

Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Fulda

BODENRICHTWERTÜBERSICHTSKARTE

Stichtag 01.01.2020

(siehe digitales Bodenrichtwertinformationssystem boris.hessen.de)

Bodenrichtwerte incl. Erschließungskosten

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Fulda nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2020.

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 Verkehrswertes 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.

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 wertrelevante Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) beschrieben. Wenn das zu bewertende Objekt von diesen Angaben abweicht, können die anliegenden Koeffizienten zur Umrechnung genutzt werden.

Fulda, den 31.03.2020

Die Vorsitzende
gez. Ziegler-Reith

Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Fulda

Geschäftsstelle: Schlossstraße 1, 36037 Fulda, Tel.: 0661/102-1665 Fax: 0661/102-2651

E-mail: gutachterausschuss@fulda.de

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

Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan der Stadt Fulda

Copyright: Alle Rechte vorbehalten. Vollständige und/oder auszugsweise hergestellte Nachdrucke, Mikroverfilmungen, Einspeicherungen sowie Verarbeitung in elektronischen Systemen sind ohne Zustimmung nicht gestattet.

Form der Darstellung

Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

91001

125

W 0,3

Sie beziehen sich auf Baureifes Land (W,M,G), sind erschließungsbeitrags-/kosten-erstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

91001 Nummer der Richtwertzone

125 Bodenrichtwert in €/m² für unbebaute Grundstücke

Für Zonen ohne Wertangaben konnte kein Bodenrichtwert ermittelt werden.

W = Wohnbaufläche **M** = Gemischte Baufläche **G** = Gewerbliche Fläche

S = Sonderbaufläche **GB** = Baufläche Gemeinbedarf

0,3 wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) auf die sich der Richtwert bezieht ist die überwiegend realisierte typische GFZ. Sie gibt an, an welchem Maß der baulichen Ausnutzbarkeit der Bodenrichtwert orientiert ist. Abweichungen vergleichbarer Grundstücke hinsichtlich der angegebenen GFZ lassen sich mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten ermitteln. Die GFZ und die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf die Festlegungen der Baunutzungsverordnung Stand 2013 und die Hessische Bauordnung von 2018.

Umrechnung von Geschossflächenzahlen (GFZ)

für den Bereich der Stadt Fulda.

$$UK = 0,17938 + (\text{Wurzel GFZ} * 0,82062)$$

GFZ	Umrechnungs-Koeffizient (UK)
0,2	0,55
0,3	0,63
0,4	0,70
0,5	0,76
0,6	0,82
0,7	0,87
0,8	0,91
0,9	0,96
1,0	1,00
1,1	1,04
1,2	1,08
1,3	1,12
1,4	1,15
1,5	1,18
1,6	1,22
1,7	1,25
1,8	1,28
1,9	1,31
2,0	1,34
2,1	1,37
2,2	1,40
2,3	1,42
2,4	1,45
2,5	1,48
2,6	1,50
2,7	1,53
2,8	1,55
2,9	1,58
≥ 3,0	1,60

Umrechnungsbeispiele

1. Ein Bodenwert (BoW) von 200 €/m² und einer GFZ von 1,3, soll auf den BoW mit GFZ von 0,8 umgerechnet werden.

GFZ	UK	BoW
1,3	1,12	200
0,8	0,91	x

Rechnung

$$x : 0,91 = 200 : 1,12$$

$$x = 163$$

2. Ein BoW von 165 €/m² mit einer GFZ von 0,5 soll auf den BoW mit der GFZ von 1,4 umgerechnet werden.

GFZ	UK	BoW
0,5	0,76	165
1,4	1,15	x

Rechnung

$$x : 1,15 = 165 : 0,76$$

$$x = 250$$

Landwirtschaftliche Flächen

Mittel 2,00 €/m²

Gartenland

Mittel 7,50 €/m²

Forstwirtschaftliche Flächen

Mittel 1,30 €/m²

Bauerwartungsland Wohnbaufläche

35,- €/m²

Weitere Produkte:

Richtwertauskunft

-schriftliche Richtwertauskunft je Richtwert: 20,00 EUR

Bodenrichtwertübersichtskarte auf der Grundlage des amtlichen Stadtplans

-in gedruckter Form oder als PDF: 50,00 EUR