

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Str. 15, 39104 Magdeburg, Tel.: (0391) 567 8585, Fax: (0391) 567 8686

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

im Maßstab 1:2.500



Stichtag: 05.08.2014

Antrag: W8 - 6004355

Gemeinde: Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Gemarkung: Oebisfelde

Sanierungsgebiet:
"Oebisfelde - Altstadt"

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 Grundstücks 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 betrags- 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/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 Kostenerstattungsbeiträge 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 Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben werden.

Grundstücksmerkmale

Der erste große Buchstabe bezeichnet den Entwicklungszustand:

B = Baureifes Land R = Rohbauland E = Bauwartungsland

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 05.08.2014 den in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwert 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 (GutV) vom 18.12.2013 (GVBl. LSA S. 555), in der jeweils geltenden Fassung, für den Stichtag 05.08.2014 ermittelt.

Der zonale Bodenrichtwert (Endwert) ist auf der Basis des Zustandes ermittelt worden, wie er sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt. Grundlage hierfür waren die dem Gutachterausschuss bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von der Stadt Oebisfelde-Weferlingen dargelegten Sanierungsmaßnahmen.

Der Qualitätsstichtag ist der 31.12.2018 (Abschluss der Sanierung), wobei unterstellt wird, dass bis dahin keine weiteren sanierungsbedingten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Sofern weitere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, können noch Wertänderungen eintreten.

