

**ERLÄUTERUNGEN**

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §§ 195 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterauschüsse für Grundstückspreise im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterauschuss im Landkreis Oberhavel ermittelt und am 12.01.1995 beschlossen worden.

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für bebauete und unbebaute Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück und ist in DM je m<sup>2</sup> Bodenfläche angegeben.

Der Bodenrichtwert ist somit auf typische Verhältnisse und auf den jeweiligen Erschließungszustand des Gebietes bzw. der Bodenrichtwertzone abgestimmt. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke wie Art und Maß baulicher Nutzung, Grundstücksgröße, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene Rechte oder verminderte Belastungen. Die vorgenannten Eigenschaften können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Der Gutachterauschuss geht grundsätzlich davon aus, daß in den Gemeinden bzw. in der Bodenrichtwertzone keine Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB besteht. Hierbei geht er von ortsüblichen Erschließungszuständen aus. Ausnahmen von dieser Grundregel hat der Gutachterauschuss eindeutig als erschließungsbeitragspflichtig gekennzeichnet.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 152 BauGB) sind die Anfangswerte nach §§ 153 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauGB maßgebend, d.h. die baurechtliche Qualität, die das Gebiet vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hatte, wird zugrunde gelegt. Bei diesen Anfangswerten sind Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch die Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten, nicht zu berücksichtigen; Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Weiterentwicklung) sind zu berücksichtigen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die geobietspezifische Nutzung der Grundstücke bestimmt.

Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden in der Form **Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup>** **Zustandsmerkmale** dargestellt.

- Art der baulichen Nutzung**
- W** Wohnbauflächen
    - WR** reine Wohngebiete
    - WA** allgemeine Wohngebiete
  - M** gemischte Bauflächen
    - MD** Dorfgemeinschaftsgebiete
    - MI** Mischgebiete
    - MK** Kerngebiete
  - G** gewerbliche Bauflächen
    - GE** Gewerbegebiete
    - GI** Industriegebiete
    - SO** Sondergebiete

**Maß der baulichen Nutzung**  
Geschoßzahl - römische Zahl  
z.B. II = zweigeschossige Bauweise

Bodenrichtwertzonen sind mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert, z.B.

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) sind ohne Begrenzungslinie farbig hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit

**San** Sanierungsgebiet  
Der Zustand wird gekennzeichnet mit **A** Anfangswert

- Beispiele:**
- 70** Bodenrichtwert 70 DM/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei
  - WA II** allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung
  - (50)** Bodenrichtwert 50 DM/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig
  - MD** Dorfgemeinschaftsgebiet
  - San A 300** Sanierungsgebiet, Anfangswert 300 DM/m<sup>2</sup>

Herausgeber:  
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel  
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

Redaktion:  
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im  
Landkreis Oberhavel

Kartographie u. Druck:  
Landesvermessungsamt Brandenburg

Kartengrundlage:  
Topographische Karte 1 : 100 000 (Kreisraster)

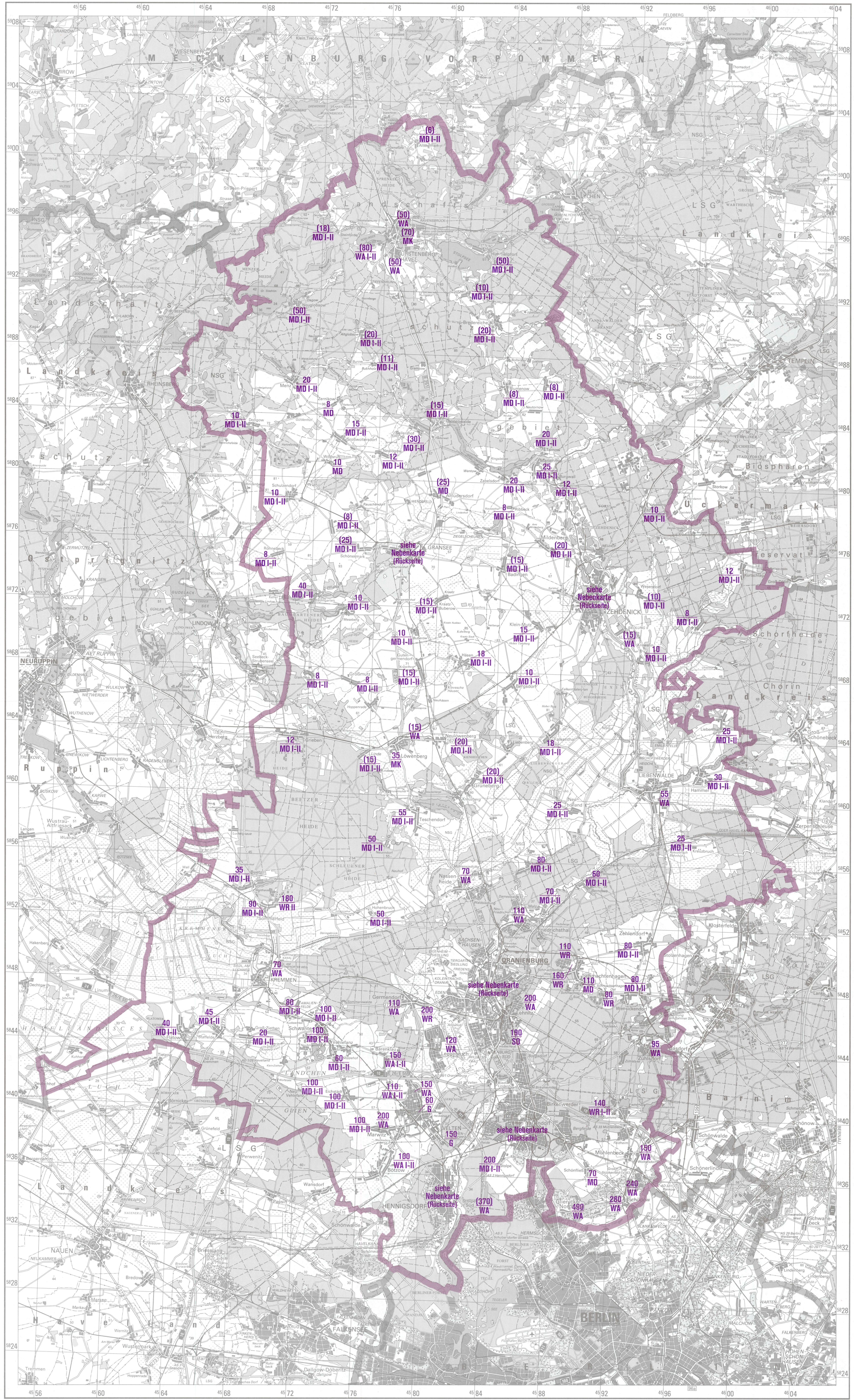
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis der Herausgeber.  
Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren,  
Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.



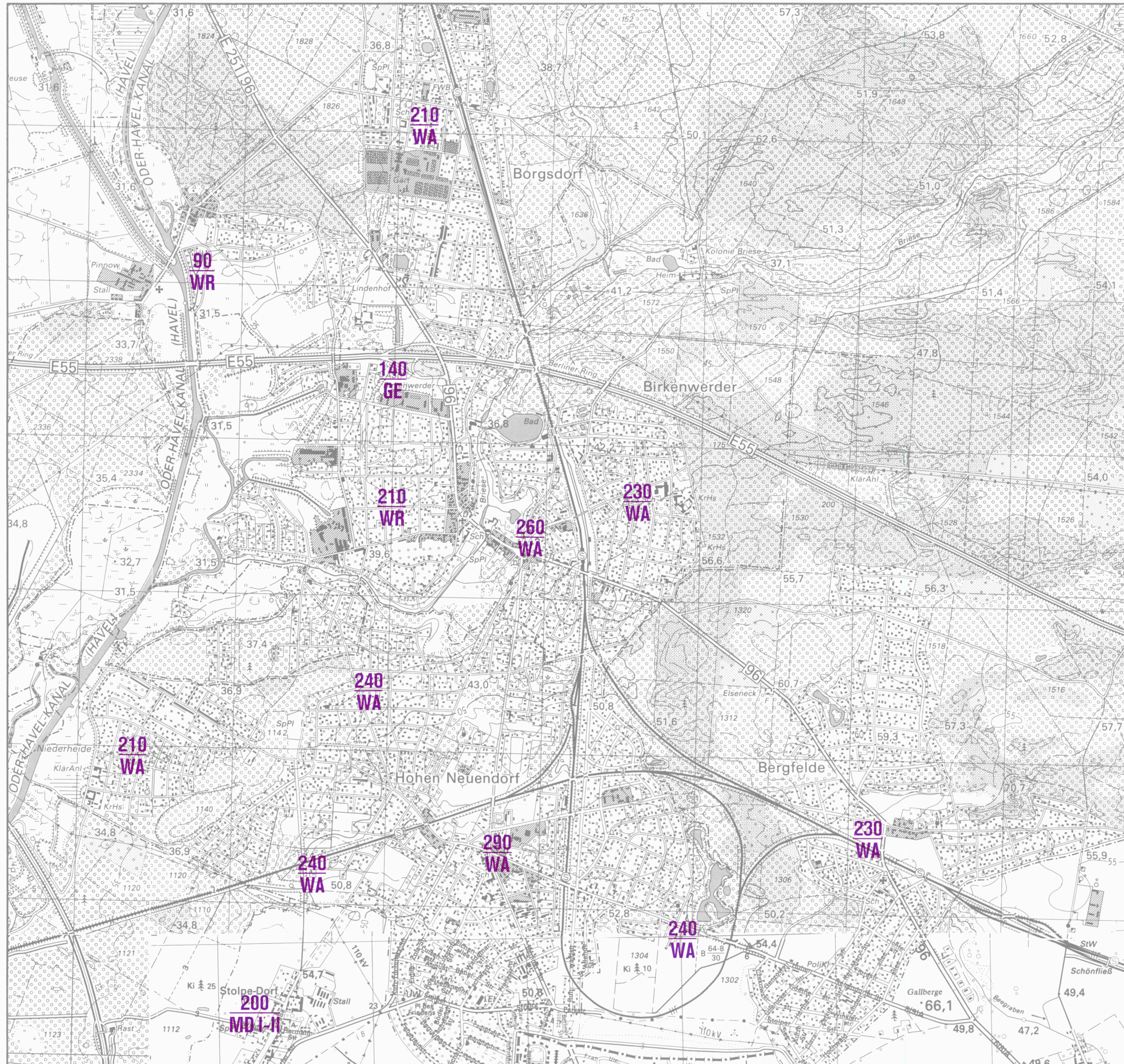
**BODENRICHTWERTKARTE**  
**LANDKREIS OBERHADEL**  
Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:  
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im  
Landkreis Oberhavel  
Sitz der Geschäftsstelle:  
Kataster- und Vermessungsamt  
Lehnitzstraße 30, 16535 Oranienburg  
Tel.: (03301) 80 22 28 Fax: (03301) 80 22 30  
Nebenstelle:  
Schinkelplatz 7, 16775 Granssee  
Tel.: (03306) 22 98 Fax: (03306) 2 17 62  
in Zusammenarbeit mit dem  
Landesvermessungsamt Brandenburg

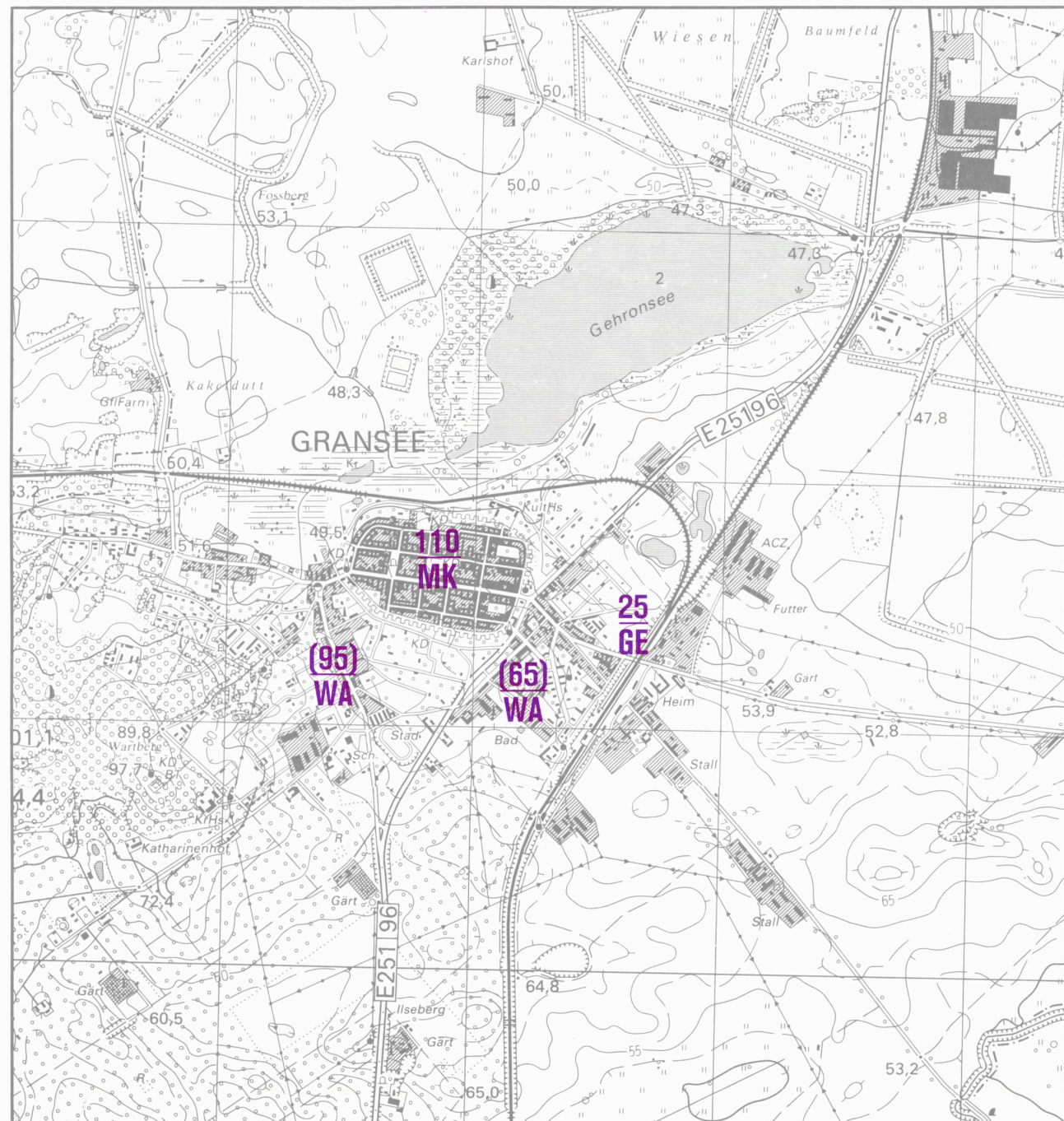
Stand: 31. Dezember 1994



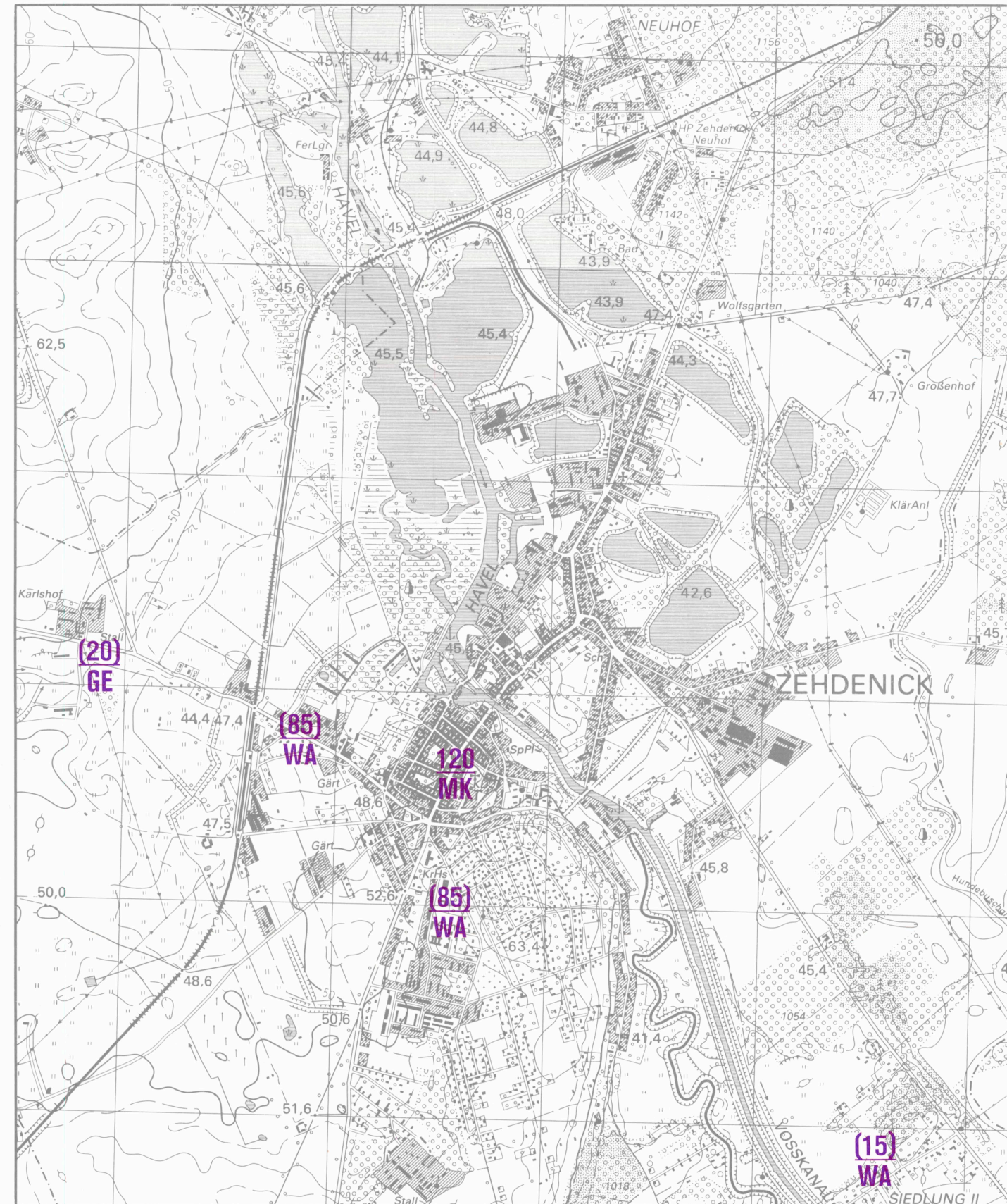
