

# Bodenrichtwerte 2022

gemäß § 196 Baugesetzbuch

zum Stichtag

01.01.2022



## Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

35037 Marburg, Robert-Koch-Straße 17

Telefon: 06421 3873-3330

Telefax: 0611 327605737

E-Mail: [GS-GAA-AfB-MR@hvbh.hessen.de](mailto:GS-GAA-AfB-MR@hvbh.hessen.de)

## 1. Vorbemerkungen

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist Aufgabe der Gutachterausschüsse. Rechtsgrundlage für die Bildung und das Tätigwerden von Gutachterausschüssen ist das Baugesetzbuch (§§ 192 ff BauGB).

Der Gutachterausschuss führt eine automatisierte Kaufpreissammlung. Jeder Kaufvertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt (auch im Wege des Tausches) zu übertragen, wird von der beurkundenden Stelle (z.B. Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss übersandt.

Aufgrund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

Die Bodenrichtwerte sollen zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beitragen. Sie dienen auch der Verkehrswertermittlung und der steuerlichen Bewertung.

Letzter Wertermittlungstichtag ist der **01.01.2022**.

Die vorliegende Dokumentation stellt die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Gießen, Marburg-Biedenkopf und des Lahn-Dill-Kreises dar.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist beim Amt für Bodenmanagement Marburg eingerichtet.

### **Amt für Bodenmanagement Marburg**

**- Geschäftsstelle Gutachterausschuss -  
Robert-Koch-Straße 17  
35037 Marburg**

Telefon 06421 3873 3330

Telefax 0611 327605737

E-Mail GS-GAA-AfB-MR@hvbhg.hessen.de

Die Bodenrichtwerte wurden in mehreren Sitzungen beschlossen.

Beteiligte Mitglieder des Gutachterausschusses:

Vorsitzendes Mitglied:	Ltd. Vermessungsdirektorin Dipl.-Ing. Stefanie Flecke
Stellvertretende Mitglieder:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Lothar Dude-Georg Dipl.-Ing. Wolfgang Hohler, Zert. SV Jürgen Horny Ltd. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. a.D. Gerhard Lips
Mitglieder Finanzbehörde:	Jürgen Blecher, Wolfgang Fried, Saskia Glodek, Klaus Krein, Linda Sue Reineck, Andreas Schindler
Weitere Mitglieder:	Steffen Breitbarth, Katharina Eisele, Otfried Engelbach, Silke Fiedler, Elisabeth Griebel, Volker Herche, Harald Höchst, Elke Högy, Klaus Mehte, Karen Mittermaier, Peter Moos, Matthias Müller, Stefanie Muskau, Roland Ott, Petra Pfau, Robert Puth, Tobias Rhiel, Walter Ruth, Bettina Schaaf, Manfred Schieche, Björn Tropp, Ralf Ufer, Stefan Weber, Willi Wege, Hans-Jürgen Weigel

## 2. Erläuterungen

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Örtlich zusammenhängende Bereiche, für die ein Bodenrichtwert abgeleitet ist, werden in Richtwertzonen zusammengefasst. Die genaue Abgrenzung der Richtwertzonen ist aus BORIS-Hessen ([www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de)) ersichtlich.

Der Bodenrichtwert einer Zone bezieht sich auf ein durchschnittliches Grundstück innerhalb dieser Zone. Dieses durchschnittliche Referenzgrundstück wird auch als "Richtwertgrundstück" bezeichnet.

In bebauten Gebieten werden die Richtwerte so ermittelt, wie sie sich ergeben würden, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Alle Richtwerte sind mit ihren wertbestimmenden Merkmalen in nachfolgender Liste dargestellt.

Die Liste ist wie folgt gegliedert:

Spalte 1 **Stadt, Gemeinde**

Spalte 2 **Stadtteil, Ortsteil**

Spalte 3 **Nummer der Richtwertzone**

Spalte 4 **repräsentative Lageangaben mit Bezeichnung (Straße, Gebiet)**

Spalte 5 **Wertung der Lage** im Hinblick auf die richtwertbezogene Nutzung, bei Landwirtschaftsflächen ist die Endwertzahl der amtlichen Bodenschätzung (in Klammern) angegeben

Spalte 6 **Art der Nutzung / des Gebiets worauf sich der Richtwert bezieht**

**W Wohnbaufläche**  
WA Allgemeines Wohngebiet  
WR Reines Wohngebiet  
WS Kleinsiedlungsgebiet  
WB Besonderes Wohngebiet

**M gemischte Baufläche**  
MD Dorfgebiet  
MI Mischgebiet  
MK Kerngebiet

**G gewerbliche Baufläche**  
GE Gewerbegebiet  
GI Industriegebiet

**S Sonderbaufläche**  
SO Sonstige Sondergebiete  
SE Sondergebiet für Erholung  
GB Baufläche für den Gemeinbedarf

Ergänzungen zur Art der baulichen Nutzung sind ggf. in Spalte 7 vermerkt.

**LW** Landwirtschaftliche Fläche  
A Ackerland  
GR Grünland

**F** Forstwirtschaftliche Fläche, Waldbodenwert (ohne Wertansatz für Aufwuchs/Bestockung)

Spalte 6 **Sonstige Flächen**

AB STN	Steinbruch
CA	Campingplatz
FGA	Freizeitgartenfläche
FH	Friedhof
GF	Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
KGA	Kleingartenfläche
PG	Private Grünfläche
SG	Sonstige private Flächen
SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark u.a.)
SPO	Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Reithalle, Golfplatz, Schießanlage u.a.)

Spalte 7 **Ergänzungen zur Art der baulichen Nutzung**

ASB	Außenbereich
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BH	Bürohäuser
BI	Bildungseinrichtungen
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
EKZ	Einkaufszentrum
FEH	Ferienhäuser
FZT	Freizeit und Touristik
GAR	Parkhaus, Garage, Stellplatz
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
LAD	Läden (eingeschossig)
MED	Gesundheitseinrichtungen
MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
MIL	Militär
MFH	Mehrfamilienhäuser
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
WO	Wochenendhäuser

Spalte 8 **GFZ** **Geschossflächenzahl / WGFZ wertrelevante Geschosflächenzahl** (GFZ und / oder WGFZ)

**Die planungsrechtlich zulässige GFZ ist in jedem Fall bei der Gemeinde zu erfragen.**

Die Richtwert-GFZ kann von der planungsrechtlichen GFZ abweichen. In der Wertermittlung kommt es vor allem auf die "wertrelevante" GFZ an. Das bedeutet: In wie weit beeinflusst das Maß der baulichen Nutzung den Kaufpreis?

Im Bereich der Stadt Wetzlar und im übrigen Gebiet des Lahn-Dill-Kreises wird grundsätzlich nur eine wertrelevante GFZ (WGFZ) angegeben.

Im Bereich des Landkreises Marburg-Biedenkopf wird die planungsrechtliche GFZ als WGFZ dargestellt. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob die WGFZ der GFZ entspricht.

Die Auswirkungen von GFZ-Abweichungen auf den Bodenwert sind in den einzelnen Teilmärkten sehr unterschiedlich.

Beim Wohnbauland für den individuellen Einfamilienhausbau ist der GFZ-Einfluss nach bisherigen Erfahrungen am schwächsten ausgeprägt.

Bei mehrgeschossigen Geschäftsgrundstücken im Bereich der Innenstädte ist der GFZ-Einfluss am stärksten ausgeprägt.

Zur Berücksichtigung des Werteeinflusses wenden die Gutachterausschüsse die auf Seite 6 abgedruckten Umrechnungskoeffizienten an.

Spalte 9 **VG** **Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstücks**

Spalte 10 **Bw** **Bauweise (o = offen, g = geschlossen, a = abweichend, -- = ohne Festlegung)**

Spalte 11 **Fläche des Richtwertgrundstücks in m<sup>2</sup>**

Spalte 12 **E/B/V** **Entwicklungszustand / Beitragszustand / Verfahrensstand**

- B** Baureifes Land
- R** Rohbauland
- E** Bauerwartungsland (i.d.R. erschließungsflächenbeitragspflichtig)

**Abgabenrechtlicher Zustand gem. § 6 ImmoWertV (Beitragszustand)**

- ebf** erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags**frei** und abgaben**pflichtig** nach Kommunalabgabengesetz (KAG)
- Der Werteinfluss von Beiträgen und Abgaben auf den Bodenrichtwert ist am Marktverhalten zu orientieren.  
Die Bodenrichtwerte enthalten somit den marktgerechten Wertanteil für ...  
... die gebietsdienlichen Erschließungsanlagen gem. § 127 BauGB  
... die Kostenerstattungsbeträge gem. § 135a BauGB  
... die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen für Wasser und Abwasser bis zur Grundstücksgrenze (nur Grundstücksanschluss, nicht Hausanschluss)  
Im Bodenrichtwert sind nicht enthalten die Folgemaßnahmen, die eine erneute Abgabepflicht nach KAG begründen.
- LF** Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- SF** Sonstige Flächen
- EU** Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (gem. § 154 BauGB)
- EB** Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (gem. § 154 BauGB)
- SU** Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (gem. § 154 BauGB)
- SB** Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (gem. § 154 BauGB)

