

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

## Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 1.1.1996

### Inhalt

- 1 Vorbemerkung
  - 2 Grundlagen der Richtwertermittlung
  - 3 Zeichenerklärung
    - 3.1 Bodenwert
    - 3.2 Art der Nutzung
    - 3.3 Maß der Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Grundstücksgröße, Geschossflächenzahl '86
    - 3.4 Bauweise
    - 3.5 Weitere wertrelevante Einflüsse
    - 3.6 Richtwertnummer
  - 4 Beispiele
    - 4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser
    - 4.2 Reihenhäuser und Atriumhäuser
    - 4.3 Ein- und Zweifamilienhäuser mit teilgewerblicher Nutzung
    - 4.4 Geschosswohnungsbau
    - 4.5 Gemischte Nutzungen in Geschossbauweise
    - 4.6 Läden
    - 4.7 Bürohäuser
    - 4.8 Klassische Gewerbeflächen (Produktion und Lager)
    - 4.4 Außengebietsnutzungen
  - 5 Umrechnung der Bodenrichtwerte aufgrund unterschiedlicher Intensität der Nutzung
    - 5.1 Einfamilienhausgrundstücke
    - 5.2 Spezielle Einfamilienhausgrundstücke
    - 5.3 Geschosswohnungsbaugrundstücke
    - 5.4 Begünstigtes Agrarland
    - 5.5 Büro- und Geschäftshausgrundstücke
    - 5.6 Produktions- und Lagerhausgrundstücke
    - 5.7 Außengebietsnutzungen
    - 5.8 Beispiele
  - 6 Benutzung der Richtwerte
  - 7 Wichtige Hinweise
  - 8 Änderungen gegenüber 1994
- 
- Anlage 1: Liste der Richtwertgruppen
  - Anlage 2: Liste der Sanierungsgebiete
  - Anlage 3: Liste der Steuer-Richtwerte zum 1.1.1964
  - Anlage 4: Liste der Bodenrichtwerte für Außengebietsnutzungen
  - Anlage 5: Liste der Bodenrichtwerte auf Neuwerk
  - Anlage 6: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten von Einfamilienhausbauplätzen
  - Anlage 7: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten im Geschosswohnungsbau
  - Anlage 8: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten von begünstigtem Agrarland

## 1 Vorbemerkung

Es empfiehlt sich, diese Erläuterung vor einer Benutzung der Richtwerte gründlich zu lesen. Das gilt auch für die "wichtigen Hinweise" unter Nr. 7 dieser Erläuterung. Andernfalls lassen sich grundlegende Missverständnisse nicht vermeiden.

## 2 Grundlagen der Richtwertermittlung

- 2.1** Die in den Kartenblättern eingetragenen Richtwerte 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.
- 2.2** Nach § 196 BauGB geben die Bodenrichtwerte den durchschnittlichen Wert des Grund und Bodens der Grundstücke bezogen auf 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in der jeweiligen Lage an. Dabei werden neben der Lage der Grundstücke auch weitere wertbestimmende Merkmale des "Richtwertgrundstücks" 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).
- 2.3** 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.
- 2.4** 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.
- 2.5** 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. Außerdem wird, wenn nicht anders vermerkt, ein ortsüblich tragfähiger Baugrund unterstellt.
- 2.6** Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte zum 1.1.1996 beziehen sich regelmäßig auf voll erschlossene Baugrundstücke, für die keine Erschließungs- und

Sielbaubeiträge sowie Kostenerstattungsbeiträge (Ökologiebeiträge) nach § 135 a BBauG mehr zu zahlen oder zu erwarten sind. Ausgenommen davon sind lediglich Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke.

- 2.7** Besondere gesetzliche Bindungen, wie sie z.B. im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bestehen, sind bei der Richtwertausweisung unberücksichtigt geblieben.
- 2.8** Die Preisentwicklung bis zum Zeitpunkt des jeweiligen Stichtags ist berücksichtigt. Auf den Stichtag beziehen sich sowohl die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Richtwertgrundstücks und seiner Umgebung als auch die Wertverhältnisse.
- 2.9** In einigen Fällen hat der Gutachterausschuss auch Richtwerte beschlossen, die sich auf die Wertverhältnisse zum 1.1.1964, dem Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung der Einheitsbewertung, beziehen. Sie dienen nur steuerlichen Zwecken und sind nicht in den Karten, sondern in der anliegenden Sonderliste eingetragen.
- 2.10** Die in Sanierungsgebieten gelegenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf den tatsächlichen Zustand am Stichtag. Sie 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. Die Sanierungsgebiete sind mit ihren Umgrenzungen und der Abkürzung „San“ in den Bodenrichtwertkarten besonders gekennzeichnet. Eine Liste der Sanierungsgebiete ist diesen Erläuterungen als Anlage 2 beigelegt.

### 3 Zeichenerklärung

Die bei den einzelnen Richtwerten jeweils verwendeten Zahlen und Buchstaben haben folgende Bedeutung:

- 3.1** Die oberhalb der waagerechten Striche eingetragene Zahl gibt den durchschnittlichen **Bodenwert** in DM pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des lagetypischen Bodenrichtwertgrundstücks, an.

Beispiel: In dem Richtwert

320  
-----  
WR I

bedeutet die Zahl "320", daß der durchschnittliche Bodenwert 320 DM pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beträgt.

Lediglich bei landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten gibt die obere Zahl den Bodenwert in Deutschen Pfennigen pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an. Auf diese Besonderheit wird durch den Zusatz „Pfg“ unter dem Bruchstrich hingewiesen.

