

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt**  
 Geschäftsstelle  
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
 Sachsen-Anhalt (VermGeo)  
 Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

**Sanierungsgebiet Kerngebiet Nienburg**  
**Bodenrichtwertkarte für Bauland unter Berücksichtigung antragsgemäßer Besonderheiten**  
 Stichtag 19.06.2019  
 Bodenrichtwertkarte 1:2.000  
 Erste am 20.06.2019

Artragsnummer: W6-017663/2018  
 Gemarkung: Nienburg  
 Gemeinde: Nienburg (Saale), Stadt  
 Kreis: Salzlandkreis

**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. 3034), in der jeweils geltenden Fassung, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt nach der Ermittlung des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 18.05.2010 (BGBl. I S. 630) ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag.

**Allgemeine Begriffsdefinition**  
 Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagerwert 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 Aufwände, 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 einzelner Grundstücke vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich der Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erhaltungszustands, des bebaugungs- und abgabenechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Wertanteils des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe der Bodenrichtwerte begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landschaftsbehörden.

**Besondere Begriffsdefinition**  
 In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bezieht sich der Bodenrichtwert entweder auf den Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme (Sanierungsunbeeinträchtigter Zustand) oder nach Abschluss der Maßnahme (Sanierungsbeeinträchtigter Zustand).

Bodenrichtwerte, die sich ergeben würden, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, werden als sanierungsunbeeinträchtigter Bodenrichtwert oder i.S.v. § 154 Absatz 2 BauGB als Anfangswert bezeichnet. Bodenrichtwerte, die sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergeben, werden als sanierungsbeeinträchtigter Bodenrichtwert oder i.S.v. § 154 Absatz 2 BauGB als Endwert bezeichnet. Eine Ermittlung dieser Bodenrichtwerte als Anfangs- oder Endwerte setzt den Abschluss der Sanierung i.S.v. §§ 152 und 183 BauGB voraus.

Saken sanierungsbeeinträchtigter 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 Bodenrichtwertänderungen aufgrund der bis dahin bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen 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 wägen.

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 festgelegt 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 Ausgleichsbeiträgen gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor Abschluss der Sanierung beantragt die Gemeinde die Ermittlung von sanierungsbeeinträchtigten Bodenrichtwerten und sanierungsunbeeinträchtigten Bodenrichtwerten für das oben dargestellte Gebiet. Antragsgemäß sind die sanierungsbeeinträchtigten 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 zu 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 (Maßnahmen) zugrunde zu legen. Zusätzlich ist der Abschluss der beabsichtigten Maßnahmen zu unterstellen, die mit Schreiben der Gemeinde vom 18.06.2019 dargestellt wurden.

**Beschluss**  
 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 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 berücksichtigte. Abschläge im Hinblick auf die Wartezeit sind durch Abzinsung auf den Zeitpunkt der Ablösung in einem separaten Verfahren zu ermitteln und auf die dargestellten sanierungsbeeinträchtigten Bodenrichtwerte anzurechnen.

**Darstellung**  
 Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungszone (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersicht dargestellt:



35 B SU WA EFH o II 1650		35 B SU WA EFH o II 1650	
Art der Nutzung	Erhaltungszustand	Art der Nutzung	Erhaltungszustand
01	01	01	01
02	02	02	02
03	03	03	03
04	04	04	04
05	05	05	05
06	06	06	06
07	07	07	07
08	08	08	08
09	09	09	09
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100

**Allgemeine Hinweise**  
 Die Auszüge auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gehen als unterschrieben und gegesigelt.