

# Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2016

## 1. Gesetzliche Grundlagen

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön gemäß § 196 des Baugesetzbuches i.V.m. § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung alle 2 Jahre ermittelt. Die nächste Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt zum Stichtag 31. Dezember 2018.

## 2. Allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön ermittelten Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich überwiegend auf erschließungsbeitragsfreies Bauland. Bodenrichtwerte für Rohbauland oder Bauerwartungsland wurden in der Regel nicht ermittelt.

Die dargestellte Art der Nutzung, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stellt keine planerische Festlegung dar.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat für das Kreisgebiet Plön verschiedene Bodenrichtwertzonen festgelegt. Die Abgrenzungen zwischen verschiedenen Bodenrichtwertzonen sind in den Richtwertkarten 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 einer Bodenrichtwertzone können Zu- und Abschläge bei Abweichungen von den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstücks gerechtfertigt sein. Insbesondere bei Abweichungen im Erschließungszustand, in der speziellen Lage, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der

Bodenbeschaffenheit und der Grundstücksgestalt (insbesondere Grundstücksbreite, -tiefe und -größe) sind Korrekturen anzubringen. Hierbei ist jeweils das durchschnittliche Grundstück in der einzelnen Bodenrichtwertzone zu betrachten. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich ohne Wertbeeinträchtigung durch mögliche Altlasten und mit durchschnittlicher Bodenbeschaffenheit (Tragfähigkeit) ausgewiesen.

Ansprüche gegenüber den 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 beziehen sich überwiegend auf baureife, ortsübliche erschlossene Grundstücke und, wenn nicht auf eine abweichende Größe hingewiesen wird, auf eine Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> mit einer baulichen Ausnutzung bis 0,3 WGFZ. Die wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig und möglich sind. Bei Berechnung der WGFZ werden auch die Flächen berücksichtigt, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen.

Aus der unten dargestellten Tabelle (mit Anwendungsbeispiel) kann der Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksgröße entnommen werden. Bei den Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus berücksichtigt der Flächenumrechnungskoeffizient auch die WGFZ, sodass gegebenenfalls nur noch Lagekorrekturen (Punkt 7) angebracht werden müssen. Allerdings ist die Tabelle nicht in allen Fällen bei Grundstücken für die individuelle Wohnungsbauweise anwendbar. Dies gilt insbesondere bei Grundstücken, die mit Reihenhäusern bebaut sind oder bebaut werden können.

Entsprechendes gilt für größere Grundstücke, bei denen eine Teilung mit der Möglichkeit einer weiteren Bebauung möglich ist, oder für Grundstücke, bei

denen neben der bebaubaren Fläche noch in erheblichem Umfang Freiflächen vorhanden sind (z.B. große Seegrundstücke).

Bei Reihenhausgrundstücken liegen die Bodenwerte in der Regel über dem Bodenwert von Grundstücken für die individuelle Bauweise, da hier in der Regel auch eine höhere WGFZ möglich ist.

Die Flächenumrechnungskoeffizienten für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung wurden im September 2005 ermittelt. Grundlage der Auswertung waren alle Weiterverkäufe der Jahre 2003 bis September 2005 mit einer Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup>, eine Bereinigung wegen unterschiedlicher Geschossflächenzahl erfolgte nicht.

Flächenumrechnungskoeffizienten Ein-/Zweifamilienhäuser					
Fläche m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizienten	Fläche m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizienten	Fläche m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizienten
300	1,35	750	1,02	1200	0,88
350	1,29	800	1,00	1250	0,87
400	1,24	850	0,98	1300	0,86
450	1,19	900	0,96	1350	0,85
500	1,15	950	0,95	1400	0,84
550	1,12	1000	0,93	1450	0,83
600	1,09	1050	0,92	1500	0,83
650	1,07	1100	0,91	1550	0,82
700	1,04	1150	0,90	1600	0,81

Datengrundlage: 137 Kauffälle, Formel  $y = 7,5532 x^{-0,3046}$  (auf 800 m<sup>2</sup> mit Faktor 1 abgestimmt)

Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks:	400 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert: (auf 800m <sup>2</sup> bezogen)	55 € / m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizienten:	800 m <sup>2</sup> = 1
	400 m <sup>2</sup> = 1,24
Umrechnung:	55 * 1,24 = 68,20

Bodenwert: 68 € / m<sup>2</sup>

Die typischen Reihenhausgrundstücke haben üblicherweise kleinere Grundstücksflächen, die von der zuvor dargestellten Tabelle der Ein-/Zweifamilienhäuser nicht mehr abgebildet werden. Zudem herrschen dort wegen einer höheren Grundstücksausnutzung/ Geschossflächenzahl andere Gesetzmäßigkeiten.

In der Bodenrichtwertkarte wird in der Regel auf die Einfamilienhausbebauung mit einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> Bezug genommen. Die folgende Tabelle kann Hilfsweise zur Umrechnung dieses Bodenrichtwertes auf die Größe des Reihenhausgrundstückes genutzt werden. Eine weitere GFZ-Anpassung oder eine Anpassung wegen der Anbauart darf dann nicht mehr vorgenommen werden. Ebenso ist bereits die typische schlauchförmige Form der Reihenhausgrundstücke in die Tabellenwerte eingeflossen, lediglich Lagebesonderheiten müssen noch sachgemäß berücksichtigt werden. Die Tabelle eignet sich nur für Grundstücksgrößen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup>. Da als Datengrundlage lediglich 20 geeignete Kaufpreise zur Verfügung standen, sind die Ergebnisse noch nicht stabil.

Flächenumrechnungskoeffizienten Reihenhäuser	
Fläche m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizienten
100	1,52
200	1,32
300	1,22
400	1,15
500	1,10
600	1,06
800	1,00

Datengrundlage: 20 Kauffälle, Formel  $y = 3,9284 \times^{-0,2008} / 1,0263$

#### 4. Bodenrichtwert für den Geschosswohnungsbau und gemischte Bauflächen

Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau und für gemischte Bauflächen (M, MI) beziehen sich ebenfalls auf erschlossene Grundstücke. Die oben angegebenen Flächenumrechnungskoeffizienten können hier nicht angewendet werden. Hier wird die Anwendung von WGFZ-Umrechnungskoeffizienten empfohlen.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wird nach der Bodenrichtwertrichtlinie folgendermaßen definiert:

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist - die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses, - die Geschossfläche des

Kellergeschosses wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.

## **5. Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten**

Die Anwendung der Umrechnungstabelle scheidet ebenfalls aus bei Bodenwerten für Gewerbegrundstücke. Hier wurde keine Abhängigkeit hinsichtlich der Grundstücksgröße sowie der baulichen Ausnutzung festgestellt. Die planungsrechtlich zulässige GFZ wird in der Regel nicht ausgenutzt.

## **6. Erläuterungen zu den Abkürzungen und Angaben in der Bodenrichtwertkarte**

Der Richtwert wird durch eine ganze Zahl angegeben; sie gibt den Wert in Euro/m<sup>2</sup> an. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, der Erschließungszustand und weitere Erläuterungen werden entsprechend der Anlage 1 zur Bodenrichtwertrichtlinie Schleswig-Holstein (BRW-RL-SH) erläutert.

Die Hinweise haben folgende Bedeutung:

- Hinweis 1 - Die angegebenen Werte für Gewerbeflächen und Geschossbauflächen sind größenunabhängig. Flächenumrechnungskoeffizienten gelten hier nicht. Hier sind gegebenenfalls Geschossflächenumrechnungskoeffizienten zu verwenden.
- Hinweis 2 - Für Seegrundstücke sind die Flächenumrechnungskoeffizienten nur eingeschränkt anwendbar.
- Hinweis 3 - Der angegebene Richtwert gilt für den jetzigen Erschließungszustand (Sandweg).
- Hinweis 4 - Die Flächenumrechnungskoeffizienten bei von 800 m<sup>2</sup> abweichender Grundstücksgröße gelten hier nicht.
- Hinweis 5 - Bei den Grundstücken handelt es sich um keine echten Seegrundstücke. Die direkt am See liegende Fläche wurde von den Anliegergrundstücken überwiegend gepachtet.
- Hinweis 6 - Der Richtwert gilt für echte Seegrundstücke.
- Hinweis 7 - Sanierungsgebiet: Sanierungssatzung ist am 28.02.2008 in Kraft getreten.
- Hinweis 8 - Hier sind entsprechend dem Ausmaß des Seeblicks noch Zuschläge anzubringen.

- Hinweis 9 - Die privaten geschützten Biotopflächen und der Flächenanteil der gemeinschaftlichen Biotopflächen wurden bei der Richtwertableitung ausgenommen. Ebenso berücksichtigt der Richtwert die Verpflichtung zur Unterhaltung der privaten Erschließungsstraße.
- Hinweis 10 - Der Bodenrichtwert enthält die Flächen der Schutzzone für den Trammer See, die von jeglicher Nutzung (auch von gärtnerischer Nutzung und von genehmigungsfreien Anlagen) freizuhalten sind. Ebenso berücksichtigt der Richtwert die Verpflichtung zur Unterhaltung der privaten Erschließungsstraße.
- Hinweis 11 - Der Richtwert gilt nicht für die Nutzung als Lebensmittelmarkt (eingeschränktes Gewerbegebiet).
- Hinweis 12 - Bei den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten handelt es sich um die planungsrechtlich zulässigen Werte, die überwiegend nicht ausgenutzt werden. Eine Richtwertanpassung sollte daher vorwiegend über die Flächenumrechnungs-koeffizienten erfolgen. Bezugsgröße des ausgewiesenen Bodenrichtwertes sind 800 m<sup>2</sup>.
- Hinweis 13 - Der Bebauungsplan Nummer 57 ist am 31.12.2010 noch nicht rechtskräftig. Der Entwurf hat u.a. das Ziel, einen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, eine Stadtmitte zu entwickeln und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. In den Bodenrichtwerten sind alle diese möglichen Entwicklungen nicht enthalten. Grundlage der Bodenrichtwerte und der Zonenabgrenzung ist vielmehr der Bebauungsplan Nummer 40 und die in Einzelfällen gesondert getroffenen Festsetzungen.
- Hinweis 14 - Der Bodenrichtwert berücksichtigt, dass ca. 40% der Grundstücksfläche im Bebauungsplan Nr. 52 als private Grünfläche festgesetzt ist und Beschränkungen unterliegt.

## **7. Richtwertangaben an dem ausgewählten Grundstück**

Die tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks weichen in der Regel von den Angaben des Richtwertgrundstücks ab und müssen sachverständig korrigiert werden.

Hierzu muss die gesamte Zone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, betrachtet werden. Dazu scrollt man über den Bildschirm, um einen Gesamteindruck zu erhalten. Zu- und Abschläge ergeben sich bei Wohngrundstücken insbesondere bei unterschiedlicher Sonnenausrichtung, bei unterschiedlichen Grundstücksformen oder bei anderen Lagekriterien gegenüber der Gesamtheit der Grundstücke in dieser speziellen Zone. Auch

eine andere Grundstücksgröße oder Ausnutzbarkeit muss korrigiert werden.  
 Bei Einfamilienhäusern kann dieses mit oben angegeben  
 Flächenumrechnungskoeffizienten erfolgen, bei der Geschossbauweise oder  
 in Mischgebieten können hilfsweise die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten der  
 Vergleichswertrichtlinie verwendet werden.

### Umrechnungskoeffizienten (UK)

Für Bodenrichtwerte zwischen den Bodenrichtwertintervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

### Beispielrechnung

Gegeben	Bodenrichtwert: 380 €/m <sup>2</sup> bei einer WGFZ von 1,2 WGFZ des Wertermittlungsobjekts: 1,6
Gesucht	an die WGFZ des Wertermittlungsobjekts angepasster Bodenwert
Lösung	UK für WGFZ 1,2 = 1,09 UK für WGFZ 1,6 = 1,25  $380 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,25}{1,09} = \text{rd. } 436 \text{ €/m}^2$

## **8. Auskünfte**

Für weitere Fragen zu den Bodenrichtwerten im Kreis Plön stehe ich Ihnen zusammen mit meinem/r Mitarbeiter/-in Frau Gaby Wolf und Herr Dieter Drews in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön, Kronshagener Weg 107, 24116 Kiel, unter der Telefonnummer 0431/23763-323 zur Verfügung.