Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

Inhalt

1 Vorbemerkung
2 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung
- 2.1 Rechtliche Grundlagen
- 2.2 Definition
- 2.3 Bebauung und sonstige Grundstücksbestandteile
- 2.4 Keine Bindungswirkung
- 2.5 Kaufpreissammlung
- 2.6 Allgemeine Strategien der Bodenrichtwertermittlung
- 2.7 Allgemeine Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke
- 2.8 Weitere als üblich unterstellte Eigenschaften einzelner Grundstücksarten
- 2.9 Besonderheiten in städtebaulichen Sanierungsgebieten
- 2.10 Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen
- 2.11 Überlagernde Bodenrichtwertzonen unterschiedlicher Nutzungsarten
- 2.12 Maßgeblicher Bodenrichtwert
- 2.13 Lage des Bodenrichtwertgrundstücks
- 2.14 Weitere wertrelevante Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

3 Zeichenerklärung
- 3.1 Bodenrichtwert
- 3.2 Art der Nutzung
- 3.3 Gebäudestellung
- 3.4 Grundstücksgröße
- 3.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl
- 3.6 Acker-, Grünlandzahl
- 3.7 Weitere wertrelevante Grundstücksmerkmale
- 3.8 Bodenrichtwertnummer

4 Umrechnung der Bodenrichtwerte aufgrund unterschiedlicher Art der Nutzung
- 4.1 unmittelbar anwendbare Nutzungen
- 4.2 Umrechnungskoeffizienten für Bauland-Nutzungen
- 4.3 Umrechnungskoeffizienten für Nicht-Bauland-Nutzungen
- 4.4 Nutzungen ohne anwendbaren Bodenrichtwert

5 Umrechnung der Bodenrichtwerte aufgrund unterschiedlicher Intensität der Nutzung
- 5.1 Einfamilienhausgrundstücke aufgrund der Grundstücksgröße
- 5.2 Einfamilienhausgrundstücke aufgrund der Gebäudestellung
- 5.3 Mehrfamilienhausgrundstücke
- 5.4 Geschäftshausgrundstücke (mehrgeschossig)
- 5.5 Bürogrundstücke
- 5.6 Acker
- 5.7 Grünland
- 5.8 Erwerbsgartenanbauflächen
- 5.9 Forstwirtschaftliche Flächen
- 5.10 Ladengrundstücke (eingeschossig)
- 5.11 Produktions- und Logistikgrundstücke
- 5.12 Landwirtschaftliche Nutzungen mit ökologischem Ausgleichspotenzial
- 5.13 Beispiele

6 Benutzung der Bodenrichtwerte
- 6.1 Bestimmung der maßgeblichen Grundstückseigenschaften
- 6.2 Umrechnung wegen der Art der Nutzung
- 6.3 Umrechnung wegen der Intensität der Nutzung
- 6.4 Gemischte Nutzungen
- 6.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
- 6.6 Bodenrichtwertauskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

7 Wichtige Hinweise
- 7.1 Baurecht
- 7.2 Verkehrswert

8 Änderungen gegenüber 2017

Anlage 1: Liste der Sanierungsgebiete
Anlage 2: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten von Einfamilienhausbauplätzen
Anlage 3: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten im Geschossbau (Mehrfamilien-, Büro- und Geschäftshäuser)
Anlage 4: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten land- und forstwirtschaftlicher Flächen

1 Vorbemerkung

Es empfiehlt sich, diese Erläuterung vor einer Benutzung der Bodenrichtwerte 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 Bodenrichtwertermittlung

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg nach den Vorschriften des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (Bundesgesetzblatt Teil I – BGBl. I – Seite 3634), der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – vom 19.5.2010 (BGBl. I S. 639), der Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom 12.5.2009 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt – GVBl. – Seite 124), und der Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL – vom 11.2.2011 (Bundesanzeiger Nr. 24 S. 597) ermittelt worden.

2.2 Definition

Nach § 196 BauGB geben die Bodenrichtwerte den durchschnittlichen Wert des Grund und Bodens der Grundstücke bezogen auf 1 m² Grundstücksfläche in der jeweiligen Lage an. Dabei werden neben der Lage der Grundstücke auch weitere wertbestimmende Merkmale des "Bodenrichtwertgrundstücks" 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 Bebauung und sonstige Grundstücksbestandteile

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. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

2.4 Keine Bindungswirkung

Die Bodenrichtwerte stellen 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 Kaufpreissammlung

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte 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 Boden-

richtwerte werden aus den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen abgeleitet. Kaufpreise, die durch **ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse** beeinflusst wurden oder nach statistischen Kriterien als Ausreißer zu werten sind, werden nicht berücksichtigt. Käufer werden regelmäßig nach **besonderen objektspezifischen Merkmalen** und deren Preiseinfluss befragt. Soweit diese Besonderheiten berücksichtigt werden können (z.B. Abrisskosten), wird dies getan.

2.6 Allgemeine Strategien der Bodenrichtwertermittlung

Das **regionale Wertniveau** der Bodenrichtwerte für ganz Hamburg und seine Veränderung gegenüber dem Vorjahr wird durch die Gesamtheit der über Hamburg verstreuten Kauffälle unbebauter Grundstücke bestimmt. Die **Niveauunterschiede** zwischen den einzelnen Bodenrichtwerten werden durch kleinräumiger zusammengefasste Kaufpreise, weitere kleinräumige Marktdaten wie Mieten und Preise von Eigentumswohnungen, kleinräumig wertbestimmende Lagemerkmale (wie Lage an einer Hauptverkehrsstraße, Elbblick) und durch die lagespezifische Einschätzung der Mitglieder des Gutachterausschusses bestimmt. Die **Preisentwicklung** zwischen dem letzten Stichtag und dem aktuellen Stichtag wird durch die Kaufpreise dieses Zeitraums bestimmt und wird taggenau berücksichtigt. Auf den Stichtag beziehen sich sowohl die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Bodenrichtwertgrundstücks und seiner Umgebung als auch die Wertverhältnisse.

