

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

Legende zur Bodenrichtwertkarte und allgemeine Hinweise zur Anwendung der Bodenrichtwerte

Übersicht:

Einleitung.....	2
Bodenrichtwert	2
Bodenrichtwertzone.....	3
Bodenrichtwertgrundstück.....	3
Bodenrichtwertkarte	3
Abkürzungen	4
Individueller Wohnungsbau (EFH).....	6
Geschosswohnungsbau (MFH, WGH)	7
Misch- und Kerngebietslagen (WGH, BGH, BH)	8
Gewerbegebietslagen und Sonderbauflächen (GE, GI,S).....	8
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (L).....	9

Einleitung

Die Fortschreibung der Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2014 für das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel enthält Bodenrichtwerte für Baulandflächen und für Flächen der Landwirtschaft. Die Beschreibung der wertbestimmenden Merkmale (Art der Nutzung, Bauweise) 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.

Der Gutachterausschuss hat für den Teilmarkt Geschosswohnungsbau örtliche, kiel-spezifische Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) ermittelt und veröffentlicht.

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. Misch- und Kerngebietslagen
4. Gewerbegebietslagen und Sonderbauflächen
5. Landwirtschaftliche Flächen

Hinweis: Für Gebiete in denen Maßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht (u. a. städtebauliche Sanierungsmaßnahme, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen) durchgeführt werden, sind 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.

Bodenrichtwerte werden für die Entwicklungsstufen Landwirtschaft und vollerschlossenes und erschließungsbeitragsfreies Bauland beschlossen.

Die Bodenrichtwertzonen sind in den Lagen definiert, in denen eine Wohn-, Gewerbe-, oder Mischgebietsnutzung, bzw. landwirtschaftliche Nutzung vorherrscht. Sie stellen keine grundstücksspezifische Beschreibung der Eigenschaften oder tatsächlichen Gegebenheiten der durch Signatur auf die den Bodenrichtwert beschreibende Lage dar. Für andere Nutzungsarten (u. a. Gemeinbedarf, Wasserflächen) oder Bodenentwicklungsstufen, 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 Kostenersatzungsbeträge 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
VI.	Ackerzahl/Grünlandzahl (AZ/GZ)	stadtweite durchschnittliche Acker- oder Grünlandzahl
	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 Einzelver-kaufspreise 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 auf-gerufenen Bodenrichtwert mit Angaben belegt. Zusatzinformationen zu den Nrn. **I.** bis **VI.** siehe nachfolgend.

Abkürzungen

<u>I.</u>	Art der Nutzung:	
	W	Wohnbaufläche
	MI	Mischgebiet
	MK	Kerngebiet
	GE	Gewerbegebiet
	GI	Industriegebiet
	S	Sonderbauflächen
	A	Ackerland
	GR	Grünland

<u>II.</u>	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. Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ist bei gleichartigen Grundstücken sachgerecht. Für Grundstücke, die deutlich von der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes abweichen kann die Anwendung der UK gegebenenfalls nach sachverständiger Einschätzung erfolgen. Ist dem Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau (EFH) keine Bezugsfläche zugeordnet siehe Sonderfall (unten).

Umrechnungskoeffizienten (Fläche) zu den Bodenrichtwerten (Stand: 31.12.2008)

Größe[m ²]	UK	Größe[m ²]	UK	Größe[m ²]	UK	Größe[m ²]	UK
		500	1,00	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	0,80	1425	0,71
175	1,31	600	0,95	1025	0,80	1450	0,70
200	1,27	625	0,94	1050	0,79	1475	0,70
225	1,23	650	0,92	1075	0,78	1500	0,69
250	1,20	675	0,91	1100	0,78	1525	0,69
275	1,17	700	0,90	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	1,10	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: $150 \text{ €/m}^2 * (0,91/0,97) = \text{rd. } 141 \text{ €/m}^2$

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)**V.**

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 Treppenräume und Umfassungswände.

In den meisten Fällen sind Unterschiede zwischen Bodenwerten aufgrund unterschiedlicher WGFZ beim Bodenrichtwertgrundstück und beim zu bewertenden Grundstück mittels Umrechnungskoeffizienten (UK) darzustellen (Tabelle s. unten). Für das Gebiet der Landeshauptstadt Kiel sind nachfolgend angegebene Umrechnungskoeffizienten anzuwenden:

Umrechnungskoeffizienten (WGFZ) zu den Bodenrichtwerten
(UK Kiel 2014, Stand: 31.12.2014)

WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK
		1,1	1,05	2,1	1,47
		1,2	1,10	2,2	1,50
		1,3	1,15	2,3	1,54
		1,4	1,19	2,4	1,57
0,5	0,70	1,5	1,23	2,5	1,61
0,6	0,77	1,6	1,28	2,6	1,64
0,7	0,83	1,7	1,32	2,7	1,67
0,8	0,89	1,8	1,36	2,8	1,70
0,9	0,95	1,9	1,39	2,9	1,73
1,0	1,00	2,0	1,43	3,0	1,77

Berechnungsbeispiel:

Der Bodenrichtwert beträgt 150 €/m² bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 1,2 (UK = 1,10). Die WGFZ des betrachteten Grundstücks ist 1,5 (UK = 1,23).

Der angemessene Bodenwert beträgt: $150 \text{ €/m}^2 * (1,23/1,10) = \text{rd. } 168 \text{ €/m}^2$

Misch- und Kerngebietslagen (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, siehe Punkt Geschosswohnungsbau) 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 (GE, GI,S)

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

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (L)

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.

Landwirtschaftliche Flächen (LW)

VI.	Ackerzahl/Grünlandzahl (AZ/GZ)	
	Landwirtschaftliche Flächen	keine Umrechnung

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Kiel hat für Teilbereiche der Landeshauptstadt Kiel zum **Stichtag 31.12.2014** Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen beschlossen. Für die **Kulturarten** (gemäß Bodenschätzungsgesetz) **Ackerland** und **Grünland** sind in der Bodenrichtwertkarte Bodenrichtwertzonen ausgewiesen, die Angaben zum Bodenrichtwert und der durchschnittlichen Acker- bzw. Grünlandzahl enthalten.

Die aufgeführten Acker- bzw. Grünlandzahlen bilden die durchschnittlichen Angaben für die im Stadtgebiet nach dem Bodenschätzungsgesetz klassifizierten Kulturarten (Ackerland, Grünland) ab. Die Angaben haben somit lediglich informativen Charakter. Umrechnungskoeffizienten für Acker- und Grünlandzahlen liegen nicht vor und können aus den vorliegenden Daten (s. o.) nicht abgeleitet werden.

Die Darstellung der Bodenrichtwertzonen ist nicht flurstücksscharf. Die abgebildeten Bereiche stellen Naturräume dar, sofern sie einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Teilflächen innerhalb der Bodenrichtwertzonen können einer qualitativ anderen Nutzung unterliegen, oder gegebenenfalls planungsrechtlich in absehbarer Zeit eine andere Entwicklungsstufe (vgl. § 5 Immobilienwertermittlungsverordnung) erreichen. Für derartige Nutzungen oder Entwicklungspotentiale ist die Anwendung des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen nicht sachgerecht.

Forstwirtschaftliche Flächen (F)

Keine Angaben (siehe Vorbemerkungen).