

3. Wichtige Hinweise zur Interpretation der ausgewiesenen Bodenrichtwerte

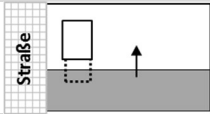
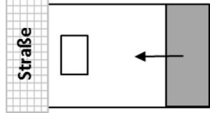
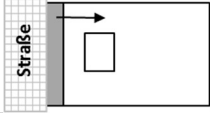
- **Ansprüche** gegenüber der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden oder den Eigentümern, können aus den veröffentlichten Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen sowie aus den sie beschreibenden Attributen **nicht** hergeleitet werden.
- Die inhaltlichen Angaben der Bodenrichtwerte sind vielmehr für den konkreten Einzelfall zu präzisieren und entsprechend an die örtlichen Verhältnisse anzupassen.
- Die Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Grundstücksgröße bei Baulandflächen finden Sie in Anlage 2 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014.
- Die Bodenrichtwerte mit Entwicklungszusatz B werden, soweit nicht anders gekennzeichnet, bzgl. des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes als **beitrags- und abgabefrei** ausgewiesen. Das bedeutet, sämtliche verfügbare Medien (vor allem Abwasser, Wasser und Strom) liegen **mindestens an** der Grundstücksgrenze an. Gegebenenfalls müssen Abschläge auf den Bodenrichtwert für die Kosten der Anbindung zum Ansatz gebracht werden.
- Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich (ASB) nach § 35 BauGB gelten nur für den gemäß Aussage des zuständigen Bauamtes baulich nutzbaren Teil des Außenbereichsgrundstücks. Alle anderen Nutzungen sind nachfolgenden Werten zu entnehmen.

4. 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.

4.1 Landwirtschaftlich, gärtnerisch und sonstig genutzte Grundstücke

Gilt für Nutzungen die in der Bodenrichtwertkarte **nicht** explizit (ggf. auch markungsweise) 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 **oder der Region entsprechend Punkt 4.3 mit gleicher Nutzung oder ein nachfolgender Wert** für die entsprechende Nutzung anzusetzen.

* Öd - und Unland	0,15 €/m ² (0,10 - 0,20 €/m ² , je nach Lage)	
* Wasserfläche	0,10 €/m ² (0,05 - 0,15 €/m ² , je nach Lage)	
* Bewirtschaftete Wasserflächen	bis 0,40 €/m ²	
* Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG)	0,50 €/m ² - 6,60 €/m ² je nach Lage; Region 1: Ø5,00 €/m ² ; Region 2: Ø4,20 €/m ² ; Region 3: Ø2,10 €/m ²	
* Freizeitgarten- und Erholungsgrundstücke (nicht Kleingartenanlagen nach BKleingG)	7,00 €/m ² - 19,00 €/m ² je nach Lage; Region 1: Ø14,00 €/m ² ; Region 2: Ø14,00 €/m ² ; Region 3: Ø5,00 €/m ²	
* hausnahes Gartenland = PG (privates Grün)	1,00 €/m ² - 23,00 €/m ² je nach Lage; Region 1: Ø7,00 €/m ² ; Region 2: Ø6,00 €/m ² ; Region 3: Ø4,00 €/m ²	
* Erwerbsgartenanbaufläche bebaut mit Gewächshäusern	3,00 €/m ² (1,50 - 7,00 €/m ² je nach Lage)	
* Erwerbsgartenanbaufläche	0,65 €/m ² (0,10 - 2,30 €/m ² je nach Lage)	
* Weingarten (ohne Rebstockbestand)	3,30 €/m ²	
* Obstanbaufläche	Ackerlandwert der jeweiligen Gemarkung	
* Streuobstwiesen	Grünlandwert der jeweiligen Gemarkung	
* Acker-/Grünlandflächen	Acker-/Grünlandwert der umliegenden Zonen der jeweiligen Gemarkung, eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße konnte nicht festgestellt werden	
* Waldflächen (ohne Baumbestand)	Waldwert der umliegenden Zonen der jeweiligen Gemarkung	
* Bauland für landwirtschaftliche Produktion ohne gesicherte Erschließung gemäß § 127 Abs. 4 BauGB (im ASB gelegen)	6,00 €/m ² (4,00 - 16,00 €/m ² je nach Lage)	
* Flächen für erneuerbare Energien (Wind- und Sonnenenergieanlagen)	5,00 €/m ² (3,00 - 16,00 €/m ² je nach Lage, Nutzung und Leistungsparameter)	
* Flächen mit Bodenschätzen	2,00 €/m ² - 8,00 €/m ² je nach Art des Bodenschatzes	
* Arrondierungsflächen Wohnbauland	65 % (2 % - 240%)	
<i>Hinweis: Ausweisung des Medianwertes in Prozent vom Bodenrichtwert, sowie die ausgewerteten Spannenwerte in Prozent</i>		
* Arrondierungsflächen Gewerbebauland: Ø85 %	70 % (4 % - 220%)	
<i>Allgemein lässt sich feststellen, dass Arrondierungsflächen umso höher im Preis gehandelt werden, je gewichtiger der Erwerb für den Eigentümer eines benachbarten Grundstücks ist.</i>	35 % (4 % - 190%)	

* *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

* *Ausgleichsflächen* wurden \emptyset mit rund 140 % des Bodenrichtwertes der jeweiligen Qualität und des Entwicklungszustandes des Bodens entschädigt. Die Spannenwerte betragen hierbei 0,10 €/m² - 11,93 €/m².

* *Gemeinbedarfsflächen, für die keine Steuerpflicht besteht*, 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.

4.2 Grundstücke die nach den Entwicklungszuständen einzustufen sind

(unbebaut, erschließungsbeitrags- und abgabenfrei angenommen)

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

4.3 Regionale Unterteilung des Landkreises Meißen

Für die bessere Darstellung der Besonderheiten der Grundstücksteilmärkte wurde der Landkreis Meißen in regionale Bereiche strukturiert.

- ◆ Region 1 – Radebeul
- ◆ Region 2 – Coswig, Meißen, Moritzburg, Weinböhla, Gemarkungen: Niederau und Oberau
- ◆ Region 3.1 – Großenhain einschl. Kleinraschütz, Großraschütz, Mülbitz, Naundorf und Zscheschen; Nossen und Augustusberg; Radeburg ohne zusätzliche Gemarkungen; Riesa einschl. Gröba, Merzdorf, Pausitz und Weida; in der Gemeinde Klipphausen die Gemarkungen Constappel, Gauernitz, Hühndorf, Klipphausen, Sachsdorf, Sora, Weistropp, Wildberg
- ◆ Region 3.2 – Landkreis ohne Regionen 1, 2 und 3.1

Die wohn- und mischbaulichen Bodenrichtwerte wurden zusätzlich in Lageklassen (dargestellt im jeweils aktuellen Marktbericht) erfasst.