



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle:  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

# Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Stichtag: 01.01.2024

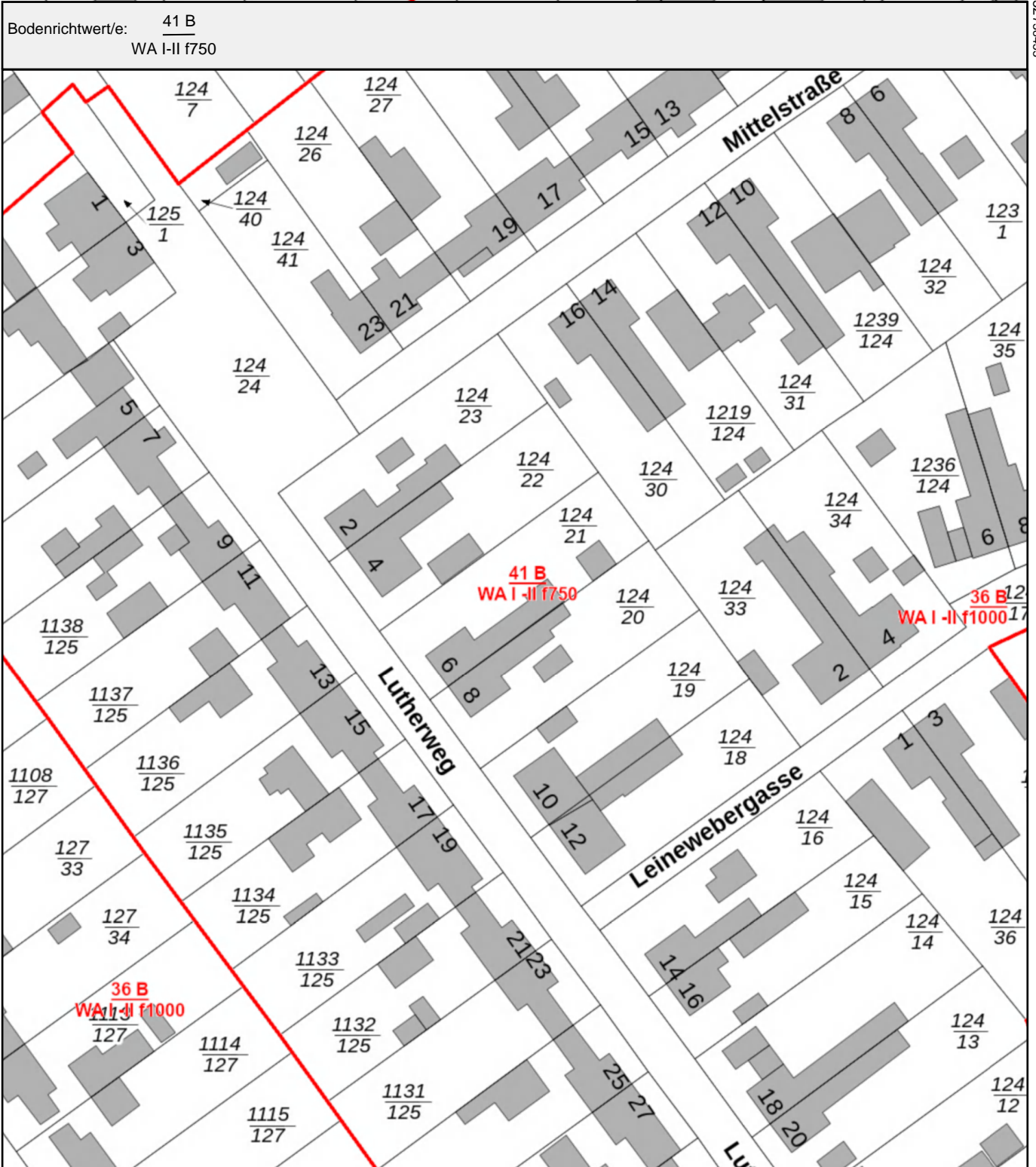
Bodenrichtwertkarte: 1:1.000

Erstellt am 22.07.2025

Straße: Lutherweg  
Hausnummer: 6

Gemeinde: Gräfenhainichen, Stadt  
Kreis: Wittenberg

5736274



5736069

Maßstab: 1:1.000 0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

## 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) für einen Bodenrichtwertstichtag bis 31.12.2020 und vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) für einen Bodenrichtwertstichtag ab 01.01.2022 ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag.

### 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 enthält 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 abgabenrechtlichen 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.

### Darstellung

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

<p><b>35 B</b></p> <p><b>WA EFH o II f650</b></p>	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Bodenrichtwert</td> <td style="padding: 2px;">Entwicklungs-zustand</td> <td style="padding: 2px;">Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz</td> <td style="padding: 2px;">Beitrags-situation</td> </tr> </table> <p><b>35 B</b></p>	Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz	Beitrags-situation							
Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz	Beitrags-situation									
<p><b>WA EFH o II f650</b></p>												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 8%;">Art der Nutzung</th> <th style="width: 8%;">Ergänzung zur Art der Nutzung</th> <th style="width: 8%;">Bauweise</th> <th style="width: 8%;">Geschoss-zahl</th> <th style="width: 8%;">Wert-relevante Geschoss-flächenzahl</th> <th style="width: 8%;">Grund-flächen-zahl</th> <th style="width: 8%;">Bau-massen-zahl</th> <th style="width: 8%;">Grund-stückstiefe</th> <th style="width: 8%;">Grund-stücks-breite</th> <th style="width: 8%;">Grund-stücks-fläche</th> <th style="width: 8%;">weitere Merkmale</th> </tr> </thead> </table>	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschoss-zahl	Wert-relevante Geschoss-flächenzahl	Grund-flächen-zahl	Bau-massen-zahl	Grund-stückstiefe	Grund-stücks-breite	Grund-stücks-fläche	weitere Merkmale	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschoss-zahl	Wert-relevante Geschoss-flächenzahl	Grund-flächen-zahl	Bau-massen-zahl	Grund-stückstiefe	Grund-stücks-breite	Grund-stücks-fläche	weitere Merkmale		

