

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

Legende zur Bodenrichtwertkarte und allgemeine Hinweise zur Anwendung der Bodenrichtwerte

Übersicht:

Einleitung.....	2
Bodenrichtwert	2
Bodenrichtwertzone.....	2
Bodenrichtwertgrundstück.....	3
Bodenrichtwertkarte	3
Abkürzungen	4
Individueller Wohnungsbau (EFH).....	5
Geschosswohnungsbau (MFH, WGH)	6
Mischgebietslagen (WGH, BGH, BH).....	7
Gewerbegebietslagen und Sonderbauflächen.....	7
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF/FF) im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel.....	8

Einleitung

Mit der Fortschreibung der Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2012 erfolgt die redaktionelle Umstellung der beschreibenden Merkmale (Art der Nutzung, Bauweise) der im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Baulandflächen. Die Beschreibung erfolgt in Anlehnung an die in der Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) aufgeführten Abkürzungen. Um lokale Besonderheiten zu berücksichtigen wurden ergänzende Abkürzungen eingeführt.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit 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). Quelle: BRW-RL, Seite 2.

Im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel finden bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte Vergleiche innerhalb des gesamten Stadtgebietes statt. Eingang finden hierbei Verkaufsfälle, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande gekommen sind.

Zu folgenden Teilmärkten sind in der Landeshauptstadt Kiel Bodenrichtwerte ermittelt:

1. Individueller Wohnungsbau
2. Geschosswohnungsbau
3. Mischgebietslagen
4. Gewerbegebietslagen und Sonderbauflächen

Hinweis: In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (SAN) werden keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Bodenrichtwerte werden zu den oben aufgeführten Teilmärkten ermittelt. In den einzelnen Bodenrichtwertzonen werden die Teilmärkte abgebildet, die lagetypisch sind. Weichen einzelne Grundstücke von diesen jeweils lagetypischen Nutzungsstrukturen ab, so ist der grundstücksspezifische Bodenwert sachverständig zu ermitteln.

Bodenrichtwertzone

Die Bodenrichtwertzone ist als geschlossener Umring dargestellt. Die Bodenrichtwertzone umschließt ein Gebiet, das gleichartige Grundstücke beinhaltet. Bodenrichtwertzonen können sich deckungsgleich überlagern. Der Verlauf des Umrings orientiert sich an der vorhandenen Bebauungssituation, ist jedoch nicht flurstücksscharf definiert. Kleinräumige Abweichungen sind möglich.

Die Bodenrichtwertzonen sind in den Lagen definiert, in denen eine Wohn-, Gewerbe-, oder Mischgebietsnutzung vorherrscht. Für andere Nutzungsarten (u. a. Gemeinbedarf, Wasserflächen), die größere Bereiche umfassen, sind keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Bodenrichtwertgrundstück

Das Bodenrichtwertgrundstück repräsentiert die durchschnittliche Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone mit denen für die Bodenrichtwertzone zugewiesenen durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen. Die mit den Bodenrichtwerten aufgeführten Merkmale (Grundstücksgröße, wertrelevante Geschossflächenzahl) der Bodenrichtwertgrundstücke spiegeln lagetypische Gegebenheiten wieder, sie sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Gegebenheiten des dargestellten Grundstücks.

Auf dem Bodenrichtwertgrundstück lasten keine Erschließungsbeiträge oder Kostenerstattungsbeträge und keine sonstigen Forderungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen (**erschließungsbeitragsfrei, ebf**). Es werden normale Baugrundverhältnisse unterstellt.

Bodenrichtwertkarte

In der Bodenrichtwertkarte werden als Abfrageergebnis die nachfolgenden Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück angezeigt:

	Bodenrichtwertzone:	Nummer der Bodenrichtwertzone
	Typische Lage:	durchschnittliche Lage, Straßenbezeichnung
I.	Art der Nutzung:	Nutzung
II.	Ergänzende Art der Nutzung:	weitere Spezifikation der Nutzung
III.	Bauweise:	Bebauungsstruktur
IV.	Fläche [m ²]:	Angabe zum Bodenrichtwertgrundstück in Quadratmeter
V.	Geschossflächenzahl (WGFZ):	lagetypische wertrelevante Geschossflächenzahl
	Bodenrichtwert [€/m ²]:	Betrag in Euro pro Quadratmeter

Hinweise: Die Angaben zur „Art der Nutzung“, „Bauweise“ und „Geschossflächenzahl“ orientieren sich nicht an den Definitionen der Bau-nutzungsverordnung.

Große zusammenhängende Neubaugebiete, in denen Einzelverkaufspreise von dem dargestellten BRW Niveau abweichen, sind besonders gekennzeichnet. Hinter der Straßenbezeichnung zum Bodenrichtwertgrundstück ist ein „Stern“ („*“) aufgeführt.

Die oben aufgeführten Felder des Abfrageergebnisses sind in Abhängigkeit vom aufgerufenen Bodenrichtwert mit Angaben belegt. Zusatzinformationen zu den Nrn. **I.** bis **V.** siehe nachfolgend.

Abkürzungen

I.	Art der Nutzung:	
	W	Wohnbaufläche
	MI	Mischgebiet
	MK	Kerngebiet
	GE	Gewerbegebiet
	GI	Industriegebiet
	S	Sonderbauflächen

II.	Ergänzende Art der Nutzung:	
	EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
	MFH	Mehrfamilienhäuser
	MFH-ETW	Mehrfamilienhäuser nach WEG
	WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
	BGH	Büro- und Geschäftshäuser
	BH	Bürohäuser
	DI	Dienstleistung
	GIA	Gewerbe- und Industrie-Areal
	GL	Gemengelage
	TS	Technologie-Transfer-Standort
	HAF	Hafen

III.	Bauweise:	
	o	offene <i>Bauweise</i>
	g	geschlossene <i>Bauweise</i>
	z	zeilenartige <i>Bauweise</i>
	a	abweichende <i>Bauweise</i>
	eh	Einzelhäuser
	dh	Doppelhäuser
	rh	Reihenhäuser

Individueller Wohnungsbau (EFH)

IV.	Angaben zum Grundstück	
	Individueller Wohnungsbau	Fläche [m²]

Bearbeitungshinweise:

Weichen die Größen des Bodenrichtwertgrundstücks und des "betrachteten Grundstücks" voneinander ab, so ist das angemessene Bodenwertniveau über Umrechnungsfaktoren zu ermitteln. Hierbei ist die Größe des "betrachteten Grundstücks" auf "volle 25 m²" zu runden. Der jeweilige Umrechnungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis der Umrechnungskoeffizienten. Der Umrechnungskoeffizient (UK) ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die zu den stichtagsbezogenen Bodenrichtwerten zugehörigen Umrechnungskoeffizienten sind anzuwenden. Ist dem Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau (EFH) keine Bezugsfläche zugeordnet siehe Sonderfall (unten).

Umrechnungskoeffizienten (Fläche) zu den Bodenrichtwerten

Größe[m ²]	UK	Größe[m ²]	UK	Größe[m ²]	UK	Größe[m ²]	UK
		500	1	925	0,82	1350	0,72
		525	0,99	950	0,82	1375	0,72
125	1,41	550	0,97	975	0,81	1400	0,71
150	1,36	575	0,96	1000	0,8	1425	0,71
175	1,31	600	0,95	1025	0,8	1450	0,7
200	1,27	625	0,94	1050	0,79	1475	0,7
225	1,23	650	0,92	1075	0,78	1500	0,69
250	1,2	675	0,91	1100	0,78	1525	0,69
275	1,17	700	0,9	1125	0,77	1550	0,68
300	1,15	725	0,89	1150	0,76	1575	0,68
325	1,13	750	0,88	1175	0,76	1600	0,67
350	1,1	775	0,87	1200	0,75	1625	0,67
375	1,08	800	0,87	1225	0,75	1650	0,67
400	1,06	825	0,86	1250	0,74	1675	0,66
425	1,05	850	0,85	1275	0,74	1700	0,66
450	1,03	875	0,84	1300	0,73	1725	0,65
475	1,01	900	0,83	1325	0,73	1750	0,65

Berechnungsbeispiel:

Das Bodenrichtwertgrundstück ist 550m² (UK = 0,97) groß, der Bodenrichtwert beträgt 150 €/m². Das zu betrachtende Grundstück ist 670 m² groß (UK = 0,91 bei 675 m²).

Der angemessene Bodenwert beträgt: $150 \text{ €/m}^2 * (0,91/0,97) = 141 \text{ €/m}^2$

Sonderfall (keine Bezugsfläche)

In vereinzelt Lagen des individuellen Wohnungsbaues in der Landeshauptstadt Kiel konnte keine Flächenabhängigkeiten zum gezahlten Preisniveau nachgewiesen werden. Ein Flächenbezug besteht in diesen Lagen demnach nicht und es kann keine Bezugsfläche angegeben werden. Bei den Lagen handelt es sich im Regelfall um exklusivste Kieler Wohnlagen.

