

Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland
Gesetzliche Bestimmungen
 Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag.

Allgemeine Begriffsdefinition
 Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert erhält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgaberechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Besondere Begriffsdefinition
 In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bezieht sich der Bodenrichtwert entweder auf den Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme (sanierungsunbeeinflusster Zustand) oder nach Abschluss der Maßnahme (sanierungsbeeinflusster Zustand).

Bodenrichtwerte, die sich ergeben würden, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, werden als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte oder i.S.v. § 154 Absatz 2 BauGB als Anfangswerte bezeichnet. Bodenrichtwerte, die sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergeben, werden als sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte oder i.S.v. § 154 Absatz 2 BauGB als Endwerte bezeichnet. Eine Ermittlung dieser Bodenrichtwerte als Anfangs- oder Endwerte setzt den Abschluss der Sanierung i.S.v. §§ 162 und 163 BauGB voraus.

Sollen sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte auf einen Stichtag ermittelt werden, an dem die rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist, sind die künftig noch durchzuführenden Maßnahmen und die voraussichtliche Dauer des Sanierungsverfahrens zu prognostizieren. Bei der Ermittlung – unter Anwendung der Regelungen der ImmoWertV – sind einerseits die bis zum Wertermittlungsstichtag eingetretenen sanierungsbedingten Bodenwertveränderungen aufgrund der bis dahin bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (Maßnahmenwert) und andererseits die zu prognostizierende sanierungsbedingte Bodenwertverbesserung aufgrund der noch nicht durchgeführten Sanierungsarbeiten zu berücksichtigen. Dabei sind der Zustand des Gebiets nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme sowie die Wartezeit bis zum Abschluss der jeweiligen vorgesehenen Maßnahme abzuschätzen. Gleichzeitig ist das Risiko, dass der prognostizierte Endwertzustand im abgeschätzten Zeitpunkt auch tatsächlich erreicht wird zu würdigen.

Da bei der Wertermittlung demnach von einem zukünftigen Zustand des Bodenrichtwertgrundstücks auszugehen ist, sind das fortgeschriebene städtebauliche Planungskonzept der Gemeinde und die Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Bewältigung der städtebaulichen Missstände, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellt wurden, zugrunde zu legen. Diesen Unterlagen sollen auch die noch durchzuführenden sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen und der voraussichtliche Abschluss des Sanierungsverfahrens zu entnehmen sein.

Antrag der Gemeinde
 Zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Abschluss der Sanierung beantragt die Gemeinde die Ermittlung von sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten für das oben dargestellte Gebiet. Antragsgemäß sind die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte ausdrücklich unter der Fiktion zu ermitteln, dass am Wertermittlungsstichtag bereits das Ziel und der Zweck des Sanierungsverfahrens erfüllt sind und die rechtliche und tatsächliche Neuordnung abgeschlossen ist.

Der Zustand vor der Sanierung ist dem Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen mit den dargestellten städtebaulichen Missständen und einer übergebenen Fotosammlung zu entnehmen. Für die Bestimmung des Zustandes nach der Sanierung ist die Umsetzung der im Abschlussbericht vorgesehenen Maßnahmen unter Berücksichtigung des fortgeschriebenen Planungskonzepts der Gemeinde (Rahmenplan) zugrunde zu legen. Zusätzlich ist der Abschluss der beabsichtigten Maßnahmen zu unterstellen, die mit der Aufstellung des Sanierungsstrahers vom Juli 2019 "Übersicht investiver Maßnahmen 2008-2020" dargelegt wurden.

Beschluss
 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat in seiner Sitzung am 17.09.2019 die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 BauGB nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt.

Darstellung
 Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersicht dargestellt.

35 B SU	35	B	SU	f650
WAEFH o II f650	WA	EFH	o	II
Art der Nutzung	Eignung zur Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	Wertrelevante Geschosse/Bauweise
				Maß der baulichen Nutzung

Bodenrichtwert	Ergänzung zur Art der Nutzung
... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter	
Entwicklungsstatus	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser MFH Mehrfamilienhäuser GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig) WGH Wohn- und Geschäftshäuser BGH Büro- und Geschäftshäuser BH Bürohäuser PL Produktion und Logistik WVO Wohnen Häuser FEH Ferienhäuser FZT Freizeit und Touristik LAD Läden (eingeschossig) EKZ Einkaufszentren MES Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art BI Bildungseinrichtungen MED Gesundheitsleistungen HAF Hallen GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser ML Mäster LP landwirtschaftliche Produktion ASB Außenbereich
Art der Nutzung	
W Wohnbauliche	
WS Kleinsiedlungsgebiet	
WA allgemeines Wohngebiet	
WB besonderes Wohngebiet	
W gemischte Bauliche	
MD Dorfgebiet	
MI Mischgebiet	
MK Kerngebiet	
G gewerbliche Bauliche	
GE Gewerbegebiet	
GI Industriegebiet	
S Sonderbauweise	
SE Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)	
SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	
GB Bauliche für Gemeinnützigkeit	
Sanierungs- oder Entwicklungszustand	
SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	
SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	
EU entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	
EB entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	
keine Angabe erschließungsbeitrags- und kostenentlastungsbeitragsfrei	
ebf erschließungsbeitrags- und kostenentlastungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
ebfp erschließungsbeitrags- und kostenentlastungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
Bauweise oder Entwicklungszustand	
o offene Bauweise	
g geschlossene Bauweise	
a abweisende Bauweise	
eh Einzelhäuser	
ed Einzel- und Doppelhäuser	
dh Doppelhaushälften	
rh Reihenhäuser	
Maß der baulichen Nutzung	
II Geschosszahl (römische Ziffer)	
WGfZ wertrelevante Geschossflächenzahl	
GRZ Grundflächenzahl	
BMG Baumassenzahl	
Angaben zum Grundstück	
L Grundstücktiefe in Metern	
B Grundstücksbreite in Metern	
F Grundstücksfläche in Quadratmetern	

— Begrenzung Bodenrichtwertzone — Förmlich festgelegte Gebiete

Allgemeine Hinweise
 Die Auszüge auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gelten als unterschrieben und gesiegelt.

