



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt**

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

Antragsnummer: W8-6025336/2018

Gemarkung: Seehausen Gemeinde: Wanzleben-Börde, Stadt
Kreis: Börde

Sanierungsgebiet

Stadtkern

Bodenrichtwertkarte für Bauland unter Berücksichtigung antragsgemäßer Besonderheiten

Stichtag 12.11.2019

Bodenrichtwertkarte 1:2.000

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 Boderdwerte 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 Bodenwertminderungen zu berücksichtigen, andererseits die zu prognostizierten Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aufgrund der noch nicht durchgeführten Sanierungsvorhaben zu berücksichtigen. Dabei sind der Zustand des Gebietes 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 beantragt die Gemeinde die Ermittlung von sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten für das oben 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 Misständen zu entnehmen. Für die Bestimmung des Zustandes nach der Sanierung ist die Umsetzung der im Abschlussbericht vorgesehenen Maßnahmen unter Berücksichtigung des fortgeschrittenen Planungskonzepts der Gemeinde (Maßnahmenplan) zugrunde zu legen. Zusätzlich ist der Abschluss der beabsichtigten Maßnahmen zu unterstellen, die mit Schreiben der Gemeinde vom 29.10.2019 dargelegt wurden.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 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 1650 <table><tr><td>Stationiert</td><td>Entwicklungszustand</td><td>Stärkung der Entwicklungszustand</td><td>Stärkungssituation</td></tr></table> 35 B SU										Stationiert	Entwicklungszustand	Stärkung der Entwicklungszustand	Stärkungssituation																												
Stationiert	Entwicklungszustand	Stärkung der Entwicklungszustand	Stärkungssituation																																						
<table style="width: 100%;"><tr><th colspan="2">WA</th><th>EFH</th><th>o</th><th colspan="4">II</th><th colspan="2">1650</th></tr><tr><td>Art der Nutzung</td><td>Eingliederung zur Art der Nutzung</td><td>Basissite</td><td>Geschlechtzahl</td><td>Wert-Messzahl Geschlecht-Rechnungszahl</td><td>Grund-Bauzahl</td><td>Bau-Messzahl</td><td>Grundstückzahl</td><td>Grundstückbreite</td><td>Grundstückfläche</td><td>weitere Merkmale</td></tr><tr><td colspan="11" style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung</td></tr></table>										WA		EFH	o	II				1650		Art der Nutzung	Eingliederung zur Art der Nutzung	Basissite	Geschlechtzahl	Wert-Messzahl Geschlecht-Rechnungszahl	Grund-Bauzahl	Bau-Messzahl	Grundstückzahl	Grundstückbreite	Grundstückfläche	weitere Merkmale	Maß der baulichen Nutzung										
WA		EFH	o	II				1650																																	
Art der Nutzung	Eingliederung zur Art der Nutzung	Basissite	Geschlechtzahl	Wert-Messzahl Geschlecht-Rechnungszahl	Grund-Bauzahl	Bau-Messzahl	Grundstückzahl	Grundstückbreite	Grundstückfläche	weitere Merkmale																															
Maß der baulichen Nutzung																																									

Bodenrichtwert		Ergänzung zur Art der Nutzung	
	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter	EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
	Entwicklungszustand	MFH	Mehrfamilienhäuser
B	baureifes Land	GH	Gesäßhäuser (mehrgeschossig)
R	Rohbauland	WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
E	Bauwertungsland	BOH	Büro- und Geschäftshäuser
	Art der Nutzung	BH	Bürohäuser
		PL	Produktion und Logistik
W	Wohnbaufache	WO	Wohnendhäuser
WS	kleinsiedlungsbiet	FEH	Ferienhäuser
WR	reines Wohngebiet	FZ	Freizeit und Tourismus
	allgemeines Wohngebiet	LD	Läden (eingeschossig)
WB	besonderes Wohngebiet	ERZ	Einkaufszentren
W	gemischte Baufache	MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
DO	Dorfgebiet	BI	Bildungseinrichtungen
M	Mischgebiet	HEF	Gesundheitseinrichtungen
MK	Kerngebiet	HAF	Häfen
GE	gewerbliche Baufache	GAH	Gartens, Stellplätzen, Parkhäuser
DE	Gewerbegebiet	ML	Militär
GI	Industriegebiet	LP	landwirtschaftliche Produktion
SE	Sonderbaufache	ASB	Außenbereich
	Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)		Bauweise oder Anbauart
	sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	o	offene Bauweise
GB	Baufache für Gewerbe	g	gestrichene Bauweise
	Saniierungs- oder Entwicklungszustand	a	abweichende Bauweise
SU	saniierungsunreifes Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	e	Einzelhäuser
SE	saniierungsreifes Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	ed	Einzel- und Doppelhäuser
EU	entwicklungsunreifes Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	dh	Doppelhaushalten
EB	entwicklungsreifes Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	rh	Reihenhäuser
	Beitrag- und abgabenerhaltender Zustand		Maß der baulichen Nutzung
keine Angabe	erschließungsabgabe- und kostenentlastender Beitrag	II	Geschoßzahl (römische Ziffer)
etf	erschließungsabgabe- und kostenentlastungsbefragter und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	WGZ	wertrelleive Geschosßzahlanzahl
	erschließungsabgabe-kostenentlastungsbefraglich und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	BNZ	Baumstammzahl
etdf	erschließungsabgabe-kostenentlastungsbefraglich und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	BMZ	Baumstammzahl
			Angaben zum Grundstück
		t...	Grundstücksdichte in Metern
		l...	Grundstücksdichte in Metern
		l...	Grundstücksdichte 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.

