



Bodenrichtwerte 2012

gemäß § 196 Baugesetzbuch

zum Stichtag

01.01.2012

Gemeinde Driedorf



1. Vorbemerkungen

Die vorliegende Dokumentation stellt die Bodenrichtwerte des **Lahn-Dill-Kreises** in Listenform dar. Wertermittlungstichtag ist der **01.01.2012**.

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 Immobilienmarkt beitragen. Sie dienen auch der Verkehrswertermittlung und der steuerlichen Bewertung.

Im Lahn-Dill-Kreis bestehen zwei Gutachterausschüsse:

"Gutachterausschuss für Immobilienwerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Lahn-Dill-Kreises mit Ausnahme der Stadt Wetzlar"

und

"Gutachterausschuss für Immobilienwerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Wetzlar"

Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle, die beim Amt für Bodenmanagement Marburg eingerichtet ist:

Amt für Bodenmanagement Marburg
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Robert-Koch-Str. 17
35037 Marburg

Telefon: 06421 / 616 317
Telefax: 06421 / 616 373
E-Mail: afbmarburg.gs-gutachterausschuss@hessen.de

Mitwirkende Gutachterinnen und Gutachter

Richtwertermittlung zum 1.1.2012 im Bereich des Lahn-Dill-Kreises mit Ausnahme der Stadt Wetzlar

Vorsitzender:	ltd. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Gerhard Lips
stellv. Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Wolfgang Hohler, Dipl.-Ing. Lothar Dude-Georg
Gutachter:	Bettina Schaaf, Manfred Strauch, Jürgen Blecher (Finanzamt Dillenburg), Ulrich Brück, Andreas Schindler (Finanzamt Wetzlar), Peter Moos;

Richtwertermittlung zum 1.1.2012 im Bereich der Stadt Wetzlar

Vorsitzender:	ltd. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Gerhard Lips
stellv. Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Ulrich Brück
Gutachter:	Gerhard Schlier, Andreas Schindler (Finanzamt Wetzlar), Peter Moos, Manfred Schieche;

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

G gewerbliche Baufläche

GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet

S Sonderbaufläche

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

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

LW Landwirtschaftliche Fläche

A Ackerland

GR Grünland

Spalte 6 **Sonstige Flächen**

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

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

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

Spalte 8 **Geschossflächenzahl 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 vorherrschende planungsrechtliche GFZ einer Zone angegeben.

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 **Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstücks (z.B. II = zweigeschossige Bebauung)**

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

Spalte 11 **Die Fläche des Richtwertgrundstücks wird in m² angegeben.**

Spalte 12 **Entwicklungszustand / Beitragszustand / Verfahrenswert (E/B/V)**

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlicher Zustand gem. § 6 ImmoWertV (Beitragszustand)

ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz (KAG)

Der Werteinfluss von Beiträgen und Abgaben auf den Bodenrichtwert ist am Marktverhalten zu orientieren (Leitfaden IV, Nr. 4.3, Satz 4).

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.

Werte in städtebaulichen Verfahren (Entwicklungs- und Sanierungsgebiete)

EU Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EB Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

SU Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

SB Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Spalte 13 ff **Bodenrichtwerte in €/m² zum 1. Januar der Jahre 2012, 2010, 2008 ...**

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 5 abgedruckten Empfehlung 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 2011 (Nr. 9.8.1 bis 9.8.3, Seite 72)

