

# Bodenrichtwertkarte Groß-Zimmern

## Stichtag 01.01.2020



**Gemeinde:**  
**Groß-Zimmern**

**Gemarkung:**  
**Groß-Zimmern**

**Maßstab 1 : 5.000**

**Erläuterung der Bodenrichtwerte**  
Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2020

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 betrags- 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 der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-6904  
Telefax: +49 (611) 32760 - 5390  
E-Mail: GS-GAA-ARB-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 Bauereifungszustand  
LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft  
SF sonstige Fläche

**ebf: Betrags- und abgaberechtlicher Zustand**  
ebf1 einschließungsbeitrags- und abgabepflichtig  
ebf2 einschließungsbeitrags- und abgabepflichtig  
ebf3 einschließungsbeitrags- und abgabepflichtig

**(1255): Zonennummer**

**WA: Nutzungsart**  
W Wohnbaufläche  
WA Allgemeines Wohngebiet  
WB Besondere Wohngebiete  
WR Reines Wohngebiet  
WS Kleinstwohngelände  
M gemischte Baufläche  
MD Dorfgebiet  
ML Milchgebiet  
MK Kermelgebiet  
G gewerbliche Baufläche  
GE Gewerbegebiet  
GI Industriegebiet  
S Sonderbaufläche  
SE Sondergebiet für die Erholung  
SD Sonstige Sondergebiete  
SK Anbaufläche für Sonderkulturen

GB Baulfläche für Gemeinbedarf  
LW Landwirtschaftliche Fläche  
WG Weingärten  
F Forstwirtschaftliche Fläche  
EGA Erwerbsgartenbaufläche  
PG Private Grünflächen  
KGA Kleingartenfläche  
FGA Freizeitgartenfläche  
SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)  
SG sonstige private Flächen  
FH Friedhof  
FG Gemeinbedarfsfächen (kein Bauland)  
SN Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)

**EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung**  
EFH Ein- und Zweifamilienhäuser  
MFH Mehrfamilienhäuser  
GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)  
WHH Wohn- und Geschäftshäuser  
BGH Büro- und Geschäftshäuser  
BH Bürohäuser  
EKZ Einkaufszentren

PL Produktion und Logistik  
WO Wohnereihenhäuser  
FEH Ferienhäuser  
FZT Freizeit- und Touristik  
LP landwirtschaftliche Produktion  
ASB Außenbereich  
LAO Läden (mehrgeschossig)

**WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung**  
WGFZ... wertrelevante Geschossflächenzahl

**b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks**  
b... Grundstücksbreite in Metern  
f... Grundstücktiefe in Metern  
... Grundstücksfläche in Quadratmetern

**Entwicklungs-/Sanierungszustand**  
SU Sanierungsgebiet  
SB Sanierungsgebiet  
EU Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EB Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung