



**ERLÄUTERUNGEN**

Gemäß § 193 Abs. 3 BauGB hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Gutachterauswertungsverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar 2002 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 definierten Grundstücksdaten (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baugebietes und Landes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauwartungsland 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 unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den werbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungsstatus, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgehalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbefreiungsfrei bewilligt Land ermittelt worden. Erschließungsbeiträge sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese Anlagen können die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausmaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt keine Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- oder der Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allseitig 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 Bauleitplanung, 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 €/m²	
Wertbeeinflussende Merkmale	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>WR</b> allgemeines Wohngebiet
W Wohnbaufläche	WR eines Wohngebietes
M gemietete Baufläche	WS Kleinsiedlungsgebiet
G gewerbliche Baufläche	WB besonderes Wohngebiet
S Sonderbaufläche	MD Dorfgebiet
	MI Mischgebiet
	MK Kerngebiet
	GE Gewerbegebiet
	GI Industriegebiet
	SO Sondergebiet
	SOE Erholungsgebiet
<b>Abweichender Entwicklungszustand</b>	<b>E</b> Bauerwartungsland
R Rohbauland	
O offene Bauweise	g geschlossene Bauweise
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
Geschosshöhe	r römische Zahl
Geschosflächenzahl	z z.B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
Grundflächenzahl	z.B. GFZ 0,4 = Geschosflächenzahl 40% der Grundstücksfläche
Baumassenzahl	ar arabische Dezimalzahl
	z.B. GFZ 0,4 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
	ar arabische Dezimalzahl
	z.B. BMZ 3,4 = 3,4 mal Baumasse je m² Grundstücksfläche
<b>Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks</b>	
Grundstückstiefe	- arabische Zahl z.B. 30m
Grundstückslänge	- arabische Zahl z.B. 600m

**Für nicht festgelegte Gebiete** nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farbige Hinterlegungen:

Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit:

**San** Sanierungsgebiet **Entw** Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

**A** sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinträchtigter Zustand (Anfangswertqualität)

**N** Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

**Beispiele:**

80 Bodenrichtwert erschließungsbefreiungsfrei nach BauGB

WA-G-II-GFZ 0,5-20m-500m² allgemeines Wohngebiet mit Bauweise (Vollgeschosse) 50% der Grundstücksfläche

130\* Bodenrichtwert erschließungsbefreiungsfrei nach BauGB und KAG

wie vor

(40) Bodenrichtwert erschließungsbefreiungspflichtig nach BauGB

R-W Rohbauland-Wohnbaufläche

Herausgeber:  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim in Zusammenarbeit mit Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
Redaktion:  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim  
Herausgeberarbeiten und Druck:  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
Kartengrundlage:  
Topographische Karte 1:100.000 (Regionalkarte)  
Diese Karte ist geodätisch geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis der Herausgeber.  
Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

**LAND BRANDENBURG**

**BODENRICHTWERTKARTE**

**LANDKREIS BARNIM**

Maßstab 1 : 100 000

Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
Dienstort Potsdam  
Heinrich-Mann-Allee 103 • 14473 Potsdam  
Tel. 0331 / 68 44 - 0 • Fax 67 23 87 u. 68 44 123

Imv  
Sign: 502/2.16

Herausgeber:  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim  
Kataster- und Vermessungsamt  
Sitz der Geschäftsstelle:  
Poratzstraße 75, 16225 Eberswalde  
Tel.: (033 1) 25 32 26 Fax: (033 34) 25 32 40  
in Zusammenarbeit mit  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Stichtag: 01. Januar 2002

© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 2002

