

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: 02.07.2014

Antrag: W8-9147-2013

Gemeinde: Weißenfels, Stadt

Gemarkung: Weißenfels

Sanierungsgebiet: "Altstadt Weißenfels"

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 Menge 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 das Quadratmeter-Grundstücksfläche eines Grundstückes mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bestimmten Bodenrichtwertzonen kann sich ergeben, dass der Bodenrichtwert höher wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des betriebs- und abgaberechtlichen 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.

Schreibeise

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 gekennzeichnete 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 Kostenertabtsbeiträge 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 Kostenertabtsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben werden.

Grundstücksmerkmale

Der erste große Buchstabe bezeichnet den Entwicklungszustand:

B = Bauloser Land R = Rohbauland

E = Bauernwertland

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 = Misgebiet	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:

Gesamtflächennutzung, z. B. 1-2-geschossige Bebauung

Gesamtflächennutzung oder Bauteilnutzung, 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 m

- Grundstücksfäche, arabische Zahl, z. B. 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

im Zahler hingewiesen.

— Begrenzung einer Bodenrichtwertzone

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat in seiner Sitzung am 02.07.2014 die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 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 02.07.2014 ermittelt.

Für die Zone Niemöllerplatz/Friedrichstraße wurde kein Endwert ausgewiesen.

Die besondren 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. Dieser Wert wurde ohne Berücksichtigung von Wartezeiten ermittelt.

