

## Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

(Stand: 31. Dezember 2006)

### 1. Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn besteht z.Z. aus folgenden Mitgliedern:

**Vorsitzender:** Stefan Leutelt (*Kreis Stormarn, Fachdienst Bauverwaltung*)

#### **Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Mitglieder:**

1. stv. Vors.: **Cornelia Weber** (*Vermessungsingenieurin, Katasteramt Elmshorn*)
2. stv. Vors.: **Nils-Kaspar Schell** (*Vermessungsingenieur, Katasteramt Lübeck*)
3. stv. Vors.: **Friedhelm Kiesler** (*Immobilienmakler*)

#### **Ehrenamtliche Mitglieder:**

**Armin Baghai** (*Sparkasse-Erschließungsgesellschaft Stormarn mbH & Co KG*)

**Sibylle Kircher** (*Immobilienmaklerin und öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige*)

**Hanns Boecking** (*Sachverständiger*)

**Hans-Udo Kofahl** (*Raiffeisenbank Südstormarn a. D.*)

**Horst Gibbesch** (*Immobilienmakler*)

**Frank Niehus** (*Finanzamt Stormarn*)

**Bernd Görtzen** (*Amt für ländliche Räume Lübeck*)

**Norbert Radünz** (*Immobilienmakler*)

**Kai Grundmann** (*Architekt*)



**Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn und Mitarbeiter/in der Geschäftsstelle** (von links): Cornelia Weber, Kai Grundmann, Jürgen Tamm, Norbert Radünz, Horst Gibbesch, Stefan Leutelt (Vorsitzender), Frank Niehus, Bernd Görtzen, Sibylle Kircher, Armin Baghai, Hans-Udo Kofahl, Nils-Kaspar Schell, Karen Teegen, Friedhelm Kiesler. Es fehlt: Hanns Boecking. Aufgenommen am 22.03.2007 (Fotografin: Anja Krause).

### 2. Gesetzliche Grundlagen

Die Bodenrichtwerte für den Kreis Stormarn werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2.141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 30. Juni 2004 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2004, Teil I Nr. 31, S. 1376) und gemäß §§ 14 ff der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom 06. Dezember 1989 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 19/1989 S. 181), zuletzt geändert am 16. August 2004 (GVOBl. Schl.-H. 2004, S. 333) ermittelt.

### 3. Allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte können nur durchschnittliche Lagewerte sein. Sie werden für den Wert des Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau, Zentrumslagen, Geschosswohnungsbau oder Gewerbegebiete, wobei Voraussetzung ist, dass die jeweilige Nutzung sich im Einklang mit bauplanungsrechtlichen Vorschriften befindet.

Es sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Bei der Bewertung bebauter Grundstücke wären je nach Art und Lage der vorhandenen Bebauung die Richtwerte unter Umständen zu modifizieren. Wenn im Einzelfall Abweichungen zu den Bezugsgrößen der Bodenrichtwerte (z.B. Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Zuschnitt, Lage) bestehen, ist eine individuelle Bewertung unumgänglich.

In größeren Bodenrichtwertzonen können zudem Zu- oder Abschläge auf die jeweiligen Richtwerte aufgrund unterschiedlicher Lagekriterien gerechtfertigt sein. Die Bodenrichtwerte beziehen sich ausschließlich auf durchschnittliche Lagen innerhalb einer Richtwertzone.

Für Geschosswohnungsbauten und Zentrumslagen liegt die für eine Fortschreibung der Bodenrichtwerte im Wege des Vergleichs erforderliche Anzahl von Kaufverträgen nicht vor. Die Bodenrichtwerte wurden daher hier mittels Regressionsgleichungen errechnet und auf diese Weise fortgeschrieben. Die diesem Verfahren zugrunde liegenden Rechenformeln wurden nicht vom Stormarner Immobilienmarkt abgeleitet, sondern aus strukturell ähnlichen Regionen in Deutschland übernommen, in denen ähnliche Marktverhältnisse bekannt sind. Sie ermöglichen die Ermittlung von Bodenrichtwerten aus der Ertragsfähigkeit von Grundstücken, auf denen die Jahresroherträge (Erträge ohne Abzug der Bewirtschaftungskosten) je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf der Basis der vermietbaren Flächen und der gegenwärtig erzielbaren Nettokaltmieten (je nach Nutzungsart für Wohnen und Läden) ermittelt wurden.

Mieterträge sind, abgesehen von den örtlichen Verhältnissen des Immobilienmarktes, wesentlich abhängig von der Lage des Objektes in der jeweiligen Richtwertzone bzw. in dem Ort sowie von Ausstattung / Bauart / Größe des Objekts / Raumzuschnitt der vermieteten Einheiten.

Zu- und Abschläge auf die auf dieser Grundlage ermittelten Bodenrichtwerte können daher im Einzelfall marktgerecht sein und sind nur im Rahmen eines individuellen Verkehrswertgutachtens festzustellen.

#### **4. Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau**

Die Bodenrichtwerte der Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau beziehen sich auf ortsüblich erschlossene und unbebaute Grundstücke. Die Basisgröße eines solchen Grundstückes liegt in der Regel bei ca. 600 m<sup>2</sup> oder ca. 800 m<sup>2</sup>, in den größeren Orten oder bei Richtwerten für Reihenhausgrundstücke liegt die Basisgröße z. T. auch etwas niedriger und in einigen ländlichen Regionen oder in besonderen Wohnlagen sogar etwas höher. Zu jedem Richtwert ist die gültige Basisgröße mit angegeben. Bei anderen Grundstücksgrößen wäre der Bodenrichtwert in der Regel zu modifizieren.

## 5. Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau

Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau beziehen sich auf erschlossene und unbebaute Grundstücke. Die angegebenen Bezugsgrößen (GFZ 0,8) weisen auf das Maß der baulichen Nutzung. Bei der Angabe *GFZ 0,8* handelt es sich um die Geschossflächenzahl im Sinne von § 20 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der Fassung des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 (BGBl. II S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466). Bei Wohnanlagen mit Eigentumswohnungen können u. U. andere Bodenwerte zum Tragen kommen.

Die als Grundlage zur Errechnung der Bodenrichtwerte herangezogenen Jahresroherträge je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (siehe auch Ziffer 3 oben) aus Wohnungsmieten wurden in jedem Ort auf der Basis des Modells eines 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks unabhängig von der Anzahl der Geschosse ermittelt. Bei einer GFZ von 0,8 ergab sich durchschnittlich nach Abzug eines Wandanteils von 20 % jeweils eine vermietbare Nettofläche von 640 m<sup>2</sup>.

## 6. Bodenrichtwerte in Zentrumsanlagen

Bei der auf den Seiten 10 – 20 als zentrumstypisch bezeichneten Nutzung handelt es sich um Wohn- und Geschäftshausgrundstücke.

Die Bodenrichtwerte wurden, soweit nicht ausreichend Vergleichswerte zur Verfügung standen, in Abhängigkeit von Ertragsmöglichkeiten aus Ladengeschäften und vom Maß der baulichen Nutzung nach anerkannten Bewertungsverfahren abgeleitet. Die bezeichneten Geschossflächen- und Geschosshzahlen sind in einem Kartenteil auf den Seiten 21 bis 35 angegeben.

Die Bodenrichtwerte für Zentrumsanlagen sind in dem Kartenteil auf den Seiten 21 bis 35 zusammengestellt. Diese Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschlossene Grundstücke. Die Ausweisungen in den Bodenrichtwertkarten für die Zentrumsanlagen haben folgende Bedeutungen:

z. B.:

<b>250 €/m<sup>2</sup></b>	=	<b>Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup></b>	
<b>II GFZ 1,0</b>		<b>Anzahl der Vollgeschosse</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>

Das Maß der Nutzung (z.B. GFZ 1,0) ist als durchschnittliche Geschossflächenzahl (§ 20 der Baunutzungsverordnung) für einen bestimmten Bereich zu verstehen. Einer planerischen Ausweisung wird hiermit nicht vorgegriffen. Maßgeblich für die Bebaubarkeit eines Grundstückes sind im allgemeinen Innenbereichssatzungen und Bebauungspläne in Verbindung mit den weiteren bauplanungsrechtlichen Vorschriften. Die Anzahl der Vollgeschosse (z. B II = 2 Vollgeschosse) bezeichnet nicht das höchstzulässige Maß gemäß Bebauungsplan, sondern die für die Ermittlung der Bodenrichtwerte herangezogene vorherrschende Geschosshzahl in dem jeweiligen Ort oder Ortsbereich.

