

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg



Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten Stand: 31.12.2018

Übersicht

1. Gesetzliche Grundlagen	2
2. Allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten	2
3. Abkürzungen und Angaben in der Bodenrichtwertkarte für baureifes Land	3
4. Darstellung der Richtwertangaben des betrachteten Grundstücks	4
5. Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (W-EFH)	4
6. Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau (W-MFH) und gemischte Bauflächen (M)	6
7. Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete (GE), gewerbliche Bauflächen (G) und für Sonderbauflächen (S)	7
8. Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	7
9. Bodenrichtwerte für sonstige Flächen	8
10. Auskünfte	8

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 des Baugesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung und gemäß § 14 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten sowie unter Berücksichtigung der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) alle 2 Jahre ermittelt. Die nächste Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt zum Stichtag 31.12.2020.

2. Allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 wurden vom Gutachterausschuss am 19.03.2019 beschlossen. Neben Bodenrichtwerten für bebautes und baureifes Land wurden ebenfalls Bodenrichtwerte für Grundstücksflächen sonstiger Nutzungsarten ermittelt.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungs- und Rohbauland sind nicht dargestellt. Derartige Bodenwerte können mit größeren Unsicherheiten behaftet sein, da sie von individuellen Gegebenheiten, insbesondere von der Wartezeit bis zur Baureife, abhängig sind.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Grund und Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit sowie hinsichtlich der Lage und der Größe 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).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Eine Beschreibung der Bodenrichtwert-Attribute ist im Abschnitt 3 zu finden.

Die in der Richtwertkarte enthaltenen Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht gleichzusetzen mit Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß BauGB und BauNVO. Maßgeblich für die Bebaubarkeit eines Grundstücks sind allgemein die Bebauungspläne in Verbindung mit den weiteren rechtlichen Vorschriften.

Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Bauland beziehen sich auf ortsüblich erschlossene Grundstücksflächen, für die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben werden.

In den Bodenrichtwerten sind üblicherweise grundstücksbezogene Anschlusskosten und Baukostenzuschüsse für Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen nach dem Kommunalabgabengesetz nicht enthalten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg hat für das Stadtgebiet verschiedene Bodenrichtwertzonen festgelegt, deren Abgrenzungen in der Richtwertkarte dargestellt sind. Dabei sind die Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Richtwertzonen nicht als starre Grenzen zu verstehen. Grundstücke, die nahe der Grenze einer gebildeten Wertzone liegen, können bereits wertmäßig von der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden. Weiterhin ist zu beachten, dass sich viele tief geschnittene Grundstücke über mehrere Richtwertzonen erstrecken. Diese Fälle sind vorwiegend in der Straße „Holm“, Große Straße, Norderstraße, St.-Jürgen-Straße und in der Johannisstraße vorzufinden.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück der betreffenden Richtwertzone in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. auch Erschließungszu-

stand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt (insbesondere Grundstücksbreite, -tiefe und -größe), bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. In diesem Fall ist der grundstücksspezifische Bodenwert sachverständig zu ermitteln. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Bei **förmlich festgelegten Sanierungsgebieten** (§§ 136 ff BauGB) ist angegeben, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungsunbeeinflussten (SU) oder den sanierungsbeeinflussten (SB) Grundstückszustand bezieht.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich ohne Wertbeeinträchtigungen durch mögliche Altlasten und bezogen auf eine durchschnittliche Bodenbeschaffenheit (Tragfähigkeit) ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks, und flächenhafte Auswirkungen von Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

3. Abkürzungen und Angaben in der Bodenrichtwertkarte für baureifes Land

Der Richtwert wird durch eine ganze Zahl angegeben; sie gibt den Wert in €/m² an.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, der Erschließungszustand und weitere Angaben werden entsprechend der Anlage 1 zur Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) folgendermaßen dargestellt.

