

## Teil III - Darstellung der Bodenrichtwerte des LK Meißen

### 1 Darstellung

Die Bodenrichtwerte werden in semianaloger Form auf PDF - Karten oder digital im Geoportale des Landkreises Meißen vorgehalten.

Die Bodenrichtwerte für Acker und Grünland können auch in analoger Listenform abgegeben werden.

Bei der Abbildung der Richtwerte auf PDF-Karten wird auf die Darstellung gemäß nachfolgender Anlage 2 der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAZ Nr. 24 S. 597) des BMVBS abgestellt.

Abweichend hiervon wird bei der Darstellung der Richtwertgrundstücke auf die Voranstellung des Buchstabens f verzichtet.

Für das Territorium des Landkreises Meißen werden die Werte für **baureifes Land**, soweit nicht anders gekennzeichnet, bzgl. des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes als **beitrags- und abgabefrei** ausgewiesen.

In der digitalen Darstellung im Geoportale wird nur der Bodenrichtwert visualisiert. Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale werden per Map-Tip zur Verfügung gestellt.

Eine WGFZ entsprechend der BRW-RL wird in der Richtwertkarte derzeit nicht ausgewiesen. Soweit in dieser Spalte Angaben dargestellt sind, beziehen sich diese auf die GFZ gemäß PlanZVO und sind den vorhandenen B-Plänen entnommen. Gleiches gilt für Angaben der GRZ.

### 2 Anlage 2 der BRW-RL

#### 2.1 Erläuterungen zum Auszug aus den Bodenrichtwertkarten

##### 2.1.1 Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2014 ermittelt.

##### *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 begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

##### 2.1.2 Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt. Der Bodenrichtwertzone können Zonennummern zugeordnet sein.

**Bodenrichtwerte für Bauflächen**

95 B ebf (1255)											
WA EFH WGFZO,3 b25 f750											
Bodenrichtwert		Entwicklungs-zustand		Sanierungs- oder Entwicklungs-zusatz		Beitrags-situation		Zonen-nummer			
95		B				ebf		(1255)			
WA		EFH		WGFZ 0,3				b25		f750	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfäche	weitere Merkmale	
Maß der baulichen Nutzung											
<b>Bodenrichtwert</b>						<b>Ergänzung zur Art der Nutzung</b>					
... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter						EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser				
<b>Entwicklungs-zustand</b>						MFH	Mehrfamilienhäuser				
B	baureifes Land					GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)				
R	Rohbauland					WGH	Wohn- und Geschäftshäuser				
E	Bauerwartungsland					BGH	Büro- und Geschäftshäuser				
<b>Art der Nutzung</b>						BH	Bürohäuser				
W	Wohnbaufläche					PL	Produktion und Logistik				
WS	Kleinsiedlungsgebiet					WO	Wochenendhäuser				
WR	reines Wohngebiet					FEH	Ferienhäuser				
WA	allgemeines Wohngebiet					FZT	Freizeit und Touristik				
WB	besonderes Wohngebiet					LAD	Läden (eingeschossig)				
M	gemischte Baufläche					EKZ	Einkaufszentren				
MD	Dorfgebiet					MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art				
MI	Mischgebiet					BI	Bildungseinrichtungen				
MK	Kerngebiet					MED	Gesundheitseinrichtungen				
G	gewerbliche Baufläche					HAF	Hafen				
GE	Gewerbegebiet					GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser				
GI	Industriegebiet					MIL	Militär				
S	Sonderbaufläche					LP	landwirtschaftliche Produktion				
SE	Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)					ASB	Außenbereich				
SO	sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)										
GB	Baufläche für Gemeinbedarf										
<b>Sanierungs- oder Entwicklungszusatz</b>						<b>Bauweise oder Anbauart</b>					
SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung					o	offene Bauweise				
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung					g	geschlossene Bauweise				
EU	entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung					a	abweichende Bauweise				
EB	entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung					eh	Einzelhäuser				
						ed	Einzel- und Doppelhäuser				
						dh	Doppelhaushälften				
						rh	Reihenhäuser				
						rm	Reihenmittelhäuser				
						re	Reihenendhäuser				
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>						<b>Maß der baulichen Nutzung</b>					
keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei					II	Geschosszahl (römische Ziffer)				
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz					WGFZ...	wertrelevante Geschossflächenzahl				
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz					GRZ...	Grundflächenzahl				
						BMZ...	Baumassenzahl				
						<b>Angaben zum Grundstück</b>					
						t...	Grundstückstiefe in Metern				
						b...	Grundstücksbreite in Metern				
						f...	Grundstücksfäche in Quadratmetern				