

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftssteuerreformgesetz-ErbStRG) vom 31. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 66 S. 3081) und gemäß § 14 ff. der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom 6. Dezember 1989 (GVObI. 1989 S. 181), zuletzt durch Artikel I der Landesverordnung vom 16.08.2004 (GVBL.Schl.-H. 2004 S. 333) alle 2 Jahre ermittelt.

2. Allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die in Euro je m² Grundstücksfläche (€/m²) angegeben werden. Sie werden für den Wert des Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben werden.

Die unterschiedlichen Nutzungen werden durch Großbuchstaben gekennzeichnet (siehe Punkt 6.).

Die Bezugsgröße der Bodenrichtwerte (Größe) wird beim individuellen Wohnungsbau unter Punkt 3 angegeben. Wenn im Einzelfall Abweichungen zu der Bezugsgröße der Bodenrichtwerte bestehen, ist eine individuelle Bewertung notwendig. Bei den Richtwerten ohne Angabe der Bezugsgröße ist von der erforderlichen Fläche für die Bebauung auszugehen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neumünster hat für das Stadtgebiet verschiedene Bodenrichtwertzonen festgelegt. Die Abgrenzungen zwischen verschiedenen 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 gebildeten Wertzone liegen, können bereits wertmäßig von der benachbarten Richtwertzone

beeinflusst werden.

Innerhalb der Bodenrichtwertzonen können zudem Zu- oder Abschläge auf die jeweiligen Bodenrichtwerte bedingt durch Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Eigenschaften wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksfläche oder Zuschnitt gerechtfertigt sein. Im Bedarfsfall kann ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt (Antragsberechtigte siehe § 193 BauGB) werden.

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich ohne Wertbeeinträchtigung durch mögliche Altlasten ausgewiesen, ferner berücksichtigen sie nicht die Auswirkungen des Denkmalschutzes.

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

3. Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau

Die Bodenrichtwerte der Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau (W) beziehen sich auf baureife, ortsüblich erschlossene Grundstücke. Die Basisgröße eines solchen Grundstücks liegt in der Regel bei 500 m² bis 800 m². Bei größeren Grundstücken wäre der Bodenrichtwert in der Regel zu modifizieren.

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhausgrundstücke
(ohne See- und Villengrundstücke)

Fläche m²	Umrechnungs- koeffizient
800	1,00
850	0,95
900	0,91
950	0,88
1000	0,84
1100	0,79
1200	0,74

Die Tabelle bietet hilfsweise die Möglichkeit, die Bodenrichtwerte für Einfamilienhausgrundstücke auf andere Grundstücksgrößen umzurechnen.

4. Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau

Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau und für gemischte Bauflächen beziehen sich auf erschlossene Grundstücke.

Für den Fall, dass in einer Richtwertzone nur ein Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau ausgewiesen ist, kann hilfsweise mit einem Faktor von bis zu 1,3 für den Geschosswohnungsbau durch Multiplikation umgerechnet werden

5. Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten, sonstige

In den Gewerbegebieten sind Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen mit dem Buchstaben G gekennzeichnet. In der Zone 39 (Industriegebiet Süd) sind zwei Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Bezeichnung G steht hier für Handel, und GI für Produktion. Mit S bezeichnete Flächen stellen Gebiete mit besonderer Zweckbestimmung dar, für die keine Bodenrichtwerte vorliegen.

6. Erläuterungen zu den Abkürzungen und Angaben in der Bodenrichtwertkarte

Die Art der Nutzung wird in Anlehnung an die Anlage 1 zur Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) folgendermaßen bezeichnet:

B = Baureifes Land

W = Wohnbaufläche

wobei: EFH = Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH = Mehrfamilienhäuser

M = gemischte Baufläche

wobei: WGH = Wohn- und Geschäftshäuser

G = gewerbliche Baufläche

wobei: GI = Industriegebiet

S = Sonderbaufläche

SF = Sonstige Flächen

KGA = Kleingartenfläche

Hinweise:

Liegt ein Grundstück in mehr als einer Richtwertzone ist eine individuelle Bewertung vorzunehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Richtwertgrenzen nicht um starre, sondern fließende Übergänge handelt.

7. Auskünfte

Für Fragen zu den Bodenrichtwerten in der Stadt Neumünster stehen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neumünster, Plöner Straße 2, 24539 Neumünster, Herr Roland Clausen (Tel.: 04321/942-2553) und Frau Elke Schülldorf (Tel.: 04321/942-2547) zur Verfügung.