

Bodenrichtwertkarte Erzbach

Stichtag 01.01.2018



Gemeinde:
Reichelsheim (Odenwald)

Gemarkung:
Erzbach

Maßstab 1 : 5.000



Erläuterung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Odenwaldkreises nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der DVO-BauGB jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2018.

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 Erschließungszustands, 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: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Odenwaldkreises

Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-8904
Telefax: 06252 / 127-8391
E-Mail: GS-GAA-AFB-HP@hvb.g.hessen.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:

95 B ebf (1255)

WA EFH WGFZ0,3 b25 f750

95: Bodenrichtwert in EUR/m²

B: Entwicklungszustand
B Baureifes Land
E Bauwartungsland
LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft
SF sonstige Fläche

ebf: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
ebf erschließungsbeitrags-kostenersatzbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf erschließungsbeitrags-kostenersatzbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA: Nutzungsart	GB: Baufläche für Gemeinbedarf
W Wohnbaufläche	LW Landwirtschaftliche Fläche
WA Allgemeines Wohngebiet	WG Weingarten
WB Besondere Wohngebiete	F Forstwirtschaftliche Fläche
WR Reines Wohngebiet	
WS Kleinsiedlungsgebiet	PG Private Grünflächen
M gemischte Baufläche	KGA Kleingartenfläche
MD Dorfgebiet	FGA Freizeitanlagenfläche
MI Mischgebiet	CA Campingplatz
MK Kerngebiet	SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
G gewerbliche Baufläche	SG sonstige private Flächen
GE Gewerbegebiet	FH Friedhof
GI Industriegebiet	GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
S Sonderbaufläche	SN Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
SE Sondergebiet für die Erholung	
SO Sonstige Sondergebiete	
EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung	PL: Produktion und Logistik
EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	WO Wochenendhäuser
MFH Mehrfamilienhäuser	FEH Ferienhäuser
GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FZT Freizeit und Touristik
WGH Wohn- und Geschäftshäuser	LP landwirtschaftliche Produktion
BGH Büro- und Geschäftshäuser	ASB Außenbereich
BH Bürohäuser	

WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung
WGFZ... wertrelevante Geschossflächenzahl

b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
b... Grundstücksbreite in Metern
L... Grundstückslänge in Metern
f... Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-/Sanierungszusatz
SU Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung