

Allgemeine Hinweise zur Bodenrichtwert-Auskunft

1. Die Bodenrichtwerte sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg nach den Vorschriften des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (Bundesgesetzblatt Teil I - BGBl. I - Seite 2253), zuletzt geändert am 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049), und der Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom 20.2.1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt – GVBl. – Seite 37), geändert durch Verordnung vom 20.5.1997 (GVBl. Seite 144), ermittelt worden.
2. Die für diese Auskunft herangezogenen Bodenrichtwerte wurden zuletzt für den genannten amtlichen Stichtag vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg ermittelt. Liegt der Stichtag für die Auskunft nach dem letzten amtlichen Stichtag, beruht die vorgenommene Aktualisierung auf den Stichtag für die Auskunft auf einer Auswertung der Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Hamburg.
3. Nach § 196 BauGB geben die Bodenrichtwerte den durchschnittlichen Wert des Grund und Bodens der Grundstücke bezogen auf 1 m² Grundstücksfläche in der jeweiligen Lage an. Dabei werden neben der Lage der Grundstücke auch weitere wertbestimmende Merkmale des "Bodenrichtwertgrundstücks" berücksichtigt, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, weil die Grundstückswerte nicht allein von der Lage, sondern in der Regel auch von anderen Eigenschaften maßgeblich abhängen (bauliche Nutzbarkeit, Erschließungszustand, Größe).
4. In dieser Auskunft wurden Umrechnungstabellen verwendet, die es erlauben, den Bodenrichtwert von der angenommenen Nutzungsintensität auf die im konkreten Auskunftsfall vorliegende Nutzungsintensität umzurechnen. Diese Umrechnungskoeffizienten wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus vorliegenden Kauffällen abgeleitet und auch bei der Ableitung der Bodenrichtwerte für die Umrechnung der gezahlten Kaufpreise auf die Nutzungsintensität der Bodenrichtwertgrundstücke verwendet.
5. Die Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit von Grundstücken dürfen nicht als Anhaltspunkt dafür verwendet werden, ob oder in welcher Weise die Bebauung eines Grundstücks zulässig ist. Maßgeblich dafür sind allein die Bebauungspläne in Verbindung mit weiteren rechtlichen Vorschriften. Auskünfte erteilen insoweit die Baudienststellen der Bezirks- und Ortsämter.
6. Die Bodenrichtwerte beziehen sich nach § 196 Abs.1 BauGB definitionsgemäß auf Grundstücke im unbebauten Zustand. Sie geben aber auch den Bodenwert eines bebauten Grundstücks an, das nach Art und Maß der Nutzung dem Bodenrichtwertgrundstück entspricht.
7. Grundlage für die Ermittlung der Richtwerte ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte geführte Kaufpreissammlung, die aus der Sammlung und Auswertung von Grundstückskaufverträgen und der ihnen gleichgestellten Verträge in Hamburg entstanden ist und laufend weitergeführt wird. Die Bodenrichtwerte sind aus den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden. Sie stellen daher weder Preisempfehlungen dar, noch geben sie Ober- oder Untergrenzen der in einem bestimmten Gebiet angemessenen Grundstückspreise an.

Sinn und Zweck der Bodenrichtwerte ist es vielmehr, jedem Interessierten einen ungefähren Überblick darüber zu ermöglichen, welchen Wert der Grund und Boden eines Grundstücks hat, wenn die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für vergleichbare andere Grundstücke tatsächlich gezahlten Preise zum Maßstab genommen werden.

8. Für unterschiedliche Lagen und Nutzungsarten gibt es in Hamburg über 5.000 Bodenrichtwerte für jeden Bodenrichtwertstichtag (ab 1996: Anfang jeden geraden Jahres, ab 2010: Ende jeden geraden Jahres), so dass annähernd alle Informations-Bedürfnisse abgedeckt werden dürften.
9. In den Bodenrichtwerten sind alle Einflüsse berücksichtigt, die gleichermaßen oder regelmäßig für alle Grundstücke in der betroffenen Gegend gelten, wie z. B. allgemein schlechte Baugrundverhältnisse, großflächige Immissionen usw. Nicht berücksichtigt sind spezielle grundstücksbezogene Gegebenheiten wie besonders schwierige Baugrundverhältnisse, Ecklage, Altlasten usw. Wenn nicht besonders vermerkt, ist von einer hochwassergeschützten Lage der Richtwertgrundstücke auszugehen. Die Erschwernisse, die sich aus einem Bauvorhaben an einem Tidegewässer ergeben, sind in den Bodenrichtwerten regelmäßig nicht berücksichtigt. Außerdem wird, wenn nicht anders vermerkt, ein ortsüblich tragfähiger Baugrund unterstellt.
10. Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte beziehen sich regelmäßig auf voll erschlossene Baugrundstücke, für die keine Erschließungs- und Sielbaubeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge (Ökologiebeiträge) nach § 135 a BauGB mehr zu zahlen oder zu erwarten sind. Ausgenommen davon sind lediglich Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke.
11. Besondere gesetzliche Bindungen, wie sie z.B. im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bestehen, sind bei der Bodenrichtwertausweisung unberücksichtigt geblieben.
12. Die Preisentwicklung bis zum Zeitpunkt des jeweiligen Stichtags ist berücksichtigt. Auf den Stichtag beziehen sich sowohl die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Bodenrichtwertgrundstücks und seiner Umgebung als auch die Wertverhältnisse.
13. In der Bodenrichtwert-Auskunft ist zusätzlich die allgemeine Bodenpreisentwicklung zwischen dem Bodenrichtwert-Stichtag und dem gewünschten Wertermittlungsstichtag durch pauschale, jedoch nach Nutzungsart und Stadtteil differenzierte Zu- oder Abschläge berücksichtigt.
14. Die in Sanierungsgebieten gelegenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf den tatsächlichen Zustand am Stichtag. Sie sind besonders gekennzeichnet und berücksichtigen die bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, nicht jedoch die noch zu erwartenden Wirkungen der Sanierung. Sie sind in der Regel weder mit den Anfangs- noch mit den Endwerten im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB identisch.
15. Die Bodenrichtwerte können nur Anhaltspunkte für den durchschnittlichen Bodenwert von Baugrundstücken mit bestimmten Eigenschaften geben. Da der Bodenwert eines Grundstücks außer von den im wesentlichen bei der Richtwertermittlung bereits berücksichtigten Umständen auch noch von anderen Einflüssen abhängt, können die Bodenrichtwerte Sachverständigengutachten über den Wert eines einzelnen Grundstücks, insbesondere wenn es bebaut ist, nicht ersetzen. So können der Schnitt eines

Grundstücks, seine Baugrundverhältnisse und insbesondere auch Art und Nutzung einer vorhandenen Bebauung den Bodenwert erheblich beeinflussen. Wenn der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis eines Grundstücks (Verkehrswert) genauer ermittelt werden soll, bedarf es der Erstattung eines Verkehrswertgutachtes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg oder durch einen privaten Sachverständigen.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Postfach 10 05 04 | 20003 Hamburg

Telefon (040) 428 26 - 60 00

gutachterausschuss@gv.hamburg.de | www.gutachterausschuss.hamburg.de