

Legende zur Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2018

Gemeinde / Gemarkung: siehe Karte

Maßstab: ohne Angabe

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten / Umrechnungskoeffizienten

(1) Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der DVO-BauGB in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den **01.01.2018**.

(2) Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

(3) Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

(4) Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte über den Verkehrswert beantragen.

(5) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.

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

(7) Ansprüche insbesondere 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.

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen nach hessenweit einheitlichen Vorgaben dargestellt.

Der Bodenwert eines Grundstückes kann neben der Lage u.a. auch durch das Maß der baulichen Nutzung (d.h. GRZ oder GFZ), die Grundstücksfläche, -breite oder -tiefe sowie durch die Bodenqualität (d.h. Acker- oder Grünlandzahl) beeinflusst werden.

Soweit die Grundstücksmerkmale wertrelevant sind und ggf. bei einer Wertermittlung eine Anpassung erforderlich ist, werden nachfolgend die Umrechnungskoeffizienten für den Bereich des o.g. Gutachterausschusses beschrieben.

Unter dem beschreibenden Attribut „WGFZ“ (wertrelevante GFZ) wird die planungsrechtliche GFZ des Richtwertgrundstücks informativ dargestellt. Bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Flächengröße i.d.R. wertbeeinflussend, die GFZ i.d.R. nicht. Es ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob das Maß der baulichen Nutzung wertrelevant ist und ob die GFZ der WGFZ entspricht. Im Fall der Wertrelevanz gelten die nachfolgenden Hinweise.

Bis 2016 wurden für die Berücksichtigung von Abweichungen der Geschossflächenzahlen bzw. der Flächengrößen beim Bodenwert von Vergleichsgrundstücken in den Immobilienmarktberichten 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).

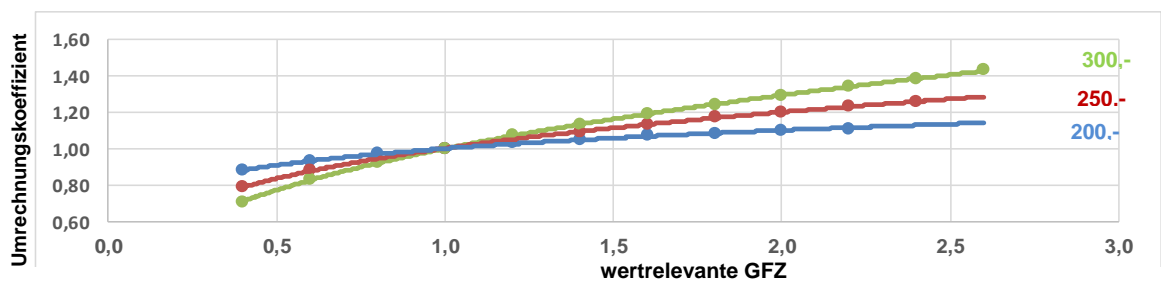
Diese Richtlinie gibt unter Nr. 4.3 Hinweise zur sachgemäßen Anpassung von abweichenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Sie enthält in der Anlage 1 eine Tabelle zur Anpassung des Bodenwerts von Mehrfamilienhäusern bei abweichenden Geschossflächenzahlen und in der Anlage 2 eine Tabelle für abweichende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

Die Tabellenwerte der Anlage 1 und 2 der VW-RL haben eine sehr hohe Übereinstimmung mit den bis 2016 empfohlenen regionalen Umrechnungskoeffizienten. Zudem beruhen sie auf einer umfangreichen bundesweiten Erhebung. Sowohl wegen der besseren Datengrundlage als auch der nachweislich hohen Übereinstimmung mit den bisher angewandten Umrechnungskoeffizienten wird auf die Tabellen der VW-RL einschließlich der zugehörigen Hinweise verwiesen.

Für den Bereich des o.g. Gutachterausschusses werden die Tabellen nachfolgend auszugsweise abgedruckt und jeweils mit einer grafischen Darstellung ergänzt.