2.7 Allgemeine Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke

In den Bodenrichtwerten sind alle Einflüsse berücksichtigt, die für jedermann erkennbar gleichermaßen oder regelmäßig für alle Grundstücke in der betroffenen Gegend gelten, wie z. B. großflächige Immissionen Flug- und sonstiger Verkehrslärm usw. Im Übrigen sind Bodenrichtwertgrundstücke immer **frei von individuellen Mängeln** tatsächlicher und rechtlicher Art:

1. Es ist immer von einer **hochwassersicher**en oder hochwassergeschützten Lage der Bodenrichtwertgrundstücke auszugehen. Die Erschwernisse, die sich aus einem Bauvorhaben an einem Tidegewässer ergeben, sind in den Bodenrichtwerten regelmäßig nicht berücksichtigt.

2. Außerdem wird ein für ganz Hamburg ortsüblich tragfähiger **Baugrund** unterstellt.
3. Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte beziehen sich regelmäßig auf **voll erschlossen**e Baugrundstücke unmittelbar an der Straße (keine Hinterland- oder Pfeifenstielgrundstücke), bei landwirtschaftlichen Grundstücken wird lediglich eine ausreichende Erschließung unterstellt.

4. Außerdem wird unterstellt, dass keine Erschließungs- und Sielbau**beiträge** sowie Kostenerstattungsbeträge (Ökologiebeiträge) nach § 135 a BauGB mehr zu zahlen oder zu erwarten sind.
5. Besondere **öffentlich-rechtliche Bindungen**, wie sie z.B. im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau oder im Bereich von Erhaltungsverordnungen oder durch städtebauliche Verträge oder durch besondere Bestimmungen von Bebauungsplänen bestehen, sind bei der Definition der Bodenrichtwerte unberücksichtigt geblieben.

2.8 Weitere als üblich unterstellte Eigenschaften einzelner Grundstücksarten

1. Bei Einfamilienhaus-Bodenrichtwerten wird regelmäßig unterstellt: Bebauung mit 1 oder 2 Vollgeschossen, Keller als Weiße Wanne auf Bodenplatte im Sandbett ohne Pfahlgründung, Stellplatz auf dem Grundstück.

2. Bei Einfamilienhaus-Bodenrichtwerten für Reihenhäuser oder Doppelhaushälften sind die Einschränkungen durch die Grenzbebauung in den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt, es wird jedoch ein zeitgleicher Bau unterstellt, so dass kein Baugrubenverbau erforderlich ist. Anstelle des Stellplatzes auf dem Grundstück wird ein Stellplatz in einer Gemeinschaftsanlage in der Nähe angenommen.

3. Bei Mehrfamilien-, Büro- und Geschäftshaus-Bodenrichtwerten wird unterstellt: Bebauung regelmäßig mit 4 oder mehr oberirdischen Geschossen, Keller als Weiße Wanne auf Pfahlgründung, Stellplätze auf dem Grundstück oder in der Tiefgarage, geschlossene Bebauung in einer Baulücke, Sicherung der Baugrube gegen die Nachbarbebauung und Wasserhaltung gegen Grundwasser erforderlich. Die Einschränkungen einer dichteren Bebauung sind in den WGFZ-Umrechnungskoeffizienten enthalten, ebenso die Vorteile einer offenen, weniger dichten Bebauung, z.B. von 2- bis 3-geschossigen Stadtvillen.

4. Bei Laden- und Produktions-/Logistik-Bodenrichtwerten wird unterstellt: freistehende Bebauung mit nur 1 Vollgeschoss ohne Keller, Bodenplatte auf Streifenfundamenten im Sandbett ohne Pfahlgründung, Stellplätze auf dem Grundstück.

5. Die Bodenrichtwerte für Forstflächen gehen davon aus, dass die Grundstücke mit Bäumen bestanden sind, diesen aber kein besonderer Wertanteil zugemessen wird.

2.9 Besonderheiten in städtebaulichen Sanierungsgebieten

Die Bodenrichtwerte, die in Sanierungsgebieten liegen, in denen Ausgleichsbeträge erhoben werden, beziehen sich auf den sanierungsbeeinflussten Zustand am Stichtag. Sie sind besonders gekennzeichnet (siehe Abschnitt 3.7) und berücksichtigen die allgemeine (nicht sanierungsbedingte) Entwicklung bis zum Stichtag, sowie die bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und – unter Berücksichtigung der Wartezeit und des Realisierungsrisikos - die noch zu erwartenden Wirkungen der Sanierung. Sie sind identisch mit den Endwerten im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB. Eine Liste der Sanierungsgebiete ist diesen Erläuterungen als Anlage 1 beigefügt.

2.10 Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen

Zur Abgrenzung der Anwendungsbereiche der verschiedenen Bodenrichtwerte gleicher Nutzung hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwertzonen gebildet. Eine Bodenrichtwertzone umfasst jeweils alle Grundstücke eines Baublocks, die durch eine Baublockseite, d.h. einen Straßenabschnitt mit amtlichem Straßenschlüssel erschlossen werden. Die Baublockseiten werden begrenzt durch andere Straßen oder Baublockgrenzen. Sie sind in der Bodenrichtwertkarte durch 10 m breite Blockrandstreifen dargestellt. Wenn ein Grundstück von mehreren Baublockseiten erschlossen wird, ist zu prüfen, ob sich das Grundstück wirtschaftlich in mehrere Teile zerlegen lässt, die den jeweiligen Baublockseiten und damit Zonen zugeordnet werden können. Ist dies nicht möglich, ist die amtlich vergebene Hausnummer maßgeblich. Führt auch dies zu keinem eindeutigen Ergebnis, ist die Baublockseite mit der höchsten Verkehrsbedeutung (Fußgängerzone, Durchgangsverkehr (Bundesstraße, Ring 1-3), Ortsverkehr (Hauptverkehrsstraße), Anlieger-

verkehr, Wirtschaftsweg (Feldweg), Fußweg) maßgeblich. Führt auch dies zu keinem eindeutigen Ergebnis, ist die Baublockseite maßgeblich, mit der das Grundstück die längste Frontlänge gemeinsam hat.