Spalte 13 **ff** **Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> zum 1. Januar der Jahre 2022, 2020, 2018, 2016, 2014**

**Abweichungen** eines Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße u. dgl. - bewirken in der Regel auch eine entsprechende Abweichung des Verkehrswertes des Grundstücks gegenüber dem Richtwert. Bei Bedarf kann in einem solchen Fall auch ein Gutachten des Gutachterausschusses beantragt werden.

Für Baulandgrundstücke können bezüglich der **Abweichungen in Flächengröße und dem Maß der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück** die auf Seite 6 abgedruckten Empfehlungen gegeben werden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich **altlastenfrei** ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des **Denkmalschutzes** (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

**Ansprüche** gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

## Hinweise und Empfehlungen zur Umrechnung von Bodenwerten bei unterschiedlichen Flächengrößen und Geschossflächenzahlen

Für die Berücksichtigung von Abweichungen der Geschossflächenzahlen bzw. der Flächengrößen beim Bodenwert von Vergleichsgrundstücken wurden in den Immobilienmarktberichten 2010 bis 2016 Tabellen mit regional anwendbaren Umrechnungskoeffizienten angeboten.

Am 11.04.2014 hatte das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit die Vergleichsrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014 veröffentlicht (BANZ AT 11.04.2014 B3).

Diese Richtlinie gibt unter Nr. 4.3 Hinweise zur sachgemäßen Anpassung von abweichenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Sie enthält in der Anlage 1 eine Tabelle zur Anpassung des Bodenwerts von Mehrfamilienhäusern bei abweichenden Geschossflächenzahlen und in der Anlage 2 eine Tabelle für abweichende Grundstücksgrößen bei Ein-/Zweifamilienhäusern.

Die Tabellenwerte der Anlage 1 und 2 der VW-RL haben eine sehr hohe Übereinstimmung mit den vormals empfohlenen regionalen Umrechnungskoeffizienten. Zudem beruhen sie auf einer umfangreichen bundesweiten Erhebung. Sowohl wegen der besseren Datengrundlage als auch der nachweislich hohen Übereinstimmung mit den vormals angewandten Umrechnungskoeffizienten wird auf die Tabellen der VW-RL einschließlich der zugehörigen Hinweise verwiesen.

Die in der Vergleichsrichtlinie dargestellten Umrechnungskoeffizienten werden im Entwurf der ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA vom 22.12.2021 unverändert ausgewiesen.

Für den Bereich des o.g. Gutachterausschusses werden die Tabellen nachfolgend auszugsweise (Auszug aus dem Entwurf der ImmoWertV-A) abgedruckt:

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken

Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken

Umrechnungs- koeffizienten	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>							
	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200
	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96

# Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB

Stadt	Stadtteil	Zone	Lage	Nutzung, Bauweise				Fläche	Zustand	Bodenrichtwerte zum 1. Januar					
Gemeinde	Ortsteil	Nr.	Lageangabe	Wertung	Art	Zusatz	GFZ WGfZ	VG Bw	m²	E/B/V	2022	2020	2018	2016	2014
Dautphetal	Dautphe	110	Gülchackerstraße	gut	W		0,6	I-II o	900	B/ebf	65	60	55	55	55
Dautphetal	Dautphe	111	Am Berg	gut	W		0,6	I-II o	700	B/ebf	65	60	55	55	55
Dautphetal	Dautphe	112	Rutwinstraße	gut	W		0,6	I-II o	700	B/ebf	60	55	50	50	50
Dautphetal	Dautphe	113	Hauptstraße / Breitackerstraße	gut	W		0,6	I-II o	600	B/ebf	60	55	50	50	50
Dautphetal	Dautphe	114	Im Köllgraben	gut	W		0,6	I-II o	800	B/ebf	60	55	50	50	50
Dautphetal	Dautphe	115	Friedensdorfer Straße	mittel	W		0,6	I-II o	1.000	B/ebf	55	48	44	44	44
Dautphetal	Dautphe	116	Hüttenstraße	mäßig	W		0,6	I-II o	500	B/ebf	36	34	32	32	32
Dautphetal	Dautphe	119	Corbachstraße		WA					R	13	12	12	10	
Dautphetal	Dautphe	210	Lindenstraße / Mittelstraße	mittel-gut	M		0,6	I-II o	800	B/ebf	55	50	48	48	48
Dautphetal	Dautphe	211	Hauptstraße / Hofstraße	mittel	M		0,8	I-II o	900	B/ebf	48	44	42	42	44
Dautphetal	Dautphe	212	Gladenbacher Straße	mittel	M		0,6	I-II o	700	B/ebf	50	46	44	44	44
Dautphetal	Dautphe	213	Wilhelmshütter- / Gladenbacher Straße	mäßig- mittel	M		0,6	I-II o	1.000	B/ebf	44	40	38	38	38
Dautphetal	Dautphe	216	Pützwiese	mittel	MI				1.200	B/ebf	40	36	36		
Dautphetal	Dautphe	217	Marburger Straße	mittel	MI		1,2	II-III		B/ebf	40				
Dautphetal	Dautphe	310	Industriestraße / Zum Sportplatz	gut	G		1,2	II o	5.000	B/ebf	46	44	40	40	40
Dautphetal	Dautphe	311	Marburger Straße	gut	G		1,2	II o	5.000	B/ebf	32	30	30	30	30
Dautphetal	Dautphe	312	Jungstraße	gut	G		1,2	II o	5.000	B/ebf	32	30	30	30	30
Dautphetal	Dautphe	410	Gladenbacher Straße	gut	SO	LAD	1,0	I-II o	5.000	B/ebf	105	100	100	100	100
Dautphetal	Dautphe	610	Hinterlandhalle		SO	MES			10.000	B/ebf	22	20	20	20	20
Dautphetal	Dautphe	620	Altenheim		SO		1,2	II o	5.000	B/ebf	48	46	44	44	44
Dautphetal	Dautphe	630	Behindertenwerkstätte		SO	BI	1,4	II o	5.000	B/ebf	48	46	44	44	44
