



**Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den
Bereich der Stadt Offenbach am Main**

Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main
Tel.: (069) 8065-2881
E-Mail: gutachterausschuss@offenbach.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 alllastenfrei 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) Der Bodenrichtwert für baureifes Land ist grundsätzlich erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

(9) Das Bodenrichtwertgrundstück wird durch das Ausmaß des Grundstücks (Tiefe) und/oder das Maß der baulichen Nutzung beschrieben. Wenn das zu bewertende Objekt von diesen Angaben abweicht, können die nachfolgenden Koeffizienten zur Umrechnung genutzt werden.

Umrechnungskoeffizienten

Einfluss der Grundstückstiefe

Für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Grundstückstiefe sind entsprechende Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden, die der folgenden Tabelle entnommen werden können.

Grundstückstiefe	Umrechnungskoeffizient	Grundstückstiefe	Umrechnungskoeffizient
20 m	1,09	55 m	0,78
25 m	1,04	60 m	0,73
30 m	1,00	65 m	0,69
35 m	0,96	70 m	0,64
40 m	0,91	75 m	0,60
45 m	0,87	80 m	0,55
50 m	0,82	85 m	0,51

Beispiel: Bodenrichtwert = 540 EURO/m²; Grundstückstiefe = 35 m

$$\begin{aligned}
 \text{Bodenrichtwert bei Grundstückstiefe 25 m} &= \text{Bodenrichtwert (Tiefe 35 m)} \times \frac{\text{Koeff. (25m)}}{\text{Koeff. (35m)}} \\
 &= 540 \text{ EURO/m}^2 \times \frac{1,04}{0,96} = 585 \text{ EURO/m}^2
 \end{aligned}$$

Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl / WGFZ) gelten folgende Umrechnungskoeffizienten.

WGFZ	Umrechnungskoeffizient	WGFZ	Umrechnungskoeffizient	WGFZ	Umrechnungskoeffizient
0,5	0,72	1,8	1,36	3,1	1,88
0,6	0,78	1,9	1,41	3,2	1,91
0,7	0,84	2,0	1,45	3,3	1,95
0,8	0,90	2,1	1,49	3,4	1,99
0,9	0,95	2,2	1,53	3,5	2,02
1,0	1,00	2,3	1,57	3,6	2,06
1,1	1,05	2,4	1,61	3,7	2,09
1,2	1,10	2,5	1,65	3,8	2,13
1,3	1,14	2,6	1,69	3,9	2,16
1,4	1,19	2,7	1,73	4,0	2,20
1,5	1,24	2,8	1,76	4,1	2,23
1,6	1,28	2,9	1,80	4,2	2,27
1,7	1,32	3,0	1,84	4,3	2,30

Für die Büro- und Geschäftshäuser (in der Karte mit „BGH“ gekennzeichnet) gelten folgende Umrechnungskoeffizienten.

WGfZ	Umrechnungs-koeffizient	WGfZ	Umrechnungs-koeffizient	WGfZ	Umrechnungs-koeffizient
1,0	1,00	2,1	1,29	3,2	1,55
1,1	1,03	2,2	1,31	3,3	1,57
1,2	1,05	2,3	1,34	3,4	1,59
1,3	1,08	2,4	1,36	3,5	1,61
1,4	1,11	2,5	1,39	3,6	1,64
1,5	1,13	2,6	1,41	3,7	1,66
1,6	1,16	2,7	1,43	3,8	1,68
1,7	1,19	2,8	1,46	3,9	1,70
1,8	1,21	2,9	1,48	4,0	1,72
1,9	1,24	3,0	1,50	4,1	1,74
2,0	1,26	3,1	1,53	4,2	1,76

Beispiel: Bodenrichtwert = 790 EURO/m²; Geschossflächenzahl = 3,2

$$\begin{aligned}
 \text{Bodenrichtwert bei GFZ 2,1} &= \text{Bodenrichtwert (GFZ 3,2)} \times \frac{\text{Koeff. (2,1)}}{\text{Koeff. (3,2)}} \\
 &= 790 \text{ EURO/m}^2 \times \frac{1,29}{1,55} = 657 \text{ EURO/m}^2
 \end{aligned}$$