

# Bodenrichtwertkarte Hausen

## Stichtag 01.01.2013



**Gemeinde:**  
**Obertshausen**

**Gemarkung:**  
**Hausen**

**Maßstab 1 : 5.000**

### Erläuterung der Bodenrichtwerte

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2013.

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 Verhältnisse 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 abgaberechtlichen 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 Kreises Offenbach

Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-8904  
Telefax: 06252 / 127-8381  
E-Mail: abfheppenheim-gutachterausschuss@hvbq.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**

<b>95:</b> Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>		
<b>B:</b> Entwicklungszustand	B Baureifes Land E Bauwartungsgebiet LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft SF sonstige Fläche	
<b>ebf:</b> Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	ebf erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbefrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz etpl erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbefrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
<b>(1255):</b> Zonennummer		
<b>WA:</b> Nutzungsart	W Wohnbaufläche WA Allgemeines Wohngebiet WB Besondere Wohngebiet WR Reines Wohngebiet WS Kleinsiedlungsgebiet M gemischte Baufläche MD Dorfgebiet MI Mischgebiet MK Kerngebiet G gewöhnliche Baufläche GE Gewerbegebiet S Industriegebiet SE Sonderbaufläche SO Sonstige Sondergebiete	GB Baulfläche für Gemeinbedarf LW Landwirtschaftliche Fläche WG Weingarten PG Private Grünflächen KGA Kleingartenfläche FGA Freizeitanlagenfläche CA Campingplatz SPO Sportplatz, Tennisplätze, Schwimmbad, Scheuanlage, u.a.) SG Friedhof FH Gemeindeflächen (kein Bauland) GF Gemeindeflächen (Solaranlagen, Windpark, u.a.)
<b>EFH:</b> Ergänzung zur Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser MFH Mehrfamilienhäuser GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig) WGH Wohn- und Geschäftshäuser BGH Büro- und Geschäftshäuser BH Bürohäuser	PL Produktion und Logistik WO Wochenendhäuser FEH Freizeit und Touristik FZT landwirtschaftliche Produktion ASB Außenbereich
<b>WGFZ0,3:</b> Maß der baulichen Nutzung	WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl	b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks b... Grundstücksbreite in Metern f... Grundstückstiefe in Metern t... Grundstückstiefe in Quadratmetern

**Entwicklungs-/Sanierungszustand**  
SU Sanierungsbereitfester Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
SB Sanierungsunbereiteter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EU Entwicklungsunbereiteter Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EB Entwicklungsbeeinträchtigter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung