

Bodenrichtwerte 2016

gemäß § 196 Baugesetzbuch

zum Stichtag

01.01.2016



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 **01.01.2016**.

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@hvbv.hessen.de

Die Liste enthält die Ergebnisse der nachfolgend aufgeführten Gutachterausschüsse und deren Besetzung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2016

Gutachterausschuss für den Bereich des **Landkreises Gießen mit Ausnahme der Stadt Gießen**

Vorsitzendes Mitglied: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Lothar Dude-Georg
Stellvertretende Mitglieder: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Wolfgang Weber,
Bauingenieurin Elke Högy
Weitere Mitglieder: Katharina Eisele, Elisabeth Griebel,
Linda Sue-Reineck u. Hartmut Wanzel (Finanzamt), Volker Herche,
Jürgen Horny, Matthias Müller, Stefan Weber, Willi Wege

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

Vorsitzendes Mitglied: ltd. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Gerhard Lips
Stellvertretende Mitglieder: Dipl.-Ing. Wolfgang Hohler
Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Lothar Dude-Georg
Weitere Mitglieder: Bettina Schaaf, Ulrich Brück, Harald Höchst, Peter Moos,
Robert Puth, Gerhard Schlier, Manfred Strauch, Ralf Ufer,
Jürgen Blecher (Finanzamt Dillenburg),
Wolfgang Fried (Finanzamt Wetzlar)

Gutachterausschuss für den Bereich der **Stadt Wetzlar**

Vorsitzendes Mitglied: ltd. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Gerhard Lips
Stellvertretendes Mitglied: Dipl.-Ing. Ulrich Brück
Weitere Mitglieder: Harald Höchst, Peter Moos, Manfred Schieche, Gerhard Schlier
Andreas Schindler (Finanzamt Wetzlar)

Gutachterausschuss für den Bereich des **Landkreises Marburg-Biedenkopf mit Ausnahme der Stadt Marburg**

Vorsitzendes Mitglied: ltd. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Gerhard Lips
Stellvertretendes Mitglied: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Lothar Dude-Georg
Weitere Mitglieder: Katharina Eisele (Finanzamt), Otfried Engelbach, Michael Esken,
Klaus Mehte, Roland Ott, Petra Pfau,
Walter Ruth, Stefan Weber

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	Gemeindbedarfsflächen (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, bzw. in wie weit das Maß der baulichen Nutzung den Kaufpreis bestimmt.

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.

Empfehlungen zur Umrechnung sind auf Seite 6 abgedruckt.

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 abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz (KAG)
- Der Werteeinfluss 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 2016, 2014, 2012, 2010 ...**

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. Aufgrund regionaler Auswertungen können bezüglich der Abweichungen in den Flächengrößen 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

Aufgrund regionaler Beobachtungen ergeben sich für Wohn- und Mischbauflächen die in nachfolgender Tabelle dargestellten Erfahrungswerte. Im Übrigen wird auf die einschlägige Fachliteratur verwiesen.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2013 (Nr. 9.8.1 bis 9.8.3, Seite 69)

9.8.1 Umrechnung „Flächengrößen“ bei Wohn-/Mischnutzung

Fläche, m ²	Umrechnungskoeffizient
150	1,24
300	1,12
500	1,05
700	1,00
1000	0,95
1200	0,92
1500	0,89
2000	0,86
3000	0,81

Anwendung durch die Gutachterausschüsse
Bereich: AfB

9.8.2 Umrechnung „Flächengrößen“ bei Gewerbegrundstücken

Fläche, m ²	Umrechnungskoeffizient
4.000	1,00
6.000	0,97
14.000	0,85
20.000	0,80
40.000	0,70
60.000	0,65
120.000	0,60

Anwendung durch Gutachterausschüsse
Bereiche: Lahn-Dill-Kreis und Stadt Wetzlar

9.8.3 Umrechnung „Geschossflächenzahlen“

GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,6	0,97
0,8	0,98
1,0	1,00
1,5	1,04
2,0	1,08
3,0	1,16

Anwendung durch Gutachterausschuss
Bereich: Stadt Wetzlar
(Geschosswohnlagen Innenstadt/Altstadt)

