

# Bodenrichtwertkarte Gräfenhausen

## Stichtag 01.01.2020



**Gemeinde:**  
**Weiterstadt**

**Gemarkung:**  
**Gräfenhausen**

**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 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 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-AB-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 Bauerwartungsland  
LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft  
SF sonstige Fläche

**ebf: Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand**  
ebf erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbefrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz  
ebfF erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbefrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**(1255): Zonennummer**

<b>WA: Nutzungsart</b>	<b>GB: Baulfläche für Gemeinbedarf</b>
W Wohnfläche	LW Landwirtschaftliche Fläche
WA Allgemeines Wohngebiet	WG Weingärten
WB Besondere Wohngebiete	F Forstwirtschaftliche Fläche
WR Reines Wohngebiet	EGA Erwerbartenbaufläche
WS Kleinstwohngebiet	
WS Kleinstwohngebiet gemischte Baulfläche	PG Private Grünflächen
M Mischgebiet	KGA Kleingartenfläche
MD Dorfgebiet	FCA Freizeitgartenfläche
Mi Mischgebiet	CA Campingplatz
MK Kerngebiet	SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Schwimmbad, u.a.)
G Gewerbegebiet	SG sonstige private Flächen
GE Gewerbegebiet	FN Friedhof
GI Industriegebiet	FG Gemeinbedarfsfächen (kein Bauland)
S Sonderbaufläche	SN Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windspark, u.a.)
SE Sondergebiet für die Erholung	
SD Sonstige Sondergebiete	
SK Anbaufläche für Sonderkulturen	

<b>EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung</b>	<b>PL: Produktion und Logistik</b>
EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	WO Wohnen
MFH Mehrfamilienhäuser	FEH Ferienhäuser
GH Geschäftsbau (mehrgeschossig)	FZT Freizeit und Tourismus
WHH Wohn- und Geschäftsbau	LP landwirtschaftliche Produktion
BGH Büro- und Geschäftsbau	ASB Außenbereich
BLB Bürohäuser	LAD Läden (mehrgeschossig)
EKZ Einkaufszentren	

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

**b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks**  
z... Grundstücksbreite in Metern  
L... Grundstückstiefe in Metern  
L... Grundstücksfläche in Quadratmetern

**Entwicklungs-/Sanierungsstatus**  
SU Sanierungsgebiet  
SB Sanierungsgebiet  
EU Entwicklungsgebiet  
EB Entwicklungsgebiet