

**ERLÄUTERUNG**

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausübungsstellen für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterauschuss im Landkreis Oder-Spree ermittelt und am 08.01.1997 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 Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein haartiges Grundstück und ist in DM je m<sup>2</sup> Bodenfläche anzugeben.

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.

Der Gutachterauschuss geht grundsätzlich davon aus, daß in den Gemeinden bzw. in der Bodenrichtwertzone keine Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB besteht. Hierbei geht er von ortsüblichen Erschließungszuständen aus. Ausnahmen von dieser Grundannahme hat der Gutachterauschuss 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 Wertveränderungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch die Vorbereitung oder ihre Durchführung entstehen, 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 gebiets- bzw. zonen- und ortstypische 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  $\frac{\text{Bodenrichtwert in der DM}}{\text{Zustandsmerkmale}}$  dargestellt.

- Art der baulichen Nutzung**
- W** Wohnbauflächen
    - WS Kleinsiedlungsgebiete
    - WR 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
    - SOE Erholungsgebiete
    - SOS sonstige Sondergebiete

**Maß der baulichen Nutzung**  
Geschäftsfächenzahl  
z.B. 0,7 = Geschäftsfäche entspricht 70% der Grundstücksfläche

Bodenrichtwertzonen sind mit einer Begleitlinie - - - - - benannt und nummeriert, z.B.



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

Der Zustand wird gekennzeichnet mit

Beispiele:

(50) Bodenrichtwert 50 DM/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig  
M 0,4 Dorfgebiet, Geschäftsflächenzahl 0,4

San A 300 Sanierungsgebiet, Anfangsbodenrichtwert 300 DM/m<sup>2</sup> (San-Karte kann bei der Geschäftsstelle eingesehen werden)

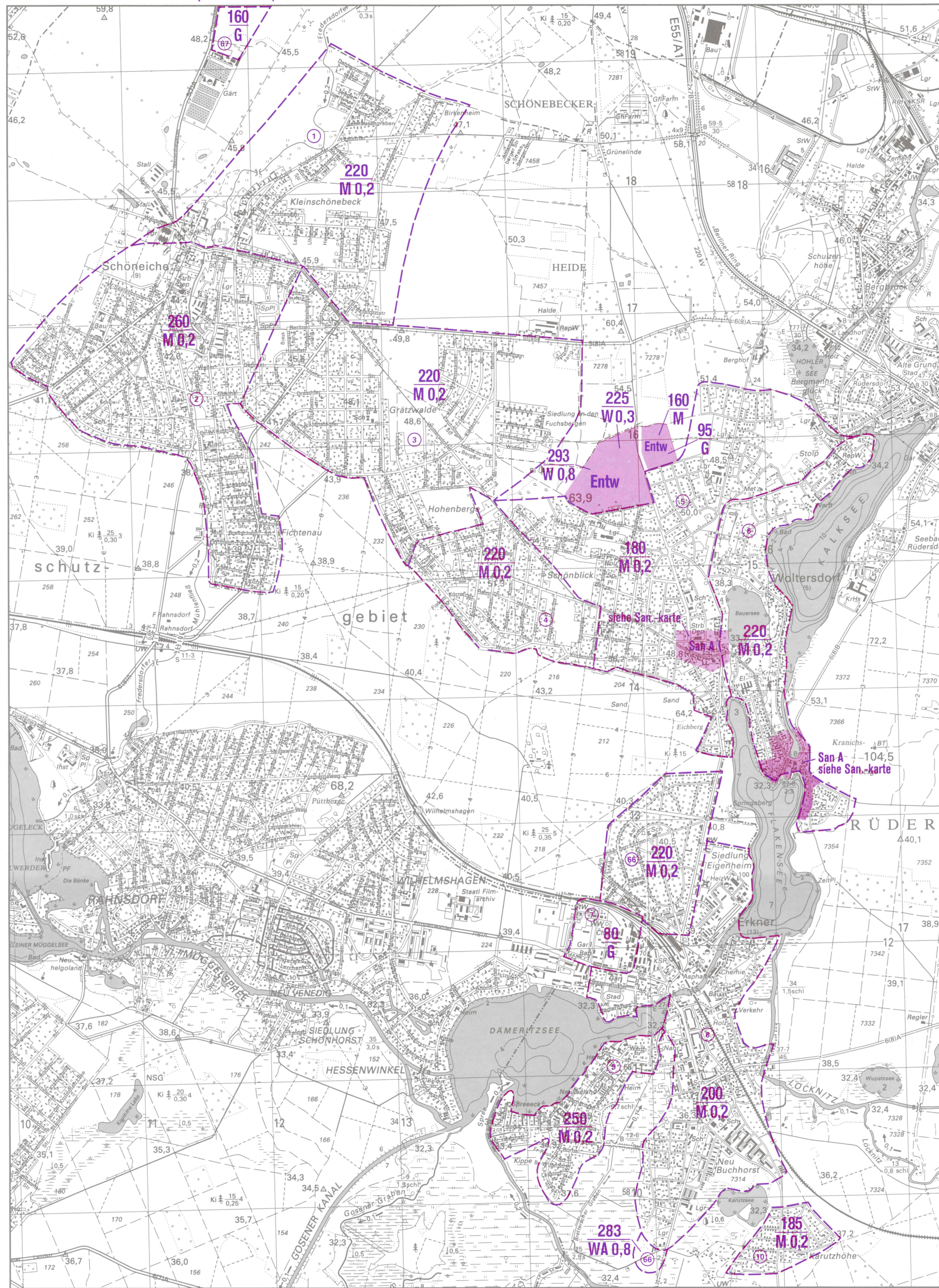
Herausgeber:  
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg  
Redaktion:  
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree  
Kartographie u. Druck:  
Landesvermessungsamt Brandenburg  
Kartengrundlage:  
Topographische Karte 1:100 000 (Kreis Karte)  
Diese Karte ist optional als Druckwerkzeug mit Erklärungen bei Herausgeber. Als Vervielfältigung gehen z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.



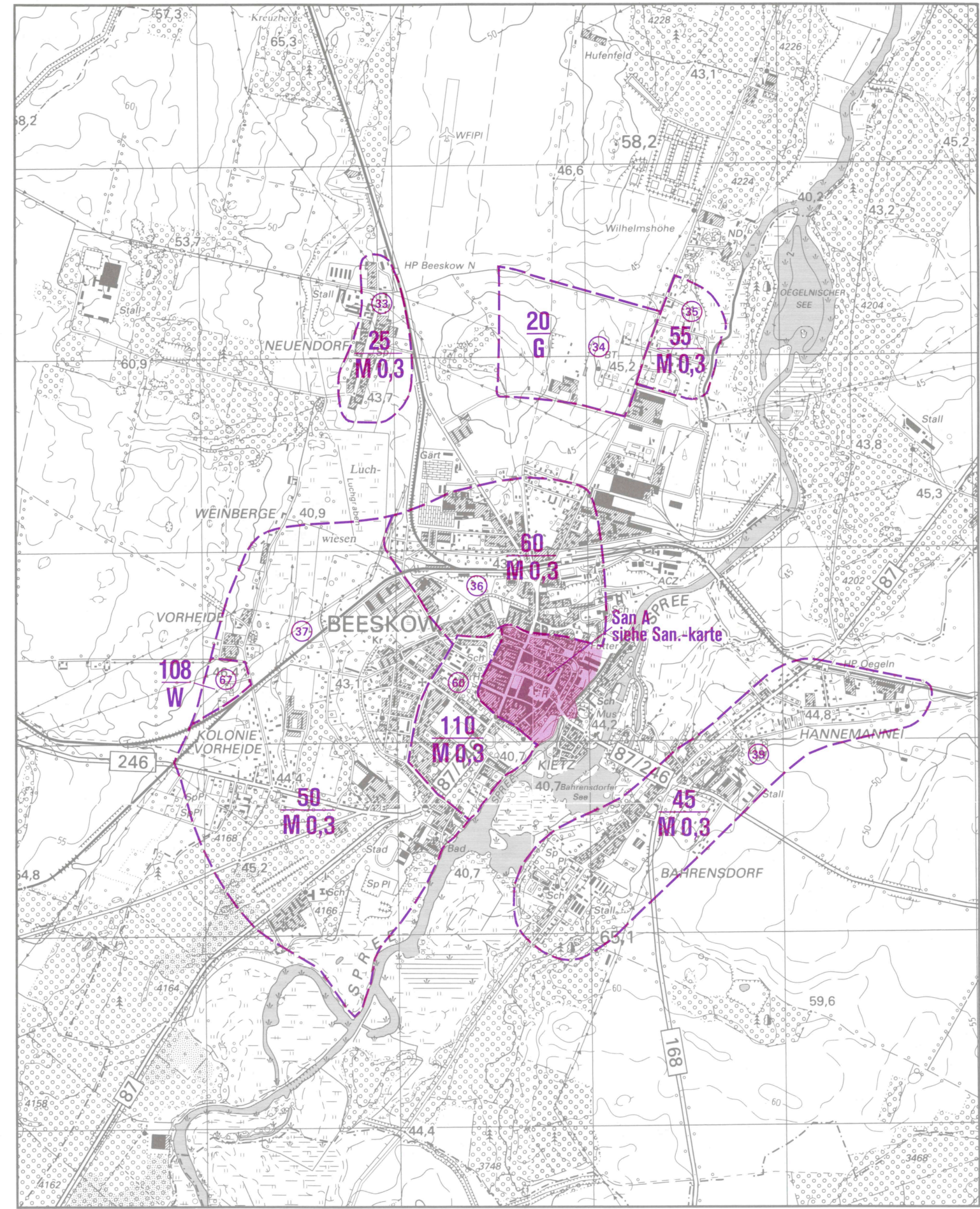
**BODENRICHTWERTKARTE**  
**LANDKREIS ODER - SPREE**  
Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:  
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree  
Sitz der Geschäftsstelle:  
Kataster- und Vermessungsamt  
Tunnelstraße 9a, 15890 Eisenhüttenstadt  
Tel.: (033 64) 29 30 14 Fax: (033 64) 29 30 27  
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg  
Stand: 31. Dezember 1996

