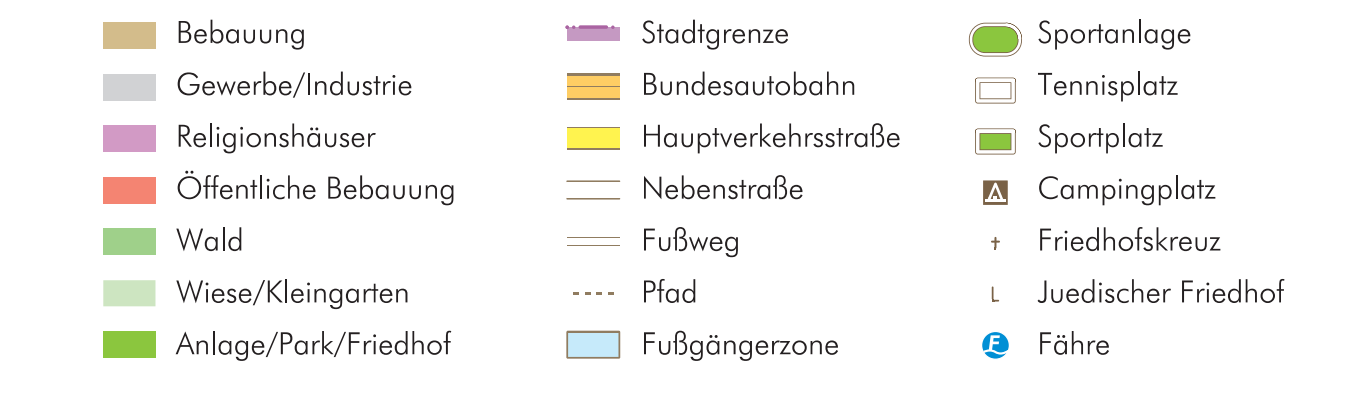


Bodenrichtwertübersichtskarte



Gemeinde: Offenbach am Main

Stichtag: 01.01.2024



Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan der Stadt Offenbach am Main Vermessungsamt, 2024

Erklärung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach am Main nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der BauGB-AV jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2024.

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 Verhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertzone). Bodenrichtwerte haben keine verbindliche 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 Bodenrichtwert sind hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungsstatus, des bebauten- und abgabenrechtlicher 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 alltagsnahe 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 barendes Land ist grundsätzlich erschließungsbeitrags- und kostenstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

Das Bodenrichtwertgrundstück wird durch das Ausmaß des Grundstücks (Tiefe) und/oder das Maß der baulichen Nutzung beschrieben. Wenn das zu bewertende Objekt von diesen Angaben abweicht, können die anliegenden Koeffizienten zur Umrechnung genutzt werden.

Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach am Main

Geschäftsstelle: Berliner Straße 60
63065 Offenbach
Telefon: (069) 8065 - 2881
Fax: (069) 8065 - 2981
E-Mail: gutachterausschuss@offenbach.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:

240 B ebpt (90021101)
G BGH II WGFZ 0,3 t 30

240: Bodenrichtwert in EUR/m²

B: Entwicklungszustand

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

ebpt: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

- keine Angabe: erschließungsbeitrags-/kostenstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebpt: erschließungsbeitrags-/kostenstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(90021101): Zonennummer

G: Nutzungsart

- W Wohnbaufläche
- M gemischte Baufläche
- Mi Mischgebiet
- MK G gewerbliche Baufläche
- SO Sonstige Sondergebiete
- LW Landwirtschaftliche Fläche
- F Forstwirtschaftliche Fläche
- FGA Freizeitgenussfläche
- WF Wasserrflächen
- PG Private Grünfläche
- BGH: Büro- und Geschäftshäuser
- EKZ Einkaufszentren

WGFZ 0,3: Maß der baulichen Nutzung

- II Geschosszahl (römische Ziffer)
- WGFZ... wertrelevante Geschossflächenzahl
- GRZ... Grundflächenzahl

t30: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks

- t... Grundstückstiefe in Metern

Einfluss der Grundstückstiefe

Für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Grundstückstiefe sind entsprechende Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden, die der folgenden Tabelle entnommen werden können.

Grundstückstiefe	Umrechnungskoeffizient	Grundstückstiefe	Umrechnungskoeffizient	Grundstückstiefe	Umrechnungskoeffizient
20m	1,09	45m	0,87	70m	0,64
25m	1,04	50m	0,82	75m	0,60
30m	1,00	55m	0,78	80m	0,55
35m	0,96	60m	0,73	85m	0,51
40m	0,91	65m	0,69		

Beispiel: Bodenrichtwert = 340 EUR/m²; Grundstückstiefe = 35 m

$$\text{Bodenrichtwert bei Grundstückstiefe 25 m} = \text{Bodenrichtwert (Tiefe 35 m)} \times \text{Koeff. (25m)} \\ = 340 \text{ EUR/m}^2 \times 1,04 = 368 \text{ EUR/m}^2$$

Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl / WGFZ) gelten folgende Umrechnungskoeffizienten.

