

ERLÄUTERUNGEN

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuss im Landkreis Oder-Spree ermittelt und am 13.01.1999 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 bebautes 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, 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 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 Grundstücksregel 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 Wertsteigerungen, 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 gebietsübliche 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 ²	
Zustandsmerkmale	
dargestellt.	
Art der baulichen Nutzung	Kleinsiedlungsgebiete
W Wohnbauflächen	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
Geschossflächenzahl Dezimalzahl
z.B. 0,2 = Geschossfläche entspricht 20% der Grundstücksfläche

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



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

San Sanierungsgebiet **Entw** Entwicklungsbereich
(San-Karten sind in der Geschäftsstelle erhältlich)

Der Zustand wird gekennzeichnet mit

A Anfangsbodenrichtwert **N** Neubodenrichtwert/Endbodenrichtwert

Beispiele:

(50)	Bodenrichtwert 50 DM/m ² erschließungsbeitragspflichtig
M 0,4	Dorfgebiet, Geschossflächenzahl 0,4
105*	Bodenrichtwert 105 DM/m ² erschließungsbeitragsfrei nach BauGB i. KAG
W	Wohnbauflächen
100	Bodenrichtwert 100 DM/m ² ortsüblich erschlossen
M 0,3	gemischte Bauflächen, Geschossflächenzahl 0,3

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg
Redaktion:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree
Kartographie u. Druck:
Landesvermessungsamt Brandenburg
Kartengrundlage:
Topographische Karte 1 : 100 000 (Kreiskarte)
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung, Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

