



**Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den
Bereich der Landkreise Gießen, Marburg-
Biedenkopf und des Lahn-Dill-Kreises**

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg
Tel.: +49 (611) 535-3330
E-Mail: GS-GAA-AfB-MR@hvbv.hessen.de

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.
- (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 altlastenfrei 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.
- (8) Im Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (Waldbodenwert) ist der Baumbestand (Aufwuchs) nicht enthalten.

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.

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 Vergleichswertrichtlinie (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.

Die in der Vergleichswertrichtlinie 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 ²)	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

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