

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Rungestraße 20
16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 601 55 81
E-Mail: gutachterausschuss@oberhavel.de



Bodenrichtwerte 01.01.2023

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Oberhavel
Gemeinde	Birkenwerder
BRW-Name	Birkenwerder Ortslage
Zonennummer	0119
Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	450,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	WA - allgemeines Wohngebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Grundstücksfläche (in m ²)	750
Grundstückstiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	o - offene Bauweise
Geschosszahl	II
Beitragssituation	1 = beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs- /Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	2023/12013-UMK-alle2023.pdf
Grundstücksmarktbericht	https://www.gutachterausschuss-bb.de/OHV/pdf/GMB_OHV.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 Oberhavel

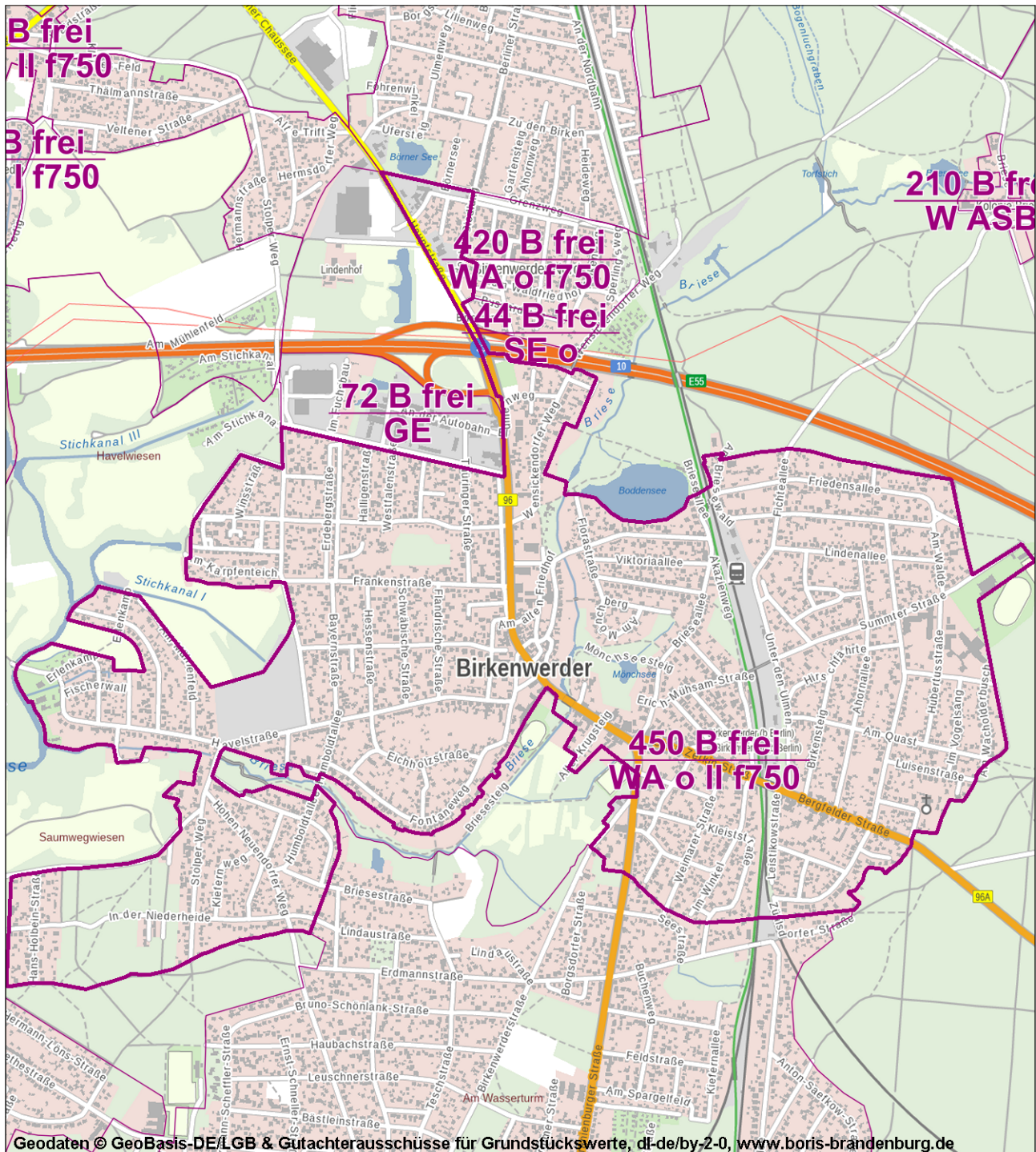
Rungestraße 20
16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 601 55 81
E-Mail: gutachterausschuss@oberhavel.de



Bodenrichtwerte 01.01.2023

Maßstab: 1:8989



Dieser Auszug wurde am 01.03.2023 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023

Flächenumrechnungskoeffizienten Bauland

Fläche in m ²	ländlicher Bereich Gesamtkreis	neue Wohngebiete Gesamtkreis	städtischer Bereich Berliner Umland	städtische Bereiche weiterer Metropolitanraum	Sanierungsgebiet Gransee
200				1,52	
250				1,48	1,10
300				1,43	1,06
350	1,54			1,39	1,03
400	1,49		1,24	1,35	1,00
450	1,44	1,82	1,19	1,31	0,98
500	1,39	1,61	1,15	1,27	0,95
550	1,34	1,44	1,11	1,23	0,93
600	1,30	1,30	1,08	1,20	0,92
650	1,25	1,18	1,05	1,16	0,90
700	1,21	1,08	1,02	1,13	0,89
750	1,17	1,00	1,00	1,09	0,87
800	1,12	0,93	0,98	1,06	0,86
850	1,08	0,86	0,96	1,03	0,85
900	1,04	0,81	0,94	1,00	0,83
950	1,00	0,76	0,92	0,97	0,82
1000	0,96	0,71	0,91	0,94	0,81
1050	0,92	0,67	0,89	0,91	0,8
1100	0,89	0,64	0,88	0,89	0,79
1150	0,85	0,61	0,86	0,86	0,78
1200	0,81	0,58	0,85	0,84	0,77
1250	0,78	0,55	0,84	0,81	0,77
1300	0,74	0,52	0,83	0,79	0,76
1350	0,71	0,50	0,82	0,76	0,75
1400	0,68	0,48	0,81	0,74	0,74
1450	0,65	0,46	0,80		0,74
1500	0,62	0,44	0,79		0,73
1550	0,59	0,43	0,78		
1600	0,56	0,41	0,77		
1650	0,53	0,40	0,76		
1700	0,50	0,38	0,75		
1750	0,48		0,75		
1800	0,45		0,74		
1850	0,43		0,73		
1900	0,41		0,72		
1950	0,38				
2000	0,36				

Die Flächenumrechnungskoeffizienten für das Sanierungsgebiet Gransee wurden im Rahmen der Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endbodenrichtwerte ermittelt.

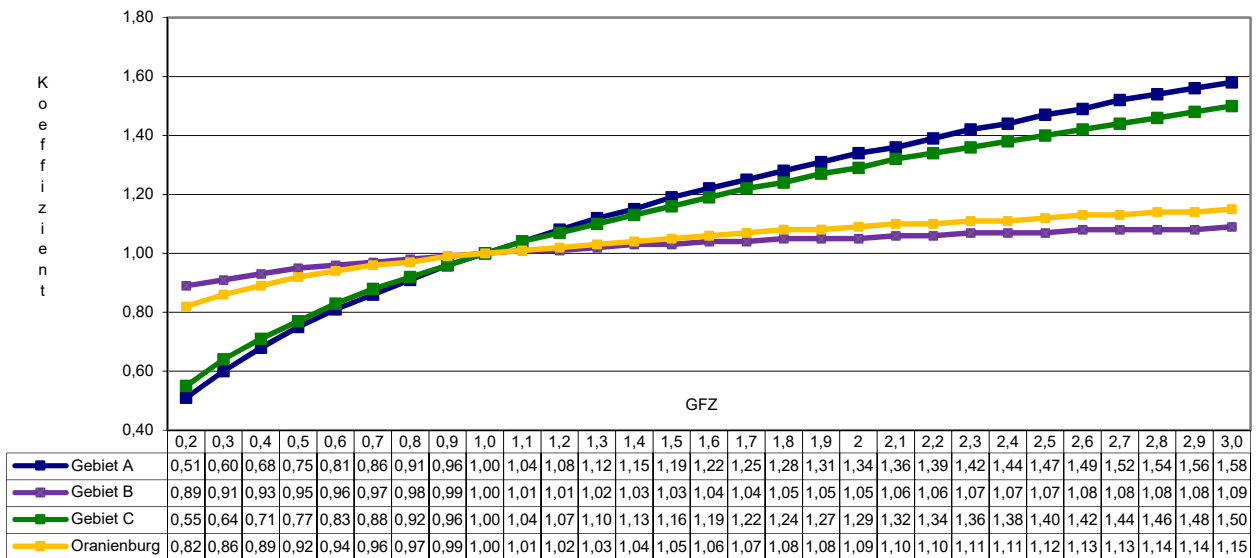
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023

GFZ - Umrechnung

Die auf der Bodenrichtwertkarte ausschließlich für B-Plan-Gebiete **ausgewiesene WGFZ entspricht der in den Planunterlagen vermerkten zulässigen GFZ**. Die Umrechnungskoeffizienten für die GFZ für die einzelnen Gebiete sind unten dargestellt. Zum Vergleich sind zusätzlich die Umrechnungskoeffizienten der WertR dargestellt.

Gebiet	
A	Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land OT Schildow, Mühlenbecker Land OT Schönfließ, Oranienburg OT Lehnitz
B	Liebenwalde OT Freienhagen, Leegebruch, Löwenberger Land OT Nassenheide, Oberkrämer, Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck, Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf, Velten
C	Fürstenberg, Amt Gransee, Kremmen, Liebenwalde ohne OT Freienhagen (B), Löwenberger Land ohne OT Nassenheide (B), Zehdenick
Oranienburg	ohne OT Lehnitz (A)

GFZ-Umrechnungskoeffizienten OHV



Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit von der Ackerzahl

Geltungsbereich: gesamter Landkreis Oberhavel

Ackerzahl	Koeffizient Ackerzahl
10	0,83
11	0,84
12	0,85
13	0,86
14	0,87
15	0,89
16	0,90
17	0,92
18	0,94
19	0,95
20	0,97
21	0,99
22	1,01
23	1,03
24	1,05
25	1,08
26	1,10
27	1,12
28	1,15
29	1,17
30	1,20
31	1,23
32	1,26
33	1,29
34	1,31
35	1,35
36	1,38
37	1,41
38	1,44
39	1,47
40	1,51
41	1,54
42	1,58
43	1,62
44	1,65
45	1,69
46	1,73
47	1,77

Für Grünland konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grünlandzahl festgestellt werden.