

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

(Stand: 31. Dezember 2014)

1. Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn

Vorsitzender:

Stefan Leutelt

Ehrenmitglied:

Hanns Boecking

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Mitglieder:

Horst Gibbesch Friedhelm Kiesler Carola Krien Lars-Timo Voß

Ehrenamtliche Mitglieder:

Armin Baghai

Pamela Kruse

Dietmar Schaper

Kai Grundmann

Frank Niehus

Michael Wiebers

Malte Harms

Rainer Quast

Sibylle Kircher

Norbert Radünz

Geschäftsstelle:

Stefan Leutelt

Carola Krien

Karen Teegen



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn mit Landrat und Geschäftsstelle

Jeweils von links: **Sitzend:** Lars-Timo Voß, Stefan Leutelt, Dietmar Schaper, Carola Krien, Karen Teegen, Cornelia Weber, Antonia Schauland. **Stehend:** Rainer Quast, Michael Wiebers, Friedhelm Kiesler, Astrid Geist, Malte Harms, Kai Grundmann, Norbert Radünz, Armin Baghai, Landrat Klaus Plöger, Pamela Kruse, Horst Gibbesch, Frank Niehus, Sibylle Kircher. **Fotografin:** Ann-Katrin Mamat (Kreis Stormarn).

2. Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen für die Ermittlung von Bodenrichtwerten:

- § 196 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- § 10 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I, S. 639)
- § 14 Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten (GAVO) vom 16. Juli 2014 (GVObI. Schl.-H. Nr. 8 vom 31.07.2014, S. 158)

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, 4.6 und 4.7 auf ortsüblich erschlossene Grundstücke mit mittleren Lagequalitäten;
- sind aus den beim Gutachterausschuss registrierten Verkäufen unbebauter Grundstücke abgeleitet worden, in kaufpreisarmeren 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. Wohnbauflächen (W)

4.1.1. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (EFH)

4.1.2. Doppelhaushälften- und Reihenhausgrundstücke (DH, RH)

4.2. Private Grünfläche (PG = Gartenland übergroßer Ein- und Zweifamilienhaus-, Doppelhaushälften- und Reihenhausgrundstücke, nicht bebaubar)

4.3. Bauerwartungsland (E)

4.4. Gewerbegebietsgrundstücke (GE)

4.5. Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH)

4.6. Wohn- und Geschäftshausgrundstücke (WGH) in Zentren

4.7 Läden (LAD) außerhalb von Zentren

4.8. Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF)

4.8.1. Acker (A)

4.8.2. Grünland (GR)

4.8.3. Unland (UN), forstwirtschaftliche Flächen (FF)

4.8.4. sonstige Flächen (SF)

Alle ermittelten Bodenrichtwerte sind in der Bodenrichtwerttabelle (zu finden unter www.kreis-stormarn.de/kreis/fachbereiche/grundstueck/ / lfd. Nr. 2 / Aktuelle Bodenrichtwerte in Listenform für den Kreis Stormarn 2014) dargestellt.

4.1. Wohnbauflächen (W)

Den Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen (Ein- und Zweifamilienhaus- Doppelhaushälften- und Reihenhausgrundstücke) 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 | 300 m ² | 10 m | 30 m |
| 4.1.3. | Reihenhaus | 300 m ² | 5,50 m | 36 m |

* sofern nicht in Ausnahmefällen abweichende Bezugsgrößen den Bodenrichtwerten zugeordnet werden

4.2. Private Grünfläche (PG = Gartenland übergroßer Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, nicht bebaubar)

Bei privaten Grünflächen (Gartenland) handelt es sich um den nicht bebaubaren Teil von übergroßen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Grundstücken für Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Zu den privaten Grünflächen zählen folgende Grundstücksflächen:

- bei **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** (mit einer Bodenrichtwert-Bezugsgröße von 600 m²) über 1.000 m² hinausgehend (bis maximal 2.000 m²);
- bei **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** (mit einer Bodenrichtwert-Bezugsgröße von 1.000 m²) über 1.500 m² hinausgehend (bis maximal 2.500 m²);
- bei Grundstücken für **Doppelhaushälften und Reiheneindhäuser** über 400 m² hinausgehend (bis maximal 1.000 m²);
- bei Grundstücken für **Reihenmittelhäuser** über 300 m² hinausgehend (bis maximal 500 m²).

4.3. Bauerwartungsland (E)

Zum Bauerwartungsland zählen Flächen,

- für die ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wurde und für die eine Bebauung mit Wohn- bzw. Gewerbebauten innerhalb von 5 Jahren realistisch zu erwarten ist.

4.4. Gewerbegebietsgrundstücke (GE)

Die Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete beziehen sich auf

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

4.5. Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH)

Die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) 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 marktübli-

chen Nettokaltmieten aus dem Neubausektor.

