zweifamilienhäuser gemischte Nutzung in dörflicher und städtischer Lage (103 Kauffälle):**

mittlere Wohnfläche :	149 m <sup>2</sup>	[138 m <sup>2</sup> ]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil :	1.017 EUR/m <sup>2</sup>	[932 EUR/m <sup>2</sup> ]
Kaufpreisspanne:	300 EUR/m <sup>2</sup> – 3.005 EUR/m <sup>2</sup>	
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	874 EUR/m <sup>2</sup> *	[802 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 Drempele 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:	01.01.2016 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2017
Bodenrichtwertbereich:	3,00 €/m <sup>2</sup> - 55,00 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup> - 60,00 €/m <sup>2</sup>	25,00 €/m <sup>2</sup> - 195,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	450 m <sup>2</sup> bis 3.750 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup> bis 2.500 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup> bis 1.990 m <sup>2</sup>
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle:	107 (Vorjahr 107)	58 (Vorjahr 57)	43 (Vorjahr 43)

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

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

	Zeitraum 2012 - 2014	Zeitraum 2014 - 2015	Zeitraum 2015 - 2016	Zeitraum 2016 - 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>0,99</b> (84 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>0,96</b> (39 Kauffälle)
<b>Neuruppin/Alt Ruppin</b>	<b>0,80</b> (25 Kauffälle)	<b>0,92</b> (23 Kauffälle)	<b>1,00</b> (28 Kauffälle)	<b>1,08</b> (21 Kauffälle)

Untersuchungen der Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren für EFH/ZFH/Villa in den Regionen des Landkreises (Verwaltungsgrenzen):

Städte	Zeitraum 2015 -2016		Zeitraum 2016 -2017	
	Kauffälle	Orientierungsfaktor zur Marktanpassung	Kauffälle	Orientierungsfaktor zur Marktanpassung
Fehrbellin	10	0,98	4	1,04
Kyritz	10	0,90	12	1,00
Lindow	6	0,97	3	0,95
Neustadt	4	0,92	4	0,84
Neuruppin	28	1,00	21	1,08
Rheinsberg	4	0,98	5	0,97
Wittstock	10	0,92	7	0,97
Wusterhausen	3	0,87	4	0,84
<b>Städte insgesamt</b>			<b>60</b>	<b>1,00</b>

Dorflage	Kauffälle 2016 - 2017	Orientierungsfaktor zur Marktanpassung
Gemeinde Fehrbellin	15	1,01
Gemeine Heiligengrabe Stadt Wittstock	16	0,94
Stadt Kyritz Amt Neustadt Gemeinde Wusterhausen	12	0,97
Amt Lindow Stadt Rheinsberg	18	0,99
Stadt Neuruppin	11	1,07
Amt Temnitz	12	0,97
<b>Dörfer insgesamt</b>	<b>84</b>	<b>0,99</b>

Einzeluntersuchung des Sachwertfaktors in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert der freistehenden EFH/ZFH in den Städten ohne Neuruppin:

vorläufiger Sachwert in EUR	Anzahl der Kaufverträge	Sachwertfaktor	normiertes Kaufpreismittel in EUR	Vergleichsfaktor EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwert
bis 150.000	15	1,03	136.100	865
150.001 bis 200.000	16	0,95	166.400	1.051
200.001 bis 250.000	4	0,89	187.400	1.260
250.001 bis 300.000	4	0,88	238.700	1.414

Einzeluntersuchung des Sachwertfaktors in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert der freistehenden EFH/ZFH in Neuruppin:

vorläufiger Sachwert in EUR	Anzahl der Kaufverträge	Sachwertfaktor	normiertes Kaufpreismittel in EUR	Vergleichsfaktor EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwert
bis 150.000	2	1,10	152.500	1.379
150.001 bis 200.000	5	1,24	217.000	1.189
200.001 bis 250.000	6	1,07	238.300	1.202
250.001 bis 300.000	3	0,89	237.900	1.588
über 300.000	5	1,04	396.200	1.502

Einzeluntersuchung des Sachwertfaktors in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert der freistehenden EFH/ZFH in den Dörfern:

vorläufiger Sachwert in EUR	Anzahl der Kaufverträge	Sachwertfaktor	normiertes Kaufpreismittel in EUR	Vergleichsfaktor EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwert
bis 100.000	13	1,05	80.900	719
100.001 bis 150.000	36	1,03	128.900	1.003
150.001 bis 200.000	24	0,91	157.300	1.023
200.001 bis 250.000	9	0,89	211.500	1.161

### 8.2.3 Vergleichsfaktoren

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

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

<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

<b>Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt aus den Kaufpreisen nach Standardstufen</b>								
<b>Standardstufe 2</b>	<b>Dörfer</b>			<b>Städte</b> (ab 2016 ohne Neuruppin)			<b>Neuruppin</b>	
Untersuchungszeitraum	2014 - 2015	2015 - 2016	2016 - 2017	2014 - 2015	2015 - 2016	2016 - 2017	2015 - 2016	2016 - 2017
Anzahl Kauffälle	43	45	36	29	22	12	10	5
Mittlerer Kaufpreis in EUR	118.500	111.200	124.800	147.100	116.600	139.100	223.800	201.700
mittlere Grundstücksfl. (m <sup>2</sup> )	1.577	1.603	1.797	898	1.113	876	1.227	1.350
mittlere Wohnfl. (m <sup>2</sup> )	156	134	131	142	140	140	147	151
<b>Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> Wohnfl. (ohne BW)</b>	<b>656</b>	<b>713</b>	<b>830</b>	<b>779</b>	<b>720</b>	<b>852</b>	<b>972</b>	<b>963</b>
Spanne EUR/m <sup>2</sup> Wohnfl. (ohne BW)	542 bis 787	298 bis 1.203	518 bis 1.534	700 bis 895	402 bis 1.069	634 bis 1.147	720 bis 1.342	844 bis 1.018
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>	<b>0,87</b>		<b>0,97</b>	<b>0,90</b>		<b>0,97</b>	<b>1,03</b>	<b>0,95</b>
<b>Standardstufe 3</b>	<b>Dörfer</b>			<b>Städte</b> (ab 2016 ohne Neuruppin)			<b>Neuruppin</b>	
Untersuchungszeitraum	2014 - 2015	2015 - 2016	2016 - 2017	2014 - 2015	2015 - 2016	2016 - 2017	2015 - 2016	2016 - 2017
Anzahl der Kauffälle	42	39	39	17	19	21	12	8
mittlerer Kaufpreis (EUR)	145.600	166.500	162.400	184.000	159.300	154.700	215.800	243.400
mittlere Grundstücksfl. (m <sup>2</sup> )	1.195	1.857	1.604	866	1.274	907	963	886
mittlere Wohnfl. (m <sup>2</sup> )	143	142	133	152	130	133	152	156
<b>Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> Wohnfl. (ohne BW)</b>	<b>921</b>	<b>1.037</b>	<b>1.030</b>	<b>979</b>	<b>1.031</b>	<b>1.026</b>	<b>1.124</b>	<b>1.284</b>
Spanne EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne BW)	784 bis 1.111	536 bis 1.844	607 bis 1.534	872 bis 1.086	757 bis 1.628	656 bis 1.628	555 bis 1.665	948 bis 1.665
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>	<b>0,93</b>		<b>1,00</b>	<b>0,97</b>		<b>0,95</b>	<b>1,04</b>	<b>1,16</b>

Standardstufe 4	Dörfer			Städte <small>(ab 2016 ohne Neuruppin)</small>			Neuruppin	
Untersuchungszeitraum	2014 - 2015	2015 – 2016	2016 - 2017	2014 - 2015	2015 - 2016	2016 - 2017	2015 - 2016	2016 - 2017
Anzahl der Kauffälle	5	6	9	7	6	5	6	7
mittlerer Kaufpreis (EUR)	156.500	226.700	214.800	216.900	233.500	204.800	224.900	240.400
mittlere Grundstücksfl. (m <sup>2</sup> )	1.046	1.388	1.687	1.143	1.201	1.399	992	582
mittlere Wohnfl.(m <sup>2</sup> )	124	151	136	163	163	126	152	108
<b>Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne BW)</b>	<b>1.163</b>	<b>1.426</b>	<b>1.483</b>	<b>1.142</b>	<b>1.272</b>	<b>1.361</b>	<b>1.310</b>	<b>1.518</b>
Spanne EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne BW)	1.284 bis 1.861	1.234 bis 1.667	1.121 bis 1.884	1.013 bis 1.308	1.004 bis 1.658	1.004 bis 1.602	1.010 bis 1.579	1.331 bis 1.907
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>	<b>0,96</b>		<b>1,06</b>	<b>0,98</b>		<b>1,00</b>	<b>0,87</b>	<b>1,05</b>

#### 8.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

Für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen steht den regionalen Gutachterausschüssen häufig keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen zur Verfügung. Aus diesem Grund hat der Obere Gutachterausschuss auf der Grundlage eines landeseinheitlichen Erfassungs- und Auswertemodells überregionale durchschnittliche Liegenschaftszinssätze mittels des Programms „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

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

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

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte beträgt bei 125 untersuchten Kauffällen im Mittel 4,2 % (Auswertzeitraum 2015 – 2017). Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und gegebenenfalls angepasst werden.

