

Benutzungsanleitung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Informationen	2
1.1 Inhalt und Zweck	2
1.2 Technische Angaben	2
2. Anwendungsoberfläche	3
2.1 Startseite	3
2.2 Adress- und Flurstückssuche	4
2.2.1 Suche mittels Adresse	4
2.2.2 Suche mittels Flurstücksbezeichnung	6
2.2.3 Suche per Zoom	8
2.3. Ebenenauswahl und Legendenansicht	9
2.3.1 Ebenenauswahl	9
2.3.2 Legendenansicht	12
2.4 Messwerkzeuge	13
2.4.1 Streckenmessung	14
2.4.2 Flächenmessung	15
2.5 Maßstabsanzeige	16
2.6 Auswahl der Hintergrundkarte	17
3. Abruf der Detailinformation zum Flurstück zum Stichtag 1. Januar 2022	19
3.1 Allgemeines	19
3.2 Abrufen, Speichern, Drucken	20
4. Bodenrichtwert	22
4.1 Allgemeines	22
4.2 Darstellungen in der Karte	23
4.3 Vorhandensein mehrerer Bodenrichtwerte	24
4.3.1 Mehrere Werte in einer Bodenrichtwertzone	25
4.3.2 Mehrere Bodenrichtwertzonen	25
4.3.3 Splissflächen anderer Bodenrichtwertzonen	26
4.4 Bodenrichtwerte im Außenbereich	27
4.5 Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch	28
4.6 Wie gehe ich vor, wenn für mein Flurstück kein Bodenrichtwert vorhanden ist?	28
5. Erläuterungen zur Bodenschätzung	28
5.1 Allgemeines	28
5.2 Darstellung in der Karte	29
5.3 Flurneuordnungsverfahren	30
5.4 Wie gehe ich vor, wenn für mein Flurstück keine Bodenschätzung vorhanden ist?	31
6. Kontakt für weitere Fragen	32

1. Allgemeine Informationen

1.1 Inhalt und Zweck

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz wird geregelt, dass zum 1. Januar 2022 alle Grundstücke für Zwecke der Grundsteuer neu zu bewerten sind. Auf diesen Stichtag wird erstmalig der Grundsteuerwert festgestellt (sogenannte Hauptfeststellung). Diese Neubewertung ist erforderlich, damit Städte und Gemeinden ab 2025 die Grundsteuer nach aktuellen Wertverhältnissen berechnen können.

Wer am 1. Januar 2022 Eigentum an Grundstücken oder land- und forstwirtschaftlichen Flächen – Betriebe der Land- und Forstwirtschaft – hatte oder Erbbaurechte an Gebäuden im Land Brandenburg besaß, muss zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 31. Januar 2023 eine Grundsteuerwerterklärung auf elektronischem Weg beim zuständigen Finanzamt abgeben. Sofern kein Zugang zu „Mein ELSTER“ oder anderer geeigneter Software vorhanden ist, wird die Grundsteuerwerterklärung auch in Papierform entgegengenommen. Die Steuererklärungsformulare erhalten Sie ab 20. Juni 2022 zum Download auf der brandenburgischen Website grundsteuer.brandenburg.de und als Papiervordrucke in den Finanzämtern des Landes Brandenburg.

Das Informationsportal Grundstücksdaten stellt Ihnen für die Erklärungsabgabe in vereinfachter Form die erforderlichen Daten des Liegenschaftskatasters und die Bodenrichtwerte Ihres Flurstücks zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 kostenfrei zur Verfügung. Folgende Daten werden in der [Detailinformation zum Flurstück zum Stichtag 01.01.2022](#) zusammengefasst:

- ▶ die Lage des Flurstücks,
- ▶ die Katasterbezeichnung des Flurstücks,
- ▶ die Gemarkungsnummer des Flurstücks,
- ▶ die amtliche Fläche des Flurstücks,
- ▶ ggf. der Bodenrichtwert des Flurstücks und
- ▶ ggf. die Ertragsmesszahl des Flurstücks.

Bitte beachten Sie, dass Sie als Eigentümerin oder Eigentümer für jedes **Grundstück** – ob selbstgenutzt oder vermietet – eine Grundsteuerwerterklärung abgeben müssen. Das Informationsportal Grundstücksdaten stellt Ihnen die Daten des Liegenschaftskatasters und die Bodenrichtwerte jedoch **flurstücksbezogen** zur Verfügung. Bei einem Flurstück handelt es sich um einen amtlich vermessenen und geometrisch festgelegten Teil der Erdoberfläche. In vielen Fällen stellt ein Flurstück ein Grundstück dar. Es ist allerdings auch möglich, dass ein Grundstück mehrere Flurstücke umfasst. In diesen Fällen müssen Sie für alle zum Grundstück gehörenden Flurstücke die [Detailinformation zum Flurstück zum Stichtag 01.01.2022](#) einzeln nacheinander abrufen.

nach oben

1.2 Technische Angaben

Der Zugriff auf die Anwendung erfolgt über die URL <https://informationsportal-grundstuecksdaten.brandenburg.de>. Sie können das Informationsportal Grundstücksdaten aber auch über die brandenburgische Website grundsteuer.brandenburg.de abrufen.

Die Web-Anwendung „Informationsportal Grundstücksdaten“ ist optimiert für die Nutzung auf Desktop-PCs oder Notebooks.

Die Nutzung auf Mobilgeräten wie Smartphone oder Tablet ist möglich. Es ist allerdings möglich, dass nicht alle Funktionen auf dem Display sichtbar sind.

Folgende Browser werden unterstützt:

- ▶ Microsoft Edge v92.0 oder höher
- ▶ Firefox v91.0 oder höher
- ▶ Chrome v96.0 oder höher
- ▶ Safari v14.0 oder höher

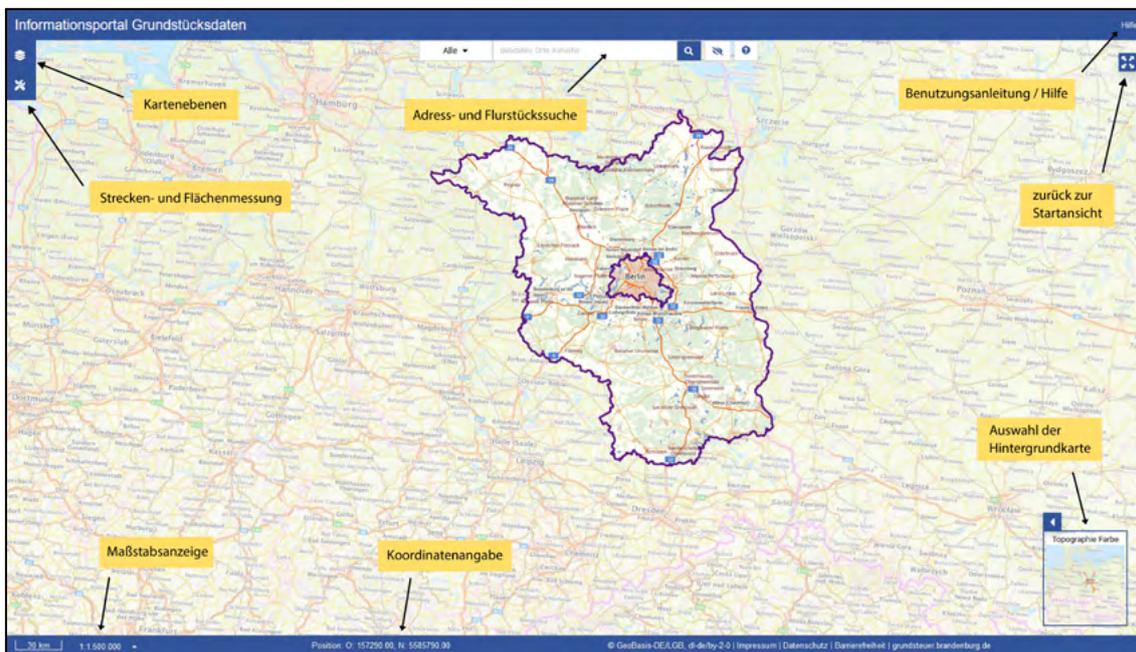
Bitte beachten Sie, dass der mittlerweile veraltete **Internet Explorer nicht unterstützt** wird.

Das Informationsportal Grundstücksdaten ist für die Nutzung einzelner Personen konzipiert. Der Abruf der erforderlichen Daten des Liegenschaftskatasters und der Bodenrichtwerte erfolgt einzeln für ein Flurstück. Sofern Sie für mehrere Flurstücke Ihre Erklärung abzugeben haben, rufen Sie bitte die [Detailinformation zu den Flurstücken zum Stichtag 01.01.2022](#) einzeln nacheinander ab. Ein Massenabruf für eine große Anzahl von Flurstücken ist nicht vorgesehen.

nach oben

2. Anwendungsoberfläche

2.1 Startseite



Nach Start der Anwendung wird Ihnen im oberen Bereich die [Adress- und Flurstückssuche](#) angeboten.

Im oberen linken Bereich steht Ihnen eine Werkzeugliste mit verschiedenen Schaltflächen für die Bedienung der Anwendung zur Verfügung. Sie beinhaltet von oben nach unten folgende Elemente:

- ▶ [Ebenenauswahl und Legendenansicht](#) (Kartenebenen) und
- ▶ [Messwerkzeuge](#) (Strecken- und Flächenmessung).

Die [Maßstabsanzeige](#) und die Koordinatenangaben finden Sie im unteren linken Bereich.

Die Auswahl der [Hintergrundkarte](#) erfolgt über die Schaltfläche im unteren rechten Bereich.

Durch Anklicken des Symbols  gelangen Sie zurück zur Startseite.

nach oben

2.2 Adress- und Flurstückssuche

Das Sucheingabefeld gibt Ihnen die Möglichkeit nach Adressen und Flurstücken zu suchen und die Karte auf das Suchergebnis zu zentrieren.



Geben Sie im Sucheingabefeld entweder die Adresse des Grundstücks oder die Bezeichnung des Flurstücks (Flurstück, Flur, Gemarkung) ein.

Bestätigen Sie Ihre Eingabe mit Enter oder klicken Sie auf den Lupe-Button und wählen Sie anschließend das passende Suchergebnis aus.

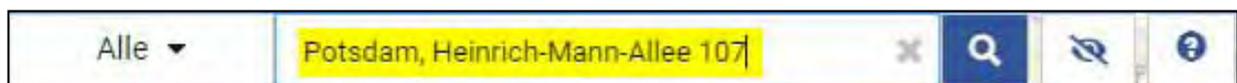
Sie werden sofort auf die ausgewählte Position in der Karte geleitet.

nach oben

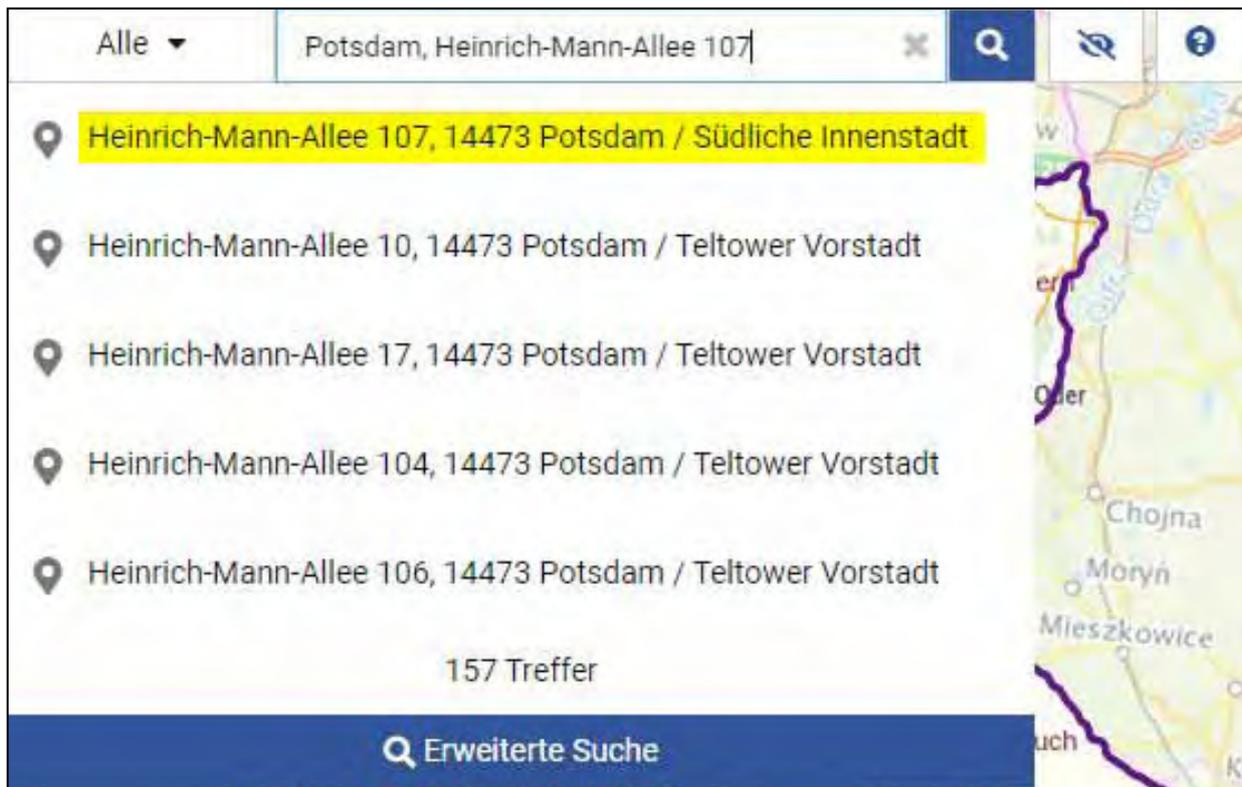
2.2.1 Suche mittels Adresse

Im Fall, dass Sie eine Adresse gesucht haben, sehen Sie eine blaue Markierung  an dem gesuchten Objekt in der Karte. Eventuell müssen Sie mit der Maus per Scrollrad oder unter Benutzung der Maßstabsangabe (unterer linker Bereich) etwas herauszoomen, um das zugehörige Flurstück vollständig überblicken zu können.

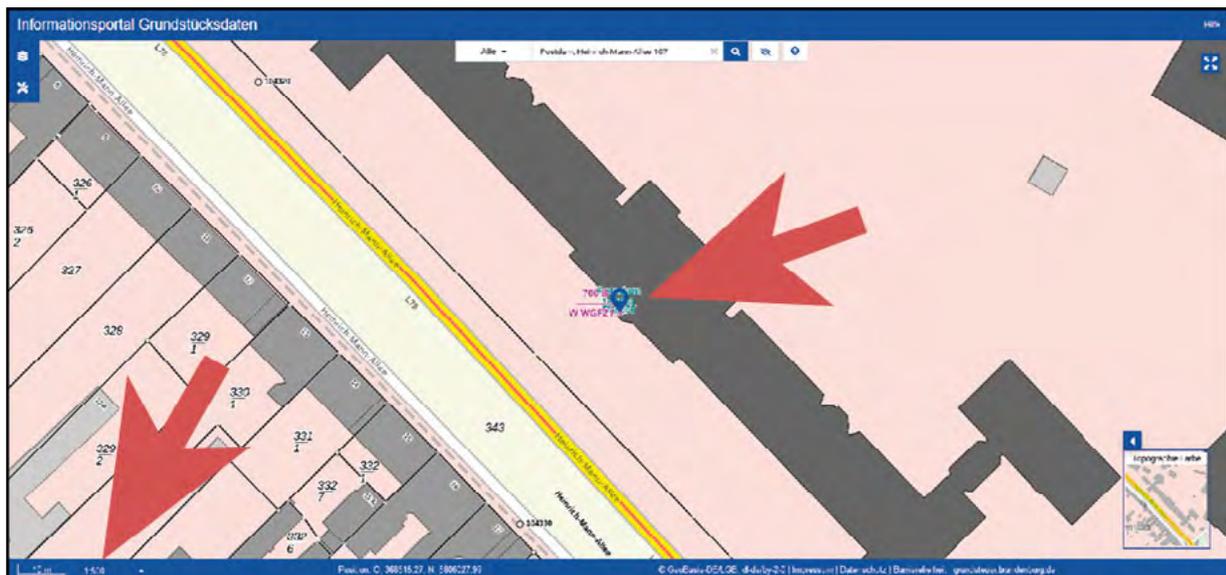
Eingabe der Adresse:



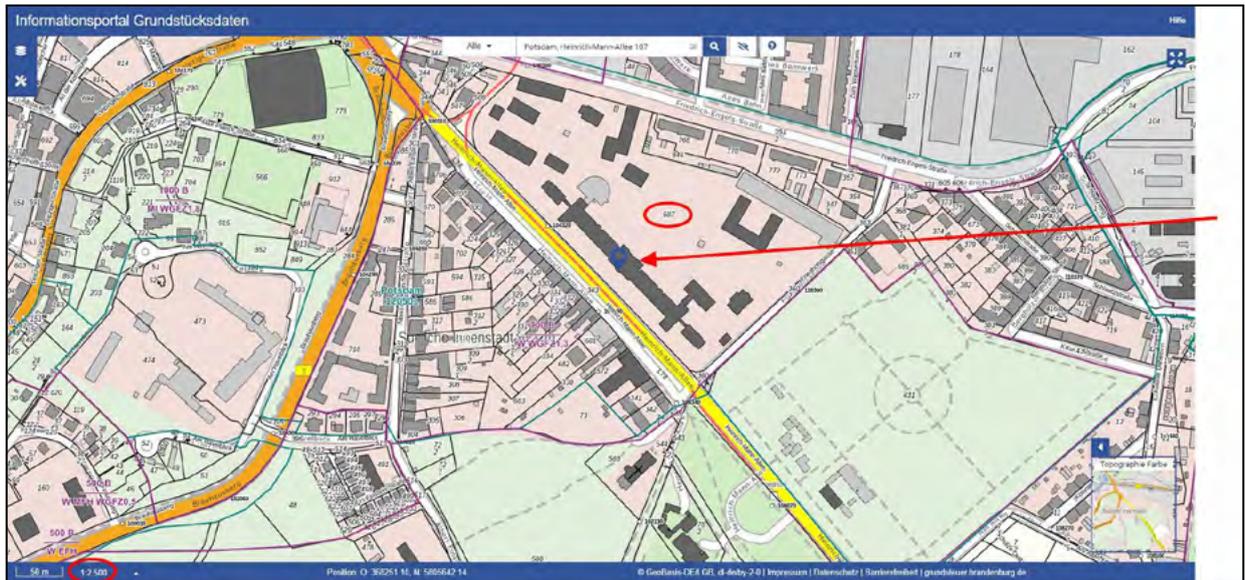
Auswahl des Suchergebnisses:



Suchergebnis:



Suchergebnis herausgezoomt:



nach oben

2.2.2 Suche mittels Flurstücksbezeichnung

Nutzen Sie die Schlüsselwörter „Flurstück“, „Flur“ und „Gemarkung“ und behalten Sie diese Reihenfolge bei, um möglichst schnell zu einem eindeutigen Suchergebnis zu gelangen. Die Fläche des gesuchten Flurstücks wird in der Karte blau hinterlegt angezeigt.

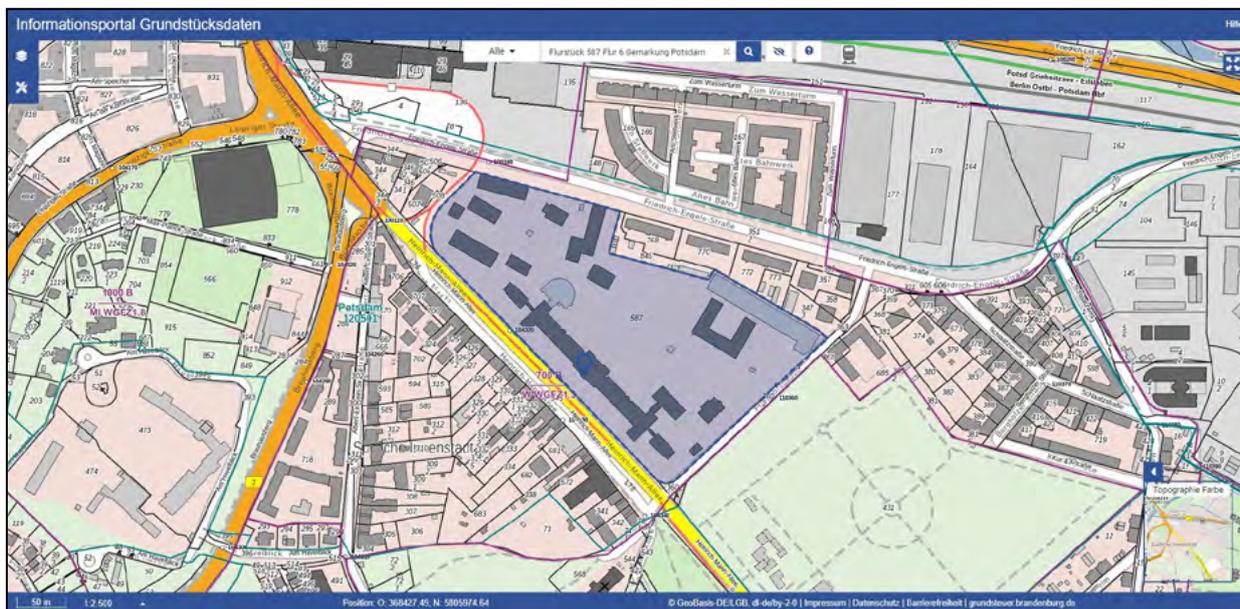
Eingabe der Flurstücksbezeichnung:



Auswahl des Suchergebnisses:



Suchergebnis:



Für den Fall, dass Sie die Suche mittels Flurstücksbezeichnung benutzen und Ihr Flurstück in der Auswahlliste nicht angezeigt wird, überprüfen Sie zunächst Ihre Eingabe auf Tippfehler und prüfen Sie die Reihenfolge der Angaben Flurstück, Flur und Gemarkung.

Ein weiterer Grund dafür, dass das gesuchte Flurstück in der Auswahlliste nicht angezeigt wird, könnte der sein, dass die Ihnen bekannte Flurstücksbezeichnung aufgrund von Fortführungen im Liegenschaftskataster nicht mehr aktuell ist. Solche Flurstücke finden Sie, indem Sie „Erweiterte Suche“ auswählen und im Anschluss mittels „Historisch“ und „ja“ nur historisch gewordene Flurstücke auswählen. Am Hinweis „gültig bis...“ erkennen Sie, bis wann das Flurstück existiert hat.

