

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Stand: 31. Dezember 2014

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Bodenrichtwerte für den Kreis Pinneberg 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 vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und gemäß §§ 14 ff der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom 06. Dezember 1989 (GVOBl. 1989 S. 181), zuletzt geändert durch Artikel I der Landesverordnung vom 16.08.2004 (GVOBl. 2004 S. 333) ermittelt.

2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium und ist an Weisungen nicht gebunden. Der Ausschuss berät in nichtöffentlichen Sitzungen. Die Gutachter geben ihre Einschätzungen nach bestem Wissen und Gewissen ab. Sie sind verpflichtet, eventuelle Kenntnisse über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten. Um die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses zu gewährleisten, ist gesetzlich festgelegt, wann Gutachter wegen Befangenheit oder aus anderen Gründen von der Mitwirkung ausgeschlossen sind.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten ist der Gutachterausschuss mit dem oder der Vorsitzenden oder dessen / deren Stellvertreter und mindestens drei weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern zu besetzen. Dabei wird die besondere Sachkunde der einzelnen Gutachter berücksichtigt.

3. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Weitere Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Kreis Pinneberg, die beim Landesamt für Vermessung- und Geoinformation Schleswig-Holstein Abteilung 7 Standort Elmshorn, eingerichtet ist.

Geschäftsstellenleiter:

Stefan Heesch (Tel.: 04121 / 57998 - 104)

Mitarbeiterinnen:

Ute Brummann (Tel.: 04121 / 57998 - 181)

Diana Mahler (Tel.: 04121 / 57998 - 159)

Nadine Kurowitsch (Tel.: 04121 / 57998 - 176)

E-Mail: Gutachterausschuss-Pinneberg@LVerGeo.landsh.de

Für Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter/innen Ihnen gerne zur Verfügung

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Stand: 31. Dezember 2014

4. Zeichenerklärung

100;-	Bodenrichtwert in €/m ²
W	Wohnbaufläche
M	Gemischte Baufläche
G	Gewerbliche Baufläche
S	Sonderbaufläche
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
A	Ackerland
G	Grünland

5. Allgemeine Hinweise

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden vom Gutachterausschuss für den Wert des unbebauten Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf 1 m² Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau, Geschäftslagen, Geschosswohnungsbau oder Gewerbegebiete, wobei Voraussetzung ist, dass die jeweilige Nutzung mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Die entsprechende Bezugsgröße ist zu berücksichtigen. Bei landwirtschaftlichen Flächen ist ebenfalls die Bezugsgröße zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte stellen den Wert dar, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sind je nach Art und Lage der vorhandenen Bebauung die Richtwerte gegebenenfalls zu modifizieren. Wenn Abweichungen zu den Bezugsgrößen der Bodenrichtwerte (z.B. Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung) bestehen, ist eine individuelle Bewertung unumgänglich.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf durchschnittliche Lagen innerhalb der Richtwertzonen. Es können deshalb Zu- oder Abschläge auf die jeweiligen Richtwerte aufgrund unterschiedlicher Lagekriterien gerechtfertigt sein.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Stand: 31. Dezember 2014

6. Bildung von Bodenrichtwertzonen

Der Gutachterausschuss hat in den Städten und auch in den größeren Gemeinden des Kreisgebiets mehrere Bodenrichtwertzonen festgelegt. Die räumlichen Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen sind in der Richtwertübersicht beschrieben.

Die Abgrenzungen zwischen den unterschiedlichen Richtwertzonen sind nicht als starre Grenzen zu verstehen. Grundstücke, die nahe der Grenze einer gebildeten Richtwertzone liegen, können bereits wertmäßig von der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden. Genauere Angaben lassen sich in einem solchen Fall nur im Rahmen einer individuellen Bewertung machen.

Ab dem Stichtag 31.12.2012 wurden zur Unterstützung der Internetdarstellung auch für gewerbliche Bauflächen und für Zentrumslagen (Geschäftslagen) zusätzliche Richtwertzonennummern vergeben. Die bisherigen Nummern der Richtwertzonen für den individuellen Wohnungsbau sind unverändert geblieben.

7. Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau gelten für Grundstücke, die in „Wohnbauflächen“ oder in „Dorfgebieten“ liegen und die ortsüblich erschlossen sind. Zu jedem Bodenrichtwert ist die gültige Bezugsgröße (Grundstücksgröße) angegeben. Bei anderen Grundstücksgrößen ist der Bodenrichtwert in der Regel zu modifizieren.