Nachfolgend das Modell zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge:

<b>Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen</b>				
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt				
<b>Grundstücksarten</b> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern				
<b>Rohrertrag</b> tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge: sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)				
<b>Wohn- bzw. Nutzfläche</b> - auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet				
<b>Bewirtschaftungskosten:</b> (entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB)				
<b>Verwaltungskosten:</b>				
<b>Zeitraum</b>	<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>	<b>gewerbliche Nutzung</b>
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €
	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
<b>Instandhaltungskosten:</b>				
<b>Zeitraum</b>	<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>	
	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
	ab 01.01.2015	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €
	ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €
ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>	84 €	25 €	
<b>Zeitraum</b>	<b>Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</b>			
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%
	ab 01.01.2015	3,3 €/m <sup>2</sup>	5, 5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>
ab 01.01.2016	3,3 €/m <sup>2</sup>	5, 5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>	
ab 01.01.2017	3,3 €/m <sup>2</sup>	5, 6 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>	
<b>Mietausfallwagnis:</b> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %				

<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	- Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . . .): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL)
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren
<b>Bodenwert</b>	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat erste eigene Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz bei Einfamilienhäusern durchgeführt. Diese werden entsprechend den vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten sind aus dem Jahr 2017 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert. Diese Kauffälle sind nicht in der landesweiten Auswertung enthalten.

Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser im Landkreis Ostprignitz-Ruppin Datenbasis 2017			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
90 Kauffälle			
Bodenwert [EUR/m²]	3,00 bis 195,00	31,00	<b>2,7</b> <b>(0,2 – 8,0)</b>
Wohn- und Nutzfläche [m²]	83 bis 279	143	
Restnutzungsdauer [Jahre]	19 bis 73	38	
Rohertragsfaktor	8,3 bis 32,7	19,1	
Monatliche Nettokaltmiete [EUR/m² Wohn-u. Nutzfläche]	4,00 bis 10,00	4,97	

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser stellen nur Orientierungsgrößen dar, da üblicherweise Einfamilienhäuser zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.

### 8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden im Berichtszeitraum insgesamt 123 Kauffälle erfasst, das sind 7,5 % weniger als im Vorjahr. Der Anteil dieser Gebäudearten am Gesamtumsatz aller bebauten Flächen beträgt etwa 17 %. Obwohl weniger Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert wurden, sind der Flächenumsatz um 24 % und der Geldumsatz um 10 % gestiegen.

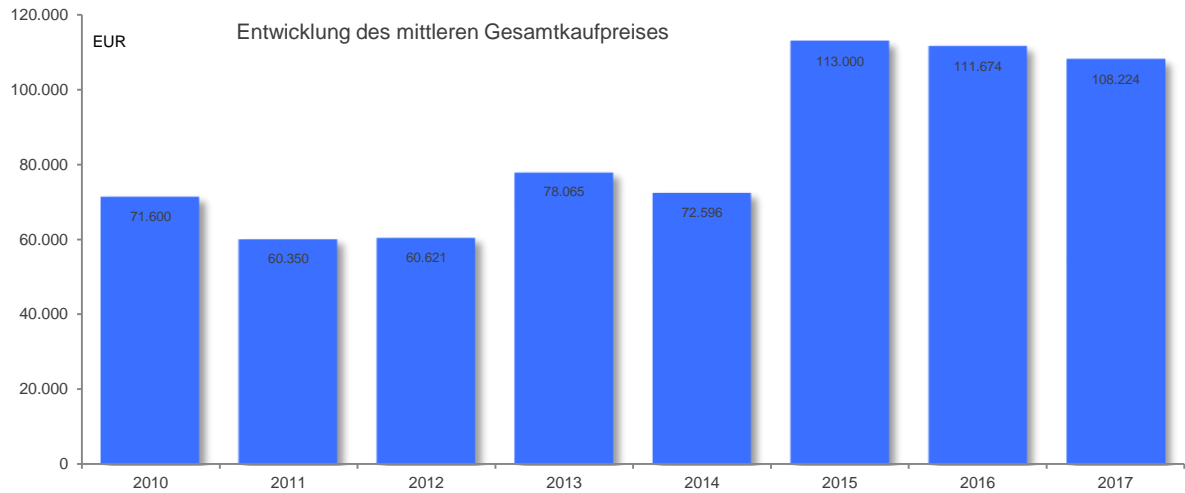
#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

##### Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

mittlere Grundstücksgröße:	836 m²	[894 m²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	108.200 EUR	[111.700 EUR]
Kaufpreisspanne:	20.000 EUR - 225.000 EUR	

[ ] Werte des Vorjahres



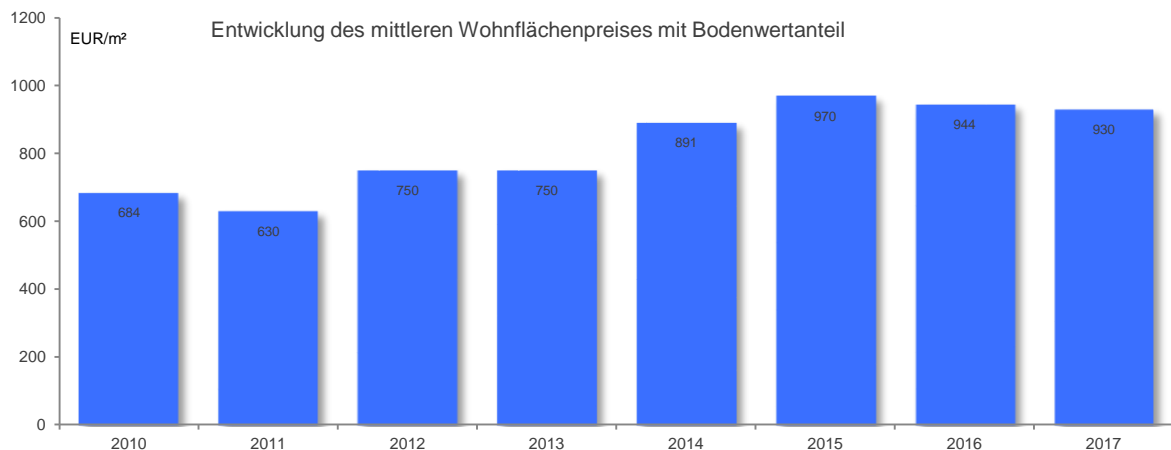
Baualterklassen	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR]	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis* [EUR/m <sup>2</sup> ]
Baujahr bis 1948	33 (30)	1907 (1909)	108.000 (98.000)	126 (126)	918 (806)
Baujahr 1949 bis 1990	11 (9)	1960 (1980)	105.700 (121.000)	117 (111)	930 (1.098)
Baujahr 1991 bis 2014	2 (7)	2000 (1999)	125.000 (161.000)	117 (121)	1.134 (1.336)
Baujahr ab 2014	0 (0)				

\* Mit Bodenwertanteil ( ) = Werte des Vorjahres

### Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

mittlere Wohnfläche:	123 m <sup>2</sup>	[122 m <sup>2</sup> ]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil:	930 EUR/m <sup>2</sup>	[944 EUR/m <sup>2</sup> ]
Kaufpreisspanne:	220 EUR/m <sup>2</sup> – 1.596 EUR/m <sup>2</sup>	
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	739 EUR/m <sup>2</sup>	[800 EUR/m <sup>2</sup> ]

[ ] Werte des Vorjahres





### 8.3.2 Sachwertfaktoren

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

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

	Zeitraum 2012 - 2014	Zeitraum 2014 - 2015	Zeitraum 2015 - 2016	Zeitraum 2016 - 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>1,01</b> <b>(23 Kauffälle)</b>
<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>1,10</b> <b>(13 Kauffälle)</b>
<b>Neuruppin und Alt Ruppin</b>	<b>0,83</b> (18 Kauffälle)	<b>1,02</b> (12 Kauffälle)	<b>1,10</b> (15 Kauffälle)	<b>1,16</b> <b>(20 Kauffälle)</b>

#### Untersuchung des Sachwertfaktors in Abhängigkeit von der Lage der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Dörfern des Landkreises:

Dorflagen	Kauffälle 2016 - 2017	Orientierungsfaktor zur Marktanpassung
Gemeinde Heiligengrabe Stadt Wittstock	6	0,97
Stadt Kyritz Amt Neustadt Gemeinde Wusterhausen	3	0,76
Amt Lindow Stadt Rheinsberg	4	1,13
Stadt Neuruppin Gemeinde Fehrbellin Amt Temnitz	10	1,05
<b>Dörfer insgesamt</b>	<b>23</b>	<b>1,01</b>

#### Untersuchung des Sachwertfaktors in Abhängigkeit von der Lage der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten des Landkreises:

Stadtlagen	Kauffälle 2016 - 2017	Orientierungsfaktor zur Marktanpassung
Gemeinde Fehrbellin Stadt Neuruppin und Alt Ruppin	21	1,16
Stadt Kyritz Stadt Neustadt Stadt Wusterhausen Stadt Wittstock	8	1,10
Stadt Lindow Stadt Rheinsberg	4	1,09
<b>Städte insgesamt</b>	<b>33</b>	<b>1,14</b>

#### Untersuchung des Sachwertfaktors in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Dörfern des Landkreises:

vorläufiger Sachwert in EUR	Anzahl der Kaufverträge	Sachwertfaktor	normiertes Kaufpreismittel in EUR	Vergleichsfaktor EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwert
bis 100.000	8	1,15	71.700	857
100.001 bis 150.000	12	0,99	108.700	952
über 150.000	3	0,70	177.100	708

**Untersuchung des Sachwertfaktors in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten des Landkreises:**

vorläufiger Sachwert in EUR	Anzahl der Kaufverträge	Sachwertfaktor	normiertes Kaufpreismittel in EUR	Vergleichsfaktor EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwert
bis 100.000	9	1,28	103.300	781
100.001 bis 150.000	15	1,11	108.700	881
150.001 bis 200.000	7	1,07	174.100	938
über 200.000	2*			

\*keine Auswertung wegen zu geringer Anzahl an Kauffällen

**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.

<b>Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt aus den Kaufpreisen 2014/2015 bzw. 2015/2016 nach Standardstufen in den Städten und Dörfern des Landkreises</b>		
<b>Standardstufe 2</b>		
Untersuchungszeitraum	<b>2014 – 2015</b>	<b>2015 – 2016</b>
Kaufpreise (Anzahl)	17	20
mittlerer Kaufpreis (EUR)	110.600	108.100
mittlere Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	739	974
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	116	116
<b>Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne BW)</b>	<b>774</b>	<b>766</b>
Spanne EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne BW)	485 – 979	509 – 1.199
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>		<b>1,06</b>
<b>Standardstufe 3</b>		
Untersuchungszeitraum	<b>2014 – 2015</b>	<b>2015 – 2016</b>
Kaufpreise (Anzahl)	13	22
mittlerer Kaufpreis (EUR)	122.400	132.100
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 BW)</b>	<b>930</b>	<b>1.000</b>
Spanne EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne BW)	725 – 1.162	584 – 1.405
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>		<b>1,06</b>

**Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt aus den Kaufpreisen aus 2016/2017 in den Dörfern des Landkreises**

<b>Standardstufe 2</b>	<b>2016 – 2017</b>
Kaufpreise (Anzahl)	10
mittlerer Kaufpreis (EUR)	96.900
mittlere Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	1.428
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	110
<b>Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Bodenwert)</b>	<b>762</b>
Spanne EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Bodenwert)	478 – 1.500
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>	<b>1,03</b>
<b>Standardstufe 3</b>	<b>2016 – 2017</b>
Kaufpreise (Anzahl)	13
mittlerer Kaufpreis (EUR)	125.800
mittlere Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	1.349
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	124
<b>Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Bodenwert)</b>	<b>930</b>
Spanne EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne BW)	709 – 1.872
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>	<b>0,99</b>

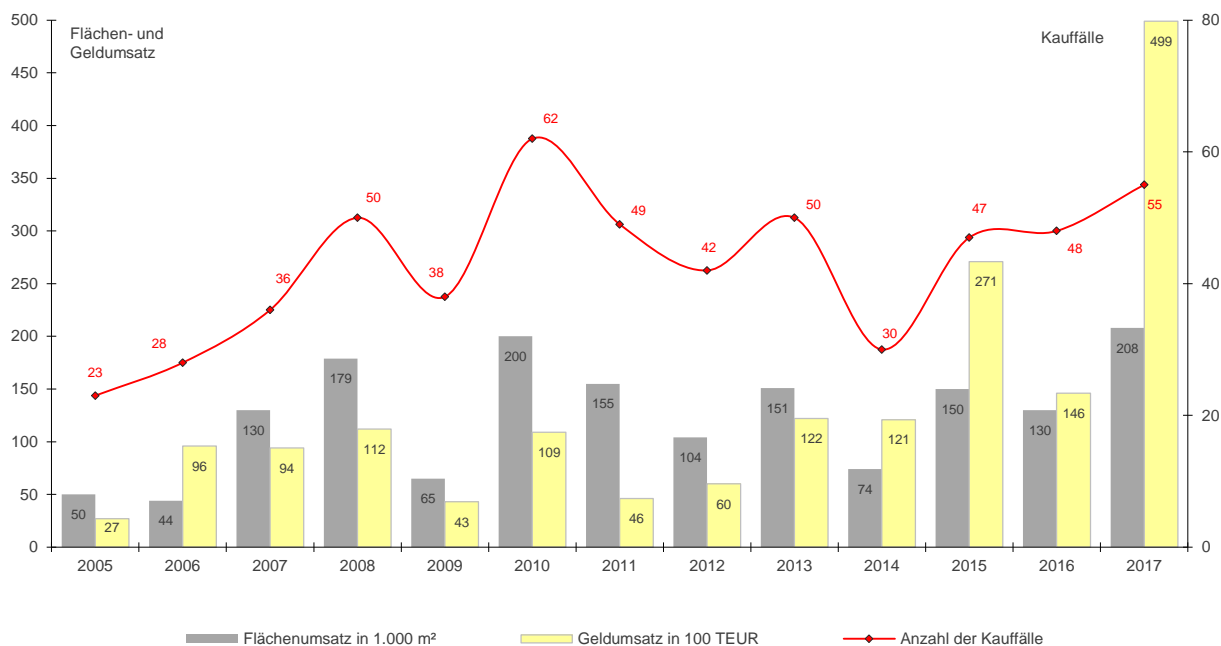
**Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt aus den Kaufpreisen aus 2016/2017 in den Städten des Landkreises**

<b>Standardstufe 2</b>	<b>2016 – 2017</b>
Kaufpreise (Anzahl)	11
mittlerer Kaufpreis (EUR)	124.000
mittlere Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	612
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	119
<b>Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Bodenwert)</b>	<b>766</b>
Spanne EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Bodenwert)	511 – 1.052
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>	<b>1,18</b>
<b>Standardstufe 3</b>	<b>2016 – 2017</b>
Kaufpreise (Anzahl)	19
mittlerer Kaufpreis (EUR)	147.200
mittlere Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	687
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	128
<b>Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne BW)</b>	<b>943</b>
Spanne EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne BW)	555 – 1.379
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>	<b>1,12</b>

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung

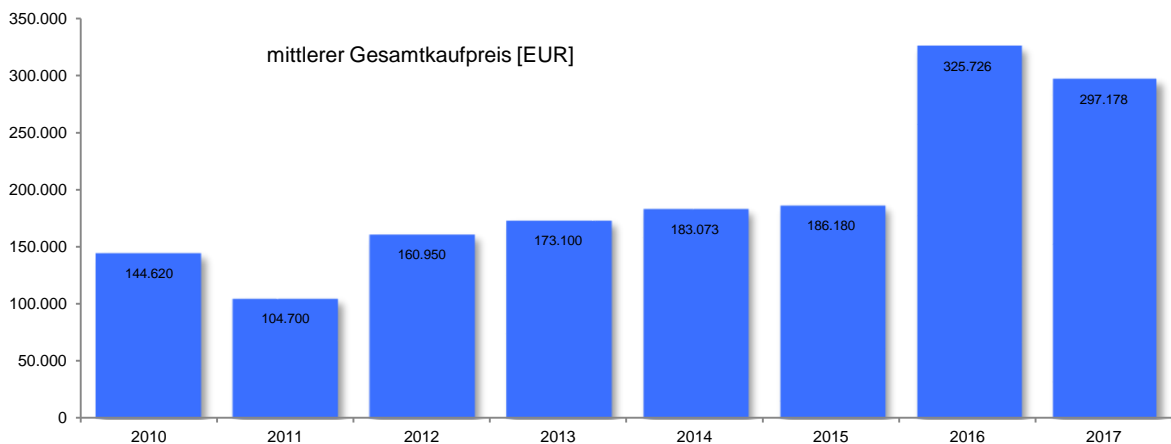
Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser (mindestens 3 Wohneinheiten und Gewerbemietanteil bis 20 %) konnten im Berichtszeitraum die Daten aus 55 Verträgen in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht einem Anteil von 7,8 % am Gesamtumsatz (Anzahl der Kauffälle) der bebauten Grundstücke im Landkreis. Der Anteil am Geldumsatz beträgt knapp 34 %. Neben einem leichten Anstieg der Kauffälle sind Flächenumsatz (60 %) und Geldumsatz (243 %) gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen.



### Gesamtkaufpreise Mehrfamilienhäuser (gewöhnlicher Geschäftsverkehr/39 Kauffälle):

mittlere Grundstücksgröße:	1.263 m²	[1.697 m²]
durchschnittlicher Gesamtkaufpreis:	297.200 EUR	[325.700 EUR]
Gesamtkaufpreisspanne:	20.000 EUR bis 1.940.000 EUR	

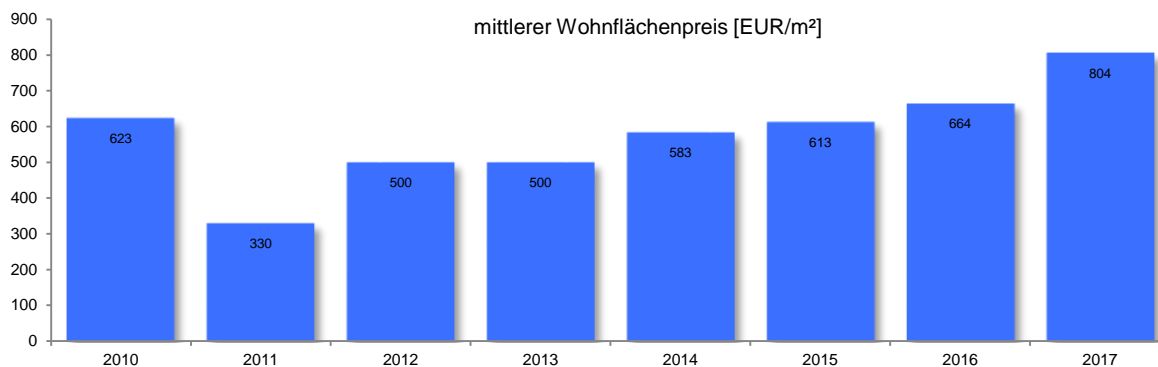
[ ] Werte vom Vorjahr



### Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser (23 Kauffälle):

mittlere Wohnfläche:	426 m <sup>2</sup>	[478 m <sup>2</sup> ]
Wohnflächenspanne:	140 m <sup>2</sup> - 1.600 m <sup>2</sup>	
mittlerer Wohnflächenpreis:	804 EUR/m <sup>2</sup>	[664 EUR/m <sup>2</sup> ]
Wohnflächenpreisspanne:	303 EUR/m <sup>2</sup> bis 1.492 EUR/m <sup>2</sup>	

[ ] Werte vom Vorjahr



#### 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

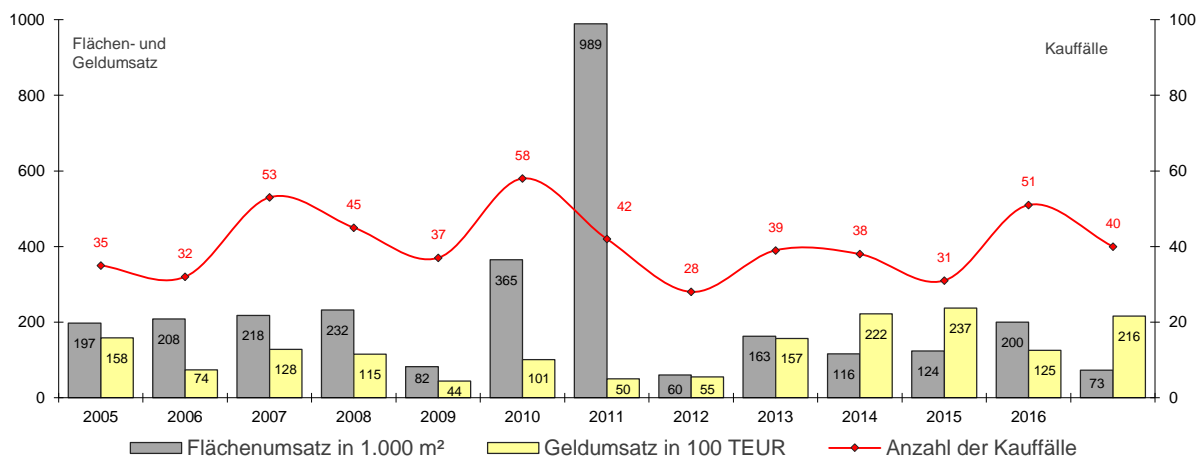
Wegen der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle konnte auch in diesem Teilmarkt für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin kein eigener Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. Hinsichtlich der Modellansätze wird auf das Kapitel 8.2.4 verwiesen.

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte beträgt aus 234 untersuchten Kauffällen im Mittel 6,2 % (Datenbasis 2015 – 2017). 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 40 Kauffälle registriert. Die mit Büro-, Wohn- und Geschäftshäusern (Gewerbemietanteil > 20 % und < 100 %) bebauten Grundstücke haben damit einen Anteil am Gesamtumsatz von 5,6 % (2016/6,6 %). Obwohl der Flächenumsatz deutlich zurückgegangen ist (- 63 %), hat sich der Geldumsatz um etwa 72 % erhöht.



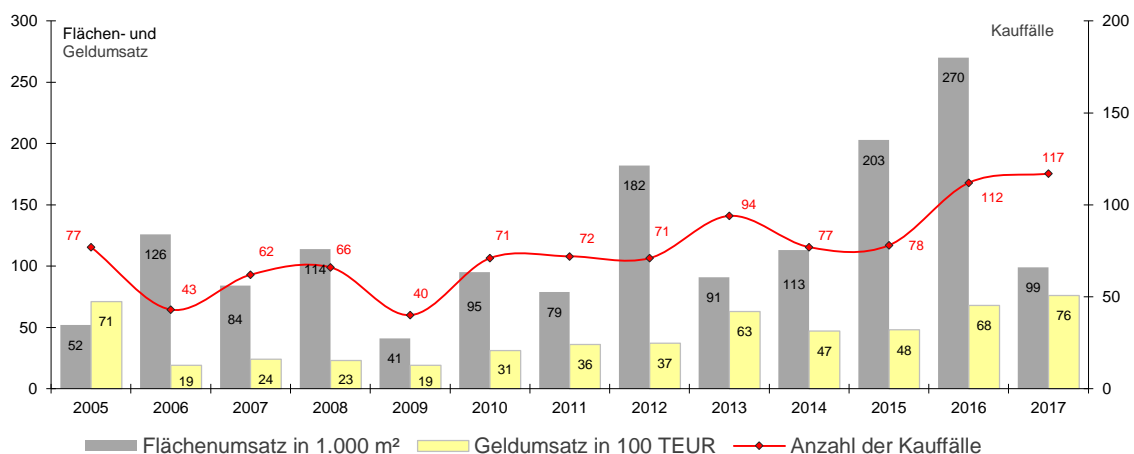
Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden hier 32 Kauffälle für selbstständig nutzbare Grundstücke erfasst, darunter 18 Wohn- und Geschäftshäuser, 7 eingeschossige Verkaufshallen, 4 reine Geschäftshäuser sowie 3 Bürogebäude.

Die Auswertung dieser Verkäufe ergab einen mittleren Kaufpreis von 620.500 EUR (2016/310.900 EUR) bei einer Kaufpreisspanne von 25.000 EUR bis 4.780.000 EUR (Verkaufshalle). Bei den Wohn- und Geschäftshäusern konnten 11 Kauffälle mit Angabe der Wohn-/Nutzfläche ausgewertet werden. Der mittlere Wohn-/Nutzflächenpreis lag bei 1.140 EUR/m<sup>2</sup>. Für die sachverständige Bewertung derartiger Objekte wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

## 8.6 Sonstige bebaute Objekte

### 8.6.1 Wochenend- und Ferienhäuser

Erholungsobjekte sind im Landkreis Ostprignitz-Ruppin unverändert stark nachgefragt. Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 117 Verträge (2016/112 Verträge) in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht einem Anteil von 16,5 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke. Während der Flächenumsatz hier stark zurückgegangen ist (- 63 %) hat sich der Geldumsatz um 12 % erhöht.

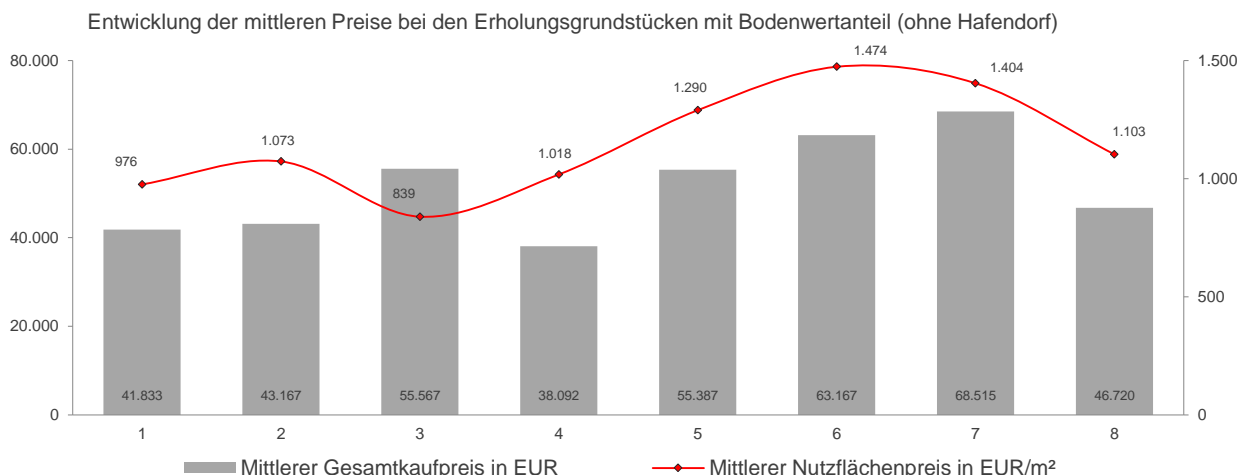


Eine Analyse von 26 selbstständig nutzbaren Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Hafendorf Rheinsberg) mit Angabe der Wohnfläche ergab die nachfolgenden Werte:

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

Baujahresspanne:	1970 bis 2013
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	797 EUR/m <sup>2</sup>
mittlere Nutzfläche:	40 m <sup>2</sup>
mittlerer Gesamtkaufpreis:	46.700 EUR
Kaufpreisspanne:	8.000 EUR - 185.000 EUR

Wegen der gehobenen Ausstattung und der besonderen Lage sind die Kaufpreise der Wassergrundstücke im Hafendorf Rheinsberg zumeist deutlich höher als in anderen Erholungsgebieten. Im Berichtszeitraum wurden hier 6 Ferienhäuser mit einem mittleren Kaufpreis von 226.389 EUR und einem Wohn- bzw. Nutzflächenpreis (ohne Bodenwertanteil) von 2.836 EUR/m<sup>2</sup> veräußert. Die mittlere Wohnfläche der Kauffälle lag bei 76 m<sup>2</sup>.

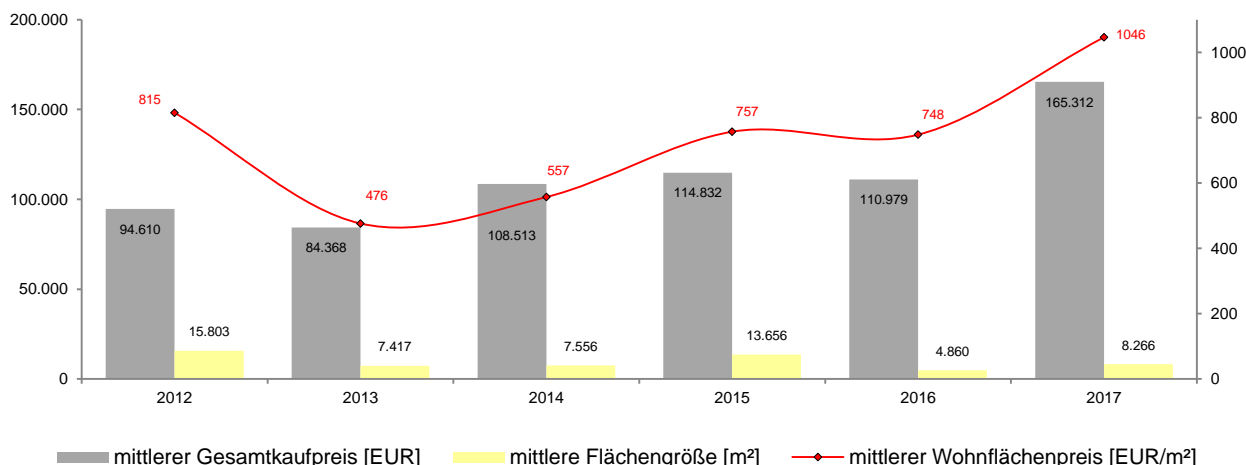


Zur Anpassung der zonalen Bodenrichtwerte (Erholung) wurden nachfolgende Wertfaktoren beschlossen:

Erholungsgrundstücke mit direktem Wasserzugang		Erholungsgrundstücke in unmittelbarer Ufernähe	
Zeitraum	Wertfaktor	Zeitraum	Wertfaktor
2012	1,4	2012	1,3
2013	1,4	2013	1,3
2014	1,4	2014	1,3
2015	1,5	2015	1,3
2016	1,7	2016	1,4
2017	2,2	2017	1,6

### 8.6.2 Bauernhäuser

Bauernhäuser sind Wohnhäuser bäuerlichen Ursprungs mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, wie z.B. Drei- bzw. Vierseitenhöfe, die jedoch keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr sind und zu denen nur wenige, überwiegend hofnahe, landwirtschaftliche Flächen gehören. Die Wohnnutzung steht im Vordergrund. Insgesamt konnten 24 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes wurde ein mittlerer Kaufpreis von 165.312 EUR (2016/110.979 EUR) ermittelt. Der Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil beträgt 1046,00 EUR/m² Wohnfläche (14 Kauffälle).





<b>Vergleichs- und Orientierungsfaktor (zur Marktanpassung) für Bauerngehöfte/Resthofstellen ermittelt aus den Kaufpreisen 2016/2017</b>	
geeignete Kauffälle (Anzahl)	8
mittlerer Kaufpreis (EUR)	131.600
mittlere Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	4.763
mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	174
<b>Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne BW)</b>	<b>592</b>
Spanne (EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche ohne BW)	410 – 845
<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>	<b>0,85</b>

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

<b>Gebäudewert Bauernhäuser in EUR</b>	<b>Orientierungsfaktor zur Marktanpassung</b>
um 100.000	<b>0,87</b>
um 130.000	<b>0,85</b>
um 170.000	<b>0,83</b>

## 9 Wohnungs- und Teileigentum

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

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtszeitraum insgesamt 82 Kauffälle erfasst. Das sind 69 Kauffälle weniger als im Vorjahreszeitraum. Flächen- und Geldumsatz sind ebenfalls deutlich zurückgegangen. Der gesamte Geldumsatz betrug etwa 10 Mio. EUR und somit 7 Mio. EUR weniger als im Vorjahr.

### Teileigentum

Beim Erst- bzw. Weiterverkauf von Teileigentum stehen insgesamt nur 7 Kauffälle (2016/17 Kauffälle) für die Auswertung zur Verfügung. Flächen- und Geldumsatz sind hier deutlich zurückgegangen.

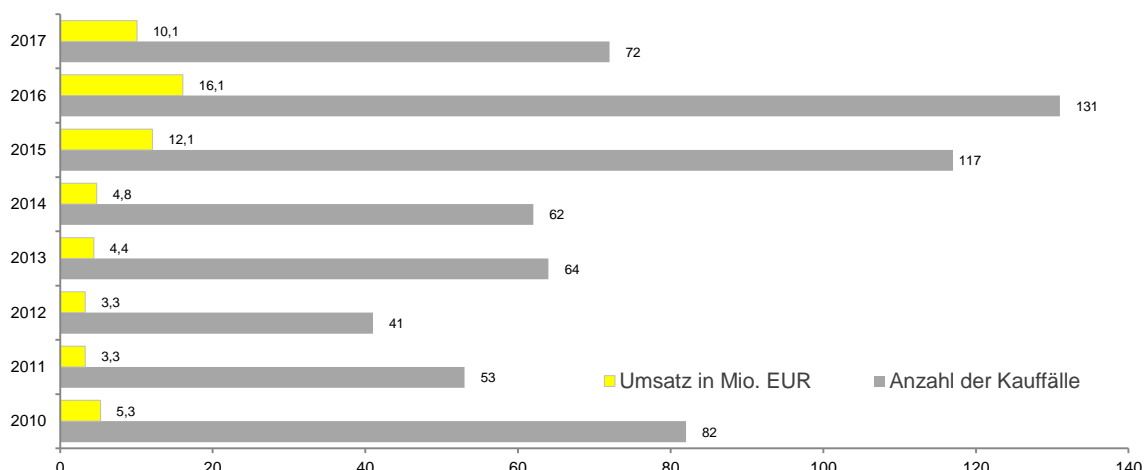
Für die Nutzung als Tiefgaragenstellplätze konnten 4 Kauffälle ausgewertet werden. Der mittlere Kaufpreis betrug hier 15.500 EUR.

Weitere Auswertungen konnten wegen der geringen Anzahl von Kauffällen in diesem Teilmarkt nicht erfolgen.

### Wohnungseigentum

Im Berichtszeitraum sind insgesamt 72 Vertragsvorgänge (2016/131) in der Geschäftsstelle eingegangen, davon 28 Erstverkäufe und 44 Weiterverkäufe.

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



Die Verkäufe von Wohnungseigentum konzentrieren sich insbesondere auf die Kreisstadt Neuruppin. Als Mittelzentrum und regionaler Wachstumskern bietet sie eine sehr gute Infrastruktur zum Leben und Arbeiten. Wegen der konstanten bzw. leicht steigenden Einwohnerzahl muss hier neu gebaut werden, um den Wohnungsbedarf zu decken. So sind in den letzten Jahren einige neue Objekte für Wohnungseigentum entstanden bzw. befinden sich derzeit noch im Bau.

Die Seetor-Residenz mit 67 barrierefreien Eigentumswohnungen direkt am Ufer des Ruppiner Sees und das Fontanepalais (dreigeschossiges Gebäude in Holzhybridbauweise mit 18 WE) im Zentrum von Neuruppin sind bereits fertiggestellt. Andere Objekte, wie die Mehrfamilienhäuser in der Wittstocker Allee mit 10 WE und in der Sonnenallee/Am Fehrbelliner Tor mit 11 WE, sind noch nicht bezugsfertig. Aber auch hier erfolgt der Verkauf der Wohnungen bereits in der Rechtsform als abgeschlossenes Wohnungseigentum.

### 9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 68 Kauffälle (27 Erstverkäufe und 41 Weiterveräußerungen) mit Wohnflächenangabe ausgewertet werden.

#### Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

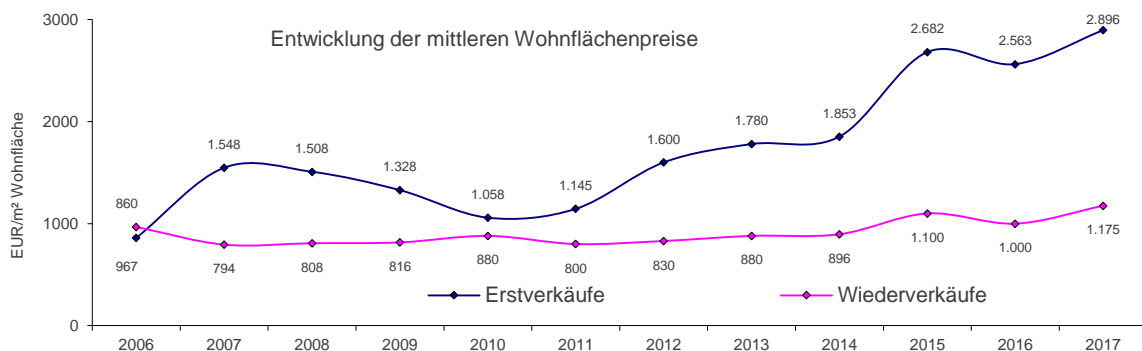
mittlere Wohnfläche:	80 m <sup>2</sup>
mittlerer Wohnflächenpreis:	2.896 EUR/m <sup>2</sup>
Wohnflächenpreisspanne:	1.976 bis 3.657 EUR/m <sup>2</sup>
mittlerer Gesamtkaufpreis:	243.700 EUR
Gesamtkaufpreisspanne:	130.400 bis 340.000 EUR

#### Wohnungseigentum - Weiterveräußerungen (teilweise mit Stellplatz)

mittlere Wohnfläche:	68 m <sup>2</sup>
mittlerer Wohnflächenpreis:	1.175 EUR/m <sup>2</sup>
Wohnflächenpreisspanne:	215 bis 2.400 EUR/m <sup>2</sup>
mittlerer Gesamtkaufpreis:	81.100 EUR
Gesamtkaufpreisspanne:	18.000 bis 177.700 EUR

## 9.2 Vergleichsfaktoren

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



Die mittleren Wohnflächenpreise im Landkreis Ostprignitz-Ruppin bei den Erstverkäufen, aber auch beim Verkauf von gebrauchtem Wohnungseigentum sind gegenüber dem Vorjahr nochmals angestiegen.

Baujahresspanne	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche m²	Wohnflächenpreis EUR/m²	mittlerer Kaufpreis EUR
bis 1948 Weiterverkäufe	18	1912	75	1.214	90.600
1949 bis 1990 Weiterverkäufe	5	1972	64	669	37.800
1991 bis 2015 Weiterverkäufe	18	1997	63	1.277	83.600
ab 2016 Erstverkäufe	25	2016	82	2.906	240.400

Das Land Brandenburg hat erstmalig Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern u.a. für den weiteren Metropolenraum nach dem Modell unter dem Gliederungspunkt 8.4.2 ermittelt. Datenbasis sind die Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017. Der ermittelte Liegenschaftszins beträgt 5,2 % (Spanne 2,9 % bis 7,5 %) bei einer monatlichen Nettokaltmiete von 4,0 EUR/m² bis 7,3 EUR/m² Wohnfläche.

Der regionale Gutachterausschuss hat eigene Untersuchungen des Liegenschaftszinssatzes auf Datenbasis 2016/2017 durchgeführt. Als Ergebnis ergibt sich ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 5,3 % (Spanne 0,1 % bis 13,7 %) bei einer monatlichen Nettokaltmiete von 5,0 EUR/m² bis 12,0 EUR/m² Wohnfläche.

## 10 Bodenrichtwerte

### 10.1 Allgemeine Informationen

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

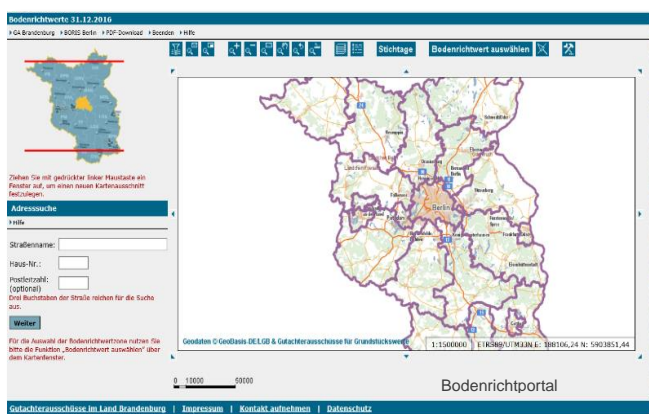
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Bodenrichtwerte werden für baureifes Land sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

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

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

Weitergehende Informationen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg abrufbar <http://www.gutachterausschuss-bb.de>.

Die Bodenrichtwerte werden im Internet unter folgender Adresse [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de) veröffentlicht und können dort kostenfrei eingesehen werden.



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

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

## 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

### 10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

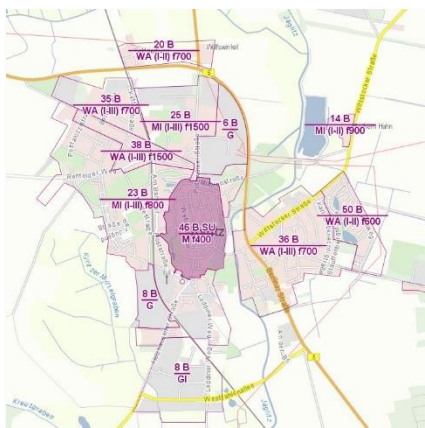
Zum Stichtag 31.12.2017 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in seiner Beratung am 25.01.2018 insgesamt 340 Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Dörfern des Landkreises (einschließlich der Ortsteile) beschlossen.

Für Erholungsgebiete wurden 93 Werte und für innerstädtisches und überregionales Gewerbe 34 zonale Bodenrichtwerte ermittelt.

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

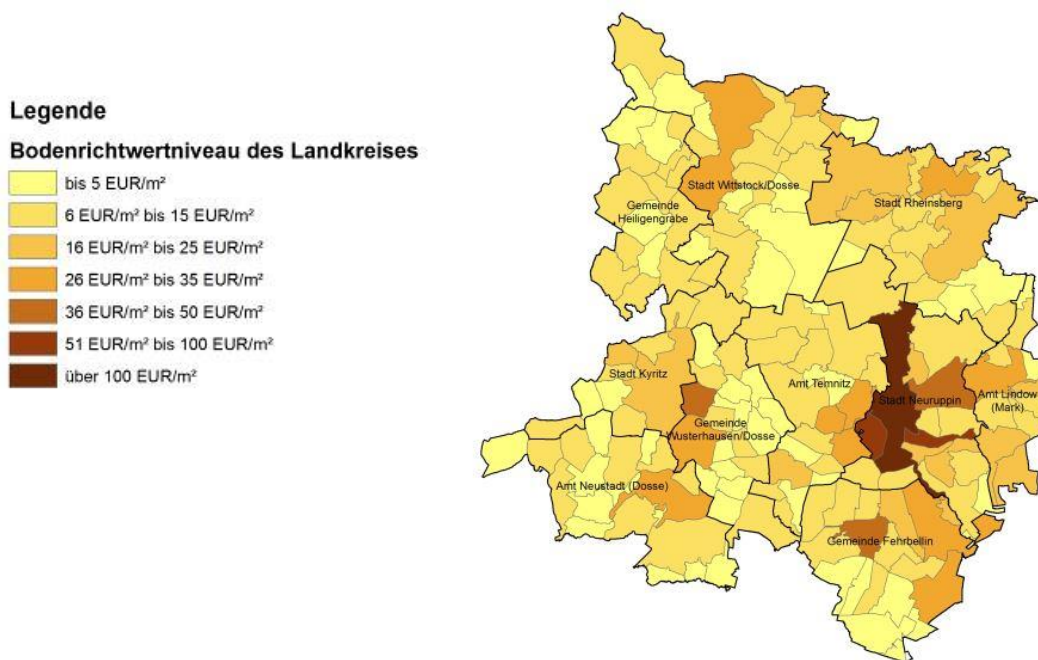
### Entwicklung der zonalen Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte in den Dörfern und Städten des Landkreises haben sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Im ländlichen Bereich sind etwa 20 % und in den Stadtgebieten fast 50 % der Werte angestiegen. Besonders in den begehrten Lagen in der Stadt Neuruppin (direkte Seelage oder Seenähe) sind die Werte um bis zu 50,00 EUR/m<sup>2</sup> höher als zum Stichtag 31.12.2016. Insgesamt war in der Stadt Neuruppin eine Steigerung von fast 16 % zu verzeichnen.



