

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

Legende zur Bodenrichtwertkarte und allgemeine Hinweise zur Anwendung der Bodenrichtwerte

Übersicht:

| | |
|---|----|
| Einleitung..... | 2 |
| Bodenrichtwert..... | 2 |
| Bodenrichtwertzone | 4 |
| Bodenrichtwertkarte..... | 5 |
| Abkürzungen..... | 6 |
| Individueller Wohnungsbau (EFH)..... | 7 |
| Geschosswohnungsbau (MFH, WGH)..... | 8 |
| MFH-Eigentumswohnungsanlagen (MFH-ETW)..... | 9 |
| Misch- und Kerngebietslagen (WGH, BGH, BH)..... | 11 |
| Gewerbegebietslagen und Sonderbauflächen (GE, GI,S) | 11 |
| Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (L)..... | 11 |

Einleitung

Die Fortschreibung der Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2016 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.

Für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus werden zu dem Bodenrichtwerte mit einem Größenbezug dargestellt. Die hierfür dargestellten Umrechnungsfaktoren sind aus Daten des Kieler Grundstücksmarktes abgeleitet worden.

Grundsätzlich können Umrechnungsfaktoren / -koeffizienten ausschließlich „für vergleichbare bzw. gleichartige Grundstücke“ angewandt werden. Inwieweit Grundstücke als gleichartig betrachtet werden können, ist von diversen Eigenschaften abhängig und lässt sich nicht verallgemeinern. Hierfür ist eine sachverständige Einschätzung notwendig, die durch den Anwender/Nutzer zu erfolgen hat.

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.

Die Lage für die ein Bodenrichtwert ermittelt wird, wird in der Regel innerhalb der Bodenrichtwertzone gekennzeichnet. Sofern keine Kennzeichnung der Lage erfolgt, wird der Bodenrichtwert für eine durchschnittliche Lage innerhalb der dargestellten Bodenrichtwertzone ermittelt. Die dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden wertrelevanten Parameter müssen nicht zwingend in unmittelbarer Nähe der dargestellten Lage vorliegen. Zur Berücksichtigung von Abweichungen (Grundstücksgröße, wGFZ) werden Umrechnungsfaktoren veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert wird unter der Annahme ermittelt, dass keine Erschließungsbeiträge oder Kostenerstattungsbeiträge und keine sonstigen Forderungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen (**erschließungsbeitragsfrei, ebf**) auf dem Bodenrichtwert lasten. Es werden normale Baugrundverhältnisse unterstellt.

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.

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

Im Rahmen der methodischen Ermittlung von Bodenrichtwerten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, werden die Lageeigenschaften der Bodenrichtwertlage ohne die Eigenschaften „Wasserblick“, Lage am See, Lage an der Kieler Förde, Lage am Kanal oder im Besonderen „ein eigener Wasserzugang“ berücksichtigt. Bereits in kurzer nachbarschaftlicher Entfernung können diese besonderen Lagemerkmale abweichen. Im Rahmen einer konkreten Wertermittlung eines Grundstückes, sind diese Eigenschaften durch geeignete Zuschläge zu berücksichtigen. Hierbei ist der jeweilige Zuschlag in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Qualitäten (vom Wasserblick bis hin zum eigenen Wasserzugang sowie der Art des Gewässers) sachverständig zu würdigen.

Bei den speziellen Lagen der Bodenrichtwertzonen 1478 „Reusengang“ und 1326 „Kiellinie“ bei denen der Wasserblick besteht, sind abweichend hiervon, diese besonderen Lageeigenschaften, modellbedingt Bestandteil des Bodenwertes. Diese

Bodenrichtwerte werden besonders* gekennzeichnet. In der Darstellung der Bodenrichtwerte des Geodatenportals DigitalerAtlasNord (VBORIS SH) ist für diese beiden Bodenrichtwertzonen als beschreibendes Merkmal der Hinweis „*Besondere Lageeigenschaften: Wasserblick“ aufgeführt.

Die Ausrichtung zur Himmelsrichtung in der dargestellten Bodenrichtwertlage ist ebenfalls nicht Bestandteil des ermittelten Bodenrichtwertes. Auch hier sind die Abweichungen von einer durchschnittlichen Situation (sofern wertrelevant) entsprechend zu würdigen.

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 flurstücks-scharf definiert. Kleinräumige Abweichungen sind möglich.

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.

Bodenrichtwertkarte

In der Bodenrichtwertkarte werden als Abfrageergebnis die nachfolgenden Angaben zum Bodenrichtwert 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]: | Bezugsfläche zum Bodenrichtwert 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 Baunutzungsverordnung.

Die oben aufgeführten Felder des Abfrageergebnisses sind in Abhängigkeit vom aufgerufenen 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 |
| | <u>III.</u> | 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 „Bodenrichtwertes“ 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 „Bodenrichtwertes“ abweichen kann die Anwendung der UK gegebenenfalls nach sachverständiger Einschätzung erfolgen. Bei einigen Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus (EFH) ist kein Größenbezug angegeben. Dieser „Sonderfall“ wird auf der nachfolgenden Seite beschrieben.