Auswahl des Suchergebnisses:

The screenshot shows a search interface with a search bar containing 'Ludwigsfelder Flur 15 Flurstück 1173'. Below the search bar is a list of search results, each with a home icon and text: 'Flurstück 1176, Flur 15, Gemarkung Ludwigsfelde (124847) gültig', 'Flurstück 1177, Flur 15, Gemarkung Ludwigsfelde (124847) gültig', 'Flurstück 1179, Flur 15, Gemarkung Ludwigsfelde (124847) gültig', 'Flurstück 117, Flur 15, Gemarkung Ludwigsfelde (124847) gültig', and 'Flurstück 1173, Flur 15, Gemarkung Ludwigsfelde (124847) gültig bis 01/2022'. Below the list, it says '2186 Treffer'. At the bottom, there is a blue button with a magnifying glass icon and the text 'Erweiterte Suche'. To the right of the list is a map view showing a street grid with labels like 'Nuthestr.', 'Flur 019', 'Z1,4', 'Hans-Marc', and 'Flur 0'.

Auswahl Erweiterte Suche:

The screenshot shows the 'Erweiterte Suche' (Advanced Search) interface. It has a 'Filter' section on the left with expandable categories: 'Typ', 'Liegt in Gemeinde...', 'Liegt in LK / Kreisfr. Stadt...', and 'Historisch'. The 'Historisch' filter is selected, showing two options: 'ja' (checked) with a count of 203, and 'nein' with a count of 1983. The main area shows search results sorted by 'Relevanz'. The results are: 'Flurstück 1173, Flur 15, Gemarkung Ludwigsfelde (124847) gültig bis 01/2022', 'Flurstück 1170, Flur 15, Gemarkung Ludwigsfelde (124847) gültig bis 01/2022', and 'Flurstück 1172, Flur 15, Gemarkung Ludwigsfelde (124847) gültig bis 01/2022'. Each result is preceded by a 'Kataster | Typ: Flurstück' label.

Bitte beachten Sie, dass die Angaben zur Gültigkeit eines Flurstücks für Flurstücksfortführungen **rückwirkend bis 03/2013** angegeben werden. Sofern die Ihnen vorliegende Flurstücksbezeichnung älter ist oder auch im historischen Bereich nicht auffindbar ist, können Sie das Flurstück über die [Adresse](#) oder per [Zoom](#) suchen.

nach oben

2.2.3 Suche per Zoom

Wenn Sie wissen, wo Sie Ihr Flurstück auf der Karte finden, können Sie sich auch direkt mit der Zoom-Funktion per Scrollrad der Maus und der Möglichkeit des Verschiebens der Karte (Linke Maustaste und Halten) auf Ihr Grundstück bewegen.

Bitte beachten Sie, dass Flurstücke, Bodenrichtwerte und Bodenschätzung erst ab einem **Maßstab von 1:2.500** sichtbar sind.

nach oben

2.3. Ebenenauswahl und Legendenansicht

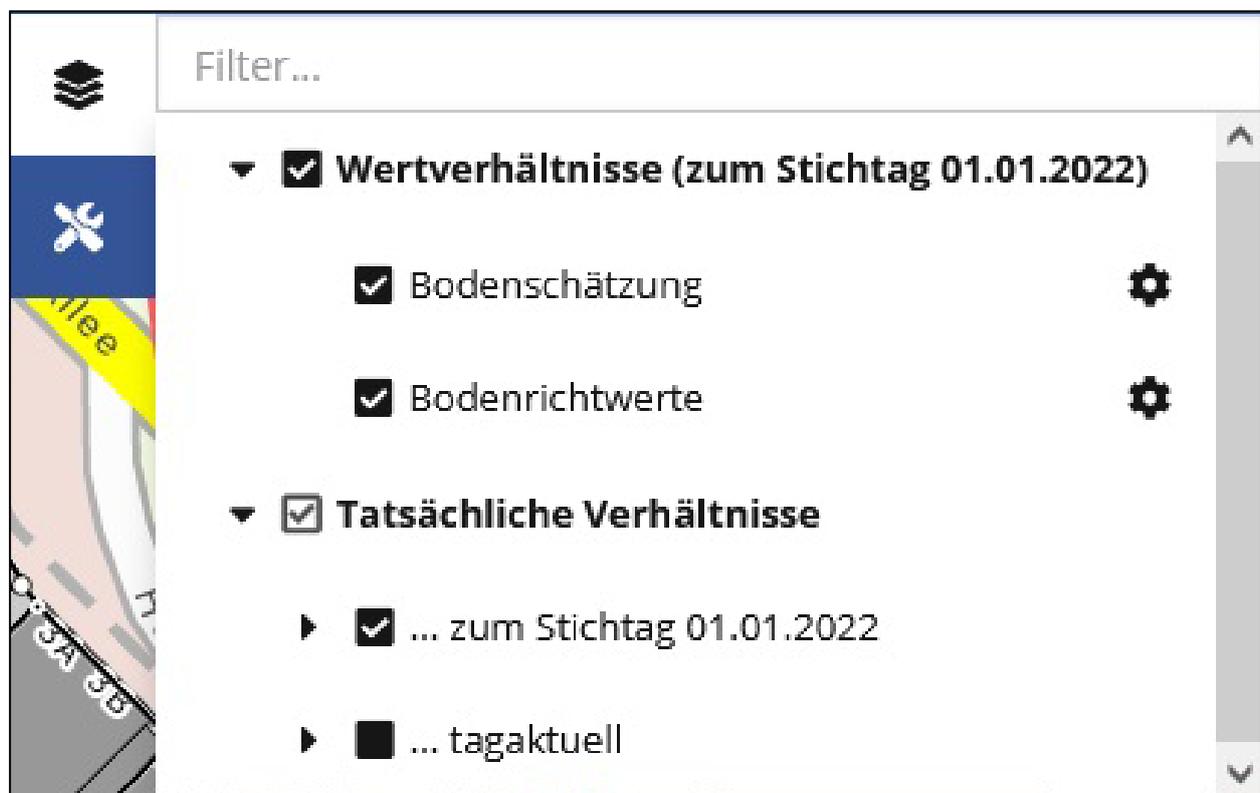
2.3.1 Ebenenauswahl

Nach Start der Anwendung wird Ihnen in der Standardeinstellung

- ▶ die Flurstückssituation zum Stichtag 1. Januar 2022 und
- ▶ die [Bodenrichtwerte](#) und die Daten der [Bodenschätzung](#) zum Stichtag 1. Januar 2022

angezeigt.

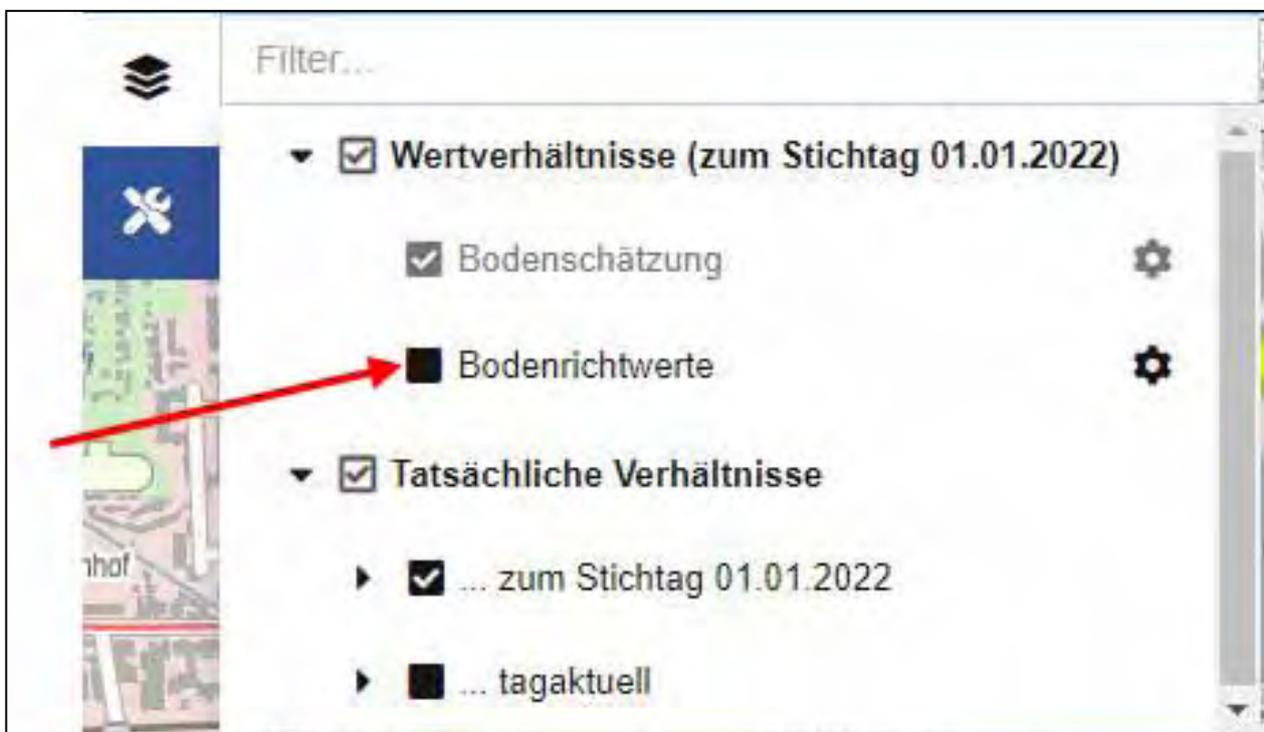
Wenn Sie auf das Symbol für die Kartenebenen klicken , öffnet sich ein Fenster, in dem Sie zwischen verschiedenen Informationsebenen auswählen können.



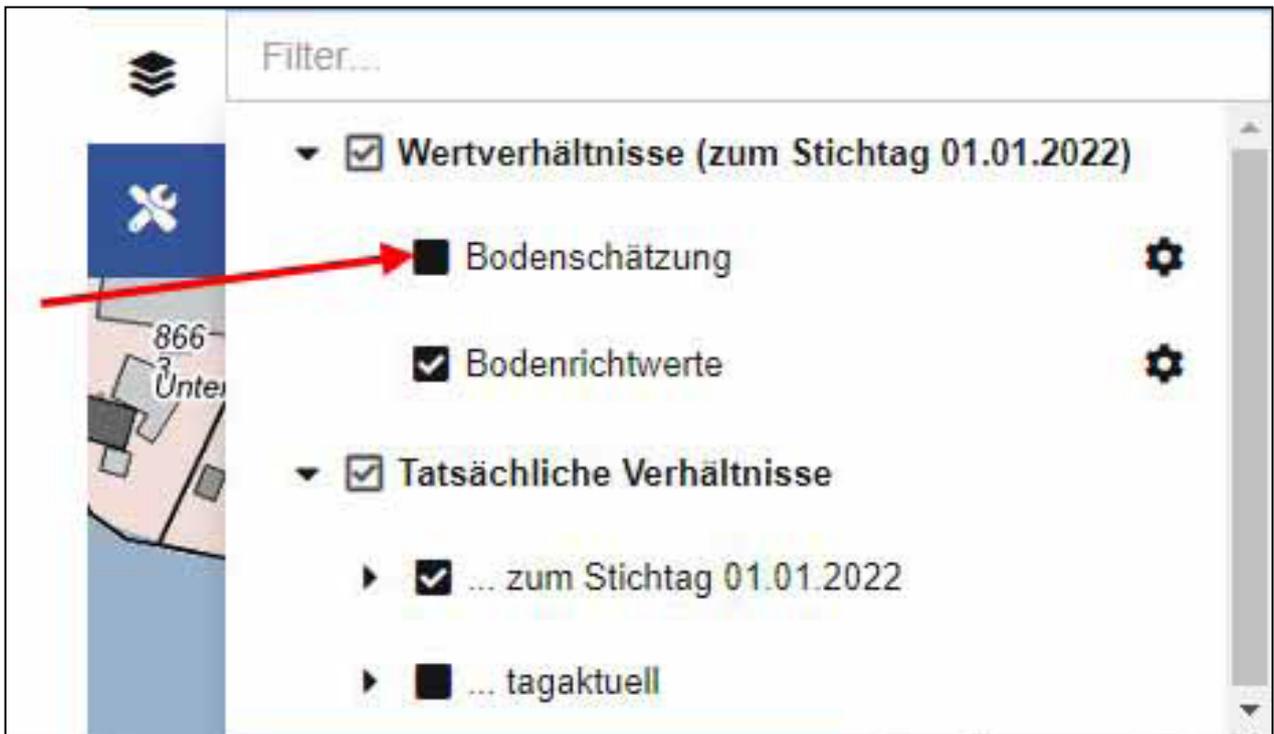
Bitte beachten Sie, dass Flurstücke, Bodenrichtwerte und Bodenschätzung erst ab einem **Maßstab von 1:2.500** sichtbar sind. Sollte der Maßstab zu klein sein, erfolgt die Menüdarstellung in Grau (nachfolgend für das Beispiel Bodenschätzung).



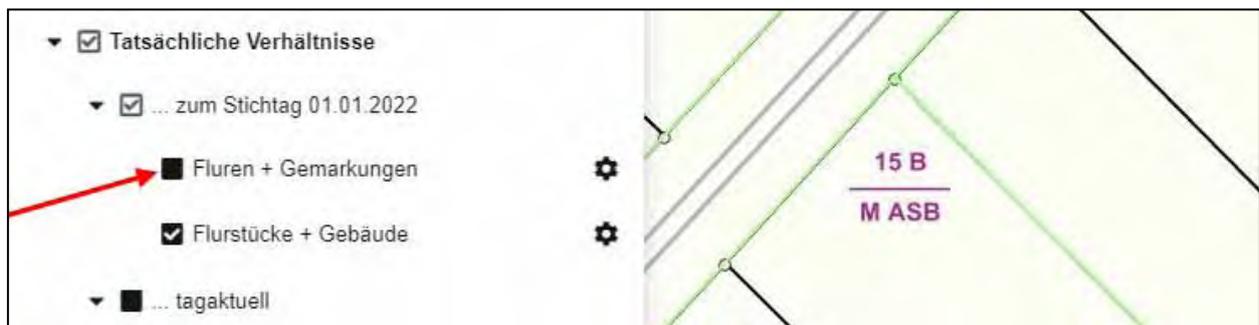
Wenn Sie Eigentümerin oder Eigentümer einer land- und forstwirtschaftlichen Fläche sind, benötigen Sie für die Erstellung der Grundsteuerwerterklärung keine Bodenrichtwerte. Durch Anklicken der Schaltfläche können Sie die Bodenrichtwertdarstellung ausschalten.



Wenn Sie Eigentümerin oder Eigentümer eines unbebauten Grundstücks, Wohngrundstücks oder Nichtwohngrundstücks sind, benötigen Sie für die Erstellung der Grundsteuerwerterklärung keine Daten der Bodenschätzung. Durch Anklicken der Schaltfläche können Sie die Darstellung der Bodenschätzung ausschalten.



Die Angaben zu Gemarkung und Flur können je nach gewähltem Bildausschnitt andere Angaben überlagern. Wenn Sie diese nicht benötigen, können Sie deren Darstellung ausschalten, indem Sie das Untermenü „Tatsächliche Verhältnisse - ...zum Stichtag 01.01.2022“ aufklappen und dort den Haken bei „Fluren + Gemarkungen“ entfernen.



Zusätzlich können Sie sich den tagesaktuellen Flurstücksbestand anzeigen lassen. Setzen Sie hierfür den Haken bei „Tatsächliche Verhältnisse – tagaktuell – Fluren + Gemarkungen“ und „Tatsächliche Verhältnisse – tagaktuell – Flurstücke + Gebäude“.



nach oben

2.3.2 Legendenansicht

Über das Symbol  neben den einzelnen Schaltflächen gelangen Sie in ein Untermenü, in dem Sie sich weitere Informationen wie z.B. die Kartenlegende anzeigen lassen können. Klicken Sie dafür auf das Symbol . Hier wird die Bedeutung einzelner Bezeichnungen und Symbole dargestellt.

Informationsportal Grundstücksdaten

Filter

- Wertverhältnisse (zum Stichtag 01.01.2022)
 - Bodenschätzung
 - Bodenrichtwerte
- Tatsächliche Verhältnisse
 - zum Stichtag 01.01.2022
 - tagaktuell

Informationen und Legende

Die Bodenrichtwerte für Bauflächen werden wie folgt dargestellt:

50 B ebf
WA EFH o (I-II) t40 f800

Angaben Bodenrichtwert
Wertbeeinflussende Merkmale

Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Sanierungs-/Entwicklungsstufe	Beitrags-/Abgabennummer	Zonennummer
50	B			

WA EFH o (I-II) t40 f800

Art der Nutzung	Eignung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	Wohnfläche Geschossflächezahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstückbreite	Grundstücktiefe	Grundstückfläche	weitere Merkmale

Maß der tatsächlichen Nutzung

Entwicklungszustand
B baureifes Land R Rohbauland E Bauerwartungsland

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
keine Angabe erschließungsbeitrags- und kostenersatzbeitragsfrei

Sanierungs- und Entwicklungszusatz
SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen

nach oben

2.4 Messwerkzeuge

Als zusätzliches Hilfsmittel stehen Ihnen im Bereich Werkzeuge  die Messfunktionen zur Verfügung. Sie können zwischen Strecken- und Flächenmessung sowie die passende Einheit auswählen.

Messen

Geometrie

- Strecke
- Strecke
- Fläche

m

Bitte beachten Sie:
Die angezeigten Werte unterliegen Ungenauigkeiten.
Gemessene Werte können von amtlichen Angaben abweichen.

Messungen löschen

Der Mauszeiger wechselt zu einer Darstellung mit einem orangenen Punkt.

Bitte beachten Sie, dass die **angezeigten Werte** für Strecken und Flächen **Ungenauigkeiten unterliegen** können. Für die Angabe der Fläche des Grundstücks in Ihrer Grundsteuer-

werterklärung ist die amtliche Fläche in der [Detailinformation zum Flurstück zum Stichtag 01.01.2022](#) maßgeblich.

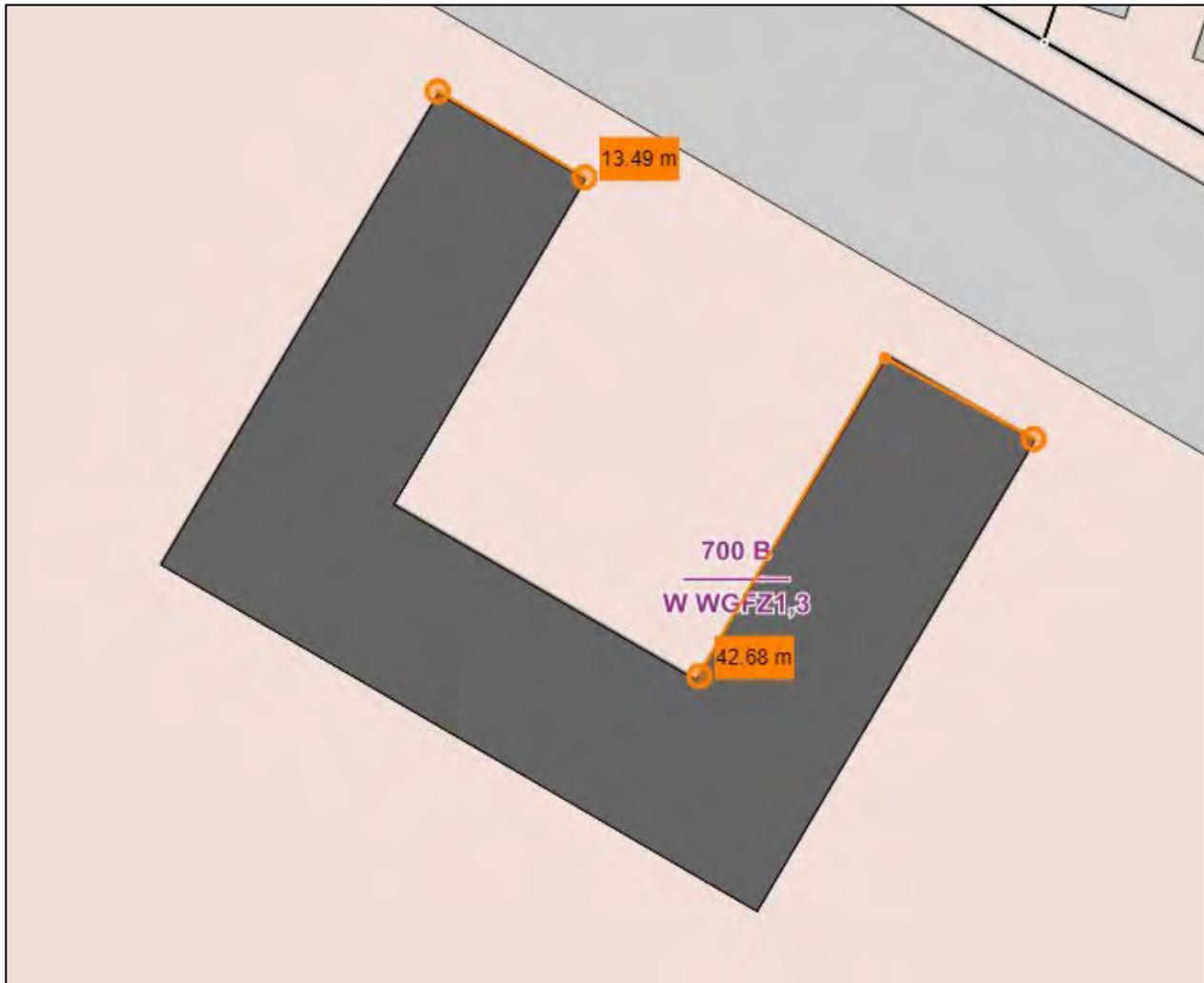
nach oben

2.4.1 Streckenmessung



Für die Bestimmung einer Strecke wählen Sie im Menü Geometrie „Strecke“ aus und bestimmen Sie die passende Einheit z. B. m für Meter oder km für Kilometer. Setzen Sie mit der Maus den Startpunkt für Ihre Messung. Die Verbindungslinie zwischen dem Startpunkt und der aktuellen Mausposition wird Ihnen nun zusammen mit der Strecke bis zu diesem Punkt angezeigt. Klicken Sie einmal mit der Maus um einen weiteren Stützpunkt zu setzen oder doppelt um das Ergebnis der Streckenmessung anzuzeigen.

Danach können Sie eine oder mehrere weitere Messungen durchführen. Die Ergebnisse vorheriger Messungen bleiben sichtbar.



