

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 1.1.2004

Inhalt

- 1 Vorbemerkung
 - 2 Grundlagen der Richtwertermittlung
 - 3 Zeichenerklärung
 - 3.1 Bodenwert
 - 3.2 Art der Nutzung
 - 3.3 Bauweise
 - 3.4 Maß der Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Grundstücksgröße, Geschossflächenzahl '86
 - 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)
 - 4.9 Außenbereichsnutzungen
 - 5 Umrechnung der Bodenrichtwerte aufgrund unterschiedlicher Intensität der Nutzung
 - 5.1 Einfamilienhausgrundstücke
 - 5.2 Spezielle Einfamilienhausgrundstücke
 - 5.3 Geschosswohnungsbaugrundstücke
 - 5.4 mehrgeschossige Geschäftshaus- (Laden-)grundstücke
 - 5.5 Bürohausgrundstücke
 - 5.6 Begünstigtes Agrarland
 - 5.7 eingeschossige Ladengrundstücke
 - 5.8 Produktions- und Lagerhausgrundstücke
 - 5.9 Außenbereichsnutzungen
 - 5.10 Beispiele
 - 6 Benutzung der Richtwerte
 - 7 Wichtige Hinweise
 - 8 Änderungen gegenüber 2002
-
- Anlage 1: Liste der Richtwertgruppen
 - Anlage 2: Liste der Sanierungsgebiete
 - Anlage 3: Liste der Steuer-Richtwerte zum 1.1.1964
 - Anlage 4: Liste der Steuer-Richtwerte zum 1.1.1996
 - Anlage 5: Liste der Bodenrichtwerte für Außenbereichsnutzungen
 - Anlage 6: Liste der Bodenrichtwerte auf Neuwerk
 - Anlage 7: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten von Einfamilienhausbauplätzen
 - Anlage 8: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten im Geschossbau (Wohnen, Büros oder Läden)
 - Anlage 9: 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 m² 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. 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.

- 2.6** Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte beziehen sich regelmäßig auf voll erschlossene Baugrundstücke, für die keine Erschließungs- und Sielbaubeiträge sowie Kostenerstattungsbeiträge (Ökologiebeiträge) nach § 135 a BauGB 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, oder zum 1.1.1996, dem maßgeblichen Zeitpunkt für die Bedarfswertbewertung für die Erbschaft- und Schenkungsteuer, 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 sind besonders gekennzeichnet (siehe Nr. 3.5) 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. Die Sanierungsgebiete sind mit ihren Umgrenzungen 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 € pro m² Grundstücksfläche des lagetypischen Bodenrichtwertgrundstücks, an.

Beispiel: In dem Richtwert

320

WR I

bedeutet die Zahl "320", dass der durchschnittliche Bodenwert 320 € pro m² Grundstücksfläche beträgt.

Beispiel: In dem Richtwert

3,60

AC

bedeutet die Zahl "3,60", dass der durchschnittliche Bodenwert 3,60 € pro m² Grundstücksfläche beträgt.

Lediglich bei Bodenrichtwerten für Stichtage vor dem 1.1.2002 erfolgen die Angaben in Deutsche Mark (DM) pro m² Grundstücksfläche.

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) Außenbereichsnutzungen (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 Erdgeschoss 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
MKB	Bürohäuser (ohne Geschäfts- oder Wohnanteil)
MKL	mehrgeschossige Geschäftshäuser (Läden in mehreren Geschossen)
MIL	mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser ohne Büros oder sonstigem Gewerbe

MIB	mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser ohne Läden
SOL	eingeschossige Läden
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 1000

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

3.3 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“.

3.4 Außerdem befinden sich 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 m² an. 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), 1.000 m² großes Grundstück. Bei Reihenhaushausgrundstücken (RH) ist den Richtwerten in der Regel ein 300 m² großes Grundstück und bei Gartenhofhäusern (GH) ein 400 m² 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 1.000 m² 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 m² 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.

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

Abl gibt an, dass das Richtwertgrundstück Blick auf die Binnen- oder Außenalster genießt.

Ebl gibt an, dass das Richtwertgrundstück Elbblick genießt.

