



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 erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

(9) Im Bodenrichtwert für Weingarten ist der Wert des Aufwuchses (mA) enthalten.

(10) Im Bodenrichtwert für Freizeitgärten ist der Wert für Umzäunung, Aufwuchs, Wegebefestigung und kleines Gartenhaus enthalten.

(11) Der Bodenrichtwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft wurde mit der Ackerzahl / Grünlandzahl ermittelt. Es besteht eine lineare Abhängigkeit zwischen den Bodenrichtwerten je Gemarkung und der Ackerzahl / Grünlandzahl.

(12) Bodenrichtwerte für gewidmete Verkehrsflächen und Bahnanlagen: 1,0 EUR/m²

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.

Umrechnungskoeffizienten des Bodenwertes

Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße; gilt für Wohnbauflächen (Sachwertobjekte) von 150 bis 1.400 m² und Bodenwerten < 800 €/m²

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
150	1,25
200	1,18
250	1,14
300	1,10
350	1,07
400	1,04
450	1,02
500	1,00
550	0,98
600	0,97
650	0,95
700	0,94
750	0,93
800	0,92
850	0,91
900	0,90
950	0,89
1000	0,88
1050	0,87
1100	0,87
1150	0,86
1200	0,85
1250	0,85
1300	0,84
1350	0,83
1400	0,83

GFZ – Umrechnungskoeffizienten

Gilt für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil < 50%) und für Bodenwerte zwischen 300 und 1.000 Euro/m².

Bei den ertragswertorientierten Liegenschaften zeigt sich beim Bodenrichtwert eine Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl: Je mehr gebaut werden kann, desto höher sind die Erträge und desto höher ist auch der Bodenwert.

GFZ	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,8	2,0	2,4	2,8	3,2	3,5
Umrechnungs-koeffizient	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,24	1,30	1,42	1,54	1,66	1,75