Abkürzung	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
B	baureifes Land		
W		Wohnbaufläche	
M		gemischte Baufläche	
G		gewerbliche Baufläche	
GE		Gewerbegebiet	
S		Sonderbaufläche	
GB		Baufläche für Gemeinbedarf	
EFH			Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH			Mehrfamilienhäuser
BH			Bürohäuser
BI			Bildungseinrichtungen
EKZ			Einkaufszentren
FZT			Freizeit und Touristik
WO			Wochenendhäuser
FLB*			Flughafen (Baufläche)
RCY*			Recyclinghof
VE*			Ver- und Entsorgungsanlagen

Die mit „*“ gekennzeichneten Abkürzungen wurden als regionalspezifische Bezeichnungen (Flensburg) ergänzend zu den Angaben der Anlage 1 der BRW-RL aufgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der Definition in der Bodenrichtwertrichtlinie beschrieben durch:

die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), (Dezimalzahl)

z. B. 0,7: Geschossfläche = 70% der Grundstücksfläche

Größe des Bodenrichtwertgrundstücks:

z. B. 600: Grundstücksfläche = 600 m²

In **förmlich festgelegten Sanierungsgebieten** wird durch die Sanierungszusätze „SU“ bzw. „SB“ folgendes beschrieben:

SU: Der Bodenrichtwert ist sanierungsunbeeinflusst.

SB: Der Bodenrichtwert ist sanierungsbeeinflusst.

4. Darstellung der Richtwertangaben des betrachteten Grundstücks

Die Bodenrichtwerte für ein ausgewähltes Grundstück werden im eingeblendeten Rechteck in folgender Form dargestellt:

Beispiel:

80 / W EFH

Bodenrichtwert in Euro/m² / Art der Nutzung, Ergänzung zur Art der Nutzung.

Weitere wertbeeinflussende bzw. beschreibende Merkmale, wie z. B. auch die Bezugsgröße des Richtwertgrundstücks (Grundstücksgröße oder wertrelevante GFZ als Maß der baulichen Nutzung), erhalten Sie durch einen Klick in die gewählte Richtwertzone. Falls keine Bezugsgröße angegeben wird, bezieht sich der jeweilige Bodenrichtwert auf eine durchschnittliche ortsübliche Grundstücksgröße bzw. auf ein durchschnittliches Maß der baulichen Nutzung.

5. Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (W-EFH)

Die Bodenrichtwerte für Einfamilienhausgebiete in Flensburg beziehen sich i. d. R. auf baureife, ortsüblich erschlossene Grundstücke, die mit freistehenden Häusern bebaut sind bzw. bebaut werden können. Die Basisgröße eines solchen Grundstücks liegt zumeist bei 500 bis 800 m² (Ø 650 m²).

Umrechnungskoeffizienten (UK) für unterschiedliche Grundstücksgrößen

Weicht die Größe eines zu bewertenden Grundstücks von der Bezugsgröße des Bodenrichtwertes ab, so ist für die Bodenwertfindung i. A. eine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich. Die folgende Tabelle 1 bietet die Möglichkeit, die Bodenrichtwerte für Einzelhausgrundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) auf andere Grundstücksgrößen umzurechnen. Die Umrechnungskoeffizienten wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg ermittelt.

Tab. 1: UK für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke			
Fläche (m²)	UK	Fläche (m²)	UK
300	1,18	800	0,95
350	1,14	850	0,94
400	1,11	900	0,93
450	1,08	950	0,92
500	1,06	1000	0,91
550	1,04	1050	0,90
600	1,02	1100	0,89
650	1,00	1150	0,88
700	0,98	1200	0,87
750	0,97		

Umrechnungsbeispiel:

Bodenrichtwert:	100,- €/m²
Bezugsgröße des Richtwerts:	750 m²
Umrechnungskoeffizient (750 m²):	0,97
tatsächliche Grundstücksgröße:	600 m²
Umrechnungskoeffizient (600 m²):	1,02
umgerechneter Bodenrichtwert bei 600 m² Grundstücksgröße:	$(100,- \text{ €/m}^2 / 0,97) \times 1,02 = \text{rd. } 105,- \text{ €/m}^2$

Eine Umrechnung des Bodenwertes zwischen unterschiedlichen Grundstücksgrößen ist nicht unbeschränkt möglich. Dieses gilt insbesondere für große Grundstücke, bei denen eine Teilung mit der Möglichkeit einer weiteren Bebauung möglich ist, oder bei denen neben der bebaubaren Fläche noch in erheblichem Umfang Freiflächen vorhanden sind.

