

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten Stand: 31.12.2016

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 des Baugesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung und gemäß § 14 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten sowie unter Berücksichtigung der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) alle 2 Jahre ermittelt. Die nächste Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt zum Stichtag 31.12.2018.



2. Allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 wurden vom Gutachterausschuss am 11.05.2017 beschlossen. Es wurden Bodenrichtwerte nahezu flächendeckend für das Stadtgebiet Flensburg ermittelt. Neben Bodenrichtwerten für bebautes und baureifes Land wurden ebenfalls Bodenrichtwerte für Grundstücksflächen sonstiger Nutzungsarten ermittelt.

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

Nachfolgend werden zunächst Bodenrichtwerte erläutert, die sich auf erschlossenes, baureifes Land beziehen. Erläuterungen zu Bodenrichtwerten für Grundstücksflächen sonstiger Entwicklungszustände bzw. Nutzungsarten sind in den Abschnitten 9 bis 11 zu finden.

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Bodenrichtwerte, wie z. B. auch Grundstücksgröße sowie Art und Maß der baulichen Nutzung, werden im Digitalen AtlasNord durch einen Klick in die ausgewählte Richtwertzone angezeigt.

Eine Beschreibung der Bodenrichtwert-Attribute ist im Abschnitt 6 dieser Erläuterungen enthalten.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die in der Richtwertkarte enthaltenen Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht gleichzusetzen mit Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß BauGB und BauNVO. Maßgeblich für die Bebaubarkeit eines Grundstücks sind allgemein die Bebauungspläne in Verbindung mit den weiteren rechtlichen Vorschriften.

Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Bauland beziehen sich auf ortsüblich erschlossene Grundstücksflächen, für die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben werden.

In den Bodenrichtwerten sind üblicherweise grundstücksbezogene Anschlusskosten und Baukostenzuschüsse für Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen nach dem Kommunalabgabengesetz nicht enthalten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg hat für das Stadtgebiet verschiedene Bodenrichtwertzonen festgelegt. Die Abgrenzungen zwischen Bodenrichtwertzonen sind in der Richtwertkarte 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. Weiterhin ist zu beachten, dass sich viele tief geschnittene Grundstücke über mehrere Richtwertzonen erstrecken. Diese Fälle sind vorwiegend in der Straße „Holm“, Große Straße, Norderstraße, St.-Jürgen-Straße und in der Johannisstraße vorzufinden.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück der betreffenden Richtwertzone in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. auch Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt (insbesondere Grundstücksbreite, -tiefe und -größe), bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. In diesem Fall ist der grundstücksspezifische Bodenwert sachverständig zu ermitteln. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Abgrenzungen und die typischen Merkmale der Richtwertzonen gemäß den vorgenannten Kriterien sind im Wesentlichen dem Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen der Stadt Flensburg entnommen worden (Einzelheiten siehe dort).

Bei **förmlich festgelegten Sanierungsgebieten** (§§ 136 ff BauGB) ist angegeben, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungsunbeeinflussten (SU) oder den sanierungsbeeinflussten (SB) Grundstückszustand bezieht. Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung, die bis zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2016 eingetreten ist.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich ohne Wertbeeinträchtigungen durch mögliche Altlasten und bezogen auf eine durchschnittliche Bodenbeschaffenheit (Tragfähigkeit) ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks, und flächenhafte Auswirkungen von Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

3. Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (W) - Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)

Die Bodenrichtwerte der Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau beziehen sich auf baureife, ortsüblich erschlossene Grundstücke. Die Basisgröße eines solchen Grundstücks liegt zumeist bei 500 bis 800 m². Es wird zu jedem Richtwert als wertbeeinflussendes Merkmal die Bezugsgröße des Bodenrichtwertgrundstücks angegeben.

Bei abweichenden Grundstücksgrößen ist erfahrungsgemäß eine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich, siehe Abschnitt 8.

4. Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (W) - Mehrfamilienhäuser (MFH) und gemischte Bauflächen (M)

Die Bodenrichtwerte für Bauflächen des Geschosswohnungsbaus und für gemischte Bauflächen (M) beziehen sich ebenfalls auf ortsüblich erschlossene Grundstücke. Als wertbeeinflussende Merkmale der Richtwertgrundstücke sind als Maß der baulichen Nutzung mittlere lagetypische Geschossflächenzahlen angegeben. Hierbei handelt es sich um sog. wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ). Sofern keine wertbeeinflussenden Merkmale angegeben sind, bezieht sich der Richtwert auf eine ortsübliche Nutzung.

In der Bodenrichtwertrichtlinie ist die wertrelevante Geschossflächenzahl 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. 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 und
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darrüberliegenden Vollgeschosses

zu berechnen.

Somit ist die WGFZ nicht gleichzusetzen mit der planungsrechtlich zulässigen GFZ.

Bei unterschiedlichen WGFZ können Bodenrichtwerte hilfsweise unter Anwendung der Tabelle 2 (siehe Abschnitt 8) auf andere Bezugsgrößen umgerechnet werden.

5. Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten für gewerbliche Bauflächen (G) und Sonderbauflächen (S)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ortsüblich erschlossene Grundstücke in Gewerbegebieten und Sonderbauflächen. Bezugsgrößen für Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten sind nicht angegeben, da bislang keine Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße bzw. Geschossflächenzahl festgestellt werden konnte.

6. Erläuterungen zu den Abkürzungen und Angaben in der Bodenrichtwertkarte für baureifes Land

Der Richtwert wird durch eine ganze Zahl angegeben; sie gibt den Wert in €/m² an.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, der Erschließungszustand und weitere Erläuterungen werden entsprechend der Anlage 1 zur Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) folgendermaßen dargestellt.

Abkürzung	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
B	baureifes Land		
W		Wohnbaufläche	
M		gemischte Baufläche	
G		gewerbliche Baufläche	

S		Sonderbaufläche	
GB		Baufläche für Gemeinbedarf	
EFH			Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH			Mehrfamilienhäuser
BH			Bürohäuser
BI			Bildungseinrichtungen
EKZ			Einkaufszentren
FZT			Freizeit und Touristik
MED			Gesundheitseinrichtungen
WO			Wochenendhäuser
FLB*			Flughafen (Baufläche)
RCY*			Recyclinghof
VE*			Ver- und Entsorgungsanlagen

Die mit „*“ gekennzeichneten Abkürzungen wurden als regionalspezifische Bezeichnungen (Flensburg) ergänzend zu den Angaben der Anlage 1 der BRW-RL aufgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der Definition in der Bodenrichtwertrichtlinie beschrieben durch:

die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), (Dezimalzahl)

z. B. 0,7: Geschossfläche = 70% der Grundstücksfläche

Größe des Bodenrichtwertgrundstücks:

z. B. 600: Grundstücksfläche = 600 m²

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten wird durch die Sanierungszusätze „SB“ bzw. „SU“ folgendes beschrieben:

SB: Der betreffende Bodenrichtwert ist sanierungsbeeinflusst. Auswirkungen durch rechtliche und tatsächliche Neuordnungen, die bis zum Stichtag 31.12.2016 eingetreten sind, wurden berücksichtigt.

SU: Der Bodenrichtwert ist sanierungsunbeeinflusst.

7. Darstellung der Richtwertangaben des ausgewählten Grundstücks

Die Bodenrichtwerte für ein ausgewähltes Grundstück werden im eingeblendeten Rechteck in folgender Form dargestellt:

Beispiel:

80 / W EFH

Bodenrichtwert in Euro/m² / Art der Nutzung, Ergänzung zur Art der Nutzung.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale und zusätzliche Informationen, wie z. B. auch die Bezugsgröße des Richtwertgrundstücks (Grundstücksgröße oder wertrelevante GFZ als Maß der baulichen Nutzung), erhalten Sie durch einen Klick in die gewählte Richtwertzone. Falls keine Bezugsgröße angegeben wird, bezieht sich der jeweilige Bodenrichtwert auf eine durchschnittliche ortsübliche Grundstücksgröße bzw. auf ein durchschnittliches Maß der baulichen Nutzung.

