



Bodenrichtwertübersicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde
Stand: 31.12.2010

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagerwert, bezogen auf 1m² Grundstücksfläche. Er ist für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren Merkmalen tatsächlicher und rechtlicher Art weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung einen annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Der Bodenrichtwert ist also auf typische Verhältnisse in der jeweiligen Lage abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Abweichungen einzelner Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen können Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken. Das gilt insbesondere hinsichtlich Verkehrs- bzw. Geschäftslage, Art und Maß baulicher Nutzung, Grundstücksgehalt, Größe, Beschaffenheit, Erschließungszustand, die mit dem Grundstück verbundenen Rechte oder verteilenden Belastungen, möglichen Immissionseinwirkungen sowie auch für Objekte, die mit Besonderheiten behaftet sind.

Die angegebenen Richtwerte beziehen sich auf eine in der Regel ca. 30 m tiefe Vorderflandfläche. Bei Grundstücken mit einer größeren Tiefe ist eine Abzonung in Vorderflandflächen und Hinterflandflächen oder Gartenflandflächen vorzunehmen. Die hiernach ermittelten Durchschnittswerte liegen in der Regel unter den Vorderflandflächen bzw. Richtwerten. Für Grundstücke mit hoher baulicher Ausnutzungsziffer sowie bei Ausweisung als Mischbaugelände gilt der Vorderflandbereich gegebenenfalls auch für eine größere Tiefe als 30 m. Bei gewerblichen Baulandflächen und großflächigem Geschosswohnungsbau sind die Richtwerte als Durchschnittswerte aufzufassen.

Richtwerte für Bauwartungslandflächen, Rohbaulandflächen, Sonderbaulandflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Versorgungsanlagen und die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Grünflächen wurden nicht ermittelt.

Soweit in bebauten Gebieten gebietstypische Vertragsverhältnisse bestehen, wie z.B. Erbbaurecht oder Reichsheimstättenrechte, so sind die Bodenrichtwerte ohne Berücksichtigung solcher Rechte ermittelt.

Gemäß § 190 Abs.1 BauGB sind die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke ermittelt. Die Werte für bebauete Grundstücke können je nach Lage und Art der vorhandenen Bebauung gegebenenfalls gemindert werden. Im Einzelfall ist aufgrund der unterschiedlichen Bewertungskriterien eine gesonderte Bewertung für ein angesprochenes Grundstück unumgänglich.

Gutachterauswahl für Grundstückswerte
im Kreis Rendsburg-Eckernförde

Die Bodenrichtwerte wurden gemäß § 190 Baugesetzbuch und gemäß § 14 Landesverordnung über die Bildung von Gutachterauschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom 6.12.1989 durch den Gutachterauschuss für Grundstückswerte am 23.03., 29.03., 31.03. und 07.04.2011 ermittelt und beschlossen.

Die Bekanntmachung der Bodenrichtwerte erfolgt in den Städten, Ämtern und Gemeinden in ortsüblicher Weise.

Die Vorsitzende
gez.
Dipl.-Ing. Rieta Nissen-Klümpfer

Zeichenerklärung:

Bodenrichtwerte in Euro / m² Grundstücksfläche
Richtwertgrundstücksgröße: 600 m² unbebaut,
erschließungs- und betragsteil

z.B. Zone IV EFH 120,- + MFH 160,- €/m²

für Einfamilienhäuser 120,- €/m²
bezogen auf 600 m² Grundstücksfläche

für Mehrfamilienhäuser 160,- €/m²
bezogen auf mindestens 1000 m² Grundstücksfläche