Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)

HESSEN

Leitfaden IV

Bodenrichtwerte

Stand Januar 2025

Vorwort

Die ZGGH hat gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 3 BauGB-AV unter Berücksichtigung des BauGB, der ImmoWertV, der BauGB-AV, des ErbStRG und des Datenmodells BRM 3.0.1 nachfolgende Standards zur Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte festgelegt. Nach den hier genannten Kriterien sollen die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2026 hessenweit einheitlich ermittelt und dargestellt werden.

Änderungen auf einen Blick

Fassung vom	Änderungen
November 2009	Ursprungsfassung: Festlegungen unter Berücksichtigung der Musterrichtlinie 2000, des BauGB, der ImmoWertV, der DVO-BauGB, des ErbStRG und des VBORIS-Datenmodells
Oktober 2011	Änderung unter Berücksichtigung der Bodenrichtwertrichtlinie 2010 und des VBORIS 2-Datenmodells
Januar 2012	Ergänzungen in den Anlagen
Dezember 2015	Konkretisierung 3 Umfang, 4.3 Erschließungsbeiträge und 4.4 Anzahl der deckungsgleichen Zonen
Januar 2019	Anpassung an BauGB-AV, Aktualisierung der Anlage 1
Januar 2020	Bereitstellung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
Juli 2021	Anpassung an ImmoWertV Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen
Juli 2023	Bodenrichtwerte für Finanzverwaltung
Januar 2025	Aktualisierung Vorwort, Anpassung der Anlage 2 an ImmoWertV

Inhaltsverzeichnis

1 Definition ... 4

2 Ausgangsmaterial ... 4

3 Umfang ... 4

4 Ermittlung der Bodenrichtwerte ... 5

4.1 Auswertung von Vergleichspreisen ... 5
4.2 Bebaute Gebiete ... 5
4.3 Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeträge, Abgaben nach Kommunalabgabengesetz ... 5
4.4 Zonale Bodenrichtwerte ... 6
4.5 Abgrenzung Innen- und Außenbereich ... 7
4.6 Gebiete ohne bzw. mit geringem Grundstücksverkehr ... 7
4.7 Bauerwartungs- und Rohbauland ... 7
4.8 Land- und forstwirtschaftliche Flächen ... 7
4.9 Sonstige Flächen (Private Grünfläche, Kleingarten, Sportfläche, Sondernutzungsfläche u.ä.) ... 8
4.10 Bleibende Gemeinbedarfsflächen ... 8
4.11 Abstimmung mit benachbarten Gutachterausschüssen ... 8
4.12 Nachvollziehbarkeit der Bodenrichtwerte ... 8

5 Sonderfälle ... 9

5.1 Denkmalschutz ... 9
5.2 Durch Subventionen oder „Einheimischenmodelle“ beeinflusste Kaufpreise ... 9
5.3 Große Brachflächen ... 9
5.4 Altlasten ... 9

6 Darstellung der Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen ... 9

6.1 Kartengrundlagen ... 9
6.2 Bodenrichtwertgrundstück ... 9
6.3 Wertangabe ... 10
6.4 Umrechnungskoeffizient ... 10
6.5 Städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche ... 10
6.6 Bereitstellung der Bodenrichtwerte ... 10
6.7 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte ... 10

7 Bodenrichtwerte für Finanzverwaltung ... 11

7.1 Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung ... 11

8 Gesetzliche Grundlagen ... 11

8.1 BauGB, § 196 Bodenrichtwerte (Rechtskraft 01.07.2009) ... 11
8.2 ImmoWertV, §§ 13 bis 17 ... 11
8.3 BauGB-AV, § 17 Bodenrichtwerte ... 13
8.4 ErbStRG, § 179 Bewertung der unbebauten Grundstücke ... 14

1 Definition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück siehe auch § 13 Abs. 2 ImmoWertV). Er ist zum 01.01. eines jeden geraden Jahres zu ermitteln.

2 Ausgangsmaterial

(1) Ausgangsmaterial für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung (geeignete Kaufpreise siehe § 12 Abs. 3 ImmoWertV).

(2) Unterstützend werden sonstige Unterlagen sowie örtliche Ermittlungen herangezogen. Als sonstige Unterlagen für die Bodenrichtwertermittlung können u. a. genutzt werden:

- Geobasisdaten, z. B. Liegenschaftskarte und topographische Informationen,
- Bauleitpläne, Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Landschaftspläne,
- Schutzgebiete, z. B. nach Denkmalschutzrecht (Gesamtanlage), Naturschutzrecht und Wasserrecht,
- Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB),
- städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 171b Abs. 2 BauGB,
- Daten über Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Planfeststellungen,
- Daten über Art und Umfang der Erschließung,
- Daten über die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen und von anderen in Betracht kommenden Beiträgen und sonstigen Abgaben,
- Informationen über Mieten,
- Informationen über Pachten,
- Bodengütekarten,
- Ergebnisse der Bodenschätzung,
- Ergebnisse örtlicher Ermittlungen (z. B. Passantenfrequenzzählungen),
- Daten zur demographischen Entwicklung.

(3) Darüber hinaus sind auch die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, heranzuziehen.

3 Umfang

Gemäß § 196 BauGB sind die Bodenrichtwerte grundsätzlich flächendeckend zu ermitteln.

Ausnahmsweise kann die Bodenrichtwertermittlung für größere zusammenhängende Flächen unterbleiben, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen. Für diese Flächen muss keine Bodenrichtwertzone gebildet werden.

Grundstücke mit abweichenden Merkmalen (z.B. Aussiedlerhöfe, Wasserflächen, Grünanlagen) bleiben unberücksichtigt.

4 Ermittlung der Bodenrichtwerte

4.1 Auswertung von Vergleichspreisen

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

(2) Bei der Feststellung des Maßes der baulichen Nutzung des Vergleichsgrundstücks ist regelmäßig die zulässige Nutzung zu Grunde zu legen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird (§ 5 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Empfehlung (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV):
Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

(3) Die Kaufpreise sind mittels Umrechnungskoeffizienten oder anderer geeigneter Verfahren (qualifizierter Lagevergleich, deduktive Verfahren) an die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und mittels Indexreihen an den Stichtag der Bodenrichtwertermittlung anzupassen. Liegen keine oder nicht genügend Vergleichspreise vor, so können solche aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden oder die Bodenrichtwerte aus vorangegangenen Ermittlungsperioden an die allgemeinen Wertverhältnisse der Bodenrichtwertermittlung angepasst werden.

4.2 Bebaute Gebiete

Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Dabei ist zu beachten, dass Zustand und Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung als Lagemerkmal (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV – Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse) den Bodenwert beeinflussen können.

4.3 Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeträge, Abgaben nach Kommunalabgabengesetz

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind **in der Regel** für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbetragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Beitragsfreiheit auch auf die Ersterschließung nach Kommunalabgabengesetz bezieht.

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können Bodenrichtwerte mit dem folgenden abweichenden beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand ermittelt werden:
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz (bzgl. der Ersterschließung),
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz (bzgl. der Ersterschließung).

Der dargestellte beitrags- und abgabenrechtliche Zustand soll der Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone entsprechen. Der Einfluss der Beiträge und Abgaben auf den Bodenrichtwert ist am Marktverhalten zu orientieren.

4.4 Zonale Bodenrichtwerte

(1) Bodenrichtwerte werden für räumlich begrenzte Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen als zonale Bodenrichtwerte zusammen mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks angegeben.
Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).

Es wird empfohlen ein real existierendes Richtwertgrundstück für den internen Gebrauch (Geschäftsstelle und Gutachterausschuss) auszuwählen.

(2) Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertzonen können nicht aus räumlich getrennt liegenden Gebieten bestehen. Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern (max. zwei Zonen in der Ortslage und vier Zonen im Außenbereich). Voraussetzung ist, dass eine eindeutige Zuordnung der Mehrzahl der Grundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück gewährleistet bleibt.

(3) Je nach Entwicklungszustand sind folgende wertbeeinflussende Merkmale für das Bodenrichtwertgrundstück anzugeben:

- **Baureifes Land:**
  - <u>Art der baulichen Nutzung:</u>
    Es ist mindestens die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Baufläche) gem. § 1 Abs.1 BauNVO anzugeben (W, M, G, S). Eine weitere Unterteilung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) gem. § 1 Abs 2. BauNVO ist möglich (WA, WR, . . .).

  - <u>Maß der baulichen Nutzung:</u>
    Je nach Wertrelevanz ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung (WGFZ oder BMZ) und / oder die Grundstücksgröße (in Form von Grundstücksfläche oder -tiefe) darzustellen.

- **Rohbauland:**

Es ist die geplante allgemeine Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO anzugeben.

- **Bauerwartungsland:**

Es ist die geplante allgemeine Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO anzugeben, soweit sie planungsrechtlich hinreichend genau bekannt ist.

- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft:**

Für die Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist mindestens eine Richtwertzone pro Gemarkung zu bilden. In dieser Zone ist für die überwiegende Nutzungsart der Bodenrichtwert anzugeben. Sollen für weitere Nutzungsarten Bodenrichtwerte angegeben werden, so ist dies durch die Angabe weiterer Werte oder per Umrechnungskoeffizienten möglich.

(4) Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten für städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche ist darüber hinaus zu unterscheiden zwischen Bodenrichtwerten für
- den sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflussten Zustand (Anfangswert) oder
- den Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwert).

(5) Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, insbesondere:
- individuelle privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten),
- individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale (z.B. Baulasten, Denkmalschutz (Einzeldenkmal), Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus),
- individuelle tatsächliche Belastungen (z.B. Altlasten, Mehrgründungskosten)

sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV).

4.5 Abgrenzung Innen- und Außenbereich

(1) Sofern entsprechende Satzungsunterlagen der Gemeinden für den Innen- und Außenbereich vorliegen, sind diese bei der Abgrenzung zu berücksichtigen. Im Übrigen soll die zuständige Behörde zur Abgrenzung des Innen- bzw. Außenbereichs befragt werden.

(2) Werden durch die zuständige Behörde keine Aussagen getroffen, sind diese Gebiete in enger Anlehnung an die vorhandene Bebauung durch den Gutachterausschuss abzugrenzen.

(3) Die vom Gutachterausschuss vorgenommenen Abgrenzungen des Innen- bzw. Außenbereichs sind rechtlich nicht verbindlich.

4.6 Gebiete ohne bzw. mit geringem Grundstücksverkehr

Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr sind
- Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten,
- Kaufpreise und Bodenrichtwerte vorangegangener Jahre die mit Indexreihen an die allgemeine Marktentwicklung angepasst werden,

heranzuziehen. Darüber hinaus können andere marktbezogene Verfahren Anwendung finden, z. B. deduktive Verfahren, Zielbaummethode, Wohn-/Geschäftslagenklassifizierung, Miet- und Pachtentwicklung, Verhältnis der Mieten in Geschäftslagen, Mietsäulenverfahren.

4.7 Bauerwartungs- und Rohbauland

Bodenrichtwertzonen für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland sind unter besonderer Berücksichtigung der Bauleitpläne sowie der Entwicklung am Grundstücksmarkt zu bilden. Sie sind so abzugrenzen, dass in der Bodenrichtwertzone ein überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad der Grundstücke gegeben ist.

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland sind nach dem Vergleichswertverfahren abzuleiten. Soweit Kauffälle aus vergleichbaren Gebieten vorliegen, ist hieraus die Ableitung von Bodenrichtwerten grundsätzlich möglich. Für die Ableitung der Werte können auch Indexreihen zur Anpassung an die allgemeine Marktentwicklung herangezogen sowie qualifizierte Lagevergleiche vorgenommen werden. Die Bodenrichtwerte können auch mittels deduktiver Verfahren abgeleitet werden. Bei der Ermittlung können die nachfolgenden Wertansätze gem. Umsetzungserlass zum BewG hilfsweise berücksichtigt werden (Begriffe aus BewG und *ImmoWertV*):

	Umsetzungserlass zum BewG		***ImmoWertV***
1.	Bauerwartungsland	25 Prozent	*Bauerwartungsland*
2.	Bruttorohbauland	50 Prozent	*Rohbauland*
3.	Nettorohbauland	75 Prozent	*erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land*

des Bodenrichtwerts für vergleichbares erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.

4.8 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind nach den üblichen Verfahren zur Ermittlung von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Folgende wertbeeinflussende Merkmale sind anzugeben:

- <u>Nutzungsart:</u>
  Ackerland, Grünland, (oder landwirtschaftliche Flächen = Acker- und Grünland), Weingarten, forstwirtschaftliche Flächen
- <u>Qualität:</u>
  Ackerzahl, Grünlandzahl (wenn wertrelevant)
- <u>Größe:</u>
  wenn wertrelevant

4.9 Sonstige Flächen (Private Grünfläche, Kleingarten, Sportfläche, Sondernutzungsfläche u.ä.)

Soweit die Voraussetzungen zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vorliegen, kann das Vergleichswertverfahren genutzt werden. Liegen keine Vergleichspreise vor, kann der Bodenrichtwert über regionale Auswertungen abgeleitet werden.

4.10 Bleibende Gemeinbedarfsflächen

Bodenrichtwerte für bleibende Gemeinbedarfsflächen sollen möglichst über das Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Liegen keine oder zu wenige Vergleichspreise vor, können die Empfehlungen aus Anlage 3 ggf. als Ansatz zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen genutzt werden.
In Ausnahmefällen kann ein symbolischer Wert in Höhe von 0,01 €/m² angegeben werden.

4.11 Abstimmung mit benachbarten Gutachterausschüssen

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten für Richtwertzonen am Rande des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses, soll eine Abstimmung mit den benachbarten Gutachterausschüssen herbeigeführt werden.

4.12 Nachvollziehbarkeit der Bodenrichtwerte

Das Verfahren für die Ableitung der Bodenrichtwerte ist zu dokumentieren, um es bei Bedarf nachvollziehbar darlegen zu können. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

5 Sonderfälle

5.1 Denkmalschutz

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

5.2 Durch Subventionen oder „Einheimischenmodelle“ beeinflusste Kaufpreise

Kaufpreise, deren Höhe auf Grund von Rechtsvorschriften oder durch andere Maßnahmen (etwa zur Subventionierung von Industrieansiedlungen oder im Rahmen von Einheimischenmodellen) beeinflusst worden ist, sind insoweit zu berücksichtigen, wie dadurch die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt beeinflusst werden. Ist dies nicht der Fall, beruhen die Kaufpreise auf ungewöhnlichen Umständen und sind nicht zur Ermittlung der Bodenrichtwerte heranzuziehen, es sei denn die Höhe der Subventionen ist bekannt und kann berücksichtigt werden.

5.3 Große Brachflächen

Bodenrichtwerte für große Brachflächen, z.B. Industrie- und Gewerbebrachen, können unter Berücksichtigung der absehbaren künftigen Nutzungsmöglichkeiten ermittelt werden. Spekulative Betrachtungen sind auszuschließen.

5.4 Altlasten

Bodenrichtwerte sind grundsätzlich altlastenfrei zu ermitteln. Abweichende Ermittlungen sind entsprechend zu kennzeichnen.

6 Darstellung der Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen

6.1 Kartengrundlagen

Die Bodenrichtwerte sind in einer digitalen Bodenrichtwertkarte auf der Grundlage der Geobasisdaten der Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation zu führen. Als einheitliche Grundlage ist ALKIS (amtliche Liegenschaftskarte) zu verwenden.

6.2 Bodenrichtwertgrundstück

Die Angaben sind auf das jeweils normierte Bodenrichtwertgrundstück zu beziehen. Für die Eintragungen sind grundsätzlich die Zeichen und Abkürzungen der Anlage 2 zu verwenden. Die verwendeten Zeichen und Abkürzungen sind auf der Bodenrichtwertkarte als Legende darzustellen. Außerdem ist der Bodenrichtwertauskunft / der Bodenrichtwertkarte eine Erläuterung (Anlage 1) beizufügen, die durch Begriffsbestimmungen ergänzt werden kann. Auf der Bodenrichtwertkarte ist der Bezugszeitpunkt (Stichtag der Wertermittlung) der Bodenrichtwerte einzutragen.

6.3 Wertangabe

Die Bodenrichtwerte sind in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche zu ermitteln. Die Angabe von Bodenrichtwertspannen ist nicht zulässig. Bodenrichtwerte sollten gemäß der nachstehenden Tabelle kaufmännisch gerundet werden:

Bis 1 € auf 0,05 €
bis 5 € auf 0,1 €
bis 10 € auf 0,5 €
bis 25 € auf 1 €
bis 50 € auf 2 €
bis 250 € auf 5 €
bis 500 € auf 10 €
bei mehr als 500 € auf 25 €

6.4 Umrechnungskoeffizient

In den „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten“ (Anlage 1) ist eine Aussage zu den Umrechnungskoeffizienten zu treffen. Wenn keine statistisch gesicherte nachweisbare Abhängigkeit festgestellt wurde, so ist dies ebenfalls anzugeben.

6.5 Städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

Bodenrichtwerte im Sinne des § 196 Abs. 1 Satz 6 BauGB, die auf Antrag für einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln sind, kommen ausschließlich für einzelne Gebiete der Gemeinde in Betracht, wie für Sanierungsgebiete. Sie können in gesonderten Karten nachgewiesen werden. Die Bodenrichtwerte sollen möglichst so strukturiert sein, dass sie die Grundlage für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB bilden können.

6.6 Bereitstellung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nutzergerecht bereitzustellen. Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sind Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge anzugeben. Es ist auch anzugeben, wenn der Bodenrichtwert für verschiedene Nutzungsarten oder Nutzungsmaße Geltung hat. Bei einer Darstellung der Bodenrichtwerte in einer Karte ist eine Erläuterung in der in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Form beizufügen.

