

# 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 .....	5
Individueller Wohnungsbau (EFH) .....	6
Landwirtschaftliche Flächen.....	7
Beschluss.....	8

## **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. 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 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](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.

<b>Art der Nutzung:</b>	
<b>W</b>	Wohnbaufläche
<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>MK</b>	Kerngebiet
<b>GE</b>	Gewerbegebiet
<b>GB</b>	Baufläche für Gemeinbedarfsfläche
<b>S</b>	Sonderbauflächen

## II.

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

## III.

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

**IV:**

Maß der baulichen Nutzung:

**II**            Geschosszahl (römische Ziffer)**Individueller Wohnungsbau (EFH)**

<b>Angaben zum Grundstück:</b>	
Individueller Wohnungsbau	Fläche [m <sup>2</sup> ]

**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 m<sup>2</sup>" 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<sup>2</sup>  
 Bodenrichtwert zum entsprechenden Stichtag  
                                       = 60 €/m<sup>2</sup> bei einer Richtgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup>

$$\Rightarrow 60 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \text{ UK} \times 1.227 \text{ m}^2$$

$$\Rightarrow 62.577,- \text{ €}$$

Bodenwert:                    => rd. 63.000,- €

## Umrechnungskoeffizienten (Fläche) zu den Bodenrichtwerten

Fläche		UK	UK	UK	UK	UK	UK
m <sup>2</sup>	bezogen	1000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
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
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

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.

**Landwirtschaftliche Flächen:**

<b>A</b>	<b>Acker</b>
<b>GR</b>	<b>Grünland</b>
<b>F</b>	<b>Forstflächen</b>
<b>UN</b>	<b>Unland, Moor</b>

**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 **31.12.2018** 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 03.04.2019 beschlossen.

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

Stand: April 2019