



Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Mina-Rees-Straße 10, Stadthaus West
64295 Darmstadt
Tel.: (06151) 13-2619
E-Mail: info@gaa-darmstadt.de

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der BauGB-AV jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den **01.01.2026**.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (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.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

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.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

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 für baureifes Land ist grundsätzlich erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei nach BauGB und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

Das Bodenrichtwertgrundstück wird durch das wertrelevante Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) beschrieben. Wenn das zu bewertende Objekt von diesen Angaben abweicht, ist dies 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 (Seite 19) der Untersuchung „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland aufgeführte Tabelle vorzunehmen. Dabei ist die dort vorgenommene Spreizung der Bodenpreise sachverständig zu aktualisieren. Bei Gewerbegrundstücken und Investorengrundstücken im Geschosswohnungsbau (Wohnungseigentumsanlagen) kann eine lineare Berücksichtigung sachgerecht sein. Unter Umständen sind die Geschosse nach Erträgen zu gewichten.

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen nach hessenweit einheitlichen Vorgaben dargestellt.

Die Richtwerte von Wohnbauflächen der Zonen mit einer WGFZ bis zu 0,9 beziehen sich in der Regel auf Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die der Zonen mit einer WGFZ ab 1,0 auf Mehrfamilienhausgrundstücke.