

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde

Legende zur Bodenrichtwertkarte und allgemeine Hinweise zur Anwendung der Bodenrichtwerte

Übersicht:

Einleitung	2
Bodenrichtwert	2
Bodenrichtwertzone	3
Bodenrichtwertgrundstück	3
Bodenrichtwertkarte.....	3
Abkürzungen	4
Umrechnungskoeffizienten (EFH)	7
Umrechnungskoeffizienten (REH+DHH, RMH).....	10
Umrechnungskoeffizienten GFZ	10
Landwirtschaftliche Flächen.....	11
Beschluss.....	12

Einleitung

Mit der Einführung der digitalen Bodenrichtwertkarte 2016 und der Fortschreibung zum 31.12.2018 erfolgt die redaktionelle Umstellung der beschreibenden Merkmale (Art der Nutzung, Bauweise) der im Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Baulandflächen. Eine weitere Umstellung betrifft noch die folgenden beschreibenden Merkmale: Maß der baulichen Nutzung, Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), Grundstückstiefe (Tiefe), Verfahrensart und Sanierungszusatz. Die Beschreibung entstand in Anlehnung an die in der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL, Anlage I) aufgeführten Abkürzungen. Um lokale Besonderheiten zu berücksichtigen wurden ergänzende Abkürzungen eingeführt.

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.

In den Stadtgebieten von Rendsburg, Büdelsdorf und Eckernförde 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 im Kreis Rendsburg-Eckernförde Bodenrichtwerte ermittelt:

1. Individueller Wohnungsbau
2. Gewerbegebietslagen und Sonderbauflächen
3. Flächen der Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde sind zurzeit keine Werte für Bauerwartungsland, Rohbaulandflächen, Sonderbauflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Versorgungsanlagen und die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Grünflächen ermittelt.

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

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

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 unbedingt flurstücksscharf definiert. Kleinräumige Abweichungen sind möglich. Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke richtet sich allein an die Vorgaben der Bauleitplanung innerhalb der jeweiligen Gemeinden.

Die Bodenrichtwertzonen sind in den Lagen definiert, in denen eine Wohn-, Gewerbe-, oder Mischgebietsnutzung vorherrscht. Für andere Nutzungsarten (u. a. Gemeinbedarf, Wasserflächen), die größere Bereiche umfassen, sind keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Bodenrichtwertgrundstück

Das Bodenrichtwertgrundstück repräsentiert die durchschnittliche Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone mit denen für die Bodenrichtwertzone zugewiesen durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen. Die mit Bodenrichtwerten aufgeführte Merkmale (Grundstücksgröße, Geschossflächenzahl) des Bodenrichtwertgrundstücks spiegeln lagetypische Gegebenheiten wieder, sie sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Gegebenheiten des dargestellten Grundstücks.

Auf dem Bodenrichtwertgrundstück lasten keine Erschließungsbeiträge oder Kostenerstattungsbeiträge und keine sonstigen Forderungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen (**erschließungsbeitragsfrei, ebf**). Es werden normale Baugrundverhältnisse unterstellt.

Bodenrichtwertkarte

Die Begrenzungen jeder Zone erfolgt durch eine schwarze Umringslinie. Die Beschriftung der einzelnen Zone setzt sich zusammen aus der Nummer der Bodenrichtwertzone, der innerhalb der jeweiligen Zone vorherrschenden Art der Nutzung und dem dazugehörigen Bodenrichtwert. Für den jeweiligen Bodenrichtwert ist der Betrag in Euro pro Quadratmeter angegeben.

Maßgeblich für die Wertbestimmung eines Grundstückes ist seine baurechtliche Qualität, unabhängig von der Lage in seiner Bodenrichtwertzone.

Die genaue Lage des Grundstückes in der Bodenrichtwertzone kann mit dem für jedermann zugänglichen Themenportal auf der Internetseite des Kreises Rendsburg-Eckernförde ermittelt werden über folgenden Link:

https://geoportalservice.kreis-rd.de/WebOffice_Extern/synserver?project=Geoportal&view=Bodenrichtwerte_2016&user=geoportal_GA&password=geoportal&client=flexjs

oder über DigitalerAtlasNord Bodenrichtwerte SH:

<https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS/index.html?lang=de>

Hinweis: Die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete haben eine eigene Zone erhalten. In einigen Sanierungsgebieten werden keine Bodenrichtwerte veröffentlicht. Diese Bodenrichtwerte sind in der Geschäftsstelle im Kreis Rendsburg-Eckernförde zu erfragen.

Die Begrenzungen der Zonen ergeben sich aus den Grenzen der Festlegungen der entsprechenden Sanierungssatzungen. Dort sind sämtliche Flurstücke aufgeführt, die sich innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets befinden.

Darstellungsbeispiel



Abkürzungen

I.

Art der Nutzung:	
W	Wohnbaufläche
WA	Allgemeine Wohnbauflächen
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GB	Baufläche für Gemeinbedarfsfläche
S	Sonderbauflächen

II.

Ergänzende Art der Nutzung:	
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser
GH	Geschäftshäuser
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BH	Bürohäuser
BI	Bildungseinrichtung
GAR	Garagen, Stellplatzanlagen
ASB	Außenbereich
FEH	Ferienhäuser
Wo	Wochenendhäuser

III.

Bauweise:	
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
z	zeilenartige Bauweise
a	abweichende Bauweise
eh	Einzelhäuser
dh	Doppelhäuser
rh	Reihenhäuser

IV:

Maß der baulichen Nutzung:

II Geschoszahl (römische Ziffer)

V:

wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

VI:

Richtgrundstücksgröße zum Individueller
Wohnungsbau (EFH)

Angaben zum Grundstück:	
Individueller Wohnungsbau	Fläche [m ²]

VII:

Grundstückstiefe (Tiefe) in Metern

VIII:

Verfahrensart

San Sanierungsgebiet

Entw Entwicklungsbereich

IX:

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, **ohne** Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, **unter** Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EU entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, **ohne** Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EB entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, **unter** Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Anhand von Kaufvertragsauswertungen wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht. Der Auswertung wurden rund 2000 Kaufpreise aus den Jahren 2003 bis 2008 zugrunde gelegt.

Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind für folgende Nutzungsarten anwendbar: Wohngebiete, Dorfgebiete.

Keine Anwendung findet die Tabelle bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsangabe Mischgebiet (MI), Kerngebiet, Sondergebiet, Gewerbe- und Industriegebiet sowie in Innenstadtlagen. Bei städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsbereichen mit besonderen Bodenrichtwerten (Anfangs- und Endwerten) sind die zu ermittelnden Zu- und Abschläge ebenfalls nicht anzuwenden.

Es konnte keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau festgestellt werden. Es wurden nur Grundstücke in die Auswertung mit regelmäßiger Grundstücksform einbezogen. Der Grad der baulichen Ausnutzbarkeit (GRZ/GFZ) ist für diese Art der baulichen Nutzung nicht wertbestimmend.

Sonstige Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z. B. die Lage, der Zuschnitt, die Topographie oder der Erschließungszustand müssen gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Bei den in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Faktoren beim Vergleich mit dem jeweiligen Richtgrundstück (Durchschnittswert) der entsprechenden Richtwertzone handelt es sich um Durchschnitts- bzw. Orientierungswerte - Abweichungen im Einzelfall sind möglich. Für die typischen Reihenhausgrundstücke mit den üblicherweise kleineren und schlauchförmigen Grundstücken sind sachverständig eine Anpassung auf Grund einer höheren Geschossflächenzahl und der höheren Grundstücksausnutzung anzubringen.

Übergroße Grundstücke sind sachverständig aufzuteilen, siehe entsprechendes Kapitel Außenbereich im Grundstücksmarktbericht 2019.

Bearbeitungshinweis

Weichen die Größen des Bodenrichtwertgrundstücks 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 Umrechnungskoeffizient (UK) ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die zu den stichtagsbezogenen Bodenrichtwerten zugehörigen Umrechnungskoeffizienten sind anzuwenden.

Rechenbeispiel:

Grundstücksgröße	= 1.227 m ²
Bodenrichtwert zum entsprechenden Stichtag	= 60 €/m ² bei einer Richtgrundstücksgröße von 800 m ²
	⇒ 60 €/m ² x 0,85 UK x 1.227 m ²
	⇒ 62.577,- €
Bodenwert:	=> rd. 63.000,- €

Umrechnungskoeffizienten für freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus:

Fläche		EFH						R
		UK	UK	UK	UK	UK	UK	
m ²	bezogen	1000 m ²	800 m ²	700 m ²	650 m ²	600 m ²	500 m ²	
225		1,85	1,69	1,60	1,55	1,51	1,40	
250		1,76	1,62	1,53	1,49	1,44	1,34	
275		1,69	1,55	1,47	1,43	1,38	1,28	
300		1,63	1,49	1,42	1,38	1,33	1,24	
325		1,58	1,45	1,37	1,33	1,29	1,20	
350		1,53	1,40	1,33	1,29	1,25	1,16	
375		1,49	1,36	1,29	1,25	1,21	1,13	
400		1,45	1,33	1,26	1,22	1,18	1,10	
425		1,41	1,29	1,23	1,19	1,15	1,07	
450		1,38	1,26	1,20	1,16	1,12	1,04	
475		1,35	1,23	1,17	1,14	1,10	1,02	
500	auf	1,32	1,21	1,15	1,11	1,08	1,00	
525		1,29	1,19	1,12	1,09	1,06	0,98	
550		1,27	1,16	1,10	1,07	1,04	0,96	
575		1,25	1,14	1,08	1,05	1,02	0,94	
600		1,23	1,12	1,06	1,03	1,00	0,93	
625		1,21	1,10	1,05	1,02	0,98	0,91	
650		1,19	1,09	1,03	1,00	0,97	0,90	
675		1,17	1,07	1,01	0,98	0,95	0,89	
700		1,15	1,05	1,00	0,97	0,94	0,87	
725		1,14	1,04	0,99	0,96	0,93	0,86	
750		1,12	1,03	0,97	0,94	0,91	0,85	
775		1,11	1,01	0,96	0,93	0,90	0,84	
800		1,09	1,00	0,95	0,92	0,89	0,83	
825		1,08	0,99	0,94	0,91	0,88	0,82	
850		1,07	0,98	0,93	0,90	0,87	0,81	
875		1,05	0,97	0,91	0,89	0,86	0,80	
900		1,04	0,95	0,90	0,88	0,85	0,79	
925		1,03	0,94	0,90	0,87	0,84	0,78	
950		1,02	0,93	0,89	0,86	0,83	0,77	
975		1,01	0,92	0,88	0,85	0,82	0,76	
1000		1,00	0,92	0,87	0,84	0,82	0,76	
1025		0,99	0,91	0,86	0,83	0,81	0,75	
1050		0,98	0,90	0,85	0,83	0,80	0,74	
1075		0,97	0,89	0,84	0,82	0,79	0,74	
1100		0,96	0,88	0,84	0,81	0,79	0,73	
1125		0,95	0,87	0,83	0,80	0,78	0,72	
1150		0,95	0,87	0,82	0,80	0,77	0,72	
1175		0,94	0,86	0,81	0,79	0,77	0,71	
1200		0,93	0,85	0,81	0,78	0,76	0,71	
1225		0,92	0,85	0,80	0,78	0,75	0,70	
1250		0,92	0,84	0,80	0,77	0,75	0,69	
1275		0,91	0,83	0,79	0,77	0,74	0,69	
1300		0,90	0,83	0,78	0,76	0,74	0,68	
1325		0,90	0,82	0,78	0,76	0,73	0,68	
1350		0,89	0,81	0,77	0,75	0,73	0,67	
1375		0,88	0,81	0,77	0,74	0,72	0,67	
1400		0,88	0,80	0,76	0,74	0,72	0,66	

