

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

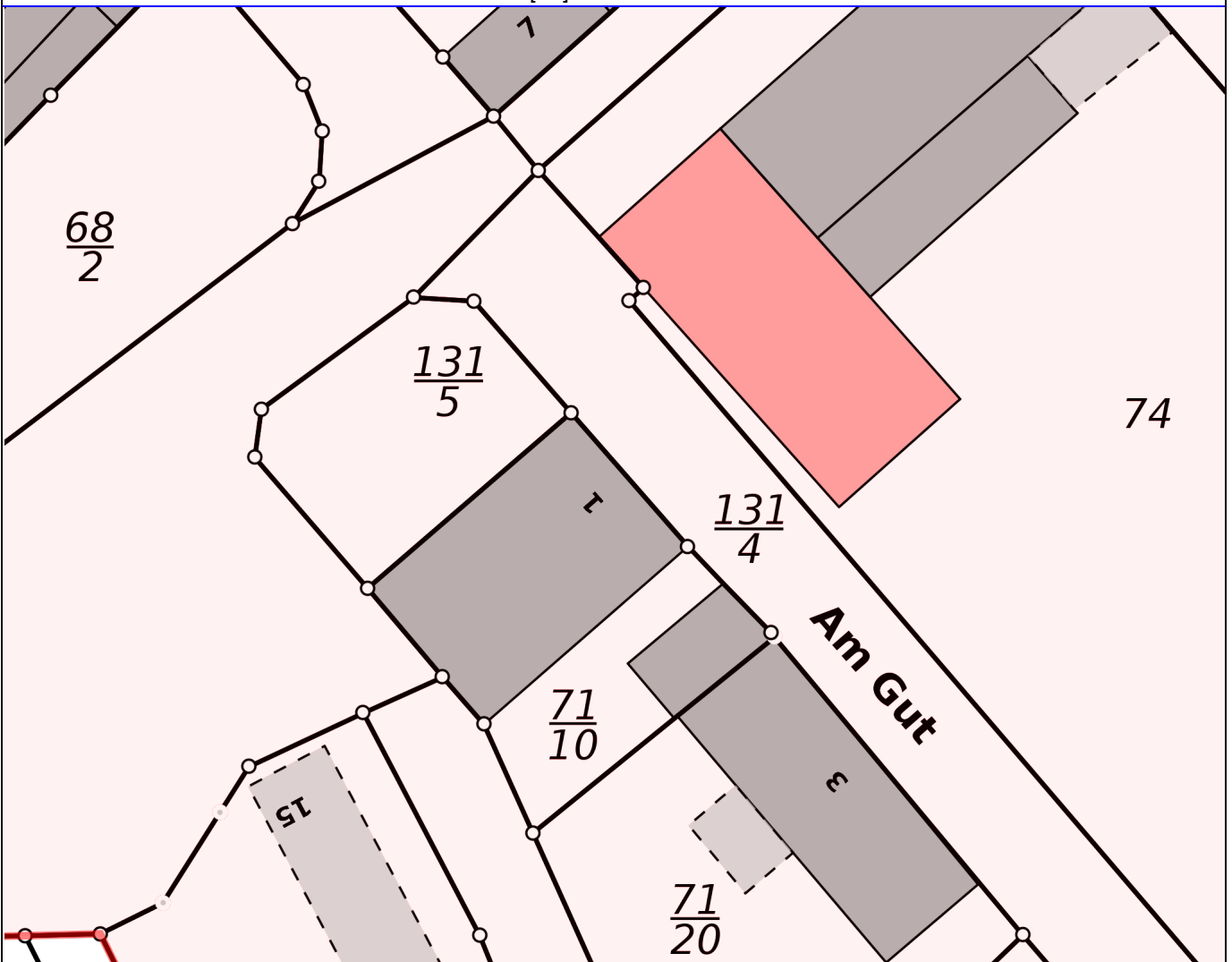
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Schloßberg 1, 99867 Gotha  
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

### Bodenrichtwertinformation

#### Übersicht Thüringen



|   |   |
|---|---|
| Gemeinde  | Nesselal  |
| Gemarkung   | Remstädt  |
| Bodenrichtwertnummer                              | 674190  |
| <b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>        | <b>40</b>   |
| Stichtag  | 01.01.2024  |
| Entwicklungszustand<br>abgabenrechtlicher Zustand | baureifes Land<br>erschließungsbeitragsfrei nach<br>BauGB und ThürKAG |
| Nutzungsart<br>ergänzende Nutzungsangabe          | Mischgebiet<br>Ein- und Zweifamilienhäuser                            |
| Bauweise  | offen   |
| Geschosszahl                                      | II  |
| Tiefe [m]   | 40  |
| Fläche [m <sup>2</sup> ]                          | 500   |



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:  
1 : 500

erstellt am:  
03.02.2025

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertinformation

Die Bodenrichtwertinformation beinhaltet den vom Nutzer ausgewählten Bodenrichtwert, die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sowie den dazugehörigen Kartenausschnitt. Die ausgewählte Bodenrichtwertzone ist durch eine Flächenfüllung hervorgehoben. Auf Grund der rechtlichen Bedeutung sind zusätzlich die Geltungsbereiche städtebaulicher Maßnahmegebiete abgebildet.



Bodenrichtwertzone



Sanierungsgebiet (San) bzw. Entwicklungsbereich (Entw)

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen erfolgt auf der Bodenrichtwert-Basiskarte, die jeweils zum Bodenrichtwert-Stichtag aus ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) abgeleitet und eingefroren wird. Der Inhalt der Bodenrichtwert-Basiskarte ist gegenüber der amtlichen Liegenschaftskarte reduziert, im Wesentlichen auf Flurstücke und Flurstücksnummern, Gebäude und Hausnummern sowie Straßennamen. Die Bodenrichtwert-Basiskarte stellt keinen amtlichen Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster dar und ersetzt diesen nicht.

Bei Bedarf kann der Nutzer in BORIS-TH für die Bodenrichtwertinformation eine von der Bodenrichtwert-Basiskarte abweichende Hintergrundkarte auswählen, z. B. „Luftbild“.

Der Bodenrichtwert 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 Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgröße, sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden in der Regel jedes zweite Kalenderjahr durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht. Auf Antrag der zuständigen Behörden werden Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen vom zweijährigen Turnus abweichenden Zeitpunkt ermittelt.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Bodenrichtwerte für baureifes Land werden in der Regel für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreie und abgabenfreie Grundstücke nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz ermittelt (frei nach BauGB und ThürKAG). Abweichend davon können Bodenrichtwerte mit den folgenden beitrags- und abgabenrechtlichen Zuständen ermittelt werden:

- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (frei nach BauGB)
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig nach Baugesetzbuch und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (pflichtig nach BauGB und ThürKAG)

Die Angabe des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes bezieht sich grundsätzlich auf die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen nach BauGB und deren Abrechnung nach BauGB und ThürKAG. Zukünftige Ausbaubeiträge nach ThürKAG sind davon ausgenommen.

Ab dem Stichtag 31.12.2014 handelt es sich bei ausgewiesenen Geschossflächenzahlen um die wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ (Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche) gemäß § 16 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). In Sanierungsgebieten, welche vor dem 31.12.2014 durch Satzungsbeschluss förmlich festgelegt worden sind, ist weiterhin die Geschossflächenzahl – GFZ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegeben.

## **Nutzungsbedingungen (Stand: 27.03.2024)**

Für die im Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH) abrufbaren Produkte und Informationen gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0).

Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die angebotenen Daten und Dienste können gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH [Jahr] genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse [www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2024, [www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

## **Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0**

- (1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen dieser „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ zulässig. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere
  - vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
  - mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
  - in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.
- (2) Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:
  - Bezeichnung des Bereitstellers nach dessen Maßgabe,
  - der Vermerk „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) sowie
  - einen Verweis auf den Datensatz (URI).

Dies gilt nur soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.

(3) Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.

## **Nutzungsbedingungen Hintergrundkartendienste basemap.de und TopPlusOpen**

Die Hintergrundkartendienste sind mit ihren Inhalten urheberrechtlich geschützt. Die integrierten Geodaten dürfen nicht separiert, extrahiert und eigenständig genutzt werden.

Für den Erwerb von Nutzungsrechten wenden Sie sich bitte an das Dienstleistungszentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie: <https://www.bkg.bund.de>