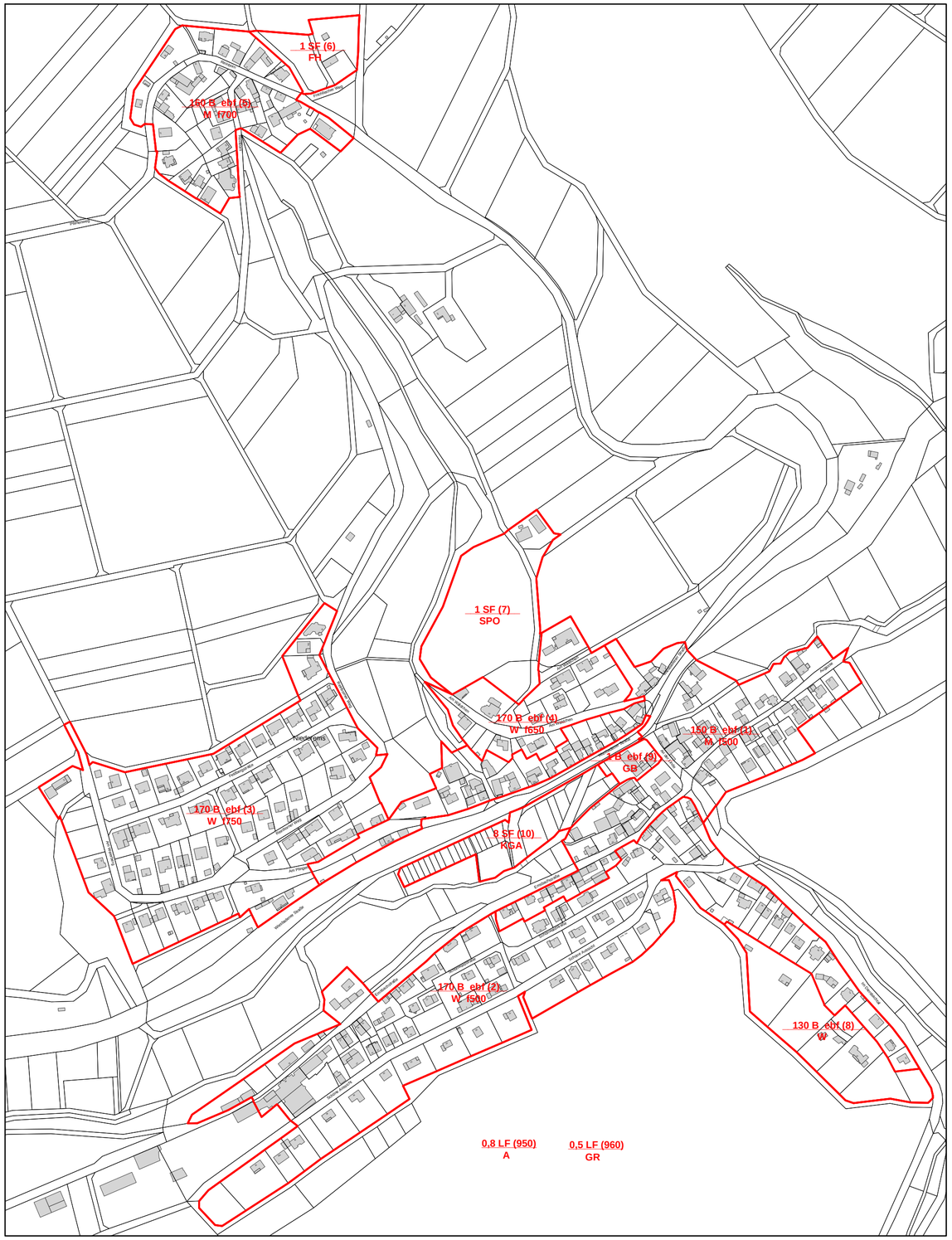
Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) **Niederems-Reinborn**

Stichtag 01.01.2018



Gemeinde:
Waldems
Gemarkung:
Niederems

HESSEN

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@hvbg.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-/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**

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
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