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 01.01.2024 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.

Bei der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Berechnung der WGFZ ist in § 16 (4) ImmoWertV definiert. Danach sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Das so ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

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 Mai 2024

(Jan Gebel)

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 €/m² x 119: 106 = 112,00 €/m²

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

GFZ-Umrechnungskoeffizienten (gemäß Anlage 11 der ehemaligen WertR 2006)

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

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand

GFZ	Umrechungs koeffizient	GFZ	Umrechungs koeffizient	GFZ	Umrechungs koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
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	1,0	2,0	1,45		

Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ

GFZ des Vergleichsobjektes	GFZ des Wertermittlungsobjekts																					
	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2	2,1	2,2	2,3	2,4
0,4	1	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,8	1,88	1,94	2	2,06	2,14	2,2	2,26	2,32	2,38	2,44
0,5	0,92	1	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	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	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	0,8	0,87	0,93	1	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	1,7	1,74	1,79
0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1	1,05	1,11	1,16	1,2	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
1	0,66	0,72	0,78	0,84	0,9	0,95	1	1,05	1,1	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	0,8	0,86	0,9	0,95	1	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,3	1,34	1,38	1,43	1,46	1,5	1,53
1,2	0,6	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1	1,04	1,08	1,13	1,16	1,2	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	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	0,8	0,84	0,88	0,92	0,96	1	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	1,03	1,06	1,1	1,14	1,17	1,2	1,23	1,27	1,3
1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,7	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1	1,03	1,06	1,1	1,13	1,16	1,2	1,23	1,26
1,7	0,5	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,8	0,83	0,86	0,9	0,94	0,97	1	1,03	1,07	1,1	1,13	1,16	1,19	1,22
1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,7	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1	1,04	1,07	1,1	1,13	1,15	1,18
1,9	0,47	0,51	0,55	0,6	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
2	0,46	0,5	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	1,03	1,06	1,08	1,11
2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,6	0,64	0,67	0,7	0,74	0,77	0,8	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1	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	1,03	1,05
2,3	0,42	0,46	0,5	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,7	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,9	0,92	0,95	0,97	1	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	0,8	0,82	0,84	0,88	0,9	0,93	0,95	0,98	1

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen.

Beispiel:
Vergleichspreis von 200,- EUR/m² bei zulässiger Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 ist vorhanden.
Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10
Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,9

200,- EUR/m² × 1,1 / 0,9 = rd. 244,- €/m2