Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

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

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

Maßstab 1 : 2.500

Bewertungsstichtag: 11.04.2012

Antrag: W08-8006371-2012

Gemeinde: Naumburg (Saale), Stadt

Gemarkung: Naumburg

Sanierungsgebiet: Naumburg

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 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 Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks 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/m² / Grundstücksmerkmale	angegeben, z. B.:	12 / RW	25 (35) / BWA o II-30-600	(40) / 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
WS = Kleinsiedlungsgebiet
WR = Reines Wohngebiet
WA = Allgemeines Wohngebiet
WB = Besonderes Wohngebiet

M = Gemischte Baufläche
MD = Dorfgebiet
MI = Mischgebiet
MK = Kerngebiet

G = Gewerbliche Baufläche
GE = Gewerbegebiet
GI = Industriegebiet

S = Sonderbaufläche
SO1 = Sondergebiet, das der Erholung dient
SO2 = Sonstiges Sondergebiet

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die Bauweise:
o = offene Bauweise g = geschlossene Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wird beschrieben durch:
- Geschosszahl, 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 für den Regionalbereich Saale-Unstrut des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt hat in seiner Sitzung am 11.04.2012 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 die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 14.06.1991 (GVBl. LSA S. 131), in der jeweils geltenden Fassung, für den Stichtag 11.04.2012 ermittelt.

Der besondere Bodenrichtwert (Endwert) wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass alle Maßnahmen der Sanierung laut Rahmenpläne von Juni 1992, Dezember 2000 und Dezember 2002 abgeschlossen wurden. Der Qualitätsstichtag ist somit der Tag des Abschlusses aller Sanierungsmaßnahmen in der betreffenden Zone. Dieser Endwert wurde ohne Berücksichtigung von Wartezeiten ermittelt.