

3 Bodenrichtwerte für sonstige Nutzungen im Landkreis Meißen

Die Bodenrichtwerte für den Landkreis Meißen wurden über Vergleichspreise ermittelt. In kaufpreisarmen bzw. kaufpreislosen Lagen wurden die Bodenrichtwerte über ein Lagewertverfahren (intersubjektive Beurteilung von Lagewertfaktoren wie Verkehrslage, Nachbarschaftslage sowie Erschließung) abgeleitet.

3.1 Landwirtschaftlich, gärtnerisch und sonstig genutzte Grundstücke

Gilt für Nutzungen die in der Bodenrichtwertkarte **nicht** explizit (ggf. auch gemarkungsweise) dargestellt wurden, besonders aber auch in den Zonen **mit dem Merkmal „SG – Sonstige Private Fläche“ und Nullwert**. Hier ist ein geeigneter Bodenrichtwert in der näheren Umgebung des Grundstücks mit **gleicher Nutzung oder ein nachfolgender Wert** für die entsprechende Nutzung anzusetzen.

* Öd- und Unland	0,15 EUR/m ² (0,10 - 0,20 EUR/m ² , je nach Lage)
* Wasserfläche	0,10 EUR/m ² (0,05 - 0,15 EUR/m ² , je nach Lage)
* Bewirtschaftete Wasserflächen	bis 0,40 EUR/m ²
* Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG)	3,30 EUR/m ² (3,00 - 4,50 EUR/m ² , je nach Lage)
* Freizeitgarten- und Erholungsgrundstücke (nicht Kleingartenanlagen nach BKleingG)	8,50 EUR/m ² (2,00 - 20,00 EUR/m ² , je nach Lage)
* Privates Grün (hausnahes Gartenland)	4,30 EUR/m ² (3,00 - 8,00 EUR/m ² , je nach Lage)
* Erwerbsgartenanbaufläche bebaut mit Gewächshäusern	3,00 EUR/m ² (1,50 - 7,00 EUR/m ² , je nach Lage)
* Erwerbsgartenanbaufläche	0,65 EUR/m ² (0,11 - 2,30 EUR/m ² , je nach Lage) (Mittelwert mit Ausreißerbehandlung [2,5σ MW] aus angezeigten Pachten 2014 ermittelt)
* Weingarten (ohne Rebstockbestand)	2,80 EUR/m ² (2,00 - 5,00 EUR/m ² , je nach Lage)
* Obstanbaufläche	Ackerlandwert der jeweiligen Gemarkung
* Streuobstwiesen	Grünlandwert der jeweiligen Gemarkung
* Acker-/Grünlandflächen	Acker-/Grünlandwert der umliegenden Zonen der jeweiligen Gemarkung
* Waldflächen	Waldwert (Waldboden ohne Baumbestand) der umliegenden Zonen der jeweiligen Gemarkung
* Bauland für landwirtschaftliche Produktion ohne gesicherte Erschließung gemäß § 127 Abs. 4 BauGB (im Außenbereich gelegen)	5,00 EUR/m ² (2,50 - 10,00 EUR/m ² , je nach Lage)
* Flächen für erneuerbare Energien (Wind- und Sonnenenergieanlagen)	3,00 EUR/m ² (2,00 - 10,00 EUR/m ² je nach Lage, Nutzung und Leistungsparameter)
* Flächen zur Sicherung der Rohstoffversorgung	3,10 EUR/m ² (1,00 - 6,00 EUR/m ² je nach Nutzung)
* Arrondierungsflächen Bauland	Ø 70 % des BRW Bauland
Hinweis:	Allgemein lässt sich feststellen, dass solche Arrondierungsflächen umso höher im Preis gehandelt werden, je gewichtiger der Erwerb für den Eigentümer eines benachbarten Grundstücks ist.
* Straßenbauland	ist nach dem für das jeweilige Grundstück zutreffenden Verkehrswert des Grund und Bodens im Sinne der §§ 93 ff. BauGB zu entschädigen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Die **Gemeinbedarfsflächen** werden ohne Wert bzw. als Nullwert ausgewiesen. Die Bewertung dieser Flächen kann auf der Grundlage der Anlage 1 (Gemeinbedarfsflächen) des Entwurfes einer Bewertungsrichtlinie zur Erstellung der Eröffnungsbilanz (Stand 29.11.2008) erfolgen. Dabei sind die Besonderheiten für die Bewertung von Gemeinbedarfsflächen zu beachten (WertR2006).

Für die in *Überschwemmungsgebieten* gelegenen Flurstücke kann zusätzlich ein Abschlag auf den Bodenrichtwert vorgenommen werden. Vom Gutachterausschuss werden hier folgende Abschläge für ein HQ 100 (Wiederkehrintervall) empfohlen:

Abschlag auf den Immobilienwert der betroffenen Flächen	Klassifikationsmerkmal
25 %	bei Überschwemmung der Hauptnutzgeschosse (Wohn-, Laden-, Büroflächen)
15 %	bei Überschwemmung der Nicht-Hauptnutzgeschosse (Keller, Garagen u.ä.)
10%	bei Überschwemmung von Freiflächen (Stellflächen, Gärten u.a.)

Für die flurstücks- und flurstücksteilflächengenaue Abgrenzung der Überschwemmungsgefährdung wären die nach § 72 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebiete (WMS vom LfULG) zu verwenden.

3.2 Grundstücke die nach den Entwicklungszuständen einzustufen sind

(unbebaut, erschließungsbeitrags- und abgabefrei angenommen)

Bauerwartungsland:	ca. 10 - 25 % des Ø Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen
Rohbauland:	ca. 25 - 80 % des Ø Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen
• ungeordnetes Rohbauland:	ca. 25 - 35 % des Ø Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen
• geordnetes Rohbauland:	ca. 35 - 80 % des Ø Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen

Bei neu zu erschließenden Wohnungsbaustandorten ist die Einstufung in die Entwicklungszustandsstufen je nach dem Stand der Bauleitplanung vorzunehmen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Nähere Angaben sind bei der jeweils zuständigen Gemeinde zu erfragen.