

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für bebauete und unbebaute Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein barendes Grundstück und ist in DM je m² Bodenfläche angegeben.

Der Bodenrichtwert ist somit auf typische Verhältnisse und auf den jeweiligen Erschließungszustand des Gebietes bzw. der Bodenrichtwertzone abgestimmt. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke wie Art und Maß baulicher Nutzung, Grundstücksgröße, 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 ersichtlich erschlossen sind. In bestimmten Fällen ist zu erwarten, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch in Teilen erbracht werden müssen. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) können zusätzlich erhoben werden. Ausnahmen von dieser Grundsatzzregel hat der Gutachterausschuss eindeutig als erschließungsbeitragspflichtig gekennzeichnet.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 152 BauGB) sind die Anfangswerte nach §§ 153 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauGB maßgebend, d.h. die bauliche Qualität, die das Gebiet vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hatte, wird zugrunde gelegt. Bei diesen Anfangswerten sind Werterhöhungen, 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 gebietsweise 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

Bodenrichtwert in DM/m²
Zustandskennziffer
dargestellt.

Abweichender Entwicklungszustand

R Wohnbauflächen
E Bauerwartungsland

Art der baulichen Nutzung

- HS Kleinsiedlungsgebiete
- WA reine Wohngebiete
- WB allgemeine Wohngebiete
- MD Dorfgemeinschaften
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- S Sonderbauflächen
- SO Sondergebiete
- SOE Erholungsgebiete
- SOS sonstige Sondergebiete

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



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

San Sanierungsgebiet

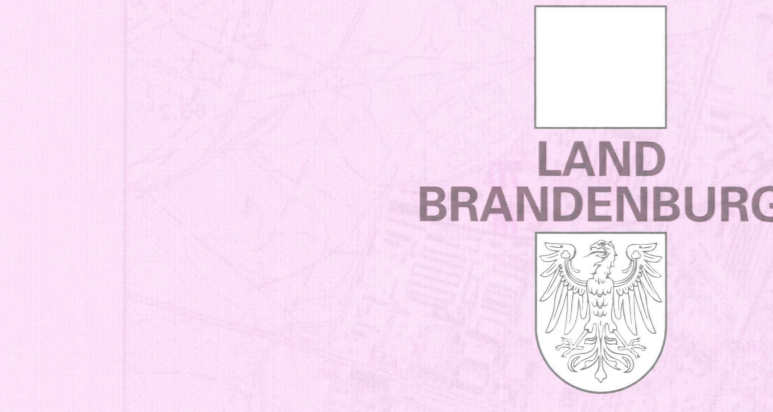
Der Zustand wird gekennzeichnet mit

A Anfangsbodenrichtwert N Neuordnungswert/Endbodenrichtwert

Beispiele: 70 (50) WA II 0,4

- 70 Bodenrichtwert 70 DM/m² erschließungsbeitragsfrei
- (50) Bodenrichtwert 50 DM/m² erschließungsbeitragspflichtig
- W Wohnpark
- II allgemeines Wohngebiet
- WA zweigeschossige Bebauung
- 0,4 Geschossflächenzahl
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- BMZ 2,4 Baumassenzahl
- San A 300 Sanierungsgebiet Anfangsbodenrichtwert 300 DM/m²

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg
Redaktion:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Landkreis Teltow-Fläming
Kartographie u. Druck:
Landesvermessungsamt Brandenburg
Kartographie
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 TELTOV - FLÄMING

Maßstab 1 : 110 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Landkreis Teltow-Fläming
Kataster- und Vermessungsamt
Sitz der Geschäftsstelle:
Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde
Tel.: (0 33 71) 6 08 42 03, 04, 08 und 38 Fax: (0 33 71) 6 08 90 90
in Zusammenarbeit mit dem
Landesvermessungsamt Brandenburg
Stand: 31. Dezember 1999

