

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**, 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 Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück (z.B. Erschließungszustand, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Art oder Maß der baulichen Nutzung) oder der individuellen Gegebenheiten (z.B. Pachterträge 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.

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 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 Baugenehmigungsbehörden 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/m² Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

beispielsweise

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

mögliche Angaben im Zähler

600	Bodenrichtwert in Euro pro m ²
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

Baureifes Land

W	Wohnbaufläche
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
M	Gemischte Baufläche
MD	Dorfgebiet
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* 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
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
WGFZ0,3 wertrelevante Geschossflächenzahl
GFZ0,35 Geschossflächenzahl
GRZ0,20 Grundflächenzahl
GR 160 max. bebaubare Grundfläche in m²
GF60 max. zulässige Geschossfläche in m²

Angaben zum Grundstück

f600 Bezugsgrundstücksgröße in m²
t20 Grundstückstiefe in m

weitere Hinweise**It. 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.

Infobox im Digitalen Atlas Nord

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

Lage und Wert	
Gemeinde	Husum
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland
Gemarkung	Husum
Bodenrichtwertnummer	56.28
Bodenrichtwert	80 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2016
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	I
Fläche	600 m ²
Hinweis	Verkaufspreis der Stadt

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 Kanalbaubbeitrag ausgewiesen. Bei diesen Bodenrichtwerten findet sich der Hinweis Beitrags-zustand „**ebfrei+agpflichtig**“. Entsprechende Bodenrichtwerte vor 2010 sind mit einem hochgestellten Stern * gekennzeichnet.

Anpassung 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:

Bodenrichtwert x Anpassung
z.B. 75 €/m² x 1,5 für Wasserblick = rd. 113 €/m²

Für die Untersuchung wurden Bodenrichtwertzonen mit Stichtag 31.12.2014 bzw. 31.12.2016 mit Wasserlage oder –blick mit vergleichbaren Ortslagen gegenüber gestellt 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

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

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 (**s**anierungs**u**nbeeinflusst) und SB (**s**anierungs**b**eeinflusst) inkl. der Stichtage dargestellt.

Landwirtschaftliche Flächen

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen sind Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gemäß der Definition nach § 5 ImmoWertV:

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

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 Sonderflächen (Brachen, Gräben, Heide, Moor, Wasserflächen, etc.)
- die zusätzlich bauliche Anlagen umfassen
- über Flächen unter 1,0 ha

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden Flächen, die erkennbar durch weiterführende Nutzungen in ihrem Wert beeinflusst sind (z.B. Standort-, Freihalteflächen für Windkraftanlagen (WKA), Flächen mit Photovoltaikanlagen, etc.).

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

Aufgrund der teilweise geringen Datenlage in einigen Bodenrichtwertzonen wurden ehemals zusammengehörende Zonen gemeinsam ausgewertet. Dies betrifft die Zonen 203, 204 und 205; die Zonen 206 und 207 und die Zonen 210 und 211, die jeweils für Acker bzw. Grünland zusammen ausgewertet wurden.

Flächen der Forstwirtschaft

Zu Flächen für die Forstwirtschaft wurden aufgrund der zu geringen Datenbasis keine Bodenrichtwerte

ermittelt. Der Handel mit Waldflächen macht in Nordfriesland aufgrund des begrenzten Waldbestandes nur einen sehr kleinen Anteil am Kaufgeschehen aus. Da in den entsprechenden Kaufverträgen in der Regel keine Aussagen über die Qualität des Aufwuchses gemacht werden, sind die gezahlten Kaufpreise allein darüber hinaus nur wenig aussagekräftig. Eine Darstellung der gezahlten Kaufpreise von Waldflächen ist in den statistischen Daten vorhanden.

Stichtage

Die Bodenrichtwerte im Kreisgebiet weisen je Turnus teilweise unterschiedliche Stichtage auf - i.d.R. 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

© 2020 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland, Marktstraße 6, 25813 Husum

Weitere Informationen sind erhältlich unter:
www.nordfriesland.de/gutachterausschuss