

## Teil III - Darstellung der Bodenrichtwerte des LK Meißen

### 1 Darstellung

Die Bodenrichtwerte werden in semianaloger Form auf PDF - Karten oder digital im Geoportal 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 Geoportal 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 31.12.2020 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)

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											

Bodenrichtwert		Ergänzung zur Art der Nutzung	
...	<b>Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter</b>	EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
	<b>Entwicklungszustand</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
	<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>	ed	Einzel- und Doppelhäuser
keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei	dh	Doppelhaushälften
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz	rh	Reihenhäuser
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz	rm	Reihenmittelhäuser
	<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>	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
	<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>	BMZ...	Baumassenzahl
	<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>		<b>Angaben zum Grundstück</b>
	<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>	t...	Grundstückstiefe in Metern
	<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>	b...	Grundstücksbreite in Metern
	<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>	f...	Grundstücksfäche in Quadratmetern