

**ERLÄUTERUNGEN**

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebene Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 1. Januar 2006 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzung und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit dem definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauvorbereitungsflächen 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 wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungszustand, 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 erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind 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 Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumöglichkeiten an diesen Erschließungsanlagen werden von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- oder der Endwertigkeit (siehe § 194 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allseitsfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles 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 €/m<sup>2</sup>**

**Wertbeeinflussende Merkmale**

**Art der baulichen Nutzung**

<b>W</b> Wohnbaufläche	<b>WA</b> allgemeines Wohngebiet	<b>WB</b> Kleinsiedlungsgebiet	<b>WD</b> Dorfgemeinschaftsgebiet	<b>WE</b> Kleingartengebiet	<b>WF</b> Sonderbaufläche
<b>M</b> gemischte Baufläche	<b>MA</b> Kleingartengebiet	<b>MB</b> Kleingartengebiet	<b>MC</b> Kleingartengebiet	<b>MD</b> Kleingartengebiet	<b>ME</b> Kleingartengebiet
<b>G</b> gewerbliche Baufläche	<b>GA</b> Gewerbegebiet	<b>GB</b> Gewerbegebiet	<b>GC</b> Gewerbegebiet	<b>GD</b> Gewerbegebiet	<b>GE</b> Gewerbegebiet
<b>S</b> Sonderbaufläche	<b>SA</b> Sondergebiet	<b>SB</b> Sondergebiet	<b>SC</b> Sondergebiet	<b>SD</b> Sondergebiet	<b>SE</b> Sondergebiet

**Abweichender Entwicklungszustand**

<b>R</b> Rohbauland	<b>E</b> Bauverbot
<b>O</b> offene Bauweise	<b>G</b> geschlossene Bauweise

**Maß der baulichen Nutzung**

Geschosszahl: römische Zahl z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)

Geschossflächenzahl: arabisches Dezimalzahl z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche

Grundflächenzahl: arabisches Dezimalzahl z. B. GFZ 0,4 = überbaubare Grundstücksfläche 40%

Baumassenzahl: arabisches Dezimalzahl z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück**

Grundstückgröße: arabisches Zahl z. B. 30 m

Grundstückfläche: arabisches Zahl z. B. 600 m<sup>2</sup>

**Bodenrichtwertzonen** werden mit einer Begrenzungslinie begrenzt.

**St Um** Stadtumbauelement- und Strukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

**Städtebauliche Maßnahmen** nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hinterlegt: oder symbolisch dargestellt:

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

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

**A** sanierungs- bzw. entwicklungsplanbeeinflusster Zustand (Anfangswertigkeit)

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

In den mit San- bzw. Entw gekennzeichneten Gebieten wurden durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die in der Geschäftsstelle erfragt werden können.

**Beispiele:**

**80** Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

**WA-O-II-GFZ 0,5-20m-500m<sup>2</sup>** allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bauweise-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstückfläche 20 m-Grundstückfläche 500 m<sup>2</sup>

**130** Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG wie vor

**(40)** Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

**R-W** Rohbauland-Wohnbaufläche

In dieser Karte dargestellt Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig getimes Grundstück mit geobotanischer landwirtschaftlicher Nutzung und enthalten den Baumbestand.

**Art der Nutzung**

<b>A</b> Ackerland	<b>GR</b> Grünland	<b>F</b> Forsten	<b>GA</b> Gartenland
--------------------	--------------------	------------------	----------------------

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahl angegeben.

**Beispiele:**

**0,24 A-50** **0,45 GR-40** **0,21 A-(30-50)** **0,18 GR-(20-45)**

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Fläche werden wie folgt gekennzeichnet:

**0,10 F**

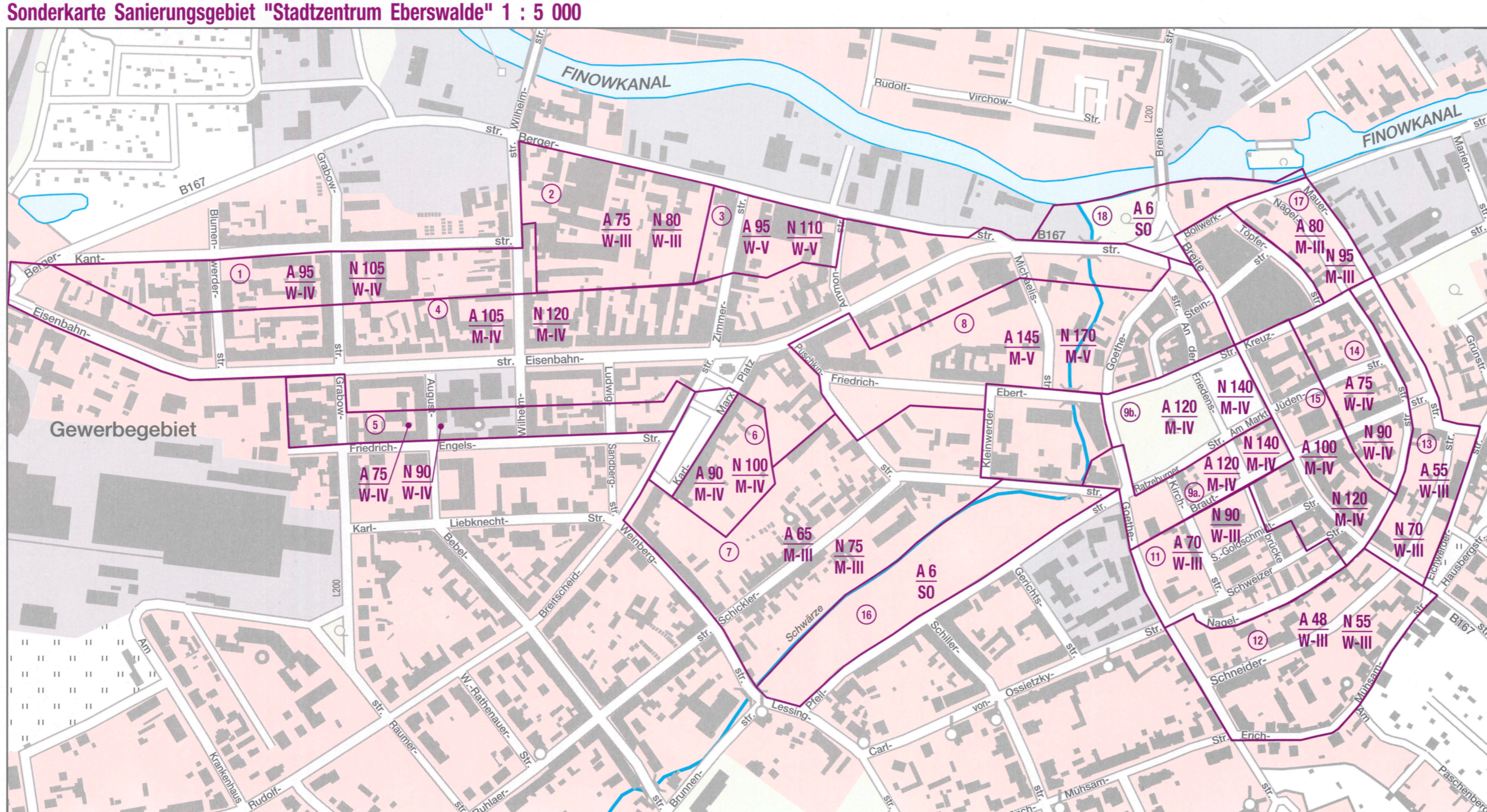
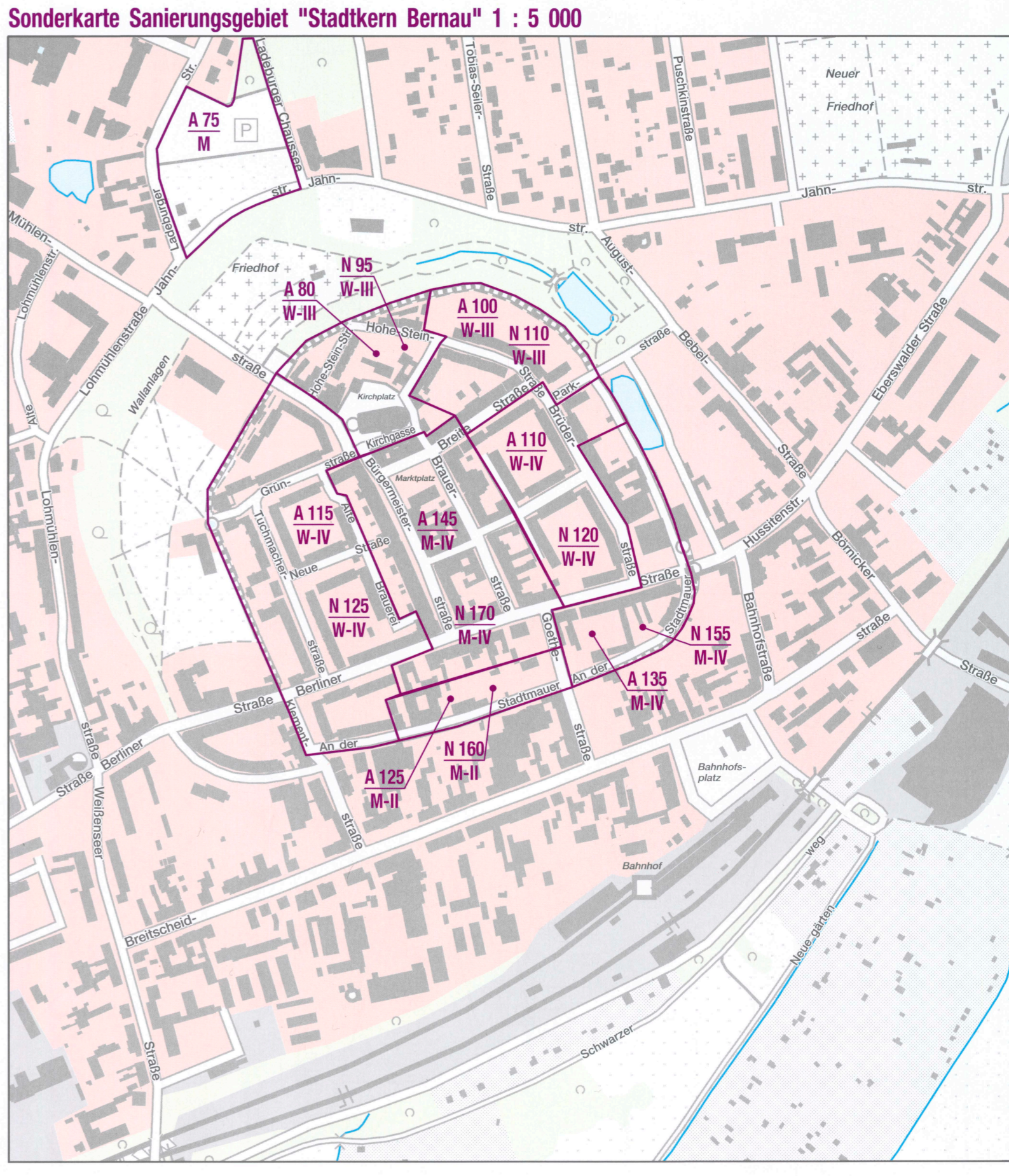
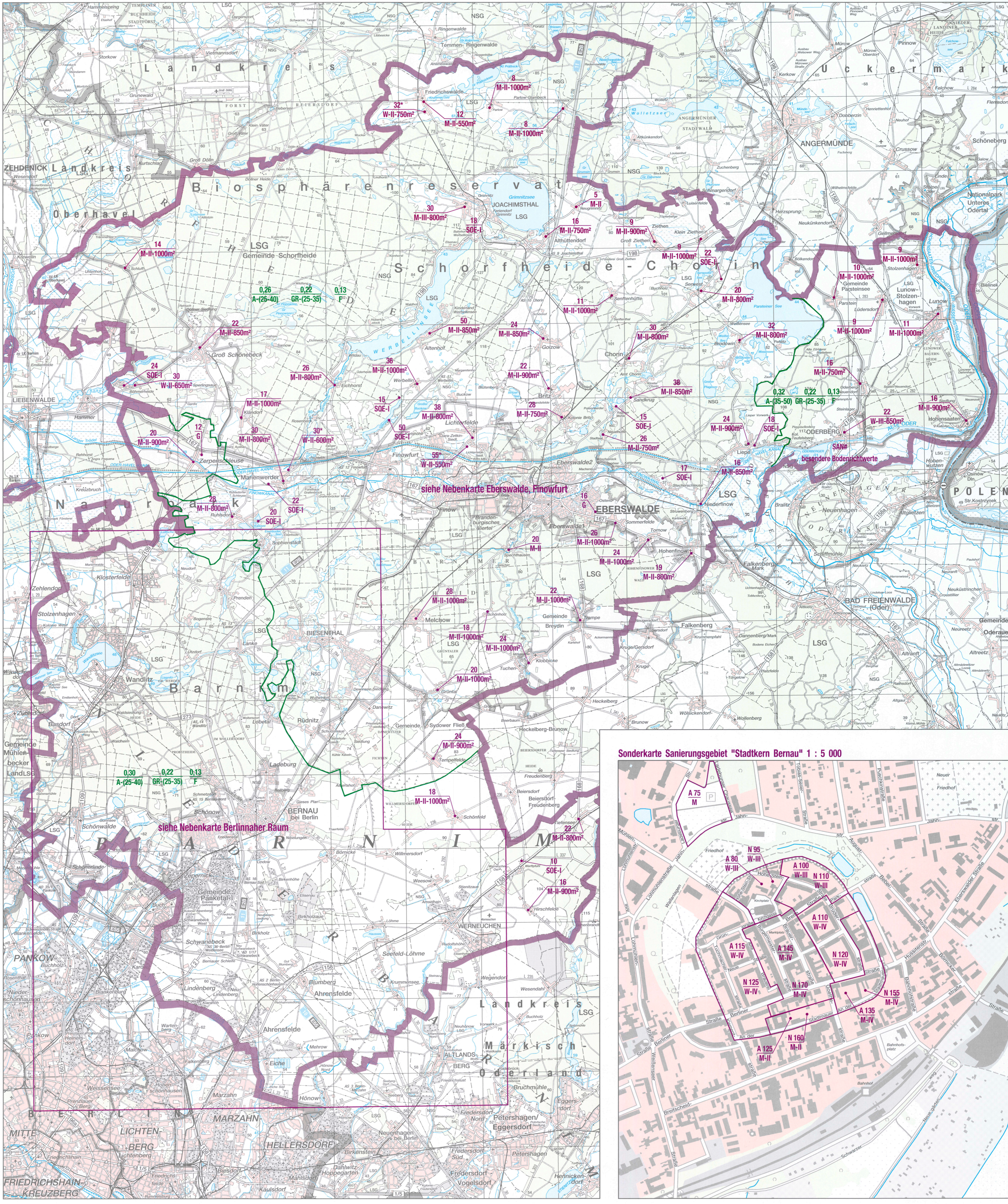
**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Redaktion:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim

**Herausgeberarbeiten und Druck:** Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Kartengrundlage:** Topographische Regionalkarte 1:100.000, Nebenkarten: TK50 und Basis-ULM

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



**LAND BRANDENBURG**

**BODENRICHTWERTKARTE**

**LANDKREIS BARNIM**

Maßstab 1 : 100 000

**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim  
Sitz der Geschäftsstelle: beim Kataster- und Vermessungsamt Poratzstraße 75, 16225 Eberswalde  
Tel.: (0 33 34) 25 32 26 Fax: (0 33 34) 25 32 40  
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

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

**Stichtag: 1. Januar 2006**

