



Bodenrichtwerte 2018

gemäß § 196 Baugesetzbuch

zum Stichtag

01.01.2018



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 **01.01.2018**.

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 01.01.2018

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

Vorsitzendes Mitglied: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Lothar Dude-Georg
Stellvertretende Mitglieder: Dipl.-Ing. Elke Högy,
Bankkaufmann, zert. SV Jürgen Horny
Weitere Mitglieder: Katharina Eisele, Elisabeth Griebel, Volker Herche
Linda Sue-Reineck u. Hartmut Wanzel (Finanzamt), Karen Mittermaier,
Matthias Müller, Stefanie Muskau, Tobias Rhiel, Stefan Weber, Willi Wege

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

Vorsitzendes Mitglied: ltd. Vermessungsdirektorin Dipl.-Ing. Stefanie Flecke
Stellvertretende Mitglieder: Dipl.-Ing. Wolfgang Hohler, Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Lothar Dude-Georg,
Ltd. Vermessungsdirektor a.D. Dipl.-Ing. Gerhard Lips
Weitere Mitglieder: Bettina Schaaf, Silke Fiedler, Ulrich Brück, Harald Höchst, Peter Moos,
Robert Puth, Gerhard Schlier, Manfred Strauch, Ralf Ufer, Jürgen Horny,
Stefan Weber, Jürgen Blecher (Finanzamt Dillenburg),
Wolfgang Fried (Finanzamt Wetzlar)

Gutachterausschuss für den Bereich der **Stadt Wetzlar**

Vorsitzendes Mitglied: ltd. Vermessungsdirektorin Dipl.-Ing. Stefanie Flecke
Stellvertretende Mitglieder: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Lothar Dude-Georg, 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: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Lothar Dude-Georg
Stellvertretendes Mitglied: ltd. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Gerhard Lips
Weitere Mitglieder: Katharina Eisele u. Klaus Krein (Finanzamt), Otfried Engelbach,
Klaus Mehte, Roland Ott, Petra Pfau,
Walter Ruth, Stefan Weber, Hans-Jürgen Weigel

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. Das bedeutet: In wie weit beeinflusst das Maß der baulichen Nutzung den Kaufpreis?

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.

Zur Berücksichtigung des Werteeinflusses wenden die Gutachterausschüsse die auf Seite 6 abgedruckten Umrechnungskoeffizienten an.

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 abgaben**pflichtig** nach Kommunalabgabengesetz (KAG)

Der Werteinfluss 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 2018, 2016, 2014, 2012 ...**

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.

Für Baulandgrundstücke könne aufgrund regionaler Auswertungen bezüglich der **Abweichungen in Flächengröße und dem Maß der baulichen Nutzung 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

Für die Berücksichtigung von Abweichungen der Geschossflächenzahlen bzw. der Flächengrößen beim Bodenwert von Vergleichsgrundstücken wurden in den Immobilienmarktberichten 2010 bis 2016 Tabellen mit regional anwendbaren Umrechnungskoeffizienten angeboten.

Am 11.04.2014 hatte das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit die Vergleichswerrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014 veröffentlicht (BANZ AT 11.04.2014 B3).

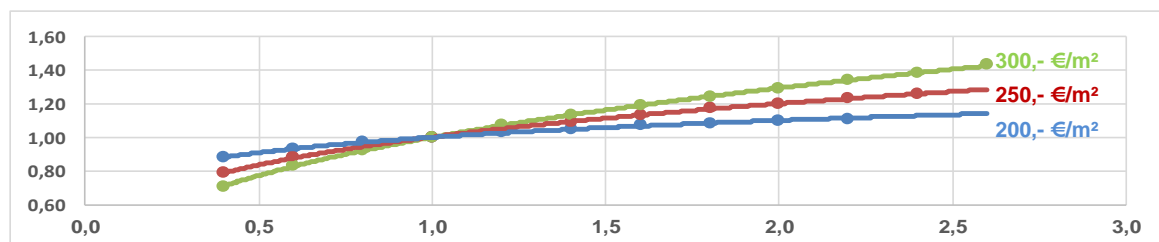
Diese Richtlinie gibt unter Nr. 4.3 Hinweise zur sachgemäßen Anpassung von abweichenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Sie enthält in der Anlage 1 eine Tabelle zur Anpassung des Bodenwerts von Mehrfamilienhäusern bei abweichenden Geschossflächenzahlen und in der Anlage 2 eine Tabelle für abweichende Grundstücksgrößen bei Ein-/Zweifamilienhäusern.

Die Tabellenwerte der Anlage 1 und 2 der VW-RL haben eine sehr hohe Übereinstimmung mit den bisher empfohlenen regionalen Umrechnungskoeffizienten. Zudem beruhen sie auf einer umfangreichen bundesweiten Erhebung. Sowohl wegen der besseren Datengrundlage als auch der nachweislich hohen Übereinstimmung mit den bisher angewandten Umrechnungskoeffizienten wird auf die Tabellen der VW-RL einschließlich der zugehörigen Hinweise verwiesen.

Die Tabellen sind nachfolgend auszugsweise abgedruckt und jeweils mit einer grafischen Darstellung ergänzt.

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken

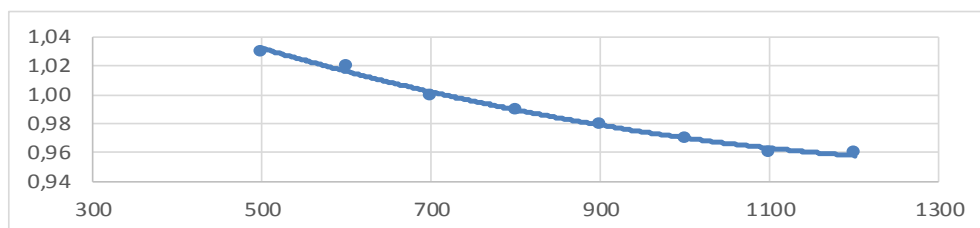
Bodenrichtwert pro m ²	wertrelevante Geschossflächenzahl											
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6
200 €	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11		
250 €	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26	
300 €	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43



wertrelevante GFZ bei Bodenwertniveaus von 200,- bis 300,- €/m²

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken

Grundstücksfläche in m ²	500	600	700	800	900	1000	1100	1200
Umrechnungskoeffizienten	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96



