# Bodenrichtwertkarte Eppertshausen
# Stichtag 01.01.2018

HESSEN

## Gemeinde:
## Eppertshausen

## Gemarkung:
## Eppertshausen

**Maßstab 1 : 5.000**

***Erläuterung der Bodenrichtwerte***

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg 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 Landkreises Darmstadt-Dieburg

Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-8904
Telefax: 06252 / 127-8391
E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbg.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 | Bauerwartungsland |
| LF | Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| SF | sonstige Fläche |

**ebf:** **Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

| | |
|---|---|
| ebf | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz |
| ebpf | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz |

**(1255):** **Zonennummer**

**WA:** **Nutzungsart**

| | | | |
|---|---|---|---|
| W | Wohnbaufläche | GB | Baufläche für Gemeinbedarf |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | LW | Landwirtschaftliche Fläche |
| WB | Besonderes Wohngebiet | WG | Weingarten |
| WR | Reines Wohngebiet | F | Forstwirtschaftliche Fläche |
| WS | Kleinsiedlungsgebiet | | |
| M | gemischte Baufläche | PG | Private Grünflächen |
| MD | Dorfgebiet | KGA | Kleingartenfläche |
| MI | Mischgebiet | FGA | Freizeitgartenfläche |
| MK | Kerngebiet | CA | Campingplatz |
| G | gewerbliche Baufläche | SPO | Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, |
| GE | Gewerbegebiet | | Schwimmbad, Schießanlage, u.a.) |
| GI | Industriegebiet | SG | sonstige private Flächen |
| S | Sonderbaufläche | FH | Friedhof |
| SE | Sondergebiet für die Erholung | GF | Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland) |
| SO | Sonstige Sondergebiete | SN | Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.) |

**EFH:** **Ergänzung zur Art der Nutzung**

| | | | |
|---|---|---|---|
| EFH | Ein- und Zweifamilienhäuser | PL | Produktion und Logistik |
| MFH | Mehrfamilienhäuser | WO | Wochenendhäuser |
| GH | Geschäftshäuser (mehrgeschossig) | FEH | Ferienhäuser |
| WGH | Wohn- und Geschäftshäuser | FZT | Freizeit und Touristik |
| BGH | Büro- und Geschäftshäuser | LP | landwirtschaftliche Produktion |
| BH | Bürohäuser | ASB | Außenbereich |

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

**b25 f750:** **Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks**

| | |
|---|---|
| b... | Grundstücksbreite in Metern |
| t... | Grundstückstiefe 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 |