

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

- Der Vorsitzende -

im Fachdienst Kataster und Vermessung
Potsdamer Straße 18A
14513 Teltow



Tel.: 03328 318-311

Gesch.-Nr.: 45.40-7.1-6/16

Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte als Anfangsbodenrichtwerte im Sanierungsgebiet "Historische Altstadt Treuenbrietzen "

Wertermittlungsstichtag: 15.12.2016

Qualitätsstichtag: 04.02.1991

Die Bodenrichtwertzonen sind mit Nummern versehen. Für jede Bodenrichtwertzone ist in der nachstehenden Tabelle ein Anfangsbodenrichtwert zugeordnet.

Nummer der BRW-Zone	Zustandsmerkmal	vorh. GFZ	Bodenrichtwert in EUR/m ² 15.12.2016
1	MI	1,9	74
2	MI	0,8	48
3	MI	0,8	53
4	MI	0,7	43
5	W	0,4	32
6	MI	0,7	43
7	MI	0,9	53
8	MI	1,2	53
9	MI	1,3	58
10	MI	0,8	48
11	W	0,6	43
12	MI	1,0	48
13	W	0,6	43
14	W	0,4	37
15	W	0,4	43
16	W	0,8	43
17	W	0,7	43
18	W	0,4	37
19	W	0,6	43
20	W	0,4	43
21	W	1,0	43
22	W	1,0	43
23	W	1,0	43
24	W	0,5	37
25	W	0,4	37
26	W	0,5	37
27	W	0,4	37

Sprechzeiten:
Dienstag 9.00 – 18.00 Uhr

Internet:
<http://www.potsdam-mittelmark.de>
<http://www.gutachterausschuesse-bb.de>
E-Mail: GAA@potsdam-mittelmark.de

Bankverbindung: Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam
BIC: WELA DE D1 PMB IBAN: DE93 1605 0000 3502 2213 23

Nummer der BRW-Zone	Zustandsmerkmal	vorh. GFZ	Bodenrichtwert in EUR/m ²
			15.12.2016
28	W	0,8	43
29	W	1,0	43
30	W	0,6	37

ERLÄUTERUNGEN

Die Anfangsbodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2016 sind gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark ermittelt und am 15.12.2016 beschlossen worden.

Als Grundlage für die Ermittlung der Anfangsbodenrichtwerte standen dem Gutachterausschuss u.a. folgende Unterlagen zur Verfügung:

Erläuterungsbericht - Städtebaulicher Rahmenplan (1991/1993), Ergebnisbericht - Vorbereitende Untersuchungen (1992), Erhaltungssatzung vom 08.03.1995, Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes vom 17.04.1996, ein Lageplan aus der Innenbereichssatzung mit Abrundungen mit Stand vom 12.07.2000 und eine Auflistung der einzelnen Grundstücke mit Angaben über die derzeitig vorhandene Art und das derzeitig vorhandene Maß der baulichen Nutzung.

Seit der Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2010 wurden 33 Kaufbewegungen im Teilmarktbereich der unbebauten Baugrundstücke im Stadtbereich Treuenbrietzen registriert. Danach sind die Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes zunächst stabil geblieben, vor zwei Jahren angehoben worden und vor einem Jahr wieder gesenkt worden. In Niemeck und Brück verhält sich die Preisentwicklung annähernd wie in Treuenbrietzen. Erkennbar ist demgegenüber die stabile Bodenwertentwicklung (konjunkturell) seit dem 01.02.2010 in der Gemeinde Wiesenburg/Mark. In Bad Belzig wurden 2016 steigende Verkaufspreise registriert. Der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung in Treuenbrietzen wird bei der Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte ein höheres Gewicht gegeben.

Die Anfangsbodenrichtwerte sind ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden bebauter und unbebauter Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind in der Regel bezogen auf ein baureifes Grundstück und in EUR je m² angegeben.

Die Anfangsbodenrichtwerte sind somit auf typische Verhältnisse und auf den jeweiligen Erschließungszustand des Gebietes bzw. der Bodenrichtwertzone abgestimmt. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die vorgenannten Eigenschaften können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Die besonderen Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 03. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach 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 (§ 152 BauGB) sind die Anfangswerte nach §§ 153 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauGB maßgebend, d.h. die baurechtliche Qualität, die das Gebiet vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hatte (Qualitätsstichtag 04.02.1991), wird zugrunde gelegt. Bei diesen Anfangswerten sind Werterhöhungen, 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 gebietstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt.

Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Die Anfangsbodenrichtwerte werden in der Form

Angaben Bodenrichtwerte
Wertbeeinflussende Merkmale

dargestellt.

Angaben Bodenrichtwert

- Entwicklungszustand:** **B** baureifes Land
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:**
ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und
abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- Sanierungszusatz:** **SU** sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne
Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen
Neuordnung

Wertbeeinflussende Merkmale

- Art der Nutzung:** **MI** Mischgebiet
W Wohnbaufläche
- Maß der baulichen Nutzung:** **GFZ** vorhandene Geschossflächenzahl

Beispiel:
Bodenrichtwert baureifes Land, sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

74 B SU ebf

MI

Mischgebiet

ausgefertigt
Teltow, 19.12.2016

Freitag
Leiterin der Geschäftsstelle

