



ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 183 Abs. 3 Bauplanungs- (Bauplan) hat der Gutachterausschuss für Grundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenrichtwerte nach dem Bestimmungszweck des Baugrubens und der Gutachterausweisung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar 2005 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungszwecke und Verhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundzustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauten Land, gegebenenfalls auch für Rohland und Baureifmachung nach § 183 Absatz 4 des Gesetzes des Gutachterausschusses für Grundstücke oder den Verbleibwert beitragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel nach dem Baugrubenzweck ermittelungsbetragliche Werte. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in beiden Geländen mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den verbleibenden Merkmalen und Umständen – wie Erzielungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße – können in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verbleibwertes von dem Bodenrichtwert, die Bedarf können Abweichungen nach § 183 Absatz 4 des Gesetzes des Gutachterausschusses für Grundstücke oder den Verbleibwert beitragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel nach dem Baugrubenzweck ermittelungsbetragliche Werte. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Art- oder der Endwertigkeit (siehe § 184 Abs. 2 Bauplanungs- und Baugesetz) zu ermitteln.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allzeitaktuell ausgewiesen. Sie berücksichtigen die tatsächlichen Auswirkungen des Bodenrichtwertes z. B. Erwerb im historischen Abstand nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauplanung, dem Baugrubenzweck- oder den Landwirtschaftsbehörden können weiter aus den Bodenrichtwerten die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen bei zentralen Bodenrichtwerten nach dem zu beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Wertbeeinflussende Merkmale	
Art der baulichen Nutzung	
W Wohnbaufläche	WA allgemeines Wohngebiet
	WR reines Wohngebiet
	WS Kernsiedlungsgebiet
	WB besonderes Wohngebiet
M gemischte Baufläche	MD Dorfgebiet
	MI Mischgebiet
	MK Kerngebiet
G gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet
	GI Industriegebiet
S Sonderbaufläche	SO Sondergebiet
	SE Erholungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand	
R Rohland	E Bauerwartungsland

Bauweise	
O offene Bauweise	G geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung	
Geschosszahl	- römische Zahl z. B. 8 = zehngeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
Geschossflächenzahl	- geschossliche Zahl z. B. 0,8 z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z. B. GFZ 0,8 = überbaubare Grundstücksfläche 80%
Baumassenzahl	- arabische Dezimalzahl z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück	
Grundstücksfläche	- arabische Zahl z. B. 30 m²
Grundstücksfläche	- arabische Zahl z. B. 800 m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Beleglinie begrenzt und nummeriert.	
St Um	Stummhaus - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich
St Um	Stummhaus - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

Städtebauliche Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des Bauplanungs- und Baugesetzes	
San	Sanierungsgebiet
Entw	Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:	
N	sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinträchtigter Zustand (Anforderungswertigkeit)
N	Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertigkeit)

Beispiele:	
80	Bodenrichtwert erzielungsbetraglich nach Bauplan
WA-O-II-GFZ 0,5-20m-500m²	allgemeines Wohngebiet mit geschosslicher Bauweise, Geschossflächenzahl 0,5, Grundstücksfläche 20 m², Grundstücksfläche 500 m²
130*	Bodenrichtwert erzielungsbetraglich nach Bauplan und KAG wie vor
(40)	Bodenrichtwert erzielungsbetraglich nach Bauplan
R-W	Rohland-Wohnbaufläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig gehaltenes Grundstück mit geplanter landwirtschaftlicher Nutzung und ohne Aussage zum Baumbestand bei Forsten.		
0,50	0,45	0,25
A-35-1,5 ha	GR-40-0,5 ha	F-3,5 ha

Art der Nutzung			
A Ackerland	GR Grünland	F Forsten	GA Gartenland

Beispiele:		
0,50	0,45	0,25
A-35-1,5 ha	GR-40-0,5 ha	F-3,5 ha

Herausgeber:	
Gutachterausschuss für Grundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland in Zusammenarbeit mit der Landesmessung und Geobasisinformation Brandenburg	
Redaktion:	
Gutachterausschuss für Grundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland	
Landesmessung und Geobasisinformation Brandenburg	

Herausgearbeitet und Druck:	
Kartengrundlage:	
Topographische Regionalkarte 1 : 100 000; Nebenkarten: TK50 und Basis-DLM	
Diese Karte ist gesetzlich geschütztes Vertriebsgut und nur unter Erlaubnis der Herausgeber als Vervielfältigung geteilt zu sein. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.	

BODENRICHTWERTKARTE	
LANDKREIS MÄRKISCH - ODERLAND	
Maßstab 1 : 100 000	

Herausgeber:	
Gutachterausschuss für Grundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland	
Kataster- und Vermessungsamt	
Sitz der Geschäftsstelle:	
Klosterstraße 14, 15344 Strausberg	
Tel.: (0 33 41) 35 49 06, Fax: (0 33 41) 35 49 97	
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de	

In Zusammenarbeit mit der Landesmessung und Geobasisinformation Brandenburg
 Internet: www.geobasis-bb.de
 Stichtag: 01. Januar 2005



