



**Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den  
Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-  
Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des  
Odenwaldkreises**

Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Tel.: (06252) 127-8904  
E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbv.hessen.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 wertbeeinflussenden 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.

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.

Zur Berücksichtigung des Einflusses einer abweichenden Grundstücksgröße auf den Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken können nachfolgende Umrechnungskoeffizienten verwendet werden:

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		
	Bodenrichtwert		
	bis 199 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup>	ab 400 €/m <sup>2</sup>
300 m <sup>2</sup>	1,09	1,02	1,01
400 m <sup>2</sup>	1,07	1,01	1,00
500 m <sup>2</sup>	1,04	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
600 m <sup>2</sup>	1,02	0,99	1,00
700 m <sup>2</sup>	<b>1,00</b>	0,98	0,99
800 m <sup>2</sup>	0,98	0,98	0,99
900 m <sup>2</sup>	0,96	0,97	0,98
1.000 m <sup>2</sup>	0,93	0,96	0,98
1.100 m <sup>2</sup>	0,91	0,95	0,97
1.200 m <sup>2</sup>	0,89	0,95	0,97
1.300 m <sup>2</sup>	0,87	---	---
1.400 m <sup>2</sup>	0,85	---	---
1.500 m <sup>2</sup>	0,83	---	---

Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim  
Untersuchungszeitraum 2005 bis 2016

Zur Berücksichtigung des Einflusses einer abweichenden wertrelevanten Geschossflächenzahl auf den Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken, im Geschosswohnungsbau und bei gemischt genutzten Objekten, können die in der Vergleichsrichtlinie veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden:

		wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
		0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11	---	---	---	---
	250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26	---	---	---
	300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43	---	---
	350	---	0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	---
	400	---	0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	---
	450	---	---	0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
	500	---	---	0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

Quelle: Richtlinie zur Ermittlung der Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie - VW-RL)

Zur Berücksichtigung des Einflusses einer abweichenden Grundstücksgröße auf den Bodenwert von klassischen Gewerbegrundstücken (Produktion, Lager, Logistik, Fachmärkte, etc.) können nachfolgende Umrechnungskoeffizienten in einem Bodenrichtwertbereich von 50 bis 300 €/m<sup>2</sup> für Gewerbelagen angewendet werden:

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen für klassische Gewerbegrundstücke			
Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizienten	Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizienten
500 m <sup>2</sup>	1,01	20.000 m <sup>2</sup>	0,86
1.000 m <sup>2</sup>	1,01	25.000 m <sup>2</sup>	0,83
2.000 m <sup>2</sup>	1,00	30.000 m <sup>2</sup>	0,79
3.000 m <sup>2</sup>	0,99	35.000 m <sup>2</sup>	0,75
5.000 m <sup>2</sup>	0,98	40.000 m <sup>2</sup> *	0,71
10.000 m <sup>2</sup>	0,94	45.000 m <sup>2</sup> *	0,67
15.000 m <sup>2</sup>	0,90	50.000 m <sup>2</sup> *	0,64
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2000 bis 2016			

\* extrapoliert