



Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

(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 **01.01.2026**.

(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 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) 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.

Gemeinbedarfsflächen

Die Zonen für Gemeinbedarfsflächen werden bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes nach bebaut und unbebaut unterschieden. Deckungsgleiche Zonen (unbebaut und bebaut) sind möglich.

Die Zonen werden hinsichtlich ihrer Lage unterschieden:

- innerhalb bestehender geschlossener Bebauung
- außerhalb geschlossener Bebauung

Der Bodenrichtwert für die Zonen wird ausgehend vom durchschnittlichen flächengewichteten Mittelwert von Wohn- und Mischgebietszonen der jeweiligen Gemarkung wie folgt ermittelt:

Innerhalb bestehender geschlossener Bebauung

- bebaut oder bebaubare Flächen (baureifes Land): 30 %
- unbebaut: 15 %

Außerhalb geschlossener Bebauung

- bebaut oder bebaubare Flächen (baureifes Land): 15 %
- unbebaut: 8 %

Der Bodenrichtwert für die Gemeinbedarfsfläche ist rechnerisch aus dem flächengewichteten Mittelwert von Wohn- und Mischgebietszonen der jeweiligen Gemarkung wie folgt ermittelt: Für baureifes Land für Gemeinbedarfsflächen innerhalb bestehender geschlossener Bebauung beträgt der Wert ca. 30 % dieses Mittelwertes. Für unbebaute Gemeinbedarfsflächen innerhalb bestehender geschlossener Bebauung und bebaute Gemeinbedarfsflächen außerhalb geschlossener Bebauung beträgt der Wert ca. 15 % des Mittelwertes. Für unbebaute Gemeinbedarfsflächen außerhalb geschlossener Bebauung beträgt der Wert ca. 8 % des Mittelwertes.

Die so ermittelten Werte werden wie folgt gerundet:

- bis 10 EUR/m² auf 1 EUR/m²
- von 10 bis 99 EUR/m² auf 5 EUR/m²
- ab 100 EUR/m² auf 10 EUR/m²
- ab 500 EUR/m² auf 25 EUR/m²

Deckungsgleiche Zonen für zulässiges Wohnen im Außenbereich

Es werden grundsätzlich deckungsgleiche Zonen für nach § 35 BauGB zulässiges Wohnen im Außenbereich eingeführt.

Dieser Bodenrichtwert gilt für nach § 35 BauGB zulässiges Wohnen im Außenbereich. Er ist rechnerisch aus dem Mittelwert der Mischgebietszonen der jeweiligen Gemarkung abgeleitet und beträgt ca. 60 % dieses Mittelwertes. Dieser Ableitung wurde eine fiktive, dem Wohnen zugeordnete Fläche (Grundfläche des Wohngebäudes und den dem Wohnen dienende Flächen) zu Grunde gelegt.

Die so ermittelten Werte werden wie folgt gerundet:

- bis 10 EUR/m² auf 1 EUR/m²
- von 10 bis 99 EUR/m² auf 5 EUR/m²
- ab 100 EUR/m² auf 10 EUR/m²
- ab 500 EUR/m² auf 25 EUR/m²