

### Gesetzliche Bestimmungen

Die Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum jeweils angegebenen Stichtag ermittelt.

### Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Die Zone ist nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung, weitgehend übereinstimmend und es liegen im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vor. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Definition des Bodenrichtwertgrundstückes).

Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von **Merkmale**n, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen

- privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet-/Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten),
- öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) sowie
- tatsächlichen Belastungen (z.B. Altlasten).

Der Bodenrichtwert enthält **keine Wertanteile** für Aufwuchs, Gebäude,

bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Ggf. vorhandene **Abweichungen** eines einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück (z.B. Erschließungszustand, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Art oder Maß der baulichen Nutzung) oder der individuellen Gegebenheiten (z.B. Pächterträge aus der zusätzlichen Nutzung für erneuerbare Energien) sind bei der Ermittlung eines Verkehrswertes anzupassen bzw. gesondert zu berücksichtigen.

Die **Zonenabgrenzungen** sind nicht als absolute Trennlinien mit flurstücksgenauer Abgrenzung zu verstehen, z.B. können Grundstücke, die nahe der Grenze einer Bodenrichtwertzone liegen, in ihrem Wert bereits von der benachbarten Bodenrichtwertzone beeinflusst sein.

Innerhalb einer Bodenrichtwertzone können aufgrund verschiedener lagetypischer Nutzungen, wie z.B. Einfamilien- oder Mehrfamilienhausgrundstücke, **mehrere Bodenrichtwerte** vorliegen. Zur besseren Unterscheidung werden die Zusätze „Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser“ bzw. Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus“ im Hinweispfeil des Online-Portals geführt (Infobox im Digitalen Atlas Nord).

Bis zum Stichtag 31.12.2008 wurden die Bodenrichtwerte teilweise noch in **Listenform** dargestellt (insbesondere im Festlandsbereich). Diese Bodenrichtwerte beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf den sog. Innenbereich nach § 34 BauGB und sind somit auf Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB) oder

## Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten im Kreis Nordfriesland

innerhalb von Splittersiedlungen nicht anwendbar.

Die **Grenzen** der Bodenrichtwertzonen können, wie die Bodenrichtwerte selbst, periodischen Fortschreibungen unterliegen.

Bodenrichtwerte selber haben **keine bindende Wirkung**. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen z.B. **keine Ansprüche** gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-behörden oder ähnliches.

### Darstellung der Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone), seinem Wert und seinen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen in folgender Form dargestellt:

#### ***Bodenrichtwert in Euro/m<sup>2</sup>*** ***Definition des Bodenrichtwertgrundstücks***

beispielsweise

$$\frac{2,10}{GR} \quad \text{oder} \quad \frac{600}{B \quad (56.22)} \\ W \text{ EFH o I GFZ0,30 f600}$$

### mögliche Angaben im Zähler

- 600** Bodenrichtwert in Euro pro m<sup>2</sup>
- B** baureifes Land (Bauland)
- SU** sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert
- SB** sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert
- LF** Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- (Zahl)** Nummer der Bodenrichtwert-Zone

### mögliche Angaben im Nenner

### **Angaben zur Art der Nutzung Flächen der Land- und Forstwirtschaft**

- A** Ackerland
- GR** Grünland

### **Planungsrechtlicher Außenbereich**

- ASB** Außenbereich (faktisch baureifes Land)

### **Baureifes Land** (vgl. BauNVO § 1)

- W** Wohnbaufläche
- WA** allgemeines Wohngebiet
- WR** reines Wohngebiet

- M** gemischte Baufläche
- MD** Dorfgebiet
- MDW** dörfliches Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- MK** Kerngebiet

- G** Gewerbliche Baufläche
- GE** Gewerbegebiet

- SE** Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)

- SO** Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)

Gemeinden mit touristischem Schwerpunkt sind in Nordfriesland häufig als sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmungen wie „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ oder „Fremdenbeherbergung und Wohnen“ nach §11 BauNVO überplant. Die konkreten Festsetzungen im Einzelfall ergeben sich aus dem jeweils gültigen Bebauungsplan.

### **Ergänzende Angaben zur Art der Nutzung**

- EFH** Ein- und Zweifamilienhäuser
- MFH** Mehrfamilienhäuser
- EKZ** Einkaufszentrum
- FEH** Ferienhäuser

### Angaben zur Bauweise

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- dh** Doppelhaushälften
- eh** Einzelhäuser

### Angaben zum Maß der baulichen Nutzung

- II** Zahl der Vollgeschosse
- WGFZ** wertrelevante
- 0,3** Geschossflächenzahl
- GFZ 0,35** Geschossflächenzahl
- GRZ 0,20** Grundflächenzahl
- GR 160** max. bebaubare Grundfläche in m<sup>2</sup>
- GF 60** max. zulässige Geschossfläche in m<sup>2</sup>

### Angaben zum Grundstück

- f** Bezugsgrundstücksgröße in m<sup>2</sup>
- 600**
- t 20** Grundstückstiefe in m

### weitere Hinweise im Nenner

#### **lt. B-Plan eingeschränkte Nutzung**

In diesen Zonen ist z.B. im Bebauungsplan eine Festsetzung zum Dauerwohnen (für „Einheimische“) bzw. zum Vorhandensein einer Hauptwohnung enthalten. Dieses hat besonders in den touristischen Schwerpunkten i.d.R. einen dämpfenden Einfluss auf den Bodenrichtwert.