Fläche, m²

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			2018	2016	2014	2012
Biedenkopf	Biedenkopf	109	nördl. Kottenbachstraße	gut	W		0,5	I-II	o	650	B/ebf	80	75	75	75
Biedenkopf	Biedenkopf	110	Am Hasenlauf	gut	W		0,6	I-II	o	900	B/ebf	90	85	85	90
Biedenkopf	Biedenkopf	111	Eckeseite	gut	W		0,6	I-II	o	800	B/ebf	85	80	80	85
Biedenkopf	Biedenkopf	112	Am Leiseköppel	gut	W		0,6	I-II	o	700	B/ebf	80	75	75	80
Biedenkopf	Biedenkopf	113	Altenstadtstraße	gut	W		0,6	I-II	o	700	B/ebf	80	75	75	80
Biedenkopf	Biedenkopf	114	Altenstadtstraße / Schloßberg	mittel-gut	W		0,6	I-II	o	1.200	B/ebf	75	70	70	75
Biedenkopf	Biedenkopf	115	Tuchmacherweg	mittel-gut	W		0,6	I-II	o	700	B/ebf	75	70	70	75
Biedenkopf	Biedenkopf	116	Battenberger Straße	mittel-gut	W			I-II	o	500	B/ebf	75	70	70	70
Biedenkopf	Biedenkopf	117	Mushecke	mittel-gut	W		0,6	I-II	o	900	B/ebf	75	70	70	70
Biedenkopf	Biedenkopf	118	Freiherr-vom-Stein-Str.	mittel-gut	W		0,6	I-II	o	600	B/ebf	75	70	70	70
Biedenkopf	Biedenkopf	119	Dexbacher Straße	mittel-gut	W		0,6	I-II	o	700	B/ebf	75	70	70	70
Biedenkopf	Biedenkopf	120	Urbannstraße	mittel	W		0,6	I-II	o	600	B/ebf	70	65	65	65
Biedenkopf	Biedenkopf	121	Kottenbachstraße	mittel	W		0,6		o	600	B/ebf	70	65	65	65
Biedenkopf	Biedenkopf	122	nördl. Dexbacher Straße	mittel	W				o	1.000	B/ebf	70	65	65	65
Biedenkopf	Biedenkopf	123	Wohnbereich Altstadt	mäßig- mittel	W				g	200	B/ebf	60	55	55	55
Biedenkopf	Biedenkopf	210	Marktplatz	gut	M					400	B/ebf	105	100	100	100
Biedenkopf	Biedenkopf	211	Hainstraße	mittel	M					400	B/ebf	70	65	65	65
Biedenkopf	Biedenkopf	212	Umdraht	mittel	M		0,6	I-II	o	1.000	B/ebf	80	75	75	75
Biedenkopf	Biedenkopf	213	Obermühlweg	mittel	M					800	B/ebf	75	70	70	70
Biedenkopf	Biedenkopf	214	Auf der Kreuzwiese	mittel	M		0,6	I-II	o	800	B/ebf	75	70	70	70
Biedenkopf	Biedenkopf	215	östliche Hospitalstraße	mittel	M		0,6		o	1.000	B/ebf	70	65	65	65
Biedenkopf	Biedenkopf	216	Hospitalstraße	mittel	M		0,6		o	900	B/ebf	70	65	65	65
Biedenkopf	Biedenkopf	217	Mühlweg	mittel	M					900	B/ebf	70	65	65	65
Biedenkopf	Biedenkopf	218	Auf der Breitenwiese	mittel	M		0,6	I-II	o	1.000	B/ebf	70	65	65	65
Biedenkopf	Biedenkopf	219	Lahnweg	mittel	M		0,6	I-II	o	800	B/ebf	65	60	60	60
Biedenkopf	Biedenkopf	220	Lindenstraße	mäßig- mittel	M		0,6	I-II	o	1.000	B/ebf	60	55	55	55
Biedenkopf	Biedenkopf	221	Wittgensteiner Straße	mäßig	M		0,6	I-II		600	B/ebf	44	42	42	42
Biedenkopf	Biedenkopf	222	Schulstraße	mäßig	M					500	B/ebf	80	75	75	75
Biedenkopf	Biedenkopf	310	Industriestraße	gut	GE					7.000	B/ebf	105	100	100	100
Biedenkopf	Biedenkopf	311	Zur Wolfskaute	mittel	G					6.000	B/ebf	36	36	36	36
Biedenkopf	Biedenkopf	312	Hüttenstraße	mittel	G					10.000	B/ebf	25	25	25	25
Biedenkopf	Biedenkopf	313	Hainbachstraße	mittel	G					10.000	B/ebf	25	25	25	25
Biedenkopf	Biedenkopf	410	Auf der Breitenwiese	gut	SO	LAD	0,8			2.000	B/ebf	105	100	100	80
Biedenkopf	Biedenkopf	420	"Staffelberg"		S					2.000	B/ebf	22	22		
Biedenkopf	Biedenkopf	430	Dexbacher Straße 2 (Bürgerhaus, Hotel)		S					10.000	B/ebf	48	46	46	50
Biedenkopf	Biedenkopf	450	Im Arnoldsgrund		SG					1.200	SF	10	10	10	5,00
Biedenkopf	Biedenkopf	460	Lahnauenbad		SPO						SF	8	8,00		
Biedenkopf	Biedenkopf	610	Lahntalschule, Berufsschule, Groß- sporthalle		SO	BI					B/ebf	30	30	30	
Biedenkopf	Biedenkopf	611	Grundschule, Stadt- schule, Kirche, Groß- sporthalle		SO	BI					B/ebf	30	30	30	
Biedenkopf	Biedenkopf	612	Eventhalle		SO						B/ebf	35	35		
Biedenkopf	Biedenkopf	640	Landratsamt		GB						B/ebf	50	50	50	
Biedenkopf	Biedenkopf	60	Galgenbergstraße		PG					400	SF	5,50	5,00		
Biedenkopf	Biedenkopf	61	Am Thauwinkel		PG					400	SF	5,50	5,00		
Biedenkopf	Biedenkopf	62	An der Altenstadt		PG					450	SF	5,50	5,00		
Biedenkopf	Biedenkopf	63	Burgstraße		PG					1.500	SF	5,50	5,00		