2.11 Überlagernde Bodenrichtwertzonen unterschiedlicher Nutzungsarten

Da in einem Baublock oder in einer Baublockseite unterschiedliche Nutzungen vorkommen können, hat der Gutachterausschuss für diese verschiedenen Nutzungen jeweils eigene Bodenrichtwerte beschlossen. Die Bodenrichtwertzonen dieser unterschiedlichen Nutzungen überlagern sich deckungsgleich. Wegen dieser Überlagerungen und der räumlichen Dichte der Zonen ist es nicht möglich, alle Bodenrichtwerte gleichzeitig in einer Karte darzustellen. Vielmehr kann eine Darstellung nur nach Nutzungen getrennt erfolgen.

2.12 Maßgeblicher Bodenrichtwert

Von den sich räumlich überlagernden Bodenrichtwerten unterschiedlicher Nutzung ist derjenige anwendbar, dessen Nutzung für das zu bewertende Grundstück maßgeblich ist. Soweit auf dem zu bewertenden Grundstück eine höherwertige Art der Nutzung als die des Bodenrichtwertgrundstücks rechtlich, faktisch und wirtschaftlich möglich ist, ist die Anwendung des Bodenrichtwertes insofern ausgeschlossen. Bei gemischt genutzten Grundstücken gilt dies für die einzelnen Nutzungsanteile entsprechend. Die Anwendbarkeit der Bodenrichtwerte ist im Rahmen der Wertermittlung zu prüfen.

2.13 Lage des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert gilt für das Bodenrichtwertgrundstück in der spezifischen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks. Er ist jedoch für alle Grundstücke in der betreffenden Zone mit der entsprechenden wertbestimmenden Nutzung anwendbar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch innerhalb einer Bodenrichtwertzone im Einzelfall Unterschiede in der Lagequalität vorhanden sein können. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts sind diese Abweichungen zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen.

2.14 Weitere wertrelevante Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Die angegebenen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks wie Größe und Bebauungsintensität wurden in der Regel aus den durchschnittlichen Verhältnissen des jeweiligen Baublocks abgeleitet. Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich dieser Grundstücksmerkmale sind bei der Anwendung des Bodenrichtwerts mit den in dieser Erläuterung angegebenen Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts sind weitere Abweichungen zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen.

3 Zeichenerklärung

Die bei den einzelnen Bodenrichtwerten jeweils verwendeten Zahlen und Buchstaben haben folgende Bedeutung:

3.1 Bodenrichtwert

Der durchschnittliche Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks ist in € pro m² Grundstücksfläche angegeben.

Die ungerundete Angabe bis auf die Cent-Stelle beruht auf einer exakten Umrechnung eines runden Euro-Betrages für ein so genanntes „Norm-Grundstück“ (Größe 1.000 m², freistehende Einzelhausbebauung, WGFZ 1,0), der der Bodenrichtwertermittlung zugrunde gelegt wurde, auf die spezifischen Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks.

3.2 Art der Nutzung

Bodenrichtwerte wurden für folgende Arten der Nutzung ermittelt:

1. EFH = Ein- und Zweifamilienhäuser
2. MFH = Mehrfamilienhäuser
3. GH = Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
   (Diese Werte beziehen sich in Hamburg auf das Wertniveau der Geschäftsnutzung im Erdgeschoss innerhalb mehrgeschossiger Bebauung)
4. LAD = Läden (eingeschossig)
5. BH = Bürohäuser
6. PL = Produktion und Logistik
7. A = Acker
8. GR = Grünland
9. EGA = Erwerbsgartenanbaufläche
10. F = Forstwirtschaftliche Fläche

(hierunter fallen auch Wald- und Gehölzflächen ohne forstwirtschaftliche Bedeutung)

Dabei wurde jeweils unterstellt, dass auf dem Bodenrichtwertgrundstück die angegebene Nutzung rechtlich und wirtschaftlich möglich ist, jedoch keine höherwertige Nutzung. Über das tatsächliche Bauplanungsrecht in der Bodenrichtwertzone werden damit keine Aussagen getroffen.

3.3 Gebäudestellung

Bei EFH-Bodenrichtwerten ist eine der ortsüblichen Bauplatzgröße typischerweise entsprechende Bauweise / Anbauart angegeben:
eh = Einzelhäuser (freistehend),
dh = Doppelhaushälften,
rm = Mittelreihenhäuser

3.4 Grundstücksgröße

Die Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks ist in m² angegeben. Sie ist in der Regel abgeleitet aus der durchschnittlichen Nettobaulandfläche pro Hausnummer im Baublock.

3.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Bei Grundstücken, deren Wert von der Geschossfläche bestimmt wird, gibt eine Dezimalzahl die Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) an, d.h. das Verhältnis der auf einem Grundstück realisierbaren Wertrelevanten Geschossfläche zur Grundstücksgröße.

Der hier verwendete Begriff der Wertrelevanten Geschossfläche im Sinne der Ziffer 6 Abs. 6 BRW-RL 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 Treppenräume 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).

Die dem Bodenrichtwertgrundstück zugeordnete WGFZ ist abgeleitet aus dem vorhandenen Bestand im Baublock, in Neubaugebieten aus der Planung. In dünn bebauten Gebieten wurde eine Mindest-WGFZ von 0,5 unterstellt.

3.6 Acker-, Grünlandzahl

Bei Bodenrichtwertgrundstücken für Acker- und Erwerbsgartenanbauflächen ist – soweit verfügbar – auch die (flächengewogene) durchschnittliche Ackerzahl angegeben, bei Grünland-Bodenrichtwerten die Grünlandzahl. Die Acker- und Grünlandzahlen haben in Hamburg jedoch keinen nachweisbaren Einfluss auf den Bodenwert.

3.7 Weitere wertrelevante Grundstücksmerkmale

Außer der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sind unter Umständen weitere wertrelevante Grundstücksmerkmale bezeichnet:

Abl Bodenrichtwertgrundstück genießt Blick auf die Binnen- oder Außenalster.

Ebl Bodenrichtwertgrundstück genießt Elbblick.
„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.

San Bodenrichtwertgrundstück liegt im Sanierungsgebiet
(siehe Abschnitt 2.9 und Anlage 1)

S00 (mit einer zweiziffrigen Zahl): Kennziffer des Sanierungsgebietes

SB Bodenrichtwert bezieht sich auf sanierungsbeeinflussten Zustand (Endwert)

Agp Bodenrichtwertgrundstück besitzt ökologisches Ausgleichspotenzial

3.8 Bodenrichtwertnummer

Schließlich trägt jeder Bodenrichtwert zur eindeutigen Identifizierung eine siebenstellige **Bodenrichtwertnummer**. Die ersten beiden Ziffern bezeichnen die Nutzungsart. Die letzten fünf Ziffern entsprechen der Nummer der Baublockseite.

4 Umrechnung der Bodenrichtwerte aufgrund unterschiedlicher Art der Nutzung

4.1 unmittelbar anwendbare Nutzungen

Die Bodenrichtwerte für folgende Nutzungen sind – einschließlich der entsprechenden Größen- bzw. WGFZ-Abhängigkeit - auch für folgende abweichende Nutzungen unmittelbar anwendbar

EFH
- Ein-/Zweifamilienhaus mit teilgewerblicher Nutzung
- Hofstelle
- Wasserfläche als Liegeplatz für Wohnschiffe

MFH:
- Wohnheim
- Pflegeheim
- Wohnanteil eines Wohn- und Geschäftshauses

BH:
- Krankenhaus
- Bildungseinrichtung (Schule, Universität, Kindertagesstätte)
- Obergeschosse eines mehrgeschossigen Büro- und Geschäftshauses
- Obergeschosse eines mehrgeschossigen Geschäftshauses (Warenhaus, Möbelhaus, …)

PL:
- Hafengrundstück
- Wasserfläche von Hafenbecken
- Wasserfläche als Schiffsliegeplatz (ohne Wohnschiffe)
- Baugrundstück für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Gewerblich genutzte Sportanlage
- Bahnhof (ohne Empfangsgebäude)
- Bahnbetriebsgelände (ohne Trassen)
- Messegelände
- Flugplatz als Teil eines Betriebsgeländes

LAD:
- Tankstelle
- Eingeschossiger Gastronomiebetrieb
- Verbrauchermarkt
- Fachmarkt
- Autohaus

EGA:
- Fischteich zur gewerblichen Fischzucht
- Anbaufläche für Sonderkulturen (SK)
- Weingarten (WG)
- Kurzumtriebsplantagen/Agroforst (KUP) (z.B. Weihnachtsbaumkulturen)

F:
- Wald- oder Gehölzgrundstück ohne forstwirtschaftliche Nutzbarkeit

4.2 Umrechnungskoeffizienten für Bauland-Nutzungen

Für folgende Bauland-Nutzungen können in Abhängigkeit von anderen Bauland-Bodenrichtwerten folgende Werte verwendet werden:

1. Kerngebietsnutzungen allgemein: wie Büro- und Geschäftshäuser
2. Hotels, Beherbergungsgewerbe: BH-BRW * 1,4
3. Garagen: wie die Nutzung, der die Garagen zuzuordnen sind
4. Wasserfläche innerhalb eines Baugrundstücks: wie entsprechende Nutzung

4.3 Umrechnungskoeffizienten für Nicht-Bauland-Nutzungen

Für folgende Nicht-Bauland-Nutzungen können in Abhängigkeit von landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten folgende Werte verwendet werden:

1. Heide, Geringstland (UN): GR-BRW * 0,5 (=0,50- 3,50 €/m²)
2. Entsprechend genutzte ökologische Ausgleichsfläche: GR-BRW * 0,5 (= 0,50- 3,50 €/m²)
3. Dauerkleingarten (KGA) (zur Verpachtung): EGA-BRW * 2 (= 7,00-14,00 €/m²)
4. Golfplatz: EGA-BRW * 2 (= 7,00-14,00 €/m²)
5. Sonstige Sportanlage (SPO): EGA-BRW * 2 (= 7,00-14,00 €/m²)
6. Angelteich: EGA-BRW * 2 (= 7,00-14,00 €/m²)
7. Segelflugplatz: EGA-BRW * 2 (= 7,00-14,00 €/m²)
8. Campingplatz (CA): EGA-BRW * 4 (=14,00-28,00 €/m²)
9. Freizeitgarten (FGA) (zur Eigennutzung): EGA-BRW * 8 (=28,00-56,00 €/m²)
10. Sonstige private Grünfläche: EGA-BRW * 8 (=28,00-56,00 €/m²)
11. Friedhof (FH): EGA-BRW * 8 (=28,00-56,00 €/m²)

Grundlage bildet jeweils der ortsübliche auf 1 Hektar (10.000 m²) umgerechnete Bodenrichtwert für Erwerbsgartenanbauflächen (EGA) bzw. Grünland (GR).

12. Wasserfläche in Grünfläche: wie entsprechende Nutzung
13. Wasserfläche im landwirtschaftlichen Bereich: wie angrenzende Nutzung
14. Öffentliche Grünfläche: ohne Wert (= 0,00 €/m²)
15. Öffentliche Verkehrsfläche: ohne Wert (= 0,00 €/m²)
16. Bahntrasse: ohne Wert (= 0,00 €/m²)
17. Wasserstraße: ohne Wert (= 0,00 €/m²)

4.4 Nutzungen ohne anwendbaren Bodenrichtwert

Für folgende abweichende Nutzungen können keine Bodenrichtwerte angegeben werden. Ihr Bodenwert ist durch eine Einzelbewertung zu ermitteln

1. Einkaufszentrum:
2. Bahnhofsgebäude:
3. Verkehrsflughafen:

5 Umrechnung der Bodenrichtwerte aufgrund unterschiedlicher Intensität der Nutzung

Für unterschiedliche Lagen und Nutzungsarten gibt es in Hamburg rund 250.000 zonale Bodenrichtwerte, 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 Bodenrichtwertgrundstücke verwendet.

In der Anlage sind drei Umrechnungstabellen für verschiedene Bodenrichtwertgruppen beigefügt:

5.1 Umrechnungskoeffizienten für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke (EFH) aufgrund der Grundstücksgröße (Anlage 2)

Einflussgröße: Grundstücksgröße (f) in m²
Normgröße: 1.000 m²
Formel: $F = (f/1000)^{-0,2640}$
Anwendungsbereich: Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Atriumhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung (EFH)

Anmerkung: Bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, ob wirklich das ganze Grundstück einen einheitlichen Bauplatz bildet, ob eine Teilung wirtschaftlich sinnvoll und möglich ist, oder ob Grundstücksteile keine Baulandqualität haben. Auch bei sehr kleinen Grundstücken unter etwa 150 m² kann die Anwendung der Formel zu unangemessenen Werten führen. In derartigen Fällen ist der Einzelfall zu würdigen.