WGFZ	Umrechnungskoeffizient	WGFZ	Umrechnungskoeffizient	WGFZ	Umrechnungskoeffizient
0,5	0,72	1,8	1,26	3,1	1,88
0,6	0,78	1,9	1,41	3,2	1,91
0,7	0,84	2,0	1,45	3,3	1,95
0,8	0,90	2,1	1,49	3,4	1,99
0,9	0,95	2,2	1,53	3,5	2,02
1,0	1,00	2,3	1,57	3,6	2,06
1,1	1,05	2,4	1,61	3,7	2,09
1,2	1,10	2,5	1,65	3,8	2,13
1,3	1,14	2,6	1,69	3,9	2,16
1,4	1,19	2,7	1,73	4,0	2,20
1,5	1,24	2,8	1,76	4,1	2,23
1,6	1,28	2,9	1,80	4,2	2,27
1,7	1,32	3,0	1,84	4,3	2,30

Für die Büro- und Geschäftshäuser (in der Karte mit „BGH“ gekennzeichnet) gelten folgende Umrechnungskoeffizienten.

WGFZ	Umrechnungskoeffizient	WGFZ	Umrechnungskoeffizient	WGFZ	Umrechnungskoeffizient
1,0	1,00	2,1	1,29	3,2	1,55
1,1	1,03	2,2	1,31	3,3	1,57
1,2	1,05	2,3	1,34	3,4	1,59
1,3	1,08	2,4	1,36	3,5	1,61
1,4	1,11	2,5	1,39	3,6	1,64
1,5	1,13	2,6	1,41	3,7	1,66
1,6	1,16	2,7	1,43	3,8	1,68
1,7	1,19	2,8	1,46	3,9	1,70
1,8	1,21	2,9	1,48	4,0	1,72
1,9	1,24	3,0	1,50	4,1	1,74
2,0	1,26	3,1	1,53	4,2	1,76

Beispiel: Bodenrichtwert = 790 EUR/m²; Geschossflächenzahl = 3,2

$$\text{Bodenrichtwert bei GFZ 2,1} = \text{Bodenrichtwert (GFZ 3,2)} \times \text{Koeff. (2,1)} \\ = 790 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1,29}{1,55} = 657 \text{ EUR/m}^2$$



Straßenverzeichnis

August-Hecht-Straße	KL 5	Dahlweg (6)	J 14	Feldbergweg	Q 6,7	Gutenbergstraße	N 6,7	Im Grünen Grund	JK 14	Kurfürstenstraße	H 10	Markusplatz	M 10	Philipp-Reis-Straße	O 13	Schmiedegasse	D 12	Untere Grenzstraße	KL 10
Auhainer Straße	N 13,14	Dämmerstraße	LM 11	Faldstraße	L 7,9	Gutschepark	H 5	Im Hain	E 12	Kurfürstenstraße	H 10	Philipp-Ulrich-Straße	OP 16	Philipp-Ulrich-Straße	OP 16	Schlagweg	H 4	Unter Molenpark	H 4
Austräbe	M 13-N14	Danziger Straße (1)	M 6	Falkenstraße	Q 17-P 18	Halbichthalweg	Q 8	In den Büchelgärten (3)	O 13,14	Kurt-Schumacher-Straße	E 11,2	Prozstraße	JK 6	Schönenbrunnstraße	H 10,11	Valentin-Linkelberg-Weg	N 8	Valentin-Linkelberg-Weg	N 8
Adolf-Köping-Platz	F 10,11	Dickstraße	N 5	Fauststraße	O 13	Händelplatz	P 5	In den Obeln	H 14	Kurt-Tucholsky-Straße	P 5	Marweg	L 5,6	Schöne Aussicht	K 7,8	Von-Brentano-Straße	N 12,13	Von-Brentano-Straße	N 12,13
Ahornstraße	M 9,10	Deinstraße	N 4	Fichtenstraße	N 4	Hafen	J 4,5	In den Oselgärten (2)	H 11	Kurze Straße (1)	L 5	Mattstraße	M 10	Schubertstraße	OP 7,8	Von-Beitrag-Straße	H 10	Von-Beitrag-Straße	H 10
Alfred-Deß-Straße (7)	H 11	Finkenstraße	LM 11	Fischergasse	D 12	Hafenstraße	H 4,5	In den Rosenärten (2)	D 11	Lachwiesen	E 12	Mathildendamm	JK 4	Schulstraße	N 8-P 6	Vogelbergweg	R 7	Vogelbergweg	R 7
Altkönigsstraße	K 8	Fischerstraße	N 4	Flurstraße	O 12,13	Flurstraße	J 6	In den Tannen	J 6	Lammensfelder Weg	L 9-12	Maximilian-Kolbe-Straße	F 9	Schulstraße	OP 15	Vordere Waldweg	OP 15	Vordere Waldweg	OP 15
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	Von-Brentano-Straße	P 11,12
Alte Biber	O 13	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	Flutstraße	L 9	In den Weingärten (3)	D 11	Lärchenpfad	P 14	Mauerstraße	K 6	Schulstraße	N 8-P 6	Von-Brentano-Straße	P 11,12	V	