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			2012	2010	2008
Driedorf	Driedorf	10	Am hohen Rain, Bergstraße (östl.)	gut	WA					750	B/ebf	70	70	70
Driedorf	Driedorf	11	Erfurter Straße, Weimarer Straße	gut	WA					750	B/ebf	65	65	65
Driedorf	Driedorf	20	Zum Rosengarten, Am Walgrabben	mittel	WA					750	B/ebf	55	55	55
Driedorf	Driedorf	21	Schulberg (südwestl.)	mittel	WA					750	B/ebf	55	55	55
Driedorf	Driedorf	22	Sudetenstraße, Königsberger Str.	mittel	WA					650	B/ebf	55	55	55
Driedorf	Driedorf	23	Wolfsberg	mittel	WA					750	B/ebf	55	55	55
Driedorf	Driedorf	40	Weilburger Straße, Schloßstraße	mittel	MI					650	B/ebf	50	50	50
Driedorf	Driedorf	41	Heunwiese	mittel	MI					700	B/ebf	50	50	50
Driedorf	Driedorf	42	Stettiner Straße	mittel	MI					1.500	B/ebf	50	50	50
Driedorf	Driedorf	60	Heunwiese	mittel	GE					3.000	B/ebf	26	26	25
Driedorf	Driedorf	70	Schneiderstriesch	mittel	GE					6.000	B/ebf	20	20	20
Driedorf	Driedorf	75	Heisterberger Weiher/ Reichelsrain	mittel	SE	WO				350	B/ebf	20	20	
Driedorf	Driedorf	80	Feldlage	mittel (32)	LW					3.000	LF	0,60	0,60	0,60
Driedorf	Heiligenborn	10	Am Anger, Wilhelmshöhe	gut	WA					800	B/ebf	44	46	47
Driedorf	Heiligenborn	30	Bornweg	mittel	MI					700	B/ebf	34	36	37
Driedorf	Heiligenborn	40	Feldlage	mittel (33)	LW					3.000	LF	0,60	0,60	0,60
Driedorf	Heisterberg	10	Auf der Melm, Buchenfeldstraße	gut	WA					800	B/ebf	52	55	55
Driedorf	Heisterberg	20	Zur Baar (westl.)	mittel	WA					800	B/ebf	44	46	45
Driedorf	Heisterberg	30	Ambachstraße, Brunnenstraße	mittel	MI					700	B/ebf	38	40	40
Driedorf	Heisterberg	40	Hinter dem Hof, Heeg	mittel	SE	WO				1.000	B/ebf	24	26	28
Driedorf	Heisterberg	45	Heisterberger Weiher	mittel	SE	WO					B/ebf	14	14	
Driedorf	Heisterberg	50	Feldlage	mittel (29)	LW					2.500	LF	0,65	0,60	0,60
Driedorf	Hohenroth	10	Ober der Schul	gut	WA					800	B/ebf	38	38	40
Driedorf	Hohenroth	30	Zum Hölberg, Koblenzer Straße	mittel	MI					700	B/ebf	28	28	30
Driedorf	Hohenroth	40	Feldlage	mittel (28)	LW					4.000	LF	0,50	0,45	0,45
Driedorf	Mademühlen	10	Im Seifen, Plettstruther Weg	gut	WA					800	B/ebf	55	55	50
Driedorf	Mademühlen	20	Zum Seifenbach	mittel	WA					800	B/ebf	48	48	45
Driedorf	Mademühlen	40	Westerwaldstraße, Adolf- Weiss-Str.	mittel	MI					700	B/ebf	40	40	40
Driedorf	Mademühlen	50	Adolf-Weiss-Str.	mittel	GE					3.000	B/ebf	22	22	22
Driedorf	Mademühlen	51	Am Schützenhaus	mittel	GE					3.000	B/ebf	22	22	22
Driedorf	Mademühlen	52	Reher Straße	mittel	GE					3.000	B/ebf	22	22	22
Driedorf	Mademühlen	53	Westerwaldstraße	mittel	GE					3.000	B/ebf	22	22	22
Driedorf	Mademühlen	60	Am Seeblick, Waldring	mittel	SE	WO				700	B/ebf	36	36	35
Driedorf	Mademühlen	70	Feldlage	mittel (34)	LW					2.500	LF	0,60	0,60	0,60
Driedorf	Münchhausen	10	Waldstraße	gut	WA					800	B/ebf	38	38	37
Driedorf	Münchhausen	11	Zum Hofacker (westl.)	gut	WA					750	B/ebf	38	38	37
Driedorf	Münchhausen	20	Basiliansweg (nördl.)	mittel	WA					800	B/ebf	34	34	33
Driedorf	Münchhausen	30	Limburger Straße, Knotenstraße	mittel	MI					700	B/ebf	28	28	28
Driedorf	Münchhausen	40	Feldlage	mittel (37)	LW					3.000	LF	0,55	0,50	0,50
Driedorf	Roth	10	Finkenweg, Ober der Hofwiese	gut	WA					750	B/ebf	60	60	60
Driedorf	Roth	20	Hofwiesenstraße, Amselweg	mittel	WA					750	B/ebf	50	50	50
Driedorf	Roth	30	Rother Straße, Alter Weg	mittel	MI					650	B/ebf	40	40	40
Driedorf	Roth	31	Bahnhofstraße (bis Hs.Nr. 20)	mittel	MI					1.200	B/ebf	40	40	40

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			2012	2010	2008
Driedorf	Roth	32	Bahnhofstraße (ab Hs.Nr. 22)	mittel	MI					1.200	B/ebf	40	40	40
Driedorf	Roth	40	Bahnhofstraße (südl.)	mittel	GE					3.500	B/ebf	26	26	25
Driedorf	Roth	41	Eichenweg	mittel	GE					1.000	B/ebf	26	26	25
Driedorf	Roth	42	Bahnhofstraße (nördl.)	mittel	GE					3.500	B/ebf	26	26	25
Driedorf	Roth	50	Feldlage	mittel (35)	LW					2.500	LF	0,65	0,65	0,65
Driedorf	Seilhofen	10	In den Erien (nördl.)	gut	WA					800	B/ebf	38	38	38
Driedorf	Seilhofen	30	Zum Sportplatz, Beilsteiner Straße	mittel	MI					700	B/ebf	28	28	28
Driedorf	Seilhofen	40	Feldlage	mittel (37)	LW					2.500	LF	0,50	0,50	0,50
Driedorf	Waldaubach	10	Am Brandweiher, Am Hainberg	gut	WA					800	B/ebf	46	48	48
Driedorf	Waldaubach	20	Birkenweg, Tannenweg	mittel	WA					800	B/ebf	40	42	42
Driedorf	Waldaubach	30	Zum alten Roth, Aubachstraße	mittel	MI					700	B/ebf	36	38	37
Driedorf	Waldaubach	40	Feldlage	mittel (26)	LW					3.000	LF	0,60	0,60	0,60