



**Bodenrichtwertkarte**  
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover

**Rechtsgrundlage**  
§§ 192-196 Baugesetzbuch (BauGB) und § 21 Niedersächsische  
Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB)

**Sonderkarte Sanierungsgebiet**  
"Zentrum Isernhagen"

über Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB

Die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte  
sind entsprechend der Definition in § 154 Abs. 2 BauGB als

**Anfangswert**

ermittelt.

Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für ein Grundstück  
(Richtwertgrundstück) ergeben würde, wenn die Sanierung weder  
beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

**Stichtag 11.11.2016**

**Beschluss**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover hat  
in seiner Sitzung am 11.11.2016 die in dieser Bodenrichtwertkarte  
angegebenen Bodenrichtwerte beschlossen.

**gez. Wolters**

Vorsitzendes Mitglied

**gez. Hippchen**

ehrenamtliches Mitglied

**gez. Meszkat**

ehrenamtliches Mitglied

**gez. Ziegenbein**

ehrenamtliches Mitglied

**gez. Kretlow**

ehrenamtliches Mitglied

**Erläuterungen:**

**Bodenrichtwerte**

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von  
Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Wert- und Nutzungsverhältnisse vorliegen.  
Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten  
Zustandsmerkmalen (Richtwertgrundstück).  
Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den  
wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß  
der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel  
entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

**Schreibweise**

Die Bodenrichtwerte für Bauland werden in der Form

Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
weitere Zustandsmerkmale des Richtwertgrundstücks

angegeben, z.B.

160	180	160	95
W MFH WGfZ 1,0	W EFH f500	MI	MK

**Angaben im Zähler**

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land, bei dem für vorhandene Anlagen  
Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Abs. 2 BauGB und Abgaben nach dem Nds. Kommunal-  
abgabengesetz nicht mehr erhoben werden.

**Angaben im Nenner**

Die folgenden Buchstaben bezeichnen die Art der baulichen Nutzung:  
**W** = Wohnbaufläche **M** = gemischte Bauflächen **MI** = Mischgebiet  
**MK** = Kerngebiet **EFH** = Ein- und Zweifamilienhäuser  
**MFH** = Mehrfamilienhäuser **WGfZ** = wertrelevante Geschossflächenzahl

- Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch die wertrelevante Geschossflächenzahl,  
z.B. WGfZ 0,4 -> wertrelevante Geschossfläche = 40% der Grundstücksfläche.
- Die Ausmaße des Richtwertgrundstücks werden beschrieben durch die Grundstücksfläche  
(drei- oder vierstellige Zahl), z.B. f500 = 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Die vorstehend genannten Zustandsmerkmale sind in der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition  
nur enthalten, wenn sie sich als wertrelevant erwiesen haben.

Ausgefertigt am 14.11.2016  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte Hameln-Hannover

*Schnittger*  
Schnittger