Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 01.01.2022

Die Bodenrichtwerte wurden am **18.05.2022** vom Gutachterausschuss **beschlossen** und am **18.05.2022** im Internet **veröffentlicht**.

Inhalt

Vorwort 2

1. Gesetzliche Grundlagen 3
2. Allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten 3
3. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen 4
4. Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau 4
5. Bodenrichtwerte für den Geschossbau 6
6. Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen 7
7. Umrechnung von Bodenrichtwerten mit Bezugsgrößen bzw. Maßen der baulichen Nutzungen 7
   - A) Umrechnung bei Flächenabhängigkeit 8
   - B) Umrechnung bei GFZ-Abhängigkeit 10
   - C) Bodenrichtwerte ohne Bezugsgrößen 11
8. Sonstige Bodenrichtwerte 11
9. Bodenrichtwerte im besonderen Städtebaurecht (Baugesetzbuch §§136-191) 12
   - A) Direkte Darstellung als Suffix am Bodenrichtwert 12
   - B) Darstellung des Sanierungsgebietes als eingefärbte Fläche 13
10. Auskünfte 14

Vorwort

Aus Anlass der Grundsteuerreform war es erforderlich schon nach 12 Monaten erneut Bodenrichtwerte zu ermitteln. Mit Änderung der Gutachterausschussverordnung – GAVO – werden zudem die Bodenrichtwerte nicht mehr zum Stichtag 31.12. eines jeden geraden Kalenderjahres, sondern zum Stichtag 01.01. eines jeden ebenfalls geraden Kalenderjahres ermittelt. Vor dem Hintergrund eines sonst dreijährigen Zeitraumes bis zur Ermittlung der nächsten Bodenrichtwerte, hat der Gutachterausschuss eine vollständige Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 durchgeführt.

Insgesamt lagen nur wenige Kauffälle für unbebaute Grundstücke vor. Ausgehend von den wenigen Eckpfeilern (Kaufpreise unbebauter Grundstücke) wurden mit Hilfe der Kaufpreisentwicklungen der bebauten Grundstücke und der Eigentumswohnungen die Anpassungen der Bodenrichtwerte im Gutachterausschuss diskutiert und beschlossen

Die Auswertung der Immobilienpreise in allen Marktsegmenten hat auch für das Jahr 2021 weitere Preissteigerungen ergeben.

Bei der Bildung von Bodenrichtwertzonen bzw. der Veränderung oder Zusammenlegung bestehender Zonen rückt der Hinweis aus dem §15 Abs. 1 ImmoWertV in den Vordergrund. Hier heißt es, „…dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.“

Dörfliche Strukturen und Außenlagen

Im Rahmen der Grundsteuerreform wurde der Gutachterausschuss aufgefordert, für **alle** wohnwirtschaftlich genutzten Grundstücke Bodenrichtwerte zu ermitteln. Also auch für solche Grundstücke, die außerhalb der bisherigen Bodenrichtwertzonen liegen. Diese Lagen werden allgemein als **Außenlagen** tituliert. Hier kann es sich um die klassischen Einzel-Lagen, um kleinere Ansammlungen von bebauten Grundstücken, über Splittersiedlungen, bis hin zu Lagen, für die eine Außenbereichssatzung beschlossen ist, handeln.

In einer Analyse der bisher vorliegenden Bodenrichtwertzonen und der Erkenntnis, dass auch außerhalb dieser Zonen das Kaufpreisniveau nicht signifikant vom Marktverhalten innerhalb geschlossener bebauter Strukturen abweicht, hat der Gutachterausschuss eine Anpassung der Bodenrichtwertzonen beschlossen.

Auf Grundlage der geringen Wertunterschiede der „kleineren“ Bodenrichtwertzonen wurden diese zusammenfassend mit den Außenlagen in eine gemeinsame Bodenrichtwertzone überführt.

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 gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021).

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, Großenbrode, 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, Neustadt i.H., 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 z.B. 250 m² oder 1.000 m² oder auch keine

Bezugsgröße ausgewiesen. **Bitte schauen Sie im Bodenrichtwert-informationssystem in die beschreibenden Merkmale!**
Beispiel:

Bodenrichtwert - 1

Lage und Wert	
Gemeinde	Oldenburg in Holstein
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein
Bodenrichtwertzonenname	Alt 1203.0
Bodenrichtwertnummer	05500518
Bodenrichtwert	110 Euro/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2018
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	600 m²

Bodenrichtwert - 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, Reihenhaus, 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 Eigentümerselbst 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:

Bodenrichtwert - 1

Lage und Wert	
Gemeinde	Oldenburg in Holstein
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein
Bodenrichtwertzonenname	Alt 2105.0
Bodenrichtwertnummer	05500529
Bodenrichtwert	200 Euro/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2018
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Wohn- und Geschäftshäuser
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
- **WGH:** Wohn- und Geschäftshaus; Gebäude mit mehr als zwei Nutzungseinheiten und teilweise gewerblicher Nutzung

6. Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen

"Art der Nutzung" i.d.R.: G = gewerbliche Bauflächen, SO = sonstige Sondergebiete, SE = Sondergebiet für Erholung

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. in einer Gemeinde oder auch für mehrere zusammenhängende Gemeinden, mit derselben 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) aneinandergrenzen 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 aufgeführten

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													
	m²	250	300	350	400	450	500	550	600	700	800	900	1000	1500	2000
Bezugsgröße	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 € / (500 m² * 1,05) = rd. 190 €/m²
   Größenanpassung für die Ermittlung eines Bodenwertes:
   BRW 190 €/m² - Bezugsgröße 600 m² Grundstücksgröße 500 m² => 190 €/m² * 500 m² * 1,05 = rd. 100.000 €

2. Größenanpassung für die Ermittlung eines Bodenrichtwertes (BRW):
   Kaufpreis: 100.000 €, Grundstücksgröße: 278 m² => 100.000 € / (278 m² * 1,20) = rd. 300 €/m²
   Größenanpassung für die Ermittlung eines Bodenwertes:
   BRW 300 €/m² - Bezugsgröße 600 m² Grundstücksgröße 278 m² => 300 €/m² * 278 m² * 1,20 => rd. 100.000 €

3. Größenanpassung für die Ermittlung eines Bodenrichtwertes (BRW):
   Kaufpreis: 100.000 €, Grundstücksgröße: 1.800 m² => 100.000 € / (1.000 m² * 0,88 + 800 m² * 0,15) = rd. 100 €/m²
   Größenanpassung für die Ermittlung eines Bodenwertes:
   BRW 100 €/m² - Bezugsgröße 600 m² Grundstücksgröße 1.800 m² => 100 €/m² * 1.000 m² * 0,88 + 100 €/m² * 800 m² * 0,15 = rd. 100.000 €

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 den Wertermittlungsrichtlinien 2006 entnommen und wird weiterhin verwendet.

GFZ des Wertermittlungsobjektes

GFZ-Bezug des Richtwertes	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 Anwendung 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 aufgeführten 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)

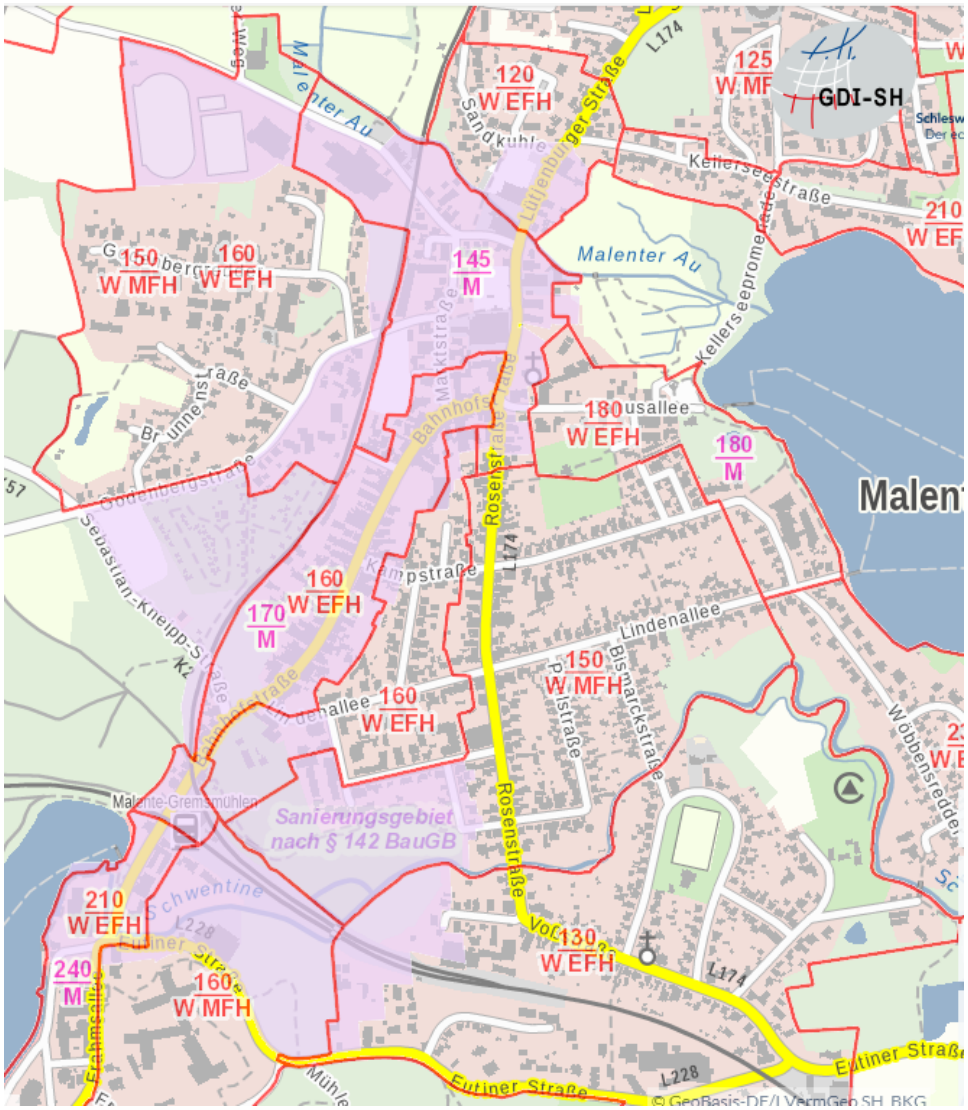
Bei förmlich festgelegten S a n i e r u n g s g e b i e t e n (§142 BauGB) und förmlich festgelegten E n t w i c k l u n g s b e r e i c h e n (§165 BauGB) ist der Zustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht (entweder der sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusste oder der sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusste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

Die Darstellung erfolgt in Kombination mit weiteren Merkmalen wie folgt:

A) Direkte Darstellung als Suffix am Bodenrichtwert

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

B) Darstellung des Sanierungsgebietes als eingefärbte Fläche



Beispiel: Sanierungsgebiet in Malente

Bei den Bodenrichtwerten innerhalb eines Sanierungsgebietes handelt es sich um **sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte** also ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung.

10. Auskünfte

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Brolingstraße 53 b-d
23554 Lübeck
Telefax: 0431 / 988 6240 400
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.