

Bodenrichtwerte 2018

gemäß § 196 Baugesetzbuch

zum Stichtag

01.01.2018



1. Vorbemerkungen

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist Aufgabe der Gutachterausschüsse. Rechtsgrundlage für die Bildung und das Tätigwerden von Gutachterausschüssen ist das Baugesetzbuch (§§ 192 ff BauGB).

Der Gutachterausschuss führt eine automatisierte Kaufpreissammlung. Jeder Kaufvertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt (auch im Wege des Tausches) zu übertragen, wird von der beurkundenden Stelle (z.B. Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss übersandt.

Aufgrund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

Die Bodenrichtwerte sollen zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beitragen. Sie dienen auch der Verkehrswertermittlung und der steuerlichen Bewertung.

Die vorliegende Dokumentation stellt die Bodenrichtwerte aller Gutachterausschüsse, deren Geschäftsstelle beim Amt für Bodenmanagement Marburg eingerichtet ist, in Listenform dar.

Letzter Wertermittlungstichtag ist der **01.01.2018**.

Amt für Bodenmanagement Marburg

**- Geschäftsstelle Gutachterausschuss -
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg**

Telefon 06421 3873 3330

Telefax 0611 327605737

E-Mail GS-GAA-AfB-MR@hvbg.hessen.de

Die Liste enthält die Ergebnisse der nachfolgend aufgeführten Gutachterausschüsse und deren Besetzung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2018

Gutachterausschuss für den Bereich des **Lahn-Dill-Kreises mit Ausnahme der Stadt Wetzlar**

Vorsitzendes Mitglied: ltd. Vermessungsdirektorin Dipl.-Ing. Stefanie Flecke
Stellvertretende Mitglieder: Dipl.-Ing. Wolfgang Hohler, Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Lothar Dude-Georg,
Ltd. Vermessungsdirektor a.D. Dipl.-Ing. Gerhard Lips
Weitere Mitglieder: Bettina Schaaf, Silke Fiedler, Ulrich Brück, Harald Höchst, Peter Moos,
Robert Puth, Gerhard Schlier, Manfred Strauch, Ralf Ufer, Jürgen Horny,
Stefan Weber, Jürgen Blecher (Finanzamt Dillenburg),
Wolfgang Fried (Finanzamt Wetzlar)

Gutachterausschuss für den Bereich der **Stadt Wetzlar**

Vorsitzendes Mitglied: ltd. Vermessungsdirektorin Dipl.-Ing. Stefanie Flecke
Stellvertretende Mitglieder: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Lothar Dude-Georg, Dipl.-Ing. Ulrich Brück
Weitere Mitglieder: Harald Höchst, Peter Moos, Manfred Schieche, Gerhard Schlier,
Andreas Schindler (Finanzamt Wetzlar)

2. Erläuterungen

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Örtlich zusammenhängende Bereiche, für die ein Bodenrichtwert abgeleitet ist, werden in Richtwertzonen zusammengefasst. Die genaue Abgrenzung der Richtwertzonen ist aus den Richtwertkarten des Gutachterausschusses ersichtlich.

Der Bodenrichtwert einer Zone bezieht sich auf ein durchschnittliches Grundstück innerhalb dieser Zone. Dieses durchschnittliche Referenzgrundstück wird auch als "Richtwertgrundstück" bezeichnet.

In bebauten Gebieten werden die Richtwerte so ermittelt, wie sie sich ergeben würden, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Alle Richtwerte sind mit ihren wertbestimmenden Merkmalen in nachfolgender Liste dargestellt.
Die Liste ist wie folgt gegliedert:

Spalte 1 **Stadt, Gemeinde**

Spalte 2 **Stadtteil, Ortsteil**

Spalte 3 **Nummer der Richtwertzone**

Spalte 4 **repräsentative Lageangaben mit Bezeichnung (Straße, Gebiet)**

Spalte 5 **Wertung der Lage** im Hinblick auf die richtwertbezogene Nutzung, bei Landwirtschaftsflächen ist die Endwertzahl der amtlichen Bodenschätzung (in Klammern) angegeben

Spalte 6 **Art der Nutzung / des Gebiets worauf sich der Richtwert bezieht**

W Wohnbaufläche
WA Allgemeines Wohngebiet
WR Reines Wohngebiet
WS Kleinsiedlungsgebiet
WB Besonderes Wohngebiet

M gemischte Baufläche
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet

G gewerbliche Baufläche
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet

S Sonderbaufläche
SO Sonstige Sondergebiete
SE Sondergebiet für Erholung
GB Baufläche für den Gemeinbedarf

Ergänzungen zur Art der baulichen Nutzung sind ggf. in Spalte 7 vermerkt.

LW Landwirtschaftliche Fläche
A Ackerland
GR Grünland
F Forstwirtschaftliche Fläche, Waldbodenwert

Spalte 6 **Sonstige Flächen**

AB STN Steinbruch
CA Campingplatz
FGA Freizeitgartenfläche
FH Friedhof
GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
KGA Kleingartenfläche
PG Private Grünfläche
SG Sonstige private Flächen
SN Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark u.a.)
SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Reithalle, Golfplatz, Schießanlage u.a.)

Spalte 7 **Ergänzungen zur Art der baulichen Nutzung**

ASB	Außenbereich
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BH	Bürohäuser
BI	Bildungseinrichtungen
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
EKZ	Einkaufszentrum
FEH	Ferienhäuser
FZT	Freizeit und Touristik
GAR	Parkhaus, Garage, Stellplatz
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
LAD	Läden (eingeschossig)
MED	Gesundheitseinrichtungen
MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
MFH	Mehrfamilienhäuser
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
WO	Wochenendhäuser

Spalte 8 **GFZ** **Geschossflächenzahl / WGFZ wertrelevante Geschosflächenzahl (GFZ und / oder WGFZ)**

Die planungsrechtlich zulässige GFZ ist in jedem Fall bei der Gemeinde zu erfragen.

Die Richtwert-GFZ kann von der planungsrechtlichen GFZ abweichen. In der Wertermittlung kommt es vor allem auf die "wertrelevante" GFZ an. Das bedeutet: In wie weit beeinflusst das Maß der baulichen Nutzung den Kaufpreis?

Im Bereich der Stadt Wetzlar und im übrigen Gebiet des Lahn-Dill-Kreises wird grundsätzlich nur eine wertrelevante GFZ (WGFZ) angegeben.

Im Bereich des Landkreises Marburg-Biedenkopf wird die planungsrechtliche GFZ als WGFZ dargestellt. Es ist im Einzelfall zu prüfen ob die WGFZ der GFZ entspricht.

Die Auswirkungen von GFZ-Abweichungen auf den Bodenwert sind in den einzelnen Teilmärkten sehr unterschiedlich.

Beim Wohnbauland für den individuellen Einfamilienhausbau ist der GFZ-Einfluss nach bisherigen Erfahrungen am schwächsten ausgeprägt.

Bei mehrgeschossigen Geschäftsgrundstücken im Bereich der Innenstädte ist der GFZ-Einfluss am stärksten ausgeprägt.

Zur Berücksichtigung des Werteeinflusses wenden die Gutachterausschüsse die auf Seite 6 abgedruckten Umrechnungskoeffizienten an.

Spalte 9 **VG** **Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstücks**

Spalte 10 **Bw** **Bauweise (o = offen, g = geschlossen, a = abweichend, -- = ohne Festlegung)**

Spalte 11 **Fläche des Richtwertgrundstücks in m²**

Spalte 12 **E/B/V** **Entwicklungszustand / Beitragszustand / Verfahrensstand**

- B** Baureifes Land
- R** Rohbauland
- E** Bauerwartungsland (i.d.R. erschließungsflächenbeitragspflichtig)

Abgabenrechtlicher Zustand gem. § 6 ImmoWertV (Beitragszustand)

- ebf** erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgaben**pflichtig** nach Kommunalabgabengesetz (KAG)

Der Werteinfluss von Beiträgen und Abgaben auf den Bodenrichtwert ist am Marktverhalten zu orientieren.
Die Bodenrichtwerte enthalten somit den marktgerechten Wertanteil für ...
... die gebietsdienlichen Erschließungsanlagen gem. § 127 BauGB
... die Kostenerstattungsbeträge gem. § 135a BauGB
... die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen für Wasser und Abwasser bis zur Grundstücksgrenze (nur Grundstücksanschluss, nicht Hausanschluss)
Im Bodenrichtwert sind nicht enthalten die Folgemaßnahmen, die eine erneute Abgabepflicht nach KAG begründen.
- LF** Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- SF** Sonstige Flächen
- EU** Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (gem. § 154 BauGB)
- EB** Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (gem. § 154 BauGB)
- SU** Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (gem. § 154 BauGB)
- SB** Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (gem. § 154 BauGB)

Spalte 13 **ff** **Bodenrichtwerte in €/m² zum 1. Januar der Jahre 2018, 2016, 2014, 2012 ...**

Abweichungen eines Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße u. dgl. - bewirken in der Regel auch eine entsprechende Abweichung des Verkehrswertes des Grundstücks gegenüber dem Richtwert. Bei Bedarf kann in einem solchen Fall auch ein Gutachten des Gutachterausschusses beantragt werden.

Für Baulandgrundstücke könne aufgrund regionaler Auswertungen bezüglich der **Abweichungen in Flächengröße und dem Maß der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück** die auf Seite 6 abgedruckten Empfehlungen gegeben werden.

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.

Ansprüche 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.

Hinweise und Empfehlungen zur Umrechnung von Bodenwerten bei unterschiedlichen Flächengrößen und Geschossflächenzahlen

Für die Berücksichtigung von Abweichungen der Geschossflächenzahlen bzw. der Flächengrößen beim Bodenwert von Vergleichsgrundstücken wurden in den Immobilienmarktberichten 2010 bis 2016 Tabellen mit regional anwendbaren Umrechnungskoeffizienten angeboten.

Am 11.04.2014 hatte das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit die Vergleichswerrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014 veröffentlicht (BANZ AT 11.04.2014 B3).

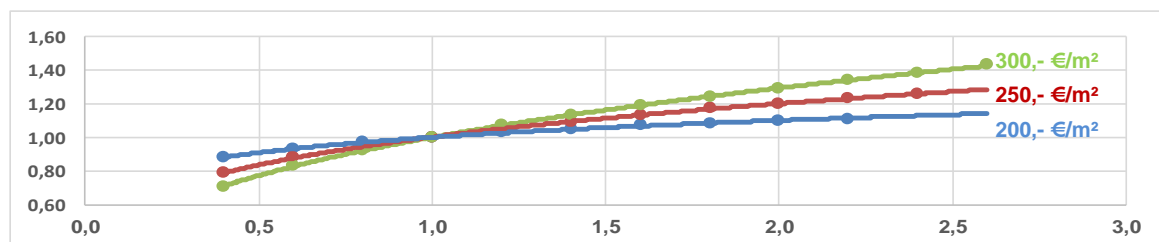
Diese Richtlinie gibt unter Nr. 4.3 Hinweise zur sachgemäßen Anpassung von abweichenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Sie enthält in der Anlage 1 eine Tabelle zur Anpassung des Bodenwerts von Mehrfamilienhäusern bei abweichenden Geschossflächenzahlen und in der Anlage 2 eine Tabelle für abweichende Grundstücksgrößen bei Ein-/Zweifamilienhäusern.

Die Tabellenwerte der Anlage 1 und 2 der VW-RL haben eine sehr hohe Übereinstimmung mit den bisher empfohlenen regionalen Umrechnungskoeffizienten. Zudem beruhen sie auf einer umfangreichen bundesweiten Erhebung. Sowohl wegen der besseren Datengrundlage als auch der nachweislich hohen Übereinstimmung mit den bisher angewandten Umrechnungskoeffizienten wird auf die Tabellen der VW-RL einschließlich der zugehörigen Hinweise verwiesen.

Die Tabellen sind nachfolgend auszugsweise abgedruckt und jeweils mit einer grafischen Darstellung ergänzt.

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken

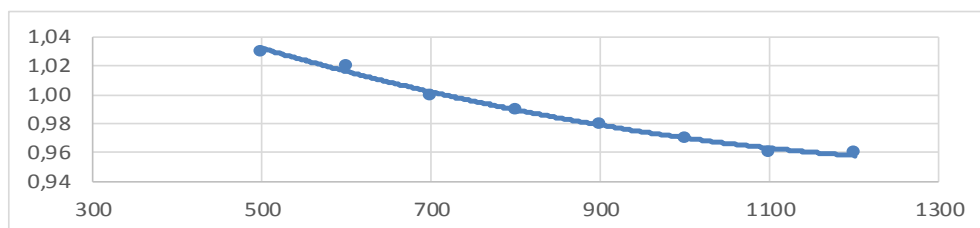
Bodenrichtwert pro m ²	wertrelevante Geschossflächenzahl											
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6
200 €	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11		
250 €	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26	
300 €	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43



wertrelevante GFZ bei Bodenwertniveaus von 200,- bis 300,- €/m²

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken

Grundstücksfläche in m ²	500	600	700	800	900	1000	1100	1200
Umrechnungskoeffizienten	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96



Fläche, m²

Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB

in Euro pro m²

Stadt Gemeinde	Stadtteil Ortsteil	Zone Nr.	Lage		Nutzung, Bauweise					Fläche m ²	Zustand E/B/V	zum 1. Januar			
			Lageangabe	Wertung	Art	Zusatz	GFZ WGFZ	VG	Bw			2018	2016	2014	2012
Breitscheid	Breitscheid	10	Ahornweg	gut	WA					750	B/ebf	70	65	66	68
Breitscheid	Breitscheid	11	Im Fildchen, Philippi-Straße	gut	WA					800	B/ebf	70	65	66	68
Breitscheid	Breitscheid	12	Meisenstraße, Finkenstraße	gut	WA					750	B/ebf	70	65	66	68
Breitscheid	Breitscheid	13	Buchlindenweg, Kirchstraße	gut	WA					800	B/ebf	70	65	66	68
Breitscheid	Breitscheid	20	Hohe Straße	mittel	WA					750	B/ebf	65	60	62	64
Breitscheid	Breitscheid	21	Flurstraße, Siedlungsstraße	mittel	WA					750	B/ebf	65	60	62	64
Breitscheid	Breitscheid	40	Westerwaldstraße, Schönbacher Str.	mittel	MI					600	B/ebf	55	55	54	54
Breitscheid	Breitscheid	45	Bahnhofstraße, Medenbacher Str.	einfach	MI			0,8		1.500	B/ebf	38	38	38	38
Breitscheid	Breitscheid	50	Bahnhofstraße	mittel	GE					3.500	B/ebf	26	26	26	26
Breitscheid	Breitscheid	51	Friedrichstraße 1, Kirchstraße 29	mittel	GE					3.500	B/ebf	26	26	26	26
Breitscheid	Breitscheid	52	Schönbacher Straße 36- 42	mittel	GE					3.500	B/ebf	26	26	26	26
Breitscheid	Breitscheid	53	Am Südhang, Schule	mittel	GB	BI				8.000	B/ebf	40	40		
Breitscheid	Breitscheid	70	Schönbacher Straße, Sportplatz	mittel	SPO					14.000	SF	8,00	8,00		
Breitscheid	Breitscheid	2000	Feldlage	mittel (34)	LW					2.000	LF	1,10	1,05	1,00	1,00
Breitscheid	Erdbach	10	Am Kettersberg, Auf der Heide	gut	WA					750	B/ebf	50	48	48	50
Breitscheid	Erdbach	20	Talblick (westl.), Im Enger	mittel	WA					750	B/ebf	46	44	44	44
Breitscheid	Erdbach	40	Ortskern	mittel	MD					650	B/ebf	36	36	36	36
Breitscheid	Erdbach	50	Ortsrand	mittel	GE					3.000	B/ebf	22	22	22	22
Breitscheid	Erdbach	2000	Feldlage	mittel (28)	LW					1.000	LF	0,75	0,75	0,70	0,70
Breitscheid	Gusternhain	10	Am Berg, Sachsenstraße	gut	WA					850	B/ebf	46	44	44	42
Breitscheid	Gusternhain	11	Wiesenweg, Zillertal (östl.)	gut	WA					750	B/ebf	46	44	44	42
Breitscheid	Gusternhain	12	Am Berg	gut	WA					600	B/ebf	50	50	50	
Breitscheid	Gusternhain	20	Wiesenweg, Zillertal (westl.)	mittel	WA					750	B/ebf	42	42	42	42
Breitscheid	Gusternhain	40	Gusternhainer Straße	mittel	MD					650	B/ebf	34	34	34	34
Breitscheid	Gusternhain	50	Heisterberger Weg	mittel	GE					3.000	B/ebf	20	20	20	20
Breitscheid	Gusternhain	2000	Feldlage	mittel (30)	LW					3.000	LF	0,70	0,70	0,65	0,65
Breitscheid	Medenbach	10	Tulpenstraße, Nelkenstraße	gut	WA					750	B/ebf	55	55	55	55
Breitscheid	Medenbach	11	Amselweg, Finkenweg	gut	WA					750	B/ebf	55	55	55	55
Breitscheid	Medenbach	14	Auf der Grub	gut	WA					750	E	15	15		
Breitscheid	Medenbach	15	Talstraße	gut	WA					750	B/ebf	50	50	50	50
Breitscheid	Medenbach	20	Am Eichert, Bachstraße	mittel	WA					750	B/ebf	50	48	48	48
Breitscheid	Medenbach	21	Langenaubacher Weg, Bergstraße	mittel	WA					750	B/ebf	50	48	48	48
Breitscheid	Medenbach	40	Hauptstraße	mittel	MD					650	B/ebf	44	44	44	44
Breitscheid	Medenbach	50	Am Bahnhof 3+4	einfach	GE					10.000	B/ebf	16	16	16	
Breitscheid	Medenbach	2000	Feldlage	mittel (24)	LW					1.000	LF	0,80	0,80	0,75	0,70
Breitscheid	Rabenscheid	5	Hofacker	gut	WA					600	B/ebf	44	44	44	46
Breitscheid	Rabenscheid	10	Mühlbachstraße, Am Scheid	gut	WA					750	B/ebf	40	40	40	40
Breitscheid	Rabenscheid	20	Waldstraße	mittel	WA					750	B/ebf	36	36	36	36
Breitscheid	Rabenscheid	30	Ortskern	mittel	MD					650	B/ebf	32	32	32	32
Breitscheid	Rabenscheid	2000	Feldlage	mittel (34)	LW					4.000	LF	0,70	0,65	0,60	0,60