

## Bewertung von Gemeinbedarfsflächen

<b>Bewertung von Grund und Boden ersatzweise zu aktuellen Bodenrichtwerten einschließlich Gemeinbedarfsabschläge bei Bezugnahme auf Bodenrichtwerte der (privaten) Umgebung</b>			
<b>Kontenart<sup>1</sup></b>	<b>Grundstücksart</b>	<b>Boden</b>	<b>Aufwuchs</b>
Grünflächen	Friedhöfe	1. Innerhalb der Ortslage: Bis 20 v. H. des durchschnittlichen Bodenrichtwertes umliegender Grundstücke. 2. Außerhalb der Ortslage: 1,5 bis 2,5-facher Ansatz des landwirtschaftlichen Bodenwertes (sog. „begünstigtes“ Agrarland <sup>2</sup> ).	Pauschalierter Festwert in Höhe von 2 bis 3 v. H. des ermittelten Bodenwertes
Grünflächen	Parkanlagen	siehe Friedhöfe	siehe Friedhöfe
Grünflächen	Kleingartenanlagen, Gartenland	1. Dauerkleingärten nach Bundeskleingartengesetz 1,00 bis 5,00 EUR/m <sup>2</sup> . 2. andere Kleingärten und Erholungsgrundstücke: 2,00 bis 15,00 EUR/m <sup>2</sup> .	siehe Friedhöfe
Grünflächen	Sportflächen, Freibäder und Freizeitanlagen	1. Innerhalb der Ortslage: 10 - 25 v. H. des durchschnittlichen Bodenrichtwertes umliegender Grundstücke. 2. Außerhalb der Ortslage: 2 bis 5-facher Ansatz des landwirtschaftlichen Bodenwertes.	kein Ansatz
Grünflächen	Wasserflächen, Teiche, Bäche, Seen, Gräben, Weiher	0,10 EUR/m <sup>2</sup> .	kein Ansatz
Grünflächen	Naturschutzwürdige Flächen, Naturschutzgebiete	0,20 bis 0,50 EUR/m <sup>2</sup> .	Kein Ansatz für Aufwuchs, Waldbewertung siehe Anlage 2
Grünflächen	Unland, Brachflächen, Deponien, Halden	Pauschalierter Wertansatz in Höhe von 0,10 EUR/m <sup>2</sup> .	kein Ansatz
Ackerland		Bodenrichtwert, hilfsweise durchschnittlich ausgewiesener Kaufpreis.	kein Ansatz
Wald, Forste		0,10 bis 0,50 EUR/m <sup>2</sup> .	vgl. Anlage 2
Sonstige	Rohbau- und	Bodenrichtwert, hilfsweise 25 bis 60 v. H.	kein Ansatz

<sup>1</sup> Ggf. sind andere Zuordnungen als zu den jeweilig genannten Kontenarten möglich. Maßgeblich ist ausschließlich die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zuordnungsvorschriften zum Produktrahmen und Kontenrahmen sowie Muster für das neue kommunale Haushalts- und Rechnungswesen im Freistaat Sachsen (VwV Kommunale Haushaltssystematik – VwV KomHSys) vom 31. Juli 2012 (SächsABl. SD S. S 561) in der jeweils geltenden Fassung.

<sup>2</sup> Unter den Begriff „Begünstigtes Agrarland“ fallen landwirtschaftliche Flächen, die auf Grund ihrer Nähe zu bebauten Ortsteilen in der überschaubaren Zukunft auch anderen, als landwirtschaftlichen Zwecken dienen könnten und von denen anzunehmen ist, dass sie bei entsprechendem Bedarf möglicherweise in das Baugebiet einbezogen werden könnten. Derartige Flächen werden gegenüber dem reinen Agrarland in der Regel zu höheren Kaufpreisen gehandelt.

**Bewertung von Grund und Boden ersatzweise zu aktuellen Bodenrichtwerten einschließlich Gemeinbedarfsabschläge bei Bezugnahme auf Bodenrichtwerte der (privaten) Umgebung**

Kontenart <sup>1</sup>	Grundstücksart	Boden	Aufwuchs
unbebaute Grundstücke	werdendes Bauland	des durchschnittlichen Bodenrichtwertes umliegender Grundstücke.	
Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	Grundstücke für den Gemeinbedarf	1. Innerhalb der Ortslage: 10 bis 30 v. H. des durchschnittlichen Bodenrichtwertes umliegender Grundstücke. 2. Außerhalb der Ortslage: 5 bis 15 v. H. des durchschnittlichen Bodenrichtwertes umliegender Grundstücke.	kein Ansatz
Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	Grundstücke ohne Gemeinbedarfsnutzung	Bodenrichtwert, hilfsweise niedrigster Bodenrichtwert umliegender Grundstücke. Ggf. Einzelfallermittlung unter Einbeziehung Gutachterausschuss angezeigt, soweit Bodenrichtwerte nicht vorliegen bzw. nicht belastbar sind	kein Ansatz
Infrastrukturvermögen	Straßen, Plätze, Kreisverkehre, Fuß- und Radwege, Gleise, Schienen	20 v. H. des Bodenrichtwertes vergleichbarer unbebauter Grundstücke, jedoch mindestens 0,10 EUR je Quadratmeter und höchstens - 5 EUR in Gemeinden mit bis zu 10.000 EW, - 10 EUR in Gemeinden mit mehr als 10.000 EW und - 15 EUR in Gemeinden mit mehr als 100.000 EW.	kein Ansatz
Bauten auf fremdem Grund und Boden		Kein Ansatz! Es handelt sich vornehmlich um kommunalspezifische Betriebsvorrichtungen wie Transformatorengelände, Drucklegerstationen u. dgl., deren Einrichtung ein vertraglich gesichertes Recht (Miet- oder Pachtvertrag), ggf. in Verbindung mit einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit, zu Grunde liegt.	kein Ansatz

**Anwendungshinweise:**

- Die hier angegebenen Werte beruhen auf Beratung und Einschätzung von Mitgliedern sächsischer Gutachterausschüsse.
- Bodenrichtwertkarten für alle Landkreise und kreisfreien Städte werden von den örtlichen Gutachterausschüssen im Zweijahrestakt aktualisiert. Es sollte die am Bewertungsstichtag aktuellste Fassung verwendet werden.
- Werden die Bodenrichtwerte umliegender Grundstücke herangezogen, so ist sicherzustellen, dass nur die Bodenrichtwerte der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke benutzt werden.
- Bei der Bewertung von Grund und Boden sowie bei der Gebäudebewertung können die umfangreichen Erfahrungen der Gutachterausschüsse genutzt und in die Bewertungsarbeit einbezogen werden.