

# Bodenrichtwertkarte Zellhausen

## Stichtag 01.01.2018



Gemeinde:  
Mainhausen

Gemarkung:  
Zellhausen

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 01.01.2018.  
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 befrags- 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 Ortskernen), 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 Hergersheim  
Telefon: 06252 / 127-8904  
Telefax: 06252 / 127-8391  
E-Mail: GS-GAA-AB-HF@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 WGF20,3 b25 f750				
95:	Bodenrichtwert in EUR/m²			
B:	Entwicklungszustand			
	B	Bauleres Land		
	E	Bauverbot		
	LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft		
	SF	sonstige Fläche		
ebf:	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand			
	ebf	erschließungsbeitrags-,kostenentlastungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
	ebf	erschließungsbeitrags-,kostenentlastungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
(1255):	Zonennummer			
WA:	Nutzungsart			
	W	Wohnfläche	GB	Baulfläche für Gemeinbedarf
	WA	Allgemeines Wohngebiet	LW	Landwirtschaftliche Fläche
	WB	Besonderes Wohngebiet	WG	Waldgebiete
	WR	Reines Wohngebiet	F	Forstwirtschaftliche Fläche
	WS	Kleinsiedlungsgebiet	PG	Private Grünflächen
	M	gemischte Baufläche	KGA	Kleingartenfläche
	MD	Dorfgebiet	CA	Freizeitanlagenfläche
	MI	Mischgebiet	SPO	Sportfläche (Sportplatz, Tennisanlage, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
	MK	Kerngebiet	PH	sonstige private Flächen
	G	gewerbliche Baufläche	FI	Friedhof
	GE	Gewerbegebiet	GF	Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
	SI	Industriegebiet	SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
	SE	Sonderbaufläche		
	SO	Sondergebiet für die Erholung		
	SO	Sonstige Sondergebiete		
EFH:	Ergänzung zur Art der Nutzung			
	EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	PL	Produktion und Logistik
	MFH	Mehrfamilienhäuser	WO	Wohnendhäuser
	GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FEH	Ferienhäuser
	WGH	Wohn- und Geschäftshäuser	FZT	Freizeit und Tourismus
	BGH	Büro- und Geschäftshäuser	LP	landwirtschaftliche Produktion
	BH	Bürohäuser	ASB	Außenbereich
WGF20,3:	Maß der baulichen Nutzung			
	WGF2	Wertreserve: wertrelevante Geschossflächenzahl		
	b25 f750:	Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks		
	b...	Grundstückstiefe in Metern		
	f...	Grundstückstiefe in Metern		
	f...	Grundstückstiefe in Quadratmetern		
Entwicklungs-/Sanierungszusatz				
SU	Sanierungszone			
SB	Sanierungszone			
EU	Entwicklungszone			
EB	Entwicklungszone			