

Bodenrichtwertkarte

Stichtag 31.12.2014

für Wohnbauland in den ländlichen Gemeinden – Dörfer – Eigenheimgrundstücke in Bebauungsplangebieten, Grundstücke in Sondergebieten, mit den wertbestimmenden Merkmalen, Gewerbebauland und Flächen der Landwirtschaft – Acker- und Grünland –

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ludwigslust-Parchim hat in seiner Sitzung am 30.04.2015 die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung und nach der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte -Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO) - vom 29.06.2011 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213-1-8) für den Stichtag 31.12.2014 beschlossen.

Begriffsdefinition

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 (z.B. 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.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche z.B. gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Bauland

| | |
|------------|--|
| § 30 BauGB | Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans |
| § 34 BauGB | Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile |
| § 35 BauGB | Bauen im Außenbereich |

Darstellung

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

Der Bodenrichtwertzone können Zonennummern zugeordnet sein.

Bodenrichtwert in €/m²
Grundstücksmerkmale

zum Beispiel:

28
BWA o I-50-750

|38|
BWA o I - 650

|20|
BGE

Nicht eingeklammerte Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB nicht mehr zu entrichten sind (ortsüblich erschlossen).

Bodenrichtwerte zwischen geraden Strichen beziehen sich auf Baugrundstücke, für die Beiträge und Abgaben nach § 127 Abs. 2 + 4 BauGB nicht mehr zu entrichten sind z. B. B-Plangebiete).

Grundstücksmerkmale

Der erste große Buchstabe bezeichnet den Entwicklungszustand:

B = Baureifes Land

Die folgenden großen Buchstaben bezeichnen die Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. D. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung:

| | | |
|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| W = Wohnbauflächen | M = Gemischte Bauflächen | G = Gewerbliche Bauflächen |
| WS = Kleinsiedlungsgebiet | MD = Dorfgebiete | GE = Gewerbegebiet |
| WR = Reine Wohngebiete | MI = Mischgebiete | GI = Industriegebiete |
| WA = Allgemeine Wohngebiete | MK = Kerngebiete | |
| WB = Besondere Wohngebiete | | |

SOE = Sondergebiet, das der Erholung dient

Die kleinen Buchstaben kennzeichnen die Bauweise:

- o** = offene Bauweise
- g** = geschlossene Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wird beschrieben durch:

- Geschoszahl, römische Zahl, z. B. I = 1-geschossige Bebauung,
- Grundflächenzahl, Dezimalzahl, z. B. 0,3
- Grundstückstiefe, arabische Zahl, z.B. 50 = 50 m Grundstückstiefe
- Grundstücksfläche, weitere arabische Zahl, z. B. 750 = 750 m² Grundstücksfläche

Legende ortsübliche Erschließung

- 1. Abwasserbeseitigung**
 - 1.1 Kleinkläranlagen/Auffanggruben
 - 1.2 zentrale Abwasserbeseitigung abgabepflichtig
 - 1.3 zentrale Abwasserbeseitigung abgabefrei
- 2. Wasserversorgung**
 - 2.1 Einzelanlagen für die Wasserversorgung
 - 2.2 zentrale Wasserversorgung
- 3. Straßen**
 - 3.1 Straße gut
 - 3.2 Straße sanierungsbedürftig
 - 3.3 Straße neu abgabepflichtig
 - 3.4 Straße neu abgabefrei

Landwirtschaftliche Nutzflächen – Acker- und Grünland –**Darstellung**

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

Der Bodenrichtwertzone können Zonennummern zugeordnet sein.

Bodenrichtwert in €/m²

Grundstücksmerkmale

zum Beispiel:

| | |
|-------------|-------------|
| <u>1,50</u> | <u>0,80</u> |
| A-37-1,0 | Gr-38-1,0 |

Grundstücksmerkmale

- A = Acker
- Gr = Grünland
- 37- = Ackerzahl
- 38- = Grünlandzahl
- 1,0 = 1,0 ha