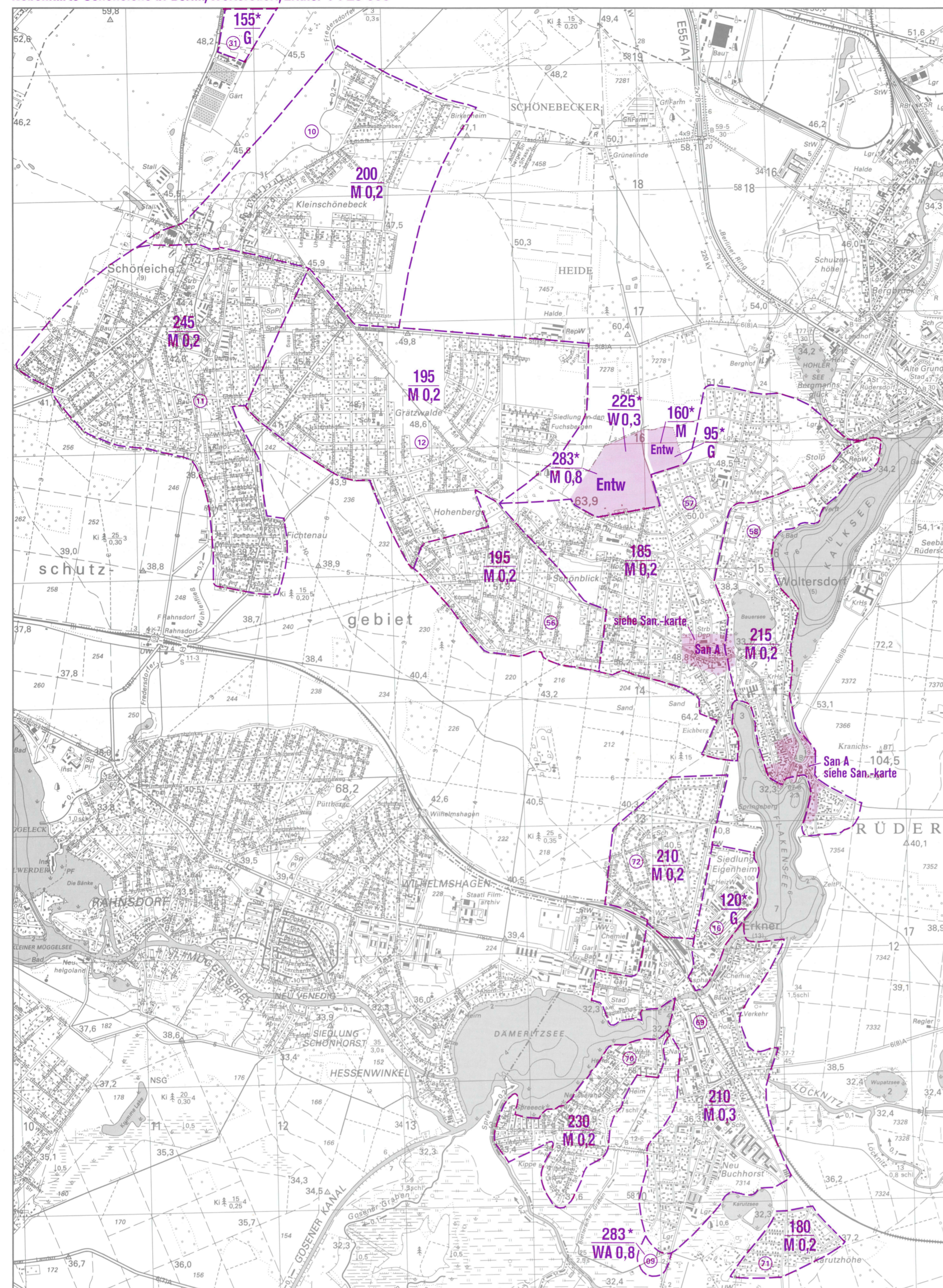


BODENRICHTWERTKARTE
LANDKREIS ODER - SPREE
Maßstab 1 : 100 000

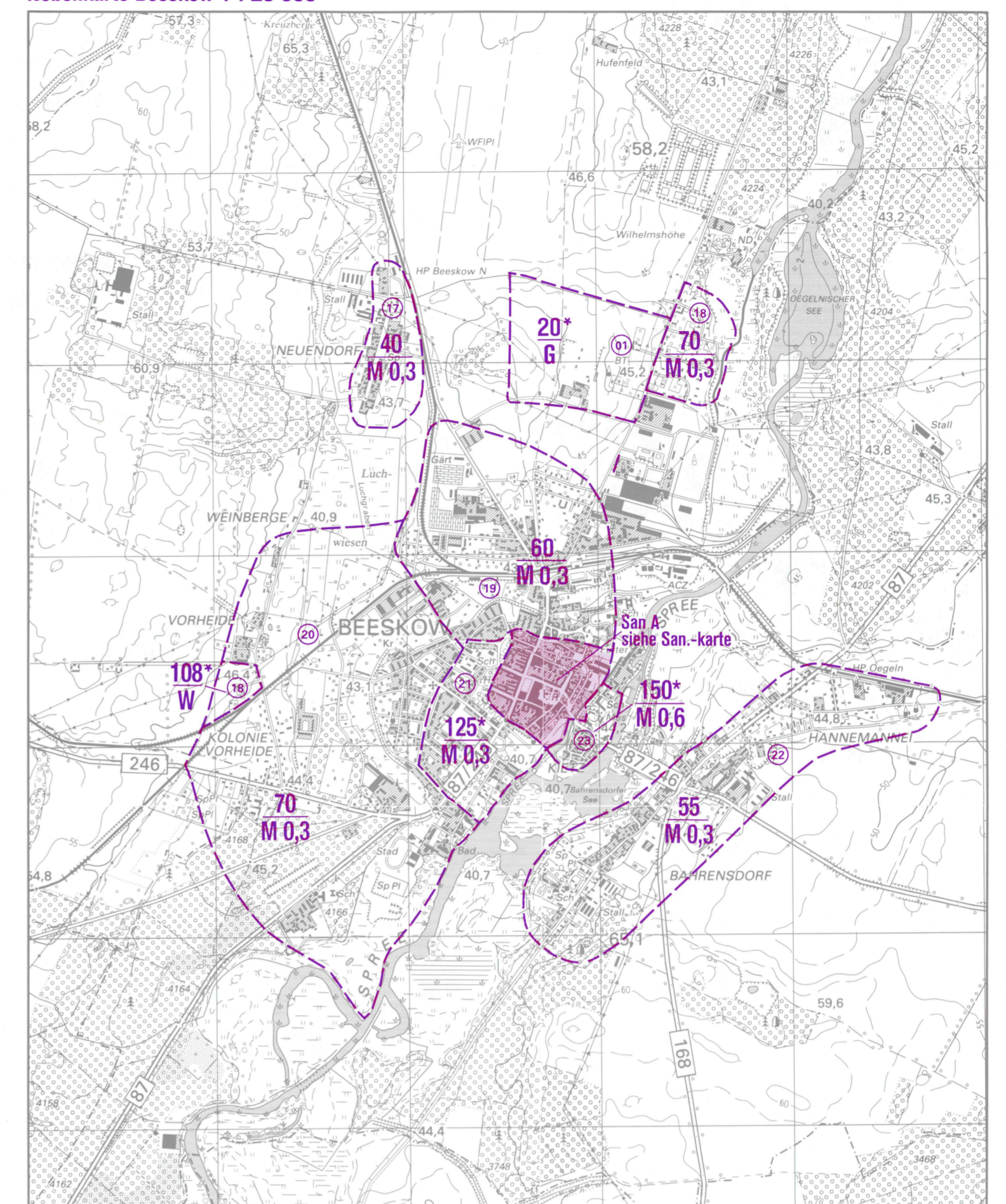
Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree
Kataster- und Vermessungsamt
Sitz der Geschäftsstelle
Frankfurter Str. 22, Postfach, 15841 Beeskow
Tel.: (033 66) 35 17 10-12 Fax: (033 66) 35 17 18
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

