



**ERLÄUTERUNGEN**

Gemäß § 19 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree die in der Bodenerichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenerichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 1. Januar 2009 ermittelt. Der Bodenerichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzung- und Verwertungsformen vorliegen. Er ist bezogen auf den Bodenerichtwert eines Grundstücks mit durchschnittlich definierten Grundstücksflächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenerichtwerte ermittelt werden. Bodenerichtwerte haben keine bindende Wirkung, sondern sind als Richtwerte zu verstehen. Die Bodenerichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichend eines strengen Grundstücks von dem Bodenerichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, den geologischen Verhältnissen, dem Bauangebots- oder dem Erschließungsbeitrag – können entsprechende Abweichungen seines Wertes von dem Bodenerichtwert. Der Bedarf können Antragsteller nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree beantragen.

Die Bodenerichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragfrei und nach § 135 a BauGB kostenfrei zu bebauliches, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeiträge sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsbeitrag oder Teil von Erschließungsbeiträgen in Betracht zu ziehen. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen. In örtlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenerichtwerte unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung oder der Erschließungsbeiträge § 135 Abs. 2 BauGB zu ermitteln.

Die Bodenerichtwerte werden grundsätzlich allseitsfrei angenommen. Sie berücksichtigen die tatsächlichen Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ansprüche gegenüber dem Träger der Baueinweisung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weiter aus den Bodenerichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenerichtwertzonen bei sozialen Bodenerichtwerten nach aus den sie beschreibenden Altstufen abgeleitet werden.

Die Bodenerichtwerte werden wie folgt dargestellt:

- Bodenerichtwert in €/m²**
- Wertbeeinflussende Merkmale**
- Art der baulichen Nutzung**
- W Wohnbaufache
    - WA allgemeines Wohngebiet
    - WS Kleinsiedlungsgebiet
    - WB besonderes Wohngebiet
  - M gemischte Baufache
    - MD Dorfgebiet
    - MI Meschengut
    - MX Kleingewerbegebiet
    - GE Gewerbegebiet
    - GI Industriegebiet
    - SO Sondergebiet
    - SOE Erholungsgebiet
  - G gewerbliche Baufache
    - GE Gewerbegebiet
    - GI Industriegebiet
    - SO Sondergebiet
    - SOE Erholungsgebiet
  - S Sonderbaufache
    - SO Sondergebiet
    - SOE Erholungsgebiet
  - Abweichender Erschließungszustand
    - R Rohbauland
    - E Bauverursachungsland
  - Bauweise
    - 0 offene Bauweise
    - g geschlossene Bauweise

**Maß der baulichen Nutzung**

Geschosszahl  
z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)  
- arabische Dezimalzahl  
z. B. 0,75 = I + Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche

Grundstücksfläche  
- arabische Dezimalzahl  
z. B. 0,92 = I + überbaubare Grundstücksfläche 60%

Baumassensumme  
z. B. 0,2 = 2,4 m Baumasse je m² Grundstücksfläche

**Angaben zum Bodenerichtwertgrundstück**

Grundstücksfläche  
- arabische Zahl z. B. 10  
Grundstücksfläche  
- arabische Zahl z. B. 600 m²

**Bodenerichtwertzonen** werden mit einer Begrenzlinie begrenzt.

**St Um** Stadtumbau- Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenerichtwerten möglich

**Stätsbauliche Maßnahmen** nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hinterlegt:  
- Entw Entwicklungsbereich  
- San Sanierungsgebiet

Jede zugrunde gelegte Verfahrensweise ist bei den Bodenerichtwerten gekennzeichnet mit:  
A sanierungs- bzw. entwicklungsunreifer Zustand (Anfangsbauphase)  
N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung (Endwertqualität)  
In den mit San bzw. mit Entw gekennzeichneten Gebieten wurden durch den Gutachterausschuss besondere Bodenerichtwerte ermittelt, die in der Geschichtstabelle erfragt werden können.

- Beispiele:**
- 80 WA-0-II-GFZ 0,5-20m-500m² Bodenerichtwert erschließungsbeitragfrei nach BauGB  
allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstücksfläche 20 m-Grundstücksfläche 500 m²
  - 130\* W-0-0 Bodenerichtwert erschließungsbeitragfrei nach BauGB und KAG  
wie vor
  - (40) R-W Bodenerichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB  
Rohbauland-Wohnbaufache

Die in dieser Karte dargestellten Bodenerichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind für ein regelmäßig gefälltes Grundstück mit gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung und erhalten des Bestandes zu erfragen.

**Art der Nutzung**

- A Ackerland
- GR Grünland
- F Forsten
- GA Gartenland

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahl angegeben.

**Beispiele:**

- 0,24 A-0,45 GR-40 Bodenerichtwert für forstwirtschaftliche Fläche werden wie folgt gekennzeichnet:
- 0,10 F

**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Redaktion:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree

**Herausgearbeitet und Druck:** 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. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern.



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

**Herausgeber:**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree  
Sitz der Geschäftsstelle:  
beim Kataster- und Vermessungsamt  
Sprensdorf 1, 15848 Beeskow  
Tel.: (033 66) 35 17 10, Fax: (033 66) 35 17 18  
Internet: www.gutachterauschuss-bb.de

In Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
Internet: www.geobasis-bb.de

Stichtag: 1. Januar 2009