Auch bei den Bodenrichtwerten für Gewerbeflächen haben sich einige Werte im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht und zwar sowohl bei den überregionalen (13 %) als auch bei den innerstädtischen (17 %) Gewerbeflächen. Insbesondere die Gewerbeflächen im Neuruppiner Raum haben eine deutliche Steigerung zu verzeichnen. Die Bodenrichtwerte für Erholungsflächen werden anhand der Lageeinstufung ermittelt. Während für Zonen mit einfachem Erholungswert der Wert leicht gesunken ist, blieb der Wert für die mittlere Lage konstant. Die Werte von Grundstücken mit gutem bis sehr gutem Erholungswert sind nochmals angestiegen.

Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau (Gemarkungsmittel) der zonalen Richtwerte für Wohnbauland (Stichtag 31.12.2017) für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:



### 10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

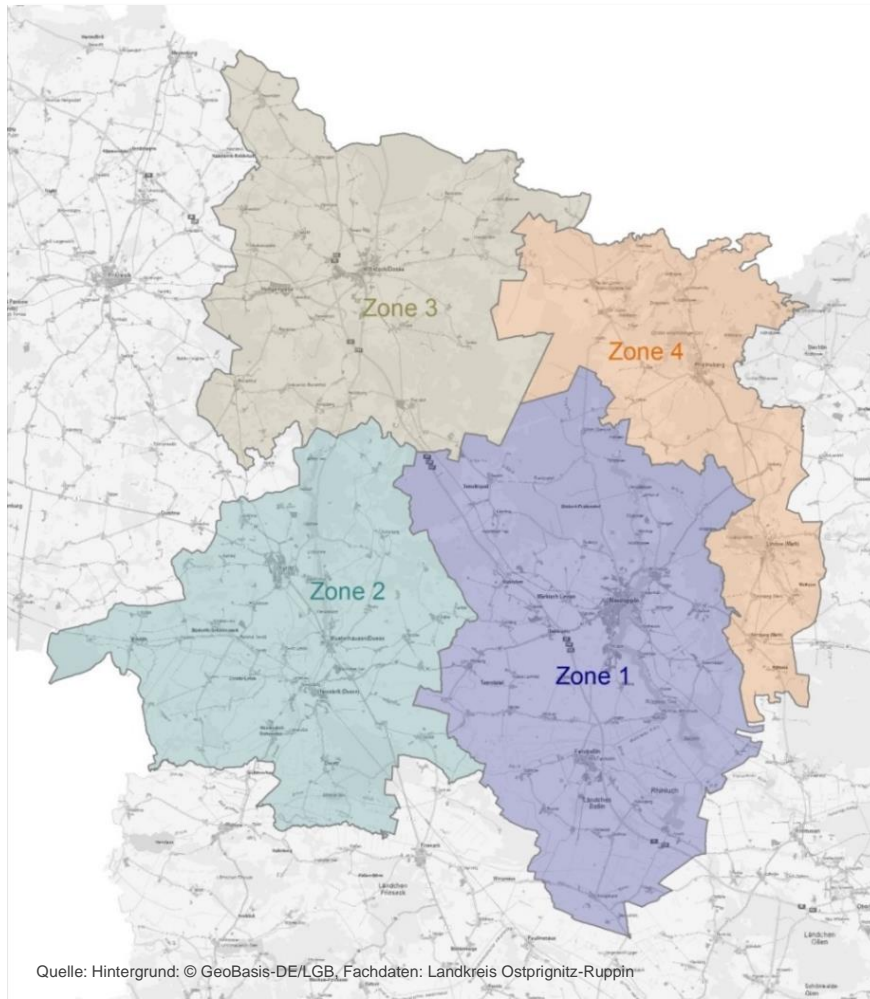
Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat zum Stichtag 31.12.2017 wieder 12 zonale Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte basieren auf geeigneten Kauffällen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) des Jahres 2017, bei geringer Kauffallanzahl auch aus dem Jahr 2016. Sie beziehen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

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

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



Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke



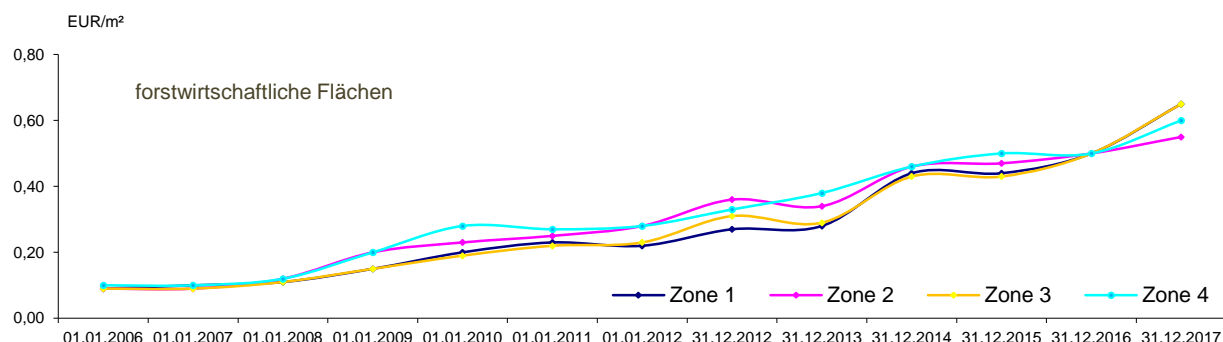
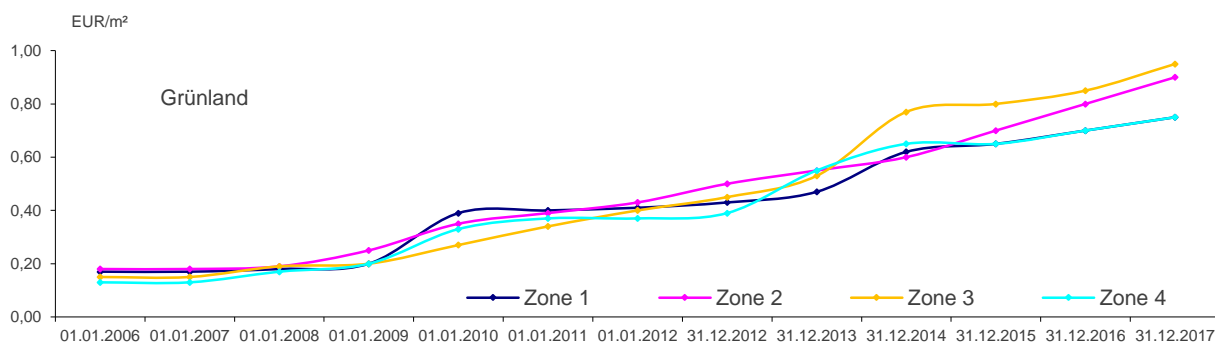
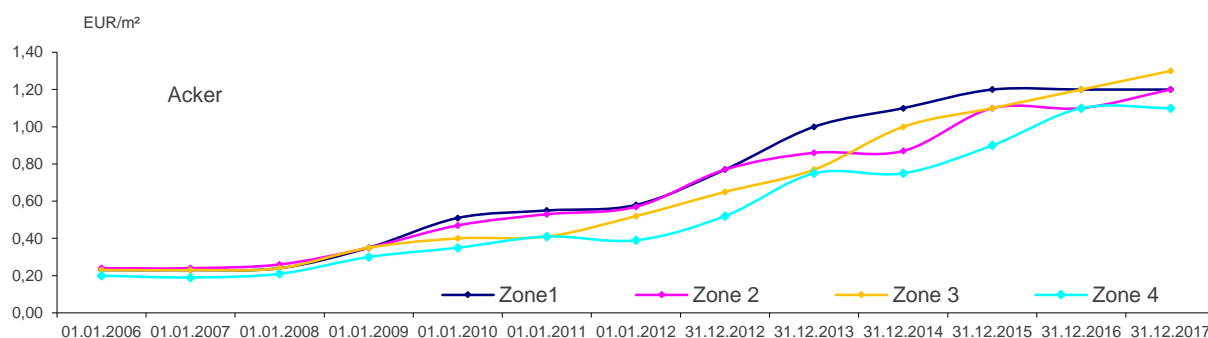
Bodenrichtwertspannen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Stichtag 31.12.2017) in EUR/m<sup>2</sup>:

Acker:	1,10 – 1,30
Grünland:	0,75 – 0,95
Forstflächen:	0,55 – 0,65

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

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 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.