4.6. Wohn- und Geschäftshausgrundstücke (WGH) in Zentren

Den Bodenrichtwerten für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke (WGH) in Zentren 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 der Bodenrichtwertübersicht für die Wohn- und Geschäftshausgrundstücke in Zentrumslagen haben folgende Bedeutungen:

Beispiel: 250 €/ 1,5 / II = Bodenrichtwert in €/m² / Maß der baulichen Nutzung / durchschnittliche Anzahl der Vollgeschosse

- Bei den Angaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Geschosshöhe handelt es sich um wertrelevante 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 geographische Lage der Zentrumszonen in den größeren Gemeinden ist in separaten Übersichtskarten dargestellt

4.7 Läden (LAD) außerhalb von Zentren

Die Bodenrichtwerte für Läden beziehen sich auf

- ortsüblich erschlossene Grundstücke;
- eine durchschnittliche Lage;
- Grundstücke für Verbrauchermärkte außerhalb von Zentren;
- das gesamte Grundstück ohne Größenbeschränkung, wenn das gesamte Grundstück für die jeweilige Einzelhandelsnutzung zur Verfügung steht;
- eine eingeschossige gewerbliche Bebaubarkeit.

4.8. Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF)

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft liegen im Außenbereich im Sinne § 35 BauGB und sind für jedermann nicht bebaubar. Es wird unterschieden in Acker (A), Grünland (GR), in Unland (UN) / forstwirtschaftliche Flächen (F) und sonstige Flächen (SF). Die Ermittlung der Bodenrichtwerte dieser unterschiedlichen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft unterliegt folgenden Eckdaten:

4.8.1 Acker (A)

- 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.

4.8.2 Grünland (GR)

- 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.

4.8.3 Unland (UN) / fortwirtschaftliche Flächen (F)

- 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.

4.8.4 Sonstige Flächen (SF)

- Ortsnahe Flächen im Außenbereich, die auch 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.

5. Umrechnung von Bodenrichtwerten auf andere Bezugsgrößen

5.1. Umrechnung von Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenhäuser auf andere Bezugsgrößen

- Die nachstehende Tabelle bietet die Möglichkeit, die Bodenwerte für unterschiedlich große Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 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 **Ein- / Zweifamilienhäusern** bebaubare Grundstücke **bis 1.000 m²** (bei Richtwertbezugsgrößen von 600 m²) bzw. **bis**

1.500 m² (bei Richtwertbezugsgrößen von 1.000 m²).

- Bei Grundstücken für **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** (Richtwertbezugsgröße 300 m²) kann eine Umrechnung der Bodenrichtwerte **bis 400 m²** erfolgen, bei **Reihenmittelhausgrundstücken bis 300 m²**.
- Die Umrechnungskoeffizienten finden keine Anwendung bei größeren Grundstücken, die in mehrere kleine Bauplätze aufgeteilt werden können.

| Grundstücksgröße in m ² | Umrechnungs- koeffizient | Grundstücksgröße in m ² | Umrechnungs- koeffizient |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| 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 |
| | Umrechnungsbereich für alle Ein- und Zweifamilien-, Doppelhaushälften- sowie Reihenmittelhaus- und Reihenendhausgrundstücke. | | |
| | Umrechnungsbereich für alle Ein- und Zweifamilien-, Doppelhaushälften- sowie Reihenendhausgrundstücke. | | |
| | Umrechnungsbereich für alle Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. | | |
| | Umrechnungsbereich nur für Ein- und Zweifamiliengrundstücke mit einer Richtwertbezugsgröße von 1.000 m ² . | | |

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 Mehrfamilienhaus- und Wohn- und Geschäftshausgrundstücken.

| Geschossflächenzahl | Umrechnungskoeffizient | Geschossflächenzahl | Umrechnungskoeffizient | Geschossflächenzahl | Umrechnungskoeffizient |
|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| 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 Bewertungsgrundstückes = 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 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke, Reihen- und Doppelhaushälftengrundstücke) bzw. auf andere Geschossflächenzahlen (für Mehrfamilienhaus- und Wohn- und Geschäftshausgrundstücke) 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 dargestellt. Alle gebildeten Richtwertzonen ergeben sich aus der geographischen Beschreibung in der Bodenrichtwertliste.
- 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 / 160–1485, Fax: 04531 / 160–1623, 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 2012, ab ca. April 2016 auch Grundstücksmarktbericht 2015.
- 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 AG, Lehmkauf 4, 65614 Beselich-Obertiefenbach).
- Über die Internetseite www.on-geo.de können ebenfalls Leistungen des Gutachterausschusses gegen Entgelt abgefragt werden (Lizenzierter Vertreter: On-Geo GmbH, Parsevalstr. 2, 99092 Erfurt).
- 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 2016 ermittelt und können ca. **ab März 2017** in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgefragt werden.

Stefan Leutelt
Vorsitzender des Gutachterausschusses