



Bodenrichtwerte 2010

gemäß § 196 Baugesetzbuch

zum Stichtag

01.01.2010



1. Vorbemerkungen

Die vorliegende Dokumentation stellt die Bodenrichtwerte des **Landkreises Marburg-Biedenkopf (mit Ausnahme der Stadt Marburg)** in Listenform zum Wertermittlungsstichtag **01.01.2010** dar.

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).

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

Im Landkreis Marburg-Biedenkopf bestehen zwei Gutachterausschüsse:

"Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des **Landkreises Marburg-Biedenkopf** mit Ausnahme der Stadt Marburg"

"Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der **Stadt Marburg**"

Der Gutachterausschuss des **Landkreises Marburg-Biedenkopf** bedient sich einer Geschäftsstelle, die beim Amt für Bodenmanagement Marburg eingerichtet ist:

Amt für Bodenmanagement Marburg	
Geschäftsstelle Gutachterausschuss	Telefon 06421 / 616 317
Robert-Koch-Straße 17	Telefax 06421 / 616 373
35037 Marburg	E-Mail info.afb-marburg@hvbhg.hessen.de

Mitwirkende Gutachterinnen und Gutachter im Landkreis Marburg-Biedenkopf

Richtwertermittlung zum 01.01.2010 im Bereich des Landkreises Marburg-Biedenkopf mit Ausnahme der Stadt Marburg

Vorsitzender:	Itd. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Gerhard Lips
stellv. Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Lothar Dude-Georg
Gutachter:	Otfried Engelbach, Gerhard Heinisch (Finanzamt), Martin Henz, Erich Kempinger (Finanzamt), Walter Kornmann, Klaus Mehte, Andreas Naumann, Roland Ott, Walter Ruth

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 Grundstücke 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
- MB Mischgebiet - Büro
- MH Mischgebiet - Handel

G gewerbliche Baufläche

- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- GD Gewerbegebiet - Dienstleistung
- GH Gewerbegebiet - Handel
- GP Gewerbegebiet - Produktion

S Sonderbaufläche

- SO Sondergebiet
- SB Sondergebiet - Bildung (Schule, Universität)
- SF Sondergebiet - Freifläche (Campingplatz, Flugplatz, Friedhof, Abraumhalde)
- SG Sondergebiet - Gesundheit (Klinik, Kurgelände, Behindertenheim, Altenheim)
- SH Sondergebiet - Handel
- SÖ Sondergebiet - öffentlich (Rathaus, Bürgerhaus, Stadthalle, Feuerwehr)
- SP Sondergebiet - Sport (Sportplatz, Tennis, Schwimmbad, Reiten, Golfplatz, Schießanlage)
- SW Sondergebiet - Wochenendhausgebiet, Ferienhausgebiet

	GL	Gartenland
	L	Landwirtschaftliche Nutzungsfläche (Acker- und Grünland)
	A	Ackerland
	GR	Grünland
Spalte 7	GFZ	Geschossflächenzahl
		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. Die Auswirkungen von GFZ-Abweichungen auf den Bodenwert sind in den einzelnen Teilmärkten aber 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.
Spalte 8	VG	Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstücks
Spalte 9	Bw	Bauweise (o = offen, g = geschlossen, a = abweichend, leer = ohne Festlegung)
Spalte 10		Fläche (in m ²) des Richtwertgrundstücks
Spalte 11	E/B/V	Entwicklungszustand / Beitragszustand / Verfahrensstand
	E	Bauerwartungsland (i.d.R. erschließungsflächenbeitragspflichtig)
	R	Rohbauland
	B	Die Bodenrichtwerte von Bauflächen (W, M, G, S) ohne besondere Kennzeichnung gelten für baureifes Land. Sie werden als "erschließungskostenbeitragsfrei" angegeben (ebf).
	Entw	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff BauGB
	Entw A	Anfangswert (gem. § 154 BauGB) im förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet
	Entw E	Endwert (gem. § 154 BauGB) im förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet
	San	Städtebauliches Sanierungsverfahren gem. §§ 136 ff BauGB
	San A	Anfangswert (gem. § 154 BauGB) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
	San E	Endwert (gem. § 154 BauGB) im förmliche festgelegten Sanierungsgebiet
Spalte 12	ff	Bodenrichtwerte in €/m ² zum 1. Januar der Jahre 2010, 2008, 2006 ...

