



## **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 01.01.2024

(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.

# Umrechnung von wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGFZ)

für den Bereich der Stadt Fulda.

$$UK = 0,17938 + (\text{Wurzel WGFZ} * 0,82062)$$

WGFZ	Umrechnungs-Koeffizient (UK)
0,2	0,55
0,3	0,63
0,4	0,70
0,5	0,76
0,6	0,82
0,7	0,87
0,8	0,91
0,9	0,96
<b>1,0</b>	<b>1,00</b>
1,1	1,04
1,2	1,08
1,3	1,12
1,4	1,15
1,5	1,18
1,6	1,22
1,7	1,25
1,8	1,28
1,9	1,31
2,0	1,34
2,1	1,37
2,2	1,40
2,3	1,42
2,4	1,45
2,5	1,48
2,6	1,50
2,7	1,53
2,8	1,55
2,9	1,58
≥ 3,0	1,60

## Umrechnungsbeispiele

1. Ein Bodenwert (BoW) von 200 €/m<sup>2</sup> und einer WGFZ von 1,3 soll auf den BoW mit WGFZ von 0,8 umgerechnet werden.

WGFZ	UK	BoW
1,3	1,12	200
0,8	0,91	x

Rechnung

$$x : 0,91 = 200 : 1,12$$

$$x = 163$$

2. Ein BoW von 165 €/m<sup>2</sup> mit einer WGFZ von 0,5 soll auf den BoW mit der WGFZ von 1,4 umgerechnet werden.

WGFZ	UK	BoW
0,5	0,76	165
1,4	1,15	x

Rechnung

$$x : 1,15 = 165 : 0,76$$

$$x = 250$$

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), auf die sich der Richtwert bezieht, ist die überwiegend realisierte typische WGFZ. Sie gibt an, an welchem Maß der baulichen Ausnutzbarkeit der Bodenrichtwert orientiert ist. Abweichungen vergleichbarer Grundstücke hinsichtlich der angegebenen WGFZ lassen sich mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten ermitteln. Bei der Ermittlung der WGFZ sind ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen (§ 16 Absatz 4 ImmoWertV).

**Bodenrichtwerte für:**

Landwirtschaftliche Flächen	Mittel	2,50 €/m <sup>2</sup>
Gartenland	Mittel	8,00 €/m <sup>2</sup>
Forstwirtschaftliche Flächen	Mittel	1,60 €/m <sup>2</sup>
Bauerwartungsland Wohnbaufläche	Mittel	35,00 €/m <sup>2</sup>