Nebenkarte Hohen Neuendorf 1 : 25 000



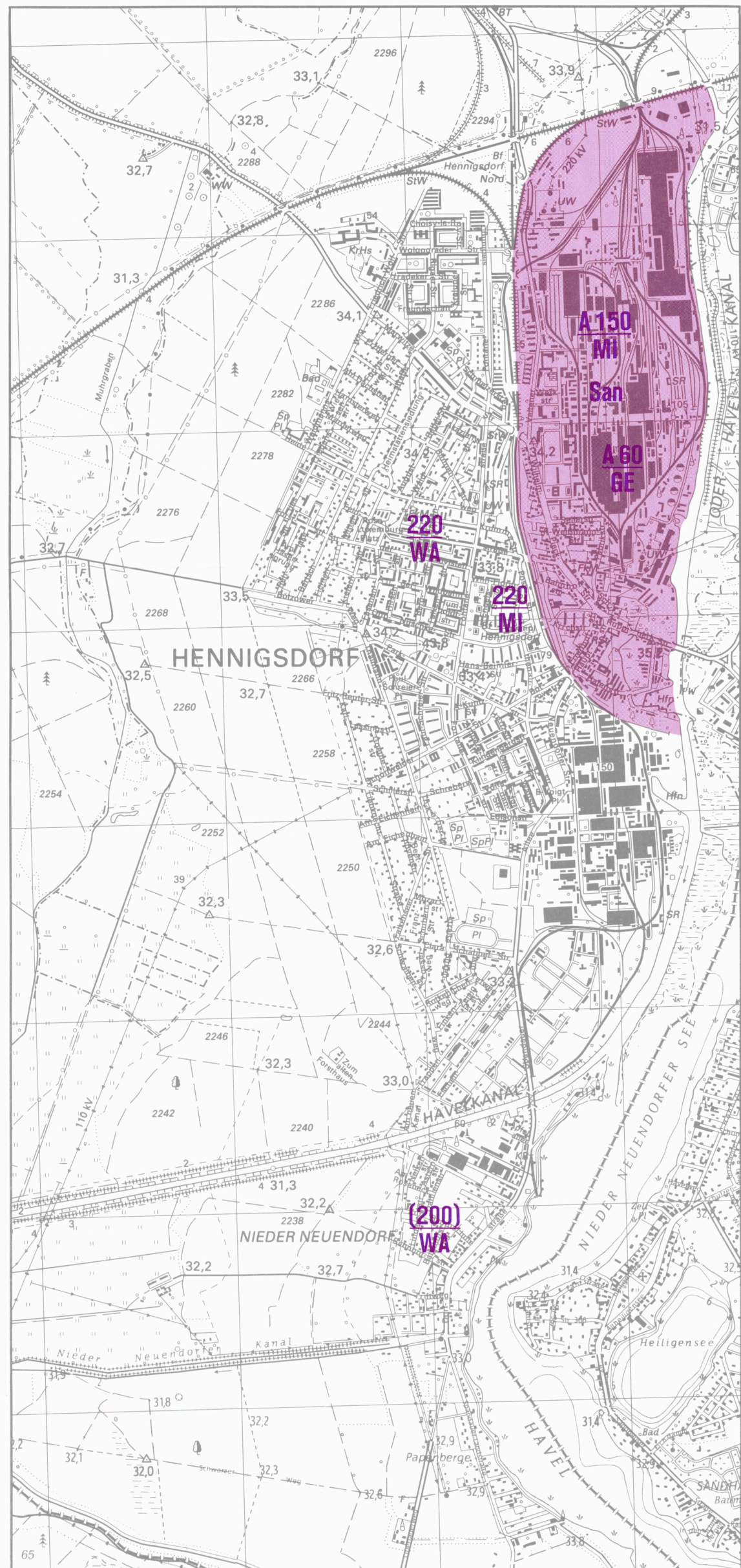
Nebenkarte Gransee 1 : 25 000



Nebenkarte Zehdenick 1 : 25 000



Nebenkarte Hennigsdorf 1 : 25 000



Nebenkarte Oranienburg 1 : 25 000