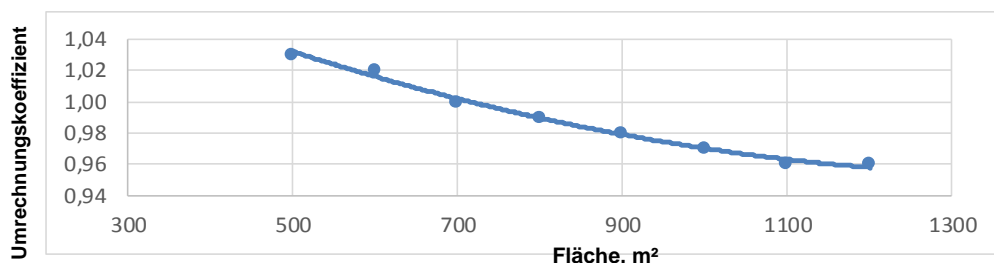
Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken

Bodenrichtwert pro m ²	wertrelevante Geschossflächenzahl											
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6
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



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

Grundstücksfläche in m ²	500	600	700	800	900	1000	1100	1200
Umrechnungskoeffizienten	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96



Form der Darstellung

Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

95 B ebf (0112)

WA WGFZ 0,7 f700

Hinweise zur GFZ bzw. zur wertrelevanten GFZ (= WGFZ):
Siehe unten und Seite 2

95: Bodenrichtwert in EUR/m²

B: Entwicklungszustand

B	Baureifes Land
R	Rohbauland
E	Bauerwartungsland
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
SF	sonstige Fläche

ebf: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(0112): Zonennummer

W: Nutzungsart

W	Wohnbaufläche	SK	Anbaufläche für Sonderkulturen
WA	Allgemeines Wohngebiet	WG	Weingarten
WB	Besonderes Wohngebiet	F	Forstwirtschaftliche Fläche
WR	Reines Wohngebiet	PG	Private Grünflächen
WS	Kleinsiedlungsgebiet	KGA	Kleingartenfläche
M	gemischte Baufläche	FGA	Freizeitgartenfläche
MD	Dorfgebiet	CA	Campingplatz
MI	Mischgebiet	SPO	Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
MK	Kerngebiet	SG	sonstige private Flächen
G	gewerbliche Baufläche	FH	Friedhof
GE	Gewerbegebiet	WF	Wasserflächen
GI	Industriegebiet	FP	Flughäfen, Flugplätze usw.
S	Sonderbaufläche	PP	private Parkplätze, Stellplatzflächen
SE	Sondergebiet für die Erholung	LG	Lagerflächen
SO	Sonstige Sondergebiete	AB	Abbauland
GB	Baufläche für Gemeinbedarf	AB SND	Abbauland von Sand und Kies
LW	Landwirtschaftliche Fläche	AB TON	Abbauland von Ton und Mergel
A	Ackerland	AB TOF	Abbauland von Torf
GR	Grünland	AB STN	Steinbruch
EGA	Erwerbsgartenbaufläche	AB KOH	Braunkohletagebau
EGA OG	Obstanbaufläche	GF	Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
EGA GEM	Gemüseanbaufläche	SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
EGA BLU	Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche	F	Forstwirtschaftliche Fläche
EGA BMS	Baumschulfläche		

EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung

EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	LAD	Läden (eingeschossig)
MFH	Mehrfamilienhäuser	EKZ	Einkaufszentren
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser	BI	Bildungseinrichtungen
BGH	Büro- und Geschäftshäuser	MED	Gesundheitseinrichtungen
BH	Bürohäuser	HAF	Hafen
PL	Produktion und Logistik	GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
WO	Wochenendhäuser	MIL	Militär
FEH	Ferienhäuser	LP	landwirtschaftliche Produktion
FZT	Freizeit und Touristik	ASB	Außenbereich

Bauweise

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise

Bewertung der Bodenschätzung

...	Ackerzahl
...	Grünlandzahl

WGFZ0,6: Maß der baulichen Nutzung

II	Geschosszahl (römische Ziffer)
GFZ...	Geschossflächenzahl nach Planungsrecht
GRZ...	Grundflächenzahl
BMZ...	Baumassenzahl

f500: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks

b...	Grundstücksbreite in Metern
t...	Grundstückstiefe in Metern
f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-/Sanierungszusatz

SU	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU	Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung