



Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten / Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch (DVO-BauGB) in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2020.

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).

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.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, 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.

Im Bodenrichtwert für Weingarten ist der Wert des Aufwuchses enthalten.

Im Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (wurde nur im Main-Taunus-Kreis und im Landkreis Limburg-Weilburg festgelegt) ist der Wert des Aufwuchses nicht enthalten.

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus unterschiedlichen Grundstücksgrößen, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst. Datengrundlage für die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten war die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg.

Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau:

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten können zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgrößen der Bewertungsobjekte von der Richtwertdefinition angewendet werden.

Grundstücksfläche (m ²)	200	250	300	350	400	450	500	550	600
Umrechnungskoeffizient	1,11	1,08	1,06	1,04	1,03	1,01	1	0,99	0,98
Grundstücksfläche (m ²)	650	700	750	800	850	900	950	1000	1050
Umrechnungskoeffizient	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,92
Grundstücksfläche (m ²)	1100	1150	1200	1250	1300	1350	1400	1450	1500
Umrechnungskoeffizient	0,92	0,91	0,91	0,9	0,9	0,9	0,89	0,89	0,89

Gewerbliche Bauflächen:

Der Gutachterausschuss empfiehlt eine lineare Umrechnung des Bodenrichtwertes für gewerbliche Bauflächen bei abweichender WGFZ. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob deren Anwendung sachgerecht ist.