

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg

Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 31.12.1992

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 anliegenden 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 8.4.1994 (BGBl. I S. 766), und der Verordnung über den Gutachterausschuß für Grundstückswerte vom 20.2.1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) ermittelt worden. 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).
- 2.2 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.
- 2.3 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. Es wird außerdem ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
- 2.4 Die vom Gutachterausschuß beschlossenen Bodenrichtwerte zum 31.12.1992 beziehen sich ausnahmslos auf voll erschlossene Baugrundstücke, für die keine Erschließungs- und Sielbaubeiträge mehr zu zahlen oder zu erwarten sind.

- 2.5 Besondere gesetzliche Bindungen, wie sie z.B. im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bestehen, sind bei der Richtwertausweisung unberücksichtigt geblieben.
- 2.6 Der **Stichtag**, auf den sich die Richtwertermittlung bezieht, ist im Kopf der Richtwertkarten angegeben. Die Preisentwicklung bis zu diesem Zeitpunkt ist berücksichtigt. Auf den Stichtag beziehen sich sowohl die tatsächlichen als auch die Wertverhältnisse.
- 2.7 In Klammern stehende und mit einem Stern versehene Richtwertangaben betreffen die Wertverhältnisse zum 1.1.1964, dem Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung der Einheitsbewertung, und dienen nur steuerlichen Zwecken.
- 2.8 Die in den mit ihren Umgrenzungen besonders gekennzeichneten **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.

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**, bezogen auf einen m² Grundstücksfläche des lagetypischen Bodenrichtwertgrundstücks, an.

Beispiel:

In dem Richtwert 220 WR I

bedeutet die Zahl "220", dass der durchschnittliche Bodenwert 220 DM pro m² Grundstücksfläche beträgt.

- 3.2 Die **unterhalb** der waagerechten Striche eingetragene Buchstabenkombination gibt die **Art der baulichen Nutzung**smöglichkeit der Grundstücke an, auf die sich der Richtwert bezieht. 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 Baunutzungsverordnung 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

SOL= Sondergebiet Läden

Beispiel:

In dem Richtwert $\frac{220}{WR I}$

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

- 3.3 Gegebenenfalls sind **unterhalb** der waagerechten Striche auch noch Angaben zum **Maß der baulichen Nutzung** gemacht, 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 Werteinfluß. Ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke sind praktisch gleichwertig. Für den Wert mehrgeschossig bebaubarer Grundstücke kommt es vor allem auf die realisierbare Bruttogeschoßfläche an.

Die Richtwerte für Wohngrundstücke beziehen sich grundsätzlich auf ein normal geschnittenes (Front 20 m, Tiefe 50 m), etwa 1000 m² großes Grundstück. Bei Reihenhausgrundstücken (RH) ist den Richtwerten ein 300 m² großes Grundstück und bei Gartenhofhäusern (GH) ein 400 m² großes Grundstück zugrunde gelegt. Bei MK-, GI- oder GE-Nutzungen bezieht sich der Richtwert auf Grundstücke ortsüblicher Größe.

Unterhalb der waagerechten Striche eingetragene **arabische** Zahlen weisen auf eine von diesen Normalfällen **abweichende Größe** oder die **Bruttogeschoßflächenzahl** der Grundstücke hin, auf die sich der Richtwert bezieht.

Eine drei- bzw. vierstellige Zahl gibt die Größe des Richtwertgrundstücks in m² an.

Beispiel:

In dem Richtwert $\frac{250}{WR I/2000}$

besagt die Zahl "2000", daß sich der angegebene durchschnittliche Bodenwert auf Grundstücke bezieht, die ungefähr 2000 m² groß sind.

Bei Grundstücken, deren Wert von der realisierbaren Bruttogeschoßfläche bestimmt wird, gibt eine Dezimalzahl die Bruttogeschoßflächenzahl an, d.h. das Verhältnis der auf einem Grundstück realisierbaren Bruttogeschoßfläche zur Grundstücksgröße.

Beispiel:

In dem Richtwert $\frac{400}{WR 1,0}$

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

Der hier verwendete Begriff der Bruttogeschoßfläche ist identisch mit der "Geschoßfläche" im Sinne des § 20 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237):

- 3.4 "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 Treppenräume 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).

3.5 Die ortsübliche Bauweise - freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, größere Hauszeilen, geschossene 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.

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

"Elbbl." gibt an, daß das Richtwertgrundstück Elbblick genießt.

Weitere Erläuterungen, mit Sternen gekennzeichnet, sind jeweils auf der Karte selbst zu finden.

4 Beispiele für die verschiedenen Grundstücksarten

4.1 Wohnbaugrundstücke

4.1.1 Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

Ein Richtwert 220 WS I

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 220 DM pro m² auf 1000 m² große Grundstücke bezieht, die im Kleinsiedlungsgebiet liegen und eingeschossig bebaubar sind.

Ein Richtwert 300 WR II

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 300 DM pro m² auf 1000 m² große Grundstücke bezieht, die mit zweigeschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaubar sind.

Ein Richtwert 250 WR I/2000

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 250 DM pro m² auf 2000 m² große Grundstücke bezieht, die mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaubar sind.

4.1.2 Geschoßwohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

Ein Richtwert 400 WR 0,8

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 400 DM pro m² auf Grundstücke bezieht, die mit Mehrfamilienhäusern mit einer Bruttogeschoßflächenzahl von 0,8 bebaubar sind. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Häuser Miet- oder Eigentumswohnungen enthalten.

4.2 Gemischtnutzbare Baugrundstücke

Ein Richtwert 280 WA II

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 280 DM pro m² auf 1000 m² große Grundstücke bezieht, die mit zweigeschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern mit Gewerbeanteilen (z.B. Läden) bebaubar sind.

Ein Richtwert 350 WA 1,2

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 350 DM pro m² auf Grundstücke bezieht, die mit Mehrfamilienhäusern mit Läden o.a. im Erdgeschoß mit einer Bruttogeschoßflächenzahl von 1,2 bebaubar sind.

Ein Richtwert 250 MI II

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 250 DM pro m² auf 1.000 m² große Grundstücke bezieht, die mit einer zweigeschossigen gemischten Gewerbe- und Wohnbebauung bebaubar sind.

Ein Richtwert 800 MI 1,5

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 800 DM pro m² auf Grundstücke bezieht, die mit gemischten Wohn-, Büro- und Geschäftshäusern mit einer Bruttogeschoßflächenzahl von 1,5 bebaubar sind.

4.3 Gewerbliche Baugrundstücke

Ein Richtwert 800 MK 0,8

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 800 DM pro m² auf Grundstücke bezieht, die mit Büro- und Geschäftshäusern mit einer Bruttogeschoßflächenzahl von 0,8 bebaubar sind.

Ein Richtwert 180 GE

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 180 DM pro m² auf Grundstücke bezieht, die in einem "klassischen" Gewerbegebiet liegen und entsprechend bebaubar sind.

Ein Richtwert $\frac{150}{GI}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 150 DM/m² auf Grundstücke bezieht, die im Industriegebiet liegen.

Ein Richtwert $\frac{500}{SOL 1,0}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 500 DM pro m² auf Grundstücke bezieht, die bei einer Bruttogeschoßflächenzahl von 1,0 ausschließlich mit Läden zu bebauen sind. Die Läden umfassen daher nicht nur die Verkaufsflächen, sondern auch sämtliche zum Betrieb notwendigen Nebenflächen wie Lager und Sanitärräume.

5 Umrechnung der Bodenrichtwerte aufgrund unterschiedlicher Intensität der Nutzung

Für unterschiedliche Lagen und Nutzungsarten gibt es in Hamburg rund 6000 Bodenrichtwerte für jeden Richtwertzeitpunkt (Ende 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 Umrechnungstabellen für drei Richtwertgruppen beigefügt:

5.1 Bodenwertabhängigkeitstabelle (BWA-Tabelle) für Einfamilienhausgrundstücke (Anlage 1)

Einflussgröße: Grundstücksgröße (f) in m²

Normgröße: 1.000 m²

Formel: $F = 14,5077 \cdot f^{-0,3872}$

Anwendungsbereich: WR-, WA-, MD- und MI-Richtwerte ohne BGFZ-Angabe

Anmerkung:

Bei Grundstücksgrößen unter 300 m² entspricht der Bodenrichtwert demjenigen für ein 300 m² großes Grundstück.