unsicher, da
Randbereich
schlecht besetzt

Fläche	bezogen	EFH					R
		1000 m²	800 m²	700 m²	650 m²	600 m²	500 m²
1425		0,87	0,80	0,76	0,73	0,71	0,66
1450		0,87	0,79	0,75	0,73	0,71	0,66
1475		0,86	0,79	0,75	0,72	0,70	0,65
1500		0,85	0,78	0,74	0,72	0,70	0,65
1525		0,85	0,78	0,74	0,72	0,69	0,64
1550		0,84	0,77	0,73	0,71	0,69	0,64
1575		0,84	0,77	0,73	0,71	0,68	0,64
1600		0,83	0,76	0,72	0,70	0,68	0,63
1625		0,83	0,76	0,72	0,70	0,68	0,63
1650		0,82	0,75	0,72	0,69	0,67	0,62
1675		0,82	0,75	0,71	0,69	0,67	0,62
1700		0,81	0,75	0,71	0,69	0,66	0,62
1725		0,81	0,74	0,70	0,68	0,66	0,61
1750		0,81	0,74	0,70	0,68	0,66	0,61
1775		0,80	0,73	0,70	0,68	0,65	0,61
1800		0,80	0,73	0,69	0,67	0,65	0,60
1825		0,79	0,73	0,69	0,67	0,65	0,60
1850		0,79	0,72	0,68	0,66	0,64	0,60
1875		0,78	0,72	0,68	0,66	0,64	0,59
1900		0,78	0,72	0,68	0,66	0,64	0,59
1925		0,78	0,71	0,67	0,65	0,63	0,59
1950		0,77	0,71	0,67	0,65	0,63	0,59
1975		0,77	0,70	0,67	0,65	0,63	0,58
2000		0,77	0,70	0,66	0,65	0,62	0,58
2025		0,76					
2050		0,76					
2075		0,76					
2100		0,75					
2125		0,75					
2150		0,75					
2175		0,74					
2200		0,74					
2225		0,74					
2250		0,73					
2275		0,73					
2300		0,73					
2325		0,72					
2350		0,72					
2375		0,72					
2400		0,72					
2425		0,71					
2450		0,71					
2475		0,71					
2500		0,70					

unsicher, da
Randbereich
schlecht besetzt

Bei der Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen gilt: Die angegebenen Richtwerte beziehen sich auf eine in der Regel ca. 40 m tiefe Vorderlandfläche. Bei Grundstücken mit einer größeren Tiefe ist eine Abzonung in Vorderlandflächen und Hinterlandflächen oder Gartenlandflächen vorzunehmen. Die hiernach ermittelten Durchschnittswerte liegen in der Regel unter den Vorderlandflächen bzw. Richtwerten.

Umrechnungskoeffizienten für Reihenendhaus (REH) / Doppelhaushälfte (DHH) und Reihenmittelhaus (RMH):

Diese Werte beziehen sich auf die Auswertung der Durchschnittlichen Grundstücksgröße siehe entsprechendes Kapitel im Grundstücksmarktbericht.

