

Teil III - Darstellung der Bodenrichtwerte des LK Meißen

1 Darstellung

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

Die Bodenrichtwerte für Landwirtschaft/ Wald 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 Geportal 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 Abs. 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 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 Abs. 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 WGFZ0,3 b25 f750											
		Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Sanierungs- oder Entwicklungszusatz		Beitrags-situation		Zonen-nummer	
		95		B				ebf		(1255)	
		WGfZ 0,3									
WA		EFH						b25		f750	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Bau-massenzahl	Grund-stücks-tiefe	Grund-stücks-breite	Grund-stücks-fläche	weitere Merkmale	
Maß der baulichen Nutzung											

Bodenrichtwert		Ergänzung zur Art der Nutzung	
...	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter	EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
		MFH	Mehrfamilienhäuser
	Entwicklungszustand	GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
B	baureifes Land	WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
R	Rohbauland	BGH	Büro- und Geschäftshäuser
E	Bauerwartungsland	BH	Bürohäuser
	Art der Nutzung	PL	Produktion und Logistik
W	Wohnbaufläche	WO	Wochenendhäuser
WS	Kleinsiedlungsgebiet	FEH	Ferienhäuser
WR	reines Wohngebiet	FZT	Freizeit und Touristik
WA	allgemeines Wohngebiet	LAD	Läden (eingeschossig)
WB	besonderes Wohngebiet	EKZ	Einkaufszentren
M	gemischte Baufläche	MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
MD	Dorfgebiet	BI	Bildungseinrichtungen
MI	Mischgebiet	MED	Gesundheitseinrichtungen
MK	Kerngebiet	HAF	Hafen
G	gewerbliche Baufläche	GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
GE	Gewerbegebiet	MIL	Militär
GI	Industriegebiet	LP	landwirtschaftliche Produktion
S	Sonderbaufläche	ASB	Außenbereich
SE	Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)		
SO	sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)		
GB	Baufläche für Gemeinbedarf		
	Sanierungs- oder Entwicklungszusatz		Bauweise oder Anbauart
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
	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		Maß der baulichen Nutzung
keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei	II	Geschosszahl (römische Ziffer)
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	WGfZ...	wertrelevante Geschossflächenzahl
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	GRZ...	Grundflächenzahl
		BMZ...	Baumassenzahl
			Angaben zum Grundstück
		t...	Grundstückstiefe in Metern
		b...	Grundstücksbreite in Metern
		f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern