

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Das Ziel des Gutachterausschusses ist, den Grundstücksmarkt verbindlich nachzuzeichnen und ihn damit transparent, d.h. informativ und nachvollziehbar, darzulegen.

Festgesetzte Bodenrichtwerte sind Entscheidungshilfen und wirtschaftlicher Faktor für die Teilnehmer/innen am Bau- und Bodenmarkt. Grundstücksmarkt und Wertermittlung stehen daher im Blickpunkt bodenpolitischer Interessen.

Gesetzliche Grundlagen:

Die Bodenrichtwerte für den Kreis Segeberg werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 193 des Baugesetzbuches (BauGB) und gemäß §§ 14 ff. der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

Erläuterungen der Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich ohne Wertbeeinträchtigungen durch mögliche Altlasten ausgewiesen.

Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhafte Auswirkung des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks, und flächenhafte Auswirkungen von Erhaltungssatzungen nach § 178 BauGB.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der

Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche für **baureifes, ortsüblich erschlossenes Bauland**.

Bodenrichtwerte für Rohbauland oder Bauerwartungsland wurden nicht abgeleitet.

Nach Art der Nutzung wird unterschieden:

Bodenrichtwerte für a) Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, b) Grundstücke für Reihenhausbebauung, c) Grundstücke für den Geschosswohnungsbau
d) Flächen für Gewerbe- und Industriebauten.

Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau

Die Bodenrichtwerte der Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau (Einzel- und Doppelhausgrundstücke) beziehen sich auf ortsüblich erschlossene, unbebaute Grundstücke. Die Bodenrichtwerte von Einfamilienhäusern beziehen sich für das gesamte Kreisgebiet einheitlich auf eine Grundstücksgröße von 600 m². Damit ist eine Vergleichbarkeit der Bodenrichtwerte innerhalb des Kreisgebietes ohne Umrechnungsfaktoren möglich.

Bodenrichtwerte für Reihenhausbebauung

Der Bodenrichtwert für Reihenhausbebauung bezieht sich auf erschlossene und unbebaute Grundstücke. Die Basisgröße liegt bei 200 m² oder 250 m².

Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau

Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau beziehen sich auf erschlossene und unbebaute Grundstücke. Beim Maß der baulichen Nutzung kann von einem Mittelwert der betreffenden Bodenrichtwertzone ausgegangen werden.

Ist eine GFZ angegeben, so handelt es sich um die wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ). Hierbei werden die Geschossflächen der oberirdischen Vollgeschosse voll, sowie die der ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosse mit 2/3 ihrer Geschossfläche angerechnet. Kellergeschosse, Tiefgaragen oder Spitzböden werden bei der WGfZ nicht berücksichtigt.

Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten

Die Bodenrichtwerte für Gewerbe-/Industrieflächen beziehen sich auf erschlossene unbebaute Grundstücke in Gewerbe-/Industriegebieten.

Bildung von Bodenrichtwertzonen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg hat für einige Städte und Gemeinden Bodenrichtwertzonen gebildet. Die Abgrenzungen sind in den beiliegenden Karten gekennzeichnet. Sie sind jedoch nicht als starre Grenzen zu sehen. Grundstücke, die am Rand einer gebildeten Richtwertzone liegen, können wertmäßig von der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden.

Bad Segeberg, im April 2022

(Volker Rimka)

Vorsitzender des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Segeberg

Auskünfte:

Für Fragen zu den Bodenrichtwerten im Kreis Segeberg steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Segeberg, Rosenstraße 28 a, 23795 Bad Segeberg, zur Verfügung.

Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau

Der Bodenwert von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau wird außer von der Lagequalität, der zulässigen Bauweise und anderen Faktoren auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst. Bei der Auswertung geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung wurde festgestellt, dass die Quadratmeterpreise mit zunehmender Grundstücksgröße abnehmen.

Die Legende zur „Bodenrichtwertkarte für die Landeshauptstadt Hannover“ enthält u.a. folgenden Text:

Hinweise zur Anwendung von Bodenrichtwerten:

Abweichungen vom Richtwert, die sich aus einer anderen Grundstücksfläche ergeben, können mit Hilfe der folgenden Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden.

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlicher Grundstücksfläche

Umrechnungskoeffizienten

| Fläche qm | Umrechnungs- koeffizienten | Fläche qm | Umrechnungs- koeffizienten |
|--------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|
| 350 | 125 | 950 | 94 |
| 400 | 119 | 1.000 | 92 |
| 450 | 115 | 1.050 | 90 |
| 500 | 112 | 1.100 | 89 |
| 550 | 109 | 1.150 | 88 |
| 600 | 106 | 1.200 | 86 |
| 650 | 104 | 1.250 | 85 |
| 700 | 102 | 1.300 | 84 |
| 750 | 100 | 1.350 | 83 |
| 800 | 98 | 1.400 | 82 |
| 850 | 96 | 1.450 | 82 |
| 900 | 95 | 1.500 | 80 |

Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert: 100,00 €/m²

Bezugsgröße: 600 m² (Umrechnungskoeffizient = 106)

tatsächliche Größe: 400 m² (Umrechnungskoeffizient = 119)

umgerechneter Bodenwert bei 400 m² Grundstücksgröße:

$100,00 \text{ €/m}^2 \times 119 : 106 = 112,00 \text{ €/m}^2$

Die obigen Tabellenwerte folgen der Funktion $k = 7,242 \times F^{-0,2999}$

GFZ-Umrechnungskoeffizienten gemäß Anlage 11 der WertR 2006

Für die Umrechnung von Bodenwerten bei unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGfZ) können die nachfolgend aufgeführten GFZ-Umrechnungskoeffizienten gemäß Anlage 11 der WertR 2006 verwendet werden.

| GFZ | Umrechnungskoeffizient | GFZ | Umrechnungskoeffizient | GFZ | Umrechnungskoeffizient |
|-----|------------------------|-----|------------------------|-----|------------------------|
| 0,4 | 0,66 | 1,1 | 1,05 | 1,8 | 1,36 |
| 0,5 | 0,72 | 1,2 | 1,10 | 1,9 | 1,41 |
| 0,6 | 0,78 | 1,3 | 1,14 | 2,0 | 1,45 |
| 0,7 | 0,84 | 1,4 | 1,19 | 2,1 | 1,49 |
| 0,8 | 0,90 | 1,5 | 1,24 | 2,2 | 1,53 |
| 0,9 | 0,95 | 1,6 | 1,28 | 2,3 | 1,57 |
| 1,0 | 1,00 | 1,7 | 1,32 | 2,4 | 1,61 |

Funktionsgleichung

$$k = 0,64 \times \sqrt{\text{GFZ}} + 0,18 \times \text{GFZ} + 0,18$$

k = Umrechnungskoeffizient

GFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl