



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten

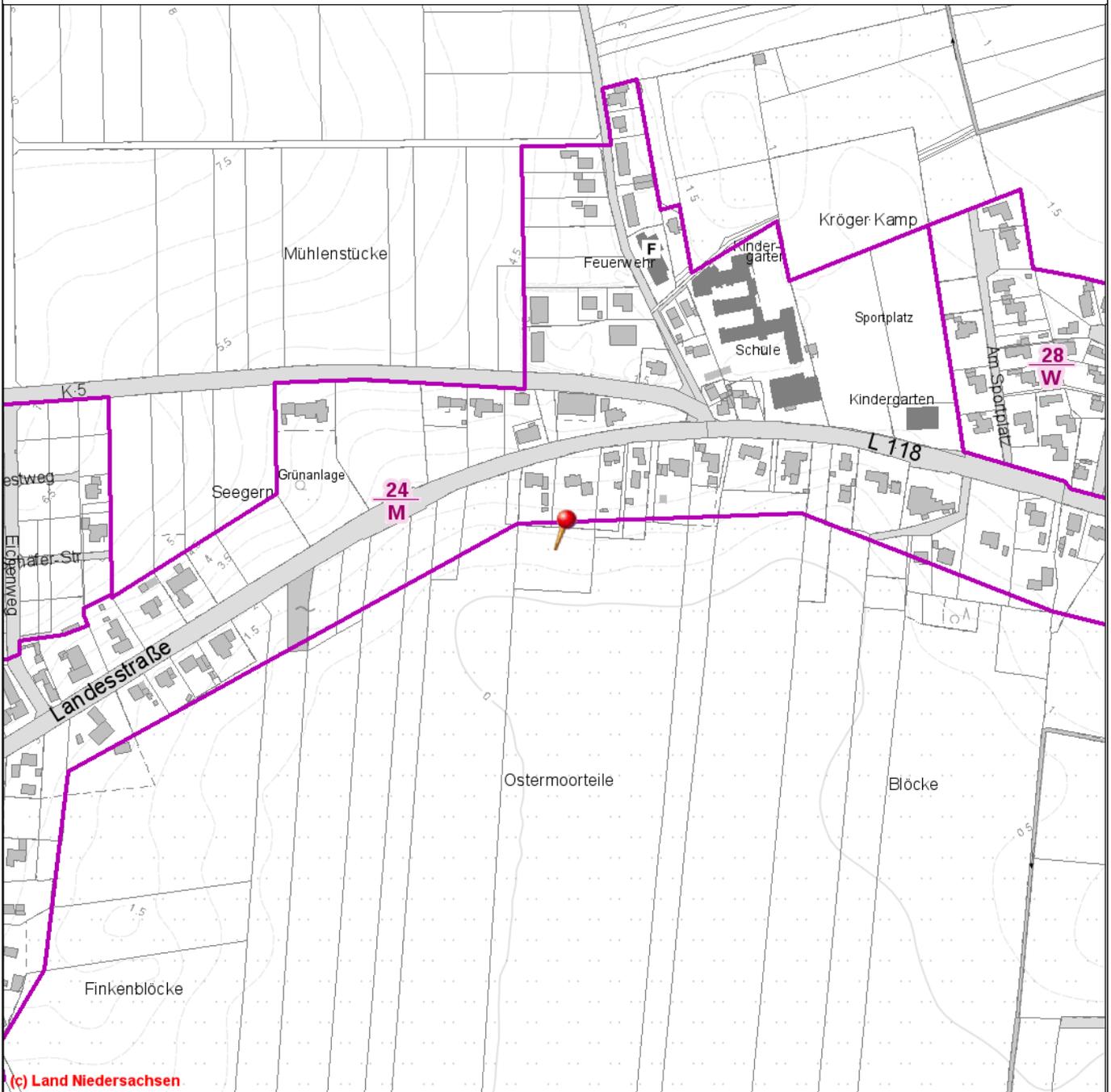
Stichtag: 31.12.2014

Gemeinde: Wanna
Straße: Landesstrasse
Hausnummer: 32

Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position (in €/m²)

10 B (03203580)

M ASB f1200



(c) Land Niedersachsen

0 100 m 200 m

Maßstab: 1 : 5.000

Datum: 07.05.2015

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 03203580

Bodenrichtwert: 10 €/m²

Entwicklungszustand : Baureifes Land

Beitragssituation : erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei

Nutzung:

Art der Nutzung : gemischte Baufläche

Ergänzung zur Art der Nutzung : Außenbereich

Grundstücksfläche: 1200 m²

Umrechnungstabellen:

Umrechnung: 3215UD0002

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug

Landkreis Cuxhaven

Umrechnungstabelle: 0320002

Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. W f700)

Der Bodenwert von Grundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Baugrundstücks beeinflusst. Die nachfolgende Tabelle enthält Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen:

Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient		
200	1,17		
300	1,13	Beispiel:	
400	1,09		120
500	1,06	Bodenrichtwert	-----
600	1,03		W f700
700	1,00	Fläche des Richtwertgrundstücks	700 m ²
800	0,98		
900	0,95	individuelle Grundstücksfläche	900 m ²
1000	0,93		
1100	0,91		
1200	0,89	Bodenrichtwert (900 m ²)	120 €/m ² * 0,95
1300	0,88		----- = rd. 114 €/m ²
1400	0,86		1,00
1500	0,84		

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die 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 Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen 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 begründet 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 dargestellt.