

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Geschäftsstelle, Otto-von-Guericke-Str. 15, 39104 Magdeburg, Tel: (0391) 567 7864, Fax: (0391) 567 7821

Besondere Bodenrichtwerte für Bauland
gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB

Maßstab 1:2.500



Bewertungsstichtag: 26.03.2009

Antrag: Bes.BRW 12/2008 u. Bes.BRW 13/2008

Gemeinde: Weferlingen, Flecken

Gemarkung: Weferlingen

Sanierungsgebiet: Ortskern Weferlingen

Legende zur Bodenrichtwertkarte für Bauland gemäß § 196 Abs.1 Satz 5 BauGB

nach § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. IS.2414), in der jeweils geltenden Fassung.

Erläuterungen

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes (einer Zone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet (die jeweilige Zone) typisch ist (Richtwertgrundstück). Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Soweit einzelne Grundstücke von den Eigenschaften des definierten Richtwertgrundstückes abweichen (z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche oder -zuschnitt), ergeben sich daraus in der Regel Abweichungen ihrer Verkehrswerte vom Bodenrichtwert. Antragsberechtigte können nach § 193 BauGB für einzelne Grundstücke Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Zustandsmerkmalen hergeleitet werden.

Schreibweise

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in Euro/m ²	12	25(35)	(40)
Zustandsmerkmale	angegeben, z.B.: RW	BWA o II-30-600	BWR I GRZ 0,4

- 25: Nicht geklammerte Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungsbeiträge noch zu erheben sind.
 (35) Bodenrichtwerte in Klammern beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (z.B. in altersschlossenen Dorf-, Stadt- oder Kerngebieten) oder bei denen die Beiträge für die Erschließung bereits gezahlt worden sind (neuerschlossene Grundstücke).

Zustandsmerkmale

Der erste große Buchstabe bezeichnet den Entwicklungsstand:

B = Baureifes Land R = Rohbauland E = Bauerwartungsland

Die folgenden großen Buchstaben bezeichnen die Art der baulichen Nutzung nach § 1 der BauNVO (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. IS.132), in der jeweils geltenden Fassung:

W = Wohnbaufläche	M = Gemischte Baufläche	G = Gewerbliche Bauflächen	S = Sonderbauflächen
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 = 600m²

In förmlich festgelegten Gebieten nach dem Zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) wird durch Schriftzusatzen 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 Harz-Börde des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. IS.2414), in der jeweils geltenden Fassung, nach den Bestimmungen des BauGB und der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 14.6.1991 (GVBl. LSA S. 131), in der jeweils geltenden Fassung, für den Stichtag 26.03.2009 ermittelt.

Der besondere Bodenrichtwert (Endwert) ist unter der Voraussetzung ermittelt worden, dass alle Maßnahmen der Sanierung laut der vorbereitenden Untersuchung zur Festlegung des Sanierungsgebietes abgeschlossen sind.

Der Qualitätsstichtag ist somit der Tag des Abschlusses aller Sanierungsmaßnahmen in der betreffenden Bodenrichtwertzone. Dieser Endwert wurde zum o. g. Bewertungsstichtag ohne Berücksichtigung der Wartezeit ermittelt.