8. Umrechnung von Bodenrichtwerten für Bauland auf andere Bezugsgrößen

Bei Abweichungen der Grundstücksgröße bzw. der wertrelevanten Geschossflächenzahl eines einzelnen Grundstücks von den Merkmalen des betreffenden Richtwertgrundstücks kann der jeweilige Bodenrichtwert auf die wertbeeinflussenden Merkmale des zu bewertenden Grundstücks hilfsweise unter Anwendung der nachstehenden Tabellen 1 und 2 umgerechnet werden.

Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgrößen

Die Tabelle 1 bietet die Möglichkeit, die Bodenrichtwerte für Einzelhausgrundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) auf andere Grundstücksgrößen umzurechnen. Die nachfolgend aufgeführten Koeffizienten wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg ermittelt.

Fläche m ²	Umrechnungs- koeffizient	Fläche m ²	Umrechnungs- koeffizient
300	1,18	800	0,95
350	1,14	850	0,94
400	1,11	900	0,93
450	1,08	950	0,92
500	1,06	1000	0,91
550	1,04	1050	0,90
600	1,02	1100	0,89
650	1,00	1150	0,88
700	0,98	1200	0,87
750	0,97		

Umrechnungsbeispiel:

Bodenrichtwert:	100,- €/m ²
Bezugsgröße des Richtwerts:	750 m ²
Umrechnungskoeffizient (750 m ²):	0,97
tatsächliche Grundstücksgröße:	600 m ²
Umrechnungskoeffizient (600 m ²):	1,02
umgerechneter Bodenrichtwert bei 600 m ² Grundstücksgröße: (100,- €/m ² / 0,97) x 1,02 = rd. 105,- €/m ²	

Eine Umrechnung des Bodenwertes zwischen unterschiedlichen Grundstücksgrößen ist nicht unbeschränkt möglich. Dies gilt insbesondere für große Grundstücke, bei denen eine Teilung mit der Möglichkeit einer weiteren Bebauung möglich ist, oder bei denen neben der bebaubaren Fläche noch in erheblichem Umfang Freiflächen vorhanden sind. Entsprechendes gilt auch für Grundstücke, die mit Reihenhäusern bebaut sind oder bebaut werden können.

Die Bodenrichtwerte für Einfamilienhaus-Gebiete (EFH) beziehen sich i. d. R. auf Grundstücke, die mit freistehenden Häusern bebaut sind bzw. bebaut werden können (Richtwertgrundstücke mit Größen von ca. 400 bis 900 m²). Die in diesen Richtwertzonen gelegenen typischen Reihenhaushaus-Grundstücke (Größe rd. 200 bis 300 m²) weisen im Allgemeinen höhere Quadratmeterpreise auf.

Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ)

Für die Umrechnung von Bodenwerten bei unterschiedlichen WGFZ können hilfsweise die in „Sprengnetter: Markdaten und Praxishilfen“ angegebenen Koeffizienten verwendet werden (siehe Tabelle 2). Sie sind für Mehrfamilienhaus-Wohnbauland im abgabefreien Zustand in Städten mit bis zu 100.000 Einwohnern anwendbar.

WGFZ	Umrechnungs-koeffizient	WGFZ	Umrechnungs-koeffizient
0,4	0,76	1,8	1,32
0,5	0,80	1,9	1,36
0,6	0,84	2,0	1,41
0,7	0,88	2,1	1,45
0,8	0,92	2,2	1,49
0,9	0,96	2,3	1,53
1,0	1,00	2,4	1,57
1,1	1,04	2,5	1,61
1,2	1,08	2,6	1,65
1,3	1,12	2,7	1,69
1,4	1,16	2,8	1,73
1,5	1,20	2,9	1,77
1,6	1,24	3,0	1,81
1,7	1,28		

Der zuvor beschriebene Grundsatz, dass bei außergewöhnlich großen Grundstücken geprüft werden muss, ob die zur Verfügung stehende Fläche insgesamt für eine Bebauung erforderlich ist, oder Freiflächen vorhanden sind, die gesondert zu bewerten sind, gilt auch hier.

Umrechnungsbeispiel:

Bodenrichtwert:	110,- €/m ²
WGFZ als Bezugsgröße des Richtwerts:	0,8
Umrechnungskoeffizient (WGFZ 0,8):	0,92
tatsächliche WGFZ:	1,1
Umrechnungskoeffizient (WGFZ 1,1):	1,04
umgerechneter Bodenrichtwert bei einer WGFZ 1,1: (110,- €/m ² / 0,92) x 1,04 = rd. 124,- €/m ²	

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorstehende Tabelle 2 auf einer bundesweiten Untersuchung beruht. Regionale Besonderheiten, welche die Stadt Flensburg betreffen können, wurden dabei nicht berücksichtigt.

9. Bodenrichtwerte für Rohbauland

Rohbauland sind gemäß § 5 Abs. 3 ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bauerwartungsland sowie Rohbauland liegen hinsichtlich ihrer Entwicklungsstufen unterhalb der Entwicklungsstufe des baureifen Landes. Daher enthalten die angegebenen Bodenrichtwerte im Gegensatz zu Bodenrichtwerten für baureifes Land keine Erschließungskosten.

Die Art der Grundstücksnutzungen wird folgendermaßen bezeichnet:

Abkürzung	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
R	Rohbauland		
W		Wohnbaufläche	
EFH			Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH			Mehrfamilienhäuser

10. Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Zu den landwirtschaftlichen Grundstücksflächen gehören ebenfalls Grundstücke, die für Erwerbsgartenbau nutzbar sind.

Der in der Richtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen ohne Berücksichtigung des Erwerbsgartenbaus angegebene Bodenrichtwert von 3,25 €/m² ist folgendermaßen zu verstehen:

Der Bodenwert von 3,25 €/m² bezieht sich auf Flächen, die gemäß Bodenschätzungsergebnisse als Ackerland klassifiziert wurden. Der durchschnittliche Bodenwert für Grünland in Flensburg ist rd. 25% geringer als der Ackerlandpreis. Der Bodenrichtwert für Grünland liegt bei 2,40 €/m².

Eine Abhängigkeit des Bodenwertes von den Bodenschätzungsergebnissen (Bodenpunkten) konnte in Flensburg nicht festgestellt werden.

Der Bodenrichtwert von 1,00 €/m² für forstwirtschaftliche Flächen bezieht sich nur auf den Grund und Boden ohne Berücksichtigung des Baumbestandes (Holzvorrates).

Die Art der Grundstücksnutzungen wird folgendermaßen bezeichnet:

Abkürzung	Entwicklungszustand	Art der Nutzung
LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	
LW		landwirtschaftliche Fläche
F		forstwirtschaftliche Fläche
EGA		Erwerbsgartenanbaufläche

11. Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

In der Richtwertkarte sind Bodenwerte angegeben für Grundstücksflächen, die im Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg als Grünflächen unterschiedlicher Art dargestellt sind.

Für Grünflächen im äußeren Bereich des Stadtgebiets beträgt der Bodenrichtwert im Allgemeinen 2,40 €/m² und im inneren Stadtbereich im Allgemeinen 5,00 €/m².

Ferner ist ein Bodenrichtwert von 5 €/m² angegeben für Grundstücksflächen, für die in einigen Bebauungsplänen als Nutzung „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“ festgelegt ist.

Die Art der Grundstücksnutzungen wird folgendermaßen bezeichnet:

Abkürzung	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Hinweis
SF	sonstige Flächen			
PG		private Grünfläche		
KGA		Kleingartenfläche		
SPO		Sportflächen		
FH		Friedhof		
GF		Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)		
SN		Sondernutzungsfläche		Photovoltaik
OEG*		Gemeinbedarfsfläche	öffentliche Grünfläche	

Die mit „*“ gekennzeichnete Abkürzung wurde als regionalspezifische Bezeichnung (Flensburg) ergänzend zu den Angaben der Anlage 1 der BRW-RL aufgenommen.

12. Auskünfte

Für Fragen zu den Bodenrichtwerten in der Stadt Flensburg stehen Ihnen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Schleswiger Str. 66

24941 Flensburg

Tel. 0461/5046-150

Telefax: 0461/5046-100

E-Mail: Gutachterausschuss-Flensburg@LVermGeo.LandSH.de

Rebekka Rehfeldt-Empen Tel. 0461/5046-401

Johannes Matthiesen Tel. 0461/5046-302

Harald Täge Tel. 0461/5046-326

zur Verfügung.