



ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar 2005 ermittelt. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundzustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für städtisches und bebauetes Land, gegebenenfalls auch für Rohland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke bebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in dem erheblichen Ausmaß der Merkmale und Umstände – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsteller nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbereitbares bauliches Land ermittelt worden. Erschließungsbereit ist nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumöglichkeiten an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall von der Gemeinde zu erfragen. In formell festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Sanierungs- oder der Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensemble in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ansprüche gegenüber den Trägern der Baulastentlasten, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m ²	
Wertbeeinflussende Merkmale	
Art der baulichen Nutzung	
W Wohnbaufläche	WA allgemeines Wohngebiet WR reines Wohngebiet WS Kleinsiedlungsgebiet WB besonderes Wohngebiet
M gemischte Baufläche	MD Dorfgebiet MI Mischgebiet MK Kerngebiet
G gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet
S Sonderbaufläche	SO Sondergebiet SOE Erholungsgebiet
Abweichender Entwicklungszustand	
R Rohbauland	E Bauerwartungsland
Bauweise	
o offene Bauweise	g geschlossene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung	
Geschosszahl	- römische Zahl z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
Geschossflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z. B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
Baumassenzahl	- arabische Dezimalzahl z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche
Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück	
Grundstückstyp	- arabische Zahl z. B. 30 m
Grundstücksfläche	- arabische Zahl z. B. 600 m ²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlegende begrenzt und nummeriert.
St Um Stadtbau- / Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich.
Städtebauliche Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hinterlegt:
San Sanierungsgebiet **Entw** Entwicklungsgebiet
 Bei jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:
A sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinträchtigter Zustand (Anfangsverwertungsfall)
N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endverwertungsfall)

Beispiele:

80	Bodenrichtwert erschließungsbefreiend nach BauGB
WA-o-II-GFZ 0,5-20m-500m²	allgemeines Wohngebiet offene Bauweise zweigeschossige Bebauung-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstückstiefe 20 m-Grundstücksfläche 500 m ²
130^o	Bodenrichtwert erschließungsbefreiend nach BauGB und KAG wie vor
(40)	Bodenrichtwert erschließungsbefreiend nach BauGB
R-W	Rohbauland-Wohnbaufläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietsweiser landwirtschaftlicher Nutzung und ohne Aussage zum Baubestand bei Forsten.

LAND BRANDENBURG

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Reaktion:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Herausgeberarbeiten und Druck:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage:
Topographischer Stadtplan 1:20.000, Nebenkarten: Basis-DLM

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis der Herausgeber. Alle Vervielfältigungen gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

BODENRICHTWERTKARTE

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

Maßstab 1 : 20 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
Kataster- und Vermessungsamt
Sitz der Geschäftsstelle:
Stadtverwaltung Potsdam
Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam
Tel.: (03 31) 2 89 31 82 Fax: (03 31) 2 89 25 75
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

in Zusammenarbeit mit der
Landesvermessung und Geobasisinformation
Brandenburg
Internet: www.geobasis-bb.de

Stichtag: 01. Januar 2005