#### **Verkaufspreis der Stadt / Gemeinde**

In diesen Bodenrichtwert-Zonen lagen zur Ableitung der Bodenrichtwerte nur Festpreise der Stadt / Gemeinde vor. D.h. die Kaufpreise sind zum einen nicht unter den Gegebenheiten des üblichen Marktgeschehens entstanden, zum anderen sind die Verkäufe i.d.R. ohne eine Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen, Lagen, etc. entstanden.

### Umgang mit Angabe „Tiefe“ oder „ASB“

#### **Flächenansatz bei Angabe einer Tiefe**

Bei Angabe einer **Tiefe** ist der Bodenrichtwert nur für die Fläche bis zu der angegebenen Tiefe anzusetzen – die restliche Fläche befindet sich i.d.R. in einer anderen Bodenrichtwert-Zone, so dass für das Gesamtgrundstück zwei Teilbereiche entstehen bzw. im Mittel sich ein Mischansatz ergibt.

#### Beispiel:

Grundstück gesamt 1.985 qm groß; 45 m breit  
Bodenrichtwert vorne: yy €/qm mit Tiefe 15 m  
Bodenrichtwert hinten: zz €/qm

45 m Breite x 15 m Tiefe = 675 qm  
1.985 qm gesamt – 675 qm = 1.310 qm  
Restfläche

Ansatz:

675 qm x yy €/qm  
1.310 qm x zz €/qm

#### **ASB-Bodenrichtwerte (Außenbereich)**

Die Außenbereichs-Bodenrichtwerte mit diesem Zusatz gelten für vereinzelt liegende Wohngebäude oder kleine Gebäudeansammlungen (Wohnen) außerhalb der eigentlichen Ortslagen.

Als **sog. faktisch baureifes Land** ist bis zur angegebenen Flächengröße (z.B. 1.500 qm) der Außenbereichs-Bodenrichtwert (ASB) anzusetzen.

Die restliche Fläche des Bereiches mit dem Wohngebäude wird mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert für Grünland berücksichtigt – somit ergibt sich ein Mischansatz.

#### Beispiel:

Flurstück 25.000 qm Fläche gemischter Nutzung

lt. ALKIS: Mischnutzung mit Wohnen  
9.298 qm  
Landwirtschaft Ackerland  
15.702 qm  
1.500 qm x Bodenrichtwert ASB XX €/qm  
(9.298 qm – 1.500 qm) x BRW Grünland XX  
€/qm  
  
15.702 qm Ackerland x Bodenrichtwert  
Acker XX €/qm

### weitere Hinweise

#### **Erschließungs- und Ausbaubeiträge**

Die Bodenrichtwertgrundstücke für Bauland beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf Baugrundstücke, bei denen

- Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB,
- Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sowie
- Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB für Ausgleichsflächen

nicht mehr erhoben werden  
(Beitragszustand „frei“).

In einigen Bodenrichtwertzonen ist der Bodenrichtwert aufgrund dezentraler Ortsentwässerung ohne Kanalausbaubeitrag ausgewiesen. Bei diesen Bodenrichtwerten findet sich der Hinweis Beitragszustand „**ebfrei+ agpflichtig**“. Entsprechende Bodenrichtwerte vor 2010 sind mit einem hochgestellten Stern \* gekennzeichnet.

#### **Dauerwohnobjekte auf Sylt**

Die Bodenrichtwerte auf Sylt gelten in der Regel für Objekte, die zur Ferienvermietung bzw. als Zweitwohnsitz vorgesehen sind. Für Objekte, die als Hauptwohnsitz genutzt werden (sog. „Insulaner“ mit Lebensmittelpunkt auf Sylt) **und** als Dauerwohnobjekte genehmigt (vgl. Baugenehmigung) bzw. durch Baulast als

Dauerwohneinheit gesichert sind, kann ein Abschlag von bis zu 50 % auf den beschlossenen Bodenrichtwert vorgenommen werden.

#### **Bauträgerobjekte / Neubau Eigentumswohnungen**

Ankäufe von Bauträgern / Investoren (z.B. für die Errichtung von Eigentumswohnungsanlagen) unterliegen anderen Preismechanismen. Der vorliegende Bodenrichtwert ist i.d.R. nicht anzuwenden, da die Ausnutzung des / der Grundstücke höher ist und Bauträger / Investoren das Gesamtvorhaben anders betrachten - daher werden i.d.R. höhere Preise bei Ankauf bezahlt.

#### **Sanierungsgebiete (San)**

Eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB wird in einem Gebiet durchgeführt, um städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Die in Aussicht stehenden Bodenwertsteigerungen werden von der Gemeinde als Ausgleichsbeträge abgeschöpft.

Die Anfangs- und Endwerte werden in der Bodenrichtwert-Karte als **SU** (sanierungsunbeeinflusst) und **SB** (sanierungsbeeinflusst) inkl. der Stichtage dargestellt.

#### **Infobox im Digitalen Atlas Nord**

Im Bodenrichtwertinformationssystem (VBORIS-SH) sind alle Zustandsmerkmale in einer entsprechenden Infobox aufgeführt:

Lage und Wert	
Gemeinde	Husum
Gutachterausschuss	<a href="#">Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland</a>
Gemarkung	Husum
Bodenrichtwertzonenname	Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser
Bodenrichtwertnummer	56.28
Bodenrichtwert	120 Euro/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	I
Fläche	600 m <sup>2</sup>

## Anpassungen

### **Wasserlage oder –blick**

Grundstücke mit Wasserblick oder –lage werden i.d.R. zu höheren Preisen gehandelt. Sofern dieser Lagevorteil noch nicht im Bodenrichtwert selber enthalten ist, ist dieses anzupassen:

$$\text{Bodenrichtwert} \times \text{Anpassung}$$

z.B.  $75 \text{ €/m}^2 \times 1,5 \text{ für Wasserblick} = \text{rd. } 113 \text{ €/m}^2$

Für die Untersuchung wurden Bodenrichtwertzonen mit Stichtag 31.12.2014 bzw. 31.12.2016 mit Wasserlage oder –blick mit vergleichbaren Ortslagen gegenübergestellt und das Verhältnis zueinander ermittelt. Die Zonen liegen fast ausschließlich auf den Inseln des Kreisgebietes. Es ergeben sich folgende Werte:

	Wasserblick	Wasserlage
Anzahl Zonen	8	9
Mittelwert	1,6	2,3
unterster Spannenwert	1,4	1,8
oberster Spannenwert	1,8	2,8

## Landwirtschaftliche Flächen

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen sind Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gemäß der Definition nach § 3 ImmoWertV:

„Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.“

Für die Ermittlung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte wurde das Kreisgebiet in verschiedene **Zonen** eingeteilt. Grundlage für die Einteilung waren sowohl naturräumliche Faktoren als auch Abgrenzungen, die sich aus der Marktbeobachtung ergeben.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte nicht berücksichtigt wurden Kaufverträge

- über forstwirtschaftliche Flächen
- über besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- über sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- die zusätzlich bauliche Anlagen umfassen
- über Flächen unter 1,0 ha

**Nicht berücksichtigt** wurden also Flächen, die erkennbar durch (andere oder weiterführende) Nutzungen in ihrem Wert beeinflusst sind (z.B. Standort-, Freihalteflächen für Windkraftanlagen (WKA), Flächen mit Photovoltaikanlagen, etc., Moorflächen, Wasserflächen, u.a.).

Die in der Karte dargestellten Werte sind hinsichtlich ihrer Nutzung nach Ackerland und Grünland differenziert.

Aufgrund der schlechten Datenlage wurden in einigen Fällen ehemals zusammengehörende Zonen wieder gemeinsam ausgewertet. Dies betrifft z.B. die Zonen 203, 204 und 205; die Zonen 206 und 207 und die Zonen 210 und 211.

### **weitere Flächen der Land- und Forstwirtschaft**

Aufgrund der zu geringen Datenbasis konnten keine weiteren Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Eine Darstellung der gezahlten Kaufpreise zu einigen Flächenarten (sonstige und besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft) ist in den statistischen Daten vorhanden.

### **Stichtage**

Die Bodenrichtwerte im Kreisgebiet weisen teilweise je Turnus unterschiedliche Stichtage auf – z.B. jährlich wechselnd zwischen Festland und Inseln.

### **Urheberrecht**

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

### **Gewährleistungs- und Haftungsausschluss**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Daten übernommen. Der Kreis Nordfriesland und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen.

### **Herausgeber**

© 2024 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland, Marktstraße 6, 25813 Husum

Stand 17.07.2024

### **Weitere Informationen**

Sind erhältlich unter:

[www.nordfriesland.de/gutachterausschuss](http://www.nordfriesland.de/gutachterausschuss)

Unsere Infobroschüre „Wie entsteht ein Bodenrichtwert?“ ist hier erhältlich: [Flyer](#)

Das Bodenrichtwert-Online-Portal Digitaler Atlas Nord ist hier zu finden: [DAN](#)