

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt**

Geschäftsstelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Neustädter Passage 15, 06122 Halle, Tel.: (0345) 6912 481, Fax: (0345) 6912 490

**Besondere Bodenrichtwerte für Bauland**  
gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB  
im Maßstab 1:2.500

Antrag: W8-9147-2013  
Gemeinde: Weißenfels, Stadt  
Gemarkung: Weißenfels



Stichtag: 02.07.2014

**Sanierungsgebiet: "Altstadt Weißenfels"**

**Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland**  
Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils geltenden Fassung.

**Erläuterungen**  
Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (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 Wert 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 belags- und abgaberechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.  
Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.  
Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

**Schreibweise**  
Die Bodenrichtwerte werden in der Form  
Bodenrichtwert in Euro/m<sup>2</sup> angegeben, z. B.: 

12	25 (35)	(40)
RW	BWA o II-30-600	BWR I GRZ 0,4

25: Nicht geklammerte Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen noch Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt sowie Kostenersatzbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB zu erheben sind.  
(35): Bodenrichtwerte in Klammern beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt sowie Kostenersatzbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben werden.

**Grundstücksmerkmale**  
Der erste große Buchstabe bezeichnet den Entwicklungszustand: E = Bauerwartungsland  
B = Baureifes Land R = Rohbauland  
Die folgenden großen Buchstaben bezeichnen die Art der baulichen Nutzung nach § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der jeweils geltenden Fassung:

W = Wohnbaufläche	M = Gemischte Baufläche	G = Gewerbliche Baufläche	S = Sonderbaufläche
WS = Kleinsiedlungsgebiet	MD = Dorfgebiet	GE = Gewerbegebiet	SO1 = Sondergebiet, das der Erholung dient
WR = Reines Wohngebiet	MI = Mischgebiet	GI = Industriegebiet	SO2 = Sonstiges Sondergebiet
WA = Allgemeines Wohngebiet	MI = Mischgebiet		
WB = Besonderes Wohngebiet	MK = Kerngebiet		

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die Bauweise:  
o = offene Bauweise g = geschlossene Bauweise  
Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wird beschrieben durch:  
- Geschosshöhe, römische Zahl, z. B. II = 2-geschossige Bebauung  
- Geschosshöhezahl oder Baumassenzahl, Dezimalzahl, z. B. GFZ 0,7 oder BMZ 5,0  
- Grundflächenzahl, Dezimalzahl, z. B. GRZ 0,4  
Die Ausmaße des Richtwertgrundstückes werden beschrieben durch:  
- Grundstückstiefe, arabische Zahl, z. B. 30 = 30 m  
- Grundstücksfläche, arabische Zahl, z. B. 600 = 600 m<sup>2</sup>

In förmlich festgelegten Gebieten nach dem Zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) wird durch Schriftsatz auf den Verfahrensgrund San = Sanierungsgebiet Ent = Entwicklungsgebiet  
und auf den zugrunde gelegten Zustand E = unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
im Zähler hingewiesen. A = ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

**Beschluss**  
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat in seiner Sitzung am 02.07.2014 die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils geltenden Fassung, nach den Bestimmungen des BauGB und der Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GutVVO) vom 18.12.2013 (GVBl. LSA S. 555), in der jeweils geltenden Fassung, für den Stichtag 02.07.2014 ermittelt.  
Für die Zone Niemöllerplatz/Friedrichsstraße wurde kein Endwert ausgewiesen.  
Die besonderen Bodenrichtwerte wurden unter der Voraussetzung ermittelt, dass alle Maßnahmen entsprechend den aktuellen Zielen der Sanierung abgeschlossen wurden.  
Der Qualitätsstichtag ist somit der Tag des Abschlusses aller Sanierungsmaßnahmen in der betreffenden Zone. Dieser Wert wurde ohne Berücksichtigung von Wartezeiten ermittelt.

