Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Sanierungsgebiet
Altstadt
Bodenrichwertkarte für Bauland unter Berücksichtigung antragsgemäßer Besonderheiten

Stichtag 05.01.2024

Bodenrichtwertkarte 1:2.000

Erstellt am 19.06.2024

Antragsnummer: W8-19181-2023-MD
Gemarkung: Calbe
Gemeinde: Calbe (Saale), Stadt
Kreis: Salzlandkreis

Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen -Anhalt nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag.

Allgemeine 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 begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Besondere Begriffsdefinition

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bezieht sich der Bodenrichtwert entweder auf den Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme (sanierungsunbeeinflusster Zustand) oder nach Abschluss der Maßnahme (sanierungsbeeinflusster Zustand).

Bodenrichtwerte, die sich ergeben würden, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, werden als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte oder i.S.v. § 154 Absatz 2 BauGB als Anfangswerte bezeichnet. Bodenrichtwerte, die sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergeben, werden als sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte oder i.S.v. § 154 Absatz 2 BauGB als Endwerte bezeichnet. Eine Ermittlung dieser Bodenrichtwerte als Anfangs- oder Endwerte setzt den Abschluss der Sanierung i.S.v. §§ 162 und 163 BauGB voraus.

Sollen sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte auf einen Stichtag ermittelt werden, an dem die rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist, sind die künftig noch durchzuführenden Maßnahmen und die voraussichtliche Dauer des Sanierungsverfahrens zu prognostizieren. Bei der Ermittlung – unter Anwendung der Regelungen der ImmoWertV – sind einerseits die bis zum Wertermittlungsstichtag eingetretenen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aufgrund der bis dahin bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (Maßnahmewert) und andererseits die zu prognostizierende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aufgrund der noch nicht durchgeführten Sanierungsvorhaben zu berücksichtigen. Dabei sind der Zustand des Gebiets nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme sowie die Wartezeit bis zum Abschluss der jeweiligen vorgesehenen Maßnahme abzuschätzen. Gleichzeitig ist das Risiko, dass der prognostizierte Endwertzustand im abgeschätzten Zeitpunkt auch tatsächlich erreicht wird zu würdigen.

Da bei der Wertermittlung demnach von einem zukünftigen Zustand des Bodenrichtwertgrundstücks auszugehen ist, sind das fortgeschriebene städtebauliche Planungskonzept der Gemeinde und die Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellt wurden, zugrunde zu legen.

Antrag der Gemeinde

Zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Abschluss der Sanierung beantragt die Gemeinde die Ermittlung von sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten für das oben dargestellte Gebiet.

Der Zustand vor der Sanierung ist dem Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen mit den dargestellten städtebaulichen Missständen und einer übergebenen Fotosammlung zu entnehmen.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat in seiner Sitzung am 05.06.2024 die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 BauGB nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt.

Darstellung
Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersicht dargestellt.

35 B SU
WA EFH o II f650

Boden-richtwert	Entwick-lungs-zustand	Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz	Beitrags-situation
35	B	SU	

Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschoss-zahl	Wert-relevante Geschoss-flächenzahl	Grund-flächen-zahl	Bau-massen-zahl	Grund-stückstiefe	Grund-stücks-breite	Grund-stücks-fläche	weitere Merkmale
WA	EFH	o	II						f650	
Maß der baulichen Nutzung										

Bodenrichtwert

. . . **Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter**

Entwicklungszustand

- B baureifes Land
- R Rohbauland
- E Bauerwartungsland

Art der Nutzung

- W Wohnbaufläche
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR reines Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- WB besonderes Wohngebiet
- M gemischte Baufläche
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- G gewerbliche Baufläche
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- S Sonderbaufläche
- SE Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)
- SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- GB Baufläche für Gemeinbedarf

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

- SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- EU entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- EB entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

- keine Angabe erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebpf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Ergänzung zur Art der Nutzung

- EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
- MFH Mehrfamilienhäuser
- GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
- WGH Wohn- und Geschäftshäuser
- BGH Büro- und Geschäftshäuser
- BH Bürohäuser
- PL Produktion und Logistik
- WO Wochenendhäuser
- FEH Ferienhäuser
- FZT Freizeit und Touristik
- LAD Läden (eingeschossig)
- EKZ Einkaufszentren
- MES Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
- BI Bildungseinrichtungen
- MED Gesundheitseinrichtungen
- HAF Hafen
- GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
- MIL Militär
- LP landwirtschaftliche Produktion
- ASB Außenbereich

Bauweise oder Anbauart

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- eh Einzelhäuser
- ed Einzel- und Doppelhäuser
- dh Doppelhaushälften
- rh Reihenhäuser

Maß der baulichen Nutzung

- II Geschosszahl (römische Ziffer)
- WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl

Angaben zum Grundstück

- t... Grundstückstiefe in Metern
- b... Grundstücksbreite in Metern
- f... Grundstücksfläche in Quadratmetern

Begrenzung Bodenrichtwertzone

Förmlich festgelegte Gebiete

Allgemeine Hinweise

Die Auszüge auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gelten als unterschrieben und gesiegelt.