Bei Grundstücken mit außergewöhnlichen Lagequalitäten wird empfohlen, die Anwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten kritisch zu prüfen. Möglicherweise sind weitere Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die o. g. Umrechnungskoeffizienten sind für typische Doppelhaushälften- und Reihenhausgrundstücke (DHH, RH) nicht anwendbar, da diese Grundstücke kleiner sind und i. A. höhere Grundstücksausnutzungen sowie höhere Quadratmeterpreise aufweisen. Falls für diese Grundstücksart kein Bodenrichtwert ausgewiesen ist, kann für Grundstücksgrößen zwischen 150 und 350 m² ein angemessener Bodenwert ausgehend vom Bodenrichtwert eines Einzelhausgrundstücks hilfsweise wie folgt ermittelt werden:

- Der Bodenrichtwert des Einzelhausgrundstücks ist zunächst mittels der in Tabelle 1 aufgeführten UK auf die Bezugsgröße 650 m² umzurechnen.
- Der zuvor angepasste Bodenrichtwert wird anschließend mit den UK der Tabelle 2 auf die Größe eines Grundstücks einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses umgerechnet.

Tab. 2: UK für DHH- und RH-Grundstücke	
Fläche (m²)	UK
150	1,30
200	1,25
250	1,20
350	1,15
650	1,00

6. Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau (W-MFH) und gemischte Bauflächen (M)

Die Bodenrichtwerte für Bauflächen des Geschosswohnungsbaus und für gemischte Bauflächen (M) beziehen sich ebenfalls auf ortsüblich erschlossene Grundstücke. In den beschreibenden Merkmalen der Bodenrichtwerte sind neben der Art der baulichen Nutzung i. A. mittlere lagetypische Geschossflächenzahlen (Bezugsgrößen als Maß der baulichen Nutzung) angegeben. Hierbei handelt es sich um sog. wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ).

In der Bodenrichtwertrichtlinie ist die wertrelevante Geschossflächenzahl folgendermaßen definiert:

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses und
 - die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darrüberliegenden Vollgeschosses
- zu berechnen.

Somit ist die WGFZ nicht gleichzusetzen mit der planungsrechtlich zulässigen GFZ.

Umrechnungskoeffizienten (UK) für unterschiedliche wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ)

Für die Umrechnung von Bodenwerten bei unterschiedlichen WGFZ können hilfsweise die in „Sprengnetter: Markdaten und Praxishilfen“ angegebenen Koeffizienten verwendet werden. Sie sind für Mehrfamilienhaus-Wohnbauland im abgabenfreien Zustand in Städten mit bis zu 100.000 Einwohnern anwendbar.

WGFZ	UK	WGFZ	UK
0,4	0,76	1,8	1,32
0,5	0,80	1,9	1,36
0,6	0,84	2,0	1,41
0,7	0,88	2,1	1,45
0,8	0,92	2,2	1,49
0,9	0,96	2,3	1,53
1,0	1,00	2,4	1,57
1,1	1,04	2,5	1,61
1,2	1,08	2,6	1,65
1,3	1,12	2,7	1,69
1,4	1,16	2,8	1,73
1,5	1,20	2,9	1,77
1,6	1,24	3,0	1,81
1,7	1,28		

Der im Abschnitt 5 beschriebene Grundsatz, dass bei außergewöhnlich großen Grundstücken geprüft werden muss, ob die zur Verfügung stehende Fläche insgesamt für eine Bebauung erforderlich ist, oder Freiflächen vorhanden sind, die gesondert zu bewerten sind, gilt auch hier.

