



Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Segeberg

Bodenrichtwertübersicht für baureifes Land

ortsüblich erschlossen: **Stand 31.12.2020**

	Ort / Ortsteil	Wohnbauflächen für					Gewerbliche Bauflächen
		individuellen Wohnungs- bau	Größe des Richtwert- grundstücks	Reihenhaus- bebauung	Größe des Richtwert- grundstücks	Geschoss- wohnungs- bau	
		€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	
	Bad Bramstedt						
	(siehe Karte)						
401	1. Zentrum:						
	gemischte Nutzung	310,--					
402	2. Engeres Stadtgebiet	220,--	600 m ²			300,-- (WGfZ 0,9)	
403	3. Sonstiges Stadtgebiet	220,--	600 m ²	220,--	250 m ²	230,-- (WGfZ 0,9)	
405	5. Bissenmoor	225,--	600 m ²				
406	6. B-Plan 49						
	gemischte Nutzung						90,-- / 600 m ²
404	4. Gewerbegebiet Nord						65,--

Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau

Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau beziehen sich auf erschlossene und unbebaute Grundstücke.

Beim Maß der baulichen Nutzung kann von einem Mittelwert der betreffenden Bodenrichtwertzone ausgegangen werden.

Ist eine GFZ angegeben, so handelt es sich um die wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ).

Hierbei werden die Geschossflächen der oberirdischen Vollgeschosse voll, sowie die der ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosse mit 2/3 ihrer Geschossfläche angerechnet.

Kellergeschosse, Tiefgaragen oder Spitzböden werden bei der WGfZ nicht berücksichtigt.

Für die Umrechnung von Bodenwerten bei unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGfZ) können die nachfolgend aufgeführten GFZ-Umrechnungskoeffizienten gemäß Anlage 11 der WertR 2006 verwendet werden.

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
0,4	0,66	1,1	1,05	1,8	1,36
0,5	0,72	1,2	1,10	1,9	1,41
0,6	0,78	1,3	1,14	2,0	1,45
0,7	0,84	1,4	1,19	2,1	1,49
0,8	0,90	1,5	1,24	2,2	1,53
0,9	0,95	1,6	1,28	2,3	1,57
1,0	1,00	1,7	1,32	2,4	1,61

Funktionsgleichung

$$k = 0,64 \times \sqrt{\text{GFZ}} + 0,18 \times \text{GFZ} + 0,18$$

k = Umrechnungskoeffizient

GFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße**bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau**

Der Bodenwert von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau wird außer von der Lagequalität, der zulässigen Bauweise und anderen Faktoren auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst.

Bei der Auswertung geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung wurde festgestellt, dass die Quadratmeterpreise mit zunehmender Grundstücksgröße abnehmen.

Die Legende zur „Bodenrichtwertkarte für die Landeshauptstadt Hannover“ enthält u.a. folgenden Text:*Hinweise zur Anwendung von Bodenrichtwerten:*

Abweichungen vom Richtwert, die sich aus einer anderen Grundstücksfläche ergeben, können mit Hilfe der folgenden Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden.

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlicher Grundstücksfläche

Umrechnungskoeffizienten

Fläche	Umrechnungskoeffizienten	Fläche	Umrechnungskoeffizienten
m ²	k	m ²	k
350	125	950	94
400	119	1.000	92
450	115	1.050	90
500	112	1.100	89
550	109	1.150	88
600	106	1.200	86
650	104	1.250	85
700	102	1.300	84
750	100	1.350	83
800	98	1.400	82
850	96	1.450	82
900	95	1.500	80

Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert: 100,00 €/m²

Bezugsgröße: 600 m² (Umrechnungskoeffizient = 106)

tatsächliche Größe: 400 m² (Umrechnungskoeffizient = 119)

umgerechneter Bodenwert bei 400 m² Grundstücksgröße:

$$100,00 \text{ €/m}^2 \times 119 : 106 = 112,00 \text{ €/m}^2$$