6.7 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden landesweit zentral in einem digitalen Bodenrichtwertinformationssystem geführt und gebührenfrei veröffentlicht. Ab 2022 werden in dieses Bodenrichtwertinformationssystem auch historische Bodenrichtwerte eingebunden (beginnend mit den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2020 soweit im VBORIS-Format vorhanden).

7 Bodenrichtwerte für Finanzverwaltung

7.1 Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung (§ 196 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 196 Abs. 2 BauGB sind Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung zu ermitteln, wenn sich die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert hat.
Das Hessische Grundsteuergesetz hat in § 7 Abs. 2 Satz 4 HGrStG folgende Regelung getroffen:
Für Zonen ohne festgestellten Bodenrichtwert (symbolischer Bodenrichtwert) oder wenn für das Grundstück zum jeweiligen Hauptveranlagungszeitpunkt kein Bodenrichtwert für baureifes Land vorliegt, wird der durchschnittliche Bodenrichtwert in der Gemeinde angesetzt.
In der Begründung dazu heißt es:
Ebenso wird der durchschnittliche Bodenrichtwert in der Gemeinde als Bodenrichtwert unterstellt, wenn für das Grundstück zum jeweiligen Hauptveranlagungszeitpunkt kein Bodenrichtwert für baureifes Land vorliegt, zum Beispiel, wenn das Grundstück erst nach dem Hauptveranlagungszeitpunkt als Bauland erschlossen wurde.

Nach Rücksprache mit dem HMdF sollen die Gutachterausschüsse rückwirkend keine Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 2 BauGB ermitteln.

8 Gesetzliche Grundlagen

8.1 BauGB, § 196 Bodenrichtwerte (Rechtskraft 01.07.2009)

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung oder dem letzten sonstigen Feststellungszeitpunkt für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

8.2 ImmoWertV, §§ 13 bis 17

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

(3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.

(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

(5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

(2) Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.

(3) Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern; dies gilt insbesondere, wenn sich aufgrund der unregelmäßigen Verteilung von Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen oder anderen erheblichen Unterschieden in wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen keine eigenen Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen. Bei der Bildung von sich deckungsgleich überlagernden Bodenrichtwertzonen soll eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke zu einem Bodenrichtwertgrundstück möglich sein. Bei Bodenrichtwerten nach § 196 Absatz 1 Satz 7 des Baugesetzbuchs können sich die Bodenrichtwertzonen auch nicht deckungsgleich überlagern.

(4) Bei der Bildung von Bodenrichtwertzonen für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland sind Bauleitpläne sowie die Entwicklung am Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass in der Bodenrichtwertzone ein überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad der Grundstücke gegeben ist.

§ 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

(1) Das Bodenrichtwertgrundstück weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können; dies betrifft insbesondere nur für einzelne Grundstücke bestehende privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten. Satz 1 findet keine Anwendung auf wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die in der Bodenrichtwertzone vorherrschend sind.

(2) Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere gehören

1. das Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Absatz 1,
2. die Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung,
3. die Grundstücksgröße,
4. die Grundstückstiefe und
5. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.

Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand. Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 142 Absatz 4 des Baugesetzbuchs ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

(3) Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach Anlage 5 der ImmoWertV zu spezifizieren.

(4) Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

(5) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind vorbehaltlich des Satzes 2 für beitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können vorübergehend Bodenrichtwerte für Grundstücke ermittelt werden, für die noch Beiträge zu entrichten oder zu erwarten sind.

§ 17 Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen.

8.3 BauGB-AV, § 17 Bodenrichtwerte

(1) Die Bodenrichtwerte werden landesweit zentral in einem digitalen Bodenrichtwertinformationssystem geführt.

(2) Der Gutachterausschuss ermittelt zu Beginn jedes geraden Kalenderjahres die Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches. Er stellt die Bodenrichtwerte spätestens zwei Monate nach dem Zeitpunkt nach Satz 1 der Zentralen Geschäftsstelle zur Fortführung des Bodenrichtwertinformationssystems bereit.

In der Begründung zur BauGB-AV heißt es zu Abs. 2 Satz 1:
Satz 1 bestimmt den Zeitpunkt, zu dem regelmäßig Bodenrichtwerte zu ermitteln sind. Als Stichtag der Ermittlung wird der 1. Januar des auf den Berichtszeitraum folgenden Kalenderjahres angegeben. Die Zeitdauer von zwei Jahren, bis die Bodenrichtwerte aktualisiert werden, entspricht dem durch § 196 Abs. 1 Satz 5 des Baugesetzbuches vorgegebenen Mindeststandard.

(3) Die Bodenrichtwerte, die wertbeeinflussenden Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücke und die Bodenrichtwertzonen werden von der Zentralen Geschäftsstelle auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters in Form einer digitalen Bodenrichtwertkarte über öffentlich zugängige Netze veröffentlicht. Dabei kann die Präsentation der Bodenrichtwertkarte in einer Form geschehen, welche eine Weiterverwendung zu kommerziellen Zwecken ausschließt. Die automatisierte Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarte ist kostenlos.

8.4 ErbStRG, § 179 Bewertung der unbebauten Grundstücke

Der Wert unbebauter Grundstücke bestimmt sich regelmäßig nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten (§ 196 des Baugesetzbuchs). Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen nach dem Baugesetzbuch zu ermitteln und den Finanzämtern mitzuteilen. Bei der Wertermittlung ist stets der Bodenrichtwert anzusetzen, der vom Gutachterausschuss zuletzt zu ermitteln war. Lässt sich von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert nach § 196 des Baugesetzbuchs ermitteln, ist der Bodenwert aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

HESSEN

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich «GS_GAA»
«Straße»
«Plz» «Ort»
Tel.: «Tel»
E-Mail: «EMail»

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 **01.01.20__**. (Datum ergänzen)

(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) Hier könnten noch weitere Punkte zu den Bodenrichtwerten aufgeführt werden, z.B. „Im Bodenrichtwert für Weingarten ist der Wert des Aufwuchses 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.

Falls zur besseren Beschreibung von Zonen z.B. die Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks in der Information zur Bodenrichtwertzone angegeben wird, die Fläche jedoch nicht wertrelevant ist, dann sollte dies hier ebenfalls angegeben werden.

Darstellung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauland, Rohbauland und Bauerwartungsland

Bodenrichtwerte sind in der Bodenrichtwertkarte wie folgt darzustellen und die Darstellung in der Legende wie folgt zu erläutern:

(1) Der Entwicklungszustand wird mit folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen:

B = Baureifes Land
R = Rohbauland
E = Bauerwartungsland

(2) Die Art der baulichen Nutzung ist mindestens nach § 1 Abs. 1 BauNVO zu bezeichnen:

W	=	Wohnbaufläche	G	=	Gewerbliche Fläche
M	=	Gemischte Baufläche	S	=	Sonderbaufläche.

Eine weitere Differenzierung ist nach Anlage 5 der ImmoWertV möglich:

WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
MU	Urbanes Gebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SE	Sondergebiet für die Erholung
SO	Sonstige Sondergebiete
GB	Baufläche für Gemeinbedarf

Darüber hinausgehende Ergänzungen zur Art der baulichen Nutzung sind gemäß der nachfolgenden Tabelle zu benennen:

EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BH	Bürohäuser
PL	Produktion und Logistik
WO	Wochenendhäuser
GD	Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe
FEH	Ferienhäuser
FZT	Freizeit und Touristik
LAD	Läden (eingeschossig)
EKZ	Einkaufszentren
MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
BI	Bildungseinrichtungen
MED	Gesundheitseinrichtungen
HAF	Hafen
GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
MIL	Militär
LP	landwirtschaftliche Produktion
ASB	Bebaute Flächen im Außenbereich
EE	Bauflächen für Energieerzeugung

(3) Die Bauweise kann dargestellt werden. Sofern sie dargestellt wird, sind folgende Abkürzungen zu nutzen:

o	=	offen
g	=	geschlossen
a	=	abweichend
eh	=	Einzelhäuser
ed	=	Einzel- und Doppelhäuser
dh	=	Doppelhaushälften
rh	=	Reihenhäuser

(4) Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch:

Römische Zahlen
Zahl der Vollgeschosse (ZVG):
z. B. II, zweigeschossige Bebauung

Dezimalzahlen

Geschossflächenzahl (GFZ)
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
z. B. WGFZ 0,7 , Geschossfläche = 70% der Grundstücksfläche

Baumassenzahl (BMZ)
z. B. BMZ 8,0 = 8 m^3 Baumasse je m^2 Baugrundstück

Grundflächenzahl (GRZ)
z. B. GRZ 0,4 , Grundfläche = 40% der Grundstücksfläche

Die Gutachterausschüsse können in der Berechnung der den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden WGFZ von einer typischen Bebauung ausgehen. Sie können damit vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung abweichen. Die Gutachterausschüsse können insbesondere Flächen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen mit einbeziehen. Auf die gewählte Berechnungsmethode ist in der Erläuterung hinzuweisen.

(5) Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks:

Grundstückstiefe, (arabische Zahl mit Einheit) z. B. t30m Grundstückstiefe	oder	Grundstücksfläche, (arabische Zahl mit Einheit) z. B. f 600 m^2 Grundstücksfläche.