Beispiel: In dem Richtwert

330  
-----  
AC Pfg

bedeutet die Zahl "330", daß der durchschnittliche Bodenwert 3,30 DM pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beträgt.

**3.2** Alle Richtwerte lassen sich nach der **Art der Nutzung** folgenden zehn Richtwertgattungen zuordnen:

1. (E) Ein- und Zweifamilienhäuser (in der Regel freistehend)
2. (R) Reihenhäuser und Atriumhäuser
3. (M) Ein- und Zweifamilienhäuser mit teilgewerblicher Nutzung
4. (W) Geschosswohnungsbau
5. (K) Gemischte Nutzungen in Geschossbauweise
6. (L) Läden
7. (B) Bürohäuser
8. (G) klassische Gewerbeflächen (Produktion und Lager)
9. (S) sonstiges Bauland
10. (A) Außengebietsnutzungen (Nicht-Bauland)

Innerhalb dieser Richtwertgattungen lassen sich die Richtwerte teilweise noch in verschiedene Richtwertgruppen unterteilen. Eine vollständige Liste der Bodenrichtwertgruppen ist in der Anlage 1 abgedruckt.

Die Art der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit der Grundstücke, auf die sich der Richtwert bezieht, wird durch die unterhalb der waagerechten Striche eingetragene Buchstabenkombination charakterisiert. Diesen Angaben über die Art der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke liegen Begriffsbestimmungen der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466) zugrunde. Dabei ist der Charakter der bereits vorhandenen oder realisierbaren Gebäude entscheidend.

Die verwendeten Abkürzungen haben nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) folgende Bedeutung:

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet: reine Wohngebäude
- WA Allgemeines Wohngebiet: Wohngebäude mit geringem Gewerbeanteil (z.B. Läden im EG mehrgeschossiger Wohnhäuser)
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet: gemischte Wohn- und Geschäftshäuser
- MK Kerngebiet: Büro- und Geschäftshäuser
- GE Gewerbegebiet: Werkstätten, Lagergebäude usw. mit max. 25 % Büroanteil
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet

Für weitere Richtwertgruppen wurden eigene Abkürzungen gewählt:

- MKW Büro- und Geschäftshäuser mit untergeordnetem Wohnanteil
- SOL Läden
- MKB Bürohäuser (ohne Geschäfts- oder Wohnanteil)
- BA Begünstigtes Agrarland
- AC Acker
- GR Grünland
- GA Gartenbaufläche

FG Feingemüseland  
 HZ Wald  
 GO Golfplatz

Eine vollständige Liste der Bodenrichtwertgruppen ist wie erwähnt in der Anlage 1 abgedruckt.

Beispiel: In dem Richtwert

320  
 -----  
 WR I

bedeutet die Buchstabenkombination "WR", dass sich der Richtwert auf Grundstücke für reine Wohngebäude bezieht.

- 3.3** Außerdem befinden sind unterhalb der waagerechten Striche auch noch Angaben zum **Maß der baulichen oder sonstigen** Nutzung, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Unterhalb der waagerechten Striche eingetragene **römische Zahlen** geben die ortsübliche **Zahl der Vollgeschosse** an. Sie charakterisiert eher die Art der Bebauung als einen Werteeinfluß. Ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke sind praktisch gleichwertig. Für den Wert mehrgeschossig bebaubarer Grundstücke kommt es vor allem auf die realisierbare Geschossfläche '86 an (siehe Abschnitt 5.3).

Unterhalb der waagerechten Striche eingetragene **arabische Zahlen** weisen auf die **Grundstücksgröße oder die Geschossflächenzahl '86** der Grundstücke hin, auf die sich der Richtwert bezieht.

Eine **drei- bzw. vierstellige Zahl** gibt die **Größe des Richtwertgrundstücks** in m<sup>2</sup> an. Diese wird nur angegeben, wenn die dem Richtwert zugrundeliegende Grundstücksgröße vom Normwert abweicht.

Für **Baugrundstücke** gilt als **Normwert** folgendes:

Richtwerte für Wohngrundstücke (auch mit teilgewerblicher Nutzung) beziehen sich grundsätzlich auf ein normal geschnittenes (Front 20 m, Tiefe 50 m), 1000 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Bei Reihenhausgrundstücken (RH) ist den Richtwerten in der Regel ein 300 m<sup>2</sup> großes Grundstück und bei Gartenhofhäusern (GH) ein 400 m<sup>2</sup> großes Grundstück zugrunde gelegt. Bei Grundstücken für eine gewerbliche, industrielle oder landwirtschaftliche Nutzung bezieht sich der Richtwert auf Grundstücke ortsüblicher Größe, ohne dass der Wert davon abhängig wäre. Die Bodenrichtwerte für begünstigtes Agrarland beziehen sich wiederum auf 1000 m<sup>2</sup> große Grundstücke.

Beispiel: In dem Richtwert

250  
 -----  
 WR I 2000

besagt die Zahl "2000", daß sich der angegebene durchschnittliche Bodenwert auf Grundstücke bezieht, die 2.000 m<sup>2</sup> groß sind.

Bei Grundstücken, deren Wert von der realisierbaren Geschossfläche '86 bestimmt wird, gibt eine **Dezimalzahl** die **Geschossflächenzahl '86** an, d.h. das Verhältnis der auf einem Grundstück realisierbaren Geschossfläche '86 zur Grundstücksgröße.

Der hier verwendete Begriff der Geschossfläche '86 ist identisch mit der "Geschossfläche" im Sinne des § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach dem Stand vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665):

"Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen."

Er ist nicht identisch mit der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 der BauNVO in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).

Beispiel: In dem Richtwert

400  
-----  
WR 1,0

gibt die Dezimalzahl "1,0" die Geschossflächenzahl '86 der Grundstücke an, auf die sich der angegebene durchschnittliche Bodenwert bezieht.

**3.4** Die ortsübliche **Bauweise** - freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, größere Hauszeilen, geschlossene Blockrandbebauung - ist aus der Kartengrundlage zu ersehen und in den Richtwerten in der Regel **nicht** angegeben. Davon ausgenommen sind Richtwerte für Reihenhäuser und Gartenhofhäuser (Atriumhäuser), die durch die Zusätze "RH" bzw. "GH" gekennzeichnet sind, und Richtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser in geschlossener Bauweise mit dem Zusatz „g“.

**3.5** Außer der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sind unter Umständen **weitere wertrelevante Einflüsse** bezeichnet:

Ebl gibt an, daß das Richtwertgrundstück Elbblick genießt.

Abl gibt an, daß das Richtwertgrundstück Blick auf die Außenalster genießt.

Bel Richtwert läßt die besondere Bodenbelastung unberücksichtigt

Bgr ohne Berücksichtigung ungünstiger Baugrundverhältnisse

Pfg Richtwert ist in Deutschen Pfennigen pro m<sup>2</sup> angegeben

**3.6** Schließlich trägt jeder Richtwert zur eindeutigen Identifizierung eine siebenstellige **Richtwertnummer**. Die ersten vier Ziffern entsprechen der Nummer des Kartenblattes im Maßstab 1:5.000. Die letzten drei Ziffern sind links vom Bruchstrich in Klammern angegeben.

## 4 Beispiele für die verschiedenen Grundstücksarten

### 4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein Richtwert

440  
-----  
WS I

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 440 DM pro m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die im Kleinsiedlungsgebiet liegen und eingeschossig bebaubar sind.

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 600 \\ \hline \text{WR II} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 600 DM pro m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die mit zweigeschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaubar sind.

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 500 \\ \hline \text{WR I 2000} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 500 DM pro m<sup>2</sup> auf 2.000 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaubar sind.

#### 4.2 Reihenhäuser und Atriumhäuser

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 600 \\ \hline \text{WR II RH} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 600 DM pro m<sup>2</sup> auf 300 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die mit zweigeschossigen Reihenhäusern bebaubar sind.

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 500 \\ \hline \text{WR I 600 GH} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 500 DM pro m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die mit eingeschossigen Gartenhofhäusern (Atriumhäusern) bebaubar sind.

#### 4.3 Ein- und Zweifamilienhäuser mit teilgewerblicher Nutzung

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 760 \\ \hline \text{WA II} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 760 DM pro m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die mit zweigeschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern mit Gewerbeanteilen (z.B. Läden) bebaubar sind.

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 700 \\ \hline \text{MI II} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 700 DM pro m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die mit einer zweigeschossigen gemischten Gewerbe- und Wohnbebauung bebaubar sind.

#### 4.4 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 800 \\ \hline \text{WR 0,8} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 800 DM pro m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die mit Mehrfamilienhäusern mit einer Geschossflächenzahl '86 von 0,8 bebaubar sind. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Häuser Miet- oder Eigentumswohnungen enthalten.

#### 4.5 Gemischte Nutzungen in Geschossbauweise

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 1.000 \\ \hline \text{WA 1,2} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 1.000 DM pro m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die mit Mehrfamilienhäusern mit Läden o. a. im Erdgeschoss mit einer Geschossflächenzahl '86 von 1,2 bebaubar sind.

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 1.600 \\ \hline \text{MI 1,5} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 1.600 DM pro m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die mit gemischten Wohn-, Büro- und Geschäftshäusern mit einer Geschossflächenzahl '86 von 1,5 bebaubar sind.

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 1.600 \\ \hline \text{MK 0,8} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 1.600 DM pro m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die mit Büro- und Geschäftshäusern mit einer Geschossflächenzahl '86 von 0,8 bebaubar sind.



**4.6 Läden**

Ein Richtwert

800
-----
SOL 1,0

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 800 DM pro m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die bei einer Geschossflächenzahl '86 von 1,0 ausschließlich mit Läden zu bebauen sind. Die Läden umfassen dabei nicht nur die Verkaufsflächen, sondern auch sämtliche zum Betrieb notwendigen Nebenflächen wie Lager und Sanitärräume.

**4.7 Bürohäuser**

Ein Richtwert

3.000
-----
MKB 2,0

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 3.000 DM pro m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die mit Bürohäusern mit einer Geschossflächenzahl '86 von 2,0 bebaubar sind.

**4.8 Klassische Gewerbeflächen (Produktion und Lager)**

Ein Richtwert

180
-----
GE I

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 180 DM pro m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die in einem "klassischen" Gewerbegebiet mit überwiegend 1-geschossiger Bebauung liegen und entsprechend bebaubar sind.

Ein Richtwert

150
-----
GI

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 150 DM/m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die im Industriegebiet liegen.

**4.9 Außengebietsnutzungen (Nicht-Bauland)**

Ein Richtwert

330
-----
GR Pfg

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 3,30 DM/m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die landwirtschaftlich als Grünland zu nutzen sind.

Ein Richtwert

700  
-----  
AC Pfg

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 7,00 DM/m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die landwirtschaftlich als Acker zu nutzen sind.

Ein Richtwert

660  
-----  
GA Pfg

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 6,60 DM/m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die landwirtschaftlich für den Erwerbsgartenbau zu nutzen sind.

Ein Richtwert

830  
-----  
FG Pfg

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 8,30 DM/m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die landwirtschaftlich zum Anbau von Feingemüse geeignet sind.

Ein Richtwert

350  
-----  
HZ Pfg

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 3,50 DM/m<sup>2</sup> auf Waldgrundstücke bezieht. Der in der Regel forstwirtschaftlich geringwertige Holzbestand ist in diesem Wert enthalten.

Ein Richtwert

1800  
-----  
BA Pfg

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 18 DM/m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die landwirtschaftlich nutzbar sind oder genutzt werden, die aber durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind und sich deshalb auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Anders als bei den anderen Außengebietsrichtwerten besteht bei dieser Nutzung eine Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Quadratmeterpreis (siehe dazu Abschnitt 5.4)!

Die Einordnung eines Grundstücks in diese Grundstücksart ist ausgesprochen schwierig und sollte nur durch sachverständige Personen vorgenommen werden. Vor der unreflektierten Anwendung dieses Richtwerts wird ausdrücklich gewarnt !

## 5 Umrechnung der Bodenrichtwerte aufgrund unterschiedlicher Intensität der Nutzung

Für unterschiedliche Lagen und Nutzungsarten gibt es in Hamburg über 5.000 Bodenrichtwerte für jeden Richtwertzeitpunkt (ab 1996: Anfang jeden geraden Jahres), so dass annähernd alle Informations-Bedürfnisse abgedeckt werden dürften.

Zur Berücksichtigung der **Intensität der Nutzung** stehen **Umrechnungstabellen** zur Verfügung, 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 bei der Ableitung der Bodenrichtwerte für die Umrechnung der gezahlten Kaufpreise auf die Nutzungsintensität der Richtwertgrundstücke verwendet.

In der Anlage sind drei Umrechnungstabellen für verschiedene Richtwertgruppen beigelegt:

### 5.1 Bodenwertabhängigkeitstabelle (BWA-Tabelle) für Einfamilienhausgrundstücke (Anlage 6)

Einflussgröße: Grundstücksgröße (f) in m<sup>2</sup>

Normgröße: 1.000 m<sup>2</sup>

Formel:  $F = 10,3633 \times f^{-0,3385}$

Anwendungsbereich: Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Atriumhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung (Richtwertgattungen E, R und M)

**Anmerkung:** Bei Grundstücken ab etwa 1.000 m<sup>2</sup> Größe ist zu prüfen, ob wirklich das ganze Grundstück einen einheitlichen Bauplatz bildet, ob eine Teilung möglich ist oder ob Grundstücksteile keine Baulandqualität haben. Eine der letzten beiden Alternativen ist z.B. in der Regel bei Grundstücksgrößen über 2000 m<sup>2</sup> anzunehmen. Auch bei sehr kleinen Grundstücken unter etwa 150 m<sup>2</sup> kann die Anwendung der Formel zu unangemessenen Werten führen. In derartigen Fällen ist der Einzelfall zu würdigen.

### 5.2 Umrechnungsfaktoren für spezielle Einfamilienhausgrundstücke

Bezogen auf Grundstücke, die mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden können, führen folgende abweichende Bauweisen zu entsprechenden Anpassungsfaktoren:

Eckgrundstücke freistehender Einfamilienhäuser	x 0,93
Doppelhäuser (ganze und halbe), Atriumhäuser	x 0,94
Reihenhäuser, Kettenhäuser (Mittel- und Endhäuser),	
Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise	x 0,92

**Anmerkung:** In den Reihenhaus(RH)- und Gartenhof(GH)-Richtwerten sowie den Richtwerten für Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise sind diese Faktoren bereits berücksichtigt.

### 5.3 Bodenwertabhängigkeitstabelle für Geschosswohnungsbaugrundstücke (Geschossflächenabhängigkeitstabelle / "GFA-Tabelle", Anlage 7)

Einflussgröße: Geschossflächenzahl '86 (GFZ86)

Normgröße: GFZ86 1,0

Formel:  $F = GFZ86^{0,7331}$

Anwendungsbereich: Geschosswohnungsbau (Richtwertgattung W), sowie Wohnanteile der Gemischten Nutzungen in Geschossbauweise (Richtwertgattung K)

**Anmerkung:** Bei der Umrechnung ist zu beachten: Der Bodenwert sinkt nie unter den ortsüblichen Bodenwert von Rohbauland für Einfamilienhausgrundstücke und nie unter den von der Kommission für Bodenordnung in Abstimmung mit der Wohnungsbaukreditanstalt festgesetzten Grundstückskostenrichtsatz für den öffentlich-geförderten sozialen Wohnungsbau (am 1.1.1996 = 430 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche, entspricht etwa 340 DM/Geschossfläche 86 bzw. 340 DM/Grundstücksfläche bei einer GFZ'86 von 1,0 ).

### 5.4 Bodenwertabhängigkeitstabelle für begünstigtes Agrarland (Anlage 8)

Einflussgröße: Grundstücksgröße (f) in m<sup>2</sup>

Normgröße: 1.000 m<sup>2</sup>

Formel:  $F = 6,8140 \times f^{-0,2778}$

Anwendungsbereich: Begünstigtes Agrarland (BA)

Für folgende Abhängigkeiten erübrigt sich die Erarbeitung besonderer Tabellen:

### 5.5 Bodenwertabhängigkeit von Büro- und Geschäftshausgrundstücken

Einflussgröße: Geschossflächenzahl '86 (GFZ86)

Normgröße: GFZ86 1,0

Formel:  $F = GFZ86$

Anwendungsbereich: Bürohäuser, Läden (Richtwertgattungen B und L), Produktions- und Lagergebäude in Geschossbauweise (Richtwertgruppe GE) sowie entsprechende Gewerbeanteile der Gemischten Nutzungen in Geschossbauweise (Richtwertgattung K)

**Anmerkung:** Die Umrechnung erfolgt bei gleicher Art der Nutzung direkt proportional zur GFZ86.

### 5.6 Bodenwertabhängigkeit von klassischen Gewerbegrundstücken

Einflussgröße: keine

Formel:  $F = 1$

Anwendungsbereich: 1- bis 2-geschossige Produktions- und Lagergebäude (Richtwertgattung G ohne GFZ-Angabe)

**Anmerkung:** Der Wert von "klassischen" Gewerbe- und Industrieflächen (überwiegend Produktion, Lager, Werkstätten, max. 25 % Büro- und Verkaufsflächen) ist von der Intensität der Nutzung unabhängig, d.h. eine Umrechnung findet nicht statt.

## 5.7 Bodenwertabhängigkeit von Außengebietsnutzungen

Einflussgröße: keine

Formel:  $F = 1$

Anwendungsbereich: Außengebietsnutzungen (Richtwertgattung A) mit Ausnahme von begünstigtem Agrarland (Richtwertgruppe BA, siehe Abschnitt 5.4).

**Anmerkung:** Der Wert von landwirtschaftlichen Flächen ist weder von der Grundstücksgröße noch von der Bonität der Böden (Ackerzahl, Grünlandzahl) abhängig, d.h. eine Umrechnung findet nicht statt.

## 5.8 Beispiele für die Umrechnung eines Richtwertes:

Beispiel 1 (Einfamilienhausgrundstück):

Ausgangsrichtwert:

$$\begin{array}{r} 320 \\ \hline \text{WR I} \end{array}$$

(d.h. für ein 1000 m<sup>2</sup> - Grundstück)

Das zu betrachtende Grundstück hat eine Größe von 827 m<sup>2</sup>.

Umrechnungskoeffizient aus Tabelle für 1000 m<sup>2</sup> = 1,000

Umrechnungskoeffizient aus Tabelle für 830 m<sup>2</sup> = 1,07

Umrechnung:

$$\begin{array}{rcl} 320 \text{ DM/m}^2 \times & \frac{1,07}{1,00} & = 342 \text{ DM/m}^2 \\ & \text{rund} & = 340 \text{ DM/m}^2 \end{array}$$

Beispiel 2 (Mehrfamilienhausgrundstück):

Ausgangsrichtwert:

$$\begin{array}{r} 700 \\ \hline \text{WR 1,2} \end{array}$$

Das zu betrachtende Grundstück hat eine Grundstücksgröße von 612 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von 738 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche '86 beträgt überschlägig das 1,28-fache der Wohnfläche, d.h. Geschossfläche '86 = 738 m<sup>2</sup> x 1,28 = 945 m<sup>2</sup>.

Die Geschossflächenzahl '86 beträgt

$$\text{GFZ86} = \frac{\text{Geschossfläche '86}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{945 \text{ m}^2}{612 \text{ m}^2} = 1,54$$

Umrechnungskoeffizient: (siehe Anlage 7)

für GFZ86 1,2 = 1,14

für GFZ86 1,5 = 1,35

für GFZ86 1,6 = 1,41

interpoliert für GFZ86 1,54 : etwa 1,37

Umrechnung:

$$700 \text{ DM/m}^2 \times \frac{1,37}{1,14} = 841 \text{ DM/m}^2$$

$$\text{rund} = 840 \text{ DM/m}^2$$

Beispiel 3 (Begünstigtes Agrarland):

Ausgangsrichtwert:

$$\frac{18}{\text{BA}}$$

(d.h. für ein Normgrundstück von 1000 m<sup>2</sup> Größe)

Das zu betrachtende Grundstück hat eine Größe von 2.827 m<sup>2</sup>.

Umrechnungskoeffizient: (siehe Anlage 8)

für 1.000 m<sup>2</sup> = 1,00

für 2.500 m<sup>2</sup> = 0,78

für 3.000 m<sup>2</sup> = 0,74

interpoliert für 2.827 m<sup>2</sup> : etwa 0,75

Umrechnung:

$$18 \text{ DM/m}^2 \times \frac{0,75}{1,00} = 13,50 \text{ DM/m}^2$$

$$\text{rund} = 13,50 \text{ DM/m}^2$$

## 6 Benutzung der Richtwerte

**6.1** Soll der für ein bestimmtes Grundstück einschlägige Richtwert abgelesen werden, muß zunächst die Lage des Grundstücks auf dem in Betracht kommenden Richtwert-Kartenblatt möglichst genau festgestellt werden. Sind nähere Einzelheiten über Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks bereits bekannt, kann der entsprechende Richtwert abgelesen werden. Maßgeblich ist der dem interessierenden Grundstück nächstgelegene Richtwert, der sich auf ein Grundstück mit ähnlicher baulicher Ausnutzbarkeit bezieht.

Sofern die zulässige bauliche Ausnutzbarkeit (Art und Maß) des interessierenden Grundstücks noch nicht bekannt ist, muss diese Frage zunächst geklärt werden.

- 6.2** Nachdem der einschlägige Richtwert und das maßgebliche Maß der baulichen Nutzung (Grundstücksgröße bzw. GFZ86) vorliegen, ist der Bodenrichtwert gemäß Abschnitt 5 auf die entsprechende Nutzungsintensität umzurechnen (siehe Beispiele unter 5.6).
- 6.3** In Zweifelsfällen empfiehlt sich eine telefonische Anfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Solche Zweifelsfälle sind z.B. gegeben,
1. wenn in der näheren Umgebung des Grundstücks kein Richtwert angegeben ist, der sich auf Grundstücke bezieht, die im wesentlichen ebenso wie das interessierende Grundstück nutzbar sind,
  2. wenn das interessierende Grundstück nach Größe oder Geschossflächenzahl <sup>1</sup>86 wesentlich von der Richtwertangabe abweicht,
  3. wenn ein Bodenrichtwert für einen anderen Zeitpunkt benötigt wird,
  4. wenn das fragliche Grundstück mehrere Nutzungen (Wohnungen, Büros, Läden, Werkstätten usw.) aufweist.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg ist zu erreichen unter folgender Anschrift:

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg**  
**Postfach 30 05 80**  
**20302 Hamburg**  
**Fax 040 – 428 26 – 60 09**

**Tel. Auskunft : 0190 – 880 999 (3,63 DM/min)**  
**Auskunftszeiten: montags bis donnerstags 9 – 15 Uhr, freitags 9 - 14 Uhr**  
**Tel. Geschäftszimmer : 040 – 428 26 – 60 00**

Telefonische Bodenrichtwertauskünfte kosten 3,63 DM/min. Die Geschäftsstelle erteilt auch schriftliche Bodenrichtwertauskünfte. Diese sind gebührenpflichtig. Die Gebühr für einen mitgeteilten Richtwert beträgt 100,- DM (Stand 1.1.1999). Nach vorheriger Terminabsprache können Auskünfte auch persönlich eingeholt werden. Die Gebühr hierfür entspricht den schriftlichen Auskünften.

## **7 Wichtige Hinweise**

- 7.1** Die in der Bodenrichtwertkarte Hamburg enthaltenen 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.
- 7.2** Die Richtwerte 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 Richtwerte 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 daher der Einschaltung eines

Sachverständigen. Entsprechende Anträge können nach § 193 Baugesetzbuch auch an den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg unter der in Nr. 6.3 angegebenen Anschrift gerichtet werden.

## **8 Änderungen gegenüber 1994**

- 8.1** Die Umrechnungstabelle für Einfamilienhausgrundstücke hat sich geändert (Nr.5.1, Anlage 5).
- 8.2** Es wurden neue Umrechnungsfaktoren für Doppelhäuser, Reihenhäuser usw., Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise und auf Eckgrundstücken eingeführt (Nr.5.2, Anlage 5).
- 8.3** Bei Einfamilienhäusern in geschlossener Bauweise wird die Bauweise explizit angegeben.
- 8.4** Die Richtwertgruppen MKW und MKB werden von MK unterschieden.
- 8.5** Die Richtwerte für 1- bis 2-geschossige Produktions- und Lagergebäude werden nach ihrer Geschossigkeit unterschieden.
- 8.6** Es wurden erstmalig Richtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen verabschiedet.
- 8.7** Die Richtwerte haben eine Identifizierungsnummer erhalten.

## **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg**



**Anlage 1: Liste der Richtwertgruppen**

RID	Richtwert-Gruppe	Richtwert-Gattung	Art der Nutzung
11	WR I	E	1-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
12	WR II	E	2-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
13	WR III	E	3-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
14	WR I-II	E	1- bis 2-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
15	MD	E	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Hofstellen und anderes in ländlich-dörflicher Umgebung
16	WS I	E	1-geschossige freistehende Siedlungshäuser
17	WS II	E	2-geschossige freistehende Siedlungshäuser
18	WR II g	E	2-geschossige Ein-/Zweifamilienhäuser in geschlossener Bebauung
19	WR III g	E	3-geschossige Ein-/Zweifamilienhäuser in geschlossener Bebauung
21	WR I RH	R	1-geschossige Reihenhäuser
22	WR II RH	R	2-geschossige Reihenhäuser
23	WR III RH	R	3-geschossige Reihenhäuser
24	WR I-II RH	R	1- bis 2-geschossige Reihenhäuser
26	WR I GH	R	1-geschossige Atrium-/Gartenhofhäuser
27	WR II GH	R	2-geschossige Atrium-/Gartenhofhäuser
31	WA I	M	1-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit untergeordnetem Gewerbeanteil
32	WA II	M	2-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit untergeordnetem Gewerbeanteil
33	WA III	M	3-geschossige freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit untergeordnetem Gewerbeanteil
36	MI I	M	1-geschossige freistehende Mischbebauung: Wohnen, Läden, Büros, Lager, Prod. ohne vorherrsch.Nutzung
37	MI II	M	2-geschossige freistehende Mischbebauung: Wohnen, Läden, Büros, Lager, Prod. ohne vorherrsch.Nutzung
38	MI III	M	3-geschossige freistehende Mischbebauung: Wohnen, Läden, Büros, Lager, Prod. ohne vorherrsch.Nutzung
40	WR	W	Mehrfamilienhäuser
41	WR/M	W	Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen
42	WR/WE	W	Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen
51	WA	K	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoss und/oder im Hinterhof
52	WA/M	K	Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen und Gewerbe im Erdgeschoss und/oder im Hinterhof
53	WA/WE	K	Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen und Gewerbe im Erdgeschoss und/oder im Hinterhof
55	MI	K	Mischbebauung in Geschossbauweise: Wohnen, Läden, Büros, Lager, Prod. ohne vorherrschende Nutzung
58	MKW	K	Büro- und Geschäftshäuser mit untergeordneter Wohnnutzung
59	MK	K	Büro- und Geschäftshäuser
60	SOL	L	ein- und mehrgeschossige Läden
69	MKB	B	Bürohäuser
70	GE	G	Produktions- und Lagergebäude in Geschossbauweise
71	GE I	G	1-geschossige Produktions- und Lagergebäude
72	GE II	G	2-geschossige Produktions- und Lagergebäude
73	GE III	G	3-geschossige Produktions- und Lagergebäude
79	GI	G	Industrieanlagen, belästigendes Gewerbe
80	SO	S	sonstige bauliche Nutzung
90	BA	A	Begünstigtes Agrarland
91	AC	A	Acker
92	GR	A	Grünland
93	GA	A	Gartenbaufläche
94	FG	A	Feingemüseland
95	OB	A	Obstanbaufläche mit Bestand
96	HZ	A	Wald
99	GO	A	Golfplatz

