

Legende zur Bodenrichtwertkarte

Erläuterung der Bodenrichtwerte


Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) von den Gutachterausschüssen für Immobilienwerte für die Bereiche der Landkreise Limburg-Weilburg, Rheingau-Taunus, Main-Taunus und Hochtaunus (mit Ausnahme der Städte Oberursel und Bad Homburg), sowie für die Bereiche der Stadt Limburg und der Stadt Taunusstein nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der DVO-BauGB jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2012. 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 Erschließungszustandes, 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. 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.

Herausgeber: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
 Geschäftsstelle: Berner Straße 11
 65552 Limburg
 Tel.: 06431 / 9105 843
 Fax.: 06431 / 9105 906
 Mail: afb.limburg.gq-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de

Form der Darstellung

Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

- 95 B ebf (65)**
W EHF WGFZ0,8 f750
- 95:** **Bodenrichtwert in EUR/m²**
- B:** **Entwicklungszustand**
 B Baureifes Land
 R Rohbauland
 E Bauernwartungsland
 LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft
 SF sonstige Flächen
- ebf:** **Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**
 ebf erschließungsbeitrags-/kostenersatzbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
 ebpf erschließungsbeitrags-/kostenersatzbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- (65):** **Zonennummer**
- SU** Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- W:** **Nutzungsart**
- | | |
|-------------------------------|--|
| W Wohnbaufläche | GB Bauflächen für Gemeinbedarf |
| M Gemischte Bauflächen | FH Friedhof |
| G Gewerbliche Bauflächen | FP Flugplatz |
| S Sonderbauflächen | GF Gemeinbedarfsflächen, kein Bauland |
| GA Campingplatz | KGA Kleingartenfläche |
| SPO Sondergebiet Sportflächen | SN Sondernutzungsflächen |
| SG Sonstige private Flächen | PP Private Parkplätze; Stellplatzflächen |
| PG Private Grünflächen | FGA Freizeitanlagen |
| GE Gewerbegebiet | AB Abbau |
| LG Lagerflächen | MK Kerngebiet |
- EFH:** **Ergänzung zur Art der Nutzung**
- | | |
|--|-------------------------------|
| EFH Einfamilienhaus | ASB Außenbereich |
| LP Landwirtschaftliche Produktion | BI Bildungseinrichtungen |
| MED Gesundheitseinrichtungen | FZT Freizeit und Touristik |
| WO Wochenendhäuser | LAD Läden (eingeschossig) |
| MES Messen, Ausstellungen, Kongresse | BGH Büro- und Geschäftshäuser |
| TON Abbauland von Ton und Mergel | EKZ Einkaufszentren |
| GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser | MIL Militär |
- WGFZ:** **Maß der baulichen Nutzung**
 WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl
- f750:** **Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks in Quadratmetern**

 Gemarkungsgrenze