

Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) **Niedernhausen**

Stichtag 01.01.2018

Gemeinde:
Niedernhausen
Gemarkung:
Niedernhausen



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 abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig 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
M	Gemischte Bauflächen	FH
G	Gewerbliche Bauflächen	FP
S	Sonderbauflächen	GF
CA	Campingplatz	KGA
SPO	Sondergebiet Sportflächen	SN
SG	Sonstige private Flächen	PP
PG	Private Grünflächen	FGA
GE	Gewerbegebiet	AB
LG	Lagerflächen	AK
LW	landwirtschaftliche Fläche	A
GR	Grünland	SO
WG	Weingarten	GI
F	forstwirtschaftliche Fläche	
		BA
		FB
		FL
		FM
		FN
		FO
		FP
		FR
		FS
		FT
		FU
		FV
		FW
		FX
		FY
		FZ
		GA
		GB
		GC
		GD
		GE
		GF
		GG
		GH
		GI
		GJ
		GK
		GL
		GM
		GN
		GO
		GP
		GQ
		GR
		GS
		GT
		GU
		GV
		GW
		GX
		GY
		GZ
		HA
		HB
		HC
		HD
		HE
		HF
		HG
		HH
		HI
		HJ
		HK
		HL
		HM
		HN
		HO
		HP
		HQ
		HR
		HS
		HT
		HU
		HV
		HW
		HX
		HY
		HZ
		IA
		IB
		IC
		ID
		IE
		IF
		IG
		IH
		II
		IJ
		IK
		IL
		IM
		IN
		IO
		IP
		IQ
		IR
		IS
		IT
		IU
		IV
		IW
		IX
		IY
		IZ
		JA
		JB
		JC
		JD
		JE
		JF
		JG
		JH
		JI
		JJ
		JK
		JL
		JM
		JN
		JO
		JP
		JQ
		JR
		JS
		JT
		JU
		JV
		JW
		JX
		JY
		JZ
		KA
		KB
		KC
		KD
		KE
		KF
		KG
		KH
		KI
		KJ
		KK
		KL
		KM
		KN
		KO
		KP
		KQ
		KR
		KS
		KT
		KU
		KV
		KW
		KX
		KY
		KZ
		LA
		LB
		LC
		LD
		LE
		LF
		LG
		LH
		LI
		LJ
		LK
		LL
		LM
		LN
		LO
		LP
		LQ
		LR
		LS
		LT
		LU
		LV
		LW
		LX
		LY
		LZ
		MA
		MB
		MC
		MD
		ME
		MF
		MG
		MH
		MI
		MJ
		MK
		ML
		MM
		MN
		MO
		MP
		MQ
		MR
		MS
		MT
		MU
		MV
		MW
		MX
		MY
		MZ
		NA
		NB
		NC
		ND
		NE
		NF
		NG
		NH
		NI
		NJ
		NK
		NL
		NM
		NN
		NO
		NP
		NQ
		NR
		NS
		NT
		NU
		NV
		NW
		NX
		NY
		NZ
		OA
		OB
		OC
		OD
		OE
		OF
		OG
		OH
		OI
		OJ
		OK
		OL
		OM
		ON
		OO
		OP
		OQ
		OR
		OS
		OT
		OU
		OV
		OW
		OX
		OY
		OZ
		PA
		PB
		PC
		PD
		PE
		PF
		PG
		PH
		PI
		PJ
		PK
		PL
		PM
		PN
		PO
		PP
		PQ
		PR
		PS
		PT
		PU
		PV
		PW
		PX
		PY
		PZ
		QA
		QB
		QC
		QD
		QE
		QF
		QG
		QH
		QI
		QJ
		QK
		QL
		QM
		QN
		QO
		QP
		QQ
		QR
		QS
		QT
		QU
		QV
		QW
		QX
		QY
		QZ
		RA
		RB
		RC
		RD
		RE
		RF
		RG
		RH
		RI
		RJ
		RK
		RL
		RM
		RN
		RO
		RP
		RQ
		RR
		RS
		RT
		RU
		RV
		RW
		RX
		RY
		RZ
		SA
		SB
		SC
		SD
		SE
		SF
		SG
		SH
		SI
		SJ
		SK
		SL
		SM
		SN
		SO
		SP
		SQ
		SR
		SS
		ST
		SU
		SV
		SW
		SX
		SY
		SZ
		TA
		TB
		TC
		TD
		TE
		TF
		TG
		TH
		TI
		TJ
		TK
		TL
		TM
		TN
		TO
		TP
		TQ
		TR
		TS
		TT
		TU
		TV
		TW
		TX
		TY
		TZ
		UA
		UB
		UC
		UD
		UE
		UF
		UG
		UH
		UI
		UJ
		UK
		UL
		UM
		UN
		UO
		UP
		UQ
		UR
		US
		UT
		UU
		UV
		UW
		UX
		UY
		UZ
		VA
		VB
		VC
		VD
		VE
		VF