



**Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den  
Bereich der Stadt Marburg**

Barfüßerstraße 11  
35037 Marburg  
Tel.: (06421) 201-1644 oder -1654  
E-Mail: gutachterausschuss@marburg-stadt.de

---

## **Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten / Umrechnungskoeffizienten**

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den **01.01.2020**.

(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 definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

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. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

(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, In der Zone 2605006 (Gewerbegebiet Siemensstraße) ist mit Altlasten zu rechnen.

(6) Die Bodenrichtwerte werden als Nettopreise -ohne Mehrwertsteuer- ausgewiesen.

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

(8) 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.

(9) Das Bodenrichtwertgrundstück wird neben seiner Lage auch durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl) beschrieben. Unter Hinweis auf §196 Abs.1 Satz 2 BauGB, wonach Bodenrichtwerte mit dem Wert des unbebauten Bodens zu ermitteln sind, entspricht diese in aller Regel der planungsrechtlich zulässigen Geschossflächenzahl.

Bei Grundstücken für 1-2 Familienhäuser bis ca. 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße wurde eine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der Nutzung (GFZ) festgestellt, die Umrechnungskoeffizienten der inzwischen abgelösten Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR 2006) haben sich bestätigt und können im Stadtgebiet Marburg weiterhin verwendet werden. Über 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße kann ein Einfluss der GFZ auf den Bodenwert nicht nachgewiesen werden.

Bei Grundstücken für Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser wird die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten nach der Vergleichswertrichtlinie empfohlen.

Die Wertrelevanz weiterer Einflussgrößen, wie z.B. Grundstücksfläche,- breite,-tiefe konnte im Zuständigkeitsbereich – überwiegend aus Mangel an hinreichend großen Stichproben – statistisch gesichert nicht nachgewiesen werden.

(10) Im Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen und Gartenland ist der Wert eines durchschnittlichen marktüblichen Aufwuchses enthalten. Für landwirtschaftliche Flächen ist kein Aufwuchs berücksichtigt.