Umrechnungsbeispiel:

Bodenrichtwert:	110,- €/m ²
WGFZ als Bezugsgröße des Richtwerts:	0,8
Umrechnungskoeffizient (WGFZ 0,8):	0,92
tatsächliche WGFZ:	1,1
Umrechnungskoeffizient (WGFZ 1,1):	1,04
umgerechneter Bodenrichtwert bei einer WGFZ 1,1: (110,- €/m ² / 0,92) x 1,04 = rd. 124,- €/m ²	

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorstehende Tabelle 3 auf einer bundesweiten Untersuchung beruht. Regionale Besonderheiten, welche die Stadt Flensburg betreffen können, wurden dabei nicht berücksichtigt.

7. Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete (GE), gewerbliche Bauflächen (G) und für Sonderbauflächen (S)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ortsüblich erschlossene Grundstücke in Gewerbegebieten und Sonderbauflächen. Bezugsgrößen für Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten sind nicht angegeben, da bislang keine Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße bzw. Geschossflächenzahl festgestellt werden konnte.

8. Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Zu den landwirtschaftlichen Grundstücksflächen gehören ebenfalls Grundstücke, die für Erwerbsgartenbau nutzbar sind.

Der in der Richtwertkarte für **landwirtschaftliche Flächen** ohne Berücksichtigung des Erwerbsgartenbaus angegebene Bodenrichtwert von 3,25 €/m² ist folgendermaßen zu verstehen:

Der Bodenwert von 3,25 €/m² bezieht sich auf Flächen, die gemäß Bodenschätzungsergebnisse als Ackerland klassifiziert wurden. Der durchschnittliche Bodenwert für Grünland in Flensburg ist rd. 25% geringer als der Ackerlandpreis. Der Bodenrichtwert für Grünland liegt bei 2,40 €/m². Eine Abhängigkeit des Bodenwertes von den Bodenschätzungsergebnissen (Bodenpunkten) konnte in Flensburg nicht festgestellt werden.

Der Bodenrichtwert von 1,00 €/m² für **forstwirtschaftliche Flächen** bezieht sich nur auf den Grund und Boden ohne Berücksichtigung des Baumbestandes (Holzvorrates).

Die Art der Grundstücksnutzungen wird folgendermaßen bezeichnet:

Abkürzung	Entwicklungszustand	Art der Nutzung
LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	
LW		landwirtschaftliche Fläche
F		forstwirtschaftliche Fläche
EGA		Erwerbsgartenanbaufläche

9. Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

In der Richtwertkarte sind Bodenwerte angegeben für Grundstücksflächen, die im Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg als Grünflächen unterschiedlicher Art dargestellt sind.

Für Grünflächen im äußeren Bereich des Stadtgebiets beträgt der Bodenrichtwert im Allgemeinen 2,40 €/m² und im inneren Stadtbereich im Allgemeinen 5,00 €/m².

Ferner ist ein Bodenrichtwert von 5 €/m² angegeben für Grundstücksflächen, für die in einigen Bebauungsplänen als Nutzung „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“ festgelegt ist.

Die Art der Grundstückerwerbungen wird folgendermaßen bezeichnet:

Abkürzung	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Hinweis
SF	sonstige Flächen			
PG		private Grünfläche		
KGA		Kleingartenfläche		
SPO		Sportflächen		
FH		Friedhof		
GF		Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)		
SN		Sondernutzungsfläche		Photovoltaik
OEG*		Gemeinbedarfsfläche	öffentliche Grün- fläche	

Die mit „*“ gekennzeichnete Abkürzung wurde als regionalspezifische Bezeichnung (Flensburg) ergänzend zu den Angaben der Anlage 1 der BRW-RL aufgenommen.

10. Auskünfte

Für Fragen zu den Bodenrichtwerten in der Stadt Flensburg stehen Ihnen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Schleswiger Straße 66

24941 Flensburg

Tel. 0461/5046-150

Telefax: 0461/5046-100

E-Mail: Gutachterausschuss-Flensburg@LVermGeo.LandSH.de

Rebekka Rehfeldt-Empen Tel. 0461/5046-401

Johannes Matthiesen Tel. 0461/5046-302

Harald Täge Tel. 0461/5046-326

zur Verfügung.