Bei Grundstücken ab etwa 1.000 m² Größe ist zu prüfen, ob wirklich das ganze Grundstück einen einzelnen einheitlichen Bauplatz bildet, oder ob eine Teilung möglich ist oder Grundstücksteile keine Baulandqualität hat. Eine der letzten beiden Alternativen ist z.B. regelmäßig bei Grundstücksgrößen über 2000 m² anzunehmen.

5.2 Bodenwertabhängigkeitstabelle für Reihenhausgrundstücke ("Reihenhaus-Tabelle") (Anlage 2)

Einflußgröße: Grundstücksgröße (f) in m²

Normgröße: 300 m²

Formel: $F = 22,7882 \cdot f^{-0,5481}$

Anwendungsbereich: WR-Richtwerte mit dem Zusatz RH

Anmerkung:

Bei Grundstücksgrößen unter 150 m² entspricht der Bodenrichtwert demjenigen für ein 150 m² großes Grundstück.

Siehe auch die Anmerkung zu 5.1.

5.3 Bodenwertabhängigkeitstabelle für Geschößwohnungsbaugrundstücke (Geschöß- flächenabhängigkeitstabelle /"GFA-Tabelle (Anlage 3)

Einflussgröße: Brutto-Geschößflächenzahl (BGFZ)

Normgröße: BGFZ 1,0

Formel $F = BGFZ^{0,7331}$

Anwendungsbereich: WR- (und WA-) Richtwerte mit BGFZ-Angabe

Anmerkung:

Bei der Umrechnung von BGFZ- abhängigen WR- und WA- Richtwerten 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 31.12.1992 = 360 DM/m² Wohnfläche).

Für folgende Abhängigkeiten erübrigt sich die Erarbeitung besonderer Tabellen:

5.4 Bodenwertabhängigkeit von Büro- und Geschäftshausgrundstücken

Einflußgröße: Bruttogeschößflächenzahl (BGFZ)

Normgröße: BGFZ 1,0

Formel: $F = BGFZ$

Anwendungsbereich: SOL-, GE-, MK- (und MI-) Richtwerte mit BGFZ-Angabe

Anmerkung:

Die Umrechnung erfolgt bei gleicher Art der Nutzung direkt proportional zur BGFZ.

5.5 Bodenwertabhängigkeit von Gewerbegrundstücken

Einflußgröße: keine

Formel: $F = 1$

Anwendungsbereich: GE- und GI-Richtwerte ohne BGFZ-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.

5.6 Beispiele für die Umrechnung eines Richtwertes:

Beispiel 1 (Einfamilienhausgrundstück):

Ausgangsrichtwert: 220 WR I (d.h. für ein 1000 m² Grundstück)

Das zu betrachtende Grundstück hat eine Grundstücksgröße von 827 m².

Umrechnungskoeffizient aus Tabelle 1 für 1000 m² = 1,000

" " " " 830 m² = 1,075

Umrechnung:

$$\begin{aligned} 220 \text{ DM/m}^2 \times \frac{1,075}{1,000} &= 236,50 \text{ DM/m}^2 \\ \text{rund} &= 240,-- \text{ DM/m}^2 \end{aligned}$$

Beispiel 2 (Mehrfamilienhausgrundstück):

Ausgangsrichtwert 350 WR 1,2

Das zu betrachtende Grundstück hat eine Grundstücksgröße von 612 m² und eine Wohnfläche von 738 m².

Die Bruttogeschoßfläche beträgt überschlägig das 1,28-fache der Wohnfläche,

d.h. Bruttogeschoßfläche = 738 m² x 1,28 = 945 m².

Die Bruttogeschoßflächenzahl beträgt

$$\text{BGFZ} = \frac{\text{Bruttogeschoßfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{945 \text{ m}^2}{612 \text{ m}^2} = 1,54$$

Umrechnungskoeffizient: (siehe Anlage 3)

" für BGFZ 1,2 = 1,14
" für BGFZ 1,5 = 1,35
" für BGFZ 1,6 = 1,41
interpoliert für BGFZ 1,54 :
etwa 1,37

Umrechnung:

$$\begin{aligned} 350 \text{ DM/m}^2 \times \frac{1,37}{1,14} &= 421 \text{ DM/m}^2 \\ \text{rund} &= 420 \text{ DM/m}^2 \end{aligned}$$

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. BGFZ) 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 Bruttogeschoßflächenzahl 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

Stadthausbrücke 8

Postfach 30 05 80

20302 Hamburg

Tel. 349 13 - 3063 oder - 2705 Fax 349 13 - 2291

Auskunftszeiten: mo - fr von 8:00 – 12:00 Uhr

Telefonische Bodenrichtwertauskünfte sind kostenlos. Die Geschäftsstelle erteilt auch schriftliche Bodenrichtwertauskünfte. Diese sind gebührenpflichtig. Die Gebühr für einen mitgeteilten Richtwert beträgt 90,- DM (Stand 1.1.1995).

7 Wichtige Hinweise

- 7.1 Die in den Bodenrichtwert-Karten 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 1990

- 8.1 Die Richtwerte für Geschößwohnungsbau gelten gleichermaßen für den Miet- und Eigentumswohnungsbau. Ein unterschiedliches Marktverhalten konnte nicht mehr festgestellt werden. (Nr. 2.5, 3.5, 4.1.2)
- 8.2 Die Formeln zur Umrechnung der Bodenrichtwerte auf-grund unterschiedlicher Grundstücksgröße gelten ohne Obergrenze, soweit das Grundstück als einzelner einheitlicher Bauplatz anzusehen ist. (Nr. 5.1, 5.2, Anlagen 1 und 2)

Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte in Hamburg

Anlage 1: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten je m² Grundstücksflächen von Einfamilienhausbauplätzen (siehe Abschnitt 5.1)

Grundstücksgröße (m ²)	Umrechnungskoeffizient
300	1,59
310	1,57
320	1,55
330	1,54
340	1,52
350	1,50
360	1,49
370	1,47
380	1,45
390	1,44
400	1,43
410	1,41
420	1,40
430	1,39
440	1,37
450	1,36
460	1,35
470	1,34
480	1,33
490	1,32
500	1,31
510	1,30
520	1,29
530	1,28

540	1,27
550	1,26
560	1,25
570	1,24
580	1,23
590	1,23
600	1,22
610	1,21
620	1,20
630	1,20
640	1,19
650	1,18
660	1,17
670	1,17
680	1,16
690	1,15
700	1,15
710	1,14
720	1,14
730	1,13
740	1,12
750	1,12
760	1,11
770	1,11
780	1,10
790	1,10
800	1,09
810	1,09
820	1,08
830	1,08
840	1,07
850	1,07
860	1,06
870	1,06
880	1,05
890	1,05
900	1,04
910	1,04
920	1,03

930	1,03
940	1,02
950	1,02
960	1,02
970	1,01
980	1,01
990	1,00

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
1000	1,000
1100	0,964
1200	0,932
1300	0,903
1400	0,878
1500	0,855
1600	0,834
1700	0,814
1800	0,796
1900	0,780
2000	0,765
2500	0,701
3000	0,654
3500	0,616
4000	0,585
4500	0,559
5000	0,536

Anlage 2: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten je m² Grundstücksfläche von Reihenhaus- bauplätzen (siehe Abschnitt 5.2)

Grundstücksgröße (m ²)	Umrechnungskoeffizient
150	1,46
160	1,41
170	1,37
180	1,32
190	1,28
200	1,25
210	1,22
220	1,19
230	1,16
240	1,13
250	1,11
260	1,08
270	1,06
280	1,04
290	1,02
300	1,000
350	0,919
400	0,854
450	0,801
500	0,756

Anlage 3: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten je m² Grundstücksfläche im Geschoßwohnungsbau (siehe Abschnitt 5.3)

Bruttogeschoßflächenzahl	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
6,5

3,88
4,16

628.470 brwerlaut92