

Landratsamt Zwickau • 1470 • Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau

**LANDRATSAMT
AMT FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG UND
VERMESSUNG**

Ansprechpartner Frau Stark
Telefon 0375/440225600
E-Mail ale@landkreis-zwickau.de
Dienstszitz Gerhart-Hauptmann-Weg 1
08371 Glauchau
Aktenzeichen 1470

Ihr Schreiben vom 23.01.2023 an den Petitionsausschuss des Landkreises Zwickau

Sie reichten mit Schreiben vom 23.01.2023 eine Petition zur Problematik Bodenrichtwert im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform ein und sind der Ansicht, dass Ihr Grundstück 36/2 der Gemarkung Voigtlaide, im Zuge der Grundsteuerreform verändert worden sei. Das Flurstück 36/2 sei von Ihnen als landwirtschaftliche Fläche gekauft worden. Das Grundstück bestehe zu 50 % aus Blühwiese für Bienen und dazu stünden noch 20 Obstbäume darauf. Ebenso ein Hühnerstall und ein Schuppen. Diese Bauten seien ohne Fundamente und abrisstfähig. Sie könnten jederzeit entsorgt werden.

Dazu sind folgende Feststellungen getroffen worden:

Der Landkreis Zwickau ist für die Regelungen und Festsetzungen in Bezug auf die Grundsteuer nicht zuständig.

Im Zuge der Grundsteuerreform wurde im Freistaat Sachsen gesetzlich geregelt, die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch zur Ermittlung des Bodenwerts von nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Rahmen der Grundsteuer heranzuziehen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Zwickau ist zur Bestimmung von Bodenrichtwerten zuständig.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens in einem abgegrenzten Gebiet, der sog. Richtwertzone. Die jeweilige Bodenrichtwertzone umfasst Grundstücke, die in ihren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen, § 15 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert repräsentiert daher nicht den individuellen Wert eines bestimmten, einzelnen Grundstücks innerhalb dieser Zone.

Das Flurstück 36/2 steht zweifelsfrei im wirtschaftlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Wohngrundstück Thurmer Straße 22a und b, Flurstück 36/11, sichert dessen Bebaubarkeit und ist

LANDRATSAMT ZWICKAU

Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau • Telefon: 0375 4402-0 • Internet: www.landkreis-zwickau.de

Dienststellen des Landratsamtes Zwickau

Robert-Müller-Straße 4 - 8 • 08056 Zwickau
Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau
Stauffenbergstraße 2 • 08066 Zwickau
Königswalder Straße 18 • 08412 Werdau
Zum Sternplatz 7 • 08412 Werdau

Jägerstraße 2a • 09212 Limbach-Oberfrohna
Gerhart-Hauptmann-Weg 1 + 2 • 08371 Glauchau
Scherbergplatz 4 • 08371 Glauchau
Heinrich-Heine-Straße 7 • 08371 Glauchau
Dr.-Wilhelm-Külz-Platz 5 • 09337 Hohenstein-Ernstthal

Informationen zur elektronischen Kommunikation und Verschlüsselung sowie zum Datenschutz unter www.landkreis-zwickau.de/hinweise



damit der entsprechenden Zone zugeordnet. Über das Grundstück 36/2 verläuft unter anderem die zur Erschließung zwingend notwendige Zufahrt für das Flurstück 36/11.

Die Zonierung wurde mit Hilfe des Luftbildes überprüft. Daraus ergibt sich, dass der überwiegende Teil des Flurstückes 36/2 befestigt und teilweise mit diversen Bauten bestanden ist. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind Anpflanzungen (Hecken o.ä) vorhanden. Es handelt sich also nicht, wie von Ihnen dargestellt, um landwirtschaftliche Nutzfläche, vgl. § 201 BauGB.

Die Bezeichnung von Grundstücken in Kaufverträgen ändert die Einordnung von Flächen nach den einschlägigen Vorschriften nicht. Es handelt sich insoweit um private Rechtsbeziehungen.

Unabhängig von der Ermittlung des Bodenwertes hat die Einsicht in das Liegenschaftskataster der unteren Vermessungsbehörde folgendes ergeben:

Das Flurstück 36/2 der Gemarkung Voigtlaide entstand im Jahr 1991. Im zugehörigen Fortführungsnachweis 3953FN1 wurde für das Flurstück 36/2 die tatsächliche Nutzung „Gebäude- und Freifläche“ vergeben. Durch seitdem geänderte Vorschriften ergibt sich die aktuelle Eintragung der tatsächlichen Nutzung als „Wohnbaufläche“. Die tatsächliche Nutzung ist die zum Zeitpunkt der Erhebung vorgefundene Art der Inanspruchnahme der Erdoberfläche nach § 5 Abs. 4 Satz 2 Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatGDVO). Dies ist die baulich geprägte Fläche einschließlich der mit ihr im Zusammenhang stehenden Freiflächen (z. B. Haus-, Vor- und Ziergärten, Zufahrten, Stellplätze und Hofraumflächen), die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dient (Anlage 2 Seite 1 Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Führung des Liegenschaftskatasters (VwVLika)). Im Liegenschaftskataster sind drei nicht eingemessene Gebäude aus der Luftbilderfassung 2022 auf dem Flurstück Voigtlaide 36/2 vermerkt.

Der Gebäudebestand ist durch Offenlegung im Amtsblatt 003/2022 den betroffenen Flurstückseigentümern bekannt gemacht.

Über eine Verpflichtung zur Einmessung der Gebäude kann aufgrund fehlender Informationen zum Zeitpunkt der Errichtung keine Aussage getroffen werden.

Dazu erhalten Sie folgenden Hinweis:

Wurde ein Gebäude nach dem 24. Juni 1991 abgebrochen, neu errichtet, in seinen Außenmaßen wesentlich verändert, hat der Eigentümer unverzüglich, spätestens zwei Monate nach Abschluss der Maßnahme, die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf seine Kosten zu veranlassen, § 6 Abs. 3 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG).

Damit ist Ihre Aussage, dass das Grundstück im Zuge der Grundsteuerreform verändert worden sei, nicht nachvollziehbar.

Ihrer Petition kann daher nicht abgeholfen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Michaelis
Landrat