

# Bodenrichtwertkarte Ernsthofen

## Stichtag 01.01.2018



**Gemeinde:**  
**Modautal**

**Gemarkung:**  
**Ernsthofen**

**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@hvb.g.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 Bauwartungsland  
LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft  
SF sonstige Fläche

**ebf: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**  
ebf erschließungsbeitrags-kostenersatzbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz  
ebfF erschließungsbeitrags-kostenersatzbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**(1255): Zonennummer**

<b>WA: Nutzungsart</b>	W Wohnbaufläche	GB Baufläche für Gemeinbedarf
	WA Allgemeines Wohngebiet	LW Landwirtschaftliche Fläche
	WB Besondere Wohngebiet	WG Weingarten
	WR Reines Wohngebiet	F Forstwirtschaftliche Fläche
	WS Kleinsiedlungsgebiet	PG Private Grünflächen
	M gemischte Baufläche	KGA Kleingartenfläche
	MD Dorfgebiet	FGA Freizeitgartenfläche
	MI Mischgebiet	CA Campingplatz
	MK Kerngebiet	SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennisplätze, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
	G gewerbliche Baufläche	SG sonstige private Flächen
	GE Gewerbegebiet	FH Friedhof
	GI Industriegebiet	GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
	S Sonderbaufläche	SF Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
	SE Sondergebiet für die Erholung	
	SO Sonstige Sondergebiete	
<b>EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung</b>	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	PL Produktion und Logistik
	MFH Mehrfamilienhäuser	WO Wochenendhäuser
	GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FEH Feiernhäuser
	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  
L... Grundstückslänge 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