Gutachterausschuß für Grundstückswerte a L Hamburg

Richtwerte

(Bezirk Bergedorf)
- Stand 31.12.1977 -

Erläuterung

1. Vorbemerkung

Es empfiehl Richtwerte tigen lassen empfiehlt pfiehlt sich, dieso werte gründlich zu Hinweise" unter N sich grundlegende diese Nr. lesen. Das gilt auch für r. 6. dieser Erläuterung. e Mißverständnisse nicht Erläuterung 70 r einer Be .auch für Benutzung ür die "wic vermeiden. Andernfalls ch-Q er

2. Grundlagen der Richtwertermittlung

- 'n BBauG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2256) und der Verordnung zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Bundesbaugesetz - 2. DVO/BBauG - vom 13.11.1979 (Hamburgisches Gesetz- un Verordnungsblatt Seite 325) ermittelt worden. Nach § 143 BBauG in Verbindung mit § 10 2. DVO/BBauG geben die Richt werte den durchschnittlichen Wert des Grund und Bodens de Grundstücke in dem jeweiligen Stadtgebiet an. Dabei sind neben der Lage der Grundstücke Art und Maß ihrer zulässig baulichen Nutzung und die jeweils vorherrschende Grundstücksgröße berücksichtigt und angegeben word weil die Grundstückswerte nicht allein von der Lage der bauttung bau wer Hamburg de jp sind nach den anliegenden durch den G Vorschriften des B Kartenblättern Bundesbaugeset von der von den eingetragenen für Grundstü Bundesbaugesetz Grundstückswert . Dabei sind hrer zulässigen ende Grund-18.8.1976 anderen une Richt-Bodens der Bbei zes der zuz 143 worden, und 0
- 'n Kaufpreisen abgeleitet worden.

 Kaufpreisen abgeleitet worden.

 Preisempfehlungen dar, noch geben sie Oberzen der in einem bestimmten Gebiet angemessenen Grundstuc
 zen der in einem bestimmten Gebiet angemessenen Grundstuc
 preise an. Sinn und Zweck der Richtwerte ist es vielmehr,
 jedem Interessierten einen ungefähren Überblick darüber z
 ermöglichen, welchen Wert der Grund und Boden eines Grund
 stücks hat, wenn die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für
 stücks hat, wenn die im gewöhnliche tatsächlich gezahlten
 Thhare andere Grundstücke tatsächlich gezahlten
 men werden. Da die Preise für 'n ist und laufend weitergeführt wird. Die Richtwerden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich Kaufpreisen abgeleitet worden. Sie stellen daher verträge werte geführte Auswertung der Grundlage für d Geschäftsstelle pan der er in Hamburg abgeschlossenen der ihnen gleichgestellten V end weitergeführt wird. Die R Kaufpreissammlung, des Ermittlung der mannes Gutachterausschusses aus Richtwerte sind Vertrage für der Sammlung und Grundstückskaufist Grundstücksdarüber vielmehr Untergrenentstanden erzielt Grundtücks en aus der Ī

deren Marktverhältnissen unterliegen, sind sie bei Richtwertermittlung nach Möglichkeit ausgeschieden Auch die besonderen gesetzlichen Bindungen, die für Heimstätten ausgegebene Grundstücke bestehen, sind der Richtwertermittlung unberücksichtigt geblieben. Eigentumswohnungen erwork deren Marktverhältnissen erworben werden, in ausgeschieden worden. der Regel für al: beson der Ø

- $\mathring{\nu}$ S Stichtag für die Richtwer Die Preisentwicklung bis sichtigt. Später erzielte tigt gelassen. Richtwertermittlung ist der ung bis zu diesem Zeitpunkt Kaufpreise wurden ist berück-unberücksich-31.12.1977 ist berück
- 'n 4. betreffen die Wertverl Hauptfeststellung der 1964, und dienen nur H Klammern pan und mit einem Stern verseute. e Wertverhältnisse zum Zeitpunkt lung der Einheitsbewertung, när versehene Ri um Zeitpunkt nämlich Richtwertangaben kt der letzten mnz

Zeichenerklärung

- Š pan Die Buchstaben bei den einzelnen haben folgende Richtwerten Bedeutung: jeweil Ø verwendeten Zahlen
- S . . . gibt den Die Grundstücksfläche, oberhalb durchschnittlichen der waagerechten an, Bodenwert Striche eingetragene bezogen auf Zahl einen

Beispiel:

In dem Richtwert

110 WR I

bedeutet wert 110 wert die Zanı DM pro m Grundstücksfläche "110" daß der durchschnittliche beträgt. Boden-

zugesetzt ist, bezieht sich der Bodenwert auf erschlosse-ne Grundstücke, für die die für den vorhandenen Ausbauzu-stand der Straßen und Siele zu entrichtenden Wege- und Sielbaubeiträge bereits abgegolten sind.

Soweit "a" zugesetzt ist, unbefestigter Straße und Sielbaubeiträge der den Bodenwert angebenden Zahl dist, bezieht sich der Bodenw Straße liegende Grundstücke, noch иZ entrichten sind. Zahl der E Bodenwert für Buchstabe auf die Wege

land. der Es] nicht Soweit zugesetzt ist, ht erschlossene erforderlichen handelt der sich den 1 Bodenwert angebenden Za ist, bezieht sich der Bo ssene Grundstücke, die en Ichen Straßen und Siele 1 dann um einen Richtwert Zahl erst Bodenwert bebaut für nach der sog. werden dürfen. Buchstab Herstellung auf noch Rohbau-

る。ここ。 stabenkombination gibt die Art Nutzungsmöglichkeit der Grundst Richtwert bezieht. Grundstücke der zulässigen baulichen ücke an, auf die sich de Striche eingetragene Buch-

Beispiel:

In dem Richtwert

110 WR T

gebiet Richtwert bedeutet liegen. die auf Buchstabenkombination Grundstücke bezieht, die "WR" H. daß reinen sich Wohnder

geschosse dürfen, au stehenden Richtwert gesetzt der se an, di auf die worden Beispiel sich auf Buchstabenkombination die ist, sich der Richtwert bezieht. Lel bedeutet die Ziffer "I"; auf den drese eingeschossig Grundstücken on eine Ziffer bebaubare römische Z die Anzahl errichtet also, daß d Grundstücke 占 dem Ziffer daß der werden VOT-Voll-

wertermittlung auf Grundstücke mit in dunterschiedlicher Bebauungsmöglichkeit. Soweit eine römische Grundstücke mit bezieht in der (der Geschoßanzahl sich die Richt-

Grundstücke, d bebaubar sind. nenden Soweit en römischen Ziffer die Buchstabenko "Gh" angegeben ist, bezieht sich de Istücke, die mit Reihenhäusern oder hinter der die Anzahl Buchstabenkombination ieht sich der Richtwer der Vollgeschosse Gruppenhäusern Richtwert kennzeich-

3.1. Š der Zahl gibt die ungefähre Größe Grundstücke in m an. Bei Grun realisierbaren Geschoßfläche sich Zahl Die Grundstücksgröße) die weisen auf geschnittenes, etwa 1000 der waagerechten Striche zimalzahl oder auf die **Richtwerte** der die der einem Richtwert Geschoßflächenzahl die ungefähre Größe der in Betracht ke in m an. Bei Grundstücken, deren baren Geschoßfläche bestimmt wird, g an, mit welcher Geschoßflächenzahl eine Richtwert Grundstück realisierbaren Geschoßfläche iße) die Grundstücke genutzt werden dürf beziehen etwa 1000 m großes Grundstück. Un n Striche eingetragene arabische von diesem Normalfall abweichend bezieht. bezogen sich) m gr der (Eine grundsätzlich au roßes Grundstück. Grundstücke bin, auf die e drei- bzw. vierstellige genutzt Betracht abweichende auf gibt eine De L (Verhältnis Wert Unterhal b kommenden ein Zahlen dürfen, TOD Größe normal der

Beispiel:

In dem Richtwert

80 WR 1/2000

besagt die Zahl "2000", schnittliche Bodenwert gefähr 2000 m groß sind sind. auf daß Grundstücke sich der angegebene ke bezieht, die durch--dn

Beispiel:

dem Richtwert

180 VR

gibt die De: Grundstücke schnittliche Dezimalzahl an, auf dio Bodenwert auf die .0,6. bezieht. sich der angegebene durchdie Geschoßflächenzahl

\$°2° bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke noch Fläne 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. Den Angaben über die Art der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke, auf die sich die Richtwerte jeweils beziehen liegen 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 Bundesbaugeset. verordnung verwendeten Abkürzungen haben nach folgende Bedeutung: aulichen Ausnutzbarkeit der Richtwerte jeweils beziehen, genommen worden. 1 der Baunutzungs Baunutzungs-

WR

Allgemeines Dorfgebiet Kleinsiedlungsgebiet Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet

ABA Mischgebiet

K Kerngebiet

GET GET Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet Läd Läden

- Beispiele für die verschiedenen Grundstücksarten
- 4.1. Wohnbaugrundstücke
- Ei ppan Zweifamilienhausgrundstücke

Richtwert

bedeutet, da 55 DM pro m lungsgebiet daß mar liegen und auf Grundstücke bezieht, liegen und eingeschossig sich der durchschnittliche die be bau bar im Kleinsied-

Ein Ein Richtwert

WR II

bedeutet, 80 DM pro gebiet lie liegen und daß m au ப sich der durchschnittliche auf Grundstücke bezieht, die zweigeschossig bezieht, die : ssig bebaubar T m Bodenwert sind. reinen TOT Wohn-

Ein Richtwert

80 WR 1/2000

di.e bedeutet, daß 80 DM pro m an baubar sind. DM pro ÌШ reinen Wohngebiet auf sich der durchschnittliche uf etwa 2000 m große Grunds liegen große Grundstücke pau eingeschossig Bodenwert bezieht, be-

Ein Richtwert

85 WA T

bedeutet, d 85 DM pro m Wohngebiet ල්කයි ක් කා i auf Grundstücke bezieht, die im allgemeinen liegen und zweigeschossig bebaubar sind. aß sich der durchschnittliche auf Grundstücke bezieht, die Bodenwert

4.1.2. Mehrfamilienhausgrundstücke

Ein Richtwert

WR 0,8

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

Ein Richtwert

200 WA 1,2

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

4.2. Gemischt-nutzbare Baugrundstücke

in Richtwert

到公司

bedeutet, 250 DM pro liegen und pro daß m k entsprechend 3 sich der durchschnittliche auf Grundstücke bezieht, di ntsprechend bebaubar sind. die Bodenwert im Mischgebiet TOD

in Richtwert

AI AW 800

800 liegen bedeutet, DΜ pro daß o me viergeschossig auf Grundstücke bezieht, die bebaubar sind. die Bodenwert von m Kerngebiet

4.3. Gewerbliche Baugrundstücke

Ein Richtwert

EE 2

110 DM gebiet bedeutet, et, daß sich der durchschnittliche pro m auf Grundstücke bezieht, die liegen und entsprechend bebaubar : die sind. Bodenwert İm Gewerbe-TOD

Ein Richtwert

£18

90 DM pró gebiet lie bedeutet, 90 DM pro liegen. daß m au auf sich Grundstücke bezieht, die Bodenwert von im Industrievon

4.4. Sonderbauflächen

Ein Richtwert

200 SOL II

bedeutet, daß sich der durch 200 DM pro m auf Grundstücke gebiet für Läden liegen und bebaubar sind. h der durchschnittliche Bodenwert Grundstücke bezieht, die in einem bezieht, die in einem Son zweigeschossig geschlossen von Sonder-

5. Benutzung der Richtwerte

5.1. abgelesen werden. Maßgebitch. Grundstück nächstgelegene Ricker baulicher 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, Maßgeblich ist der dem interessierenden Maßgeblich ist der dem interessierenden gelegene Richtwert, der sich auf ein Grust baulicher Ausnutzbarkeit bezieht. Grund-

Beispiel:

Gesucht wird der Richtwert für ein Gekatenweg in dem Abschnitt zwischen Katenweg in dem Abschnitt zwischen Katenweg/Billwerder Straße liegt. Deker Weg/Billwerder Straße liegt. Dekem Kartenblatt Bergedorf-West mit derechts 28 hoch" dargestellt. Handelt geschossig in offener Bauweise mit eine Bauweise mit eine Geschossig in offener Bauweise mit eine geschossig in off bares Grundstück ist Bauweise mit der Richtwert Dieses Gevichnung der Bezeichnung it es sich um ein wohnhaus b Kampchaussee u Dieses Gebiet Grundstück, um ein das und ist bebau-"78 am Laden-t auf ZWel-Heck-

120 WR 11

maßgeblich.

biet, Handelt ist d der sich um Richtwert ein Reihenhausgrundstück i n diesem Ge-

220 WR II Rh

maßgeblich.

Handelt Gebiet, i st sich t der um ein Mei Richtwert Mehrfamilienhausgrundstück ln diesem

429 1/10

¥ R

0,6

maßgeblich.

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

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

Großneumarkt 20 2000 Hamburg 11 & 34 913 3063.

auskünfte. Geschäftsstelle Diese le erteilt auch schriftliche sind gebührenpflichtig. Richtwert

6. Wichtige Hinweise

- 6.1. nicht als Anhaltspunkt dafür verwendet werden, owelcher Weise die Bebauung eines Grundstücks zul Maßgeblich dafür sind allein die Bebauungspläne dung mit weiteren rechtlichen Vorschriften. Ausklen insoweit die Baudienststellen der Bezirks- u Maß den der Richtwert-Karten baulichen t-Karten enthaltenen Angaben über Arven Nutzbarkeit von Grundstücken dürfen nkt dafür verwendet werden, ob oder in ebauung eines Grundstücks zulässig ist. nd allein die Bebauungspläne in Verbinnd allein die Bebauungspläne Ortsämter.
- φ Š lichen Bodenwert von Baug schaften geben. Da der Bo den im wesentlichen bei o rücksichtigten Umständen es perconderticks, second auch Art und l abhängt, über den ausgeprägter Weise für heutigen Anforderungen Richtwerte baut ist, nicht ersetzen. So können der Schnitt eine Istücks, seine Baugrundverhältnisse und insbesondere Art und Nutzung einer vorhandenen Bebauung den Boden erheblich beeinflussen. Letzteres gilt in besonders prägter Weise für eine Mietwohnhausbebauung, die den gen Anforderungen nicht mehr voll entspricht. Wert können die eines o Umständen können änden auch noch von anderen Einflüsse Richtwerte Sachverständigengutachten einzelnen Grundstücks, insbesondere 1 t ersetzen. So können der Schnitt ein Baugrundstücken mit bestimmten Eigen-Baugrundstücken mit bestimmten Eigen-Er Bodenwert eines Grundstücks außer von Dei der Richtwertermittlung bereits be-nden auch noch von anderen Einflüssen ; bereits b Einflüssen Bodeneines wenn

soll, unter auch eines der an den Entsprechende ler im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Grundstücks (Verkehrswert) genauer bedarf es daher der Einschaltung er Intsprechende Anträge können nach § In den Gutachterausschuß für Grundst der in Nr. 5.2. angegebenen Anschri Geschäftsverkehr Anschrift Grundstückswerte eines § 136 erzielbare Preis ermittelt werden nes Sachverständi gerichtet Bundesbaugesetz Bunte in Hamburg werden.

Der Gutachterausschuß 🛮 🕹 🔩 🕄