Geschosswohnungsbau (MFH, WGH)

<u>V.</u>	Maß der baulichen Nutzung	
	Geschosswohnungsbau	WGFZ

Bearbeitungshinweise

Bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist das Maß der baulichen Nutzung eine wesentliche wertrelevante Größe. Dieser Tatsache wird bei den Bodenrichtwerten mit der Angabe der "wertrelevanten GFZ" (wertrelevanten Geschossflächenzahl) Rechnung getragen. Diese Angabe spiegelt die lagetypische Ausnutzung der Grundstücke wieder. Sie ist nicht gleichzusetzen mit der zulässigen Geschossflächenzahl.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl beschreibt nach der BRW-RL als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind hierbei auch Flächenanteile zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorgaben nicht anzurechnen sind, aber einer wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln zuzüglich der Flächenanteil von wirtschaftlich nutzbaren **Aufenthaltsräumen** in weiteren Geschossen (z. B. Dachgeschoss) einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände.

In den meisten Fällen sind Unterschiede zwischen Bodenwerten aufgrund unterschiedlicher WGFZ beim Bodenrichtwertgrundstück und beim zu bewertenden Grundstück mittels Umrechnungskoeffizienten darzustellen (Tabelle s. unten). Nachrichtlich werden die Umrechnungskoeffizienten, wie in den Wertermittlungsrichtlinien veröffentlicht, hier wiedergegeben:

Umrechnungskoeffizienten (WGFZ) zu den Bodenrichtwerten

WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK
0,5	0,72	1,2	1,1	1,9	1,41
0,6	0,78	1,3	1,14	2	1,45
0,7	0,84	1,4	1,19	2,1	1,49
0,8	0,9	1,5	1,24	2,2	1,53
0,9	0,95	1,6	1,28	2,3	1,57
1	1	1,7	1,32	2,4	1,61
1,1	1,05	1,8	1,36		

Berechnungsbeispiel:

Der Bodenrichtwert beträgt 150 €/m² bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 1,0. Die WGFZ des betrachteten Grundstücks ist 1,5 (UK = 1,24).

Der angemessene Bodenwert beträgt: 150 €/m² * (1,24/1,0) = 186 €/m²

Mischgebietslagen (WGH, BGH, BH)

Die tatsächlichen Eigenschaften eines Grundstücks in der jeweiligen Bodenrichtwertzone weichen in aller Regel von den Gegebenheiten des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Diese können in einigen Fällen über die Umrechnungskoeffizienten (WGFZ) beschrieben werden. Zum Teil weichen die tatsächlichen Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks und des betrachteten Grundstücks erheblich voneinander ab. Abweichungen sind durch sachverständige ertragsorientierte Aussagen durch den Anwender der Bodenrichtwerte zu berücksichtigen.

Gewerbegebietslagen und Sonderbauflächen

Den Bodenrichtwerten für Gewerbegebietslagen und Sonderbauflächen liegt der Ansatz zugrunde, dass das Maß der baulichen Nutzung nicht wertrelevant ist.

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF/FF) im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel

Vorbemerkung

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel liegt in der Kaufpreissammlung auf Grund der regionalen Gegebenheiten lediglich eine sehr geringe Anzahl von Kaufpreisen für landwirtschaftliche Nutzungen vor. Eine Entwicklung von Bodenrichtwerten ist auf Grundlage dieses Datenmaterials nicht sachgerecht durchführbar.

Auf Grund der Erfahrungen der Gutachter des Gutachterausschusses wird eine sachverständige Einschätzung des Bodenwertniveaus für landwirtschaftliche Grundstücke vorgenommen. Diese mündet in der nachfolgend dargestellten Bodenpreisspanne.

Landwirtschaftliche Flächen (LF)

Der Gutachterausschuss hat die nachfolgende Spannweite für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag beschlossen. Die Angaben erfüllen nicht die Qualität eines Bodenrichtwertes. Eine Zuordnung zu Acker- oder Grünland besteht nicht.

landwirtschaftliche Flächen (Stichtag 31.12.2012)	
unterer Wert	oberer Wert
1,50 €/m ²	4,50 €/m ²

(Stand: 28.05.2013)

Forstwirtschaftliche Flächen (FF)

Keine Angaben

Hinweise

Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein veröffentlicht in ihren statistischen Berichten u. a. „Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke ...“ (siehe www.statistik-nord.de).

Ergänzend wird auf die Veröffentlichungen (Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön verwiesen. Hier sind Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland in Abhängigkeit zu den Bodenpunkten aufgeführt. Der Landkreis Plön grenzt im Osten und Süden an das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel.