

Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) Löhnberg

Stichtag 01.01.2022

Nur für den internen Dienstgebrauch



Legende zur Bodenrichtwertkarte

Erläuterung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 BauGEBuch (BauGB) von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises (mit Ausnahme der Städte Oberursel und Bad Homburg), des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der BauGB-AV jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2022.

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 alllastenfrei 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. Im Bodenrichtwert für Weingärten und für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (wurde nur im Main-Taunus-Kreis und im Landkreis Limburg-Weilburg festgelegt) ist der Wert des Aufwuchses nicht enthalten.

Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte
Geschäftsstelle: Berner Straße 11
65552 Limburg
Tel.: 06431 / 9105 6843
Fax: 0611 / 327605640
Mail: GS-GAA-ARB-LM@hvbq.hessen.de

Form der Darstellung

Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

- 95 B ebf (65)**
W EKZ WGFZ0,8 f750
- 95:** Bodenrichtwert in EUR/m²
B: Entwicklungszustand
B Baureifes Land LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft
R Rohbauland SF sonstige Flächen
- ebf/ebpf:** Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
keine Angabe erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei
ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- (65):** Zonennummer
- SU** Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- W:** Nutzungsart
A Acker LW landwirtschaftliche Fläche
CA Campingplatz M gemischte Baufläche
F forstwirtschaftliche Fläche MK Kerngebiet
FGA Freizeitgrünfläche PG private Grünfläche
FH Friedhof S Sonderbaufläche
G gewerbliche Baufläche SN Sondernutzungsflächen
GB Bauflächen für Gemeinbedarf SO sonstige Sondergebiete
GF Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland) SPO Sportfläche
GR Grünland W Wohnbaufläche
KGA Kleingartenfläche WG Weingärten
- EKZ:** Ergänzung zur Art der Nutzung
ASB Bebaute Fläche im Außenbereich GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
BGH Büro- und Geschäftshäuser LAD Läden (eingeschossig)
EKZ Einkaufszentren MED Gesundheitseinrichtungen
FZT Freizeit und Touristik WO Wochenendhäuser
- WGFZ:** Maß der baulichen Nutzung
WGFZ: wertrelevante Geschossflächenzahl

Für gewerbliche Bauflächen bei abweichender WGFZ empfiehlt der Gutachterausschuss eine lineare Umrechnung des Bodenrichtwertes. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob deren Anwendung sachgerecht ist.

f750: Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks in Quadratmetern

Für den individuellen Wohnungsbau können nachfolgende Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgrößen der Bewertungsobjekte von der Richtwertdefinition angewendet werden.

Grundstücksfläche (m ²)	200	250	300	350	400	450	500	550	600
Umrechnungskoeffizient	1,11	1,08	1,06	1,04	1,03	1,01	1	0,99	0,98
Grundstücksfläche (m ²)	650	700	750	800	850	900	950	1000	1050
Umrechnungskoeffizient	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,92
Grundstücksfläche (m ²)	1100	1150	1200	1250	1300	1350	1400	1450	1500
Umrechnungskoeffizient	0,92	0,91	0,91	0,9	0,9	0,9	0,89	0,89	0,89

Gemarkungsgrenze