Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

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

Antragsnummer: W08-6022820/2017
Gemarkung: Haldensleben | Gemeinde: Haldensleben, Stadt
Kreis: Börde

Sanierungsgebiet

Historischer Stadtkern

Bodenrichtwertkarte für Bauland unter Berücksichtigung antragsgemäßer Besonderheiten

Stichtag 21.05.2019
Bodenrichtwertkarte 1:2.000
Erstellt am 04.06.2019

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) ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag.

Allgemeine 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.

Besondere Begriffsdefinition

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bezieht sich der Bodenrichtwert entweder auf den Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme (sanierungsunbeeinflusster Zustand) oder nach Abschluss der Maßnahme (sanierungsbeeinflusster Zustand).

Bodenrichtwerte, die sich ergeben würden, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, werden als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte oder i.S.v. § 154 Absatz 2 BauGB als Anfangswerte bezeichnet. Bodenrichtwerte, die sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergeben, werden als sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte oder i.S.v. § 154 Absatz 2 BauGB als Endwerte bezeichnet. Eine Ermittlung dieser Bodenrichtwerte als Anfangs- oder Endwerte setzt den Abschluss der Sanierung i.S.v. §§ 162 und 163 BauGB voraus.

Sollen sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte auf einen Stichtag ermittelt werden, an dem die rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist, sind die künftig noch durchzuführenden Maßnahmen und die voraussichtliche Dauer des Sanierungsverfahrens zu prognostizieren. Bei der Ermittlung – unter Anwendung der Regelungen der ImmoWertV – sind einerseits die bis zum Wertermittlungsstichtag eingetretenen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aufgrund der bis dahin bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (Maßnahmewert) und andererseits die zu prognostizierende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aufgrund der noch nicht durchgeführten Sanierungsvorhaben zu berücksichtigen. Dabei sind der Zustand des Gebiets nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme sowie die Wartezeit bis zum Abschluss der jeweiligen vorgesehenen Maßnahme abzuschätzen. Gleichzeitig ist das Risiko, dass der prognostizierte Endwertzustand im abgeschätzten Zeitpunkt auch tatsächlich erreicht wird zu würdigen.

Da bei der Wertermittlung demnach von einem zukünftigen Zustand des Bodenrichtwertgrundstücks auszugehen ist, sind das fortgeschriebene städtebauliche Planungskonzept der Gemeinde und die Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellt wurden, zugrunde zu legen. Diesen Unterlagen sollen auch die noch durchzuführenden sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen und der voraussichtliche Abschluss des Sanierungsverfahrens zu entnehmen sein.

Antrag der Gemeinde

Zur Ablösung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor Abschluss der Sanierung bzw. zur Vorfinanzierung noch durchzuführender Maßnahmen beantragt die Gemeinde die Ermittlung von sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten für das dargestellte Gebiet. Antragsgemäß sind die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte ausdrücklich unter der Fiktion zu ermitteln, dass am Wertermittlungsstichtag bereits das Ziel und der Zweck des Sanierungsverfahrens erfüllt sind und die rechtliche und tatsächliche Neuordnung abgeschlossen ist.

Der Zustand vor der Sanierung ist dem Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen mit den dargestellten städtebaulichen Missständen zu entnehmen. Für die Bestimmung des Zustandes nach der Sanierung ist die Umsetzung der im Abschlussbericht vorgesehenen Maßnahmen unter Berücksichtigung des fortgeschriebenen Planungskonzepts der Gemeinde (Maßnahmenplan) zugrunde zu legen. Zusätzlich ist der Abschluss der beabsichtigten Maßnahmen zu unterstellen, die mit Schreiben der Gemeinde vom 21.05.2019 „Liste der noch auszuführenden Sanierungsmaßnahmen 2019/2020" dargelegt wurden.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat in seiner Sitzung am 21.05.2019 die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 BauGB nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt.

Antragsgemäß ist die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen nicht berücksichtigt. Abschläge im Hinblick auf die Wartezeit sind durch Abzinsung auf den Zeitpunkt der Ablösung in einem separaten Verfahren zu ermitteln und auf die dargestellten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte anzurechnen.

Darstellung

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

35 B SU
WA EFH o II f650

Boden-richtwert	Entwick-lungs-zustand	Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz	Beitrags-situation
35	B	SU	

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
WA	EFH	o	II						f650	

Maß der baulichen Nutzung (Geschosszahl, Wertrelevante Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Baumassenzahl)

Bodenrichtwert

...	**Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter**

Entwicklungszustand

B	baureifes Land
R	Rohbauland
E	Bauerwartungsland

Art der Nutzung

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
SE	Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)
SO	sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
GB	Baufläche für Gemeinbedarf

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU	entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB	entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Ergänzung zur Art der Nutzung

EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BH	Bürohäuser
PL	Produktion und Logistik
WO	Wochenendhäuser
FEH	Ferienhäuser
FZT	Freizeit und Touristik
LAD	Läden (eingeschossig)
EKZ	Einkaufszentren
MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
BI	Bildungseinrichtungen
MED	Gesundheitseinrichtungen
HAF	Hafen
GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
MIL	Militär
LP	landwirtschaftliche Produktion
ASB	Außenbereich

Bauweise oder Anbauart

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise
eh	Einzelhäuser
ed	Einzel- und Doppelhäuser
dh	Doppelhaushälften
rh	Reihenhäuser

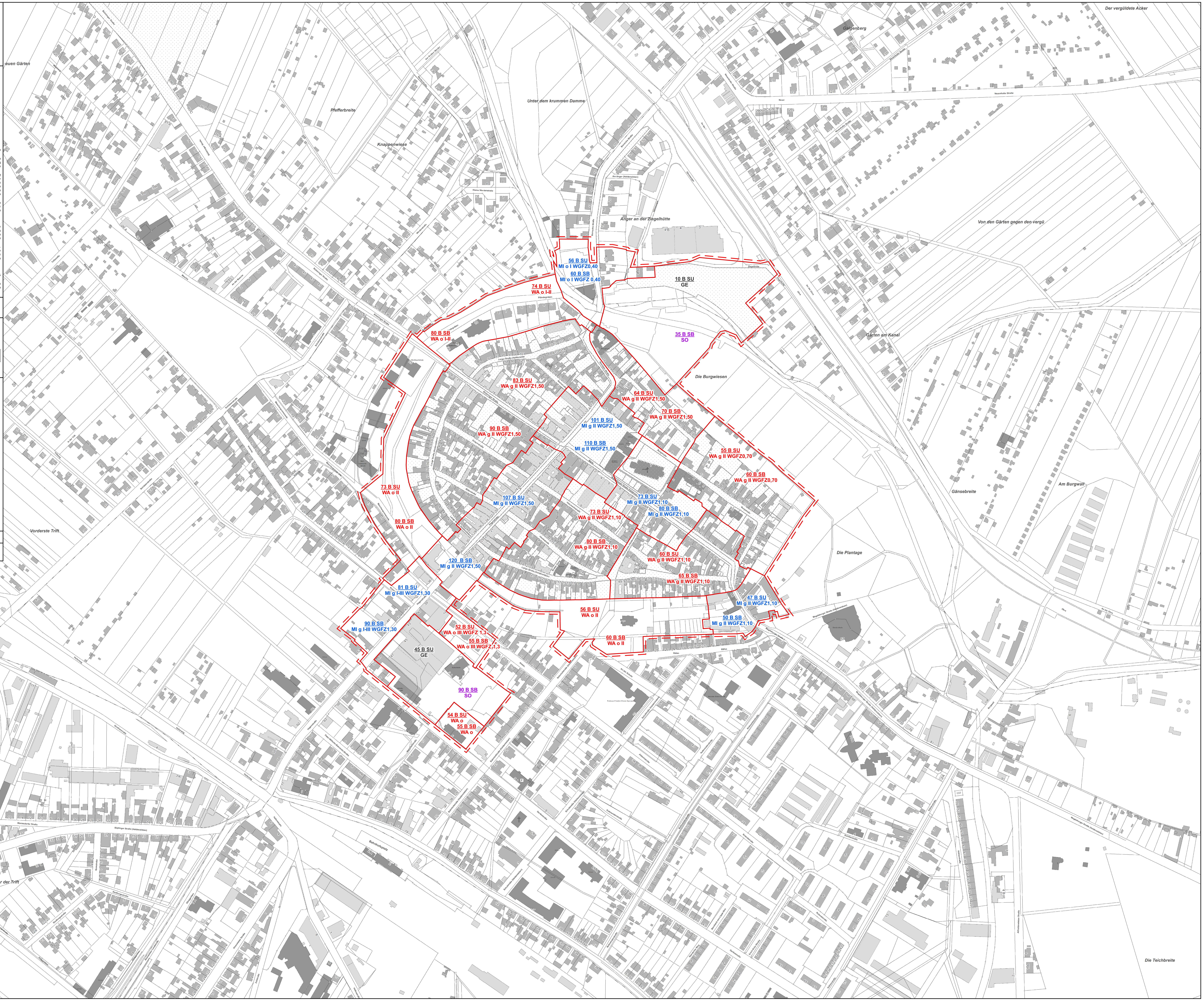
Maß der baulichen Nutzung

II	Geschosszahl (römische Ziffer)
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl

Angaben zum Grundstück

t...	Grundstückstiefe in Metern
b...	Grundstücksbreite in Metern
f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

Begrenzung 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.