Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg

Richtwerte

(Bezirk Eimsbüttel)
- Stand 31.12.1973 -

Erläuterung

1. Vorbemerkung

Es empfiehlt sich, diese Erläuterung vor einer Benutzung der Richtwerte gründlich zu lesen. Das gilt auch für die "wichtigen Hinweise" unter Nr. 6. 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 Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) und der Verordnung zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Bundesbaugesetz - 2. DVO/BBauG - vom 1.12.1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 305) ermittelt worden. Nach § 143 Absatz 3 BBauG in Verbindung mit § 12 2. DVO/BBauG geben die Richtwerte den durchschnittlichen Wert des Grund und Bodens der Grundstücke in dem jeweiligen Stadtgebiet an. Dabei sind neben der Lage der Grundstücke Art und Maß ihrer zulässigen baulichen Nutzung und die jeweils vorherrschende Grundstücksgröße oder -tiefe berücksichtigt und angegeben worden, weil die Grundstückswerte nicht allein von der Lage der Grundstücke, sondern in der Regel auch von den anderen angegebenen Eigenschaften maßgeblich abhängen.

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 der in Hamburg abgeschlossenen Grundstückskaufverträge und der ihnen gleichgestellten Verträge entstanden ist und laufend weitergeführt wird. Die Richtwerte 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 Richtwerte 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. Da die Preise für Grundstücke, die für eine mehrgeschossige Bebauung mit Eigentumswohnungen

erworben werden, in der Regel besonderen Marktverhältnissen unterliegen, sind sie bei der Richtwertermittlung nach Möglichkeit ausgeschieden worden.

2.3. Stichtag für die Richtwertermittlung ist der 31.12.1973. Die Preisentwicklung bis zu diesem Zeitpunkt ist berücksichtigt. Später erzielte Kaufpreise wurden unberücksichtigt gelassen.

3. Zeichenerklärung

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

3.1.1. Die oberhalb der waagerechten Striche eingetragene Zahl gibt den durchschnittlichen Bodenwert, bezogen auf einen qm Grundstücksfläche, an.

Beispiel:

In dem Richtwert $\frac{150}{\text{WR II/60}}$

bedeutet die Zahl "150", daß der durchschnittliche Bodenwert 150 DM pro qm Grundstücksfläche beträgt.

Soweit der den Bodenwert angebenden Zahl kein Buchstabe zugesetzt ist, bezieht sich der Bodenwert auf erschlossene Grundstücke, für die die für den vorhandenen Ausbauzustand der Straßen und Siele zu entrichtenden Wege- und Sielbaubeiträge bereits abgegolten sind.

Soweit der den Bodenwert angebenden Zahl der Buchstabe "a" zugesetzt ist, bezieht sich der Bodenwert auf an unbefestigter Straße liegende Grund-stücke, für die Wege- und Sielbaubeiträge noch zu entrichten sind.

Soweit der den Bodenwert angebenden Zahl der Buchstabe "R" zugesetzt ist, bezieht sich der Bodenwert auf noch nicht erschlossene Grundstücke, die erst nach Herstellung der erforderlichen Straßen und Siele bebaut werden dürfen. Es handelt sich dann um einen Richtwert für sog. Rohbauland.

3.1.2. Die unterhalb der waagerechten Striche eingetragene Buchstabenkombination gibt die Art der zulässigen baulichen Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke an, auf die sich der Richtwert bezieht.

Beispiel:

In dem Richtwert $\frac{150}{\text{WR II/60}}$

bedeutet die Buchstabenkombination "WR", daß sich der Richtwert auf Grundstücke bezieht, die im reinen Wohngebiet liegen.

Soweit der Buchstabenkombination eine römische Ziffer zugesetzt worden ist, gibt diese Ziffer die Anzahl der Vollgeschosse an, die auf den Grundstücken errichtet werden dürfen, auf die sich der Richtwert bezieht. In dem vorstehenden Beispiel bedeutet die Ziffer "II" also, daß der Richtwert sich auf zweigeschossig bebaubare Grundstücke bezieht.

Soweit eine römische Ziffer fehlt, bezieht sich die Richtwertermittlung auf Grundstücke mit in der Geschoßanzahl unterschiedlicher Bebauungsmöglichkeit.

Soweit hinter der die Anzahl der Vollgeschosse kennzeichnenden römischen Ziffer die Buchstabenkombinationen "Rh" oder "Gh" angegeben sind, bezieht sich der Richtwert auf Grundstücke, die mit Reihenhäusern oder Gruppenhäusern bebaubar sind.

3.1.3. Die unterhalb der waagerechten Striche eingetragenen arabischen Zahlen weisen auf die Größe, Tiefe oder die Geschoßflächenzahl der Grundstücke hin, auf die sich der Richtwert bezieht. Eine vierstellige Zahl gibt die ungefähre Größe der in Betracht kommenden Grundstücke in qm an. Eine zweistellige Zahl gibt an, welche ungefähre Grundstückstiefe (Entfernung zwischen vorderer und rückwärtiger Grundstücksgrenze) die Grundstücke haben, auf die der Richtwert bezogen ist. Eine Dezimalzahl gibt an, mit welcher Geschoßflächenzahl (Verhältnis der auf einem Grundstück realisierbaren Geschoßfläche zur Grundstücksgröße) die Grundstücke genutzt werden dürfen, auf die der Richtwert bezogen ist.

Beispiele:

In dem Richtwert $\frac{150}{\text{WR/2000}}$

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

In dem Richtwert $\frac{100}{\text{WR I/50}}$

besagt die Zahl "50", daß sich der angegebene durchschnittliche Bodenwert auf Grundstücke bezieht, die rd. 50 m tief sind und eine normale Frontbreite haben.

In dem Richtwert $\frac{180}{\text{WR 1,2}}$

gibt die Dezimalzahl "1,2" die Geschoßflächenzahl der Grundstücke an, auf die sich der angegebene durchschnittliche Bodenwert bezieht.

3.2. Den Angaben über die Art der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke, auf die sich die Richtwerte jeweils beziehen, liegen die Begriffsbestimmungen der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) zugrunde. Soweit für die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke noch Pläne gelten, die aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes stammen, sind statt der in den alten Plänen verwendeten Bezeichnungen diejenigen Begriffe der Baunutzungsverordnung verwendet worden, die den Inhalt der alten Bezeichnungen annähernd treffen. Dabei ist auch auf den Charakter der bereits vorhandenen Gebäude Rücksicht genommen worden. Die verwendeten Abkürzungen haben nach der Baunutzungsverordnung folgende Bedeutung:

WS = Kleinsiedlungsgebiet
WR = Reines Wohngebiet
WA = Allgemeines Wohngebiet
MD = Dorfgebiet
MI = Mischgebiet
MK = Kerngebiet
GE = Gewerbegebiet
GI = Industriegebiet
SOL = Sondergebiet Läden

4. Beispiele für die verschiedenen Grundstücksarten

4.1. Wohnbaugrundstücke

4.1.1. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Ein Richtwert $\frac{65}{\text{WS I/60}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 65 DM pro qm auf etwa 60 m tiefe Grundstücke bezieht, die im Kleinsiedlungsgebiet liegen und eingeschossig bebaubar sind.

Ein Richtwert $\frac{160}{\text{WR II/50}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 160 DM pro qm auf etwa 50 m tiefe Grundstücke bezieht, die im reinen Wohngebiet liegen und zweigeschossig bebaubar sind.

Ein Richtwert $\frac{130}{\text{WR/5000}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 130 DM pro qm auf etwa 5000 qm große Grundstücke bezieht, die im reinen Wohngebiet liegen.

Ein Richtwert $\frac{120}{\text{WA II/60}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 120 DM pro qm auf etwa 60 m tiefe Grundstücke bezieht, die im allgemeinen Wohngebiet liegen und zweigeschossig bebaubar sind.

4.1.2. Mehrfamilienhausgrundstücke

Ein Richtwert $\frac{130}{\text{WR 0,8}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 130 DM pro qm auf Grundstücke bezieht, die im reinen Wohngebiet liegen und mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 bebaubar sind.

Ein Richtwert $\frac{200}{\text{WA IV 1,2}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 200 DM pro qm auf Grundstücke bezieht, die im allgemeinen Wohngebiet liegen und viergeschossig mit einer Geschoßflächenzahl von 1,2 bebaubar sind.

4.2. Gemischt nutzbare Baugrundstücke

Ein Richtwert $\frac{330}{\text{MI III}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 330 DM pro qm auf Grundstücke bezieht, die im Mischgebiet liegen und dreigeschossig bebaubar sind.

Ein Richtwert $\frac{800}{\text{MK 2,5}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 800 DM pro qm auf Grundstücke bezieht, die im Kerngebiet liegen und mit einer Geschoßflächenzahl von 2,5 bebaubar sind.

4.3. Gewerbliche Baugrundstücke

Ein Richtwert $\frac{220}{\text{GE 1,2}}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 220 DM pro qm auf Grundstücke bezieht, die im Gewerbegebiet liegen und mit einer Geschoßflächenzahl von 1,2 bebaubar sind.

Ein Richtwert $\frac{90}{GI}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 90 DM pro qm auf Grundstücke bezieht, die im Industriegebiet liegen.

4.4. Sonderbauflächen

Ein Richtwert $\frac{180}{SOL}$

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 180 DM pro qm auf Grundstücke bezieht, die in einem Sondergebiet für Läden liegen.

5. Benutzung der Richtwerte

5.1. 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.

Beispiel:

Gesucht wird der Richtwert für ein Grundstück, das in dem von den Straßen Heidacker, Baumacker, Dürenackersweg und Steinacker umschlossenen Gebiet liegt.

Dieses Gebiet ist auf dem Kartenblatt Eidelstedt-West mit der Bezeichnung "58 Rechts 42 Hoch" dargestellt.

Handelt es sich um ein eingeschossig in offener Bauweise mit einem Wohnhaus bebaubares Grundstück, ist der Richtwert

$\frac{80}{WR\ I/60}$

maßgeblich.

Handelt es sich um ein Reihenhausgrundstück in diesem Gebiet, ist der Richtwert

$\frac{90}{WR\ I\ Rh}$

maßgeblich.

Handelt es sich um ein Mietwohnhausgrundstück in diesem Gebiet, ist der Richtwert

130
WR XVI 0,8

maßgeblich.

Sofern die nach der Bebauungsplanung zulässige bauliche Ausnutzbarkeit des interessierenden Grundstücks noch nicht bekannt ist, muß diese Frage zunächst geklärt werden.

5.2. Ist in der näheren Umgebung des Grundstücks kein Richtwert angegeben, der sich auf Grundstücke bezieht, die im wesentlichen ebenso wie das interessierende Grundstück nutzbar sind, oder weicht das interessierende Grundstück nach Größe, Tiefe oder Geschoßflächenzahl wesentlich von der Richtwertangabe ab, empfiehlt sich eine telefonische Anfrage nach dem maßgeblichen Richtwert bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg,

2 Hamburg 11
Großneumarkt 20
☎ 34 913 30 63.

Die Geschäftsstelle erteilt auch schriftliche Richtwertauskünfte. Diese sind gebührenpflichtig.

6. Wichtige Hinweise

6.1. Die in den Richtwert-Karten enthaltenen Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit von Grundstücken dürfen nicht als Anhaltspunkt dafür verwendet werden, ob und in welcher Weise die Bebauung eines Grundstücks zulässig ist. Maßgeblich dafür sind allein die Bebauungspläne in Verbindung mit weiteren rechtlichen Vorschriften. Auskünfte erteilen insoweit die Baudienststellen der Bezirks- und Ortsämter.

6.2. 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. Letzteres gilt in besonders ausgeprägter Weise für eine Mietwohnhausbebauung, die den heutigen Anforderungen nicht mehr voll entspricht.

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 § 136 Bundesbaugesetz auch an den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg unter der in Nr. 5.2. angegebenen Anschrift gerichtet werden.

Der Gutachterausschuß

27. 5. 75