

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-gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de

Form der Darstellung

Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

	95 B ebf (65)	
	W EHF WGFZ0,8 1750	
95:	Bodenrichtwert in EUR/m²	
B:	Entwicklungszustand	
B	Baureifes Land	
R	Rohtbauland	
E	Bauewartungsland	
LF	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	
SF	sonstige Flächen	
ebf:	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
(65):	Zonennummer	
	Sanierungszusatz	
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 Baufächen für Gemeinbedarf
M	Gemischte Bauflächen	FH Friedhof
G	Gewerbliche Bauflächen	FP Flugplatz
S	Sonderbauflächen	GF Gemeinbedarfsflächen, kein Bauland
CA	Campingplatz	KGA Kleingartenfläche
SPO	Sondergebiet Sportflächen	SN Sondernutzungsflächen
SG	Sonstige private Flächen	PP Private Parkplätze; Stellplatzflächen
PG	Private Grünflächen	FGA Freizeitgartenfläche
GE	Gewerbegebiet	AB Abbau
LG	Lagerflächen	MK Kerngebiet
EFH:	Ergänzung zur Art der Nutzung	
EFH	Einfamilienhaus	ASB Außenbereich
LP	Landwirtschaftliche Produktion	Bl Bildungseinrichtungen
MED	Gesundheitsseinrichtungen	FZT Freizeit und Tourismus
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	
1750:	Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks in Quadratmetern	

Gemarkungsgrenze

