



**Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den
Bereich der Stadt Oberursel (Taunus)**

Rathausplatz 1
61440 Oberursel
Tel.: (06171) 502-417 oder - 445
E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.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 01.01.2020.

(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 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.

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.

Für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl) können für das Stadtgebiet Oberursel die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten verwendet werden. Diese Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), die von der planungsrechtlichen GFZ abweichen kann. In der Regel ist die WGFZ größer oder gleich der planungsrechtlichen GFZ.

**Umrechnungskoeffizienten für den Bereich des Gutachterausschusses
für Immobilienwerte der Stadt Oberursel (Ts.) zur Berücksichtigung
unterschiedlich baulicher Nutzungen**

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,			0,7	0,73	0,76	0,81	0,855	0,888	0,924	0,961
1,	1	1,04	1,082	1,125	1,17	1,217	1,266	1,316	1,368	1,423
2,	1,479	1,538	1,598	1,662	1,727	1,795	1,866	1,939	2,015	2,094
3,	2,176	2,256	2,336							

Beispiel:

Wertrelevante Geschossflächenzahl des gesuchten Bodenwertes: 0,6
 Wertrelevante Geschossflächenzahl des Bodenrichtwertes: 0,8
 Bodenrichtwert: 1000 €/m²

$$\begin{array}{rclcl}
 \text{Bodenrichtwert} & \times & \text{Koeffizient (0,6 WGFZ) / Koeffizient (0,8 WGFZ)} & = & \text{Bodenwert (WGFZ 0,6)} \\
 1000 \text{ €/m}^2 & \times & 0,855 / 0,924 & = & 925 \text{ €/m}^2
 \end{array}$$