

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg

Richtwerte

(Bezirk Wandsbek)

- 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 Grundstücks- werte 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 ausgeschlossen worden. Auch die besonderen gesetzlichen Bindungen, die für als Heimstätten ausgegebene Grundstücke bestehen, sind bei der Richtwertermittlung unberücksichtigt geblieben.

- 2.3. Richtwerte für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet in Rahlstedt sind nicht ermittelt worden, weil für dieses Gebiet die Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes gelten, die nur einen preislich begrenzten Grundstücksverkehr zulassen.

- 2.4. 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	<u>100</u>
	WR II/60

bedeutet die Zahl "100", daß der durchschnittliche Bodenwert 100,- DM pro qm Grundstücksfläche beträgt.

Soweit der den Bodenwert angegebenden Zahl kein Buchstabe zugesetzt ist, bezieht sich der Bodenwert auf erschlossene Grundstücke, für die die für den vorhandenen Ausbaustand der Straßen und Stiele zu entrichtenden Wege- und Stielbaubeiträge bereits abgegolten sind.

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

Soweit der den Bodenwert angegebenden Zahl der Buchstabe "R" zugesetzt ist, bezieht sich der Bodenwert auf noch nicht erschlossene Grundstücke, die erst nach Herstellung der erforderlichen Straßen und Stiele 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	<u>100</u>
	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 Buchstabenkombination "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 Grundstücksgroße) die Grundstücke genutzt werden dürfen, auf die der Richtwert bezogen ist.

Beispiele:

In dem Richtwert	<u>100</u>
	WR I/2000

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

In dem Richtwert	<u>100</u>
	WR I/60

besagt die Zahl "60", daß sich der angegebene durchschnittliche Bodenwert auf Grundstücke bezieht, die rd. 60 m tief sind und eine normale Frontbreite haben.

In dem Richtwert 150
WR 0,8

gibt die Dezimalzahl "0,8" die Geschößflächenzahl 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 70
WS I/60

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 70 DM pro qm auf etwa 60 m tiefe Grundstücke bezieht, die im Kleinsiedlungsgebiet liegen und eingeschossig bebaubar sind.

Ein Richtwert 100
WR II/50

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 100,- DM pro qm auf etwa 50 m tiefe Grundstücke bezieht, die im reinen Wohngebiet liegen und zweigeschossig bebaubar sind.

Ein Richtwert

110
WR II/2000

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 110,- DM pro qm auf etwa 2000 qm große Grundstücke bezieht, die im reinen Wohngebiet liegen und zweigeschossig bebaubar sind.

Ein Richtwert

120
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

130
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 Geschößflächenzahl von 0,8 bebaubar sind.

Ein Richtwert

200
WA IV 1,0

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 200,- DM pro qm auf Grundstücke bezieht, die im allgemeinen Wohngebiet liegen und viergeschossig mit einer Geschößflächenzahl von 1,0 bebaubar sind.

4.2. Gemischt nutzbare Baugrundstücke

Ein Richtwert

200
MI 1,0

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 200,- DM pro qm auf Grundstücke bezieht, die im Mischgebiet liegen und mit einer Geschößflächenzahl von 1,0 bebaubar sind.

Ein Richtwert

800
MK IV

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 800,- DM pro qm auf Grundstücke bezieht, die im Kerngebiet liegen und viergeschossig bebaubar sind.

4.3. Gewerbliche Baugrundstücke

Ein Richtwert

90
GE

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 90,- DM pro qm auf Grundstücke bezieht, die im Gewerbegebiet liegen und entsprechend bebaubar sind.

Ein Richtwert

110
GI

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 110,- DM pro qm auf Grundstücke bezieht, die im Industriegebiet liegen.

4.4. Sonderbauflächen

Ein Richtwert

150
SOL

bedeutet, daß sich der durchschnittliche Bodenwert von 150,- 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 Jenfelder Allee, Jenfelder Straße, Denksteinweg und Rodigallee umschlossenen Gebiet liegt.

Dieses Gebiet ist auf dem Kartenblatt Jenfeld mit der Bezeichnung "74 rechts 38 hoch" dargestellt.

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

90
WR II/50

maßgeblich.

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

110
WR II Rh

maßgeblich.

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

100
WR 0,6

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 Geschosflächenzahl wesentlich von der Richtwertangabe ab, empfiehlt sich eine telefonische Anfrage nach dem maßgeblichen Richtwert bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg,

Großneumarkt 20
2000 Hamburg 11
☎ 3 4913 3063

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 oder in welcher Weise die Bebauung eines Grundstücks zulässig ist. Maßgeblich dafür sind allein die Bebauungspläne in Verbindung mit weiteren rechtlichen Vorschriften. Auskünfte erteilen insoweit die Baudienststellen der Bezirks- und Ortsämter.

6.2. 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 Umständen bei der Richtwertermittlung bereits berücksichtigten Umständen auch noch von anderen Einflüssen abhängt, können die Richtwerte Sachverständigen-Gutachten 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

Wend & Meiß
für Sachverständigen-
Tätigkeit
23/1.76