

Landkreis Leipzig

Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig hat in seinen Sitzungen im März und April 2015 zum Stichtag **31.12.2014** zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Rechtsgrundlagen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweilig aktuellsten Fassung und die Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung-SächsGAVO) vom 15. November 2011.

Grundlage für die Ableitung der Bodenrichtwerte bildeten die Kauffälle der Jahre 2013 und 2014. Sofern für einzelne Zonen keine oder zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden die Bodenrichtwerte mittels Lagevergleich und intersubjektiver Schätzung abgeleitet.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Zone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen (vgl. Bodenrichtwertrichtlinie). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenwert für ein spezielles Grundstück in einer Zone, das auch aus mehreren Flurstücken bestehen kann, wird in einem Wertgutachten ermittelt.

Bodenrichtwerte stellen keine Verkehrswerte dar, haben keine bindende Wirkung, tragen allgemeinen Charakter und berücksichtigen weder die spezielle Lage des Grundstücks noch andere wertbeeinflussende Faktoren, sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären und werden grundsätzlich als altlastenfrei ausgewiesen.

Sofern entsprechende Satzungsunterlagen der Städte und Gemeinden für den Innen- oder Außenbereich vorliegen, sind diese zu berücksichtigen.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Hinweise für Flächen ohne bauliche Nutzung:

Bei den **Bodenrichtwerten für Grünland** (entspricht 75% des gemeindebezogenen Ackerlandwertes), **forstwirtschaftliche Flächen, Wasserflächen, Unland, Gartenland, Gartenland i. S. des Bundeskleingartengesetzes und Sondergebiete für Erholung** handelt es sich um **Durchschnittsrichtwerte des Landkreises**.

Gemeindebezogene Werte können aufgrund des geringen Datenmaterials nicht angegeben werden. Es ist zu beachten, dass bei einer Heranziehung dieser Werte in besonderem Maße die individuellen regionalen und örtlichen Gegebenheiten zu beachten und eventuell durch entsprechende Zu- und Abschläge vom angegebenen Durchschnittswert zu berücksichtigen sind.

Bei **Gartenland** (ohne Flächen nach BKleingG) ist in der Regel mit zunehmendem Bodenrichtwertniveau umliegender Baulandbereiche von einer Erhöhung und mit zunehmender Flächengröße von einer Minderung des spezifischen Kaufpreisniveaus auszugehen. Diese Abhängigkeit ist nicht gesichert nachweisbar.

Zeichenerklärung

Beispiele: 20 W	Bodenrichtwert in €/m ²	Nutzungsart
I-II o 40m 500	Geschosszahl (römisch)	Bauweise Richtwerttiefe (m) Richtwertgröße (m ²)
	<i>Anmerkung: wenn ein beschreibendes Element nicht festgelegt ist, rückt die nächste Angabe nach.</i>	
1.50 A	Bodenrichtwert in €/m ²	Nutzungsart
AZ 67	durchschnittliche Ackerzahl im Gebiet	














Entwicklungszustand

R Rohbauland E Bauerwartungsland * geförderte Gewerbegebiete (baureifes Land)

Bodenrichtwerte der Nutzungsarten W, WA, WR, M, MD, G, GE, S, SO, GB und SE ohne zusätzliche Kennzeichnung beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land. Erschließungsbeitragsfrei bezieht sich dabei ausschließlich auf Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (Ersterschließung).

Zustandsmerkmale

Nutzungsart:

	W = Wohnbauflächen WA = Allgemeines Wohngebiet WR = Reines Wohngebiet		A = Ackerland
	M = gemischte Bauflächen MD = Dorfgebiet		GR = Grünland
	G = gewerbliche Baufläche GE = Gewerbegebiet		F = forstwirtschaftliche Fläche
	S = Sonderbaufläche SO = sonstige Sondergebiete GB = Baufläche für Gemeinbedarf		AB = Abbauand UN = Unland
	SE = Sondergebiet für Erholung		WF = Wasserfläche
	PG = Hausgärten, Kleingärten ohne BKleingG KGA = Kleingärten nach BKleingG GF = Gemeinbedarfsfläche für Freizeit/ Erholung (kein Bauland) SPO = Sportfläche (u.a. Sportplatz, Golfplatz) FH = Friedhof		
	SAN = förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet mit Nummer (römisch)		
	Umringsgrenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets nur informativ! Die angegebenen Bodenrichtwerte sind keine Anfangswerte!		
SAN_OW			

Geschosszahl:	z. B.: ein- bis zweigeschossige Bebauung, I-II
Bauweise:	o = offene Bauweise g = geschlossene Bauweise
Richtwerttiefe:	z. B.: 40 Meter, 40m
Richtwertgröße:	z. B.: 500 Quadratmeter, 500
Ackerzahl:	z. B.: durchschnittliche Ackerzahl im Gebiet 67, AZ 67

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig

Kartengrundlagen: Daten des amtlichen Vermessungswesens

© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 2014

Vervielfältigung der Daten für andere Zwecke als den eigenen Gebrauch, sowohl auszugsweise als auch auf einen anderen Datenträger oder in anderer Form, nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.