(6) Die Bodenrichtwertzonen sind gemarkungsweise mit eindeutigen Ordnungsnummern zu versehen.

(7) Förmlich festgelegte Sanierungs- oder Entwicklungsgebiete sind folgendermaßen zu kennzeichnen:

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

(8) Bei baureifem Land ist die Beitragssituation anzugeben:

Keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei sowie abgabenfrei (auch bzgl. der Ersterschließung nach Kommunalabgabengesetz)
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz (bzgl. der Ersterschließung)
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz (bzgl. der Ersterschließung)

(9) Die Bodenrichtwerte sind in folgender Form darzustellen:

95 B ebf (1255)

WA EFH WGFZ0,3 b25 f750

Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Sanierungs-/Entwicklungszusatz	Beitragssituation	Zonennummer
95	B		ebf	(1255)

WA	EFH			WGFZ 0,3				b25	f750	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
			Maß der baulichen Nutzung							

Wenn alle Bodenrichtwerte einheitlich auf WGFZ bezogen sind, kann dies in der Legende erläutert werden. In diesem Fall kann bei der Darstellung in der Karte auf „WGFZ“ verzichtet werden.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen sind in der Bodenrichtwertkarte wie folgt darzustellen und die Darstellung in der Legende wie folgt zu erläutern:

(1) Der Entwicklungszustand wird mit folgendem wertbeeinflussenden Merkmal ausgewiesen:

LF = Land- und forstwirtschaftliche Flächen

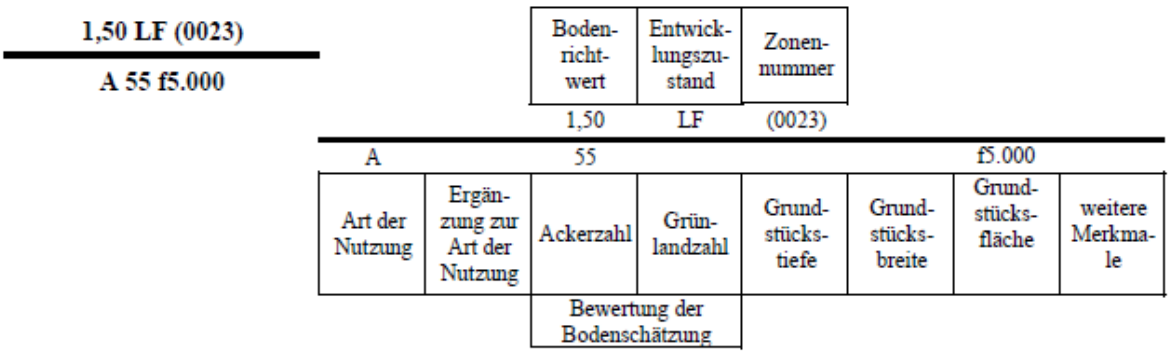
(2) Als wertbeeinflussendes Merkmal wird die Nutzungsart folgendermaßen ausgewiesen:

L	Landwirtschaftliche Fläche
A	Ackerland
GR	Grünland
EGA	Erwerbsgartenanbaufläche
EGA OG	Obstanbaufläche
EGA GEM	Gemüseanbaufläche
EGA BLU	Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche
EGA BMS	Baumschulfläche
SK	Anbaufläche für Sonderkulturen
WG	Weingarten
F	Forstwirtschaftliche Fläche

Die Angabe darüber hinausgehender Nutzungsarten, die in der Anlage 5 der ImmoWertV genannt werden (z. B. Geringstland), ist mit der ZGGH abzustimmen.

(3) Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland kann nach der Angabe der Nutzung die Acker- bzw. Grünlandzahl, die der Mehrzahl der Grundstücke entspricht, ausgewiesen werden. Außerdem kann bei allen Nutzungen die gebietsspezifische Grundstücksgröße angegeben werden.

(4) Die Bodenrichtwerte sind in folgender Form darzustellen:



Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich entsprechend dem normalen Kulturzustand und ohne Aufwuchs zu ermitteln. Bei Ausnahmen ist dies anzugeben (mA = mit Aufwuchs).

Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

Bodenrichtwerte für sonstige Flächen sind in der Bodenrichtwertkarte wie folgt darzustellen und die Darstellung in der Legende wie folgt zu erläutern:

(1) Der Entwicklungszustand wird mit folgendem wertbeeinflussenden Merkmal ausgewiesen:

SF = Sonstige Flächen

(2) Als wertbeeinflussendes Merkmal wird die Nutzungsart folgendermaßen ausgewiesen:

PG	Private Grünflächen
KGA	Kleingartenfläche
FGA	Freizeitgartenfläche
CA	Campingplatz
SPO	Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Reithalle, Golfplatz, Schießanlage, u.a.)
SG	sonstige private Flächen
FH	Friedhof
WF	Wasserflächen
FP	Flughäfen, Flugplätze usw.
PP	private Parkplätze, Stellplatzflächen
LG	Lagerflächen
AB	Abbauland
AB SND	Abbauland von Sand und Kies
AB TON	Abbauland von Ton und Mergel
AB TOF	Abbauland von Torf
AB STN	Steinbruch
AB KOH	Braunkohletagebau
GF	Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
SN	Sondernutzungsflächen

(3) Die Bodenrichtwerte sind in folgender Form darzustellen:

0,50 SF (01108)

AB SND

Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Zonennummer
0,50	SF	(01108)

AB SND

Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale

Hinweise und Empfehlungen zur Ermittlung von Bodenrichtwerten für bleibende Gemeinbedarfsflächen o. ä.

Im Leitfaden IV ist unter „3 Umfang“ folgender Hinweis eingebunden:

Ausnahmsweise kann die Bodenrichtwertermittlung für größere zusammenhängende Flächen unterbleiben, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen. Für diese Flächen muss keine Bodenrichtwertzone gebildet werden.

Einzelne Grundstücke mit abweichenden Merkmalen (z.B. Kindergärten, Kirchen, Rathäuser im Dorf-/Stadtkern) bleiben unberücksichtigt.

Sind dennoch Bodenrichtwerte zu ermitteln, sollen dafür vorrangig Vergleichspreise für bleibenden Gemeinbedarf (kein Erstankauf/Entschädigung, keine (Re-)Privatisierung von Gemeinbedarfsflächen) herangezogen werden. Die hier vorgestellten Empfehlungen sollen den Gutachterausschüssen zur Bestätigung der ermittelten Bodenrichtwerte dienen. Ggf. können sie auch als Ansatz zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen genutzt werden, wenn keine Vergleichspreise vorliegen.

In der nachfolgenden Tabelle wird unterschieden nach
I Ortslage
II Ortsrandlage
III Feldlage

Die Ansätze erfolgen entweder in v.H. des durchschnittlichen Bodenrichtwerts des umliegenden Baulandes (B) oder als Faktor des umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücks (LF)

Nutzung	**Ansatz**	**Beispiel**
Baureifes Land Gemeinbedarf: GB, S, SO Bildung (BI), Medizin (MED), Militär (MIL) Verwaltung	Gemeinbedarf (GB) I 25-50 v.H. B, II 20-50 v.H. B Schulen: I 25-50 v.H. B, II 20-40 v.H. B, III 20-30 v.H. Medizin (MED): I 25-50 v.H. B, II 40-80 v.H. B	Militär (MIL): AfB MR: 20 €/m² AfB HR: 8-25 €/m²
Sonstige Fläche Friedhof FH	I. Ortslage: < 20 v.H. B II. Ortsrand: < 20 v.H. B oder < 4 x LF III. Feldlage: < 4 x LF	Frankfurt 20-25 €/m² AfB HR 3-10 €/m² Hessenweit 1,50 - 70 €/m²
Sonstige Fläche Sportflächen SPO	I. Ortslage: 5-20 v.H. B II. Ortsrand: 4-12 v.H. B oder 1-4 x LF III. Feldlage: 1-4 x LF	
Sonstige Fläche Wasserflächen WF	I. Ortslage: 5 v.H. B III. Feldlage: 50 v. H., max. aber 5 v. H. des Baulandwertes des Umlands	AfB BD WF: 1 €/m² AfB HR WF: 3 €/m² Offenbach WF: 6 €/m² AfB HP HAF: 50 €/m² AfB HR CA: 3-15 €/m² AfB MR CA: 5-15 €/m²
Sonstige Fläche Flughafen FP		AfB KB FP: 4 €/m² AfB FD FP: 6 €/m²

Nutzung	**Ansatz**	**Beispiel**
Sonstige Fläche Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland) GF z.B. Park	I. Ortslage, II Ortsrand: < 10 v.H. B III. Feldlage: < 3 v.H. B, 1 x LF	AfB MR: 2 -10 €/m²
Sonstige Fläche Sondernutzungsfläche SN z.B. zur Energiegewinnung	III Feldlage: 2-5 x LF	AfB MR: Solarpark 3 - 5 €/m² Biogasanlage: 10 €/m²