5.2 Umrechnungskoeffizienten für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke (EFH) aufgrund der Gebäudestellung

Bezogen auf Grundstücke, die mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut werden können, führen folgende abweichende Gebäudestellungen zu entsprechenden Umrechnungskoeffizienten:

Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	x 1,00
Pfeifenstielgrundstücke freistehender Ein-/Zweifamilienhäuser	x 0,95
Eckgrundstücke freistehender Ein-/Zweifamilienhäuser	x 1,04
ganze Doppelhäuser	x 1,07
halbe Doppelhäuser	x 0,95
Endreihenhäuser, Endkettenhäuser	x 0,99
Mittelreihenhäuser, Mittelkettenhäuser, Gartenhofhäuser, Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise	x 0,99

Anmerkung: In den (Mittel-)Reihenhaus(rm)- und Doppelhaus(dh)-Bodenrichtwerten sind diese Umrechnungskoeffizienten bereits berücksichtigt.

5.3 Umrechnungskoeffizienten für Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) (Anlage 3)

Einflussgröße: Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
Normgröße: WGFZ 1,0
Formel: $F = 0,359$ wenn WGFZ < 0,3,
$F = WGFZ^{0,8502}$, wenn WGFZ ≥ 0,3
Anwendungsbereich: Mehrfamilienhäuser (MFH)

5.4 Umrechnungskoeffizienten für mehrgeschossige Geschäftshausgrundstücke (GH) (Anlage 3)

Einflussgröße: Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
Normgröße: WGFZ 1,0
Formel: F = 0,5 wenn WGFZ ≤ 0,5,
F = WGFZ wenn WGFZ > 0,5
Anwendungsbereich: Erdgeschossanteile der Gemischten Nutzungen in Geschossbauweise, sowie mehrgeschossige Geschäftshäuser (GH)
Für eingeschossige Läden siehe Nr. 4.10.

5.5 Umrechnungskoeffizienten für Bürogrundstücke (BH) (Anlage 3)

Einflussgröße: Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
Normgröße: WGFZ 1,0
Formel: F = 0,470 wenn WGFZ < 0,4
F = $WGFZ^{0,8238}$ wenn WGFZ > 0,4
Anwendungsbereich: Bürohäuser (BH)

5.6 Umrechnungskoeffizienten für Acker (A) (Anlage 4)

Einflussgröße: Grundstücksgröße (f) in m²
Normgröße: 1.000 m²
Formel: $F = (f/1000)^{-0,1105}$
Anwendungsbereich: Acker (A)

Anmerkung: Die Umrechnungskoeffizienten gelten nicht für landwirtschaftliche Flächen mit ökologischem Ausgleichspotenzial.

5.7 Umrechnungskoeffizienten für Grünland (GR) (Anlage 4)

Einflussgröße: Grundstücksgröße (f) in m²
Normgröße: 1.000 m²
Formel: $F = (f/1000)^{-0,0633}$
Anwendungsbereich: Grünland (GR)

Anmerkung: Die Umrechnungskoeffizienten gelten nicht für landwirtschaftliche Flächen mit ökologischem Ausgleichspotenzial.

5.8 Umrechnungskoeffizienten für Erwerbsgartenanbauflächen (EGA) (Anlage 4)

Einflussgröße: Grundstücksgröße (f) in m²
Normgröße: 1.000 m²
Formel: $F = (f/1000)^{-0,1371}$
Anwendungsbereich: Erwerbsgartenanbauflächen (EGA)

Anmerkung: Die Umrechnungskoeffizienten gelten nicht für landwirtschaftliche Flächen mit ökologischem Ausgleichspotenzial.

5.9 Umrechnungskoeffizienten für Forstwirtschaftliche Flächen (F) (Anlage 4)

Einflussgröße: Grundstücksgröße (f) in m²
Normgröße: 1.000 m²
Formel: $F = (f/1000)^{-0,1449}$
Anwendungsbereich: Forstwirtschaftliche Flächen (F)

Für folgende Abhängigkeiten erübrigt sich die Erarbeitung besonderer Tabellen:

5.10 Bodenwertabhängigkeit von eingeschossigen Ladengrundstücken

Einflussgröße: keine
Formel: F = 1
Anwendungsbereich: 1-geschossige Läden (LAD)

Anmerkung: Der Wert von eingeschossigen Ladengrundstücken ist von der Intensität der Nutzung unabhängig, d.h. eine Umrechnung findet nicht statt.

5.11 Bodenwertabhängigkeit von Produktions- und Logistikgrundstücken (PL)

Einflussgröße: keine
Formel: F = 1
Anwendungsbereich: Produktion und Logistik (PL)

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.

5.12 Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Nutzungen (A, GR, EGA) mit ökologischem Ausgleichspotenzial (Agp)

Einflussgröße: Grundstücksgröße (f) in m²
Normgröße: 1.000 m²
Formel: F = 1
Anwendungsbereich: landwirtschaftliche Nutzungen mit ökologischem Ausgleichspotenzial (Agp)

5.13 Beispiele für die Umrechnung eines Bodenrichtwertes:

Beispiel 1 (Einfamilienhausgrundstück):

Ausgangsrichtwert:

$$\frac{320}{\text{EFH eh f1000}}$$

(d.h. für ein 1.000 m² - Grundstück)

Das zu betrachtende Grundstück hat eine Größe von 827 m².
Umrechnungskoeffizient aus Tabelle (siehe Anlage 2) für 1.000 m² = 1,000
Umrechnungskoeffizient aus Tabelle (siehe Anlage 2) für 830 m² = 1,06

Umrechnung:

320 €/m²	x	1,06 / 1,00	=	339,20 €/m²
		rund	=	340 €/m²

<u>Beispiel 2</u> (Mehrfamilienhausgrundstück):

Ausgangsrichtwert:

700

MFH WGFZ1,2

Das zu betrachtende Grundstück hat eine Grundstücksgröße von 612 m² und eine Wohnfläche von 738 m². Die Wertrelevante Geschossfläche beträgt überschlägig das 1,28-fache der Wohnfläche, d.h. Wertrelevante Geschossfläche = 738m² x1,28 = 945m².

