

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Stand: 31. Dezember 2012

1. Gesetzliche Grundlagen


Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 des Baugesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung, und gemäß §§ 14 ff. der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten in der jeweils geltenden Fassung alle 2 Jahre ermittelt.

2. Allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens, die für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf 1 m² unbebaute, ortsüblich erschlossene Grundstücksfläche, für die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz, sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben werden.

Üblicherweise sind hierbei grundstücksbezogene Anschlusskosten und Baukostenzuschüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen nach dem Kommunalabgabengesetz unberücksichtigt geblieben.

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Bodenrichtwerte (z. B. Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung) werden beim Digitalen Atlas über die Aktivierung der Info-Schaltfläche  angezeigt.

Dabei muss der Popup-Blocker ausgeschaltet sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck hat für das Stadtgebiet verschiedene Bodenrichtwertzonen festgelegt.

Die Abgrenzungen zwischen den Bodenrichtwertzonen sind in den Richtwertkarten dargestellt. Dabei sind die Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Richtwertzonen nicht als starre Grenzen zu verstehen. Grundstücke, die angrenzend an andere Wertzonen liegen, oder mehr der Struktur der angrenzenden Zone entsprechen, können Werte der benachbarten Richtwertzone aufweisen. Genaue Angaben ließen sich in

diesem Fall nur durch eine individuelle Bewertung im Rahmen eines Gutachtens machen.

Durch die Angabe von Art und Maß der baulichen Nutzung wird einer planerischen Ausweisung nicht vorgegriffen.

Maßgeblich für die Bebaubarkeit eines Grundstücks sind die Bebauungspläne in Verbindung mit den weiteren rechtlichen Vorschriften.

In den Sanierungsgebieten in der Lübecker Innenstadt beziehen sich die Bodenwerte auf den Zustand ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Anfangswert).

Sind in einer Richtwertzone mehrere Bodenrichtwerte für unterschiedliche Nutzungen angegeben, so ist der Bodenrichtwert, welcher der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks am nächsten kommt, als Ausgangswert zu nutzen.

In den Außenbereichen sind keine Bodenrichtwerte ausgewiesen. Für die Bewertung ist hier von dem Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnbauzone auszugehen, die Einschränkungen durch § 35 BauGB und die jeweilige Erschließungssituation sind entsprechend durch Abschläge zu berücksichtigen.

3. Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen(W) – Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)

Die Bodenrichtwerte der Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau beziehen sich auf ortsüblich erschlossene, unbebaute Grundstücke. Die Bezugsgröße liegt in der Regel bei 600 m², sofern es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH) handelt.

Bezieht sich der angegebene Bodenrichtwert auf eine andere Bezugsgröße, so ist diese angegeben. Im Innenstadtbereich gelten die Werte bis 250 m² ohne Umrechnungsfaktoren.

In Gebieten, in denen kein zusätzlicher Bodenrichtwert für Reihenhausgrundstücke mit einer Bezugsgröße von 250 m² angegeben wurde, kann der Bodenrichtwert für 600 m² Bezugsgröße um 10 -15% erhöht und auf 250m² Größe bezogen für Reihenhäuser verwendet werden.

4. Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen(W) – Mehrfamilienhäuser (MFH)

Die Bodenrichtwerte der Bauflächen für den Geschossbau beziehen sich auf ortsüblich erschlossene, unbebaute Grundstücke. Sofern keine wertbeeinflussenden Merkmale angegeben sind, ist der Richtwert auf eine ortsübliche Nutzung zu beziehen

5. Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen (M), teilweise untergliedert in Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK)

Die Bodenrichtwerte für gemischt genutzte Bauflächen beziehen sich auf ortsüblich erschlossene, unbebaute Grundstücke. Sofern keine wertbeeinflussenden Merkmale angegeben sind, ist der Richtwert auf eine ortsübliche Nutzung zu beziehen:

6. Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten für gewerbliche Bauflächen (G) und Sonderbauflächen (S)

Die Bodenrichtwerte für Gewerbe-/ Industrieflächen beziehen sich auf ortsüblich erschlossene, unbebaute Grundstücke. In den Gewerbegebieten sind Richtwerte für Gewerbeflächen und tlw. auch Richtwerte für Sonderbauflächen angegeben. Hierbei ist keine grundstücksscharfe Trennung vorgenommen worden. Die angegebenen Werte für Sonderbauflächen gelten nur für solche Grundstücke, für die gemäß einem Bebauungsplan eine solche Nutzung als zulässig erklärt ist.

7. Erläuterung zu den Abkürzungen und Angaben in der Bodenrichtwertkarte

Abkürzung	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
W	Wohnbaufläche	
M	Gemischte Baufläche	
MI	Mischgebiet	
MK	Kerngebiet	
G	Gewerbliche Baufläche	
S	Sonderbaufläche	
EFH		Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH		Mehrfamilienhäuser
WGH		Wohn- und Geschäftshäuser
SO		Sonstige Sondergebiete

SO 1 = Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" mit zentrenrelevanten Sortimenten

SO 2 = Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten

SO 3 = Wochenendhausgebiet Priwall, nach WEG geteilt, hierbei sind anteilige Wegeflächen und Stellplätze enthalten

SO 4 = Ferienhausgebiet Priwall, dauerhafte gewerbliche Vermietung

Das Maß der baulichen Nutzung nach der Bau NVO wird beschrieben durch: Geschossflächenzahl (GFZ), (Dezimalzahl)

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

Größe des Bodenrichtwertgrundstücks:

Grundstücksfläche (arabische Zahl),

z. B. 600 m² Grundstücksfläche

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten wird der zugrunde liegende Verfahrensstand bei den Bodenrichtwertangaben durch die folgenden Buchstabenzusätze gekennzeichnet:

A = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswert)

N = Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwert)

8. Darstellung der Richtwertangaben des ausgewählten Grundstücks in der Karte


Die Bodenrichtwerte und Bezugsgrößen für ein ausgewähltes Grundstück, werden in einem eingeblendeten Rechteck in folgender Form dargestellt:

Bei einem Richtwert in einer Richtwertzone:

Beispiel:

100 € /m² W - EFH

Bodenrichtwert in € /m² Art der baulichen Nutzung, Ergänzung zur Art der Nutzung

Weitere wertbeeinflussende Merkmale und zusätzliche Informationen erhalten Sie durch die Aktivierung der  Info-Schaltfläche und einem anschließenden Klick auf das gewünschte Objekt.

Dabei muss der Popup-Blocker ausgeschaltet sein.

9. Umrechnung von Bodenrichtwerten mit Bezugsgrößen bzw. Maßen der baulichen Nutzungen

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

Die Tabelle 1 bietet die Möglichkeit, Grundstücke unterschiedlicher Grundstücksgrößen entsprechend umzurechnen. Diese Tabelle wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Katasteramt Hannover 1984 erarbeitet.

Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Grundstücksgrößen

		Grundstücksgröße													
		250	300	350	400	450	500	550	600	700	800	900	1000	1200	1500
B e z u g s	250	1,00	0,92	0,88	0,84	0,81	0,79	0,77	0,75						
	300	1,08	1,00	0,96	0,91	0,88	0,86	0,83	0,81	0,78					
	350	1,13	1,04	1,00	0,95	0,92	0,90	0,87	0,85	0,82	0,79				
	400	1,19	1,10	1,05	1,00	0,97	0,95	0,91	0,89	0,86	0,83	0,80			
	600			1,18	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,93	0,90	0,87	0,81	0,76
	800				1,21	1,17	1,14	1,10	1,07	1,04	1,00	0,96	0,93	0,87	0,81
1000								1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,93	0,87	

Die Tabelle 2 ermöglicht die Umrechnung bei unterschiedlicher Geschossflächenzahl. Diese Tabelle ist in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 10. Juni 2006 (veröffentlicht im Bundesanzeiger 2006, Nr 108a und Änderungen im Bundesanzeiger 2006 Nr. 121) als Anlage 11 abgedruckt.

Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Geschossflächenzahlen

		GFZ des Wertermittlungsobjektes																				
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
GFZ - Bezug des Ri- cht we- r- tes	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
	1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05
	2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Tabellen auf einer bundesweiten Untersuchung beruhen. Regionale Besonderheiten, welche die Hansestadt Lübeck betreffen können, sind dabei nicht berücksichtigt worden.

Umrechnungsbeispiel für Tabelle 1:

Bodenrichtwert = 100,-- €/ m²

Bezugsgröße = 600 m²

tatsächliche Größe = 700 m² (Umrechnungsfaktor 0,97)

umgerechneter Bodenrichtwert bei 700 m² Grundstücksgröße:

100,-- €/ m² x 0,97 = 97,-- €/ m²

Umrechnungsbeispiel für Tabelle 2:

Bodenrichtwert = 300,-- €/ m²

Bezugs- GFZ = 1,2

tatsächliche GFZ = 1,5 (Umrechnungsfaktor 1,13)

umgerechneter Bodenrichtwert bei tatsächlicher GFZ 1,5:

300,-- €/ m² x 1,13 = 339,-- €/ m²

10. Auskünfte

Für Bodenrichtwertauskünfte stehen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Brolingstraße 53 b-d

23554 Lübeck

Telefax: 0451/30090-449

E-Mail: poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de

Frau Pesch Tel. 0451/30090-406

zur Verfügung.

Weiterhin können folgende Dienstleistungen über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden:

- schriftliche Bodenrichtwertauskünfte
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- individuelle Verkehrswertgutachten

Alle oben aufgeführten Dienstleistungen sind kostenpflichtig.