

Bekanntmachung

über die öffentliche Auslegung der ermittelten Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke im Kreis Schleswig-Flensburg zum Stichtag 31.12.2018

Aufgrund der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom 16. Juli 2014 (GVOBl. Schl.-H. 2014 S. 158) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg in seinen Sitzungen am 12.03.2019, 13.03.2019, 21.03.2019, 27.03.2019, 03.04.2019, 09.04.2019, 30.04.2019 und 22.07.2019 die Bodenrichtwerte gem. § 196 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. m. § 10 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für den Stichtag 31.12.2018 ermittelt.

Die Werte sind bezogen auf den Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2018 und sind auf der Grundlage von Kaufverträgen über unbebaute Grundstücke ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden flächendeckend für den Kreis Schleswig-Flensburg über das Internet unter www.gutachterausschuesse-sh.de/sl/index.html oder unter www.schleswig-flensburg.de kostenlos bereitgestellt und über den Digitalen Atlas Nord präsentiert.

Die Bodenrichtwerte werden hiermit öffentlich ausgelegt.

Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskünfte über die Bodenrichtwerte erhalten. Telefonisch können die Auskünfte unter der Tel.-Nr. (04621) 87-225 bzw. 87-407 während der Sprechzeiten (Montag 8:30 – 12:00 Uhr und Donnerstag 8:30 – 12:00 Uhr und 15:00 – 17:00 Uhr) eingeholt werden.

Schleswig, den 01.08.2019

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Schleswig-Flensburg



(Thiesen)
Vorsitzender

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg gemäß § 196 des Baugesetzbuches i.V.m. § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung sowie Ziffer 3 der Bodenrichtwertrichtlinie jeweils zum 31. Dezember eines jeden zweiten Kalenderjahres flächendeckend ermittelt. Die nächste Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt zum Stichtag 31. Dezember 2020.

2. Allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg ermittelten Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich überwiegend auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Bodenrichtwerte für Rohbauland oder Bauerwartungsland konnten aufgrund der unzureichenden Datengrundlage nicht ermittelt werden.

Für das Kreisgebiet wurden vom Gutachterausschuss verschiedene Bodenrichtwertzonen gebildet und in den Richtwertkarten dargestellt. Allerdings sind dabei die Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Richtwertzonen nicht als feste Grenzen zu verstehen. Grundstücke, die nahe der Grenze einer gebildeten Wertzone liegen, können bereits wertmäßig von der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden.

Bei Abweichungen von den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstücks können auch innerhalb einer Bodenrichtwertzone Zu- und Abschläge gerechtfertigt sein. Insbesondere bei Abweichungen im Erschließungszustand, in der speziellen Lage, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit und der Grundstücksgestalt (insbesondere Grundstücksbreite, -tiefe und -größe) sind Korrekturen anzubringen. Hierbei ist jeweils das durchschnittliche Grundstück in der einzelnen Bodenrichtwertzone zu betrachten.

3. Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau

Die Bodenrichtwerte der Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau beziehen sich überwiegend auf baureife, ortsübliche erschlossene Grundstücke sowie eine Durchschnittsgröße der wohnbaulich nutzbaren Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone. Anpassungen an die Größe des individuellen Grundstücks können durch die nachstehend angegebenen Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten vorgenommen werden.

3.1 Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

Gemäß § 12 ImmoWertV sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden.

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2011 und zum Stichtag 31.12.2014 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg regionale Umrechnungskoeffizienten gem. § 193 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 12 ImmoWertV ermittelt und diese auf Basis aktueller

Kaufverträge aus dem Zeitraum 01.01.2015 – 30.06.2016 aktualisiert. Nach stichprobenhafter Auswertung weiterer aktueller Kauffälle aus 2017 + 2018 haben sich im Vergleich zu den Auswertungen, die im Immobilienmarktbericht 2016 dargestellt sind, keine signifikanten Veränderungen ergeben. Insoweit können die dort veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten weiterhin zur Anwendung kommen.

Individueller Wohnungsbau im Kreis Schleswig-Flensburg

Umrechnungskoeffizienten Bodenwerte / Grundstücksfläche (2016)

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
400 m ²	1,09
500 m ²	1,06
600 m ²	1,03
700 m²	1,00
800 m ²	0,98
900 m ²	0,96
1.000 m ²	0,94
1.100 m ²	0,92
1.200 m ²	0,92
1.300 m ²	0,90
1.400 m ²	0,89
1.500 m ²	0,88

Datengrundlage: 380 Kaufpreise
 Betrachtungszeitraum: 2015 - 2016
 Bodenwertspanne: 25-115 €/m²
 Nutzungsart: Wohnbaugrundstück
 voll erschlossen
 erschließungsbeitragsfrei
 abgabefrei

Beispiel:

Der Bodenrichtwert in Höhe von 60 €/m² sei definiert für eine Grundstücksgröße von 600 m². Gesucht wird der angepasste Wert für ein 1.100 m² großes Grundstück bei gleichem Bodenrichtwertniveau.

Der Umrechnungskoeffizient für ein 600 m² großes Grundstück beträgt 1,03, der für ein 1.100 m² großes Grundstück beträgt 0,92.

Der gesuchte Umrechnungskoeffizient ergibt sich danach zu $0,92/1,03 = \text{rd. } 0,89$.

Der angepasste relative Bodenwert beträgt demnach $60 \text{ €/m}^2 * 0,89 = 53,40 \text{ €/m}^2$.

Hinweis:

Insbesondere bei Grundstücken mit bedeutsamen Lagevor- oder -nachteilen ist die Anwendung der Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten kritisch zu prüfen. Hier können zum Teil deutliche Abweichungen gerechtfertigt sein.

4. Bodenrichtwert für den Geschosswohnungsbau und gemischte Bauflächen

Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau und für gemischte Bauflächen beziehen sich ebenfalls auf erschlossene Grundstücke. Die oben angegebenen Flächenumrechnungskoeffizienten können hier nicht angewendet werden.

5. Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten



Bei der Auswertung der Grundstücksverkäufe in Gewerbegebieten konnte keine Abhängigkeit hinsichtlich der Grundstücksgröße sowie der baulichen Ausnutzung festgestellt werden. Insoweit sind hier ebenfalls die oben angegebenen Flächenumrechnungskoeffizienten nicht anzuwenden.

Bodenrichtwerte Schleswig Holstein

im

Digitalen Atlas Nord

Legende

	Bodenrichtwertzonen
$\frac{230}{W MFH}$	Wohnbauflächen
$\frac{200}{M MFH}$	Gemischte Bauflächen
$\frac{75}{G}$	Gewerbliche Bauflächen
$\frac{75}{S}$	Sonderbauflächen
$\frac{3,2}{GR}$	Land- und forstwirtschaftliche Flächen
$\frac{40}{CA}$	Sonstige Flächen
	Markierung für die Position des Richtwertes

Im Kartenbild werden für die einzelnen Bodenrichtwerte der Bodenrichtwert, die Art der Nutzung und die Ergänzung zur Art der Nutzung ausgegeben. Die Angaben werden dynamisch in der Richtwertzone platziert. Beziehen sich die Angaben zum Bodenrichtwert auf ein bestimmtes Grundstück innerhalb der Zone, ist dieses mit einem Marker gekennzeichnet. Die Farbe des Markers ist von der Art der Nutzung abhängig.