

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Neustädter Passage 15, 06122 Halle, Tel.: (0345) 6912 481, Fax: (0345) 6912 490

Besondere Bodenrichtwerte für Bauland
gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB

im Maßstab 1:2.500



Stichtag: 30.03.2016

Antrag: W08 - 8023421 - 2014

Gemeinde: Südharz

Gemarkung: Roßla

Sanierungsgebiet: Roßla

Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils geltenden Fassung.

Erläuterungen

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (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 Grundstückes mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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

Schreibweise

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in Euro/m ²		12	25 (35)	(40)
Grundstücksmerkmale	angegeben, z. B.:	RW	BWA o II-30-600	BWR I GRZ 0,4

25: Nicht geklammerte Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen noch Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB zu erheben sind.

(35): Bodenrichtwerte in Klammern beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben werden.

Grundstücksmerkmale

Der erste große Buchstabe bezeichnet den Entwicklungszustand:

B = Baureifes Land

R = Rohbauland

E = Bauerwartungsland

Die folgenden großen Buchstaben bezeichnen die Art der baulichen Nutzung nach § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der jeweils geltenden Fassung:

W = Wohnbaufläche

M = Gemischte Baufläche

G = Gewerbliche Baufläche

S = Sonderbaufläche

WS = Kleinsiedlungsgebiet

MD = Dorfgebiet

GE = Gewerbegebiet

SO1 = Sondergebiet, das der Erholung dient

WR = Reines Wohngebiet

MI = Mischgebiet

GI = Industriegebiet

SO2 = Sonstiges Sondergebiet

WA = Allgemeines Wohngebiet

MK = Kerngebiet

WB = Besonderes Wohngebiet

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die Bauweise:

o = offene Bauweise

g = geschlossene Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wird beschrieben durch:

- Geschosshöhe, römische Zahl, z. B. II = 2-geschossige Bebauung
- Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl, Dezimalzahl, z. B. GFZ 0,7 oder BMZ 5,0
- Grundflächenzahl, Dezimalzahl, z. B. GRZ 0,4

Die Ausmaße des Richtwertgrundstückes werden beschrieben durch:

- Grundstückstiefe, arabische Zahl, z. B. 30 = 30 m
- Grundstücksfläche, arabische Zahl, z. B. 600 = 600 m²

In förmlich festgelegten Gebieten nach dem Zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) wird durch Schriftzusatz auf den Verfahrensgrund

San = Sanierungsgebiet

Ent = Entwicklungsgebiet

und auf den zugrunde gelegten Zustand

E = unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

A = ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

im Zähler hingewiesen.

————— Begrenzung einer Bodenrichtwertzone - - - - - Förmlich festgelegte Gebiete

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat in seiner Sitzung am 30.03.2016 die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils geltenden Fassung, nach den Bestimmungen des BauGB und der Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GutVO) vom 18.12.2013 (GVBl. LSA S. 555), in der jeweils geltenden Fassung, für den Stichtag 30.03.2016 ermittelt.

Die besonderen Bodenrichtwerte wurden unter der Voraussetzung ermittelt, dass alle Maßnahmen entsprechend den aktuellen Zielen der Sanierung abgeschlossen wurden.

Der Qualitätsstichtag ist somit der Tag des Abschlusses aller Sanierungsmaßnahmen in der betreffenden Zone. Wartezeiten wurden nicht berücksichtigt.