Stand: 31. Dezember 1998

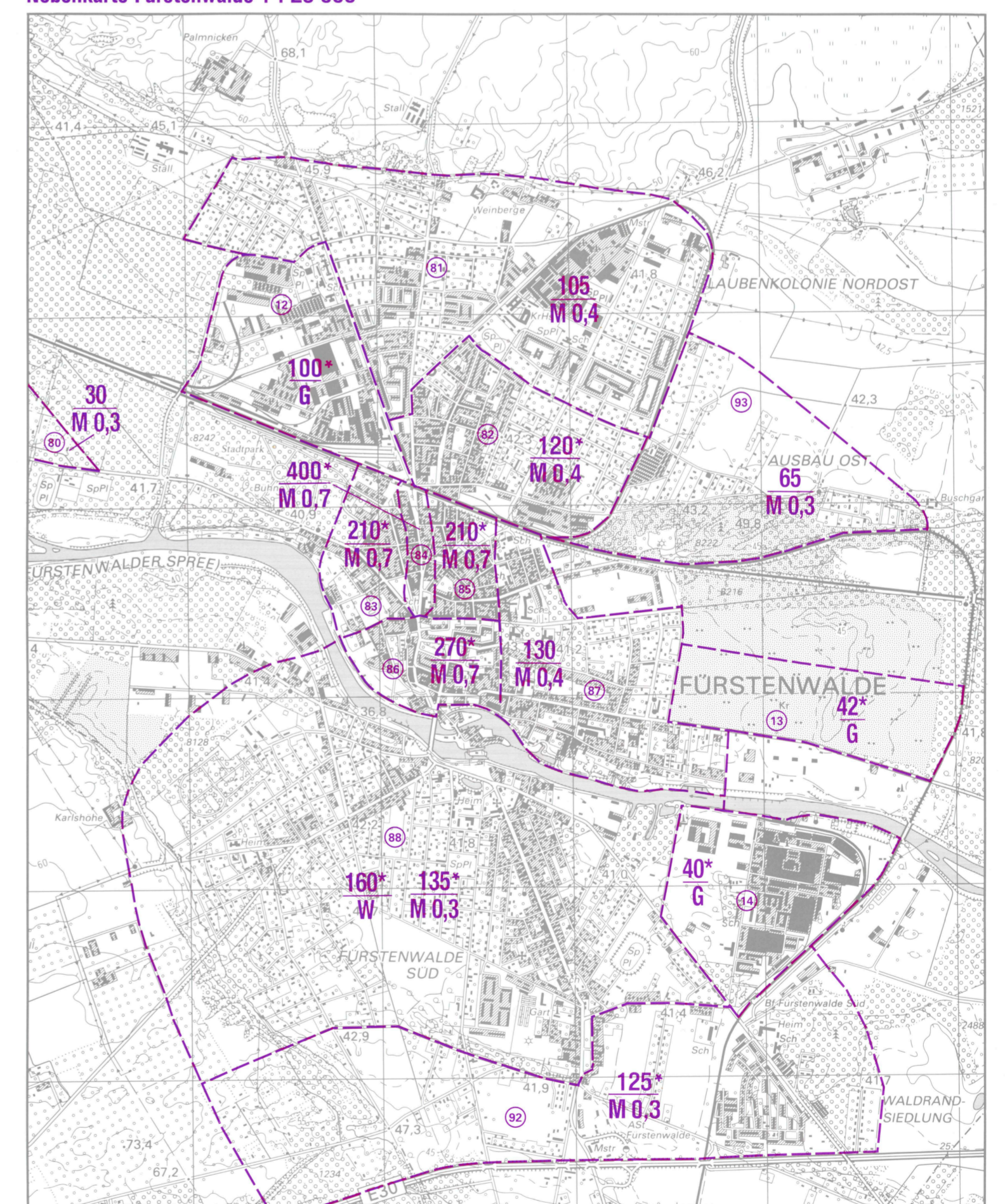
Nebenkarte Schöneiche b. Berlin, Woltersdorf, Erkner 1 : 25 000



Nebenkarte Beeskow 1 : 25 000



Nebenkarte Fürstenwalde 1 : 25 000



Nebenkarte Eisenhüttenstadt 1 : 25 000

