

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

## Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### 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. S. 639) ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag.

### 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.

### Darstellung

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

<p><b>1,50 LF</b></p> <hr style="width: 50%; margin: auto;"/> <p><b>A 55 f40000 RPD 4</b></p>	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Bodenrichtwert</td> <td style="padding: 2px;">Entwicklungs-zustand</td> </tr> </table> <p style="font-size: 1.2em; margin: 10px 0;"><b>1,50 LF</b></p> <hr style="width: 80%; margin: auto;"/> <p style="font-size: 1.2em; margin: 0 auto;"><b>A 55 f40000 RPD 4</b></p> <table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Art der Nutzung</td> <td style="padding: 2px;">Ergänzung zur Art der Nutzung</td> <td style="padding: 2px;">Ackerzahl</td> <td style="padding: 2px;">Grünland-zahl</td> <td style="padding: 2px;">Grund-stücks-fläche</td> <td style="padding: 2px;">Restpacht-dauer</td> </tr> </table> <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Bewertung der Bodenschätzung</td> </tr> </table>	Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünland-zahl	Grund-stücks-fläche	Restpacht-dauer	Bewertung der Bodenschätzung
Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand									
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünland-zahl	Grund-stücks-fläche	Restpacht-dauer					
Bewertung der Bodenschätzung										
<p style="text-align: center;"><b>Bodenrichtwert</b></p> <p>... <b>Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Entwicklungszustand</b></p> <p>LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft</p> <p style="text-align: center;"><b>Art der Nutzung</b></p> <p>LW landwirtschaftliche Fläche</p> <p>A Acker</p> <p>GR Grünland</p> <p>EGA Erwerbsgartenanbaufläche</p> <p>SK Anbaufläche für Sonderkulturen</p> <p>WG Weingarten</p> <p>KUP Kurzumtriebsplantagen/Agroforst</p> <p>UN Unland, Geringstland, Bergweide, Moor</p> <p>F forstwirtschaftliche Fläche</p>	<p style="text-align: center;"><b>Ergänzung zur Art der Nutzung</b></p> <p>OG Obstanbaufläche</p> <p>GEM Gemüseanbaufläche</p> <p>BLU Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche</p> <p>BMS Baumschulfläche</p> <p>SPA Spargelanbaufläche</p> <p>HPF Hopfenanbaufläche</p> <p>TAB Tabakanbaufläche</p> <p>FL Weingarten in Flachlage</p> <p>HL Weingarten in Hanglage</p> <p>STL Weingarten in Steilage</p> <p style="text-align: center;"><b>Bewertung der Bodenschätzung</b></p> <p>... Ackerzahl</p> <p>... Grünlandzahl</p> <p style="text-align: center;"><b>Angaben zum Grundstück</b></p> <p>f ... Grundstücksfläche in Quadratmetern</p> <p>RPD ... Restpachtdauer in Jahren</p>									

Begrenzung einer Bodenrichtwertzone für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### Allgemeine Hinweise

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