

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

(Stand: 31. Dezember 2010)

1. Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

Vorsitzender:

Stefan Leutelt

Ehrenmitglied:

Hanns Boecking

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Mitglieder:

Cornelia Weber

Nils-Kaspar Schell

Friedhelm Kiesler

Ehrenamtliche Mitglieder:

Armin Baghai

Sibylle Kircher

Rainer Quast

Horst Gibbesch

Hans-Udo Kofahl

Norbert Radünz

Bernd Görtzen

Pamela Kruse

Dietmar Schaper

Kai Grundmann

Frank Niehus

Michael Wiebers

Geschäftsstelle:

Stefan Leutelt

Jürgen Tamm

Karen Teegen



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn mit Geschäftsstelle
(15.03.2011)**

Jeweils von links: **Vorne:** Horst Gibbesch, Karen Teegen, Stefan Leutelt, Cornelia Weber, Kai Grundmann, Hans-Udo Kofahl. **Mittlere Reihe:** Friedhelm Kiesler, Armin Baghai, Bernd Görtzen, Frank Niehus, Norbert Radünz, Rainer Quast, Sibylle Kircher. **Hinten:** Dietmar Schaper, Nils-Kaspar Schell, Michael Wiebers, Jürgen Tamm. Es fehlen: Hanns Boecking und Pamela Kruse. Fotograf: Anja Krause (Kreis Stormarn).

2. Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen für die Ermittlung von Bodenrichtwerten:

- § 196 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- §§ 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)

3. Allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Für die korrekte Anwendung von Bodenrichtwerten ist zu beachten:

Bodenrichtwerte

- sind durchschnittliche Lagewerte innerhalb einer Richtwertzone;
- gelten für den Wert des Grund und Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen;
- beziehen sich auf 1 m² Grundstücksfläche;
- wurden für verschiedene Nutzungsarten ermittelt, die unter Ziffer 4 dieser Erläuterungen aufgeführt sind;
- beziehen sich bei den Grundstücken der Nutzungsarten 4.1, 4.4, 4.5 und 4.6 auf ortsüblich erschlossene Grundstücke mit mittleren Lagequalitäten;
- sind aus den beim Gutachterausschuss registrierten Verkäufen unbebauter Grundstücke abgeleitet worden, in kaufpreisarmen Lagen sind analytische Methoden durchgeführt worden;
- können bei Bewertungen in Einzelfällen Zu- oder Abschläge erfahren, wenn das Bewertungsobjekt von den Bezugsmerkmalen des Bodenrichtwerts abweicht (z.B. Abweichungen bei Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Zuschnitt, Lage). In diesen Fällen könnte der Gutachterausschuss auf Wunsch auch eine individuelle Marktwertermittlung in Form eines Wertgutachtens durchführen.

4. Bodenrichtwerte für verschiedene Nutzungsarten

Bodenrichtwerte wurden für die folgenden Nutzungsarten ermittelt:

4.1. Individueller Wohnungsbau

4.1.1. Bauplätze für Einfamilienhäuser

4.1.2. Bauplätze für Doppelhaushälften

4.1.3. Bauplätze für Reihenhäuser

4.2. Gartenland

4.3. Bauerwartungsland

4.4. Gewerbeflächen

4.5. Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser

4.6. Bauplätze für Wohn- und Geschäftshäuser in Zentrumslagen

4.7. Agrarland

4.7.1. Ackerland

4.7.2. Grünland

4.7.3. begünstigtes Agrarland

4.7.4. beeinträchtigt Agrarland

4.1. Individueller Wohnungsbau

Den Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau liegen folgende Bezugsangaben zugrunde:

- ortsübliche Erschließung;
- durchschnittliche Lage innerhalb einer Richtwertzone;
- normal tragfähiger Baugrund ohne Bodenverunreinigungen;
- eingeschossig bebaubare Wohnbauflächen, bei Reihenhäusern auch zweigeschossig;
- durchschnittliche Grundstücksgrößen, -breiten und -tiefen (siehe nachstehende Tabelle):

		Bezugsgröße	mittlere Breite	mittlere Tiefe
4.1.1.	Einfamilienhaus	600 m ² *	18 m	33 m
4.1.2.	Doppelhaushälfte	350 m ²	10 m	35 m
4.1.3.	Reihenhaus	200 m ²	5,50 m	36 m

* sofern nicht in Ausnahmefällen abweichende Bezugsgrößen den Bodenrichtwerten zugeordnet werden

4.2. Gartenland

Bei Gartenland handelt es sich

- um den nicht bebaubaren Teil von übergroßen Einfamilienhausgrundstücken;
- um Grundstücksflächen , die bei Einfamilienhausbauplätzen (mit einer Bodenrichtwert-Bezugsgröße von 600 m²) über 1.000 m² hinausgehen (bis maximal 2.000 m²);
- um Grundstücksflächen , die bei Einfamilienhausbauplätzen (mit einer Bodenrichtwert-Bezugsgröße von 1.000 m²) über 1.500 m² hinausgehen (bis maximal 2.500 m²).

4.3. Bauerwartungsland

Zum Bauerwartungsland zählen Flächen,

- die für eine spätere Bebauung mit Wohn- und Gewerbebauten geeignet sind;
- für die ein Bebauungsplan aufgestellt wurde und für die eine Bebauung innerhalb von 5 Jahren realistisch zu erwarten ist.

4.4. Gewerbeflächen

Die Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete beziehen sich auf

- ortsüblich erschlossene Grundstücke;
- eine durchschnittliche Lage;
- Grundstücke für reine Gewerbebetriebe (ohne zentrumstypische Wohn- und Geschäftshausnutzung, ohne Bürobauten in Geschossbauweise, ohne Sondernutzung für den Einzelhandel);
- das gesamte Grundstück ohne Größenbeschränkung, wenn das gesamte Grundstück für die jeweilige Gewerbeausübung genutzt werden kann;
- auf eine ein- bis zweigeschossige gewerbliche Bebaubarkeit.

4.5. Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser

Die Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbaugrundstücke beziehen sich

- auf ortsüblich erschlossene Grundstücke;
- auf eine durchschnittliche Lage;
- auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 im Sinne von § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung;
- teilweise auch auf eine analytische Methodik auf der Grundlage von marktüblichen Nettokaltmieten aus dem Neubausektor.

•

4.6. Bauplätze für Wohn- und Geschäftshäuser in Zentrumslagen

Den Bodenrichtwerten für Bauplätze von Wohn- und Geschäftshäusern in Zentrumslagen liegen folgende Merkmale zugrunde:

- ortsüblich erschlossene Grundstücke;
- eine durchschnittliche Lage innerhalb einer Richtwertzone;
- Ladengeschäfte im Erdgeschoss, in den Geschossen darüber Wohnungen und/oder Büros;
- eine analytische Methode auf der Grundlage von marktüblichen Nettokaltmieten für Erdgeschossladenflächen mittlerer Größe.

Die Ausweisungen in den Bodenrichtwertkarten für die Zentrumslagen haben folgende Bedeutungen:

• **Beispiel:**

250 €/m ²		=	Bodenrichtwert in €/m ²	
II	GFZ 1,5		Anzahl der Vollgeschosse	Maß der baulichen Nutzung

- Bei den Angaben zum Maß der baulichen Nutzung handelt es sich um Bezugsgrößen zu Bodenrichtwerten, einer bauleitplanerischen Ausweisung wird nicht vorgegriffen.
- Maßgeblich für die Bebaubarkeit eines Grundstücks sind die bauleitplanerischen Festsetzungen der jeweiligen Gemeinde (z. B. in Bebauungsplänen oder Innenbereichssatzungen).

Die Bodenrichtwerte für Zentrumslagen sind in dem Kartenteil auf den Seiten ... bis ... zusammengestellt.

4.7. Agrarland

Agrarland liegt im Außenbereich im Sinne § 35 BauGB und ist für jedermann nicht bebaubar und wird wie folgt unterschieden in:

4.7.1 Ackerland

- Flächen zum Feldanbau von Getreide, Hülsen- und Hackfrüchten, Handels- und Gartengewächsen sowie Futterpflanzen;
- Bodengüte im Kreis Stormarn meist zwischen 30 und 60 Bodenpunkten;
- Mindestgröße von 10.000 m²;
- geradliniger Flächenzuschnitt mit wirtschaftlichen Bearbeitungsmöglichkeiten;
- geringe bzw. mittlere Entfernungen zur bebauten Ortslage und zu den Hofstellen.

4.7.2 Grünland

- Dauergrünlandflächen, die regelmäßig gemäht und/oder beweidet werden, insbesondere Wiesen, Streuwiesen und Weiden;
- Bodengüte im Kreis Stormarn meist zwischen 30 und 60 Bodenpunkten;
- Mindestgröße von 10.000 m²;
- geradliniger Flächenzuschnitt mit wirtschaftlichen Bearbeitungsmöglichkeiten;
- geringe bzw. mittlere Entfernungen zur bebauten Ortslage und zu den Hofstellen.

4.7.3 Begünstigtes Agrarland

- Ortsnahe Flächen im Außenbereich, die für außeragrарische Nutzungen in Frage kommen (z. B. Flächen für Sport, Freizeit und Kleingärten, Ausgleichsflächen und Flächen, die unmittelbar an eine bebaute Ortslage angrenzen);
- keine Mindestgröße.

4.7.4 Beeinträchtigttes Agrarland

- Nicht oder nur eingeschränkt kulturfähige und nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen im Außenbereich, Böschungen, ausgebeutete Kiesgruben, vernässte Flächen (Moore), Naturschutzflächen, Sukzessionsflächen, nicht kommerziell genutzte Wasserflächen sowie Holzungen (Waldflächen ohne Bewirtschaftung);
- keine Mindestgröße.

5. Umrechnung von Bodenrichtwerten auf andere Bezugsgrößen

5.1. Umrechnung von Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus auf andere Bezugsgrößen

- Die nachstehende Tabelle bietet die Möglichkeit, die Bodenwerte für unterschiedlich große Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues umzurechnen.
- Die Tabelle beruht auf den gemittelten Umrechnungskoeffizienten aus drei in Norddeutschland seit den 1980er Jahren unabhängig voneinander entwickelten Verfahren (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hannover; Schnoor, Hamburg; Schubert, Bad Doberan) zur Anpassung von Bodenrichtwerten an unterschiedliche Grundstücksgrößen.
- Die Umrechnungskoeffizienten sind zwar nicht vom Stormarner Immobilienmarkt abgeleitet worden, führen jedoch erfahrungsgemäß im Kreis Stormarn zu sachgerechten Ergebnissen für mit Einfamilienhäusern bebaubare Grundstücke **bis 1.000 m²** (bei Richtwertbezugsgrößen von 600 m²) bzw. **bis 1.500 m²** (bei Richtwertbezugsgrößen von 1.000 m²).
- Die Umrechnungskoeffizienten finden keine Anwendung bei größeren Grundstücken, die in mehrere kleine Bauplätze aufgeteilt werden können.

Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient	Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient
150	189	850	106
200	171	900	104
250	159	950	102
300	150	1.000	100
350	142	1.050	99
400	136	1.100	97
450	131	1.150	96
500	126	1.200	94
550	122	1.250	93
600	119	1.300	92
650	116	1.350	91
700	113	1.400	90
750	110	1.450	89
800	108	1.500	88

5.2 Umrechnung von Bodenrichtwerten auf abweichende Geschossflächenzahlen

- Die nachstehenden Umrechnungskoeffizienten ermöglichen eine Umrechnung auf im Einzelfall abweichenden Geschossflächenzahlen.
- Diese Tabelle ist auch in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 1. März 2006 (veröffentlicht im Bundesanzeiger am 10. Juni 2006, Nr. 108 a) als Anlage 11 abgedruckt.
- Die Umrechnungskoeffizienten sind nicht vom Stormarner Immobilienmarkt abgeleitet worden, führen erfahrungsgemäß aber auch in Stormarn meist zu marktgerechten Ergebnissen.
- Die Umrechnung ist sachgerecht bei Bauplätzen für Geschosswohnungsbauten bzw. Wohn- und Geschäftshäuser.

Geschossflächenzahl	Umrechnungskoeffizienten	Geschossflächenzahl	Umrechnungskoeffizienten	Geschossflächenzahl	Umrechnungskoeffizienten
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

5.3 Beispielsrechnung :

Anwendung der Tabelle in Abschnitt 5.1 für die Umrechnung eines Bodenrichtwertes auf eine andere Grundstücksgröße mit folgenden Eckdaten:

- Einfamilienhausbauplatz.
- Bodenrichtwert = 100 €/m² (= RW).
- Bezugsgröße für den Bodenrichtwert = 600 m² (= RB).
- Größe des Bewertungsgrundstücks = 450 m² (= GB).
- Der größenangepasste Bodenrichtwert ist zu ermitteln (= Rg).

Bodenrichtwert	=	100,00 €/m ²	= RW
Bezugsgröße des Bodenrichtwertes	=	600 m ²	(das entspricht einem Umrechnungskoeffizienten von 119 = RB)
tatsächliche Größe des zu bewertenden Grundstückes	=	450 m ²	(das entspricht einem Umrechnungskoeffizienten von 131 = GB)

- Der Bodenrichtwert (RW) wird wie folgt mit den Umrechnungskoeffizienten (RB und GB) verknüpft und führt zu folgendem größenangepassten Bodenrichtwert (Rg)
- $RW \times GB \div RB = Rg$
- $100 \text{ €/m}^2 \times 131 \div 119 \approx 110 \text{ €/m}^2$.
- Ergebnis: Bei einem Bodenrichtwert von 100 €/m² für ein 600 m² großes Basisgrundstück führt die Umrechnung auf eine Grundstücksgröße von 450 m² bei gleicher Nutzung zu einem größenangepassten Richtwert von 110 €/m².
- Die Umrechnung eines Bodenrichtwertes mit der Tabelle aus Abschnitt 5.2 erfolgt analog.

5.4 Umrechnung im Internet

Ein automatisierter Rechner zur Umrechnung auf andere Grundstücksgrößen (für Einfamilienhausbauplätze) bzw. auf andere Geschossflächenzahlen (für Bauplätze für Geschosswohnungsbauten sowie für Wohn- und Geschäftshäuser) ist im Internet unter:

<http://www.kreis-stormarn.de/kreis/fachbereiche/grundstueck/umrechnung.htm>
zu finden.

6. Bildung von Bodenrichtwertzonen

Für die gebildeten Bodenrichtwertzonen ist zu beachten:

- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn hat für alle Gemeinden im Kreisgebiet jeweils verschiedene Bodenrichtwertzonen festgelegt.
- Die Abgrenzungen zwischen verschiedenen Bodenrichtwertzonen in größeren Gemeinden sind am Ende dieser Richtwertübersicht auf den Seiten ... bis ... dargestellt. Alle gebildeten Richtwertzonen ergeben sich aus der geographischen Beschreibung im nachstehenden Bodenrichtwerttext (Seiten ... bis ...).
- Es sind die Abgrenzungen zwischen benachbarten Richtwertzonen für gleiche Nutzungsarten 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.

7. 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, eMail: 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 Verkehrswert- / Marktwertgutachten.
- Grundstücksmarktbericht 2009.

- Weitere Informationen unter:
www.kreis-stormarn.de/kreis/fachbereiche/grundstueck/.

Weitere Informationen zu Dienstleistungen:

- Schriftliche Dienstleistungen sind kostenpflichtig.
- Es können alle Bodenrichtwerte aus dem Kreis Stormarn sowie detaillierte Einzelwerte aus dem Stormarner Grundstücksmarktbericht online gegen Entgelt über die Internetseite www.bodenrichtwerte.com abgefragt werden (Lizenzierter Vertreter: GSD Geographic Systems Dataservice, Hauptstr. 67, 65614 Beselich-Obertiefenbach).
- Über die Internetseite www.geoport.de können ebenfalls Leistungen des Gutachterausschusses gegen Entgelt abgefragt werden (Lizenzierter Vertreter: 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.

8. Nächste Fortschreibung der Bodenrichtwerte

Die nächsten Bodenrichtwerte werden voraussichtlich zum Stichtag 31. Dezember 2012 ermittelt und können ca. **ab März 2013** in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgefragt werden.



Stefan Leutelt
Vorsitzender des Gutachterausschusses