Für Grundstücke, die in „Gemischten Bauflächen“ liegen, wurden i. d. R. keine besonderen Bodenrichtwerte ermittelt. Hier müssen möglicherweise sachgerechte Abschläge angebracht werden.

Bodenrichtwerte für Doppelhaus- bzw. Reihenhausgrundstücke werden nur noch angegeben, wenn eine ausreichende Anzahl von Verkäufen vorliegt. In den übrigen Fällen werden künftig keine Bodenrichtwerte mehr ausgewiesen. In diesen Fällen ist für Grundstücke, die

- mit einer Doppelhaushälfte bebaut sind oder bebaut werden können, einen Zuschlag zum Bodenrichtwert für EFH-Grundstücke in Höhe von 8 % anzubringen. Der umgerechnete Wert hat dann die Bezugsgröße 300 m². Weitere Größenanpassungen werden über Umrechnungskoeffizienten Doppelhaushälftengrundstücke vorgenommen,
- mit einem Reihenhaus bebaut sind oder bebaut werden können, einen Zuschlag zum Bodenrichtwert für EFH-Grundstücke in Höhe von 20 % anzubringen. Der umgerechnete Wert hat dann die Bezugsgröße 175 m². Weitere Größenanpassungen werden über Umrechnungskoeffizienten für Reihenhausgrundstücke vorgenommen.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Stand: 31. Dezember 2014

8. Umrechnung von Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen

Um die einzelnen Bodenrichtwerte besser vergleichen zu können, hat der Gutachterausschuss ab dem Stichtag 31.12.2006 einheitliche Bezugsgrößen für den gesamten Kreis Pinneberg eingeführt:

Einzelhausbebauung:	600 m ²
Doppelhausbebauung:	300 m ²
Reihenhausbebauung:	175 m ²

Abweichend von allen anderen Gemeinden hat das Richtwertgrundstück auf Helgoland keine Flächengröße, sondern wurde über eine GFZ abgebildet (siehe Punkt 10).

Alle nachfolgenden Tabellen gelten für bebaute und unbebaute Grundstücke.

Umrechnungskoeffizienten für Einzelhausgrundstücke

Die Tabelle bietet die Möglichkeit, die Bodenrichtwerte für Einzelhausgrundstücke auf andere Grundstücksgrößen umzurechnen. Die Grundstücksflächen- Umrechnungskoeffizienten wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Pinneberg abgeleitet. Hierzu wurden 264 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (unbebaut) ausgewertet. Für die Auswertung wurden nur Grundstücke, die eine nicht teilbare Einheit bilden, herangezogen. Eine Umrechnung der Kaufpreise auf eine einheitliche Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht erfolgt (nicht GFZ-bereinigte Flächenfaktoren).

Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Fläche m ²	Umrechnungs-koeffizient	Fläche m ²	Umrechnungs-koeffizient
300	1,24	800	0,91
350	1,18	850	0,90
400	1,13	900	0,88
450	1,09	950	0,87
500	1,06	1.000	0,85
550	1,03	1.050	0,84
600	1,00	1.100	0,83
650	0,98	1.150	0,82
700	0,95	1.200	0,81
750	0,93	1.250	0,80

Die Tabellenwerte folgen der Funktion: $k = 7,2093 \times F^{-0,3088}$

wobei k = Umrechnungskoeffizient
F = Fläche in m²

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Stand: 31. Dezember 2014

Umrechnungskoeffizienten für Doppel- und Reihenhausgrundstücke

Die Tabelle bietet die Möglichkeit, die Bodenrichtwerte für Doppel- und Reihenhausgrundstücke auf andere Grundstücksgrößen umzurechnen. Die Grundstücksflächen- Umrechnungskoeffizienten wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Pinneberg abgeleitet. Hierzu wurden 288 Verkäufe von Doppel- und Reihenhausgrundstücken (unbebaut) ausgewertet.

Doppelhausgrundstücke

Fläche m ²	Umrechnungs- koeffizient	Fläche m ²	Umrechnungs- koeffizient
150	1,40	350	0,93
175	1,30	375	0,90
200	1,22	400	0,87
225	1,15	425	0,85
250	1,09	450	0,82
275	1,04	475	0,80
300	1,00	500	0,78
325	0,96	525	0,76

Die Tabellenwerte folgen der Funktion: $k = 15,720 \times F^{-0,483}$

Reihenhausgrundstücke

Fläche m ²	Umrechnungs- koeffizient	Fläche m ²	Umrechnungs- koeffizient
100	1,31	225	0,89
125	1,18	250	0,84
150	1,08	275	0,80
175	1,00	300	0,77
200	0,94	325	0,74

Die Tabellenwerte folgen der Funktion: $k = 12,117 \times F^{-0,483}$

wobei k = Umrechnungskoeffizient
 F = Fläche in m²

Anwendungsbeispiel:

Es soll der Bodenrichtwert für ein 850 m² großes Grundstück ermittelt werden.

Bodenrichtwert: 150,- €/m², Bezugsgröße von 600 m²

Bezugsgröße: 600 m² (Umrechnungskoeffizient = 1,00)

Tatsächliche Größe: 850 m² (Umrechnungskoeffizient = 0,90)

Angepasster Bodenrichtwert bei 850 m² Grundstücksgröße:

$$150,- \text{ €/m}^2 \times 0,90 / 1,00 = \underline{\underline{135,- \text{ €/m}^2}}$$

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Stand: 31. Dezember 2014

9. Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau

Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau beziehen sich auf ortsüblich erschlossene Grundstücke. Bei den zum Teil angegebenen Bezugsgrößen (z.B. GFZ 1,0) handelt es sich um die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 der Baunutzungsverordnung.

Für die Stadt Pinneberg wurden getrennte Bodenrichtwerte für Grundstücke in „Wohnbauflächen“ und „Gemischten Bauflächen“ ermittelt.

Zur Anpassung des Bodenrichtwerts bezüglich der Geschossflächenzahl wird die Anwendung der in der WertR 2006 angegebenen GFZ-Umrechnungskoeffizienten empfohlen, da von der Geschäftsstelle bisher keine eigenen GFZ-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet wurden.

Geschossflächenzahl-Umrechnungskoeffizienten der WertR 2006

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
0,4	0,66	1,4	1,19
0,5	0,72	1,5	1,24
0,6	0,78	1,6	1,28
0,7	0,84	1,7	1,32
0,8	0,90	1,8	1,36
0,9	0,95	1,9	1,41
1,0	1,00	2,0	1,45
1,1	1,05	2,1	1,49
1,2	1,10	2,2	1,53
1,3	1,14	2,3	1,57

10. Bodenrichtwerte auf Helgoland

Abweichend von allen anderen Gemeinden hat das Richtwertgrundstück auf Helgoland keine Flächengröße, sondern wurde über eine GFZ abgebildet. Die Anpassung erfolgt analog zu den Anpassungen im Geschosswohnungsbau (siehe Punkt 9).

Richtwertgrundstück Helgoland: GFZ 1,4

11. Bodenrichtwerte in Zentrumslagen (Geschäftslagen)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ortsüblich erschlossene Grundstücke. Bezugsgrößen sind nur teilweise angegeben. Dennoch kann eine Anpassung des Bodenrichtwerts bei unüblicher Grundstückstiefe bzw. bei Teilflächen mit unterschiedlicher Qualität erforderlich sein.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Stand: 31. Dezember 2014

12. Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten und Sonderbauflächen

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ortsüblich erschlossene Grundstücke in Gewerbegebieten und Sonderbauflächen. Bezugsgrößen für Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten sind nicht angegeben, da keine Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl festgestellt werden konnte. Diese Werte gelten nicht für zentrumsähnliche Nutzungen (z.B. Sondernutzung für den Einzelhandel).

13. Außenbereich

Für bebaute Grundstücke im Außenbereich einer Gemeinde (§ 35 BauGB) wurden keine Bodenrichtwerte ermittelt. Bodenwerte hierfür sind individuell zu ermitteln. Die vom Gutachterausschuss festgelegten Abgrenzungen der Richtwertzonen sind nicht unbedingt identisch mit den Abgrenzungen zwischen dem Innenbereich (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB) einer Gemeinde. Für die Festlegung dieser Abgrenzungen sind die Gemeinden zuständig.

14. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und Wald

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und für Wald mit den Erläuterungen und den Umrechnungskoeffizienten bezüglich der Acker- und Grünlandzahl finden Sie auf den letzten Seiten dieser Bodenrichtwertübersicht.

15. Sanierungsgebiete

In den Städten Elmshorn, Pinneberg und Wedel bestehen förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete (§ 142 BauGB) (siehe auch Übersichtskarten auf den Seiten 24 und 25).

In der Bodenrichtwertübersicht sind diese Bereiche als Sondergebiet ohne Bodenrichtwert ausgewiesen.

16. Fortschreibung der Bodenrichtwerte

Die nächsten Bodenrichtwerte werden voraussichtlich zum Stichtag 31. Dezember 2016 ermittelt und können dann in März / April 2017 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgefragt werden.