

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Geschäftsstelle beim
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Scharnhorststraße 89, 39576 Stendal

BESCHLUSS

**zur Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte
Az. W5-594-10**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen – Anhalt hat in seiner Beratung am **16.10.2012** in **Burg** die in dieser Bodenrichtwertkarte in rot angegebenen Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte) gemäß § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), in der jeweils geltenden Fassung, nach den Bestimmungen des BauGB und der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 14.06.1991 (GVBl. LSA S. 131), in der jeweils geltenden Fassung,

für den **Wertermittlungstichtag 16.10.2012**

für das Gebiet in

Lagebezeichnung: **Stadt Burg, Sanierungsgebiet „Altstadt“**

<u>Gemarkung:</u>	<u>Flur:</u>	<u>Flurstücke:</u>
Burg	23	verschiedene

ermittelt und beschlossen.

Der besondere Bodenrichtwert (fiktiver Endwert) wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass außer den noch ausstehenden Sanierungszielen, wie 1.) die Straßenausbaumaßnahmen in der Bergstraße, Brückenstraße, Hainstraße und Magdeburgerstraße und 2.) die Umsetzung der B-Pläne „Vogelgesang“ und „Südlich des Rolandplatzes“ sowie 3.) die Schaffung einer parkähnlichen Grünanlage im Bereich der nördlichen Bergstraße keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen mehr durchgeführt werden und somit der aktuelle Stand zugrunde gelegt werden konnte. Der Endwert wurde zum o. g. Bewertungsstichtag ohne Berücksichtigung der Wartezeit ermittelt.

Als Abschluss der Sanierung ist der 31.12.2021 vorgesehen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Scharnhorststraße 89, 39576 Stendal

BESCHLUSS

**zur Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte
Az. W5-594-10**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen – Anhalt hat auf Antrag der Stadt Burg in seiner Beratung am **22.07.2015** in **Stendal** die in dieser Bodenrichtwertkarte in Rot angegebenen Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte) gemäß § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), in der jeweils geltenden Fassung, nach den Bestimmungen des BauGB und der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 18.12.2013 (GVBl. LSA Nr. 32/2013), in der jeweils geltenden Fassung,

für den **Wertermittlungstichtag 22.07.2015**

für das Gebiet in

<u>Gemarkung:</u>	<u>BRW-Zonen:</u>
Burg	Oberstraße und Hainstraße

ermittelt und beschlossen.

Die besonderen Bodenrichtwerte (fiktiver Endwerte) wurden unter der Voraussetzung ermittelt, dass außer der noch ausstehenden Straßenausbaumaßnahme in der Oberstraße (bis 31.12.2021 umfassende Sanierung der Straße und Fußwege) keine weiteren Sanierungsmaßnahmen mehr durchgeführt werden. Die Endwerte wurden somit zum o. g. Bewertungsstichtag ohne Berücksichtigung der Wartezeit ermittelt.

Als Abschlussstermin für die Sanierung ist seitens des Antragstellers der 31.12.2021 benannt worden.

Legende zur Bodenrichtwertkarte für Bauland

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (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 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 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 beitrags- und abgabenrechtlichen 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/m² angegeben, z.B.: $\frac{12}{RW}$ BWA o II-30-600 $\frac{25}{(40)}$ 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 Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §135 a BauGB zu erheben sind.
- (40): 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 Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §135 a BauGB nicht mehr erhoben werden.

Grundstücksmerkmale

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

W = Wohnbaufläche	M = Gemischte Baufläche	G = Gewerbliche Bauflächen	S = Sonderbauflächen
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	MK = Kerngebiet		
WB = Besonderes Wohngebiet			

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
- Geschossflächenzahl 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 m²

In förmlich festgelegten Gebieten nach dem Zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) wird durch Schriftzusatz auf den Verfahrensrund
San = Sanierungsgebiet Ent = Entwicklungsbereich

und auf den zugrunde gelegten Zustand
E = unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
A = ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
im Zähler hingewiesen.

————— Begrenzung einer Bodenrichtwertzone - - - - - Förmlich festgelegte Gebiete