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

Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB

in Euro pro m²

Stadt	Stadtteil	Zone	Lage		Nutzung, Bauweise				Fläche m ²	Zustand E/B/V	zum 1. Januar		
			Gemeinde	Ortsteil	Nr.	Lagebezeichnung (Gebiet)	Wertung	Art, Gebiet			GFZ	VG	Bw
Lohra	Lohra	110	Berliner Straße		W	0,6	I-II	o	800	B	70	70	70
Lohra	Lohra	111	Konrad-Gaul-Straße		WA	1,0	I-II	o	600	B	70	68	68
Lohra	Lohra	112	Waldstraße		W	0,6	I-II	o	700	B	65	63	63
Lohra	Lohra	113	Am Weidenstrauch		W	0,6	I-II	o	700	B	65	63	63
Lohra	Lohra	114	Auf den langen Strichen		W	-	-	-	-	R	-	-	-
Lohra	Lohra	115	Auf den langen Strichen		WA	0,6	I-II	-	700	B	70	70	-
Lohra	Lohra	210	Jahnstraße		M	0,6	I-II	o	700	B	60	60	60
Lohra	Lohra	211	Sachsenhausen		M	0,6	I-II	o	700	B	60	60	60
Lohra	Lohra	212	Am Steinacker		M	0,6	I-II	o	800	B	60	58	58
Lohra	Lohra	213	Hainbuchstraße		M	0,6	I-II	o	700	B	60	58	58
Lohra	Lohra	214	Konrad-Gaul-Straße		M	0,6	I-II	o	600	B	55	53	53
Lohra	Lohra	215	Gladenbacher Straße		M	0,6	I-II	o	800	B	55	53	53
Lohra	Lohra	216	Lindenstraße		M	0,6	I-II	-	700	B	55	53	53
Lohra	Lohra	217	Hainbuch		M	0,6	I-II	-	1.500	B	55	53	53
Lohra	Lohra	218	Eselsmühle		M	-	-	-	1.500	B	55	53	53
Lohra	Lohra	310	Lessingstraße		G	-	-	-	2.500	B	35	35	35
Lohra	Lohra	311	Am Lindenstruthsweg		GE	1,0	-	-	2.500	B	30	30	30
Lohra	Lohra	312	In der Pitz		G	-	-	-	2.500	B	30	30	30
Lohra	Lohra	313	Hainbuchstraße		G	-	-	-	1.000	B	30	30	30
Lohra	Lohra	314	Pfadwiese an der K 52		G	-	-	-	2.500	B	30	30	30
Lohra	Lohra	315	Zur Lohrer Böll		GI	GRZ 0,8	-	-	3.500	B	25	25	30
Lohra	Lohra	410	Am Lindenstruthsweg		SH	1,0	II	a	6.500	B	70	70	70
Lohra	Lohra	610	Heinrich-Naumann-Weg		S	1,4	II	a	-	B	-	-	-
Lohra	Lohra	10	Feldlage	mittel (43)	L	-	-	-	10.000	-	0,80	0,80	0,80
Lohra	Altenvers	110	Auf der Sünde		W	0,6	I-II	o	800	B	55	57	57
Lohra	Altenvers	111	Tulpenstraße		W	0,6	I-II	o	800	B	50	50	50
Lohra	Altenvers	112	Talstraße		W	0,6	I-II	o	800	B	50	50	50
Lohra	Altenvers	210	Schillerstraße		M	0,6	I-II	-	800	B	45	45	45
Lohra	Altenvers	10	Feldlage	mittel (43)	L	-	-	-	10.000	-	0,70	0,80	0,90
Lohra	Damm	110	Gräte Pfuhl		WA	0,6	II	o	-	E	-	-	-
Lohra	Damm	210	Fronhäuser Straße		M	0,6	I-II	o	800	B	40	40	40
Lohra	Damm	211	Fronhäuser Straße / Ringstraße		M	0,6	I-II	-	1.200	B	40	40	35
Lohra	Damm	212	Etzelmühle / Fronhäuser Straße		M	0,6	I-II	o	800	B	35	35	35
Lohra	Damm	213	Etzelmühle / Am Wiesengrund		M	0,6	I-II	-	800	B	35	35	35
Lohra	Damm	310	Teamstraße		GE	0,6	II	-	5.000	B	20	20	25
Lohra	Damm	10	Feldlage	mittel (38)	L	-	-	-	10.000	-	0,75	0,90	1,00

Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB

in Euro pro m²

Stadt	Stadtteil	Zone	Lage		Nutzung, Bauweise				Fläche	Zustand	zum 1. Januar		
			Gemeinde	Ortsteil	Nr.	Lagebezeichnung (Gebiet)	Wertung	Art, Gebiet			GFZ	VG	Bw
Lohra	Kirchvers	109	Schwimmbadstraße		WA	0,5	II	o	-	R	-	-	-
Lohra	Kirchvers	110	Auf den Beeten		W	0,6	I-II	o	800	B	65	65	65
Lohra	Kirchvers	111	In der Grafschaft		WA	0,5	I-II	o	800	B	60	60	60
Lohra	Kirchvers	112	Bachweg		W	0,6	I-II	o	700	B	55	55	55
Lohra	Kirchvers	210	Kirchstraße		M	0,6	I-II	o	800	B	50	50	50
Lohra	Kirchvers	310	Konrad-Becker-Straße		G	-	-	-	5.000	B	25	25	25
Lohra	Kirchvers	10	Feldlage	mittel (45)	L	-	-	-	10.000	-	0,65	0,75	0,75
Lohra	Nanz-Willershhausen	110	Auf dem Berg		W	0,6	I-II	o	800	B	40	40	40
Lohra	Nanz-Willershhausen	111	Auf dem Berg / Hinter der Struth		WA	0,6	II	o	-	B	-	-	-
Lohra	Nanz-Willershhausen	210	Zur Burg		M	0,6	I-II	-	1.200	B	35	35	35
Lohra	Nanz-Willershhausen	211	Nanzhausen		M	0,6	I-II	-	1.200	B	35	35	35
Lohra	Nanz-Willershhausen	212	An der Bundesstraße		M	0,6	I-II	-	1.200	B	30	30	30
Lohra	Nanz-Willershhausen	10	Feldlage	mittel (41)	L	-	-	-	10.000	-	1,00	1,00	1,05
Lohra	Reimershausen	110	Scheuernweg		W	0,6	I-II	o	800	B	40	40	40
Lohra	Reimershausen	210	Verstalstraße		M	0,6	I-II	-	1.200	B	35	35	35
Lohra	Reimershausen	10	Feldlage	mittel (45)	L	-	-	-	10.000	-	1,00	1,10	1,20
Lohra	Rodenhausen	110	Am Hemmerich		W	0,6	I-II	o	800	B	40	40	40
Lohra	Rodenhausen	111	Am Dünkelsloh		W	0,6	I-II	o	800	B	40	40	40
Lohra	Rodenhausen	210	Erdhäuser Straße		M	0,6	I-II	-	1.200	B	35	35	35
Lohra	Rodenhausen	10	Feldlage	mittel (35)	L	-	-	-	10.000	-	0,65	0,80	0,90
Lohra	Rollshausen	110	Amselweg		W	0,6	I-II	o	800	B	45	45	40
Lohra	Rollshausen	210	Am Köppelchen		M	0,6	I-II	o	1.200	B	40	40	35
Lohra	Rollshausen	211	Herborner Straße		M	0,6	I-II	-	1.200	B	40	40	35
Lohra	Rollshausen	310	Auf dem Stettenloh		GE	0,8	-	o	5.000	B	20	20	-
Lohra	Rollshausen	10	Feldlage	mittel (37)	L	-	-	-	10.000	-	0,85	1,00	1,15
Lohra	Seelbach	210	Vor dem Wäldchen		M	0,6	I-II	o	800	B	40	40	40
Lohra	Seelbach	211	Rodenhäuser Straße		M	0,6	I-II	-	800	B	35	35	35
Lohra	Seelbach	10	Feldlage	mittel (34)	L	-	-	-	10.000	-	0,65	0,80	0,80
Lohra	Weipoltshausen	110	Lerchenweg		W	0,6	I-II	o	800	B	60	60	60
Lohra	Weipoltshausen	111	In der Jörch		W	0,6	I-II	o	800	B	55	55	55
Lohra	Weipoltshausen	112	Auf den Birkäcker		W	-	-	-	-	R	-	-	-
Lohra	Weipoltshausen	210	Talweg		M	0,6	I-II	o	800	B	55	55	55
Lohra	Weipoltshausen	211	Wiesenweg		M	0,6	I-II	o	800	B	55	55	55
Lohra	Weipoltshausen	212	Auf dem Hundsacker		M	0,6	I-II	o	800	B	50	50	50
Lohra	Weipoltshausen	213	Hauptstraße		M	0,6	I-II	-	800	B	45	45	45
Lohra	Weipoltshausen	450	Am Dörrchen		SW	-	-	o	700	B	30	30	30
Lohra	Weipoltshausen	600	Friedhof		SF	-	-	-	-	-	-	-	-
Lohra	Weipoltshausen	10	Feldlage	mittel (33)	L	-	-	-	10.000	-	0,90	1,00	1,10