**Anlage 2: Liste der Sanierungsgebiete**

Gebiets-Kennung	Gebiets-Name	Festlegung	Aufhebung
S01	Sanierungsgebiet Harburg S1 (Lüneburger Str.)	11.07.72	
S02	Sanierungsgebiet Harburg S2 (Rieckhoffstr.)	11.07.72	
S03	Sanierungsgebiet Harburg S3 (Schloßmühlendamm)	11.07.72	
S04	Sanierungsgebiet Harburg S4 (Sand)	11.07.72	
S05	Sanierungsgebiet Harburg S5 (Eddelbüttelstr.)	11.07.72	
S06	Sanierungsgebiet Rahlstedt S1 (Bahnhofsviertel)	11.07.72	
S07	Sanierungsgebiet Billstedt S1 (Geesthang)	11.07.72	15.11.94
S08	Sanierungsgebiet Billstedt S2 (Am Schiffbeker Berg)	11.07.72	15.11.94
S09	Sanierungsgebiet Neustadt S1 (Neuer Steinweg/Hütten)	02.05.75	25.06.96
S10	Sanierungsgebiet Altstadt S1 (Deichstr.)	22.09.77	02.09.96
S11	Sanierungsgebiet St.Pauli-Süd S1 (Friedrichstr.)	25.04.78	17.09.96
S12	Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S1 (Hamburger Str.)	25.04.78	17.09.96
S12a	Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S1 (Erg. Fischmarkt)	06.09.88	17.09.96
S13	Sanierungsgebiet Neustadt S2 (Neuer Steinweg/Wexstr.)	16.05.78	
S13a	Sanierungsgebiet Neustadt S2 (Erw. Großneumarkt/Markusstr.)	13.01.81	
S14	Sanierungsgebiet Ottensen S1 (Spritzenplatz)	16.05.78	06.04.99
S15	Sanierungsgebiet St.Georg S1 (Lange Reihe)	17.07.79	
S15a	Sanierungsgebiet St.Georg S1 (Erw. Koppel)	17.02.81	
S15b	Sanierungsgebiet St.Georg S1 (Erw. Soester Str.)	17.02.81	
S16	Sanierungsgebiet St.Pauli-Nord S1 (Schilleroper)	25.03.80	
S17	Sanierungsgebiet Eimsbüttel S1 (Schanzenviertel/Weidenallee)	10.06.80	
S18	Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S1 (Vogelhüttendeich)	18.08.81	
S19	Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S2 (Chemnitzstr.)	06.04.82	
S20	Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S3 (Thadenstr.)	18.02.86	
S21	Sanierungsgebiet St.Pauli-Nord S2 (Schulterblatt)	18.02.86	
S21a	Sanierungsgebiet St.Pauli-Nord S2 (Erw. Schulterblatt)	20.03.90	
S22	Sanierungsgebiet St.Pauli-Nord S3 (Karolinenviertel)	26.04.88	
S23	Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S2 (Bahnhofsviertel)	20.03.90	
S24	Sanierungsgebiet Neustadt S3 (Valentinskamp)	26.03.91	25.04.95
S25	Sanierungsgebiet Ottensen S2 (Osterkirchenviertel)	01.10.91	
S26	Sanierungsgebiet Bramfeld S1 (Steilshoop)	10.12.91	
S27	Sanierungsgebiet Billstedt S3 (Mümmelmannsberg)	10.12.91	
S28	Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S3 (Kirchdorf-Süd)	25.02.92	
S29	Sanierungsgebiet St.Georg S2 (Böckmannstr.)	04.07.95	
S30	Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S4 (Eiffelstr.)	08.08.95	
S31	Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S4 (Mokrystr./Industriestr.)	18.02.97	
S32	Sanierungsgebiet St.Pauli S5 (Wohlwillstr.)	04.03.97	

**Anlage 3: Liste der Steuer-Richtwerte zum 1.1.1964**

ID	Lagebezeichnung	Lagebezeichnung2	Wert96		RichtwertGruppeName	Gr.größe	GFZ86	Erl
62 40 075	Koppelstraße	Schillingsbekweg	130	MKB	Bürohäuser		1,6	x
64 24 074	Wilstorfer Straße 2		250	MI	Mischbebauung in		2,5	x

**Anlage 4: Liste der Bodenrichtwerte für Außengebietsnutzungen**

BRW-Nr.	Lagebezeichnung	Lagebezeichnung2	Wert96		RichtwertGruppeName	Gr.größe	Erl
74 24 007	Vier- und Marschlande	Durchdeich	1800	BA	Begünstigtes Agrarland	1000	Pfg
50 40 006	Hamburger Geest	Hobökentwiete	730	AC	Acker		Pfg
72 52 029	Hamburger Geest	Trilluper Weg 93	730	AC	Acker		Pfg
78 24 003	Vier- und Marschlande	Neuengammer Hinterdeich	540	AC	Acker		Pfg
66 22 038	Harburger Geest	Vogteistraße	510	AC	Acker		Pfg
68 28 006	Wilhelmsburg	Moorwerder Hauptdeich	700	AC	Acker		Pfg
66 76 002	Neuwerk	Bien Westhof	200	AC	Acker		Pfg
50 40 007	Hamburger Geest	Feldweg 82	730	GR	Grünland		Pfg
78 22 003	Vier- und Marschlande	Norderquerweg	330	GR	Grünland		Pfg
56 28 004	Süderelbmarschen	Francoper Hinterdeich	330	GR	Grünland		Pfg
66 76 003	Neuwerk	Bien Westhof	200	GR	Grünland		Pfg
52 40 001	Hamburger Geest	Feldweg 63	1000	GA	Erwerbsgartenbaufläche		Pfg
80 20 004	Vier- und Marschlande	Neuengammer Heerweg	660	GA	Erwerbsgartenbaufläche		Pfg
62 22 032	Harburger Geest	Maldfeldstraße	1000	GA	Erwerbsgartenbaufläche		Pfg
68 26 005	Wilhelmsburg	Moorwerder Hauptdeich 63	700	GA	Erwerbsgartenbaufläche		Pfg
52 30 006	Süderelbmarschen	Nincoper Straße 89	500	GA	Erwerbsgartenbaufläche		Pfg
74 24 008	Vier- und Marschlande	Heinrich-Osterath-Straße	830	FG	Feingemüseland		Pfg
68 26 006	Wilhelmsburg	Moorwerder Westerdeich	890	FG	Feingemüseland		Pfg
50 40 008	Hamburger Geest	Feldweg 84	500	HZ	Wald		Pfg
58 24 004	Harburger Geest	Bredenbergschweg	350	HZ	Wald		Pfg

**Anlage 5: Liste der Bodenrichtwerte auf Neuwerk**

BRW-Nr.	Lagebezeichnung	Wert96		RichtwertGruppeName	Gr.größe	Erl
66 76 001	Neuwerk	60	MD	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Hofstellen	1000	x
66 76 002	Neuwerk	200	AC	Acker		Pfg
66 76 003	Neuwerk	200	GR	Grünland		Pfg

Pfg = Richtwert in Deutschen Pfennigen pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angegeben

**Anlage 6: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten je m<sup>2</sup> Grundstücksflächen von Einfamilienhausbauplätzen (siehe Abschnitt 5.1)**

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
150	1,90
160	1,86
170	1,82
180	1,79
190	1,75
200	1,72
210	1,70
220	1,67
230	1,64
240	1,62
250	1,60
260	1,58
270	1,56
280	1,54
290	1,52
300	1,50
310	1,49
320	1,47
330	1,46
340	1,44
350	1,43
360	1,41
370	1,40
380	1,39
390	1,38
400	1,36
410	1,35
420	1,34
430	1,33
440	1,32
450	1,31
460	1,30
470	1,29
480	1,28
490	1,27

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
500	1,26
510	1,26
520	1,25
530	1,24
540	1,23
550	1,22
560	1,22
570	1,21
580	1,20
590	1,20
600	1,19
610	1,18
620	1,18
630	1,17
640	1,16
650	1,16
660	1,15
670	1,15
680	1,14
690	1,13
700	1,13
710	1,12
720	1,12
730	1,11
740	1,11
750	1,10
760	1,10
770	1,09
780	1,09
790	1,08
800	1,08
810	1,07
820	1,07
830	1,07
840	1,06
850	1,06
860	1,05
870	1,05
880	1,04
890	1,04

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
900	1,04
910	1,03
920	1,03
930	1,02
940	1,02
950	1,02
960	1,01
970	1,01
980	1,00
990	1,00
1000	1,000
1100	0,968
1200	0,940
1300	0,915
1400	0,892
1500	0,872
1600	0,853
1700	0,836
1800	0,820
1900	0,805
2000	0,791
2500	0,733
3000	0,689
3500	0,654
4000	0,625
4500	0,601
5000	0,580
freistehende Einfamilienhäuser	1,00
Eckgrundstücke freistehender EFH	0,93
Doppelhäuser,Atriumhäuser	0,94
Reihenhäuser,Kettenhäuser	0,92
EFH in geschlossener Bauweise	0,92

**Anlage 7: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Geschosswohnungsbau (siehe Abschnitt 5.3)**

Geschossflächenzahl '86	Umrechnungskoeffizient
0,2	0,307
0,3	0,414
0,4	0,511
0,5	0,602
0,6	0,688
0,7	0,770
0,8	0,849
0,9	0,926
1,0	1,000
1,1	1,07
1,2	1,14
1,3	1,21
1,4	1,28
1,5	1,35
1,6	1,41
1,7	1,48
1,8	1,54
1,9	1,60
2,0	1,66
2,1	1,72
2,2	1,78
2,3	1,84
2,4	1,90
2,5	1,96
2,6	2,01
2,7	2,07
2,8	2,13
2,9	2,18
3,0	2,24
3,5	2,51
4,0	2,77
4,5	3,04
5,0	3,32
5,5	3,59
6,0	3,88
6,5	4,16

**Anlage 8: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche von begünstigtem Agrarland (siehe Abschnitt 5.4)**

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
250	1,47
300	1,40
350	1,34
400	1,29
450	1,25
500	1,21
600	1,15
700	1,10
800	1,06
900	1,03
1000	1,00
1100	0,97
1200	0,95
1300	0,93
1400	0,91
1500	0,89
1600	0,88
1700	0,86
1800	0,85
1900	0,84
2000	0,78
2500	0,74
3000	0,71
3500	0,68
4000	0,66
5000	0,64
5500	0,62
6000	0,61
6500	0,59
7000	0,58
7500	0,57
8000	0,56
8500	0,55
9000	0,54
9500	0,54
10.000	0,53