

**ERLÄUTERUNGEN**

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim die in der Bodennrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodennrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 1. Januar 2008 ermittelt.

Der Bodennrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Verhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodennrichtwertgrundstück). Bodennrichtwerte werden für baur eiles und behautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodennrichtwerte ermittelt werden. Bodennrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodennrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

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

Die Bodennrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies baur eiles Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 1. Oktober 1990 hergestaltet worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die 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 sind die Bodennrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- oder der Endwertverhältnisse (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden. Die Bodennrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei 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 Bodennrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodennrichtwertzonen, noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodennrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

**Bodennrichtwert in €/m<sup>2</sup>**

**Wertbeeinflussende Merkmale**

**Art der baulichen Nutzung**

<b>W</b> Wohnfläche	<b>WA</b> allgemeines Wohngebiet	<b>WR</b> reines Wohngebiet
<b>M</b> gemischte Baufläche	<b>MD</b> Dorfgebiet	<b>MS</b> Kleinsiedlungsgebiet
<b>G</b> gewerbliche Baufläche	<b>GE</b> Gewerbegebiet	<b>GS</b> Kleinsiedlungsgebiet
<b>S</b> Sonderbaufläche	<b>SE</b> Sondergebiet	<b>SS</b> Kleinsiedlungsgebiet
<b>R</b> Rohbauland	<b>RE</b> Bauwartungsland	
<b>O</b> offene Bauweise	<b>OS</b> geschlossene Bauweise	

<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>W</b> römische Zahl	<b>GR</b> römische Zahl
<b>Geschosszahl</b>	z. B. 2, 3, 4 = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)	<b>GR</b> römische Zahl
<b>Geschossflächenzahl</b>	z. B. 0,2, 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche	<b>GR</b> römische Zahl
<b>Grundflächenzahl</b>	z. B. 0,2, 0,4 = überbaubare Grundstücksfläche 20%	<b>GR</b> römische Zahl
<b>Baumasszahl</b>	z. B. 0,2, 0,4 = Baumasse je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	<b>GR</b> römische Zahl

**Angaben zum Bodennrichtwertgrundstück**  
 Grundstücksfläche - arabische Zahl z. B. 30 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche - arabische Zahl z. B. 600 m<sup>2</sup>

**Bodennrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt.**

**St** Um Stadtbau- Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodennrichtwerten möglich.

**Städtebauliche Maßnahmen** nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hinterlegt: **Entw** Entwicklungsbereich, **San** Sanierungsgebiet.

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

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrenszustand ist bei den Bodennrichtwerten gekennzeichnet mit:

**A** sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)  
**N** Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung (Endwertqualität)

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

**Beispiele:**

<b>80</b>	Bodennrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
<b>WA-O-II-GF 0,5-20m-500m<sup>2</sup></b>	allgemeines Wohngebiet offene Bauweise zweigeschossige Bebauung Geschossflächenzahl 0,5 Grundstücksfläche 20 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche 500 m <sup>2</sup>
<b>130<sup>W</sup></b>	Bodennrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
<b>(40)</b>	Wohnfläche
<b>R-W</b>	Bodennrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
	Rohbauland Wohnfläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodennrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig genutztes Grundstück mit geplanter landwirtschaftlicher Nutzung und enthalten den Bebauungsstand.

**Art der Nutzung** **GR** Grünland **F** Forsten **GA** Gartenland

**A** Ackerland **GR** Grünland **F** Forsten **GA** Gartenland

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

**Beispiele:**

<b>0,24</b>	<b>0,45</b>	<b>0,21</b>	<b>0,18</b>
<b>A-50</b>	<b>GR-40</b>	<b>A-(30-50)</b>	<b>GR-(20-45)</b>

Bodennrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden wie folgt gekennzeichnet:

