

ERLÄUTERUNGEN

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausweise für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuss im Landkreis Oberhavel ermittelt und am 26.01.2000 beschlossen worden.

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für unbebaute Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Verhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein baureifes Grundstück und ist in DM je m² Bodenfläche angegeben.

Der Bodenrichtwert ist somit auf typische Verhältnisse und auf den jeweiligen Erschließungsstand 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 wertmindernde Belastungen. Die vorgenannten Eigenschaften können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde unterstellt, dass die Grundstücke ortsüblich erschlossen sind. In bestimmten Fällen ist zu erwarten, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch in Teilen erbracht werden müssen. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) können zusätzlich erhoben werden. Abnahmen von dieser Grundsatzregel hat der Gutachterausschuss eindeutig als erschließungsbeitragspflichtig mit Klammern bzw. als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sowie KAG mit * gekennzeichnet.

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

Bei Sanierungsgebieten, in denen die zonalen Anfangswerte durch den Gutachterausschuss ermittelt und vorgeschrieben wurden, sind diese in der Karte verzeichnet. Gern gibt der Gutachterausschuss detaillierte Auskünfte zur Zuordnung einzelner Grundstücke zu den einzelnen Zonen. Bei Sanierungsgebieten, für die die Anfangswerte durch freie Sachverständige ermittelt wurden oder werden, wurden diese in der Karte gekennzeichnet. Zu diesen Gebieten gibt die jeweilige Stadt bzw. der Sanierungsträger Auskunft.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die gebietstypische 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 ²	Zustandsmerkmale
Art der baulichen Nutzung	
W Wohnbauflächen	WR reine Wohngebiete WA allgemeine Wohngebiete
M gemischte Bauflächen	MD Dorfgebiete MI Mischgebiete
G gewerbliche Bauflächen	
Maß der baulichen Nutzung	
I, II, D Geschosshöhe	römische Zahl z.B. I+D = eingeschossige Bauweise + ausgebauter Dachgeschoss
Grundstückfläche des Richtwertgrundstücks	z.B. 750 = 750 m ²
Geschosflächenzahl des Richtwertgrundstücks	Dezimalzahl z.B. 0,4 = Geschosfläche entspricht 40% der Grundstückfläche
Bebauung	0 offen g geschlossen

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 Verfahrungsgrund wird hingewiesen mit

San	Sanierungsgebiet
Entw	Entwicklungsmaßnahme

Der Zustand wird gekennzeichnet mit

A	Anfangsbodenrichtwert
----------	-----------------------

Beispiele:

(15) WA-0-750 I-0,4	Bodenrichtwert 15 DM/m ² , erschließungsbeitragspflichtig Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, 750 m ² Grundstückfläche eingeschossige Bauweise, Geschosflächenzahl 0,4
San A 300	Sanierungsgebiet, Anfangsbodenrichtwert 300 DM/m ²

* erschließungsbeitragsfrei nach § 127 BauGB sowie abgabefrei nach KAG

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg
Redaktion:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Landkreis Oberhavel
Kartographie u. Druck:
Landesvermessungsamt Brandenburg
Kartengrundlage:
Topographische Karte 1:100 000 (Kreisakte)
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis der Herausgeber.
Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren,
Scannen sowie Speichern auf Datenträger.



BODENRICHTWERTKARTE

LANDKREIS OBERHAVEL

Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Landkreis Oberhavel
Kataster- und Vermessungsamt
Sitz der Geschäftsstelle:
Poststraße 1, 16515 Oranienburg
Tel.: (033 01) 60 15 31, 60 15 32 Fax: (033 01) 60 15 80
in Zusammenarbeit mit dem
Landesvermessungsamt Brandenburg

Stand: 31. Dezember 1999



