



**Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den
Bereich der Landkreise Kassel und Waldeck-
Frankenberg**

Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach
Tel.: (0611) 535-4300
E-Mail: GS-GAA-AfB-KB@hvbg.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 01.01.2024.

(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.

(8) Die Bodenrichtwerte, die für forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind, beziehen sich ausschließlich auf den unbestockten Boden und enthalten nicht den Wert des Aufwuchses.

(9) Für verschiedene Flächen (Gemeinbedarf und Sanierungsgebiete) sind teilweise Bodenrichtwerte mit einem symbolischen Wert (0,01 €/m²) ausgewiesen.

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 bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen können nachfolgende Umrechnungskoeffizienten angewandt werden.

Datengrundlage:

Kaufverträge: 2008 und 2009

Stichprobenumfang: 2.785 Grundstücksflächen

Stichtag: 01.01.2010

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die aufgeführten Umrechnungskoeffizienten mangels aktueller Untersuchungen hilfsweise weiterhin angenommen werden können.

Nutzungsart Eigenheime: EFH/ZFH, RH, DHH

Bodenrichtwert: < 400 €/m²

Bodenwert/Bodenrichtwert: Faktor 0,5 -3,0

Grundstücksfläche: 100 m² - 2.000 m²

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
150	1,35
200	1,27
250	1,22
300	1,17
350	1,14
400	1,10
450	1,08
500	1,05
550	1,03
600	1,02
650	1,00
700	0,98
750	0,97
800	0,96
850	0,94
900	0,93
950	0,92
1.000	0,91
1.050	0,90
1.100	0,90
1.150	0,89
1.200	0,88
1.250	0,87
1.300	0,87
1.350	0,86
1.400	0,85
1.450	0,85
1.500	0,84