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



### 10.3 Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten

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

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

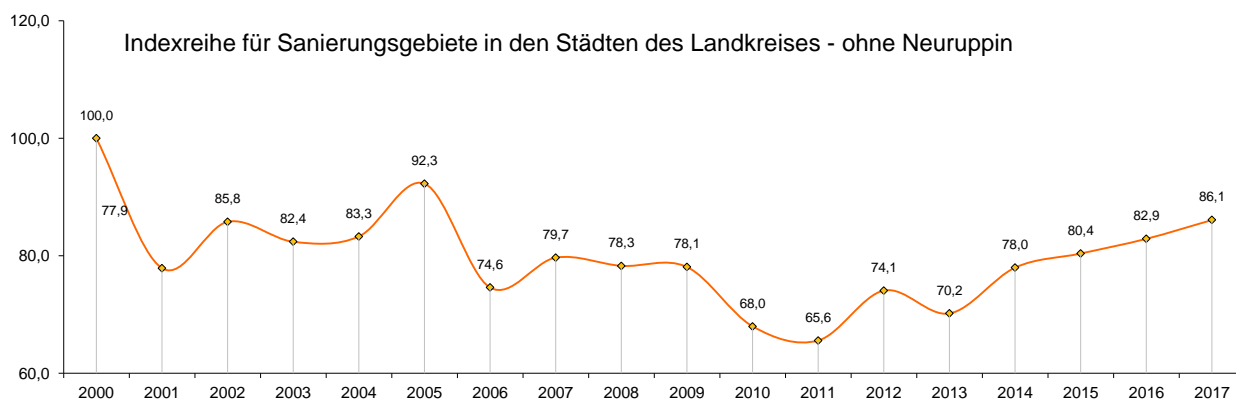
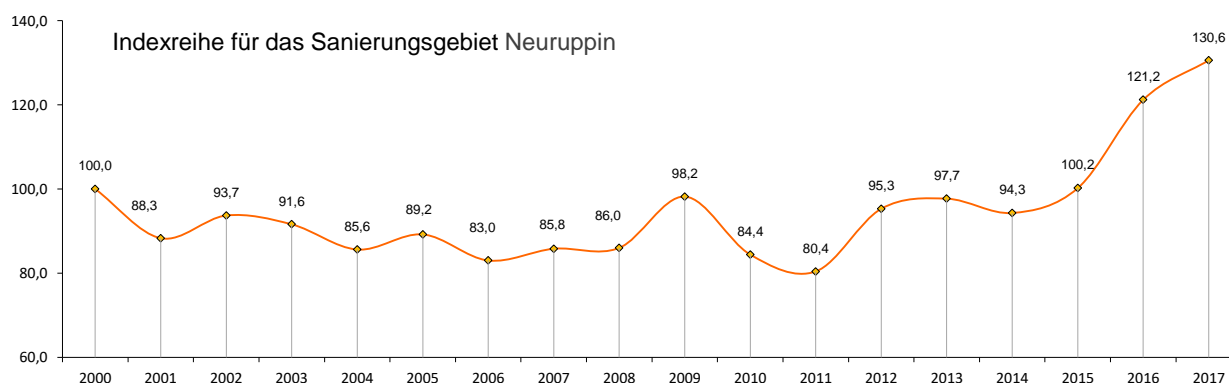
Die Bestimmung der sanierungsunbeeinflussten bzw. -beeinflussten Bodenrichtwerte und damit die Bodenwerterhöhung innerhalb eines Sanierungsgebietes kann die Kommune dem zuständigen Gutachterausschuss oder einem freien Sachverständigen übertragen. Die



besonderen Bodenrichtwerte liefern u.a. Informationen über die zu erwartende Höhe des Ausgleichsbetrages, den der Grundstückseigentümer für die Bodenwerterhöhung zu entrichten hat.

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

Zum Stichtag 31.12.2017 wurde für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete der Städte Neuruppin, Wittstock, Kyritz, Rheinsberg, Wusterhausen und Lindow ein allgemeiner sanierungsunbeeinflusster (SU) Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss beschlossen. Um die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in zeitlicher Hinsicht zu erfassen, wurden Indexreihen mit dem Basisjahr 2000 abgeleitet.



## 11 Nutzungsentgelte/Mieten/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. Von einer Veröffentlichung der Werte wird daher abgesehen.

## 11.2 Mieten

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die örtübliche 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) sind für die Bereiche der Landkreise und der kreisfreien Städte je ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden.

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

[www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)

Neben verschiedenen Antrags-formularen gibt es Hinweise zu den bereitgestellten Produkten und deren Bestellung, sowie eine Suchfunktion.



Außerdem ist diese Seite mit dem Bodenrichtwertportal BORIS Land Brandenburg verlinkt.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht aus dem Vorsitzenden, dem Stellvertreter sowie aus weiteren 9 ehrenamtlichen Gutachtern. Eine Liste aller Gutachter ist diesem Abschnitt 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 den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden (§ 195 Abs.1). Die Verträge sind nach Weisung des Gutachterausschusses unverzüglich auszuwerten und um notwendige preis- bzw. wertbeeinflussende Daten zu ergänzen. Damit ist die Kaufpreissammlung eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Nach Aufnahme der Daten in die Kaufpreissammlung werden sämtliche Urkunden vernichtet. Alle persönlichen Angaben aus den Kaufverträgen werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

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

### **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.

## **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 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
- *Frau Yvonne Rohr*  
Dipl. Bauingenieur (FH)  
Immobilien Gutachterin/Immobilien sachverständige
- *Frau Susanne Wacker*  
Dipl. Betriebswirtin – Immobilienwirtschaft (BA)

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

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

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>Amtsdirktorin: 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>

<p><b>Stadt Rheinsberg</b></p> <p>Bürgermeister: Frank-Rudi Schwochow</p> 	<p>Seestraße 21 16831 Rheinsberg</p> <p>T: 033931 55-100 F: 033931 55-250</p> <p><a href="mailto:stadt@rheinsberg.de">stadt@rheinsberg.de</a> <a href="http://www.rheinsberg.de">www.rheinsberg.de</a></p>	<p>mit den Ortsteilen: Basdorf, Braunsberg, Dierberg, Dorf Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen</p>
<p><b>Stadt Wittstock</b></p> <p>Bürgermeister: Jörg Gehrmann</p> 	<p>Heiligegeiststraße 19-23 16909 Wittstock (Dosse)</p> <p>T: 03394 429-0 F: 03394 429-319</p> <p><a href="http://www.wittstock.de">www.wittstock.de</a></p>	<p>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</p>

### Gemeinden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

<p><b>Gemeinde Fehrbellin</b></p> <p>Bürgermeisterin: Ute Behnicke</p> 	<p>Johann-Sebastian-Bach-Straße 6 16833 Fehrbellin</p> <p>T: 033932 595-0 F: 033932 70314</p> <p><a href="mailto:info@gemeinde-fehrbellin.de">info@gemeinde-fehrbellin.de</a> <a href="http://www.gemeinde-fehrbellin.de">www.gemeinde-fehrbellin.de</a></p>	<p>mit den Ortsteilen: Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Stadt Fehrbellin, Hakenberg, Karwese,see, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen, Tarmow, Walchow, Wall, Wustrau-Altfreisack</p>
<p><b>Gemeinde Heiligengrabe</b></p> <p>Bürgermeister: Holger Kippenhahn</p> 	<p>Am Birkenwäldchen 1a 16909 Heiligengrabe</p> <p>T: 033962 67-0 F: 033962 67-333</p> <p><a href="mailto:gemeinde@heiligengrabe.de">gemeinde@heiligengrabe.de</a> <a href="http://www.heiligengrabe.de">www.heiligengrabe.de</a></p>	<p>mit den Ortsteilen: Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Grabow, Heiligengrabe, Herzsprung, Jabel, Königsberg, Liebenenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke</p>
<p><b>Gemeinde Wusterhausen</b></p> <p>Bürgermeister: Roman Blank</p> 	<p>Am Markt 1 16868 Wusterhausen (Dosse)</p> <p>T: 033979 877-10 F: 033979 877-40</p> <p><a href="mailto:info@wusterhausen.de">info@wusterhausen.de</a> <a href="http://www.wusterhausen.de">www.wusterhausen.de</a></p>	<p>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)</p>

**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