	<p><b>Bodenrichtwert</b></p> <p>... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter</p>		<p><b>Ergänzung zur Art der Nutzung</b></p>
<p>B</p> <p>R</p> <p>E</p>	<p><b>Entwicklungszustand</b></p> <p>baureifes Land</p> <p>Rohbauland</p> <p>Bauerwartungsland</p>	<p>EFH</p> <p>MFH</p> <p>SOW</p> <p>GH</p> <p>WGH</p> <p>BGH</p> <p>BH</p> <p>PL</p> <p>WO</p> <p>GD</p> <p>FEH</p> <p>FZT</p> <p>LAD</p> <p>EKZ</p> <p>MES</p> <p>BI</p> <p>MED</p> <p>HAF</p> <p>GAR</p> <p>MIL</p> <p>LP</p> <p>ASB</p> <p>EE</p>	<p>Ein- und Zweifamilienhäuser</p> <p>Mehrfamilienhäuser</p> <p>Sozialer Mietwohnungsbau</p> <p>Geschäftshäuser (mehrgeschossig)</p> <p>Wohn- und Geschäftshäuser</p> <p>Büro- und Geschäftshäuser</p> <p>Bürohäuser</p> <p>Produktion und Logistik</p> <p>Wochendhäuser</p> <p>Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe</p> <p>Ferienhäuser</p> <p>Freizeit und Touristik</p> <p>Läden (eingeschossig), nicht großflächiger Einzelhandel</p> <p>Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel</p> <p>Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art</p> <p>Bildungseinrichtungen</p> <p>Gesundheitseinrichtungen</p> <p>Hafen</p> <p>Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser</p> <p>Militär</p> <p>landwirtschaftliche Produktion</p> <p>Bebaute Flächen im Außenbereich</p> <p>Bauflächen für Energieerzeugung</p>
<p>W</p> <p>WS</p> <p>WR</p> <p>WA</p> <p>WB</p> <p>M</p> <p>MD</p> <p>MDW</p> <p>MI</p> <p>MK</p> <p>MU</p> <p>G</p> <p>GE</p> <p>GI</p> <p>S</p> <p>SE</p> <p>SO</p> <p>GB</p>	<p><b>Art der Nutzung</b></p> <p>Wohnbaufläche</p> <p>Kleinsiedlungsgebiet</p> <p>reines Wohngebiet</p> <p>allgemeines Wohngebiet</p> <p>besonderes Wohngebiet</p> <p>gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)</p> <p>Dorfgebiet</p> <p>Dörfliches Wohngebiet</p> <p>Mischgebiet</p> <p>Kerngebiet</p> <p>Urbanes Gebiet</p> <p>gewerbliche Baufläche</p> <p>Gewerbegebiet</p> <p>Industriegebiet</p> <p>Sonderbaufläche</p> <p>Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)</p> <p>sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)</p> <p>Baufläche für Gemeinbedarf</p>	<p>o</p> <p>g</p> <p>a</p> <p>eh</p> <p>ed</p> <p>dh</p> <p>rh</p> <p>rm</p> <p>re</p>	<p><b>Bauweise oder Anbauart</b></p> <p>offene Bauweise</p> <p>geschlossene Bauweise</p> <p>abweichende Bauweise</p> <p>Einzelhäuser</p> <p>Einzel- und Doppelhäuser</p> <p>Doppelhaushälften</p> <p>Reihenhäuser</p> <p>Reihenmittelhaus</p> <p>Reihenendhaus</p>
<p>SU</p> <p>SB</p> <p>EU</p> <p>EB</p>	<p><b>Sanierungs- oder Entwicklungszusatz</b></p> <p>sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung</p> <p>sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung</p> <p>entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung</p> <p>entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung</p>	<p>II</p> <p>WGFZ</p> <p>GRZ</p> <p>BMZ</p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>Geschosszahl (römische Ziffer)</p> <p>wertrelevante Geschossflächenzahl</p> <p>Grundflächenzahl</p> <p>Baumassenzahl</p>
<p>keine Angabe</p> <p>ebf</p> <p>ebpf</p>	<p><b>Beitragsrechtlicher Zustand</b></p> <p>beitragsfrei</p> <p>erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht</p> <p>erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht</p>	<p>t ...</p> <p>b ...</p> <p>f ...</p>	<p><b>Angaben zum Grundstück</b></p> <p>Grundstückstiefe in Metern</p> <p>Grundstücksbreite in Metern</p> <p>Grundstücksfläche in Quadratmetern</p>

Hier können Bodenrichtwerte zu einem vom 31.12. bzw. 01.01. abweichenden Stichtag gem. § 196 (1) Satz 7 BauGB vorliegen. In diesen Fällen gibt die zuständige Gemeinde Auskunft über die besonderen Bodenrichtwerte.

**Begrenzung der 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.