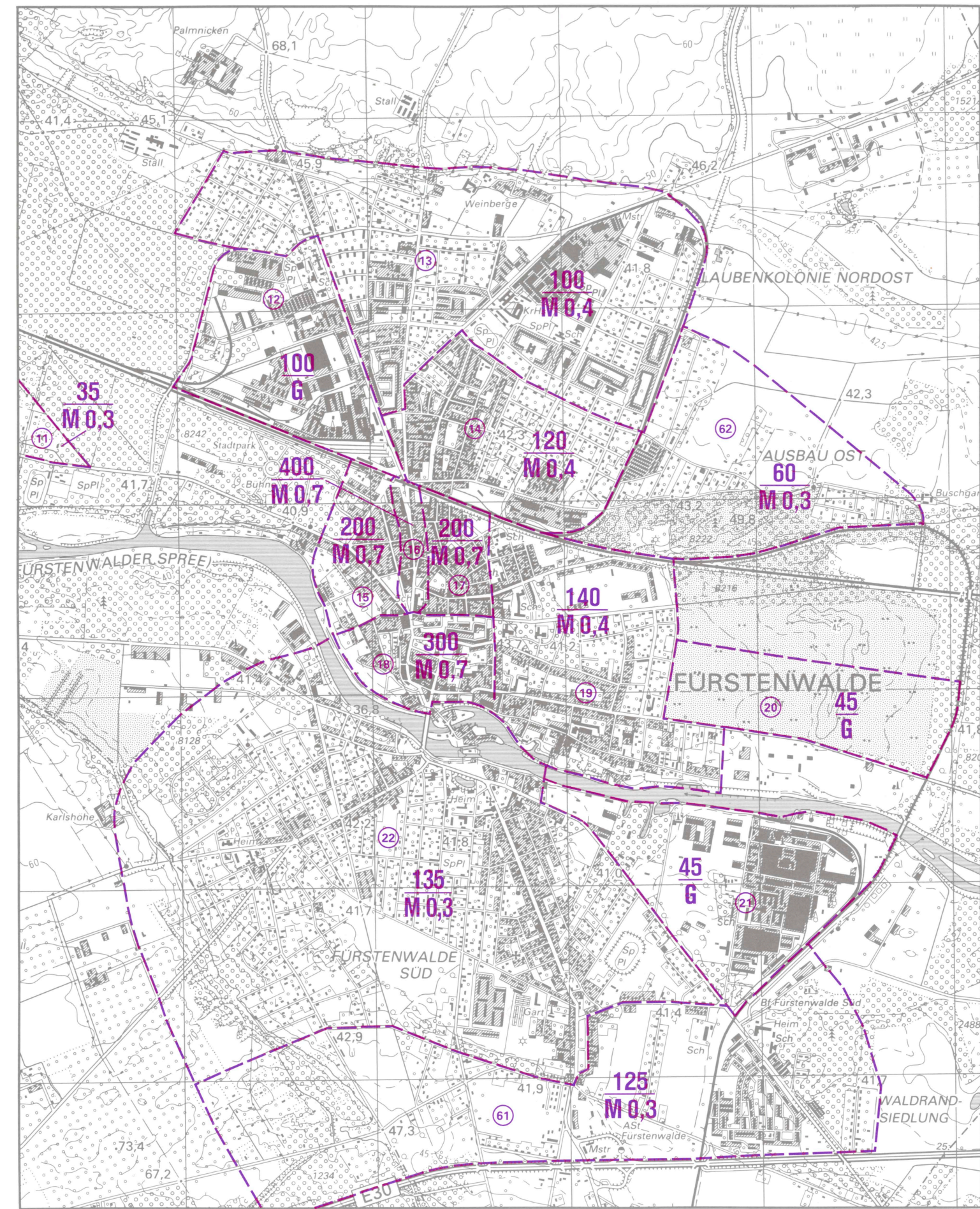
Nebenkarte Schöneiche b. Berlin, Woltersdorf, Erkner 1 : 25 000



Nebenkarte Beeskow 1 : 25 000



Nebenkarte Fürstenwalde 1 : 25 000



Nebenkarte Eisenhüttenstadt 1 : 25 000