„Elbblick“ bedeutet nicht, dass jedes Büro und jeder Wohnraum Elbblick genießt, sondern insbesondere die Repräsentationsräume wie z.B. Wohnzimmer, Chefzimmer, Vorzimmer, Sitzungsräume. Bei mehrgeschossiger Bebauung sollte der Elbblick in allen oberirdischen Geschossen vorhanden sein. Der Elbblick muss auch nicht ein komplettes Elbpanorama enthalten, aber doch mehr als nur einen „Schlitzblick“. Die Qualität des Elbblicks kann jahreszeitlich durch Belaubung bedingt variieren, muss jedoch ganzjährig deutlich ausgeprägt sein. Für den Alsterblick gilt dasselbe.

Bel Richtwert lässt die besondere Bodenbelastung unberücksichtigt

Bgr ohne Berücksichtigung ungünstiger Baugrundverhältnisse

S00 (mit einer zweiziffrigen Zahl): Richtwertgrundstück liegt im Sanierungsgebiet (siehe Nr. 2.10 und Anlage 2)

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 kursiv angegeben.

4 Beispiele für die verschiedenen Grundstücksarten

4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein Richtwert

440

WS I 1000

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 440 € pro m² auf 1.000 m² große Grundstücke bezieht, die im Kleinsiedlungsgebiet liegen und eingeschossig bebaubar sind.

Ein Richtwert

600

WR II 1000

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 600 € pro m² auf 1.000 m² große Grundstücke bezieht, die mit zweigeschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaubar sind.

Ein Richtwert

500

WR I 2000

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 500 € pro m² auf 2.000 m² große Grundstücke bezieht, die mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaubar sind.

4.2 Reihenhäuser und Atriumhäuser

Ein Richtwert

600

WR II RH 300

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 600 € pro m² auf 300 m² große Grundstücke bezieht, die mit zweigeschossigen Reihenhäusern bebaubar sind.

Ein Richtwert

500

WR I GH 600

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 500 € pro m² auf 600 m² große Grundstücke bezieht, die mit eingeschossigen Gartenhofhäusern (Atriumhäusern) bebaubar sind.

4.3 Ein- und Zweifamilienhäuser mit teilgewerblicher Nutzung

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 760 \\ \hline \text{WA II 1000} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 760 € pro m² auf 1.000 m² große Grundstücke bezieht, die mit zweigeschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern mit untergeordneten Gewerbeanteilen (wie z.B. Laden, Büro, Praxis, Werkstatt) bebaubar sind.

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 700 \\ \hline \text{MI II 1000} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 700 € pro m² auf 1.000 m² große Grundstücke bezieht, die mit einer zweigeschossigen gemischten Gewerbe- und Wohnbebauung bebaubar sind, wobei weder die Wohn- noch die Gewerbenutzung (Läden, Büros, Praxen, Werkstätten usw.) eindeutig dominiert.

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 € pro m² auf Grundstücke bezieht, die mit Mehrfamilienhäusern mit einer Geschossflächenzahl γ_{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 € pro m² auf Grundstücke bezieht, die mit Mehrfamilienhäusern mit Läden o. a. im Erdgeschoss mit einer Geschossflächenzahl γ_{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 € pro m² auf Grundstücke bezieht, die mit gemischten Wohn-, Büro- und Geschäftshäusern mit einer Geschossflächenzahl ⁸⁶ von 1,5 bebaubar sind.

Ein Richtwert

1.600

MK 0,8

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 1.600 € pro m² auf Grundstücke bezieht, die mit Büro- und Geschäftshäusern mit einer Geschossflächenzahl ⁸⁶ von 0,8 bebaubar sind.

4.6 Läden

Ein Richtwert

800

SOL

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 800 € pro m² auf Grundstücke bezieht, die ausschließlich mit eingeschossigen 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 € pro m² 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 € pro m² 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 €/m² auf Grundstücke bezieht, die im Industriegebiet liegen.

4.9 Außenbereichsnutzungen (Nicht-Bauland)

Ein Richtwert

2,00

GR

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 2,00 €/m² auf Grundstücke bezieht, die landwirtschaftlich als Grünland zu nutzen sind.

Ein Richtwert

3,60

AC

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 3,60 €/m² auf Grundstücke bezieht, die landwirtschaftlich als Acker zu nutzen sind.

Ein Richtwert

2,90

GA

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 2,90 €/m² auf Grundstücke bezieht, die landwirtschaftlich für den Erwerbsgartenbau zu nutzen sind.

Ein Richtwert

3,70

FG

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 3,70 €/m² auf Grundstücke bezieht, die landwirtschaftlich zum Anbau von Feingemüse geeignet sind.

Ein Richtwert

1,80

HZ

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 1,80 €/m² auf Waldgrundstücke bezieht. Der in der Regel forstwirtschaftlich geringwertige Holzbestand ist in diesem Wert enthalten.

Ein Richtwert

10,00

BA 1000

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 10 €/m² auf 1.000 m² 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 Außenbereichsrichtwerten 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 7)

Einflussgröße: Grundstücksgröße (f) in m²

Normgröße: 1.000 m²

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 größeren Grundstücken ist zu prüfen, ob wirklich das ganze Grundstück einen einheitlichen Bauplatz bildet, ob eine Teilung möglich ist oder ob Grundstücksteile keine Baulandqualität haben. Auch bei sehr kleinen Grundstücken unter etwa 150 m² 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
ganze Doppelhäuser	x 0,94
halbe Doppelhäuser	x 0,98
Reihenhäuser, Kettenhäuser (Mittel- und Endhäuser), Gartenhofhäuser,	
Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise	x 0,92

Anmerkung: In den Reihenhaushaus(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-W-Tabelle", Anlage 8)

Einflussgröße: Geschossflächenzahl '86 (GFZ86)

Normgröße: GFZ86 1,0

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

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.

5.4 Bodenwertabhängigkeitstabelle für mehrgeschossige Geschäftshausbaugrundstücke (Läden) (Geschossflächenabhängigkeitstabelle Läden / "GFA-L-Tabelle", Anlage 8)

Einflussgröße: Geschossflächenzahl '86 (GFZ86)

Normgröße: GFZ86 1,0

Formel: $F = 0,5$ wenn $GFZ86 \leq 0,5$,
 $F = GFZ86$ wenn $GFZ86 > 0,5$

Anwendungsbereich: Ladenanteile der Gemischten Nutzungen in Geschossbauweise (Richtwertgattung K), sowie mehrgeschossige Geschäftshäuser (Ladennutzungen) (Richtwertgruppe MKL)

Für eingeschossige Läden siehe Nr. 5.7.

Anmerkung: Bei der Umrechnung ist zu beachten: Der Bodenwert sinkt nie unter den ortsüblichen Bodenwert von Bürohausgrundstücken.

5.5 Bodenwertabhängigkeitstabelle für Bürohausbaugrundstücke (Geschossflächenabhängigkeitstabelle Büros / "GFA-B-Tabelle", Anlage 8)

Einflussgröße: Geschossflächenzahl '86 (GFZ86)

Normgröße: GFZ86 1,0

Formel: $F = 0,441 \times e^{(0,8187 \times GFZ)}$ wenn GFZ86 < 1
 $F = GFZ^{0,9174}$ wenn GFZ86 > 1

Anwendungsbereich: Bürohausbau (Richtwertgattung B), sowie Büroanteile der Gemischten Nutzungen in Geschossbauweise (Richtwertgattung K)

Anmerkung: Bei der Umrechnung ist zu beachten: Der Bodenwert sinkt in der Regel nie unter den ortsüblichen Bodenwert im Geschosswohnungsbau (Ausnahme: Der Bodenwertanteil für das Erdgeschoss gemischt genutzter Gebäude kann ausnahmsweise niedriger liegen).

5.6 Bodenwertabhängigkeitstabelle für begünstigtes Agrarland (Anlage 9)

Einflussgröße: Grundstücksgröße (f) in m²

Normgröße: 1.000 m²

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

Anwendungsbereich: Begünstigtes Agrarland (BA)

Für folgende Abhängigkeiten erübrigt sich die Erarbeitung besonderer Tabellen:

5.7 Bodenwertabhängigkeit von eingeschossigen Ladengrundstücken

Einflussgröße: keine

Formel: $F = 1$

Anwendungsbereich: 1-geschossige Läden (Richtwertgruppe SOL mit und ohne GFZ-Angabe)

Anmerkung: Der Wert von eingeschossigen Ladengrundstücken ist von der Intensität der Nutzung unabhängig, d.h. eine Umrechnung findet nicht statt.

5.8 Bodenwertabhängigkeit von klassischen Gewerbegrundstücken

Einflussgröße: keine

Formel: $F = 1$

Anwendungsbereich: 1- und mehrgeschossige Produktions- und Lagergebäude (Richtwertgattung G mit und 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.

5.9 Bodenwertabhängigkeit von Außenbereichsnutzungen

Einflussgröße: keine

Formel: $F = 1$

Anwendungsbereich: Außenbereichsnutzungen (Richtwertgattung A) mit Ausnahme von begünstigtem Agrarland (Richtwertgruppe BA, siehe Abschnitt 5.6).

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.

5.10 Beispiele für die Umrechnung eines Richtwertes:

Beispiel 1 (Einfamilienhausgrundstück):

Ausgangsrichtwert:

$$\begin{array}{r} 320 \\ \hline \text{WR I 1000} \end{array}$$

(d.h. für ein 1.000 m² - Grundstück)

Das zu betrachtende Grundstück hat eine Größe von 827 m².

Umrechnungskoeffizient aus Tabelle für 1.000 m² = 1,000

Umrechnungskoeffizient aus Tabelle für 830 m² = 1,07

Umrechnung:

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

Beispiel 2 (Mehrfamilienhausgrundstück):

Ausgangsrichtwert:

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

Das zu betrachtende Grundstück hat eine Grundstücksgröße von 612 m² und eine Wohnfläche von 738 m². Die Geschossfläche '86 beträgt überschlägig das 1,28-fache der Wohnfläche, d.h. Geschossfläche '86 = 738 m² x 1,28 = 945 m².

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:

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

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

Beispiel 3 (Begünstigtes Agrarland):

Ausgangsrichtwert:

$$\frac{18,00}{\text{BA 1000}}$$

(d.h. für ein Normgrundstück von 1.000 m² Größe)Das zu betrachtende Grundstück hat eine Größe von 2.827 m².

Umrechnungskoeffizient: (siehe Anlage 8)

für 1.000 m² = 1,00für 2.500 m² = 0,78für 3.000 m² = 0,74interpoliert für 2.827 m² : etwa 0,75

Umrechnung:

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

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

Beispiel 4 (Gemischte Nutzung):

Ausgangsrichtwert:

$$\frac{700}{\text{MI 1,2}}$$

der sich aus folgenden Schichtwerten zusammensetzt:

3.OG: 0,3 GFZ-Anteil Wohnen x 476 €/m² GF86 = 143 €/m² Grundst.fl.2.OG: 0,3 GFZ-Anteil Wohnen x 476 €/m² GF86 = 143 €/m² Grundst.fl.1.OG: 0,3 GFZ-Anteil Büros x 590 €/m² GF86 = 177 €/m² Grundst.fl.EG : 0,3 GFZ-Anteil Läden x 800 €/m² GF86 = 240 €/m² Grundst.fl.Summe: 1,2 703 €/m² Grundst.fl.

(Die Schichtwerte sind in der digitalen Bodenrichtwertkarte im Einzelwert-Fenster dargestellt)

Das zu betrachtende Grundstück hat folgende Geschossflächenanteile:

EG: 0,5 Läden, 1.OG: 0,3 Büros, 2.-4.OG je 0,3 Wohnen, Gesamt-GFZ86: 1,7

Der Umrechnungskoeffizient für Schichtwerte ist jeweils der Umrechnungskoeffizient für Richtwerte dividiert durch die GFZ:

Umrechnungskoeffizient für Wohnschichtwerte bei GFZ 1,2 : 1,14/1,2 = 0,950

Umrechnungskoeffizient für Wohnschichtwerte bei GFZ 1,7 : 1,48/1,7 = 0,871

Umrechnung des Wohnschichtwertes von GFZ 1,2 auf GFZ 1,7:
 $476 \text{ €/m}^2 \text{ GF86} / 0,950 \times 0,871 = 436 \text{ €/m}^2 \text{ GF86}$

Umrechnungskoeffizient für Büroschichtwerte bei GFZ 1,2 : $1,18/1,2 = 0,983$
 Umrechnungskoeffizient für Büroschichtwerte bei GFZ 1,7 : $1,63/1,7 = 0,959$

Umrechnung des Büroschichtwertes von GFZ 1,2 auf GFZ 1,7:
 $590 \text{ €/m}^2 \text{ GF86} / 0,959 \times 0,983 = 576 \text{ €/m}^2 \text{ GF86}$

Umrechnungskoeffizient für Ladenschichtwerte bei GFZ 1,2 : $1,2/1,2 = 1,000$
 Umrechnungskoeffizient für Ladenschichtwerte bei GFZ 1,7 : $1,7/1,7 = 1,000$

Umrechnung des Ladenschichtwertes von GFZ 1,2 auf GFZ 1,7:
 $800 \text{ €/m}^2 \text{ GF86} / 1,000 \times 1,000 = 800 \text{ €/m}^2 \text{ GF86}$

Zusammenstellung der umgerechneten Schichtwerte:

4.OG:	0,3 GFZ-Anteil Wohnen	x 436 €/m ² GF86	= 131 €/m ² Grundst.fl.
3.OG:	0,3 GFZ-Anteil Wohnen	x 436 €/m ² GF86	= 131 €/m ² Grundst.fl.
2.OG:	0,3 GFZ-Anteil Wohnen	x 436 €/m ² GF86	= 131 €/m ² Grundst.fl.
1.OG:	0,3 GFZ-Anteil Büros	x 576 €/m ² GF86	= 173 €/m ² Grundst.fl.
EG :	<u>0,5</u> GFZ-Anteil Läden	x 800 €/m ² GF86	= <u>400 €/m² Grundst.fl.</u>
Summe:	1,7		966 €/m ² Grundst.fl.

rund = 970 €/m²

Die Umrechnung eines gemischten Bodenrichtwertes entsprechend den von Ihnen mitgeteilten Nutzungsanteilen nimmt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gerne für Sie vor.

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 5.9).
- 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 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 10 05 04
20 003 Hamburg
Fax : 040 – 428 26 – 60 09
e-mail : gutachterausschuss@gv.hamburg.de

Tel. Auskunft : 09001 – 880 999 (0,24 €/min, 12 € pro Auskunft)
Auskunftszeiten : montags bis donnerstags 9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr,
freitags 9 – 12 Uhr und 13 – 14 Uhr

Telefonische Bodenrichtwertauskünfte kosten 0,24 Euro/min (Zeittarif) und 12 Euro pro Auskunft (Blocktarif, Stand 1.1.2007). Die Geschäftsstelle erteilt auch schriftliche Bodenrichtwertauskünfte. Diese sind gebührenpflichtig. Die Gebühr für einen mitgeteilten Richtwert beträgt 90,- Euro (Stand 1.1.2007). 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 2002

8.1 Der Grundstückskostenrichtsatz der Wohnungsbaukreditanstalt ist entfallen (Nr.5.3).

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
54	MIL	K	Mischbebauung in Geschossbauweise: Wohnen und Läden ohne vorherrschende Nutzung
56	MIB	K	Mischbebauung in Geschossbauweise: Wohnen, Büros, Lager, Prod. ohne vorherrschende Nutzung
57	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	MKL	L	mehrgeschossige Läden
61	SOL	L	eingeschossige 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 am 1.1.2004 laufenden Sanierungsgebiete

Gebiets-Kennung	Gebiets-Name	Festlegung	Aufhebung
S16	Sanierungsgebiet St.Pauli-Nord S1 (Schilleroper)	25.03.1980	
S17	Sanierungsgebiet Eimsbüttel S1 (Schanzenviertel/Weidenallee)	10.06.1980	08.11.2005
S18	Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S1 (Vogelhüttendeich)	18.08.1981	
S19	Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S2 (Chemnitzstr.)	06.04.1982	13.09.2005
S21	Sanierungsgebiet St.Pauli-Nord S2 (Schulterblatt)	18.02.1986	
S21a	Sanierungsgebiet St.Pauli-Nord S2 (Erw. Schulterblatt)	20.03.1990	
S22	Sanierungsgebiet St.Pauli-Nord S3 (Karolinenviertel)	26.04.1988	
S25	Sanierungsgebiet Ottensen S2 (Osterkirchenviertel)	01.10.1991	
S27	Sanierungsgebiet Billstedt S3 (Mümmelmansberg)	10.12.1991	
S28	Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S3 (Kirchdorf-Süd)	25.02.1992	
S29	Sanierungsgebiet St.Georg S2 (Böckmannstr.)	04.07.1995	
S30	Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S4 (Eifflerstr.)	08.08.1995	
S31	Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S4 (Mokrystr./Industriestr.)	18.02.1997	
S32	Sanierungsgebiet St.Pauli S5 (Wohlwillstr.)	04.03.1997	
S33	Sanierungsgebiet Eimsbüttel S2 (Sternschanze)	26.08.2003	
S34	Sanierungsgebiet St.Pauli S6 (Rosenhofstr.)	26.08.2003	

Anlage 3: Liste der Steuer-Richtwerte zum 1.1.1964

BRW-Nr.	Lagebezeichnung	Lagebezeichnung 2	Wert [DM/m²]		RichtwertGruppe	Gr. gröÙe	GFZ86
60 36 164	Gasstraße		110	MKB	Bürohäuser		1,5
60 36 165	Bahrenfelder Chaussee 43	Mendelssohnstr.	110	SOL	1-geschossige Läden		0,6
60 36 166	Schützenstraße 22	Kohlentwiete 25	120	WR	Mehrfamilienhäuser		1,5
62 42 060	Tibarg 41	Tibarg-Center	320	MKL	Geschäftshäuser: Läden auf mehreren Geschossen		2,2
64 24 084	Harburger Rathausstraße 29	Harburg-Arcaden	340	MK	Büro- und Geschäftshäuser		2,3
64 24 086	Moorstraße	Phoenix-Center Harburg	220	MK	Büro- und Geschäftshäuser		1,6
64 34 075	Kehrwieder		510	MKB	Bürohäuser		2,5
64 34 077	Am Sandtorkai 64	Sandtorhafen	590	MKB	Bürohäuser		4,0
64 34 079	Am Sandtorkai 56	Sandtorhafen	550	MI	Mischbebauung in Geschossbauweise: Wohnen, Läden, Büros, Lager, Prod. ohne vorherrschende Nutzung		4,0
64 34 081	Am Dalmannkai (westlich)	Kaiserhöft	940	MKW	Büro- und Geschäftshäuser mit untergeordneter Wohnnutzung		4,7
64 34 083	Am Dalmannkai	Sandtorhafen	570	MK	Büro- und Geschäftshäuser		4,2
64 34 085	Am Dalmannkai	Sandtorhafen	340	WR	Mehrfamilienhäuser		4,2
64 34 087	Am Dalmannkai	Grasbrookhafen	230	WA	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoss und/oder im Hinterhof		2,5
64 34 089	Kibbelsteg		470	MKB	Bürohäuser		4,0
64 34 091	Sandtorhöft		1.000	MKB	Bürohäuser		4,0
64 40 113	Nedderfeld 70	Nedderfeld-Center	180	MKL	Geschäftshäuser: Läden auf mehreren Geschossen		0,9
66 34 039	Am Grasbrookhafen	Südl.Heizkraftwerk	360	MK	Büro- und Geschäftshäuser		3,3
66 34 041	Brooktorkai	Poggenmühle	550	MK	Büro- und Geschäftshäuser		4,0
66 36 099	Ballindamm	Europa-Passage	3.700	MK	Büro- und Geschäftshäuser		6,8
66 46 079	Krohnstieg 41/43	Krohnstieg Center	240	MK	Büro- und Geschäftshäuser		2,0
74 38 078	Öjendorfer Damm 53	EKZ Jenfeld	210	MI	Mischbebauung in Geschossbauweise: Wohnen, Läden, Büros, Lager, Prod. ohne vorherrschende Nutzung		2,1
74 38 080	Berliner Platz	EKZ Berliner Platz	110	MK	Büro- und Geschäftshäuser		0,8

Anlage 4: Liste der Steuer-Richtwerte zum 1.1.1996

BRW-Nr.	Lagebezeichnung	Lagebezeichnung 2	Wert [DM/m²]		RichtwertGruppe	Gr. gröÙe	GFZ86
52 38 062	Sülldorfer Landstraße		900	SOL	1-geschossige Läden		0,4
54 38 050	Osdorfer Landstraße 403		940	SOL	1-geschossige Läden		0,4
56 38 082	Osdorfer Landstraße 27		1.100	SOL	1-geschossige Läden		0,7
56 38 083	Grandkuhlenweg 18		250	GE I	1-geschossige Produktions- und Lagergebäude		
60 36 163	Stresemannstraße 265		1.000	SOL	1-geschossige Läden		0,6
62 42 061	Tibarg 41	Tibarg-Center	1.800	MKL	Geschäftshäuser: Läden auf mehreren Geschossen		2,2
64 24 085	Harburger Rathausstraße 29	Harburg-Arcaden	1.900	MK	Büro- und Geschäftshäuser		2,3
64 24 087	Moorstraße	Phoenix-Center Harburg	1.250	MK	Büro- und Geschäftshäuser		1,6
64 34 074	Sandtorhöft		10.000	MKB	Bürohäuser		4,0
64 34 076	Kehrwieder		4.400	MKB	Bürohäuser		2,5
64 34 078	Am Sandtorkai 64		5.100	MKB	Bürohäuser		4,0
64 34 080	Am Sandtorkai 56	Sandtorhafen	3.400	MI	Mischbebauung in Geschossbauweise: Wohnen, Läden, Büros, Lager, Prod. ohne vorherrschende Nutzung		4,0
64 34 082	Am Dalmannkai (westlich)	Kaiserhöft	7.900	MKW	Büro- und Geschäftshäuser mit untergeordneter Wohnnutzung		4,7
64 34 084	Am Dalmannkai	Sandtorhafen	5.000	MK	Büro- und Geschäftshäuser		4,2
64 34 086	Am Dalmannkai	Sandtorhafen	2.700	WR	Mehrfamilienhäuser		4,2
64 34 088	Am Dalmannkai	Grasbrookhafen	2.100	WA	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoss und/oder im Hinterhof		2,5
64 34 090	Kibbelsteg		4.000	MKB	Bürohäuser		4,0
64 40 114	Nedderfeld 70	Nedderfeld-Center	1.000	MKL	Geschäftshäuser: Läden auf mehreren Geschossen		0,9
66 30 041	Max-Eyth-StraÙe	BuddestraÙe	320	WR	Mehrfamilienhäuser		1,0
66 34 040	Am Grasbrookhafen	Südl.Heizkraftwerk	3.200	MK	Büro- und Geschäftshäuser		3,3
66 34 042	Brooktorkai	Poggenmühle	4.800	MK	Büro- und Geschäftshäuser		4,0
66 36 100	Ballindamm	Europa-Passage	36.000	MK	Büro- und Geschäftshäuser		6,8
66 46 080	Krohnstieg 41/43	Krohnstieg Center	1.350	MK	Büro- und Geschäftshäuser		2,0
74 38 079	Öjendorfer Damm 53	EKZ Jenfeld	1.200	MI	Mischbebauung in Geschossbauweise: Wohnen, Läden, Büros, Lager, Prod. ohne vorherrschende Nutzung		2,1
74 38 081	Berliner Platz	EKZ Berliner Platz	650	MK	Büro- und Geschäftshäuser		0,8

Anlage 5: Liste der Bodenrichtwerte für Außenbereichsnutzungen

BRW-Nr.	Lagebezeichnung	Lagebezeichnung2	Wert04 [€/m ²]		RichtwertGruppe	Gr.größe
74 26 005	Vier- und Marschlande	Allermöher Deich	10,00	BA	Begünstigtes Agrarland	1000
50 40 006	Norderelbgeest	Hobökentwiete	3,60	AC	Acker	
72 52 029	Norderelbgeest	Trilluper Weg	3,60	AC	Acker	
78 24 003	Vier- und Marschlande	Neuengammer Hinterdeich	2,00	AC	Acker	
66 22 038	Harburger Geest	Vogteistraße	2,60	AC	Acker	
68 28 006	Wilhelmsburg	Moorwerder Hauptdeich	3,50	AC	Acker	
52 32 008	Süderelbmarschen	Neuenfelder Hauptdeich	2,70	AC	Acker	
66 76 002	Neuwerk	Bien Westhof	2,00	AC	Acker	
50 40 007	Norderelbgeest	Feldweg 82	3,60	GR	Grünland	
78 22 003	Vier- und Marschlande	Norderquerweg	2,00	GR	Grünland	
62 22 033	Harburger Geest	Maldfeldstraße	1,80	GR	Grünland	
68 28 007	Wilhelmsburg	Moorwerder Hauptdeich	2,00	GR	Grünland	
56 28 004	Süderelbmarschen	Francoper Hinterdeich	1,80	GR	Grünland	
56 28 005	Süderelbmarschen	Im Neugraben Dorf	1,80	GR	Grünland	
66 76 003	Neuwerk	Bien Westhof	1,00	GR	Grünland	
52 40 001	Norderelbgeest	Feldweg 63	5,10	GA	Erwerbsgartenbaufläche	
80 20 004	Vier- und Marschlande	Neuengammer Heerweg	3,20	GA	Erwerbsgartenbaufläche	
62 22 032	Harburger Geest	Maldfeldstraße	5,10	GA	Erwerbsgartenbaufläche	
68 26 005	Wilhelmsburg	Moorwerder Hauptdeich	3,50	GA	Erwerbsgartenbaufläche	
52 30 006	Süderelbmarschen	Nincoper Straße	2,90	GA	Erwerbsgartenbaufläche	
52 40 002	Norderelbgeest	Feldweg 65	5,10	FG	Feingemüseland	
74 24 008	Vier- und Marschlande	Heinrich-Osterath-Straße	3,70	FG	Feingemüseland	
68 26 006	Wilhelmsburg	Moorwerder Westerdeich	3,70	FG	Feingemüseland	
50 40 008	Norderelbgeest	Feldweg 84	2,50	HZ	Wald	
86 24 001	Vier- und Marschlande	Escheburger Weg	1,80	HZ	Wald	
66 30 026	Wilhelmsburg	Eishövel	1,80	HZ	Wald	
58 24 005	Harburger Geest	Bredenbergschweg	1,80	HZ	Wald	
52 28 001	Süderelbmarschen	Neuenfelder Hinterdeich	1,80	HZ	Wald	

Anlage 6: Liste der Bodenrichtwerte auf Neuwerk

BRW-Nr.	Lagebezeichnung	Wert04 [€/m ²]		RichtwertGruppe	Gr.größe
66 76 001	Neuwerk	30	MD	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Hofstellen und anderes in ländlich-dörflicher Umgebung	1000
66 76 002	Neuwerk	1,00	AC	Acker	
66 76 003	Neuwerk	1,00	GR	Grünland	

Anlage 7: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten je m² Grundstücksflächen von Einfamilienhausbauplätzen (siehe Abschnitt 5.1)

Grundstücksgröße (m ²)	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 ²)	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 ²)	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
1.000	1,000
1.100	0,968
1.200	0,940
1.300	0,915
1.400	0,892
1.500	0,872
1.600	0,853
1.700	0,836
1.800	0,820
1.900	0,805
2.000	0,791
2.500	0,733
3.000	0,689
3.500	0,654
4.000	0,625
4.500	0,601
5.000	0,580
freistehende Einfamilienhäuser	1,00
Eckgrundstücke freistehender EFH	0,93
ganze Doppelhäuser	0,94
halbe Doppelhäuser	0,98
Reihenhäuser, Kettenhäuser	0,92
Gartenhofhäuser	0,92
EFH in geschlossener Bauweise	0,92

Anlage 8: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten je m² Grundstücksfläche im Geschossbau (siehe Abschnitte 5.3 - 5.5)

Geschossflächenzahl '86	Umrechnungskoeffizient		
	Wohnen	Läden	Büros
0,2	0,307	0,5	0,519
0,3	0,414	0,5	0,564
0,4	0,511	0,5	0,612
0,5	0,602	0,5	0,664
0,6	0,688	0,6	0,721
0,7	0,770	0,7	0,782
0,8	0,849	0,8	0,849
0,9	0,926	0,9	0,921
1,0	1,000	1,000	1,000
1,1	1,07	1,1	1,09
1,2	1,14	1,2	1,18
1,3	1,21	1,3	1,27
1,4	1,28	1,4	1,36
1,5	1,35	1,5	1,45
1,6	1,41	1,6	1,54
1,7	1,48	1,7	1,63
1,8	1,54	1,8	1,71
1,9	1,60	1,9	1,80
2,0	1,66	2,0	1,89
2,1	1,72	2,1	1,98
2,2	1,78	2,2	2,06
2,3	1,84	2,3	2,15
2,4	1,90	2,4	2,23
2,5	1,96	2,5	2,32
2,6	2,01	2,6	2,40
2,7	2,07	2,7	2,49
2,8	2,13	2,8	2,57
2,9	2,18	2,9	2,66
3,0	2,24	3,0	2,74
3,5	2,51	3,5	3,16
4,0	2,77	4,0	3,57
4,5	3,04	4,5	3,97
5,0	3,32	5,0	4,38
5,5	3,59	5,5	4,78
6,0	3,88	6,0	5,17
6,5	4,16	6,5	5,57

Anlage 9: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten je m² Grundstücksfläche von begünstigtem Agrarland (siehe Abschnitt 5.6)

Grundstücksgröße (m ²)	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
1.000	1,00
1.100	0,97
1.200	0,95
1.300	0,93
1.400	0,91
1.500	0,89
1.600	0,88
1.700	0,86
1.800	0,85
1.900	0,84
2.000	0,78
2.500	0,74
3.000	0,71
3.500	0,68
4.000	0,66
5.000	0,64
5.500	0,62
6.000	0,61
6.500	0,59
7.000	0,58
7.500	0,57
8.000	0,56
8.500	0,55
9.000	0,54
9.500	0,54
10.000	0,53