

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg

## Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten Stand: 01.01.2022

### Inhaltsverzeichnis:

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. Individueller Wohnungsbau (W EFH).....	4
6. Geschosswohnungsbau (W MFH), gemischte Bauflächen (M), Kerngebiete (MK)....	6
7. Gewerbegebiete (GE), gewerbliche Bauflächen (G) und Sonderbauflächen (S) .....	7
8. Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	7
9. Sonstige Flächen .....	8
10. Bodenrichtwerte in Gebieten, die dem Besonderen Städtebaurecht (§§ 136-191 BauGB) unterliegen .....	8
11. Auskünfte.....	8

## 1. Gesetzliche Grundlagen

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 13 bis 17 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) alle 2 Jahre ermittelt. Die nächste Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt zum Stichtag 01.01.2024.

## 2. Allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Die Bodenrichtwerte wurden am 16.02.2022 vom Gutachterausschuss beschlossen.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 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 (§ 16 Absatz 2 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Beschreibungen der Bodenrichtwertattribute sind in den Abschnitten 3, 8 und 9 zu finden.

Die Bodenrichtwerte für Bauland beziehen sich auf ortsüblich erschlossene Grundstücksflächen, für die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge 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.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgelegten Abgrenzungen zwischen den Bodenrichtwertzonen sind in der Richtwertkarte dargestellt. Dabei sind die Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Richtwertzonen nicht als starre Grenzen zu verstehen. Grundstücke, die nahe der Grenze einer Wertzone liegen, können bereits wertmäßig von der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden. Weiterhin ist zu beachten, dass sich tief geschnittene Grundstücke über mehrere Richtwertzonen erstrecken können. Diese Fälle sind vorwiegend in den Straßenzügen „Holm, Große Straße, Norderstraße, St.-Jürgen-Straße und Johannisstraße“ vorzufinden.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück der betreffenden Richtwertzone in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. auch Erschließungszustand, 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 durch Zu- oder Abschläge sachverständig zu ermitteln. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

**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 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.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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 €/m<sup>2</sup> an.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, der Erschließungszustand und weitere Angaben werden entsprechend der Anlage 5 zur ImmoWertV dargestellt.

Abkürzung	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
<b>B</b>	<b>baureifes Land</b>		
W		Wohnbaufläche	
M		gemischte Baufläche	
MD		Dorfgebiet	
MK		Kerngebiet	
G		gewerbliche Baufläche	
GE		Gewerbegebiet	
S		Sonderbaufläche	
SO		sonstige Sondergebiete	
GB		Baufläche für Gemeinbedarf	
EFH			Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH			Mehrfamilienhäuser
WGH			Wohn- und Geschäftshäuser
BH			Bürohäuser
BI			Bildungseinrichtungen
EKZ			Einkaufszentren
FZT			Freizeit und Touristik
WO			Wochenendhäuser
ASB			Außenbereich
FLB*			Flughafen (Baufläche)
RCY*			Recyclinghof
VE*			Ver- und Entsorgungsanlagen

Die mit „\*“ gekennzeichneten Abkürzungen wurden als regionalspezifische Bezeichnungen (Flensburg) ergänzend zu den Angaben der Anlage 5 der ImmoWertV aufgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) (§ 16 Absatz 4 ImmoWertV) beschrieben, z. B. 0,7: Geschossfläche = 70% der Grundstücksfläche.

Größe des Bodenrichtwertgrundstücks:

z. B. 600: Grundstücksfläche = 600 m<sup>2</sup>

Der „Hinweis ASB“ bezieht sich auf folgenden Sachverhalt:

Aufgrund steuergesetzlicher Vorgaben wurden ebenfalls Bodenrichtwerte ermittelt für Wohn- und gemischt genutzte Grundstücke im Außenbereich, für die keine separaten Bodenrichtwertzonen ausgewiesen sind. Da sich diese neuen Bodenrichtwertzonen i.d.R. über ausgedehnte Bereiche erstrecken, können sich die Bodenwerte einzelner Grundstücke bei Verkehrswertermittlungen in größeren Wertspannen bewegen.

#### **4. Darstellung der Richtwertangaben des betrachteten Grundstücks**

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

Beispiel:

120 / W EFH

Bodenrichtwert in Euro/m<sup>2</sup> / Art der Nutzung, Ergänzung zur Art der Nutzung

Weitere 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 Bodenrichtwert auf eine in der betreffenden Richtwertzone vorherrschenden durchschnittlichen Grundstücksgröße bzw. auf ein dort bestehendes durchschnittliches Maß der baulichen Nutzung.

#### **5. Individueller 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 zwischen 500 und 800 m<sup>2</sup>. Auf Reihenhausgrundstücke bezogene Bodenrichtwerte werden über das Element „Bauweise: Reihenhäuser“ spezifiziert.

#### **Umrechnung von Bodenrichtwerten auf andere Grundstücksgrößen**

Weicht die Größe eines zu bewertenden Grundstücks von der Bezugsgröße des Bodenrichtwertes ab, so ist für die Bodenwertfindung im Allgemeinen 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.

Tabelle 1: Umrechnungskoeffizienten (UK) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Fläche (m <sup>2</sup> )	UK	Fläche (m <sup>2</sup> )	UK	Fläche (m <sup>2</sup> )	UK
350	1,14	700	0,98	1050	0,90
400	1,11	750	0,97	1100	0,89
450	1,08	800	0,95	1150	0,88
500	1,06	850	0,94	1200	0,87
550	1,04	900	0,93		
600	1,02	950	0,92		
650	1,00	1000	0,91		

Umrechnungsbeispiel:

Bodenrichtwert:	130 €/m <sup>2</sup>
Bezugsgröße des Richtwerts:	750 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient (750 m <sup>2</sup> ):	0,97
tatsächliche Grundstücksgröße:	600 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient (600 m <sup>2</sup> ):	1,02
Umrechnung des Bodenrichtwertes:	$(130 \text{ €/m}^2 / 0,97) \times 1,02 = 136,70 \text{ €/m}^2$
Bodenwert:	137 €/m <sup>2</sup>

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 im Allgemeinen höhere Grundstücksausnutzungen sowie höhere Quadratmeterpreise aufweisen. Falls für diese Grundstücksart kein Bodenrichtwert ausgewiesen ist, kann für Grundstücksgrößen zwischen 150 und 350 m<sup>2</sup> 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 Umrechnungskoeffizienten auf die Bezugsgröße 650 m<sup>2</sup> umzurechnen.

Anschließend wird der zuvor angepasste Bodenrichtwert mit den Umrechnungskoeffizienten der Tabelle 2 auf die Grundstücksgröße einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses umgerechnet.

Tabelle 2: Umrechnungskoeffizienten (UK) für Doppelhaushälften- und Reihenhausgrundstücke

Fläche (m <sup>2</sup> )	UK	Fläche (m <sup>2</sup> )	UK	Fläche (m <sup>2</sup> )	UK
150	1,36	250	1,26	350	1,17
200	1,31	300	1,21	650	1,00

## 6. Geschosswohnungsbau (W MFH), gemischte Bauflächen (M), Kerngebiete (MK)

Die Bodenrichtwerte der Bauflächen für den Geschossbau beziehen sich auf ortsüblich erschlossene Grundstücke. In den beschreibenden Merkmalen der Bodenrichtwerte sind neben der Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) als Bezugsgrößen angegeben.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl ist in § 16 Absatz 4 ImmoWertV folgendermaßen definiert:

Wird beim Maß der zulässigen baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind pauschal mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Die wertrelevante Geschossflächenzahl ist nicht gleichzusetzen mit der planungsrechtlich zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ).

### Umrechnungen von Bodenrichtwerten auf abweichende 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 und reines Gewerbebauland im abgabenfreien Zustand in Städten mit bis zu 100.000 Einwohnern anwendbar.

Tabelle 3: Umrechnungskoeffizienten (UK) für unterschiedliche wertrelevante GFZ

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

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.

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:	140 €/m <sup>2</sup>
WGFZ als Bezugsgröße des Richtwerts:	0,8
Umrechnungskoeffizient (WGFZ 0,8):	0,92
tatsächliche WGFZ:	1,1
Umrechnungskoeffizient (WGFZ 1,1):	1,04
Umrechnung des Bodenrichtwertes:	$(140 \text{ €/m}^2 / 0,92) \times 1,04 = 158,26 \text{ €/m}^2$
Bodenwert:	158 €/m <sup>2</sup>

## 7. Gewerbegebiete (GE), gewerbliche Bauflächen (G) und 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. Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind gemäß § 3 Absatz 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.

Eine Abhängigkeit des Bodenwertes von den Bodenschätzungsergebnissen (Bodenpunkten) konnte in Flensburg nicht festgestellt werden.

Der Bodenrichtwert von 1,20 €/m<sup>2</sup> 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
<b>LF</b>	<b>Flächen der Land- oder Forstwirtschaft</b>	
A		Acker
GR		Grünland
EGA		Erwerbsgartenanbaufläche
F		forstwirtschaftliche Fläche

## 9. Sonstige Flächen

In der Richtwertkarte sind ebenfalls Bodenrichtwerte angegeben für Grundstücksflächen, die im Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg als Grünflächen unterschiedlicher Art dargestellt sind. Die Art der Grundstücksnutzungen wird folgendermaßen bezeichnet:

Abkürzung	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
<b>SF</b>	<b>Sonstige Flächen</b>		
PG		private Grünfläche	
KGA		Kleingartenfläche	
FGA		Freizeitgartenfläche	
SPO		Sportflächen	
FH		Friedhof	
GF		Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)	
OEG*		Gemeinbedarfsfläche	öffentliche Grünfläche

Die mit „\*“ gekennzeichnete Abkürzung wurde als regionalspezifische Bezeichnung (Flensburg) ergänzend zu den Angaben der Anlage 5 der ImmoWertV aufgenommen.

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

## 10. Bodenrichtwerte in Gebieten, die dem Besonderen Städtebaurecht (§§ 136-191 BauGB) unterliegen

Die nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiete sind in der Richtwertkarte eingefärbt dargestellt. Weiterhin ist bei diesen Gebieten durch nachstehende Sanierungszusätze angegeben, ob sich die Bodenrichtwerte auf den sanierungsunbeeinflussten oder den sanierungsbeeinflussten Grundstückszustand beziehen.

SU = sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

SB = sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

## 11. Auskünfte

Für Fragen zu Bodenrichtwerten in der Stadt Flensburg steht Ihnen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
Graf-Zeppelin-Straße 20  
24941 Flensburg  
Tel.: 0461/5046-150  
Telefax: 0461/5046-100  
E-Mail: Gutachterausschuss-Flensburg@LVermGeo.LandSH.de  
zur Verfügung.