

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und gemäß §§ 14 ff. der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom 05. Juli 2000 (GVOBl. 2000 Schl.-H. S. 547) zum Stichtag 31.12.2014 ermittelt.

Die nächste Fortschreibung erfolgt voraussichtlich zum Stichtag 31. Dezember 2016.

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 sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen 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 GFZ. Hierbei werden die Geschossflächen der oberirdischen Vollgeschosse sowie die der ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosse mit 2/3 ihrer Geschossfläche angerechnet. Kellergeschosse, Tiefgaragen oder Spitzböden werden bei der GFZ nicht berücksichtigt.

Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten

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

Die mit "S" gekennzeichneten Werte orientieren sich an den Verkaufspreisen der Städte und Gemeinden, die Subventionen in unterschiedlicher Höhe enthalten.

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 November 2015

(V. 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, Hamburger Straße 30 (Kreisverwaltung Haus B, Zimmer 511/514), 23795 Bad Segeberg, Telefon 04551/951-526 oder -582, 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 500 m² Grundstücksgröße:
 100,00 €/m² x 119 : 106 = 112,00 €/m²

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