

Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2016

Gemeinde: siehe Karte

Gemarkung: siehe Karte

Maßstab: ohne Angabe

Erläuterung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom **Gutachterausschuss** für Immobilienwerte für den **Bereich** des **Landkreises Marburg-Biedenkopf mit Ausnahme der Stadt Marburg** nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der DVO-BauGB jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den **01.01.2016**.

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 Verkehrswerts 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.

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 kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

Das Bodenrichtwertgrundstück wird durch das Ausmaß des Grundstücks (Fläche) und/oder das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ bzw. wertrelevante GFZ = WGFZ) beschrieben. Wenn das zu bewertende Objekt von diesen Angaben abweicht, können die im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses abgedruckten Koeffizienten zur Umrechnung genutzt werden.

Im Landkreis Gießen und im Landkreis Marburg-Biedenkopf wurde der Werteinfluss des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ bzw. WGFZ) noch nicht näher untersucht.

Für den Landkreis Gießen wird deshalb bis auf wenige Ausnahmen keine WGFZ angegeben.

Bei der als WGFZ ausgedruckten Zahl handelt es sich in den überwiegenden Fällen um die vorherrschende planungsrechtliche GFZ in der jeweiligen Zone.

Im Lahn-Dill-Kreis ist nur dort eine WGFZ vermerkt, wo ein Werteinfluss zu erwarten ist. Speziell in diesen Bereichen können die im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses abgedruckten GFZ-Umrechnungskoeffizienten verwendet werden.

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

Geschäftsstelle: **Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg
Telefon: 06421 / 3873-3330
Telefax: 0611 327605737
E-Mail: GS-GAA-AfB-MR@hvbg.hessen.de**

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersicht dargestellt.

Der Bodenrichtwertzone ist eine Zonennummer zugeordnet.

Form der Darstellung

Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

95 B ebf (0112)

WA WGFZ 0,7 f700

Hinweise zur GFZ bzw. zur wertrelevanten GFZ (= WGFZ):
Siehe unten und Seite 1

95: Bodenrichtwert in EUR/m²

B: Entwicklungszustand

B	Baureifes Land
R	Rohbauland
E	Bauerwartungsland
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
SF	sonstige Fläche

ebf: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(0112): Zonennummer

W: Nutzungsart

W	Wohnbaufläche	SK	Anbaufläche für Sonderkulturen
WA	Allgemeines Wohngebiet	WG	Weingarten
WB	Besonderes Wohngebiet	F	Forstwirtschaftliche Fläche
WR	Reines Wohngebiet	PG	Private Grünflächen
WS	Kleinsiedlungsgebiet	KGA	Kleingartenfläche
M	gemischte Baufläche	FGA	Freizeitgartenfläche
MD	Dorfgebiet	CA	Campingplatz
MI	Mischgebiet	SPO	Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
MK	Kerngebiet		sonstige private Flächen
G	gewerbliche Baufläche	SG	Friedhof
GE	Gewerbegebiet	FH	Wasserflächen
GI	Industriegebiet	WF	Flughäfen, Flugplätze usw.
S	Sonderbaufläche	FP	private Parkplätze, Stellplatzflächen
SE	Sondergebiet für die Erholung	PP	Lagerflächen
SO	Sonstige Sondergebiete	LG	Abbauland
GB	Baufläche für Gemeinbedarf	AB	Abbauland von Sand und Kies
LW	Landwirtschaftliche Fläche	AB SND	Abbauland von Ton und Mergel
A	Ackerland	AB TOF	Abbauland von Torf
GR	Grünland	AB STN	Steinbruch
EGA	Erwerbsgartenanbaufläche	AB KOH	Braunkohletagebau
EGA OG	Obstanbaufläche	GF	Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
EGA GEM	Gemüseanbaufläche	SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
EGA BLU	Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche	F	Forstwirtschaftliche Fläche
EGA BMS	Baumschulfläche		

EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung

EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	LAD	Läden (eingeschossig)
MFH	Mehrfamilienhäuser	EKZ	Einkaufszentren
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser	BI	Bildungseinrichtungen
BGH	Büro- und Geschäftshäuser	MED	Gesundheitseinrichtungen
BH	Bürohäuser	HAF	Hafen
PL	Produktion und Logistik	GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
WO	Wochenendhäuser	MIL	Militär
FEH	Ferienhäuser	LP	landwirtschaftliche Produktion
FZT	Freizeit und Touristik	ASB	Außenbereich

Bauweise

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise

Bewertung der Bodenschätzung

...	Ackerzahl
...	Grünlandzahl

WGFZ0,6: Maß der baulichen Nutzung

II	Geschosszahl (römische Ziffer)
GFZ...	Geschossflächenzahl nach Planungsrecht
GRZ...	Grundflächenzahl
BMZ...	Baumassenzahl

f500: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks

b...	Grundstücksbreite in Metern
t...	Grundstückstiefe in Metern
f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-/Sanierungszusatz

SU	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU	Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung