

**ERLÄUTERUNGEN**

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §§ 193 und 196 BaugeschB (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausweise für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterauschuss im Landkreis Potsdam-Mittelmark ermittelt und am 08.01.1998 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 Verhältnisse vorliegen. Sie sind bezogen auf ein baureifes Grundstück und in DM je m<sup>2</sup> 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, Grundstücksgröße, 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 Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch im Ganzen oder in Teilen erbracht werden müssen. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde 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 Wertverbesserungen, 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 gebietspezifische 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 dargestellt.

Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
W Wohnbauflächen	WS Kleinsiedlungsgebiete
M gemischte Bauflächen	WA allgemeine Wohngebiete
G gewerbliche Bauflächen	WB besondere Wohngebiete
	MD Dörfergebiete
	MI Mischgebiete
	MK Kerngebiete
	GE Gewerbegebiete
	GI Industriegebiete

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



Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) sind ohne Begrenzungslinie farblich hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit

San Sanierungsgebiet      Entw Entwicklungsbereich

Der Zustand wird gekennzeichnet mit

Nutzungsart: A Anfangsbodenrichtwert

Ga Gartenland      A Ackerland

Beispiele:

75	Bodenrichtwert 75 DM/m <sup>2</sup> ortsüblich erschlossen
MK II	Kerngebiete, zweigeschossige Bebauung
45*	Bodenrichtwert 45 DM/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei
GE	Gewerbegebiet
350*	Bodenrichtwert für Wohnparkisierung, 350 DM/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei
W 0,25	Wohnbauflächen, Geschößflächenzahl 0,25

Sanierungsgebiet

San A 1      A Ackerland

Herausgeber: Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

Redaktion: Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

Kartographie u. Druck: Landesvermessungsamt Brandenburg

Topographische Karte 1: 100 000 (Kreiskarte)

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  
Kataster- und Vermessungsamt  
Sitz der Geschäftsstelle:  
Lankeweg 4, 14513 Teltow  
Tel.: (0 33 283 31 83 13 u. 31 14) Fax: (0 33 283 31 83 15)  
In Zusammenarbeit mit dem  
Landesvermessungsamt Brandenburg

Stand: 31. Dezember 1997