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			2016	2014	2012	2010
Rabenua	Allertshausen	8	Buchenstraße	gut	W					950	B/ebf	60	65	65	65
Rabenua	Allertshausen	1	Tannenweg	gut	W					900	B/ebf	55	60	60	60
Rabenua	Allertshausen	12	Ringstraße / Weiherstraße	mittel	W					750	B/ebf	48	50	50	
Rabenua	Allertshausen	2	Allendorfer Straße	gut	M					900	B/ebf	48	48	48	46
Rabenua	Allertshausen	13	Untergasse/ Helenenstr./ Steinbostr.	mittel	M					900	B/ebf	38	38	36	
Rabenua	Allertshausen	10	Auf der Langwiese		PG					500	SF	5	5	6	6
Rabenua	Allertshausen	11	Im Bornfeld		W						R	30	-	-	
Rabenua	Allertshausen	2000	Feldlage	mittel (47)	A					7.000	LF	0,50	0,50	0,55	0,50
Rabenua	Allertshausen	2001	Feldlage	mittel (39)	GR					3.500	LF	0,55	0,50	0,50	0,45
Rabenua	Allertshausen	2010	Feldlage	mittel (47)	A					7.000	LF	0,50			
Rabenua	Allertshausen	2011	Feldlage	mittel (39)	GR					3.500	LF	0,55			
Rabenua	Geilshausen	6	Mühlbrücken / Steinesweg	gut	W					600	B/ebf	75	75	80	80
Rabenua	Geilshausen	9	Am Graben	mittel	W					950	B/ebf	55	55	55	55
Rabenua	Geilshausen	1	Wiesenstraße	mittel	W					850	B/ebf	50	50	50	50
Rabenua	Geilshausen	13	Neustadt / Grünberger Str. / Klausenweg	gut	M					800	B/ebf	46	42		
Rabenua	Geilshausen	11	Grünberger Straße 65- 73		G					2.500	B/ebf	46	-	-	
Rabenua	Geilshausen	8	Neustadt / Mühlbrücken		PG					500	SF	5	5	5	5
Rabenua	Geilshausen	7	Das Lützelfeld/Zum Zollstock		PG					750	SF	5	5	5	5
Rabenua	Geilshausen	10	Londörfer Feld		PG					450	SF	5	5	5	5
Rabenua	Geilshausen	2000	Feldlage	mittel (52)	A					7.000	LF	0,80	0,80	0,75	0,90
Rabenua	Geilshausen	2001	Feldlage	mittel (41)	GR					3.500	LF	0,70	0,65	0,60	0,55
Rabenua	Kesselbach	1	An dem Doberg	gut	W					950	B/ebf	75	75	75	75
Rabenua	Kesselbach	7	Auf dem Trieb	gut	W					950	B/ebf	75	75	75	75
Rabenua	Kesselbach	6	Bergstraße	mittel	W					650	B/ebf	60	60	60	60
Rabenua	Kesselbach	13	Uferstraße / Steinstr. / Londorfer Str.	mittel-gut	M					800	B/ebf	42	40		
Rabenua	Kesselbach	8	Im Steineck		PG					800	SF	4	4	4	5
Rabenua	Kesselbach	10	Steingarten		PG					1.050	SF	4	4	4	5
Rabenua	Kesselbach	11	Südlich des Sportplatzes		PG					450	SF	4	4	4	5
Rabenua	Kesselbach	2000	Feldlage	mittel (47)	A					7.000	LF	0,55	0,55	0,60	0,60
Rabenua	Kesselbach	2001	Feldlage	mittel (39)	GR					3.500	LF	0,45	0,45	0,45	0,45
Rabenua	Londorf	15	Auf dem Kreuzacker	gut	W					600	B/ebf	95	95	95	
Rabenua	Londorf	27	Rainer-Maria-Rilke-Str. / Mozartstraße	mittel	W					950	B/ebf	80			
Rabenua	Londorf	2	Lumdastraße	gut	W					800	B/ebf	80	80	80	80
Rabenua	Londorf	10	An der Ziegelhütte	gut	W					900	B/ebf	80	80	80	80
Rabenua	Londorf	7	Rabenuaer Straße	mittel-gut	W					1.000	B/ebf	70	70	70	70
Rabenua	Londorf	3	Marburger Str. / Fröbelstr.	mittel	W					600	B/ebf	60	60	60	60
Rabenua	Londorf	12	Burgstraße	mittel-gut	M					2.600	B/ebf	50	50	50	50
Rabenua	Londorf	24	Gartenstraße / Allertshäuser Str. / Kirchweg	mäßig- mittel	M					700	B/ebf	48	46	46	46
Rabenua	Londorf	23	An der Mühle / Lumdastraße	mittel	M						B/ebf	60	-		
Rabenua	Londorf	1	An der Mühle	mittel	G					4.200	B/ebf	42	42	42	42
Rabenua	Londorf	20	An der Mühle (West)		SO	LAD				4.900	B/ebf	50	50	50	50
Rabenua	Londorf	14	Das Bruch		PG					2.250	SF	5	5	6	6
Rabenua	Londorf	21	Der Stockacker		PG					350	SF	5	5	6	
Rabenua	Londorf	25	Am Reisiger Weg		PG					400	SF	5	5	5	6
Rabenua	Londorf	18	Schmittmühle- Bleichwiesen		PG					400	SF	5	5	5	6
Rabenua	Londorf	19	Am Schießstand		PG					850	SF	5	5	5	6

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			2016	2014	2012	2010
Rabenau	Londorf	22	Eichweg/Mozartstraße		GB						B/ebf	40	-		
Rabenau	Londorf	26	Friedhof		FH						SF	2	-		
Rabenau	Londorf	2000	Feldlage	mittel (58)	A					7.000	LF	0,80	0,85	0,85	0,85
Rabenau	Londorf	2001	Feldlage	mittel (42)	GR					3.500	LF	0,70	0,60	0,60	0,60
Rabenau	Odenhausen	1	Höhenstraße	gut	W					1.100	B/ebf	75	75	75	75
Rabenau	Odenhausen	6	Brunnenstraße	mittel-gut	W					950	B/ebf	65	65	65	65
Rabenau	Odenhausen	5	Am Rotacker	mittel	W					850	B/ebf	55	55	55	55
Rabenau	Odenhausen	9	Hofackerweg/ Unterdorf	mittel	M					600	B/ebf	46	44	40	
Rabenau	Odenhausen	8	Am Lemberg	mittel	SE	WO				850	B/ebf	25	25	25	25
Rabenau	Odenhausen	7	Das Hofackerfeld		PG					950	SF	4	4	4	4
Rabenau	Odenhausen	2000	Feldlage	mittel (47)	A					7.000	LF	0,60	0,60	0,60	0,60
Rabenau	Odenhausen	2001	Feldlage	mittel (40)	GR					3.500	LF	0,55	0,50	0,50	0,50
Rabenau	Rüddingshausen	11	Am Hassel	gut	W					850	B/ebf	50	55	55	55
Rabenau	Rüddingshausen	5	Riedhohl	gut	W					1.000	B/ebf	50	55	55	55
Rabenau	Rüddingshausen	7	Tulpenweg	mittel	W					700	B/ebf	44	46	46	46
Rabenau	Rüddingshausen	1	Grabenwiesenweg	mittel	W					1.000	B/ebf	44	46	46	46
Rabenau	Rüddingshausen	14	Hudler weg / Weitershainer Str. / Zum alten Born / Weitershainer	mittel	M					750	B/ebf	40	38	36	36
Rabenau	Rüddingshausen	13	Hasenborn		PG					400	SF	4	5	5	
Rabenau	Rüddingshausen	12	Auf dem Wirracker		PG					900	SF	3	4	4	5
Rabenau	Rüddingshausen	2000	Feldlage	mittel (47)	A					7.000	LF	0,80	0,75	0,60	0,55
Rabenau	Rüddingshausen	2001	Feldlage	mittel (39)	GR					3.500	LF	0,75	0,75	0,50	0,50