

100

HESSEN

The coat of arms of Hesse, featuring a shield with a blue background and a red lion rampant. The shield is surmounted by a golden crown. The shield is set against a background of horizontal red and white stripes.

100

100

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2016.

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@hvbhg.hessen.de

Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

95: Bodenrichtwert in EUR/m²

B:	Entwicklungszustand
B	Baureifes Land
R	Rohbauland
E	Bauerwartungsland
LF	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
SF	sonstige Flächen

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	
ebf:	
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig 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	GB	
W	Wohnbaufläche		GB	Bauflächen 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
LW	landwirtschaftliche Fläche		A	Acker
GR	Grünland		SO	sonstige Sondergebiete
WG	Weingarten		GI	Industriegebiet
F	forstwirtschaftliche Fläche			

EFH:			Ergänzung zur Art der Nutzung		
EFH	Einfamilienhaus	ASB	Außenbereich		
LP	Landwirtschaftliche Produktion	BI	Bildungseinrichtungen		
MED	Gesundheitseinrichtungen	FZT	Freizeit und Touristik		
W	Wohnhäuser	LAO	Läden (Gastronomie)		
MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse	BGH	Büro- und Geschäftshäuser		
TON	Abbau von Ton und Mergel	EKZ	Einkaufszentren		
GAH	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser	MIL	Militär		
BMS	Baumstämme	BH	Bürohaus		
GR	Geschäftshäuser				

WGfZ: Maß der baulichen Nutzung
WGfZ: wertrelevante Geschossflächenzahl

f750: Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks in Quadratmetern

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

 Gemarkungsgrenze