

BODENRICHTWERTKARTE

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar 2004 ermittelt.

Der Bodenrichtwert 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 (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baugebietes und bebauten Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den werbeeinflussenden 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 Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbefreites baugebietes Land ermittelt worden. Erschließungsbefreit sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt 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 Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- oder der Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allfälligen Ausweisungen, die 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 Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m ²	
Wertbeeinflussende Merkmale	
Art der baulichen Nutzung	
W Wohnbaufläche	WA allgemeines Wohngebiet
	WR reines Wohngebiet
	WS Kleinsiedlungsgebiet
	WB besonderes Wohngebiet
M gemischte Baufläche	MD Dorfgebiet
	MI Mischgebiet
	MK Kerngebiet
G gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet
	GI Industriegebiet
S Sonderbaufläche	SO Sondergebiet
	SOE Erholungsgebiet
Abweicher Entwicklungsstand	
R Rohbauland	E Bauerwartungsland
Bauweise	
O offene Bauweise	g geschlossene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung	
Geschosszahl	römische Zahl
Geschossflächenzahl	z.B. 1,1 = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
Grundflächenzahl	z.B. GFZ 0,4 = Geschossflächenzahl 40% der Grundstücksfläche
Baumassenzahl	z.B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
	z.B. BMZ 3,4 = 3,4m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche
Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück	
Grundstückskategorie	- arabische Zahl z.B. 30m
Grundstücksfläche	- arabische Zahl z.B. 600m ²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farbig hinterlegt:

Sa Sanierungsgebiet
StUm Stadumbau - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:
A sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

Beispiele:
WA-0-II-GFZ 0,5-20m-500m²
130*
wie vor
(40)
R-W

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und ohne Aussage zum Baumbestand bei Forsten.

Art der Nutzung:
A Ackerland **GR** Grünland **F** Forsten **GA** Gartenland
Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahl und die gebietstypische Grundstückskategorie angegeben.

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

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming
in Zusammenarbeit mit Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Redaktion:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage:
Topographische Regionalkarte 1:100 000; Nebenkarten: Basis-DLM
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis der Herausgeber.
Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdrucke, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern.



BODENRICHTWERTKARTE
LANDKREIS TELTOW - FLÄMING
Maßstab 1 : 110 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming
Kataster- und Vermessungsamt
Sitz der Geschäftsstelle:
Am Nuthelitz 2, 14943 Luckenwalde
Tel.: (0 33 71) 6 08 42 05 Fax: (0 33 71) 6 08 92 21
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
in Zusammenarbeit mit
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Internet: www.geobasis-bb.de
Stichtag: 01. Januar 2004



