

Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) Merzhausen

Stichtag 01.01.2018

Gemeinde:
Usingen
Gemarkung:
Merzhausen



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 01.01.2018.

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 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	
B	Baureifes Land	
R	Rohbauland	
E	Bauerwartungsland	
LF	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	
SF	sonstige Flächen	
ebf:	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbeitragspflichtig 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	
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	AK 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
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
BMS	Baumschulfläche	BH Bürohaus
GH	Geschäftshäuser	
WGFZ:	Maß der baulichen Nutzung	
WGFZ:	wertrelevante Geschossflächenzahl	
f750:	Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks in Quadratmetern	

Gemarkungsgrenze