

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

## Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 1.1.2002

### 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 2000
- 
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des lagetypischen Bodenrichtwertgrundstücks, an.

Beispiel: In dem Richtwert

320  
-----  
WR I

bedeutet die Zahl "320", dass der durchschnittliche Bodenwert 320 € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beträgt.

Beispiel: In dem Richtwert

3,60  
-----  
AC

bedeutet die Zahl "3,60", dass der durchschnittliche Bodenwert 3,60 € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beträgt.

Lediglich bei Bodenrichtwerten für Stichtage vor dem 1.1.2002 erfolgen die Angaben in Deutsche Mark (DM) pro m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Bei Reihenhaushausgrundstücken (RH) ist den Richtwerten in der Regel ein 300 m<sup>2</sup> großes Grundstück und bei Gartenhofhäusern (GH) ein 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> groß sind.

Bei Grundstücken, deren Wert von der realisierbaren Geschossfläche <sup>86</sup> bestimmt wird, gibt eine **Dezimalzahl** die **Geschossflächenzahl <sup>86</sup>** an, d.h. das Verhältnis der auf einem Grundstück realisierbaren Geschossfläche <sup>86</sup> zur Grundstücksgröße.

Der hier verwendete Begriff der Geschossfläche <sup>86</sup> 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 <sup>86</sup> 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

$$\begin{array}{r} 440 \\ \hline \text{WS I 1000} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 440 € pro m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die im Kleinsiedlungsgebiet liegen und eingeschossig bebaubar sind.

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 600 \\ \hline \text{WR II 1000} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 600 € pro m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die mit zweigeschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaubar sind.

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 500 \\ \hline \text{WR I 2000} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 500 € pro m<sup>2</sup> auf 2.000 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaubar sind.

### 4.2 Reihenhäuser und Atriumhäuser

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 600 \\ \hline \text{WR II RH 300} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 600 € pro m<sup>2</sup> auf 300 m<sup>2</sup> große Grundstücke bezieht, die mit zweigeschossigen Reihenhäusern bebaubar sind.

Ein Richtwert

$$\begin{array}{r} 500 \\ \hline \text{WR I GH 600} \end{array}$$

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 500 € pro m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die mit Mehrfamilienhäusern mit einer Geschossflächenzahl  $\gamma_{86}$  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 m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die mit Mehrfamilienhäusern mit Läden o. a. im Erdgeschoss mit einer Geschossflächenzahl  $\gamma_{86}$  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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die landwirtschaftlich als Grünland zu nutzen sind.

Ein Richtwert

3,60  
-----  
AC

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 3,60 €/m<sup>2</sup> auf Grundstücke bezieht, die landwirtschaftlich als Acker zu nutzen sind.

Ein Richtwert

2,90  
-----  
GA

bedeutet, dass sich der durchschnittliche Bodenwert von 2,90 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

Normgröße: 1.000 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 Reihenhaus(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 und nie unter den von der Kommission für Bodenordnung in Abstimmung mit der Wohnungsbaukreditanstalt festgesetzten Grundstückskostenrichtsatz für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (am 1.1.2002 = 220 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, entspricht etwa 170 €/Geschossfläche 86 bzw. 340 €/Grundstücksfläche bei einer GFZ'86 von 1,0 ).

## 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 m<sup>2</sup>

Normgröße: 1.000 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> - Grundstück)

Das zu betrachtende Grundstück hat eine Größe von 827 m<sup>2</sup>.

Umrechnungskoeffizient aus Tabelle für 1.000 m<sup>2</sup> = 1,000

Umrechnungskoeffizient aus Tabelle für 830 m<sup>2</sup> = 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 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von 738 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche '86 beträgt überschlägig das 1,28-fache der Wohnfläche, d.h. Geschossfläche '86 = 738 m<sup>2</sup> x 1,28 = 945 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> Größe)Das zu betrachtende Grundstück hat eine Größe von 2.827 m<sup>2</sup>.

Umrechnungskoeffizient: (siehe Anlage 8)

$$\begin{aligned} \text{für } 1.000 \text{ m}^2 &= 1,00 \\ \text{für } 2.500 \text{ m}^2 &= 0,78 \\ \text{für } 3.000 \text{ m}^2 &= 0,74 \end{aligned}$$

interpoliert für 2.827 m<sup>2</sup> : 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:

$$\begin{aligned} 3.\text{OG: } 0,3 \text{ GFZ-Anteil Wohnen} &\times 476 \text{ €/m}^2 \text{ GF86} = 143 \text{ €/m}^2 \text{ Grundst.fl.} \\ 2.\text{OG: } 0,3 \text{ GFZ-Anteil Wohnen} &\times 476 \text{ €/m}^2 \text{ GF86} = 143 \text{ €/m}^2 \text{ Grundst.fl.} \\ 1.\text{OG: } 0,3 \text{ GFZ-Anteil Büros} &\times 590 \text{ €/m}^2 \text{ GF86} = 177 \text{ €/m}^2 \text{ Grundst.fl.} \\ \text{EG: } 0,3 \text{ GFZ-Anteil Läden} &\times 800 \text{ €/m}^2 \text{ GF86} = \underline{240 \text{ €/m}^2 \text{ Grundst.fl.}} \\ \text{Summe: } 1,2 & \qquad \qquad \qquad 703 \text{ €/m}^2 \text{ Grundst.fl.} \end{aligned}$$

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

rund = 970 €/m<sup>2</sup>

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 <sup>86</sup> 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 2000**

- 8.1** Hinweis, dass die Erschwernisse, die sich aus einem Bauvorhaben an einem Tidegewässer ergeben, in den Bodenrichtwerten regelmäßig nicht berücksichtigt sind (Nr.2.5).
- 8.2** Die Bodenrichtwerte werden in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben (Nr.3.1).
- 8.3** Die Richtwerte für Ladennutzungen (bisher SOL) wurden differenziert in Richtwerte für eingeschossige Läden (weiter SOL) und mehrgeschossige Geschäftshäuser (neu: MKL (Nr.3.2, 5.4, 5.7 und Anlage 1).
- 8.4** Die Richtwerte für gemischte Nutzungen in Geschossbauweise ohne vorherrschende Nutzung (bisher MI) wurden differenziert in Richtwerte für Wohnungen, Läden und Büros (weiter MI), für Wohnungen und Läden ohne sonstiges Gewerbe (neu: MIL) und für Wohnungen und Gewerbe ohne Läden (neu: MIB) (Nr.3.2 und Anlage 1).
- 8.5** Das Lagemerkmale „Elbblick“ bzw. „Alsterblick“ wurde näher erläutert und auf die Binnenalster ausgedehnt. Die Kennzeichnung der einzelnen Richtwerte wurde überprüft, dabei wurden Richtwerte neu gekennzeichnet, die in der Vergangenheit bereits das Lagemerkmale aufwiesen, aber nicht gekennzeichnet waren (Nr.3.5).
- 8.6** Bei eingeschossigen Läden entfällt die Angabe der GFZ (Nr.4.6).
- 8.7** Der Umrechnungsfaktor für eingeschossige Ladengrundstücke hat sich geändert (Nr.5.7).

## **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	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, belastigendes 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 1.1.2002 laufenden Sanierungsgebiete**

Gebiets-Kennung	Gebiets-Name	Festlegung	Aufhebung
S15	Sanierungsgebiet St.Georg S1 (Lange Reihe)	17.07.79	17.12.2002
S15a	Sanierungsgebiet St.Georg S1 (Erw. Koppel)	17.02.81	17.12.2002
S15b	Sanierungsgebiet St.Georg S1 (Erw. Soester Str.)	17.02.81	17.12.2002
S16	Sanierungsgebiet St.Pauli-Nord S1 (Schilleroper)	25.03.80	
S17	Sanierungsgebiet Eimsbüttel S1 (Schanzenviertel/Weidenallee)	10.06.80	08.11.2005
S18	Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S1 (Vogelhüttendeich)	18.08.81	
S19	Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S2 (Chemnitzstr.)	06.04.82	13.09.2005
S21	Sanierungsgebiet St.Pauli-Nord S2 (Schulterblatt)	18.02.86	
S21a	Sanierungsgebiet St.Pauli-Nord S2 (Erw. Schulterblatt)	20.03.90	
S22	Sanierungsgebiet St.Pauli-Nord S3 (Karolinenviertel)	26.04.88	
S23	Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S2 (Bahnhofsviertel)	20.03.90	20.08.2002
S25	Sanierungsgebiet Ottensen S2 (Osterkirchenviertel)	01.10.91	
S27	Sanierungsgebiet Billstedt S3 (Mümmelmannsberg)	10.12.91	
S28	Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S3 (Kirchdorf-Süd)	25.02.92	
S29	Sanierungsgebiet St.Georg S2 (Böckmannstr.)	04.07.95	
S30	Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S4 (Eifflerstr.)	08.08.95	
S31	Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S4 (Mokrystr./Industriestr.)	18.02.97	
S32	Sanierungsgebiet St.Pauli S5 (Wohlwillstr.)	04.03.97	

**Anlage 3: Liste der Steuer-Richtwerte zum 1.1.1964**

BRW-Nr.	Lagebezeichnung	Lagebezeichnung 2	Wert02 [€/m²]	RichtwertGruppe	Gr.größe	GFZ 86
keine						

**Anlage 4: Liste der Steuer-Richtwerte zum 1.1.1996**

BRW-Nr.	Lagebezeichnung	Lagebezeichnung 2	Wert02 [€/m²]	RichtwertGruppeText	Gr.größe	GFZ 86
keine						

**Anlage 5: Liste der Bodenrichtwerte für Außenbereichsnutzungen**

BRW-Nr.	Lagebezeichnung	Lagebezeichnung2	Wert02 [€/m <sup>2</sup> ]		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	2,90	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	Wert02 [€/m <sup>2</sup> ]		RichtwertGruppe	Gr.größe	Erl
66 76 001	Neuwerk	30	MD	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Hofstellen	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 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen von Einfamilienhausbauplätzen (siehe Abschnitt 5.1)**

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche von begünstigtem Agrarland (siehe Abschnitt 5.6)**

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	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