Fläche		REH/DHH			RMH
		UK	UK	UK	UK
m ²	bezogen	500 m ²	400 m ²	300 m ²	250 m ²
225		1,40	1,27	1,13	1,05
250		1,34	1,22	1,08	1,00
275		1,28	1,17	1,04	0,96
300		1,24	1,13	1,00	0,93
325		1,20	1,09	0,97	0,89
350		1,16	1,06	0,94	0,87
375		1,13	1,03	0,91	0,84
400		1,10	1,00	0,89	0,82
425		1,07	0,98	0,86	0,80
450		1,04	0,95	0,84	0,78
475		1,02	0,93	0,83	0,76
500	auf	1,00	0,91	0,81	0,75
525		0,98	0,89	0,79	0,73
550		0,96	0,88	0,78	0,72
575		0,94	0,86	0,76	0,71
600		0,93	0,85	0,75	0,69
625		0,91	0,83	0,74	
650		0,90	0,82	0,73	
675		0,89	0,81	0,72	
700		0,87	0,80	0,71	
725		0,86	0,78		
750		0,85	0,77		
775		0,84	0,76		
800		0,83	0,75		
825		0,82			
850		0,81			
875		0,80			
900		0,79			

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen

Eine eigene Ableitung seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Rendsburg-Eckernförde wurde auf Grund einer zu geringen Datenlage nicht durchgeführt. Deshalb sei an dieser Stelle, auf die in der Anlage 1 VW-RL WertR2006 veröffentlichten Koeffizienten verwiesen.

Landwirtschaftliche Flächen:

A	Acker Flächen > 1ha
GR	Grünland Flächen > 1ha
F	Forstflächen (keine besondere Berücksichtigung von Aufwuchs)
UN	Unland, Moor

Haupt-Naturräume im Kreis Rendsburg-Eckernförde:

Naturgemäß ist die Aussagekraft der auf politische Gebietseinheiten bezogenen Daten begrenzt, weil die natürlichen Verhältnisse innerhalb der Gebietskörperschaften sehr unterschiedlich sein können. So können beispielsweise die Getreideerträge der fruchtbaren Marsch einerseits und der sandigen Geest andererseits um beachtliche Werte differieren und damit zu einem wenig aussagekräftigen Durchschnittswert führen. Aus diesem Grunde wird seit Jahren in Schleswig-Holstein in den wichtigsten Bereichen der Agrarstatistik neben der kreisweiten Darstellung auch die naturräumliche Gliederung angewendet.

Hohe Geest

Auf der Hohen Geest (mit den Naturräumen Eider-Treene-Niederung und der Heide-Itzehoer-Geest) herrschen gering ertragfähige sandige Böden und Schwemmsande mit Bodenzahlen zwischen 20 und 40 Punkten vor.

Vorgeest

In der Vorgeest (mit den Naturräumen Schleswiger Vorgeest und der Holsteinischen Vorgeest) besticht der Naturraum durch seine Moore und Niederungen mit anmoorigen Sanden. Grenzertragsböden bis zu 20 Punkten, die vor allem auf der Vorgeest zu finden sind, wurden in den letzten Jahren im Zuge von Flurbereinigungen aufgeforstet und somit aus einer unrentablen landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen.

Hügelland

Das Hügelland (mit den Naturräumen Schwansen, Dänischer Wohld und dem Ostholsteinischen Hügel- und Seenland) im Osten Schleswig-Holsteins besteht überwiegend aus lehmigen Böden mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit. In diesem über den Kreis Rendsburg-Eckernförde hinausreichenden Naturraum zeichnen sich besonders der Küstenstreifen sowie die Insel Fehmarn durch fruchtbare Böden aus. Die durchschnittlichen Bodenzahlen liegen zwischen 40 und 55 Punkten, im nordöstlichen Teil des Kreises Ostholstein und auf Fehmarn jedoch noch bedeutend höher.

Das Verzeichnis mit der Zugehörigkeit der Gemeinden zu den entsprechenden Naturräumen finden Sie bei den Bodenrichtwerten.

Beschluss

Die Bodenrichtwerte zum **31.12.2021** wurden gemäß §196 Baugesetzbuch gemäß § 14 Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom 06.12.1989 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit dem Beschluss zur Bodenrichtwertsitzung am 28.06.2022 beschlossen.

Leitung der Geschäftsstelle
gez. Dipl.-Ing. Iris Bennühr

Stand: Juni 2022