

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming

Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde

Tel.: +49 3371 6 08 42 99
eMAIL: gutachterausschuss@teltow-flaeming.de



Bodenrichtwerte 31.12.2017

Beschriftung entsprechend Benutzereingabe: Havelweg, Ludwigsfelde

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Teltow-Fläming
Gemeinde	Ludwigsfelde
BRW-Name	Ludwigsfelde, Flußviertel
Zonennummer	0051
Stichtag	31.12.2017
Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	160,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	W - Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Grundstücksfläche (in m ²)	1000
Grundstückstiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	
Geschosszahl	
Beitragssituation	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs- /Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	2018/12019-umk_BU_2017.pdf

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den oben genannten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – wie Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert. Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist daher keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks oder die Brauchbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden.

Erläuterungen zur Darstellung der Bodenrichtwerte können in den [„Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten“](#) eingesehen werden

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming

Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde

Tel.: +49 3371 6 08 42 99
eMAIL: gutachterausschuss@teltow-flaeming.de



Bodenrichtwerte 31.12.2017

Maßstab: 1:3744



Dieser Auszug wurde am 28.02.2018 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Teltow-Fläming
Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde

Telefon: 03371/608-4299

E-Mail: gutachterausschuss@teltow-flaeming.de



Flächenumrechnungskoeffizienten für das Berliner Umland zum Stichtag 31.12.2017

Für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen des „Individuellen Wohnungsbaus“ im Berliner Umland konnten folgende Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Größe der Grundstücksfläche festgestellt werden. Für Bauflächen in Bebauungsplangebietten konnte keine Flächenabhängigkeit nachwiesen werden. Diese bleiben unberücksichtigt.

Bezugsgröße: 800 m²

Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient
350,00	1,21
400,00	1,20
450,00	1,17
500,00	1,15
550,00	1,12
600,00	1,09
650,00	1,06
700,00	1,04
750,00	1,02
800,00	1,00
850,00	0,98
900,00	0,97
950,00	0,95
1000,00	0,92
1100,00	0,89
1200,00	0,86
1300,00	0,84
1400,00	0,82
1500,00	0,81
1600,00	0,80
1700,00	0,78
1800,00	0,76

Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert: 120 B
W f800

Fläche des Richtwertgrundstücks: 800 m²

individuelle Grundstücksfläche: 900 m²

Bodenrichtwert (900 m²): $\frac{120 \text{ €/m}^2 \cdot 0,97}{1,00}$
= rd. 116 €/m²