

Bodenrichtwerte im Landkreis Mittelsachsen 2015



Berichtszeitraum 2013/2014

Stichtag: 31.12.2014

Landkreis



Mittelsachsen

2. Übersicht Bodenrichtwerte Landwirtschaft

2.1. Erläuterung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte:

Teilweise lagen keine bzw. sehr wenige Kauffälle vor. In diesem Fall wurden vergleichbare Gemeindegebiete zusammengefasst oder es wurden Kaufdaten aus den Jahren 2011 und 2012 zur Ermittlung des Bodenrichtwertes mit herangezogen.

Die Acker- und Grünlandzahl stellt einen Durchschnittswert der gesamten Gemeinde dar, dieser wurde aus dem flächengewogenen Mittel aller dazugehörenden Gemarkungen gebildet.

Stadt / Gemeinde	BRW Ackerland		BRW Grünland		BRW Wald €/m ² mit Baumbestand
	€/m ²	Ø AZ	€/m ²	Ø GZ	
Niederwiesa	0,78	48	0,37	43	0,42

3. Übersicht Bodenrichtwerte Bauland

3.1 Hinweise / Erläuterung zu den Bodenrichtwerten - Bauland

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche zonale Werte für den Grund und Boden (§ 196 BauGB). Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ermittelt und auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Sie stellen Durchschnittswerte dar und berücksichtigen nicht die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des einzelnen Grundstücks.

Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte gelten erschließungsbeitragsfrei (ebf) oder erschließungsbeitragspflichtig (ebpf) nach §§ 127 und 128 BauGB. Abgaben nach Kommunalabgabengesetz können noch entstehen. Bei Fragen bitten wir, sich an die jeweils zuständige Kommune zu wenden. Bei der Ausweisung des Erschließungszustandes wurden die Bestandsverhältnisse zum Zeitpunkt der Ermittlung der Richtwerte zugrunde gelegt.

Die Ausweisung der Gemeinden in dieser Übersicht erfolgte zum Stand 31.12.2014.

Teilweise lagen keine Kauffälle vor, so dass der per 31.12.2012 ermittelte Bodenrichtwert mittels Indizes zum Wertermittlungstichtag 31.12.2014 fortgeschrieben wurde. Bei Vorlage nur weniger Kauffälle im Auswertungszeitraum, wurden auch Kaufdaten aus den Jahren 2011 und 2012 zur Ermittlung des Bodenrichtwertes mit herangezogen.

Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt gemäß Bodenrichtwertrichtlinie.

50 B ebf
WA o f800

Bodenrichtwert Bauland in €/m² erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
allgemeines Wohngebiet offene Bebauung durchschn. Grundstücksgröße 800 m²

Die Ausweisung der GFZ und GRZ in rechtskräftigen Bebauungsplangebieten erfolgt hier nicht, da diese für die Anwendung der Bodenrichtwerte nicht wertrelevant sind. In den Ortslagen stellt die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung, der Art der Bebauung sowie der durchschnittlichen Grundstücksfläche eine Orientierung der vorherrschenden üblichen Bebauung dar. Sie stellt ebenfalls keine den Bodenrichtwert wertbeeinflussenden Faktoren dar. Ebenfalls zu beachten ist, dass diese Ausweisung keine rechtsverbindliche Aussage zum Bauplanungsrecht in dem jeweiligen Gebiet darstellt. In den ländlichen Gemarkungen (Dörfer), in denen keine durchschnittliche Grundstücksgröße angegeben wurde, ist von einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 900 bis 1000 m² auszugehen.

Die Abkürzungen zur Art der baulichen Nutzung:

- W – Wohnbaufläche
- M – gemischte Baufläche
- GE – gewerbliche Baufläche
- WA – allgemeines Wohngebiet
- WR – reines Wohngebiet
- WB – besonderes Wohngebiet
- MD – Dorfgebiet
- MI – Mischgebiet
- GE – Gewerbegebiet

Für Gewerbe- / Industriegrundstücke, welche sich innerhalb der Ortslage – nicht in neu erschlossenen Gewerbe-/Industriegebieten – befinden, konnte nicht in jeder Gemarkung ein Bodenrichtwert ermittelt werden. Aufgrund der Auswertung dieser Kauffälle wurde festgestellt, dass hierfür folgende Wertansätze vorgenommen werden:

Gewerbe / Industrie ca. 70 % bis 60 % vom Bodenrichtwert (Wohnbauland)
des jeweiligen Ortes bzw. Richtwertzone, in der sich das Bewertungsobjekt befindet

Entgegen der Definition des § 196 BauGB handelt es sich bei den Bodenrichtwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten um besondere Bodenrichtwerte nach § 154 BauGB. Auf Antrag ermittelt der Gutachterausschuss die entsprechenden besonderen Bodenrichtwerte. Bisher erfolgte die Wertermittlung und teilweise die Fortschreibung durch den Gutachterausschuss in folgenden Kommunen:

- Stadt Burgstädt
- Stadt Döbeln (2 Sanierungsgebiete)
- Stadt Frankenberg
- Stadt Flöha „Alte Baumwolle“
- Stadt Mittweida
- Stadt Penig
- Stadt Rochlitz – Sanierungsgebiet „Leipziger Straße / Bahnhofstraße“
- Stadt Roßwein
- Stadt Waldheim
- Stadt Augustusburg
- Stadt Großschirma (SAN-G Siebenlehn)
- Stadt Sayda
- Gemeinde Neuhausen
- Gemeinde Wechselburg
- Gemeinde Niederwiesa

Verschiedene Kommunen haben die Ermittlung dieser besonderen Bodenrichtwerte durch freie Sachverständige durchführen lassen. Diese Werte sind bei der zuständigen Kommune zu erfragen und nicht in diesem Bericht enthalten. Ein entsprechender Hinweis ist in den Richtwerttabellen zu finden. In Sanierungsgebieten, wo noch keine diesbezüglichen Wertermittlungen durchgeführt wurden, können ebenfalls keine Werte ausgewiesen werden.

Anfangswerte Sanierungsgebiet „Ortskern“ Niederwiesa

Bodenrichtwertzone	Anfangswert zum Stichtag Januar 1991 in €/m ²	Fortgeschriebener Anfangswert zum Stichtag Januar 2015 in €/m ²
1	11,00	13,00
2	11,00	13,00
3	11,00	13,00
4	11,00	13,00

Bodenrichtwerte GV Niederwiesa per 31.12.2014

Bodenrichtwertzone	Bodenrichtwert mit Definition (€/m ²)	Sonstige Richtwerte €/m ²
Sanierungsgebiet	Besondere Bodenrichtwerte entsprechend § 154 BauGB (vgl. Hinweis auf Seite 34)	
Niederwiesa außerhalb Sanierungsgebiet	39 B ebf WA o f550	
WG „Am Zapfenbach“	65 B ebf WR/WA o f600	
Est. „Alte Dresdner Straße“	34 B ebf WA o f500	
Oberwiesa	43 B ebf WA o f800	
WG „Am alten Sägewerk“	55 B ebf WA o f950	
Braunsdorf	40 B ebf WA o f900	
WG „Am Grünen Hang“	48 B ebf WR o f650	
Est. „An der Harrasallee“	65 B ebf WR o f400	
Lichtenwalde	90 B ebf WA o f600	