

Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich)

Ernsthausen

Stichtag 01.01.2016

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 01.01.2016.

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 6843
Fax.: 0611/327605640
Mail: GS-GAA-AfB-LM@hvbq.hessen.de

Form der Darstellung
Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

95 B ebf (65)

W EFH WGFZ0,8 f750

95:

Bodenrichtwert in EUR/m²

B:

Entwicklungszustand

Baureifes Land
Rohbauland
Bauerwartungsland
Flächen der Land- und Forstwirtschaft
sonstige Flächen

ebf:

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und
abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig
und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(65):

Zonennummer

Sanierungszusatz

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der
rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der
rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

W:

Nutzungsart

Wohnbaufläche
Gemischte Bauflächen
Gewerbliche Bauflächen
Sonderbauflächen
Campingplatz
Sondergebiet Sportflächen
Sonstige private Flächen
Private Grünflächen
Gewerbegebiet
Lagerflächen
landwirtschaftliche Fläche
Grünland
Weingarten
forstwirtschaftliche Fläche

GB
FH
FP
GF
KGA
SN
PP
FGA
AB
MK
A
SO
GI

Bauflächen für Gemeinbedarf
Friedhof
Flugplatz
Gemeinbedarfsflächen, kein Bauland
Kleingartenfläche
Sondernutzungsflächen
Private Parkplätze; Stellplatzflächen
Freizeitgartenfläche
Abbau
Kerngebiet
Acker
sonstige Sondergebiete
Industriegebiet

EFH:

Ergänzung zur Art der Nutzung

Einfamilienhaus
Landwirtschaftliche Produktion
Gesundheitseinrichtungen
Wochenendhäuser
Messen, Ausstellungen, Kongresse
Abbauland von Ton und Mergel
Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
Baumschulfläche
Geschäftshäuser

ASB
BI
FZT
LAD
BGH
EKZ
ML
BH

Außenbereich
Bildungseinrichtungen
Freizeit und Touristik
Läden (eingeschossig)
Büro- und Geschäftshäuser
Einkaufszentren
Militär
Bürohaus

WGFZ:

Maß der baulichen Nutzung

WGFZ: wertrelevante Geschossflächenzahl

f750:

Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks in Quadratmetern

Hinweis für den Bereich des Main-Taunus-Kreises:

Der Gutachterausschuss empfiehlt eine lineare Umrechnung der WGFZ für Bodenrichtwerte im gewerblichen Bereich.

Gemarkungsgrenze