Mit dem Button „Messungen löschen“ löschen Sie die Anzeige der Ergebnisse. Die Funktion beenden Sie durch Schließen des Menüfensters.

nach oben

2.4.2 Flächenmessung

Für die Bestimmung einer Fläche wählen Sie im Menü Geometrie “Fläche” aus und bestimmen die passende Einheit z. B. m^2 für Quadratmeter, km^2 für Quadratkilometer, ha für Hektar oder a für Ar. Setzen Sie mit der Maus den Startpunkt für Ihre Messung. Die Verbindungslinie zwischen dem Startpunkt und der aktuellen Mausposition wird Ihnen nun zusammen mit der Fläche bis zu diesem Punkt angezeigt. Klicken Sie einmal mit der Maus um einen weiteren Stützpunkt zu setzen oder doppelt um das Ergebnis der Flächenmessung anzuzeigen.

Danach können Sie eine oder mehrere weitere Messungen durchführen. Die Ergebnisse vorheriger Messungen bleiben sichtbar.



Mit dem Button „Messungen löschen“ löschen Sie die Anzeige der Ergebnisse. Die Funktion beenden Sie durch Schließen des Menüfensters.

Bitte beachten Sie, dass die durch die Flächenmessung **angezeigten Werte Ungenauigkeiten unterliegen** können. Sollte die Summe der von Ihnen ermittelten Teilflächen nicht der in der [Detailinformation zum Flurstück zum Stichtag 01.01.2022](#) angegebenen amtlichen Fläche des Flurstücks entsprechen, ermitteln Sie eine Teilfläche des Flurstücks mit der Messfunktion und ziehen diese von der amtlichen Fläche zur Berechnung der verbleibenden Teilfläche ab.

nach oben

2.5 Maßstabsanzeige

Nach Start der Anwendung wird die Karte in einem Maßstab von 1:1.000.000 angezeigt.

Sie können den Maßstab der Kartenanzeige mittels der Maßstabsanzeige ändern.



Wählen Sie dafür eine geeignete Maßstabszahl aus. Eine weitere Möglichkeit der Maßstabsänderung ist die Nutzung der Zoom-Funktion per Scrollrad der Maus.

Durch „Anfassen“ der Karte mit der linken Maustaste und „Halten“ können Sie die Karte bewegen.

Bitte beachten Sie, dass Flurstücke erst ab einem **Maßstab von 1:2.500** dargestellt werden.

Der Button  oben rechts führt zur Gesamtansicht des Landes Brandenburg.

nach oben

2.6 Auswahl der Hintergrundkarte

Wenn Sie auf das Pfeilsymbol im rechten unteren Bereich klicken , öffnet sich ein Fenster, in dem Sie die Hintergrundkarte auswählen können. Zur Auswahl stehen die topografische Karte in Farbe (Standardeinstellung) und in Schwarz-Weiß-Darstellung sowie die Luftbilder (Orthophotos).

Öffnen der Hintergrundkarten:



Auswahl der Hintergrundkarte:



Die Luftbilder (Orthophotos) sind geeignet, um unterschiedliche Nutzungen bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu identifizieren und den jeweiligen **Flächenanteil** auszumessen.



3. Abruf der Detailinformation zum Flurstück zum Stichtag

1. Januar 2022

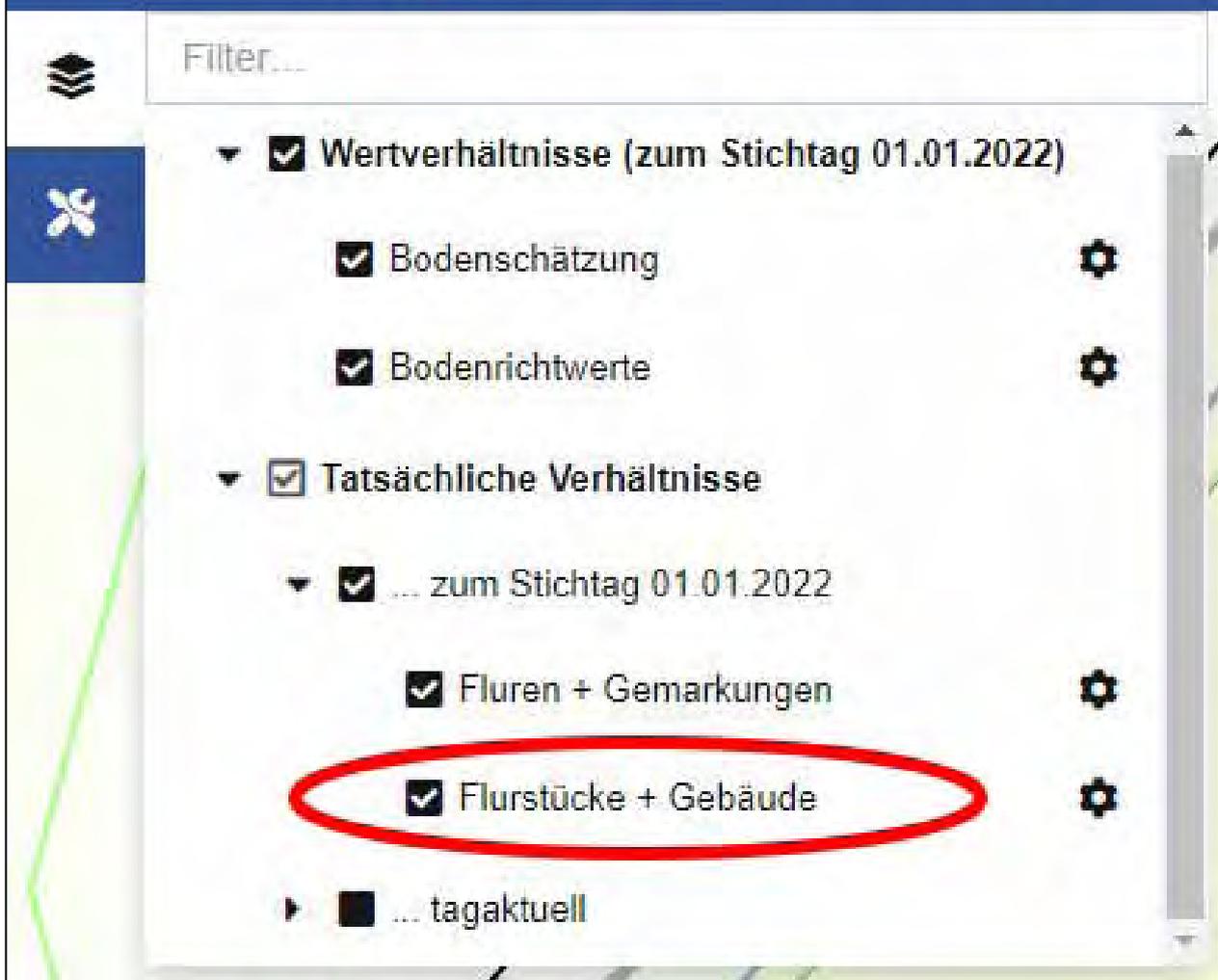
3.1 Allgemeines

Das Informationsportal Grundstücksdaten bietet Ihnen neben der visuellen Informationsgewinnung durch Einsicht in die Karteninhalte die Möglichkeit, die für die Grundsteuerwertklärung relevanten Informationen des Liegenschaftskatasters und der Bodenrichtwerte auf den Stichtag 01.01.2022 je Flurstück in einem Dokument (**Detailinformation zum Flurstück zum Stichtag 01.01.2022**) abzurufen. Dazu gehören:

- ▶ die Lage des Flurstücks,
- ▶ die Katasterbezeichnung des Flurstücks,
- ▶ die Gemarkungsnummer des Flurstücks,
- ▶ die amtliche Fläche des Flurstücks,
- ▶ ggf. der Bodenrichtwert des Flurstücks und
- ▶ ggf. die Ertragsmesszahl des Flurstücks.

Bitte beachten Sie, dass zum Abruf der Detailinformation zum Flurstück zum Stichtag 01.01.2022 die Kartenebene „Tatsächliche Verhältnisse“ – „... zum Stichtag 01.01.2022“ – „Flurstücke + Gebäude“ aktiv geschaltet sein muss.

Informationsportal Grundstücksdaten



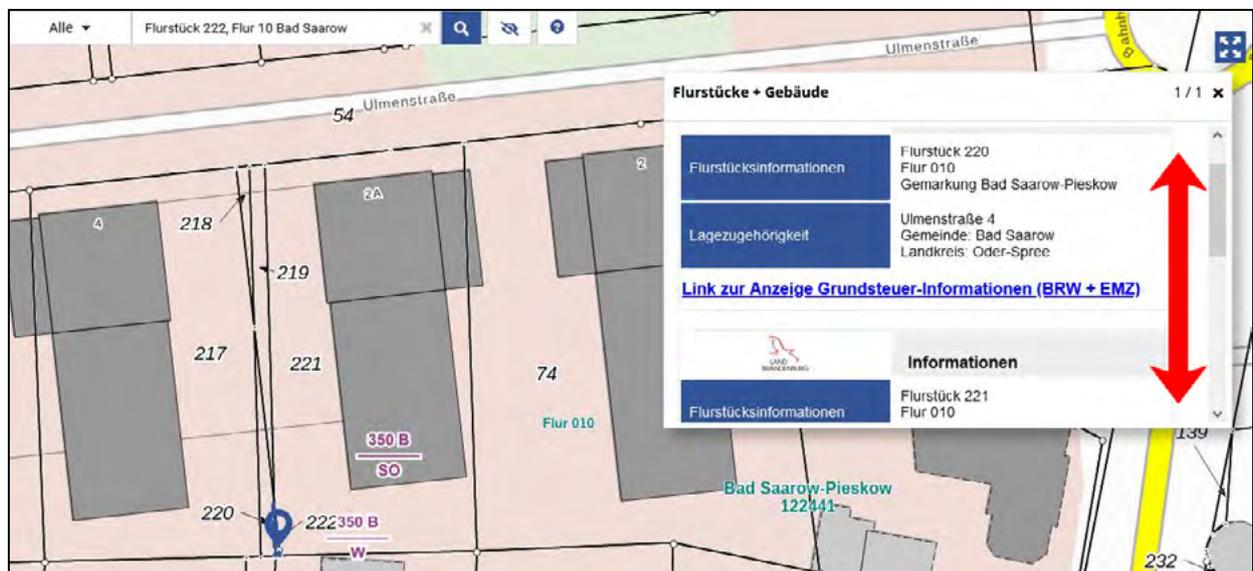
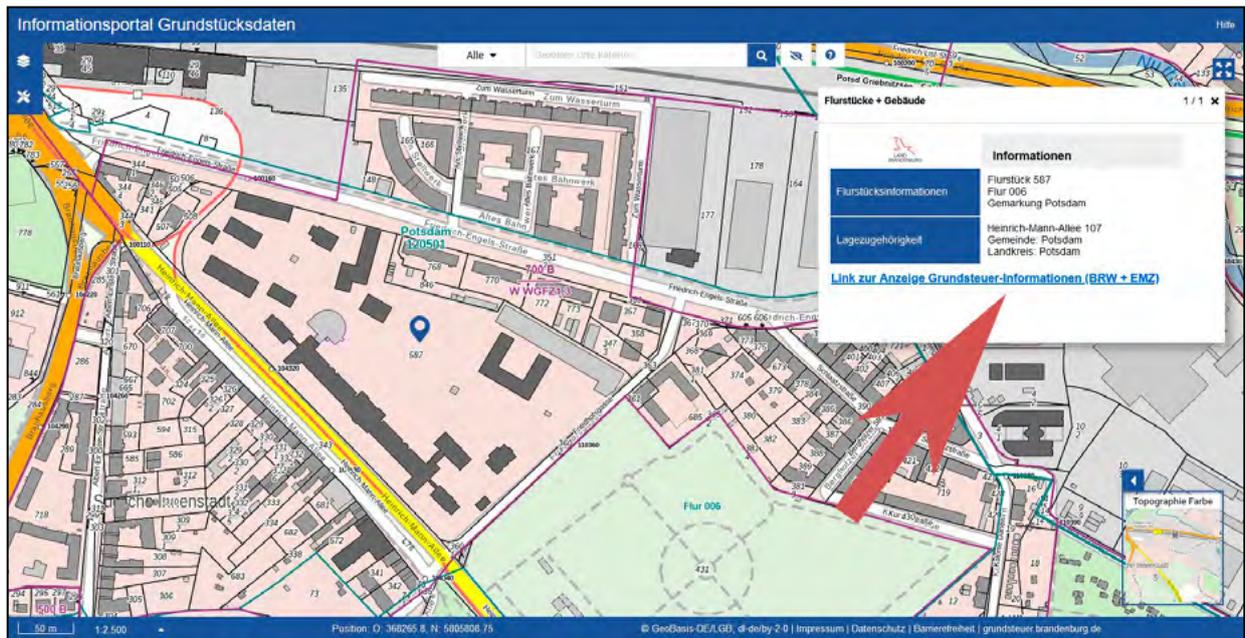
Bitte beachten Sie, dass Ihr Grundstück aus mehreren Flurstücken bestehen kann. In diesem Fall müssen Sie für jedes Flurstück die Detailinformation zum Flurstück zum Stichtag 01.01.2022 gesondert abrufen.

nach oben

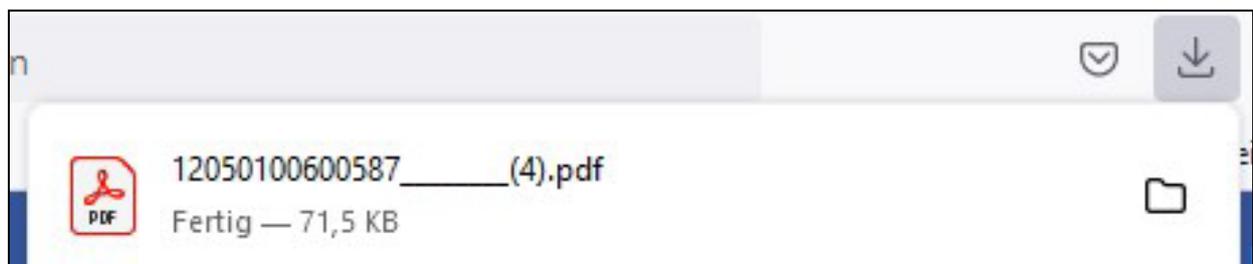
3.2 Abrufen, Speichern, Drucken

Nachdem Sie das betreffende Flurstück gesucht haben und Sie es in der Kartenansicht sehen, klicken Sie mit der Maus mittig in das Flurstück. Bei kleinen Flurstücken zoomen Sie dafür vorab soweit wie möglich hinein. Nach Klick auf das Flurstück erscheint eine Markierung  auf der Karte. Es öffnet sich ein weiteres Fenster, in dem die Informationen zum angewählten Flurstück mit Adresse angegeben sind. Sollte das ausgewählte Flurstück sehr klein sein, werden Ihnen in diesem Fenster mehrere Flurstücke zur Auswahl angeboten. Sie können den rechten Balken nach unten schieben, um alle angebotenen Flurstücke einzusehen.

Bitte vergewissern Sie sich, dass Sie das richtige Flurstück gewählt haben und klicken Sie auf den „Link zur Anzeige Grundsteuer-Informationen (BRW + EMZ)“.



Je nach Einstellungen in Ihrem Browser öffnet sich automatisch ein neues Fenster zur Anzeige eines PDF-Dokumentes oder Sie müssen dieses mittels eines weiteren Klicks im Downloadbereich des Browsers herunterladen.



Flurstück 587, Flur 6, Gemarkung Potsdam

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Potsdam Kreis Potsdam
Lage:	Heinrich-Mann-Allee 107
Gemarkungsnummer:	120501
Amtliche Fläche:	66 408 m ²
Bodenrichtwert:	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 700 €/m ² für baureifes Land mit der Nutzungsart Wohnbaufläche.
Bodenschätzung:	Für das Flurstück liegt keine Ertragsmesszahl vor.

Die Datenbereitstellung hat keine Grundlagenbescheidfunktion und keine Bindungswirkung. Die Rechte und Pflichten der zuständigen Finanzbehörde hinsichtlich der Ermittlung des Sachverhalts / der Überprüfung der Daten bleiben unberührt.

Haben Sie Fragen?

Informationen und Hilfestellungen, insbesondere zum Umgang mit Teilflächen und mehreren Bodenrichtwerten, finden Sie unter der Rubrik „Hilfe“.

© GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0; © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB, dl-de/by-2-0

Sie können das Dokument (Detailinformation zum Flurstück zum Stichtag 01.01.2022) in gewohnter Weise speichern oder ausdrucken. Nutzen Sie dafür die entsprechenden Funktionen des Anzeigefensters.

nach oben

4. Bodenrichtwert

4.1 Allgemeines

Für die Bewertung unbebauter Grundstücke, Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke wird mit den Bodenrichtwerten der Wert des Bodens ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Werte für Gebiete mit gleichen Lage-, Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich daher nicht um Bodenwerte realer Grundstücke. Sie

beziehen sich vielmehr auf ein für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisches unbebautes Grundstück und sind als Quadratmeterpreise angegeben.

Der jeweils zuständige Gutachterausschuss ermittelt den Bodenrichtwert eines Gebiets und weist diesen in einer Bodenrichtwertzone aus.

Der Bodenrichtwert bzw. die Bodenrichtwerte für das gesuchte Flurstück werden in der [Detailinformation zum Flurstück zum Stichtag 01.01.2022](#) ausgewiesen.

Bitte beachten Sie, dass die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen nicht benötigt werden.

nach oben

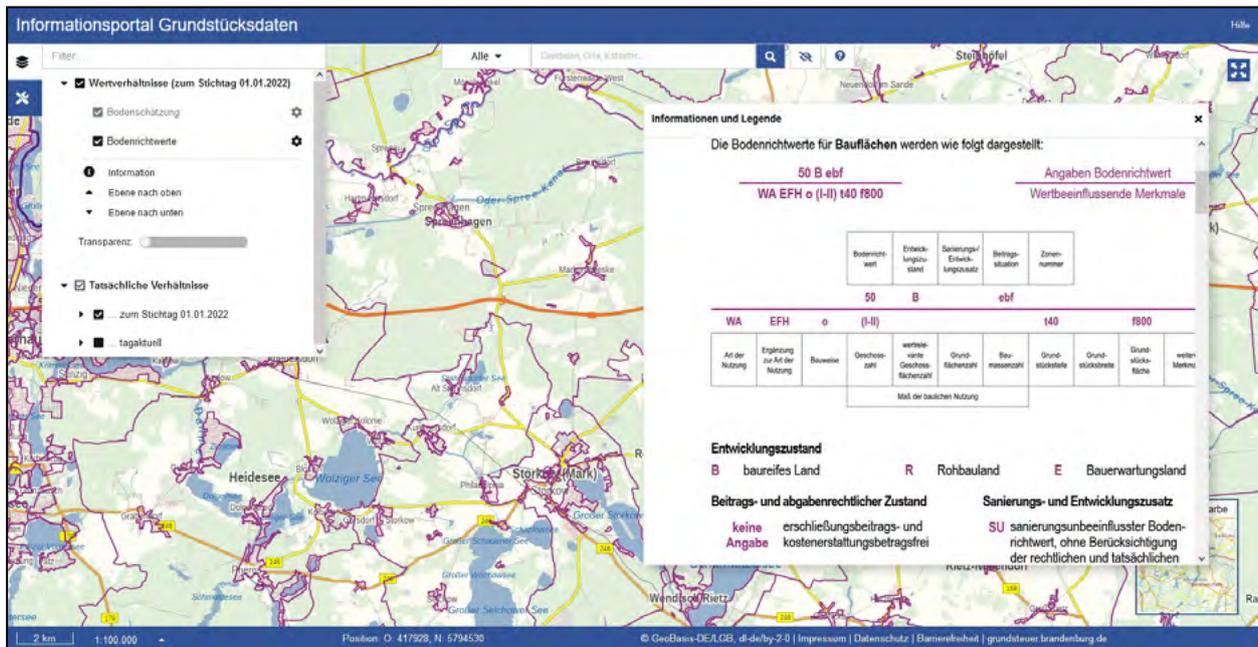
4.2 Darstellungen in der Karte

Die Bodenrichtwertzonen sind mit einer violetten Linie abgegrenzt. Der Bodenrichtwert ist mit seinem Wert und den dazugehörigen Merkmalen in einer Bruchstrichdarstellung enthalten.

Bitte beachten Sie, dass für die Berechnung des Grundsteuerwerts nur der **Betrag des Bodenrichtwerts in €/m²** benötigt wird (in diesem Beispiel 14 €/m²).



Weitere Informationen zu dieser Darstellung finden Sie in der Legende. Die Legende können Sie sich anzeigen lassen. Klicken Sie dafür auf das Symbol  und anschließend neben dem Wort „Bodenrichtwerte“ auf das Zahnradsymbol . Wenn Sie jetzt  auswählen, erscheint eine Legende mit einer Erläuterung der Kartendarstellung.



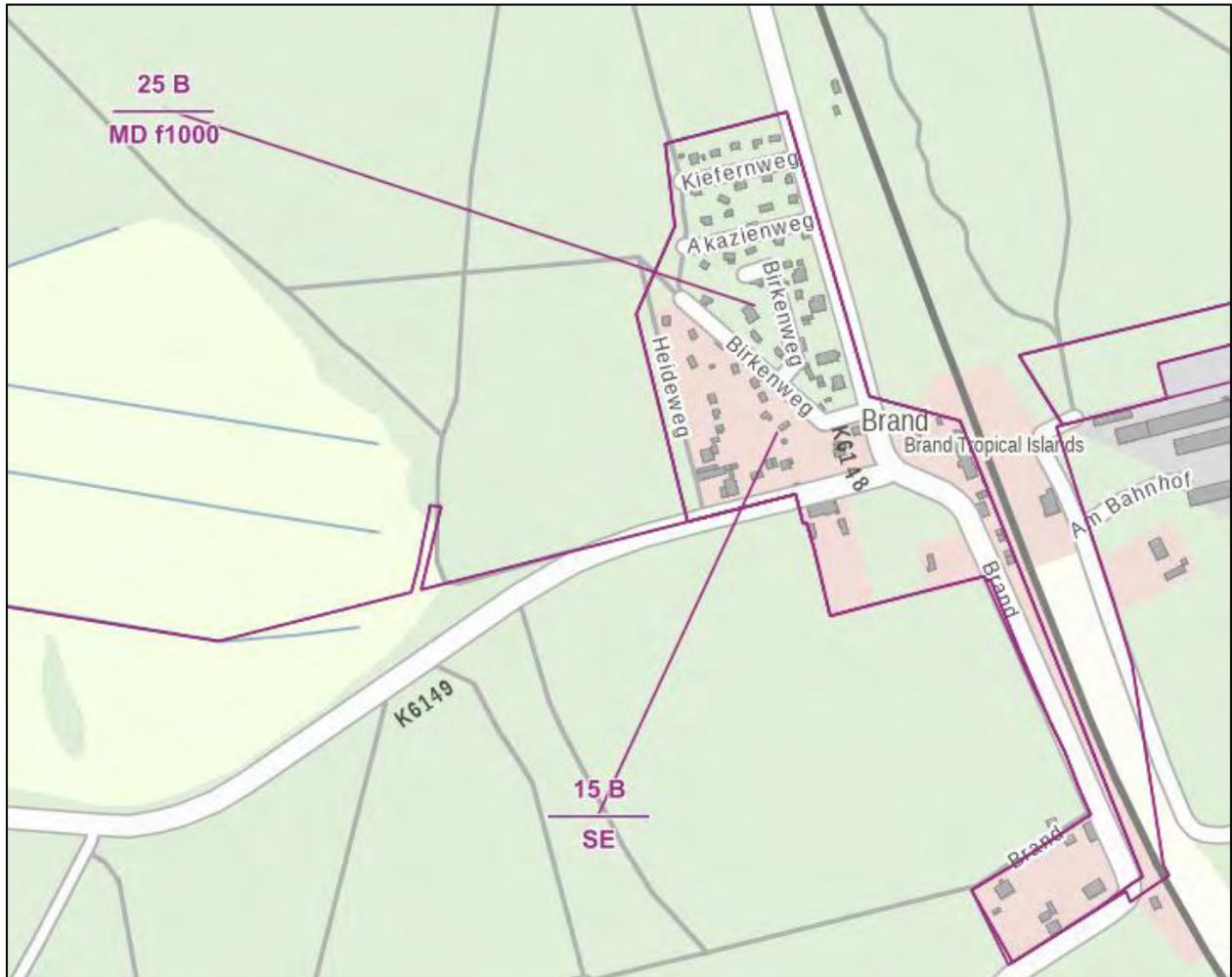
nach oben

4.3 Vorhandensein mehrerer Bodenrichtwerte

Es ist möglich, dass Sie in der Kartenansicht zu Ihrem Flurstück mehrere Bodenrichtwerte sehen und in der [Detailinformation zum Flurstück zum Stichtag 01.01.2022](#) mehrere Bodenrichtwerte angegeben sind. In diesem Fall können verschiedene Fallkonstellationen vorliegen:

- ▶ Liegt eine [Durchmischung von Nutzungsarten](#) vor, die sich nicht durch eigenständige Zonen voneinander abgrenzen lassen, sind mehrere Bodenrichtwerte mit unterschiedlichen Merkmalsangaben (überlagernde Bodenrichtwertzonen) vorhanden.
- ▶ Ein Flurstück kann in [mehreren Bodenrichtwertzonen](#) verschiedener Wertigkeit liegen (durchschneidende Bodenrichtwertzonen), so dass Teilflächen ermittelt werden müssen.
- ▶ Da die Bodenrichtwertzonen nicht flurstücksscharf abgegrenzt werden, entstehen sogenannte [Splissflächen](#), die rein geometrisch bedingt sind, jedoch kein unterschiedliches Wertniveau für das Grundstück bedeuten.

4.3.1 Mehrere Werte in einer Bodenrichtwertzone

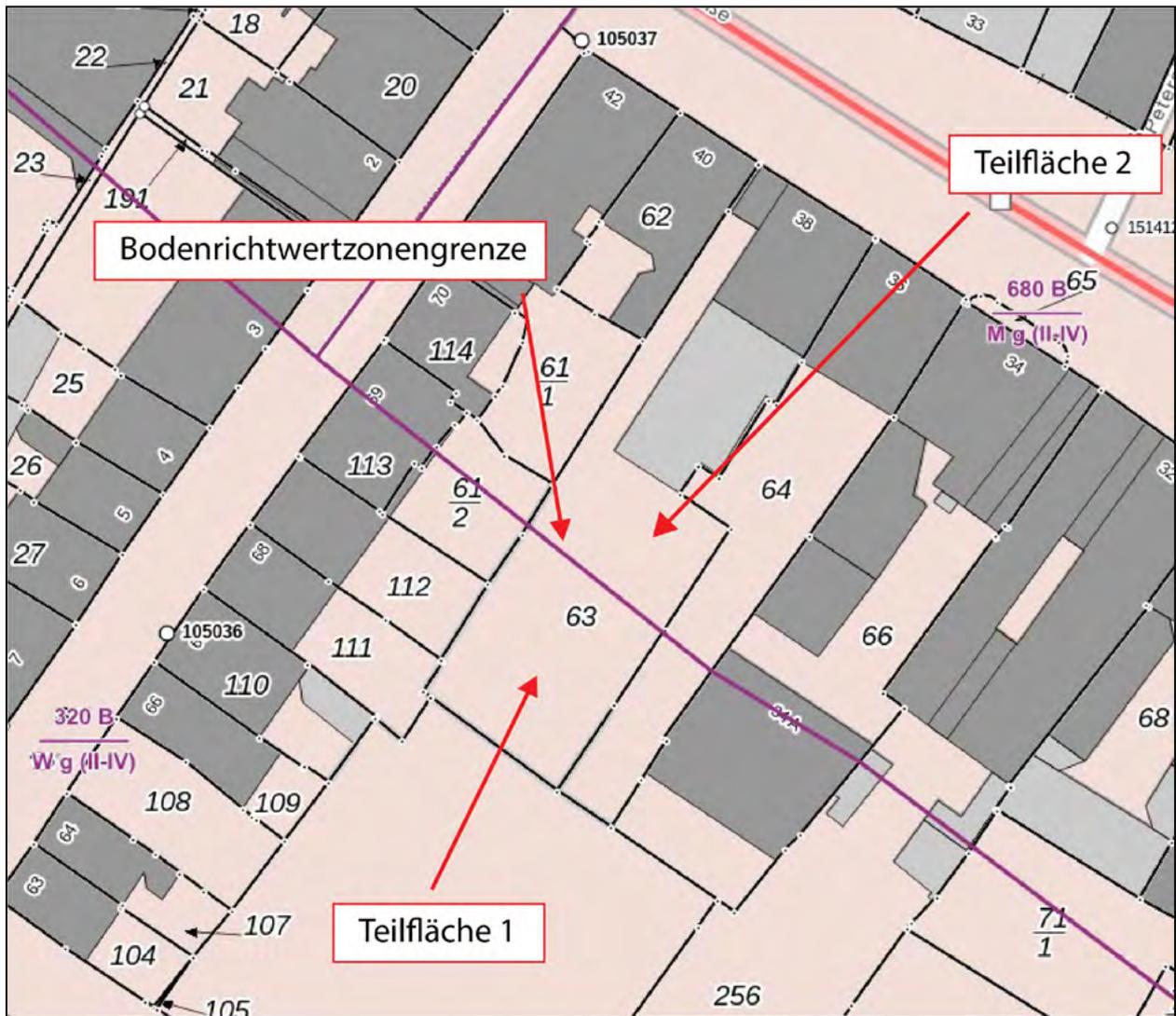


Bodenrichtwert:	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 15 €/m ² für baureifes Land mit der Nutzungsart Sondergebiet für Erholung.
	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 25 €/m ² für baureifes Land mit der Nutzungsart Dorfgebiet.

In dem dargestellten Beispiel ist ein Bodenrichtwert für Erholungsgrundstücke (SE) in Höhe von 15 €/m² und ein Bodenrichtwerte für Wohn- und Gewergrundstücke in Höhe von 25 €/m² ausgewiesen. In der Grundsteuerwerterklärung ist der Bodenrichtwert anzugeben, dessen Art der Nutzung am ehesten der Ihres Flurstücks entspricht. Handelt es sich beispielsweise um ein Gartengrundstück ist der Bodenrichtwert von 15 €/m² zu erklären.

4.3.2 Mehrere Bodenrichtwertzonen

Sind für das Grundstück verschiedene Bodenrichtwerte anzuwenden, weil sich das Grundstück über mehrere Bodenrichtwertzonen erstreckt, ist die anteilige Fläche zu ermitteln und mit dem jeweiligen Bodenrichtwert anzugeben.



Bodenrichtwert:	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 320 €/m ² für baureifes Land mit der Nutzungsart Wohnbaufläche.
	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 680 €/m ² für baureifes Land mit der Nutzungsart gemischte Baufläche.

Für das dargestellte Beispiel des Flurstücks 63 sind die Flächen der **Teilflächen** 1 und 2 in Quadratmeter (m²) zu ermitteln und der jeweilige Bodenrichtwert anzugeben. Demnach ist für Teilfläche 1 der Bodenrichtwert 320 €/m² und für Teilfläche 2 der Bodenrichtwert 680 €/m² anzugeben.

Bitte beachten Sie, dass die durch die Flächenmessung **angezeigten Werte Ungenauigkeiten unterliegen** können. Sollte die Summe der von Ihnen ermittelten Teilflächen nicht der in der [Detailinformation zum Flurstück zum Stichtag 01.01.2022](#) angegebenen amtlichen Fläche des Flurstücks entsprechen, ermitteln Sie eine Teilfläche des Flurstücks mit der Messfunktion und ziehen diese von der amtlichen Fläche zur Berechnung der verbleibenden Teilfläche ab.

nach oben

4.3.3 Splissflächen anderer Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzonen können programmtechnisch nicht automatisiert auf die Flurstücksgrenzen gezogen werden. Insofern ergeben sich geometrische Kleinstflächen. Diese geben jedoch **kein** unterschiedliches Wertniveau für das Flurstück wieder.



Für das Flurstück 3159 ist in der Detailinformation zum Flurstück zum Stichtag 01.01.2022 folgende Angabe enthalten:

Bodenrichtwert:	<p>Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 100 €/m² für baureifes Land mit der Nutzungsart Mischgebiet.</p> <p>Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 130 €/m² für baureifes Land mit der Nutzungsart allgemeines Wohngebiet.</p>
-----------------	--

Für das dargestellte Beispiel ist daher für das Flurstück 3159 die amtliche Fläche des Flurstücks 475 m² sowie der Bodenrichtwert 130 €/m² zu erklären.

nach oben

4.4 Bodenrichtwerte im Außenbereich

Für Gebiete außerhalb der bebauten Ortslagen wurden Bodenrichtwertzonen gebildet, die große Bereiche umfassen. Diese Bodenrichtwerte gelten nicht für land- und forstwirtschaftliche Flächen, sondern beziehen sich auf Flurstücke mit Bestandsgebäuden unterschiedlicher Nutzung in Einzellagen oder Bebauungszusammenhängen im Außenbereich oder auf Gebiete mit Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung).



Der Bodenrichtwert von 15 €/m², der in dem dargestellten Beispiel dargestellt ist, wäre daher z. B. auch für ein Erholungsgrundstück in dieser Bodenrichtwertzone anzugeben.

nach oben

4.5 Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch

Mit dem Eintritt des neuen Rechtszustandes werden die öffentlichen Bücher, insbesondere das Grundbuch und das Liegenschaftskataster unrichtig. Die für die Grundsteuerwerterklärung notwendigen Informationen zum Flurstück können Sie in diesen Fällen aus den Unterlagen zum jeweiligen Umlegungsverfahren entnehmen. Der in der Karte angezeigte Bodenrichtwert ist weiterhin gültig und in der Grundsteuerwerterklärung einzutragen.

Diese Flurstücke sind in der Karte nicht gesondert gekennzeichnet.

nach oben

4.6 Wie gehe ich vor, wenn für mein Flurstück kein Bodenrichtwert vorhanden ist?

Sollte zu Ihrem Grundstück kein Bodenrichtwert angegeben sein, geben Sie bitte in dem entsprechenden Feld Ihrer Erklärung eine Null („0“) ein.

nach oben

5. Erläuterungen zur Bodenschätzung

5.1 Allgemeines

Für die Bewertung landwirtschaftlicher Flächen wird mit der Bodenschätzung die natürliche

Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen ermittelt. Hierzu wird die Bodenbeschaffenheit von Acker- und Grünlandflächen anhand verschiedener Kriterien (Bodenart, Zustandsstufe, Entstehung der Böden, Klima und Wasserverhältnisse) untersucht und die natürlichen Ertragsbedingungen festgestellt. Für jede Acker- und Grünlandfläche wird so in einem vergleichenden Verfahren eine Wertzahl ermittelt, welche die Unterschiede in der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden zum Ausdruck bringt. Diese festgelegten Wertzahlen werden beim Acker „Ackerzahl“ und beim Grünland „Grünlandzahl“ genannt und in der Kartenansicht ausgewiesen.

Die Ertragsmesszahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit dieser bodengeschätzten und mit einer Wertzahl belegten Flächen aus. Sie ist das Produkt einer Fläche in Ar (1a = 100 m²) und der festgestellten Wertzahl und wird je Flurstück ermittelt. Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{landwirtschaftliche Fläche bzw. landwirtschaftliche Teilflächen eines Flurstücks (Ar)} \\ & \times \text{ festgestellte Wertzahl (Acker- oder Grünlandzahl)} \\ & = \text{Ertragsmesszahl (EMZ)} \end{aligned}$$

Beispiel: EMZ für eine 8.500 m² große landwirtschaftliche Fläche mit einer Ackerzahl von 43

100 m² entsprechen 1 Ar.

$$\text{EMZ: } (8.500 \text{ m}^2 / 100) \times 43 = 3.655$$

Weist ein Flurstück mehrere Teilflächen mit verschiedenen Acker- oder Grünlandzahlen aus, so wird die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche aus der Summe der Produkte der einzelnen Teilflächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl ermittelt.

Die Ertragsmesszahl Ihres Flurstücks wird in der [Detailinformation zum Flurstück zum 01.01.2022](#) ausgewiesen.

Bitte beachten Sie, die Ertragsmesszahl in der Grundsteuerwerterklärung nur dann anzugeben ist, wenn folgende Nutzungen bestehen:

- Landwirtschaftliche Nutzung,
- Saatzucht und
- Kurzumtriebsplantagen.

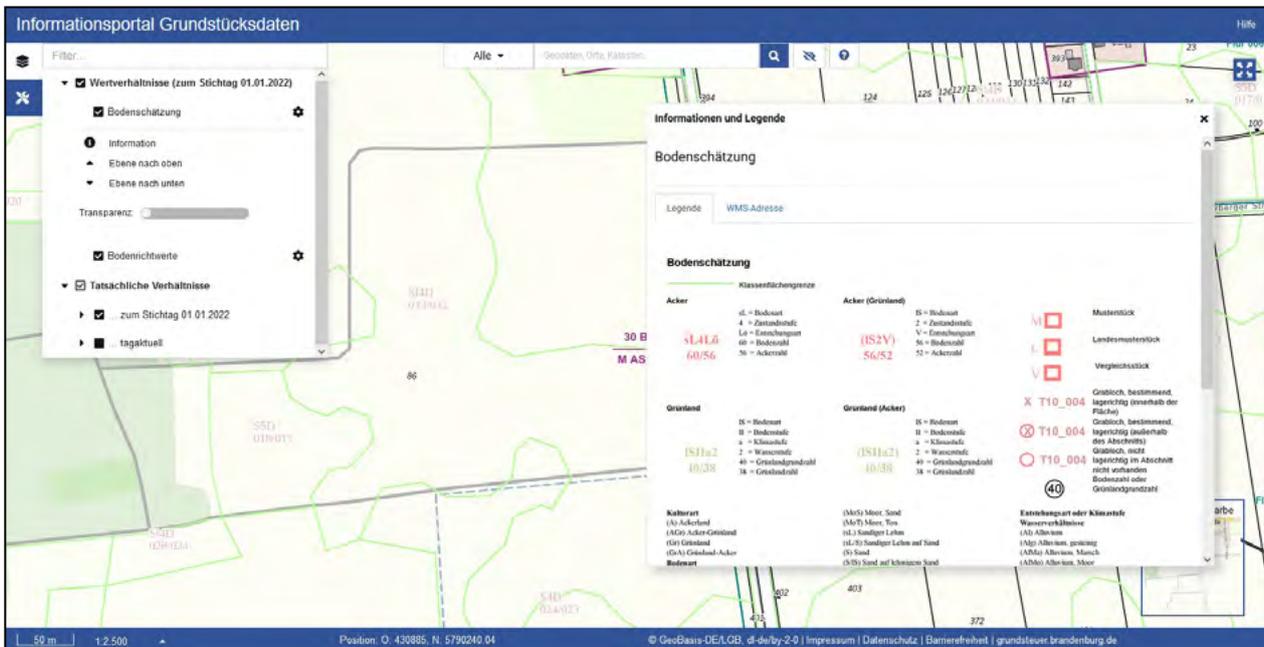
Für forstwirtschaftliche Flächen wird keine Ertragsmesszahl ermittelt. Diese wird für die Erstellung der Grundsteuerwerterklärung auch nicht benötigt.

nach oben

5.2 Darstellung in der Karte

In der Karte sind landwirtschaftliche Flächen gleicher natürlicher Ertragsbedingungen (Klassenflächen) durch eine grüne Linie abgegrenzt und mit der Angabe der entsprechenden Klassenzeichen dargestellt.

Weitere Informationen zu dieser Darstellung finden Sie in der Legende. Die Legende können Sie sich anzeigen lassen. Klicken Sie dafür auf das Symbol  und anschließend neben dem Wort „Bodenschätzung“ auf das Zahnradsymbol . Wenn Sie jetzt  auswählen, erscheint eine Legende mit einer Erläuterung der Kartendarstellung.

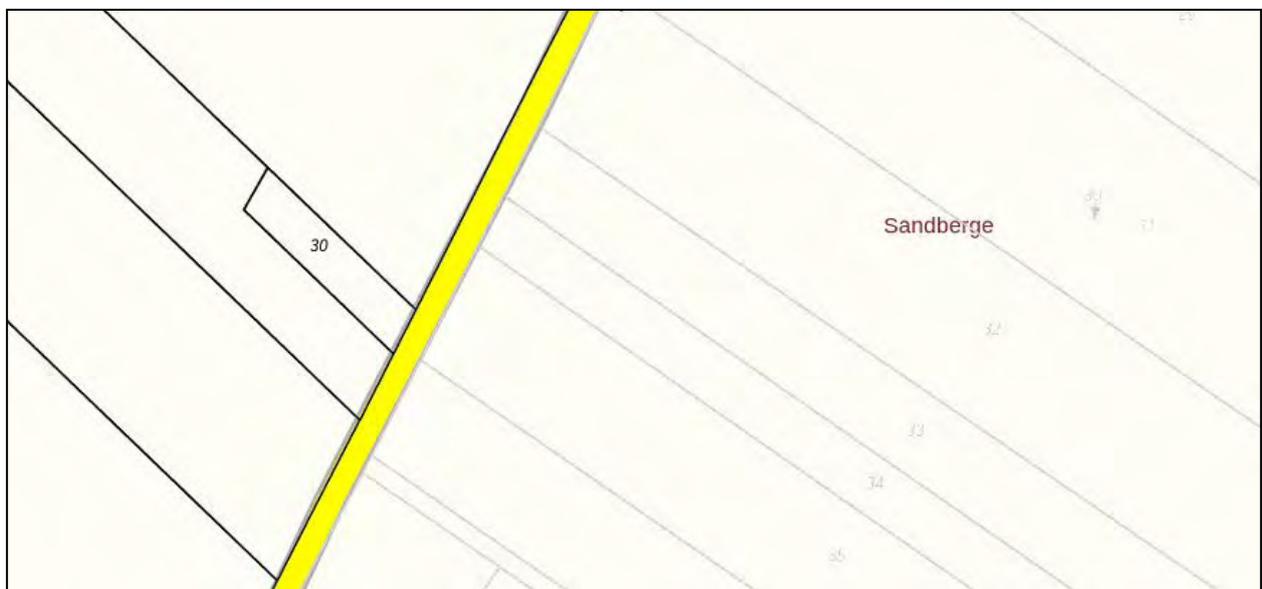


nach oben

5.3 Flurneuordnungsverfahren

Mit dem Eintritt des neuen Rechtszustandes werden die öffentlichen Bücher, insbesondere das Grundbuch und das Liegenschaftskataster unrichtig. Wenden Sie sich in diesen Fällen bitte an Ihre zuständige Flurbereinigungsbehörde. Diese ist bis zur Abgabe der Grundbuch- und Katasterberichtigungsunterlagen die das Grundbuch und Kataster führende Stelle.

In der Karte sind diese Flurstücke in grau dargestellt.



In der [Detailinformation zum Flurstück zum Stichtag 01.01.2022](#) finden Sie in diesem Fall folgende Information:

Hinweise zum Flurstück:	In einem durch Gesetz geregelten Verfahren der Bodenordnung ist für das Flurstück ein neuer Rechtszustand eingetreten. Die Festlegungen des Verfahrens sind noch nicht in das Liegenschaftskataster übernommen. Dieser Nachweis entspricht deshalb nicht dem aktuellen Stand.
--------------------------------	---

5.4 Wie gehe ich vor, wenn für mein Flurstück keine Bodenschätzung vorhanden ist?

Die Ertragsmesszahl ist in der Grundsteuerwerterklärung nur für folgende Nutzungen anzugeben:

- ▶ Landwirtschaftliche Nutzung,
- ▶ Saatzucht und
- ▶ Kurzumtriebsplantagen.

Sollte für Ihr Flurstück mit einer oben genannten Nutzung keine Bodenschätzung vorhanden sein, geben Sie bitte in dem entsprechenden Feld Ihrer Erklärung eine Null („0“) ein.



Flurstück 845, Flur 1, Gemarkung Buckow

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Rietz-Neuendorf Kreis Oder-Spree
Lage:	Falkenberger Straße 10
Gemarkungsnummer:	121410
Amtliche Fläche:	5 097 m ²
Bodenrichtwert:	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 13 €/m ² für baureifes Land mit der Nutzungsart gemischte Baufläche. Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 26 €/m ² für baureifes Land mit der Nutzungsart gemischte Baufläche.
Bodenschätzung:	Für das Flurstück liegt keine Ertragsmesszahl vor.

Bitte beachten Sie, dass wenn sich das Flurstück in einem [Flurneuordnungsverfahren](#) befindet, die öffentlichen Bücher, insbesondere das Grundbuch und Liegenschaftskataster mit Eintritt des neuen Rechtszustandes ungültig werden. Wenden Sie sich in diesen Fällen bitte an Ihre zuständige Flurbereinigungsbehörde. Diese ist bis zur Abgabe der Grundbuch- und Katasterberichtigungsunterlagen die das Grundbuch und Kataster führende Stelle.

nach oben

6. Kontakt für weitere Fragen

Sofern Sie nach dem Lesen der Benutzungsanleitung weitere Fragen haben oder Probleme bei der Benutzung des „Informationsportals Grundstücksdaten“ auftreten, wenden Sie sich an die Grundsteuerhotline der Finanzverwaltung: 0331-200 600 20. Bitte beachten Sie die Servicezeiten der Grundsteuerhotline, diese finden Sie auf grundsteuer.brandenburg.de.