

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 **Merkmalen**, 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 Bodenrichtwertgrundstückes

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

Planungsrechtlicher Außenbereich (nur Grundsteuer)

ASB	Außenbereich
------------	--------------

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* 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 0,3** wertrelevante Geschossflächenzahl
- GFZ 0,35** Geschossflächenzahl
- GRZ 0,20** Grundflächenzahl
- GR 160** max. bebaubare Grundfläche in m²
- GF 60** max. zulässige Geschossfläche in m²

Angaben zum Grundstück

- f 600** Bezugsgrundstücksgröße in m²
- t 20** Grundstückstiefe in m

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

weitere Hinweise im Nenner

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.

Flächenansatz bei ASB-Bodenrichtwerten

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

Als sog. faktisch baureifes Land ist bis zur angegebenen Flächengröße (hier 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
It. 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

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
Bodenrichtwertzonennamen	Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser
Bodenrichtwertnummer	56.28
Bodenrichtwert	120 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	1
Fläche	600 m ²

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.

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:

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

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

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

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.

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 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.) – sog. besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

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.

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 ist in den statistischen Daten vorhanden.

Stichtage

Die Bodenrichtwerte im Kreisgebiet weisen teilweise je Turnus 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

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

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