Dautphetal	Dautphe	50	Sportplatz, Auf dem Hügelchen, Auf der Städe, Auf dem Güntersberg		SG					SF	4,50	4,00	4,00	4,00	
Dautphetal	Dautphe	51	Unter der Städe		SG					SF	3,50	3,00	3,00	3,00	
Dautphetal	Dautphe	52	Auf der Lahnhute, in der Lahnhute		SG					SF	3,50	3,00	3,00		
Dautphetal	Dautphe	53	Groschenbette, Straßacker		PG					SF	4,50	4,00	4,00		
Dautphetal	Dautphe	2000	Feldlage	mittel (35)	LW				10.000	LF	0,95	0,95	0,90	0,90	0,90
Dautphetal	Dautphe	2010	Feldlage	mittel (35)	LW				10.000	LF	0,95	0,95	0,90	0,90	0,90
Dautphetal	Dautphe	2020	Feldlage	mittel (35)	LW				10.000	LF	0,95	0,95	0,90	0,90	0,90
Dautphetal	Dautphe	2100	Waldboden ohne Bestockung	mittel	F					LF	0,50	0,45			
Dautphetal	Dautphe	2110	Waldboden ohne Bestockung	mittel	F					LF	0,50	0,45			
Dautphetal	Dautphe	2120	Waldboden ohne Bestockung	mittel	F					LF	0,50	0,45			
Dautphetal	Allendorf	110	Im Lehmacker / Im Bronkel	mittel	W		0,6	I-II o	800	B/ebf	44	40	38	38	38
Dautphetal	Allendorf	111	Münchackerstraße	mittel	W		0,6	I-II o	700	B/ebf	42	38	36	36	36
Dautphetal	Allendorf	211	Hohenfelsstraße	mäßig- mittel	M		0,8	I-II	700	B/ebf	38	34	30	30	30
Dautphetal	Allendorf	212	Hambachstraße (West)	mäßig- mittel	M		0,8	II o	5.000	B/ebf	28	25	25	25	25
Dautphetal	Allendorf	213	Hambachstraße (Mitte)	mäßig- mittel	M					B/ebf	40	36	7,00		
Dautphetal	Allendorf	310	Schwarzackerstraße / Hambachstraße	mittel	G		1,4	II o	3.000	B/ebf	24	22	22	22	22
Dautphetal	Allendorf	311	Hambachstraße, Kreuzenbirken	mittel	GE		0,6	I		B/ebf	24	22	22	22	
Dautphetal	Allendorf	2000	Feldlage	mittel (34)	LW				10.000	LF	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95
Dautphetal	Allendorf	2100	Waldboden ohne Bestockung	mittel	F					LF	0,50	0,45			
Dautphetal	Buchenau	109	Hinterm Stöffel	gut	WA		0,6	I o	700	B/ebf	70	65	65	65	
Dautphetal	Buchenau	110	Spechtstraße	mittel	W		0,6	I-II o	700	B/ebf	60	55	50	50	50
Dautphetal	Buchenau	111	Im Katzenbachtal	mittel	W		0,6	I-II o	500	B/ebf	60	55	50	50	50
Dautphetal	Buchenau	112	Finkenstraße	mittel	W		0,6	I-II o	700	B/ebf	55	50	48	46	46
Dautphetal	Buchenau	113	Uhlenhorst	mittel	W		1,1	IV o	2.500	B/ebf	55	50	48	46	46

# Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB

Stadt	Stadtteil	Zone	Lage	Nutzung, Bauweise				Fläche	Zustand	Bodenrichtwerte zum 1. Januar						
Gemeinde	Ortsteil	Nr.	Lageangabe	Wertung	Art	Zusatz	GFZ WGfZ	VG Bw	m²	E/B/V	2022	2020	2018	2016	2014	
Dautphetal	Buchenau	114	Im Lachegarten	mittel	W		0,6	I-II	o	900	B/ebf	55	50	48	46	46
Dautphetal	Buchenau	115	Vor dem Bundeberg	mäßig-mittel	W		0,6	I-II	o	600	B/ebf	50	46	42	40	40
Dautphetal	Buchenau	116	Vor dem Stöffel	mäßig-mittel	W		0,6	I-II	o	600	B/ebf	50	46	42	40	40
Dautphetal	Buchenau	117	Am Burgberg / Elmshäuser Straße	mäßig	W		0,6	I-II	o	700	B/ebf	46	42	38	36	36
Dautphetal	Buchenau	118	Lutherberg / Lachegarten		W						E	20	20	12		
Dautphetal	Buchenau	119	In der Au	mäßig	W					500	B/ebf	44	40	36	34	34
Dautphetal	Buchenau	210	Diakonissenstraße	mäßig-mittel	M		0,6	I-II	o	600	B/ebf	50	46	42	40	40
Dautphetal	Buchenau	211	In der Au	mäßig	M		0,6	I-II	o	600	B/ebf	42	38	34	32	32
Dautphetal	Buchenau	212	Alte Landstraße	mäßig	M		0,8	I-II		600	B/ebf	42	38	36	34	34
Dautphetal	Buchenau	214	Carlshütte	mäßig	M		0,7	II	o	1.500	B/ebf	28	26	26	26	26
Dautphetal	Buchenau	310	Neue Landstraße	gut	G		0,8	II		2.000	B/ebf	32	30	30	30	30
Dautphetal	Buchenau	311	südöstl. - Am Seerain	gut	G		2,0	III	g	10.000	B/ebf	32	30	30	30	30
Dautphetal	Buchenau	312	Carlshütte	mittel	G		1,6	III		5.000	B/ebf	26	24	24	24	24
Dautphetal	Buchenau	314	Am Burgberg	mäßig	G					5.000	B/ebf	19	18	18	18	18
Dautphetal	Buchenau	410	Sondergebiet Landschaftsbau		SO	ASB					B/ebf	22	20			
Dautphetal	Buchenau	640	Schule, Bürgerhaus		GB						B/ebf	22	20	20	20	20
Dautphetal	Buchenau	2000	Feldlage	mittel (35)	LW					10.000	LF	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00
Dautphetal	Buchenau	2100	Waldboden ohne Bestockung	mittel	F						LF	0,50	0,45			
Dautphetal	<b>Damshausen</b>	109	Auf der oberen Hecke	mäßig	WA		0,7	II	o	900	B/ebf	40	36	34	34	34
Dautphetal	Damshausen	110	Auf der oberen Hecke	mäßig	W		0,6	I-II	o	900	B/ebf	40	36	34	34	34
Dautphetal	Damshausen	210	Ortsstraße	mäßig	M		0,8	I-II		1.200	B/ebf	36	32	30	30	30
Dautphetal	Damshausen	2000	Feldlage	mittel (34)	LW					10.000	LF	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Dautphetal	Damshausen	2100	Waldboden ohne Bestockung	mittel	F						LF	0,50	0,45			
Dautphetal	<b>Elmshausen</b>	110	Rosenstraße	mäßig-mittel	W		0,6	I-II	o	700	B/ebf	48	44	40	40	40
Dautphetal	Elmshausen	111	Am Pitzacker / K 22 / In der Eisenstücke	mittel	W		0,5	I-II	o	500	B/ebf	50	46	44	44	44
Dautphetal	Elmshausen	210	Buchener Straße	mäßig-mittel	M		0,8	I-II		700	B/ebf	40	36	34	34	34
Dautphetal	Elmshausen	310	Am Roßberg	mittel	G					5.000	B/ebf	22	20	20	20	20
Dautphetal	Elmshausen	2000	Feldlage	mittel (47)	LW					10.000	LF	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Dautphetal	Elmshausen	2100	Waldboden ohne Bestockung	mittel	F						LF	0,50	0,45			
Dautphetal	<b>Friedensdorf</b>	110	In der Lehmkaute	mittel	W		0,6	I-II	o	700	B/ebf	55	50	48	46	46
Dautphetal	Friedensdorf	111	Unterer Dornbusch	mittel	W		0,6	I-II	o	600	B/ebf	55	50	48	46	46
Dautphetal	Friedensdorf	112	Hornbergstraße	mittel	W		0,6	I-II	o	900	B/ebf	55	48	44	42	42
Dautphetal	Friedensdorf	113	Im Grün	mittel	W		0,6	I-II	o	800	B/ebf	55	48	44	42	42
Dautphetal	Friedensdorf	208	Friedensdorfer Straße	mäßig	MI		1,0	I	o	1.200	B/ebf	50	46	44		
Dautphetal	Friedensdorf	209	Corbachstraße	mäßig	MI		1,2				B/ebf	38	36	34	32	16
Dautphetal	Friedensdorf	210	Ludwigstraße	mittel	M		0,6	I-II	o	600	B/ebf	50	48	46	44	44
Dautphetal	Friedensdorf	211	Galgenbergstraße / Am Forstweg	mittel	M		0,6	I-II	o	900	B/ebf	48	44	42	40	40
Dautphetal	Friedensdorf	213	Bahnhofstraße	mäßig	M		0,8	I-II		800	B/ebf	42	38	34	32	34
Dautphetal	Friedensdorf	214	Hornweg	mäßig	M		0,6	I-II	o	800	B/ebf	42	38	36	34	34
Dautphetal	Friedensdorf	310	Lahnstraße	gut	G		2,0	III		5.000	B/ebf	28	26	25	25	25
Dautphetal	Friedensdorf	311	Wilhelmshütter Straße	gut	G					5.000	B/ebf	28	26	26	26	26
Dautphetal	Friedensdorf	315	Hornweg / Auf dem Högern	gut	GE					5.000	B/ebf	28	26	26	26	26
Dautphetal	Friedensdorf	316	Pützwiese	mittel	GE		1,2	II		2.500	B/ebf	28	30	30		
Dautphetal	Friedensdorf	610	Burgbergschule u. MPS		SO	BI					B/ebf	22	20	20	20	20
Dautphetal	Friedensdorf	51	Im Lohe		PG						SF	4,50	4,00	4,00		



# Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB

Stadt	Stadtteil	Zone	Lage	Nutzung, Bauweise				Fläche	Zustand	Bodenrichtwerte zum 1. Januar					
Gemeinde	Ortsteil	Nr.	Lageangabe	Wertung	Art	Zusatz	GFZ WGfZ	VG Bw	m²	E/B/V	2022	2020	2018	2016	2014
Dautphetal	Friedensdorf	2000	Feldlage	mittel (41)	LW				10.000	LF	1,10	1,10	1,10	1,15	1,20
Dautphetal	Friedensdorf	2100	Waldboden ohne Bestockung	mittel	F					LF	0,50	0,45			
Dautphetal	Herzhausen	110	Forsthausstraße	mittel	W		0,6	I-II o	900	B/ebf	46	42	40	40	40
Dautphetal	Herzhausen	111	Am Erbrain	mäßig	W		0,6	I-II o	900	B/ebf	40	36	34	34	34
Dautphetal	Herzhausen	210	Herzhäuser Straße	mäßig	M		0,8	I-II	1.500	B/ebf	36	32	30	30	30
Dautphetal	Herzhausen	2000	Feldlage	mittel (36)	LW				10.000	LF	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Dautphetal	Herzhausen	2100	Waldboden ohne Bestockung	mittel	F					LF	0,50	0,45			
Dautphetal	Holzhausen	110	Parkstraße	mittel	W		0,6	I-II o	700	B/ebf	55	50	44	42	46
Dautphetal	Holzhausen	111	Im Höfengarten	mittel	W		0,6	I-II o	800	B/ebf	55	50	48	46	46
Dautphetal	Holzhausen	112	Weierstraße	mittel	W		0,6	I-II o	600	B/ebf	55	50	48	46	46
Dautphetal	Holzhausen	113	Herrnwaldstraße	mittel	W		0,6	I-II o	900	B/ebf	55	50	50	48	46
Dautphetal	Holzhausen	114	Silberhute	mittel	W		0,6	I-II o	700	B/ebf	50	48	44	42	42
Dautphetal	Holzhausen	115	Auf dem Keller	mäßig	W		0,3	I o	300	B/ebf	44	40	36	34	34
Dautphetal	Holzhausen	116	Im Fallwasser	mäßig	WR				500	B/ebf	38	34	32	30	30
Dautphetal	Holzhausen	210	Buchholzstr. / Hinterlandstr.	mittel	M		0,6	I-II o	800	B/ebf	50	46	44	42	40
Dautphetal	Holzhausen	211	Am Schwimmbad	mäßig-mittel	M		0,6	I-II o	400	B/ebf	50	46	42	40	40
Dautphetal	Holzhausen	212	Hinterlandstraße	mäßig-mittel	M		0,8	I-II	600	B/ebf	50	46	42	40	40
Dautphetal	Holzhausen	213	Steilweg	mäßig	M		0,6	I-II g	700	B/ebf	46	42	38	36	36
Dautphetal	Holzhausen	214	Gasserstraße / Talstraße	mäßig	M		0,6	I-II o	1.000	B/ebf	46	42	38	36	36
Dautphetal	Holzhausen	310	Auf der Mühle	gut	G				1.800	B/ebf	32	30	30	30	30
Dautphetal	Holzhausen	50	Martin-Luther-Straße		PG					SF	3,50	3,00	3,00		
Dautphetal	Holzhausen	2000	Feldlage	mittel (37)	LW				10.000	LF	1,00	1,00	1,00	0,90	0,85
Dautphetal	Holzhausen	2100	Waldboden ohne Bestockung	mittel	F					LF	0,50	0,45			
Dautphetal	Hommertshausen	110	Hardtbergstraße	mittel	W		0,6	I-II o	700	B/ebf	46	42	40	38	38
Dautphetal	Hommertshausen	111	In der Aue	mäßig-mittel	W		0,6	I-II o	1.200	B/ebf	40	36	34	32	32
Dautphetal	Hommertshausen	112	Zum Kap	mäßig-mittel	W				700	B/ebf	40	36	34	32	32
Dautphetal	Hommertshausen	210	Schelde-Lahn-Straße	mäßig	M		0,8	I-II	800	B/ebf	36	32	30	28	30
Dautphetal	Hommertshausen	212	Silbergasse 7	mäßig	M				900	B/ebf	34	30	28	26	26
Dautphetal	Hommertshausen	310	Schelde-Lahn-Straße	mäßig	G				1.400	B/ebf	30	28	28	28	28
Dautphetal	Hommertshausen	610	Naturschule Camp Lachenwald		SO	FZT				B/ebf	10	10	10		
Dautphetal	Hommertshausen	2000	Feldlage	mittel (36)	LW				10.000	LF	0,90	0,75	0,75	0,65	0,65
Dautphetal	Hommertshausen	2100	Waldboden ohne Bestockung	mittel	F					LF	0,50	0,45			
Dautphetal	Mornshausen	110	Am Hohenroth	mittel	W		0,6	I-II o	800	B/ebf	44	40	38	36	36
Dautphetal	Mornshausen	111	Im Tal	mittel	W		0,6	I-II o	900	B/ebf	46	42	40	38	38
Dautphetal	Mornshausen	112	Tannenweg	mäßig-mittel	W				800	B/ebf	40	38	36	34	34
Dautphetal	Mornshausen	113	Ameloser Straße	mäßig-mittel	W		0,6	I-II o	1.000	B/ebf	40	36	34	32	32
Dautphetal	Mornshausen	210	Am Stoß	mäßig-mittel	M		0,8	I-II	800	B/ebf	38	34	32	30	30
Dautphetal	Mornshausen	212	Amelose	mäßig-mittel	M		0,6	I-II o	2.700	B/ebf	38	34	32	30	30
Dautphetal	Mornshausen	310	In der Struth	mittel	G				7.000	B/ebf	28	26	26	26	26
Dautphetal	Mornshausen	50	Auf der Hecke		SG					SF	2,20	2,00	2,00		
Dautphetal	Mornshausen	2000	Feldlage	mittel (38)	LW				10.000	LF	0,90	0,85	0,80	0,80	0,75
Dautphetal	Mornshausen	2100	Waldboden ohne Bestockung	mittel	F					LF	0,50	0,45			
Dautphetal	Silberg	110	Kreuzackerstraße	mittel	W		0,6	I-II o	800	B/ebf	44	40	36	36	36
Dautphetal	Silberg	111	Autuchsbette	mittel-gut	WA		0,6	II o	700	B/ebf	48	46	40	40	
Dautphetal	Silberg	210	Eichelohstraße	mäßig-mittel	M		0,6	I-II o	700	B/ebf	38	34	30	30	30

## Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB

Stadt	Stadtteil	Zone	Lage	Nutzung, Bauweise					Fläche	Zustand	Bodenrichtwerte zum 1. Januar					
				Art	Zusatz	GFZ WGfZ	VG	Bw			m²	E/B/V	2022	2020	2018	2016
Gemeinde	Ortsteil	Nr.	Lageangabe	Wertung	Art	Zusatz	GFZ WGfZ	VG	Bw	m²	E/B/V	2022	2020	2018	2016	2014
Dautphetal	Silberg	211	Baumgartenstraße	mäßig	M		0,8	I-II		800	B/ebf	32	28	25	25	25
Dautphetal	Silberg	310	Gerstenhofstraße	mittel	G					2.000	B/ebf	26	25	25	25	25
Dautphetal	Silberg	2000	Feldlage	mittel (36)	LW					10.000	LF	0,85	0,85	0,80	0,75	0,70
Dautphetal	Silberg	2100	Waldboden ohne Bestockung	mittel	F						LF	0,50	0,45			
Dautphetal	<b>Wolfgruben</b>	110	Untere Heide	mittel	W		0,6	I-II	o	800	B/ebf	46	42	40	40	40
Dautphetal	Wolfgruben	111	Arnoldsweg	mittel	W		0,6	I-II	o	700	B/ebf	46	42	40	40	40
Dautphetal	Wolfgruben	112	Obere Bergstraße	mittel	W		0,6	I-II	o	800	B/ebf	44	40	38	38	38
Dautphetal	Wolfgruben	113	Hüttenstraße	mäßig-mittel	W		0,6	I-II	o	500	B/ebf	36	34	32	32	32
Dautphetal	Wolfgruben	210	Friedensstraße	mäßig-mittel	M		0,6	I-II	o	800	B/ebf	40	36	34	34	34
Dautphetal	Wolfgruben	211	In Wolfgruben / Untere Bergstr.	mäßig-mittel	M		0,6	I-II	o	900	B/ebf	40	36	34	34	34
Dautphetal	Wolfgruben	212	In Wolfgruben (Nord)	mäßig	M		0,6	I-II	o	800	B/ebf	38	34	30	30	30
Dautphetal	Wolfgruben	310	Buderusstraße / In Wolfgruben	gut	G		1,2	II	o	10.000	B/ebf	32	30	30	30	30
Dautphetal	Wolfgruben	311	Lahnweg	gut	G		1,6	II	o	5.000	B/ebf	32	30	30	30	30
Dautphetal	Wolfgruben	50	Köppelsweg		SG						SF	1,00	1,00	1,00		
Dautphetal	Wolfgruben	2000	Feldlage	mittel (38)	LW					10.000	LF	0,95	0,95	1,00	0,95	0,90
Dautphetal	Wolfgruben	2100	Waldboden ohne Bestockung	mittel	F						LF	0,50	0,45			