



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 hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den **01.01.2022**.

- (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.

Bodenrichtwerte werden für baureifes Land, für die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, abgeleitet.

- (3) Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 1 Satz 2 in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass es im Stadtgebiet einige zusammenhängende bebaute Bereiche im Außenbereich gibt, für die kein Baurecht (mehr) besteht. Nach der o.g. Definition sind diese Bereiche den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten zugeordnet. Hier ist der folgende Abschnitt 4 in besonderer Weise zu beachten.

- (4) Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstückes 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 altlastenfrei ausgewiesen.

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

- (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.

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

- (9) 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.

Zur besseren Beschreibung der Zonen wurde teilweise die Grundstücksfläche (bei überwiegender Einfamilienhausbebauung) bzw. die Geschossflächenzahl (bei Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern) angegeben.

Da mangels hinreichend großer Stichproben aus eigenen Daten keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden konnten, empfiehlt der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Marburg die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten in Anlage 1 und 2 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) veröffentlicht am 11.04. 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3).