

**ERLÄUTERUNGEN**

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 Gutachterausschuss im Landkreis Dahme-Spreewald ermittelt und am 27.01.1998 beschlossen worden.

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 Verhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück und ist in DM je m<sup>2</sup> 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, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene Rechte oder verminderte Belastungen. Die vorgenannten Eigenschaften können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken. Der Bodenrichtwert bezieht sich im Regelfall (ohne besondere Kennzeichnung) auf Grundstücksgrößen von 800 m<sup>2</sup>.

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 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 Grundregel hat der Gutachterausschuss eindeutig als erschließungsbeitragspflichtig gekennzeichnet.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die gebietsypische 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/m<sup>2</sup>  
Zustandsmerkmale

dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

- |                                 |                                    |
|---------------------------------|------------------------------------|
| <b>W</b> Wohnbauflächen         | <b>WA</b> allgemeine Wohngebiete   |
| <b>M</b> gemischte Bauflächen   | <b>MD</b> Dorfgebiete              |
| <b>G</b> gewerbliche Bauflächen | <b>GE</b> Gewerbegebiete           |
| <b>S</b> Sonderbauflächen       | <b>GI</b> Gewerbegebiete Industrie |
|                                 | <b>SOE</b> Erholungsgebiete        |

Maß der baulichen Nutzung

- Geschößflächenzahl **GFZ** - Dezimalzahl  
z.B. 0,7 = Geschößfläche entspricht 70% der Grundstückfläche
- Grundflächenzahl **GRZ** - Dezimalzahl  
z.B. 0,4 = überbaubare Grundstückfläche 40%

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

3

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

- San** Sanierungsgebiet  
Der Zustand wird gekennzeichnet mit
- A** Anfangsbodenrichtwert

- Beispiele:
- 70** Bodenrichtwert 70 DM/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
  - WA** allgemeines Wohngebiet
  - (50)** Bodenrichtwert 50 DM/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig
  - MD 0,4** Dorfgebiet, Geschößflächenzahl 0,4
  - Erschließungsbeitragsfrei nach § 127 BauGB und KAG
- San A 150** Sanierungsgebiet, Anfangsbodenrichtwert 150 DM/m<sup>2</sup> (Stand: 31.12.1998)

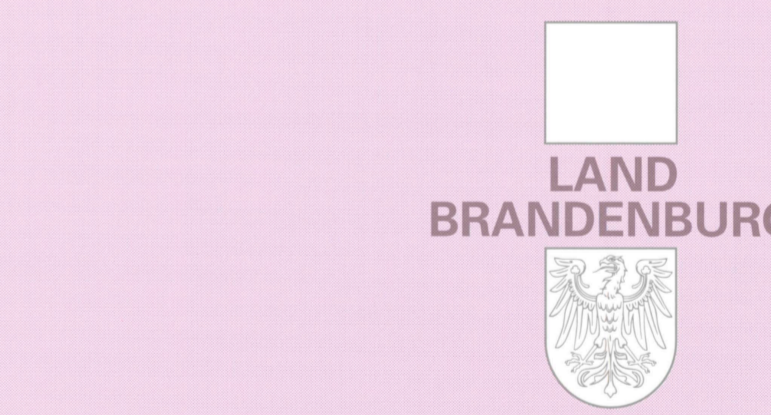
Herausgeber:  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

Redaktion:  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald

Kartographie u. Druck:  
Landesvermessungsamt Brandenburg

Kartographie:  
Topographische Karte 1:100 000 (Kreiskarte)

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



**BODENRICHTWERTKARTE**

**LANDKREIS DAHME - SPREEWALD**

Maßstab 1 : 110 000

Herausgeber:  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald  
Kataster- und Vermessungsamt  
Sitz der Geschäftsstelle:  
Hauptstraße 51, 15907 Lubben  
Tel.: (035 46) 27 29 28, Fax: (035 46) 27 29 15  
Nebenstelle:  
Bahnhofstraße 6, 15711 Königs Wusterhausen  
Tel.: (033 75) 24 27 78, Fax: (033 75) 24 27 00  
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

Stand: 31. Dezember 1997