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			2018	2016	2014	2012	
Biedenkopf	Biedenkopf	70	Schloßberg		GF						SF	2,00	2,00			
Biedenkopf	Biedenkopf	71	Auf dem Radköppel		GF						SF	2,00	2,00			
Biedenkopf	Biedenkopf	72	Im Theisenbach		GF						SF	2,00	2,00			
Biedenkopf	Biedenkopf	2000	Feldlage	mittel (37)	LW					10.000	LF	1,20	1,20	1,10	1,10	
Biedenkopf	Breidenstein	110	Mittelstraße	gut	W			0,6	I-II	o	800	B/ebf	60	55	55	55
Biedenkopf	Breidenstein	111	Auf der Lehmgrube	gut	W			0,6	I-II	o	700	B/ebf	55	50	50	50
Biedenkopf	Breidenstein	112	Roßbacher Weg	mittel-gut	W			0,6	I-II	o	1.000	B/ebf	50	46	46	46
Biedenkopf	Breidenstein	209	Auf dem Dreispitz	gut	MI				II-III			E	15			
Biedenkopf	Breidenstein	210	Elsbachstraße	gut	M			0,6	I-II	o	600	B/ebf	55	50	50	50
Biedenkopf	Breidenstein	211	Auf der Pforte	mittel	M			0,6	I-II	o	700	B/ebf	48	44	44	44
Biedenkopf	Breidenstein	212	Privatweg a.d. Hauptstr.	mittel	M			0,6	I-II	o	700	B/ebf	48	44	44	44
Biedenkopf	Breidenstein	213	Goldbergstraße	mittel	M			0,6	I-II	o	700	B/ebf	48	44	44	44
Biedenkopf	Breidenstein	214	Hauptstraße	mäßig-mittel	M			0,6	I-II		700	B/ebf	44	40	40	40
Biedenkopf	Breidenstein	310	Goldbergstr. / Kupferstr.	gut	G					5.000	B/ebf	30	30	30	30	
Biedenkopf	Breidenstein	311	Zum Hofrain	gut	G					2.500	B/ebf	30	30	30	30	
Biedenkopf	Breidenstein	450	Im Endebergfeld	gut	SE	WO			I-II	o	600	B/ebf	30	30	30	30
Biedenkopf	Breidenstein	2000	Feldlage	mittel (35)	LW					10.000	LF	0,95	0,95	0,80	0,85	
Biedenkopf	Dexbach	110	Im Stück	mittel	W			0,6	I-II	o	600	B/ebf	36	36	36	36
Biedenkopf	Dexbach	210	Am Erbsengarten	mittel	M			0,6	I-II	o	700	B/ebf	32	32	30	30
Biedenkopf	Dexbach	211	Im Rotenbach	mittel	M			0,6	I-II	o	800	B/ebf	30	30	30	30
Biedenkopf	Dexbach	212	Dorfstraße	mäßig-mittel	M			0,6	I-II		800	B/ebf	30	30	28	28
Biedenkopf	Dexbach	213	Biedenkopfer Straße	mäßig-mittel	M			0,6	I-II	o	900	B/ebf	26	26	25	25
Biedenkopf	Dexbach	2000	Feldlage	mittel (25)	LW					10.000	LF	0,60	0,60	0,60	0,60	
Biedenkopf	Eckelshausen	110	Auf der Eiche/Menseifen	gut	W			0,6	I-II	o	700	B/ebf	55	50	48	46
Biedenkopf	Eckelshausen	111	Untere Bergstraße	mittel-gut	W			0,6	I-II	o	800	B/ebf	48	46	46	46
Biedenkopf	Eckelshausen	112	Katzenbacher Weg	mittel	W			0,6	I-II	o	700	B/ebf	42	40	40	40
Biedenkopf	Eckelshausen	210	Grohweg	mittel	M			0,6	I-II	o	900	B/ebf	42	40	40	40
Biedenkopf	Eckelshausen	211	Kirchstraße	mäßig-mittel	M			0,6	I-II	o	500	B/ebf	38	36	36	36
Biedenkopf	Eckelshausen	212	Bachstraße	mäßig-mittel	M			0,6	I-II		800	B/ebf	38	36	36	36
Biedenkopf	Eckelshausen	213	Lahnstraße	mäßig	M			0,6	I-II	o	700	B/ebf	32	30	30	30
Biedenkopf	Eckelshausen	310	An der Biegenwiese	gut	G					5.000	B/ebf	30	30	30	30	
Biedenkopf	Eckelshausen	2000	Feldlage	mittel (40)	LW					10.000	LF	1,00	1,10	1,10	1,10	
Biedenkopf	Engelbach	110	An der Blanke	mittel-gut	W			0,6	I-II	o	700	B/ebf	36	36	36	36
Biedenkopf	Engelbach	210	Minnacker/ Engelbergstraße	mittel	M			0,6	I-II	o	900	B/ebf	30	30	30	30
Biedenkopf	Engelbach	211	Elisabethstollen	mittel	M			0,6	I-II	o	800	B/ebf	30	30	30	30
Biedenkopf	Engelbach	212	Hofacker	mittel	M			0,6	I-II	o	900	B/ebf	30	30	30	30
Biedenkopf	Engelbach	214	Kurhessenstraße	mäßig	M			0,6	I-II		900	B/ebf	25	25	25	25
Biedenkopf	Engelbach	2000	Feldlage	mittel (27)	LW					10.000	LF	0,55	0,55	0,55	0,60	
Biedenkopf	Katzenbach	110	Unkenweg	mittel	W			0,6	I-II	o	1.200	B/ebf	38	38	38	40
Biedenkopf	Katzenbach	210	Ortsstraße	mittel	M			0,6	I-II	o	3.000	B/ebf	32	32	32	34
Biedenkopf	Katzenbach	211	Hofwiese	mittel	M			0,6	I-II	o	3.000	B/ebf	32	32	32	34
Biedenkopf	Katzenbach	2000	Feldlage	mittel (28)	LW					10.000	LF	0,60	0,60	0,60	0,60	

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			2018	2016	2014	2012
Biedenkopf	Kombach	110	Am Hirschstein	gut	W		0,6	I-II	o	700	B/ebf	55	50	48	46
Biedenkopf	Kombach	111	Am Honigberg	gut	W		0,6	I-II	o	800	B/ebf	55	50	48	46
Biedenkopf	Kombach	112	Hohleweg/Buchenauer Straße	mittel	W		0,6	I-II	o	800	B/ebf	42	40	40	40
Biedenkopf	Kombach	114	Wiesenhofstraße	mittel	W		1,3	III		1.200	B/ebf	42	40	40	40
Biedenkopf	Kombach	115	Am Forsthau	mäßig-mittel	W		0,6	I-II	o	700	B/ebf	38	36	36	36
Biedenkopf	Kombach	116	Wohngebiet Mennenau		W						R	6,00	6,00		
Biedenkopf	Kombach	210	Steingartenstraße	mittel	M		0,6	I-II	o	700	B/ebf	42	40	40	40
Biedenkopf	Kombach	211	Bergstraße	mäßig-mittel	M		0,8	I-II		900	B/ebf	38	36	36	36
Biedenkopf	Kombach	212	B 62 / Am Forsthau	mäßig	M		0,6	I-II	o	800	B/ebf	32	30	30	30
Biedenkopf	Kombach	2000	Feldlage	mittel (34)	LW					10.000	LF	0,90	0,90	0,95	0,90
Biedenkopf	Wallau	110	Hardtstraße	gut	W		0,6	I-II	o	800	B/ebf	65	65	65	65
Biedenkopf	Wallau	111	Berliner Straße	gut	W		0,6	I-II	o	800	B/ebf	65	65	65	65
Biedenkopf	Wallau	112	Landhausweg	gut	W		0,6	I-II	o	700	B/ebf	55	55	60	60
Biedenkopf	Wallau	113	Gehnbürgersiedlung	gut	W		0,6	I-II	o	600	B/ebf	60	60	60	60
Biedenkopf	Wallau	114	Oberer Birkenweg	gut	W		0,6	I-II	o	600	B/ebf	60	60	60	60
Biedenkopf	Wallau	115	Untere Hainbachstraße	gut	W		0,6	I-II	o	600	B/ebf	60	60	60	60
Biedenkopf	Wallau	210	Fritz-Henkel-Straße	gut	M		0,8		o	600	B/ebf	65	65	65	65
Biedenkopf	Wallau	211	westl. Alte Landstraße	gut	M		0,6	I-II	o	900	B/ebf	65	65	65	65
Biedenkopf	Wallau	212	nördliche Bahnhofstraße	gut	M		0,8		o	600	B/ebf	60	60	60	55
Biedenkopf	Wallau	213	Kleinfeldstraße	gut	M		0,6	I-II	o	700	B/ebf	60	60	60	55
Biedenkopf	Wallau	214	Talstraße	gut	M		0,6	I-II	o	700	B/ebf	60	60	60	55
Biedenkopf	Wallau	215	Hollerweg	gut	M		0,6	I-II	o	600	B/ebf	60	60	60	55
Biedenkopf	Wallau	216	Südstraße	gut	M		0,6	I-II	o	600	B/ebf	55	55	55	50
Biedenkopf	Wallau	217	Obere Hainbachstraße	gut	M		0,8			500	B/ebf	55	55	55	50
Biedenkopf	Wallau	218	Gassenfeld	gut	M		0,6	I-II		900	B/ebf	55	55	55	50
Biedenkopf	Wallau	219	Breitackerstraße	gut	M		0,6	I-II	o	900	B/ebf	55	55	55	50
Biedenkopf	Wallau	220	Jahnstraße	mittel	M					4.000	B/ebf	48	48	48	48
Biedenkopf	Wallau	221	östliche Fritz-Henkel-Str.	mittel	M		0,8			600	B/ebf	48	48	48	48
Biedenkopf	Wallau	310	Theodor-Meißner-Straße	gut	G					5.000	B/ebf	44	44	44	44
Biedenkopf	Wallau	311	Hohe Straße	mittel	G					5.000	B/ebf	34	34	34	34
Biedenkopf	Wallau	312	neues Gewerbegebiet		G						R	5,00	5,00		
Biedenkopf	Wallau	313	Ludwig-Grebe-Straße	mittel	G					5.000	B/ebf	30	30	30	30
Biedenkopf	Wallau	410	Märkte Theodor-Meißner-Str.	gut	SO	LAD	2,4		o	5.000	B/ebf	100	100	100	110
Biedenkopf	Wallau	450	Ferienhäuser Bordseifen	gut	SE	WO	0,3	I	o	1.500	B/ebf	25	25	25	25
Biedenkopf	Wallau	451	Vorm Gehmberg		SG						SF	5,50	5,00	5	5
Biedenkopf	Wallau	452	Im Graubach		SG						SF	5,50	5,00	5	5
Biedenkopf	Wallau	453	Vor der Hardt		SG						SF	5,50	5,00	5	5
Biedenkopf	Wallau	610	Hallenbadstraße, Mittelpunktschule, Freizeitgelände		SO	BI					B/ebf	20	20		
Biedenkopf	Wallau	2000	Feldlage	mittel (41)	LW					10.000	LF	1,30	1,20	1,20	1,10
Biedenkopf	Wallau	2010	Feldlage	mittel (41)	LW					10.000	LF	1,30	1,20	1,20	1,10
Biedenkopf	Weifenbach	110	Wiesenweg	mittel	W		0,6	I-II	o	800	B/ebf	46	46	46	46
Biedenkopf	Weifenbach	210	Wallauer Weg	mittel	M		0,6	I-II	o	900	B/ebf	44	44	44	44
Biedenkopf	Weifenbach	211	Lahn-Eder-Straße	mittel	M		0,6	I-II		800	B/ebf	40	40	40	40
Biedenkopf	Weifenbach	2000	Feldlage	mittel (35)	LW					10.000	LF	0,95	0,90	1,00	1,05