## **7. Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten**

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen in Gewerbegebieten orientieren sich in vielen Fällen an den Verkaufspreisen der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft mbH Stormarn in Bad Oldesloe oder anderer Gewerbegrundstücksvermarkter. Diese Werte gelten nicht für zentrumsähnliche Nutzungen (z.B. Sondernutzung für den Einzelhandel) und für Geschossbürobauten; für diese Nutzungen hat der Ausschuss bislang keine Bodenwerte abgeleitet.

## **8. Umrechnung von Bodenrichtwerten auf andere Bezugsgrößen**

Hilfsweise können Bodenrichtwerte auf andere Bezugsgrößen unter Anwendung der nachstehenden Tabellen 1 und 2 erfolgen.

Die Tabelle 1 bietet die Möglichkeit, die Bodenwerte für unterschiedlich große Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues entsprechend umzurechnen. Diese Tabelle wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hannover im Jahre 1984 erarbeitet und kann nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses weitgehend auch heute noch im Kreis Stormarn angewendet werden. Zwei weitere Methoden zur Richtwertanpassung, die für begrenzte Bereiche in Norddeutschland entwickelt wurden und jüngeren Datums sind, sind genauso geeignet und führen zu nur unwesentlich abweichenden Ergebnissen. Diese auf die Autoren Schnoor, Hamburg, und Schubert, Bad Doberan, zurückgehenden Verfahren sind auf der Internet-Seite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn (siehe Seite 8) dargestellt.

Die Tabelle 2 ermöglicht eine Umrechnung in Bezug auf eine unterschiedliche Geschossflächenzahl. Diese Tabelle ist in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 1. März 2006 (veröffentlicht im Bundesanzeiger am 10. Juni 2006, Nr. 108 a) als Anlage 11 abgedruckt.

**Tabelle 1:**

Fläche in m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizienten	Fläche in m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizienten
250	154	900	103
300	142	950	102
350	136	1.000	100
400	129	1.050	98
450	125	1.100	97
500	122	1.150	96
550	118	1.200	93
600	115	1.250	92
650	113	1.300	91
700	111	1.350	90
750	109	1.400	89
800	107	1.450	88
850	104	1.500	87

**Tabelle 2:**

Geschoss- flächenzahl	Umrech- nungs- koeffizienten	Geschoss- flächenzahl	Umrech- nungs- koeffizienten	Geschoss- flächenzahl	Umrech- nungs- koeffizienten
0,4	0,66	1,1	1,05	1,8	1,36
0,5	0,72	1,2	1,10	1,9	1,41
0,6	0,78	1,3	1,14	2,0	1,45
0,7	0,84	1,4	1,19	2,1	1,49
0,8	0,90	1,5	1,24	2,2	1,53
0,9	0,95	1,6	1,28	2,3	1,57
1,0	1,00	1,7	1,32	2,4	1,61

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass beide vorstehenden Tabellen nicht vom Stormarner Immobilienmarkt abgeleitet wurden. Regionale Besonderheiten, die den Kreis Stormarn betreffen, konnten in diesen Umrechnungstabellen keine Berücksichtigung finden. Eigene Marktuntersuchungen für den Kreis Stormarn liegen zur Umrechnung von Bodenwerten auf andere Bezugsgrößen nicht vor. Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses führen die beiden vorstehenden Tabellen in vielen Bewertungsfällen im Kreis Stormarn zu marktgerechten Bodenwerten.

**Beispielsrechnung für die Tabelle 1 (Tabelle 2 analog):**

Es ist ein Einfamilienhausgrundstück zu bewerten, das eine Größe von 500 m<sup>2</sup> besitzt. Der in der Richtwertübersicht angegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf 800 m<sup>2</sup> große Grundstücke und beträgt 100,00 €/m<sup>2</sup>.

Bodenrichtwert	=	100,00 €/m <sup>2</sup>	
Bezugsgröße des Bodenrichtwertes	=	800 m <sup>2</sup>	(das entspricht gemäß Tabelle 1 einem Umrechnungskoeffizienten von 107)
tatsächliche Größe des zu bewertenden Grundstückes	=	500 m <sup>2</sup>	(das entspricht gemäß der Tabelle 1 einem Umrechnungskoeffizienten von 122)

Die Umrechnungskoeffizienten sind miteinander zu verknüpfen. Für das 500 m<sup>2</sup> große Grundstück ergibt sich folgender umgerechneter Bodenrichtwert:

$$100,00 \text{ €/m}^2 \times 122 \div 107 \approx 114,00 \text{ €/m}^2.$$

## 9. Bildung von Bodenrichtwertzonen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn hat für die Städte und größeren Gemeinden im Kreisgebiet verschiedene Bodenrichtwertzonen innerhalb eines Stadt- oder Gemeindegebietes festgelegt. Die Abgrenzungen zwischen verschiedenen Bodenrichtwertzonen sind am Ende dieser Richtwertübersicht auf den Seiten 36 bis 39 dargestellt. Andere Richtwertzonen ergeben sich aus der geographischen Beschreibung im nachstehenden Bodenrichtwerttext (Seiten 10 bis 20). Es sind die Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Richtwertzonen nicht als starre Grenzen zu verstehen. Grundstücke, die nahe der Grenze einer gebildeten Richtwertzone liegen, können bereits wertmäßig von der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden. Genaue Angaben ließen sich in einem solchen Fall nur im Rahmen einer individuellen Bewertung im Rahmen eines Gutachtens machen.

Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau beziehen sich jeweils auf das gesamte Gebiet einer Stadt oder Gemeinde, unabhängig von möglicherweise für andere Nutzungsarten gebildete Bodenrichtwertzonen.

## 10. Auskünfte

Für Fragen zu *Bodenrichtwerten* im Kreis Stormarn steht die

**Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn,  
Stormarnhaus Gebäude F, Mommsenstraße 14,  
23840 Bad Oldesloe,  
Tel.: 04531 / 160 – 485 (mo. – fr. vormittags)  
Fax: 04531 / 160 – 623  
Internet: [www.kreis-stormarn.de](http://www.kreis-stormarn.de)  
E-Mail: [info@kreis-stormarn.de](mailto:info@kreis-stormarn.de)**

zur Verfügung. Folgende Dienstleistungen können über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Zeit bezogen werden:

- ◆ Mündliche und schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten

- ◆ Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (anonymisierte Vergleichswerte)
- ◆ Individuelle Verkehrswertgutachten
- ◆ Grundstücksmarktbericht 2005.

Schriftliche Dienstleistungen sind kostenpflichtig. Zusätzlich können alle Bodenrichtwerte aus dem Kreis Stormarn sowie detaillierte Einzelwerte aus dem Stormarner Grundstücksmarktbericht online gegen Entgelt über die Internetseite [www.bodenrichtwerte.com](http://www.bodenrichtwerte.com) abgefragt werden (Lizenzierter Vertreiber: GSD Geographic Systems Dataservice, Am Dallenberg 43, 65594 Runkel/Schadeck).

Über die Internetseite [www.geoport.de](http://www.geoport.de) können ebenfalls Leistungen des Gutachterausschusses gegen Entgelt abgefragt werden (Lizenzierter Vertreiber: Inframation AG, Europaplatz 4 - 5, 44269 Dortmund).

Auf die Darstellung der Einzelwerte auf den o. a. Internetseiten hat der Gutachterausschuss keinen Einfluss. Die richtige Wiedergabe der Einzelwerte liegt ausschließlich im Zuständigkeitsbereich der Lizenznehmer.

## 11. Nächste Fortschreibung der Bodenrichtwerte

Die nächsten Bodenrichtwerte werden voraussichtlich zum Stichtag 31. Dezember 2008 ermittelt und können ca. ab April 2009 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgefragt werden.



Stefan Leutelt  
*Vorsitzender des Gutachterausschusses*



























