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

| Größe[m ²] | UK | Größe[m ²] | UK | Größe[m ²] | UK |
|------------------------|------|------------------------|------|------------------------|------|
| | | 500 | 1,00 | 925 | 0,82 |
| | | 525 | 0,99 | 950 | 0,82 |
| 125 | 1,41 | 550 | 0,97 | 975 | 0,81 |
| 150 | 1,36 | 575 | 0,96 | 1000 | 0,80 |
| 175 | 1,31 | 600 | 0,95 | 1025 | 0,80 |
| 200 | 1,27 | 625 | 0,94 | 1050 | 0,79 |
| 225 | 1,23 | 650 | 0,92 | 1075 | 0,78 |
| 250 | 1,20 | 675 | 0,91 | 1100 | 0,78 |
| 275 | 1,17 | 700 | 0,90 | | |
| 300 | 1,15 | 725 | 0,89 | | |
| 325 | 1,13 | 750 | 0,88 | | |
| 350 | 1,10 | 775 | 0,87 | | |
| 375 | 1,08 | 800 | 0,87 | | |
| 400 | 1,06 | 825 | 0,86 | | |
| 425 | 1,05 | 850 | 0,85 | | |
| 450 | 1,03 | 875 | 0,84 | | |
| 475 | 1,01 | 900 | 0,83 | | |

Berechnungsbeispiel:

Die dem Bodenrichtwert zugeordnete Größe beträgt 550m² (UK = 0,97), 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)

| | | |
|------------------|----------------------------------|-------------|
| <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 der wirtschaftlichen 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 des „Bodenrichtwertes“ und beim zu bewertenden Grundstück mittels Umrechnungskoeffizienten (UK) darzustellen (Tabelle s. unten). Für das Ge-

biet 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 385 €/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: $385 \text{ €/m}^2 * (1,23 / 1,10) = \text{rd. } 431 \text{ €/m}^2$.

Objektspezifische Besonderheiten sind im Einzelfall gesondert zu berücksichtigen.

MFH-Eigentumswohnungsanlagen (MFH-ETW)

Im Rahmen der durchgeführten statistischen Untersuchungen im Grundstücksteilmarkt Geschosswohnungsbau, lässt sich stadtweit feststellen, dass unbebaute Grundstücke mit einer projektierten Nutzung als Eigentumswohnungsanlage (MFH-ETW) ein höheres Kaufpreisniveau gegenüber dem „klassischen“ Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen) erzielen. Die Höhe der Abweichung variiert Lageabhängig im Stadtgebiet und lässt sich über ein normiertes Bodenwertniveau abbilden.

Unter Würdigung der statistischen Modellergebnisse ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten funktionalen Zusammenhänge. Demnach lassen sich auf der Grundlage des Bodenrichtwertes (MFH, normiert auf eine wGFZ 1,5) durchschnittliche lageabhängige Zuschläge für die MFH-ETW Nutzung als Rechenansatz abbilden.

| BRW (MFH) bei wGFZ 1,5 | Zuschlag / Faktor |
|------------------------|-------------------|
| 300 | 1,20 |
| 350 | 1,30 |
| 400 | 1,45 |
| 450 | 1,60 |
| 500 | 1,75 |
| 550 | 1,85 |

Die Anwendung der Zuschläge ist im Einzelfall sachverständig durch den Anwender/ Nutzer zu prüfen.

Berechnungsbeispiel Zuschlag für MFH-ETW:

Der Bodenrichtwert (MFH) beträgt 400 €/m² bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 1,6 (UK = 1,28). Die wGFZ des betrachteten Grundstücks ist 1,2 (UK = 1,10). Der angemessene Bodenwert beträgt: $400 \text{ €/m}^2 * (1,10 / 1,28) = \text{rd. } 344 \text{ €/m}^2$.

Unter der Annahme einer projektierten Nutzung als Eigentumswohnungsanlage (MFH-ETW) ermittelt sich unter Berücksichtigung des o.g. Berechnungsbeispiels, ausgehend von einem auf eine wGFZ von 1,5 angepassten Bodenwert ($1,23/1,28 * 400 \text{ €/m}^2$) von rund 384 €/m², ein durchschnittlicher lageabhängiger Zuschlagsfaktor von rund 1,40 (linear interpoliert).

Der angemessene durchschnittliche Bodenwert für das zu betrachtende Grundstück ermittelt unter der Annahme einer MFH-ETW Nutzung und einer wGFZ von 1,2 mit $\text{rd. } 344 \text{ €/m}^2 * 1,40 = \text{rd. } 482 \text{ €/m}^2$.

Misch- und Kerngebietslagen (WGH, BGH, BH)

Die tatsächlichen Eigenschaften eines Grundstücks in der jeweiligen Bodenrichtwertzone weichen in aller Regel von den Eigenschaften des „Bodenrichtwertes“ ab. Diese können in einigen Fällen über die Umrechnungskoeffizienten (WGFZ, siehe Punkt Geschosswohnungsbau) beschrieben werden. Zum Teil weichen die Eigenschaften des „Bodenrichtwertes“ 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.

Die Kaimauer und die Uferbefestigungen sind als bauliche Anlagen nicht Inhalt der Bodenrichtwerte der Sonderbauflächen Hafen bzw. den Gewerbegebieten mit Wasseranbindung.

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)

| | | |
|-------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| <u>VI.</u> | Ackerzahl/Grünlandzahl (AZ/GZ) | |
| | Landwirtschaftliche Flächen | keine Umrechnung |

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Kiel hat für Teilbereiche der Landeshauptstadt Kiel zum **Stichtag 31.12.2016** 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).