Die Wertrelevante Geschossflächenzahl beträgt

WGFZ = W. Geschossfläche / Grundstücksfläche = 945 m² / 612 m² = 1,54

Umrechnungskoeffizient: (siehe Anlage 3)

für WGFZ 1,2 = 1,17				
für WGFZ 1,5 = 1,41				
für	WGFZ	1,6	=	1,49

interpoliert für WGFZ 1,54 : etwa 1,45

Umrechnung:

700 €/m²	x	1,45 / 1,17	=	867,52 €/m²
		rund	=	870 €/m²

<u>Beispiel 3</u> (Acker):

Ausgangsrichtwert:

2,95

A f2500

(d.h. für ein BRW-Grundstück von 2.500 m² Größe)

Das zu betrachtende Grundstück hat eine Größe von 3.827 m².

Umrechnungskoeffizient: (siehe Anlage 4)

für 1.000 m² = 1,00
für 2.500 m² = 0,90
für 3.500 m² = 0,87
für 4.000 m² = 0,86

interpoliert für 3.827 m² : etwa 0,86

Umrechnung:

2,95 €/m²	x	0,86 / 0,90	=	2,82 €/m²
		rund	=	2,80 €/m²

Beispiel 4 (Wohn- und Geschäftshausgrundstück):

Der Bodenwert von gemischt genutzten Grundstücken kann aus den Bodenrichtwerten der einzelnen Nutzungen zusammengesetzt werden:

Ausgangsrichtwerte:
571,20 MFH WGFZ1,2
708,00 BH WGFZ1,2
400,00 GH WGFZ0,3

Das zu betrachtende Grundstück hat folgende Geschossflächenanteile:
EG: 0,5 Läden, 1.OG: 0,3 Büros, 2.-4.OG je 0,3 Wohnen, Gesamt-WGFZ: 1,7

Umrechnungskoeffizient für Mehrfamilienhäuser bei WGFZ 1,2 : 1,17
Umrechnungskoeffizient für Mehrfamilienhäuser bei WGFZ 1,7 : 1,57

Umrechnung des MFH-Bodenrichtwertes von WGFZ 1,2 auf WGFZ 1,7:
571,20 €/m² / 1,17 x 1,57 = 766,48 €/m²

Umrechnungskoeffizient für Bürohäuser bei WGFZ 1,2 : 1,16
Umrechnungskoeffizient für Bürohäuser bei WGFZ 1,7 : 1,55

Umrechnung des BH-Bodenrichtwertes von WGFZ 1,2 auf WGFZ 1,7:
708,00 €/m² / 1,16 x 1,55 = 946,03 €/m²

Umrechnungskoeffizient für Geschäftshäuser bei WGFZ 0,3 : 0,5
Umrechnungskoeffizient für Geschäftshäuser bei WGFZ 1,7 : 1,7

Umrechnung des GH-Bodenrichtwertes von WGFZ 0,3 auf WGFZ 1,7:
400 €/m² / 0,5 x 1,7 = 1360,00 €/m²

Zusammenstellung der umgerechneten Bodenrichtwerte:

Wohnen:	0,9/1,7 WGFZ-Anteil x 766,48 €/m²	= 405,78 €/m² Grundst.fl.
Büros:	0,3/1,7 WGFZ-Anteil x 946,03 €/m²	= 166,95 €/m² Grundst.fl.
EG :	0,5/1,7 WGFZ-Anteil x 1360,00 €/m²	= 400,00 €/m² Grundst.fl.
Summe:	1,7	972,73 €/m² Grundst.fl.

rund = 970 €/m²

6 Benutzung der Bodenrichtwerte

6.1Bestimmung der maßgeblichen Grundstückseigenschaften

Soll der für ein bestimmtes Grundstück einschlägige Bodenrichtwert herangezogen werden, muss zunächst die **Lage** des Grundstücks möglichst genau festgestellt werden, um die maßgebliche Bodenrichtwertzone zu bestimmen (siehe Abschnitt 2.10). Sind nähere Einzelheiten über **Art und Maß** der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks bereits bekannt, kann der entsprechende Bodenrichtwert verwendet werden. Sofern die zulässige bauliche Ausnutzbarkeit (Art und Maß) des interessierenden Grundstücks noch nicht bekannt ist, muss diese Frage zunächst geklärt werden.

6.2 Umrechnung wegen der Art der Nutzung

Ist für die maßgebliche Art der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks kein Bodenrichtwert nach Abschnitt 4.1 unmittelbar anwendbar, muss zunächst ein nach Abschnitt 4.2 und 4.3 geeigneter Bodenrichtwert identifiziert werden und mit den dort angegebenen Umrechnungskoeffizienten auf die maßgebliche Art der Nutzung umgerechnet werden.

6.3 Umrechnung wegen der Intensität der Nutzung

Nachdem der einschlägige Bodenrichtwert und das maßgebliche Maß der baulichen Nutzung (Grundstücksgröße bzw. WGFZ) vorliegen, ist der Bodenrichtwert gemäß Abschnitt 5 auf die entsprechende Nutzungsintensität umzurechnen (siehe Beispiele unter 5.13).

6.4 Gemischte Nutzungen

Bei gemischten Nutzungen in Geschossbauweise wie Büro- und Geschäftshäusern oder Wohn- und Geschäftshäusern sind die Bodenrichtwerte für die einzelnen Nutzungen zunächst auf die Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) des Grundstücks umzurechnen und dann im Verhältnis der Geschossflächenanteile der Nutzungen zu mitteln (siehe oben Abschnitt 5.13 Beispiel 4). Wenn der so berechnete Wert unter dem Bodenrichtwert für Läden (LAD) liegt, ist der letztere anzusetzen.

6.5 Berücksichtigung besonderer objektbezogener Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Verkehrswertermittlung zu Abschlägen vom Bodenrichtwert führen können, sind insbesondere die Notwendigkeiten folgender Maßnahmen:

a. Abbruch baulicher Anlagen
b. Entsorgung belasteter Böden
c. Bodenaustausch (z.B. bei Torflinse)
d. Pfahlgründung, wenn nicht im BRW unterstellt (siehe oben unter 2.8)
e. Baugrubenverbau, wenn nicht im BRW unterstellt (siehe oben unter 2.8)
f. Herstellung von Erschließungsanlagen oder öffentlichen Einrichtungen aufgrund von Auflagen aus Bebauungsplänen, Städtebaulichen Verträgen usw.

g. Bauliche Sonderlösungen aufgrund ungünstigen Grundstückszuschnitts, unzureichender Erschließung oder Besonderheiten des Grundstücks (z.B. zweiter Rettungsweg, Gasdrainagen im Gebäude, bauliche Einschränkungen durch zu erhaltenden Baumbestand)
h. Verzicht auf Keller oder Stellplätze

Aufgrund der Normierung der Bodenrichtwertgrundstücke sind auch folgende Grundstücksmerkmale wertmindernd zu berücksichtigen, obwohl sie in der Bodenrichtwertzone eigentlich ortsüblich sind (lagetypischer grundstücksbedingter Sonderaufwand):

a. Bau- und Unterhaltungspflicht von Gewässerkanten (Spundwände, Kaimauern), Wasserhaltung gegen Oberflächengewässer
b. Hochwassergefährdete Lage
c. Mangelhafte Erschließungsanlagen (z.B. fehlendes Siel)
d. Pflicht zur Zahlung von Wegebaubeiträgen oder Sanierungs-Ausgleichsbeträgen
e. Hanglage (kann auch werterhöhend sein)

Dagegen wirken sich folgende Bedingungen regelmäßig nicht wertmindernd aus:

a. Kampmittelsondierung / Kampfmittelbeseitigung
b. Beweissicherung an Nachbargebäuden usw.
c. Rodungsarbeiten
d. Baumschutz
e. Wiederherstellung öffentlicher Flächen nach Inanspruchnahme für Baumaßnahme
f. übliche Auflagen aus Bebauungsplänen, Wettbewerben, Baugenehmigungsverfahren etc., z.B. Klinkerfassaden, Dachbegrünung, Bepflanzungsregelungen, Pflicht zur Regenwasserversickerung
g. freiwilliger Verzicht auf Keller oder Stellplätze
h. freiwillige Geländeaufhöhung
i. Denkmalschutz (Ausnahme: Bodendenkmal).

6.6 Bodenrichtwertauskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

In Zweifelsfällen empfiehlt sich eine telefonische Anfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Solche Zweifelsfälle sind z.B. gegeben,

1. wenn für die Zone, in der das Grundstück liegt, kein Bodenrichtwert 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 Wertrelevanter Geschossflächenzahl wesentlich vom Bodenrichtwertgrundstück 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
Neuenfelder Straße 19
21 109 Hamburg
Fax : 040 – 42 79 26 – 000
E-mail : gutachterausschuss@gv.hamburg.de

Tel. Auskunft : 09001 – 880 999 (0,24 €/min, 25 € pro Auskunft)
Auskunftszeiten : montags bis freitags 9 – 12 Uhr

Telefonische Bodenrichtwertauskünfte kosten 0,24 Euro/min (Zeittarif) und 25,- Euro pro Auskunft (Blocktarif, Stand 1.1.2019). Das Entgelt wird dabei über die Telefonrechnung abgerechnet. Die Geschäftsstelle erteilt auch schriftliche Bodenrichtwertauskünfte. Die Gebühr für einen mitgeteilten Bodenrichtwert beträgt 134,- Euro, jeder weitere Wert kostet 67,- Euro (Stand 1.1.2019). Gleichlautende Bodenrichtwertauskünfte können auch im Internet gegen eine Gebühr in Höhe von 16,- Euro unter www.ida-hamburg.de selbst erzeugt und heruntergeladen werden. Nach vorheriger Terminabsprache können Auskünfte auch persönlich eingeholt werden. Die Gebühr hierfür entspricht den schriftlichen Auskünften.

7 Wichtige Hinweise

7.1 Baurecht

Die Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit der Bodenrichtwertgrundstücke 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 Bezirksämter.

7.2 Verkehrswert

Die Bodenrichtwerte 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 Bodenrichtwertermittlung bereits berücksichtigten Umständen auch noch von anderen Einflüssen abhängt, können die Bodenrichtwerte 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. 5.3 angegebenen Anschrift gerichtet werden.

8 Änderungen gegenüber 2017

8.1 Es wurden Abschnittsüberschriften eingefügt (Inhalt, 2, 3, 6 und 7).

8.2 Neuer Abschnitt zur Umrechnung wegen unterschiedlicher Art der Nutzung (4, 6.2).

8.3 Umrechnungsfaktor für Hotels und Beherbergungsimmobilien (4.2).

8.4 Hinweise zur Ermittlung der Bodenrichtwerte (2.5, 2.6).

8.5 Hinweise zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (2.7, 2.8, 6.5).

8.6 Das Sanierungsgebiet St. Pauli S 5 (Wohlwillstr.) wurde abgeschlossen (Anlage 1).

8.7 Das Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S 5 (Große Bergstr.) wurde bis auf ein Restgrundstück abgeschlossen (Anlage 1).

8.8 Redaktionelle Anpassungen (2.4, 2.9, 2.13, 2.14, 3.3, 3.7, 4, 6.6, 7.1).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

Anlage 1: Liste der am 31.12.2018 laufenden Sanierungsgebiete

Gebiets-Kennung	Gebiets-Name	Festlegung (Inkraft-treten)	Aufhebung (Außerkraft-treten)
S16	Sanierungsgebiet St. Pauli-Nord S1 (Schilleroper)	03.04.1980	04.01.2014 tlw.
S27	Sanierungsgebiet Billstedt S3 (Mümmelmannsberg)	19.12.1991	
S30	Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S4 (Eifflerstr.)	16.08.1995	04.01.2014 tlw.
S35	Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S5 (Große Bergstr.)	23.07.2005	20.01.2018 tlw.
S36	Sanierungsgebiet Barmbek-Nord S1 (Fuhlsbüttler Str.)	23.07.2005	
S40	Sanierungsgebiet Billstedt-Zentrum	20.05.2017	

Anlage 2: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten je m² Grundstücksfläche von Ein-/Zweifamilienhausbauplätzen (siehe Abschnitt 4.1)

Grundstücksgröße (m²)	Umrechnungskoeffizient
150	1,65
160	1,62
170	1,60
180	1,57
190	1,55
200	1,53
210	1,51
220	1,49
230	1,47
240	1,46
250	1,44
260	1,43
270	1,41
280	1,40
290	1,39
300	1,37
310	1,36
320	1,35
330	1,34
340	1,33
350	1,32
360	1,31
370	1,30
380	1,29
390	1,28
400	1,27
410	1,27
420	1,26
430	1,25
440	1,24
450	1,23
460	1,23
470	1,22
480	1,21
490	1,21

Grundstücksgröße (m²)	Umrechnungskoeffizient
500	1,20
510	1,19
520	1,19
530	1,18
540	1,18
550	1,17
560	1,17
570	1,16
580	1,15
590	1,15
600	1,14
610	1,14
620	1,13
630	1,13
640	1,13
650	1,12
660	1,12
670	1,11
680	1,11
690	1,10
700	1,10
710	1,09
720	1,09
730	1,09
740	1,08
750	1,08
760	1,08
770	1,07
780	1,07
790	1,06
800	1,06
810	1,06
820	1,05
830	1,05
840	1,05
850	1,04
860	1,04
870	1,04
880	1,03
890	1,03

Grundstücksgröße (m²)	Umrechnungskoeffizient
900	1,03
910	1,03
920	1,02
930	1,02
940	1,02
950	1,01
960	1,01
970	1,01
980	1,01
990	1,00
1.000	1,000
1.100	0,975
1.200	0,953
1.300	0,933
1.400	0,915
1.500	0,898
1.600	0,883
1.700	0,869
1.800	0,856
1.900	0,844
2.000	0,833
2.500	0,785
3.000	0,748
3.500	0,718
4.000	0,694
4.500	0,672
5.000	0,654

freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	1,00
dito auf Pfeifenstielgrundstück	0,93
dito auf Eckgrundstück	1,04
Doppelhaus	1,07
Doppelhaushälfte	0,95
Endreihenhaus, Endkettenhaus	0,99
Mittelreihenhaus, Mittelkettenhaus	0,99
Gartenhofhaus	0,99
EFH in geschlossener Bauweise	0,99

Anlage 3: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten je m² Grundstücksfläche im Geschossbau (siehe Abschnitte 4.3 - 4.5)

Wertbestimmende Geschossflächenzahl (WGFZ)	Umrechnungskoeffizient MFH	GH	BH
0,2	0,359	0,5	0,470
0,3	0,359	0,5	0,470
0,4	0,459	0,5	0,470
0,5	0,555	0,5	0,565
0,6	0,648	0,6	0,657
0,7	0,738	0,7	0,745
0,8	0,827	0,8	0,832
0,9	0,914	0,9	0,917
1,0	1,000	1,000	1,000
1,1	1,08	1,1	1,08
1,2	1,17	1,2	1,16
1,3	1,25	1,3	1,24
1,4	1,33	1,4	1,32
1,5	1,41	1,5	1,40
1,6	1,49	1,6	1,47
1,7	1,57	1,7	1,55
1,8	1,65	1,8	1,62
1,9	1,73	1,9	1,70
2,0	1,80	2,0	1,77
2,1	1,88	2,1	1,84
2,2	1,96	2,2	1,92
2,3	2,03	2,3	1,99
2,4	2,11	2,4	2,06
2,5	2,18	2,5	2,13
2,6	2,25	2,6	2,20
2,7	2,33	2,7	2,27
2,8	2,40	2,8	2,34
2,9	2,47	2,9	2,40
3,0	2,55	3,0	2,47
3,5	2,90	3,5	2,81
4,0	3,25	4,0	3,13
4,5	3,59	4,5	3,45
5,0	3,93	5,0	3,77
5,5	4,26	5,5	4,07
6,0	4,59	6,0	4,38
6,5	4,91	6,5	4,67

Anlage 4: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten je m² Grundstücksfläche von land- und forstwirtschaftlichen Flächen (siehe Abschnitte 4.6 - 4.9)

Grundstücksgröße (m²)	Umrechnungskoeffizient			
	Erwerbs-garten-Anbaufläche	Acker	Grünland	Forst-wirtsch. Fläche
500	1,10	1,08	1,04	1,11
600	1,07	1,06	1,03	1,08
700	1,05	1,04	1,02	1,05
800	1,03	1,02	1,01	1,03
900	1,01	1,01	1,01	1,02
1.000	1,00	1,00	1,00	1,00
1.100	0,99	0,99	0,99	0,99
1.200	0,98	0,98	0,99	0,97
1.300	0,96	0,97	0,98	0,96
1.400	0,95	0,96	0,98	0,95
1.500	0,95	0,96	0,97	0,94
1.600	0,94	0,95	0,97	0,93
1.700	0,93	0,94	0,97	0,93
1.800	0,92	0,94	0,96	0,92
1.900	0,92	0,93	0,96	0,91
2.000	0,91	0,93	0,96	0,90
2.500	0,88	0,90	0,94	0,88
3.000	0,86	0,89	0,93	0,85
3.500	0,84	0,87	0,92	0,83
4.000	0,83	0,86	0,92	0,82
5.000	0,80	0,84	0,90	0,79
6.000	0,78	0,82	0,89	0,77
7.000	0,77	0,81	0,88	0,75
8.000	0,75	0,79	0,88	0,74
9.000	0,74	0,78	0,87	0,73
10.000	0,73	0,78	0,86	0,72
11.000	0,72	0,77	0,86	0,71
12.000	0,71	0,76	0,85	0,70
13.000	0,70	0,75	0,85	0,69
14.000	0,70	0,75	0,85	0,68
15.000	0,69	0,74	0,84	0,68
20.000	0,66	0,72	0,83	0,65
30.000	0,63	0,69	0,81	0,61
40.000	0,60	0,67	0,79	0,59
50.000	0,58	0,65	0,78	0,57
60.000	0,57	0,64	0,77	0,55
70.000	0,56	0,63	0,76	0,54
80.000	0,55	0,62	0,76	0,53