

Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Gesetzliche Bestimmungen
 Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 Erschließungsstatus, des beitrags- und abgaberechtl. Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Wertes 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 formlich 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 die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des formlich festgelegten Sanierungsgebiets berücksichtigen, werden als sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte oder auch Endwerte bezeichnet. Diese Bodenrichtwerte und die durchschnittliche Lagewerte des Bodens für die innerhalb der Bodenrichtwertzone gelegenen Grundstücke, die sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des formlich festgelegten Sanierungsgebiets ergeben. Sie sind identisch mit den Endwerten im Sinne des § 154 Absatz 2 BauGB sowie den besonderen Bodenrichtwerten bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt im Sinne von § 196 Absatz 1 BauGB. Eine sichere Ermittlung dieser Bodenrichtwerte setzt den Abschluss der Sanierung im Sinne § 152 und 163 BauGB voraus.
 Für das betroffene Sanierungsgebiet strebt die Gemeinde eine freiwillige Ablösung des Ausgleichsbeitrages nach § 154 Absatz 3 Satz 2 BauGB oder im anderen Falle eine Vorauszahlung auf den Ausgleichsbeitrag nach § 154 Absatz 6 BauGB an. Der Ausgleichsbeitrag stellt im rechtlichen Sinne einen vorgezogenen Ausgleichsbeitrag dar, wohngegend auf den Vorauszahlungsbescheid eine Abschlagszahlung auf den endgültigen Ausgleichsbeitrag ist. In beiden Fällen ist der Abschluss der Sanierungsmaßnahme erst in einigen Jahren zu erwarten. Die Besonderheit besteht also darin, die Endwerte vor Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung zu ermitteln und somit künftige Sanierungsmaßnahmen sowie die voraussichtliche Verfahrensdauer zu prognostizieren. Diese prognostizierten Endwerte werden als sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte vor Abschluss der Maßnahme oder Endwerte vor Abschluss der Maßnahme bezeichnet. Bei der Ermittlung sind einerseits die bis zum Wertermittlungsstichtag bereits eingeleiteten sanierungsbedingten Bodenwertveränderungen aufgrund der bis dahin bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (Maßnahmenwert) sowie andererseits die zu prognostizierenden sanierungsbedingten Bodenwertveränderungen aufgrund der noch nicht durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist das Risiko, dass der prognostizierte Endwert zum abschließenden Zeitpunkt nicht tatsächlich erreicht wird, entsprechend zu würdigen. Nach der ImmoWertV ist, soweit die nach § 153 Absatz 4 BauGB zu berücksichtigende rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist, die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen. Damit ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung und damit bis zum Erreichen des Ziels des städtebaulichen Sanierungsverfahrens für die Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwertes vor Abschluss der Maßnahme zu bemessen.
 * Im vorliegenden Fall sind auf Antrag der Gemeinde Gommern die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte unter der Annahme ermittelt worden, dass auch die zum Wertermittlungsstichtag noch nicht realisierten sanierungsbedingten Maßnahmen bereits vorhanden wären. Hierzu hat der Antragsteller die noch durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen detailliert beschrieben. Antragsgemäß sind unter diesen Vorgaben im vorliegenden Fall vom Gutachterausschuss Bodenrichtwerte unter der Fiktion ermittelt worden, dass zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2017 bereits das Ziel und der Zweck des Sanierungsverfahrens erfüllt ist und die rechtliche und tatsächliche Neuordnung abgeschlossen ist. Das Risiko, dass der unterstellte Endwertzustand auch tatsächlich erreicht wird und in welchem Zeitraum die noch nicht realisierten Maßnahmen realistisch abgeschlossen sein können, ist antragsgemäß nicht berücksichtigt worden. Auch das Risiko, dass die Sanierungsmaßnahmen oder sonstigen baulichen oder wirtschaftlichen Bedingungen vorgenommen werden, ist nicht bemessen.
 Demnach sind die ermittelten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte zum Stichtag 13.06.2017 wieder identisch mit den Endwerten nach Abschluss der Maßnahmen im Sinne von § 154 Absatz 2 BauGB noch mit den besonderen Bodenrichtwerten bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt im Sinne von § 196 Absatz 1 BauGB.

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

Bodenrichtwert	Entwicklungs- oder Endwert	Sanierungs- oder Endwert	Beitrags- und abgaberechtl. Zustand
35 B SU	35 B SU	35 B SU	f650
WA EFH o II f650	WA EFH o II	f650	

Art der Nutzung	Erklärung zur Art der Nutzung
B	baufreies Land
R	Rohbauland
E	Bauwartungsland
W	Wohnbaufläche
WR	Kleinstwohngelände
WA	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WA	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
NK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
S	Sonderbaufläche
SE	Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)
SO	sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
GB	Baulfläche für Gemeinbedarf
SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU	entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB	entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
keine Angabe	erfüllungsbeitrags- und kostenentlastungsbeitragsfrei
edf	erfüllungsbeitrags- und kostenentlastungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
edpf	erfüllungsbeitrags- und kostenentlastungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

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

