

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterauschuss im Landkreis Potsdam-Mittelmark ermittelt und am 11.01.1996 beschlossen worden.

Die Bodenrichtwerte sind aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden bebauter und unbebauter Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind bezogen auf ein baureifes Grundstück und ist in DM/m² Bodenfläche angegeben.

Die Bodenrichtwerte sind somit auf typische Verhältnisse und auf den jeweiligen Erschließungszustand des Gebietes bzw. der Bodenrichtwertzone abgestimmt. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke wie Art und Maß baulicher Nutzung, Grundstücksgestalt, Größe, 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 die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch im Ganzen oder in Teilen erbracht werden müssen. Die Höhe ist im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) können zusätzlich erhoben werden.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 152 BauGB) sind die Anfangswerte nach §§ 153 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauGB maßgebend, d. h. die baurechtliche 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 Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Weiterentwicklung) sind zu berücksichtigen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die geobietstypische 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 $\frac{\text{Bodenrichtwert in DM/m}^2}{\text{Zustandsmerkmale}}$ dargestellt.

Art der baulichen Nutzung	WS	Kleinsiedlungsgebiete
W Wohnbauflächen	WB	reine Wohngebiete
	WA	allgemeine Wohngebiete
	WB	besondere Wohngebiete
M gemischte Bauflächen	MD	Dorfgebiete
	MI	Mischgebiete
	MK	Kerngebiete
G gewerbliche Bauflächen	GE	Gewerbegebiete
	GI	Industriegebiete
S Sonderbauflächen	SO	Sondergebiete
	SE	Erholungsgebiete
	SS	sonstige Sondergebiete

Bodenrichtwertzonen sind mit einer Begleitlinie begrenzt und numeriert, z. B.



Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) sind ohne Begrenzungsline farblich hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit San Sanierungsgebiet Entw Entwicklungsbereich

Beispiele		
75	Bodenrichtwert 75 DM/m ² , ortsüblich erschlossen	
MK II	Kerngebiet, zweigeschossige Bebauung	
45*	Bodenrichtwert 45 DM/m ² , erschließungsbeitragsfrei	
GE	Gewerbegebiet	
(50)	Bodenrichtwert 50 DM/m ² , erschließungsbeitragspflichtig	
MD 0,4	Dorfgebiet, Geschößflächenzahl 0,4	
350*	Bodenrichtwert für Wohnparkausleitung, 350 DM/m ² , erschließungsbeitragsfrei	
W 0,25	Wohnbauflächen, Geschößflächenzahl 0,25	
		Sanierungsgebiet

Herausgeber:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

Redaktion:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

Kartographie u. Druck:
Landesvermessungsamt Brandenburg

Kartengrundlage:
Topographische Karte 1:100 000 (Kreisraster)

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



BODENRICHTWERTKARTE

LANDKREIS POTSDAM – MITTELMARK

Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

Sitz der Geschäftsstelle:
Kataster- und Vermessungsamt
Am Neuen Markt 1, 14467 Potsdam
Tel.: (03 31) 2 76 22 74 Fax: (03 31) 29 30 75

in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

Stand: 31. Dezember 1995



