

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>35 B</p> <p>WA EFH o II f650</p>	<table border="1" style="margin: 0 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 style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; margin: 5px 0;">35 B</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; margin: 5px 0;">WA EFH o II f650</p> <table border="1" style="margin: 0 auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Art der Nutzung</td> <td style="padding: 2px;">Ergänzung zur Art der Nutzung</td> <td style="padding: 2px;">Bauweise</td> <td style="padding: 2px;">Geschoss-zahl</td> <td style="padding: 2px;">Wert-relevante Geschoss-flächenzahl</td> <td style="padding: 2px;">Grund-flächen-zahl</td> <td style="padding: 2px;">Bau-massen-zahl</td> <td style="padding: 2px;">Grund-stückstiefe</td> <td style="padding: 2px;">Grund-stücks-breite</td> <td style="padding: 2px;">Grund-stücks-fläche</td> <td style="padding: 2px;">weitere Merkmale</td> </tr> </table>	Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs oder Ent-wicklungs-zusatz	Beitrags-situation	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
Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs oder Ent-wicklungs-zusatz	Beitrags-situation													
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>Bodenrichtwert</p> <p>... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter</p> <p>Entwicklungszustand</p> <p>B baureifes Land R Rohbauland E Bauerwartungsland</p> <p>Art der Nutzung</p> <p>W Wohnbaufläche WS Kleinsiedlungsgebiet WR reines Wohngebiet WA allgemeines Wohngebiet WB besonderes Wohngebiet M gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung) MD Dorfgebiet MDW Dörfliches Wohngebiet MI Mischgebiet MK Kerngebiet MU Urbanes Gebiet G gewerbliche Baufläche GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet S Sonderbaufläche SE Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO) SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) GB Baufläche für Gemeinbedarf</p> <p>Sanierungs- oder Entwicklungszusatz</p> <p>SU sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung SB sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung EU entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung EB entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung</p> <p>Beitragsrechtlicher Zustand</p> <p>Schlüssel-zahl</p> <p>keine 1 beitragsfrei Angabe</p> <p>ebf 2 erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht ebpf 3 erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht</p>	<p>Ergänzung zur Art der Nutzung</p> <p>EFH Ein- und Zweifamilienhäuser MFH Mehrfamilienhäuser SOW Sozialer Mietwohnungsbau GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig) WGH Wohn- und Geschäftshäuser BGH Büro- und Geschäftshäuser BH Bürohäuser PL Produktion und Logistik WO Wochenhäuser GD Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe FEH Ferienhäuser FZT Freizeit und Touristik LAD Läden (eingeschossig), nicht großflächiger Einzelhandel EKZ Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel MES Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art BI Bildungseinrichtungen MED Gesundheitseinrichtungen HAF Hafen GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser MIL Militär LP landwirtschaftliche Produktion ASB Bebaute Flächen im Außenbereich EE Bauflächen für Energieerzeugung</p> <p>Bauweise oder Anbauart</p> <p>o offene Bauweise g geschlossene Bauweise a abweichende Bauweise eh Einzelhäuser ed Einzel- und Doppelhäuser dh Doppelhaushälften rh Reihenhäuser rm Reihennendhaus re Reihennendhaus</p> <p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>II Geschosszahl (römische Ziffer) WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl GRZ Grundflächenzahl BMZ Baumassenzahl</p> <p>Angaben zum Grundstück</p> <p>t ... Grundstückstiefe in Metern b ... Grundstücksbreite in Metern f ... Grundstücksfläche in Quadratmetern</p>
---	--

Begrenzung der Bodenrichtwertzone

Förmlich festgelegte Gebiete

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.

Allgemeine Hinweise

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