



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 gemäß § 196 Abs. 1 Satz 2 in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.
- (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.
- (8) Im Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (Waldbodenwert) ist der Baumbestand (Aufwuchs) nicht enthalten.
„Für Landwirtschaftsflächen ist die Endwertzahl (Durchschnittszahl der Acker- bzw. Grünlandzahl) der amtlichen Bodenschätzung (in Klammern) angegeben.“
- (9) Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen nach hessenweit einheitlichen Vorgaben dargestellt.
- (10) Der Bodenrichtwert wird, neben der Art der Nutzung, in den bebauten Gebieten auch durch das Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ) oder durch die Grundstücksfläche (bei überwiegender Individuellem Wohnungsbau) beschrieben.

Eine Abweichung des Bewertungsobjekts von festgelegten WGFZ bzw. der Flächengröße, ist nach sachverständigem Ermessen individuell zu würdigen.

Unterschiede in der WGFZ können sich insbesondere auf den Bodenwert von Ertragsobjekten auswirken. Gegebenenfalls ist nach sachverständiger Würdigung eine Umrechnung des Bodenwerts in Anlehnung an die im Abschlussbericht der Untersuchung „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, aufgeführte Tabelle (Anlage 1) vorzunehmen.

Für Bodenrichtwerte zwischen den Bodenrichtwertintervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

In Bezug auf das Grundstücksmerkmal „Grundstücksfläche“ können für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses die von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) im Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angehalten werden www.gds.hessen.de.

(Anlage 1)

Bodenrichtwert (€/m ²)	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
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