<b>0,10</b>	<b>F</b>
-------------	----------

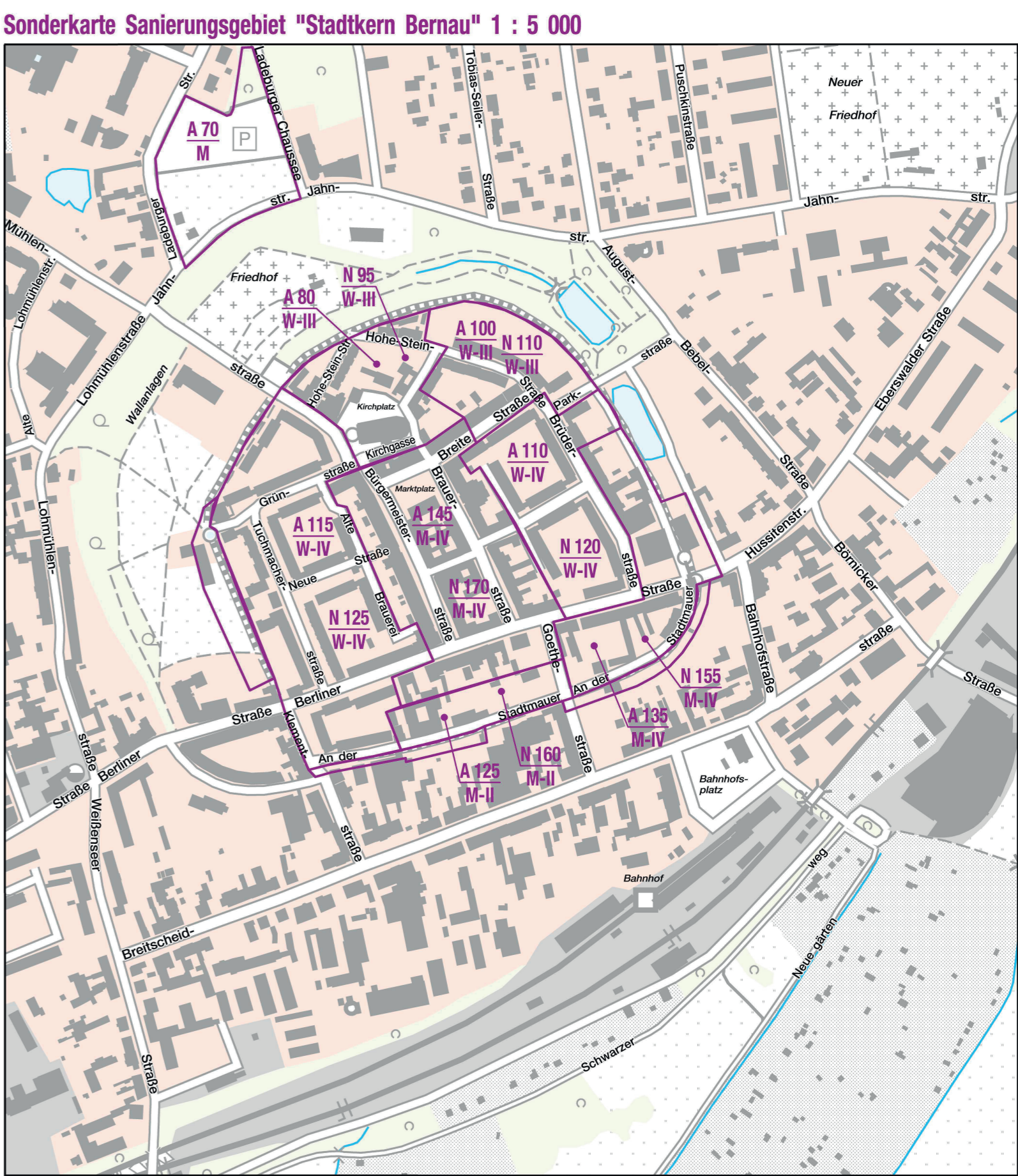
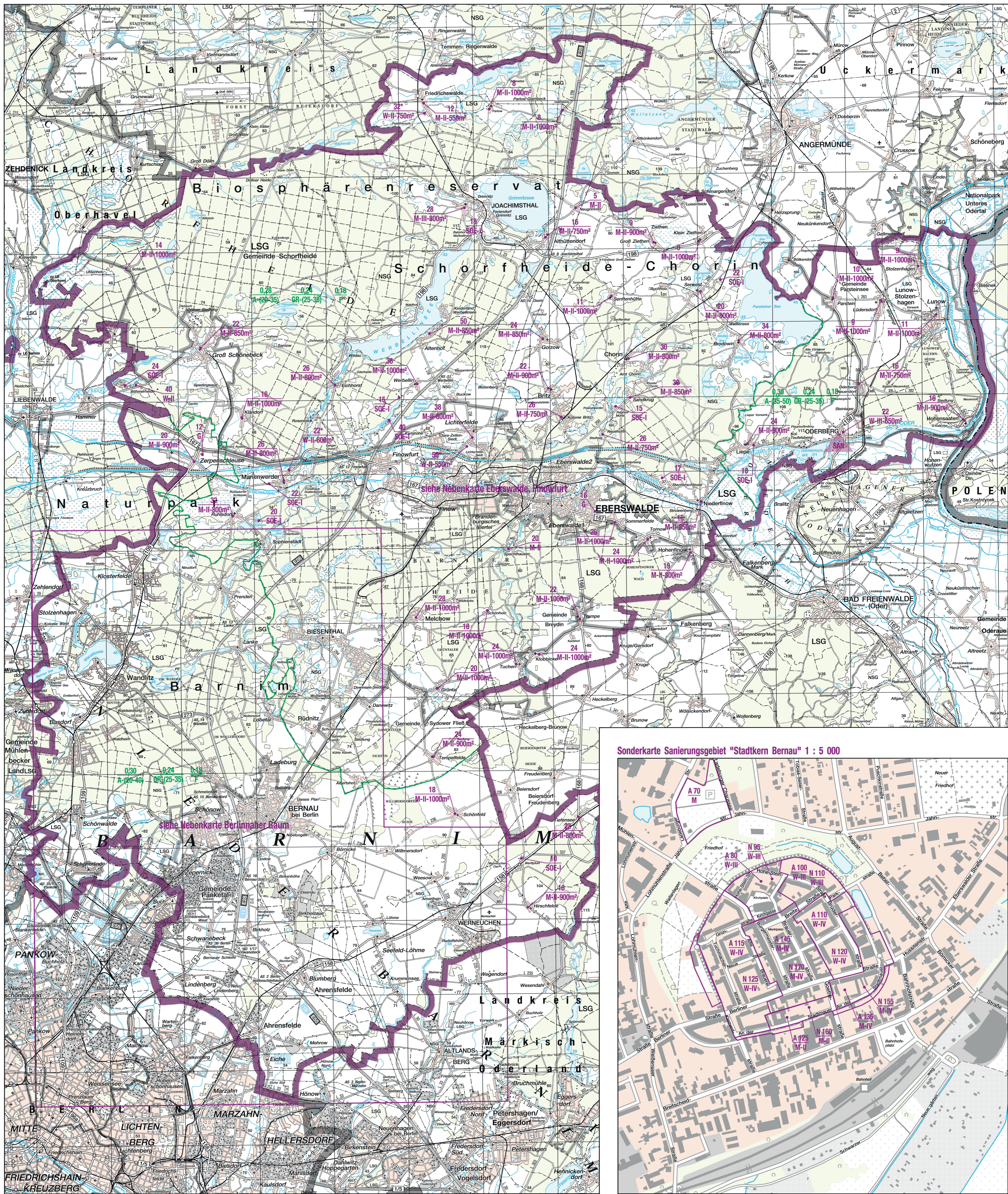
**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

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

**Herausgearbeitet und Druck:** Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Kartengrundlage:** Topographische Regionalkarte 1 : 100 000; Nebenkarten: TK50 und Basis-DLM

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**

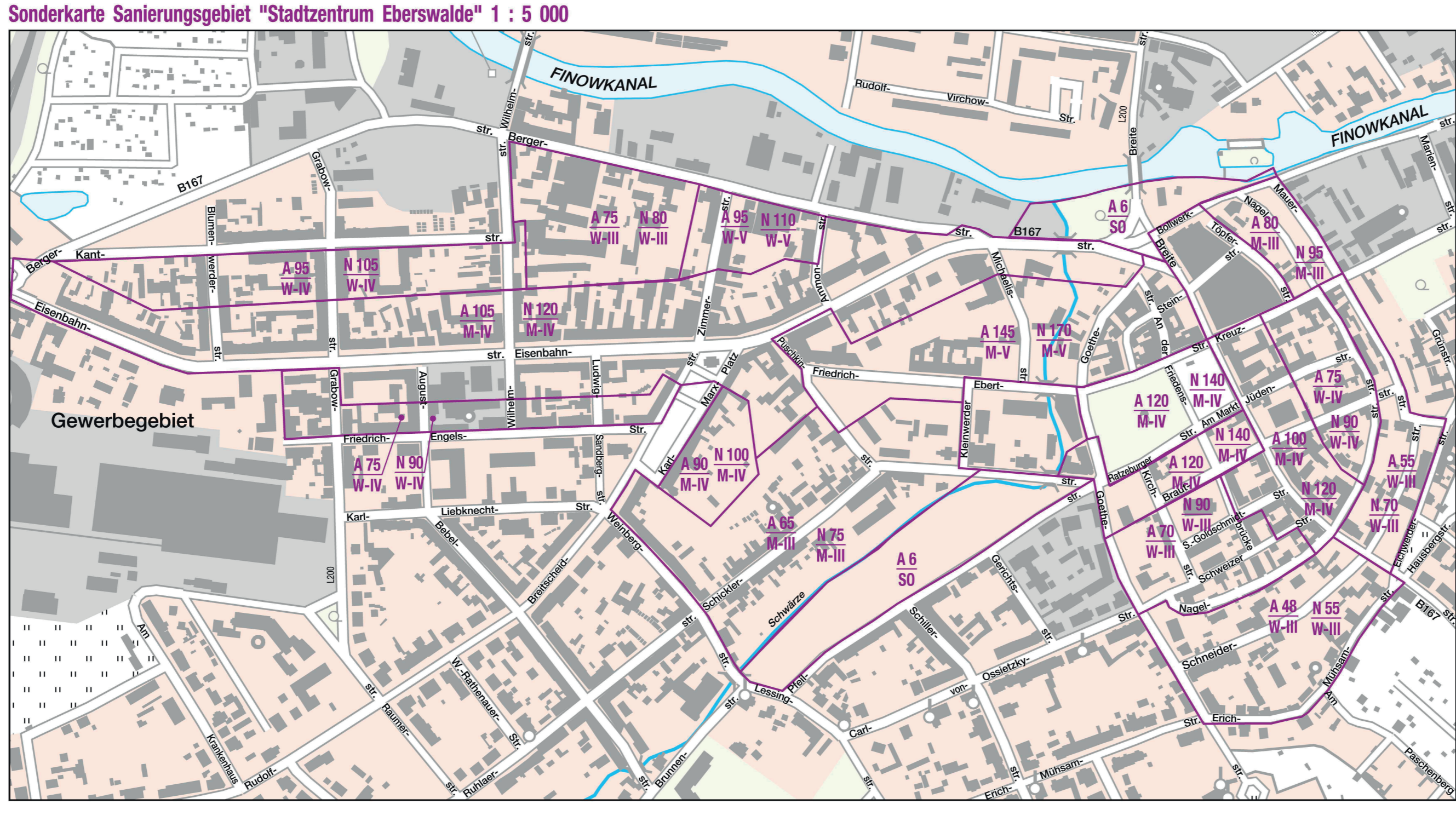
Maßstab 1 : 100 000

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

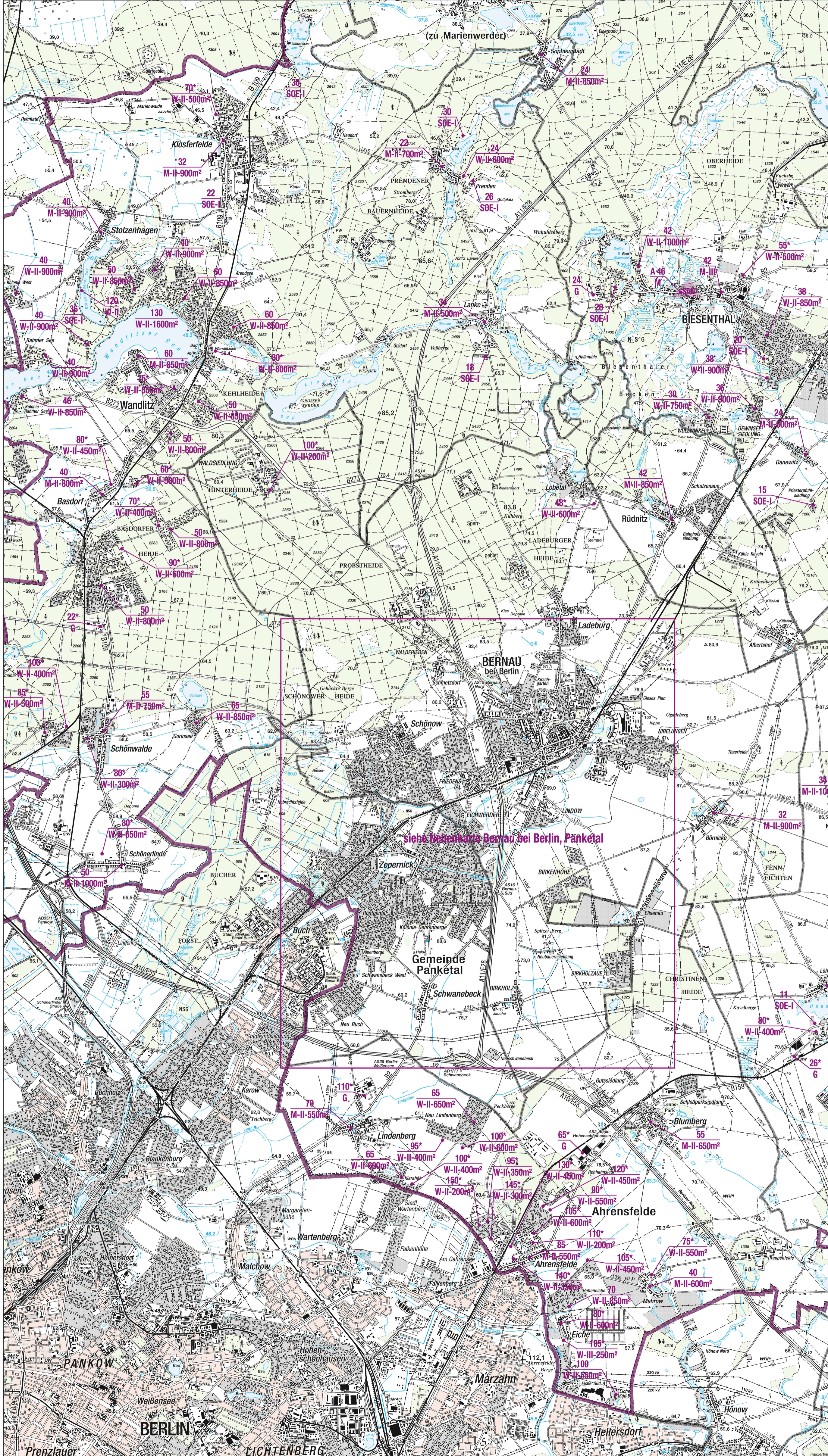
Sitz der Geschäftsstelle:  
 beim Kataster- und Vermessungsamt  
 Poratzstraße 75, 16225 Eberswalde  
 Tel.: (0 33 34) 25 32 26 Fax: (0 33 34) 25 32 40  
 Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

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

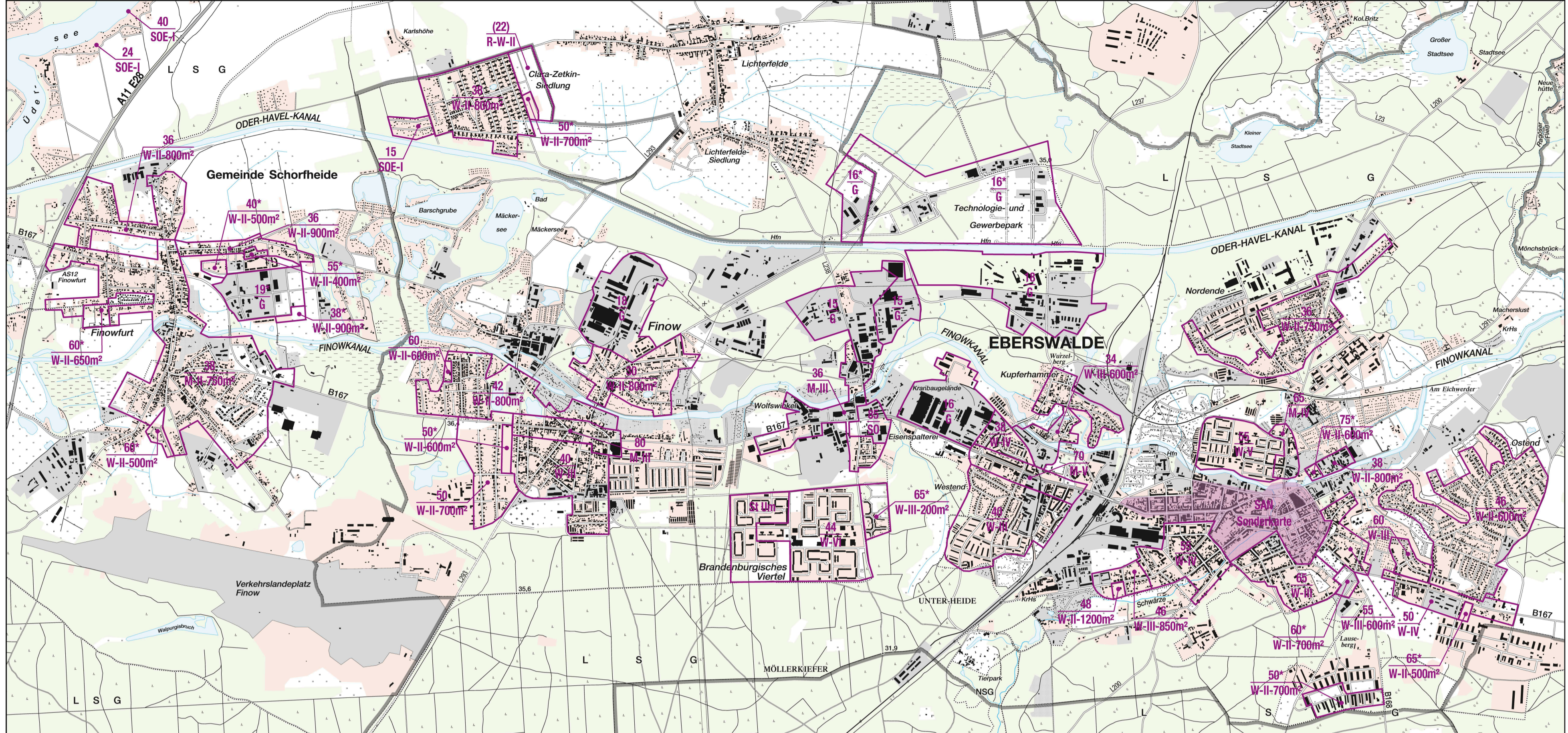
Stichtag: 1. Januar 2008



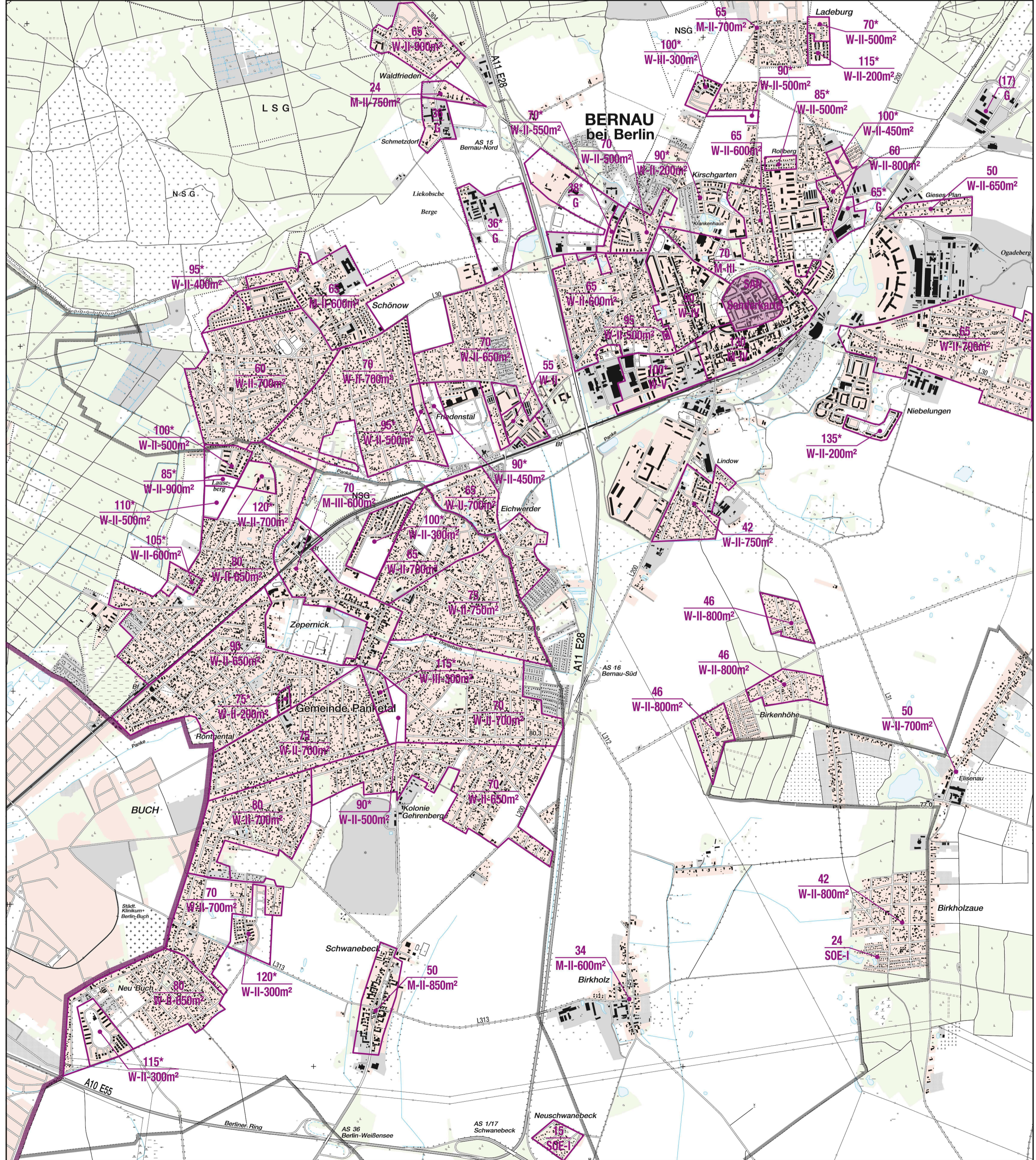
Nebenkarte Berliner Raum 1 : 50 000



Nebenkarte Eberswalde, Finowfurt 1 : 25 000



Nebenkarte Bernau bei Berlin, Panketal 1 : 25 000



Siehe Nebenkarte Bernau bei Berlin, Panketal