

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten: 31.12.2016

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.

Die Ermittlung und die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt in Anlehnung an die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

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 für Baulandflächen beziehen sich auf 1 m² unbebaute, ortsüblich erschlossene Grundstücksfläche, für die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz, sowie Kostenerstattungsbeträge 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.

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.

Mit Angabe der wertbestimmenden Merkmale der Bodenrichtwerte, wie z.B. Art der Nutzung, Fläche oder GFZ, wird einer planerischen Ausweisung nicht vorgegriffen.

Welche bauliche Nutzung (u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung) auf einem Grundstück tatsächlich zulässig ist, kann bei den zuständigen Behörden, i.d.R. Bauämter, erfragt werden.

3. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Folgende Bodenrichtwertzonen sind eingerichtet:

- **Fehmarn:**
Stadt Fehmarn
- **Nordwagrien:**
Göhl, Gremersdorf, Heiligenhafen, Heringsdorf, Neukirchen, Oldenburg/Holstein
- **Holsteinische Schweiz:**
Bosau, Eutin, Kasseedorf, Malente, Schönwalde
- **Ostholstein Süd:**
Ahrensbök, Altenkrempe, Bad Schwartau, Beschendorf, Dahme, Damlos, Grömitz, Grube, Harmsdorf, Kabelhorst, Kellenhusen, Lensahn, Manhagen, Ratekau, Riepsdorf, Scharbeutz, Schashagen, Sierksdorf, Stockelsdorf, Süsel, Timmendorfer Strand, Wangels

4. Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau "Art der Nutzung" i.d.R.: W = Wohnbaufläche

Die Bodenrichtwerte der Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau beziehen sich auf ortsüblich erschlossene, unbebaute Grundstücke. Die Bezugsgröße liegt in der Regel bei 600 m², gelegentlich werden aber auch andere Bezugsgrößen ausgewiesen. (z.B. 250 m² oder 1.000 m²). **Bitte schauen Sie im Bodenrichtwertinformationssystem in die beschreibenden Merkmale!**

Beispiel:

Ebene Bodenrichtwertzonen 2016	
Bodenrichtwert - 2	
Lage und Wert	
Gemeinde	Oldenburg in Holstein
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein
Bodenrichtwertnummer	1103.0
Bodenrichtwert	115 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2016
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	600 m ²

Folgende "Ergänzungen zur Art der Nutzung" können vorkommen:

- **EFH:** Ein- und Zweifamilienhäuser; Gebäude des individuellen Wohnungsbaus mit bis zu 2 Wohneinheiten zzgl. einer Einliegerwohnung (z.B. Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser, Villa), die vom Eigentümer vorrangig selbst genutzt werden oder langfristig vermietet werden. Der Begriff "EFH" kann über das Element "Bauweise" weiter spezifiziert werden, z.B. Doppelhaus. Ist im Element "Bauweise" keine weitere Unterteilung vorgesehen, gilt der Bodenrichtwert für alle Bauweisen des individuellen Wohnungsbaus gleichermaßen.
- **FEH:** Ferienhäuser; Gebäude, die überwiegend wiederkehrend für kurze Zeiträume vermietet werden oder gelegentlich vom Eigentümer selbst genutzt werden; sinngemäß zum § 10 BauNVO (4), die "dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen."
- **WO:** Wochenendhäuser; Gebäude, die nicht für dauerhaftes Wohnen zugelassen sind und vom Eigentümer zu Erholungszwecken gelegentlich genutzt werden. Es findet in der Regel keine Vermietung statt.

5. Bodenrichtwerte für den Geschossbau "Art der Nutzung" i.d.R.:
W = Wohnbaufläche, M = gemischte Bauflächen, MI = Mischgebiete,
MK = Kerngebiete

Die Bodenrichtwerte der Bauflächen für den Geschossbau beziehen sich auf ortsüblich erschlossene, unbebaute Grundstücke.

Beispiel:

Ebene **Bodenrichtwertzonen 2016**

Bitte beachten Sie die Legende und die Umrechnungsvorschriften

[Erläuterung der Bodenrichtwerte](#)

Bodenrichtwert - 1

Lage und Wert	
Gemeinde	Oldenburg in Holstein
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein
Bodenrichtwertnummer	2103.0
Bodenrichtwert	130 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2016
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche
Freies Feld	GFZ 0,8

Folgende "Ergänzungen zur Art der Nutzung" können vorkommen:

- **MFH:** Mehrfamilienhaus; Gebäude mit drei und mehr in sich abgeschlossenen (Wohn-) Nutzungseinheiten; dient überwiegend dem Wohnen; gewerblicher Rohertrags-Anteil = 30%;
- **MFH-ETW:** Mehrfamilienhaus; Gebäude mit drei und mehr in sich abgeschlossenen (Wohn-) Nutzungseinheiten, dient überwiegend dem Wohnen; gewerblicher Rohertrags-Anteil < 30%; Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) und Abverkauf stehen im Vordergrund.
- **WGH:** Wohn- und Geschäftshaus; Gebäude mit mehr als zwei Nutzungseinheiten und überwiegend gewerblicher Nutzung; gewerblicher Rohertrags-Anteil > 30%;

6. Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen (G) und Sonderbauflächen (S) "Art der Nutzung" i.d.R.:

G = gewerbliche Bauflächen, SO = sonstige Sondergebiete

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

Folgende "Ergänzungen zur Art der Nutzung" können vorkommen:

- **LAD:** Läden, vorwiegend eingeschossig
- **EKZ:** Einkaufszentrum; vorwiegend mehrgeschossig

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

Die Bodenrichtwerte werden innerhalb einer Region z.B. einer Gemeinde oder auch mehreren zusammenhängenden Gemeinden, mit der selben Bezugsgröße (z.B. Fläche = 600 m²) dargestellt. Somit wird eine unmittelbare Vergleichbarkeit der Bodenrichtwerte ermöglicht, ohne diese zuvor umrechnen zu müssen, und damit werden Wertverhältnisse innerhalb einer Region schneller erkennbar. Es ist jedoch darauf zu achten, dass Bodenrichtwertzonen mit unterschiedlichen Bezugsgröße (z.B. Fläche = 1.000 m² und Fläche = 600m²) aneinander grenzen können, hier also für einen Vergleich die Bodenrichtwerte erst aneinander angepasst werden müssen!

Bei von der Bezugsgröße abweichender Grundstücksgröße ist der Bodenrichtwert in der Regel zu modifizieren.

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden die Kaufpreise unbebauter Grundstücke und Grundstücke, deren Gebäudebestand abgebrochen und somit für eine Neubebauung wieder zur Verfügung stehen, mit den unten stehenden Umrechnungskoeffizienten auf die Bezugsgröße des Bodenrichtwertes angepasst.

Ihre Anwendung bei der Ermittlung eines Bodenwertes für ein Bewertungsgrundstück wird daher empfohlen.

Die Extrapolation der Tabellenwerte wird als nicht sachgerecht angesehen.

A) Umrechnung bei Flächenabhängigkeit

Die Tabelle 1 bietet die Möglichkeit, Grundstücke unterschiedlicher Grundstücksgrößen entsprechend umzurechnen.

		Grundstücksgröße														
		m ²	250	300	350	400	450	500	550	600	700	800	900	1000	1500	2000
B e z u g s g r ö ß e	250	1,00	0,94	0,91	0,88	0,85	0,83	0,81	0,79							
	500*	1,21	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,92	0,89	0,86	0,84	0,74	0,64	
	600				1,12	1,08	1,05	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88			
	1000						1,19	1,17	1,13	1,10	1,06	1,02	1,00	0,88	0,76	

* Datenreihe nach Simon / Kleiber, die in der WertV'98 dargestellt ist

Ist die Bezugsgröße des Richtwertes mit einer Fläche von 600 m² angegeben, wurden die Kaufpreise bei einer Grundstücksgröße ab 400 m² und bis 1.000 m² mit den Umrechnungskoeffizienten direkt umgerechnet (Beispiel 1). Für Grundstücksgrößen kleiner als 400 m² wurde der Umrechnungskoeffizient mit 1,20 angehalten (Beispiel 2), es erfolgte keine weitere Extrapolation!

Bei Grundstücksgrößen bis 2.000 m² wurden die ersten 1.000 m² mit dem Umrechnungskoeffizient 0,88 angepasst. Der darüberhinausgehende Grundstücksanteil wurde mit 15% des Bodenrichtwertes angehalten (Beispiel 3).

Kaufpreise mit Grundstücksgrößen über 2.000 m² wurden bei der Ableitung der Bodenrichtwerte nicht berücksichtigt.

Beispiel:

1. Größenanpassung für die Ermittlung eines Bodenrichtwertes (BRW):
Kaufpreis: 100.000 €, Grundstücksgröße: 500 m² => $100.000 \text{ €} / (500 \text{ m}^2 * 1,05) = \text{rd. } 190 \text{ €/m}^2$

Größenanpassung für die Ermittlung eines Bodenwertes:

BRW 190 €/m² - Bezugsgröße 600 m² Grundstücksgröße 500 m² =>
 $190 \text{ €/m}^2 * 500 \text{ m}^2 * 1,05 = \text{rd. } 100.000 \text{ €}$

2. Größenanpassung für die Ermittlung eines Bodenrichtwertes (BRW):
Kaufpreis: 100.000 €, Grundstücksgröße: 278 m² => $100.000 \text{ €} / (278 \text{ m}^2 * 1,20) = \text{rd. } 300 \text{ €/m}^2$

Größenanpassung für die Ermittlung eines Bodenwertes:

BRW 300 €/m² - Bezugsgröße 600 m² Grundstücksgröße 278 m² =>
 $300 \text{ €/m}^2 * 278 \text{ m}^2 * 1,20 = \text{rd. } 100.000 \text{ €}$

3. Größenanpassung für die Ermittlung eines Bodenrichtwertes (BRW):
Kaufpreis: 100.000 €, Grundstücksgröße: 1.800 m² => $100.000 \text{ €} / (1.000 \text{ m}^2 * 0,88 + 800 \text{ m}^2 * 0,15) = \text{rd. } 100 \text{ €/m}^2$

Größenanpassung für die Ermittlung eines Bodenwertes:

BRW 100 €/m² - Bezugsgröße 600 m² Grundstücksgröße 1.800 m² =>
 $100 \text{ €/m}^2 * 1.000 \text{ m}^2 * 0,88 + 100 \text{ €/m}^2 * 800 \text{ m}^2 * 0,15 = \text{rd. } 100.000 \text{ €}$

Die dargestellte Vorgehensweise ersetzt bei der Bodenwertermittlung in keinem Fall die sachverständige Prüfung, in welchem Umfang die Umrechnungskoeffizienten anzuwenden sind. Insbesondere ist für Sonderlagen innerhalb einer Bodenrichtwertzone, z.B. Grundstücke an Gewässern oder Grundstücke in Regionen mit einer Mehrzahl an Grundstücksgrößen über 2.000 m², eine sachverständige Anpassung der Bodenrichtwerte als Basis für eine Bodenwertermittlung erforderlich!

B) Umrechnung bei GFZ-Abhängigkeit:

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.

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
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.

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

C) Bodenrichtwerte ohne Bezugsgrößen:

Die Ermittlung und Darstellung des Bodenrichtwertes in Abhängigkeit zu einer Bezugsgröße (z.B. Fläche, GFZ) wurde als nicht sachgerecht angesehen.

Der Bodenrichtwert gibt den durchschnittlichen Wert je qm-Boden für eine durchschnittliche Grundstücksgröße und ortsüblicher Ausnutzung innerhalb der Bodenrichtwertzone an. Die Ermittlung des Bodenrichtwertes erfolgte ohne Nutzung von Umrechnungskoeffizienten.

Sofern keine wertbeeinflussenden Merkmale angegeben sind, z.B. GFZ, sollte die ortsüblich vorherrschende GFZ innerhalb der Bodenrichtwertzone ermittelt werden und diese als Bezugsgröße zum Bodenrichtwert angehalten werden.

Bei Abweichungen von der Ortsüblichkeit können die oben stehenden Tabellen unter sachverständiger Prüfung angewandt werden.

8. Sonstige Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss spricht sich dafür aus, nur Bodenrichtwerte auszuweisen, zu denen der Gutachterausschuss eine fundierte Ermittlung durchführen kann. Diese soll vorzugsweise auf Basis von tatsächlichen Kauffällen erfolgen, alternativ können auch in der Fachwelt anerkannte Untersuchungen, etwa wie bei bebauten Grundstücken das Mietsäulenverfahren, herangezogen werden.

Diese sind für die Nutzungen Forstwirtschaft, Wasserflächen, Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen nicht erkennbar.

Von der Darstellung von Bodenrichtwerten für Bauerwartungsland und Rohbauland wird abgesehen, da diese Werte höchst individuell sind, insbesondere was Wartezeiten bis zur Baureife anbelangen und daher eine Normierung der Kauffälle auf einen Bodenrichtwert nicht sachgerecht erscheint.

Es wird für den Bewertungsfall empfohlen, bei der Geschäftsstelle zu erfragen, in welchem Umfang Kaufpreise vergleichbarer Nutzungen vorliegen und einen Auszug aus der Kaufpreissammlung anzufordern.

9. Bodenrichtwerte im besonderen Städtebaurecht (Baugesetzbuch §§136-191)

Bei förmlich festgelegten S a n i e r u n g s g e b i e t e n (§142 BauGB) und förmlich festgelegten E n t w i c k l u n g s b e r e i c h e n (§165 BauGB) ist der Zustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht (entweder der sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusste oder der sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusste Zustand) angegeben.

Die Darstellung erfolgt in Kombination mit weiteren Merkmalen wie folgt:



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

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

EU = entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EB = entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

10. Auskünfte

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Brolingstraße 53 b-d

23554 Lübeck

Telefax: 0451/30090-449

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

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.