

Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2016



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 01.08.2016

Gemarkung: Höhr
Gemeinde: Höhr-Grenzhausen
Landkreis: Westerwaldkreis

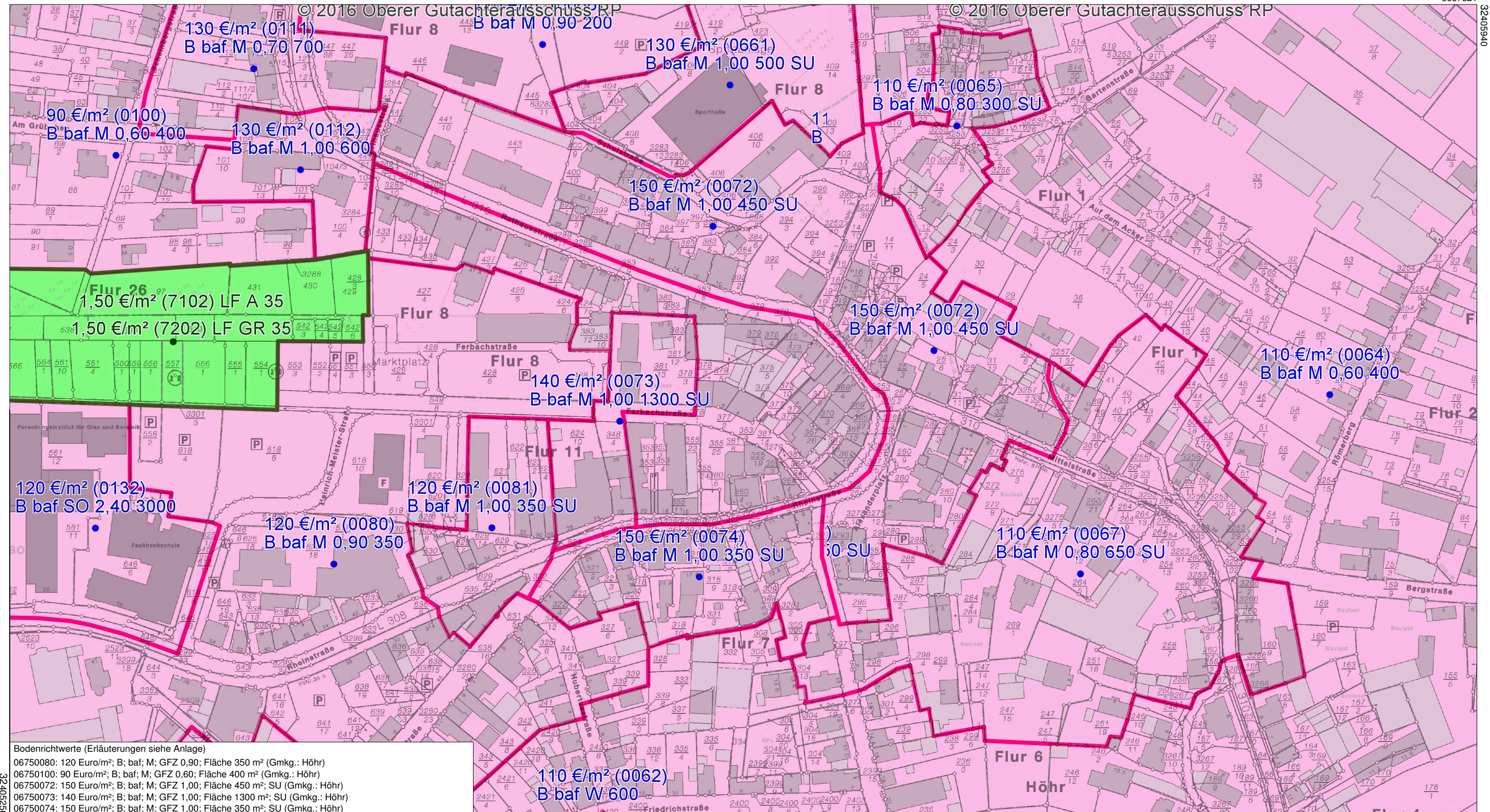
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich
Westerwald-Taunus
Geschäftsstelle

Jahnstraße 5
56457 Westerburg

Maßstab 1 : 1 800

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung
Bodenrichtwerte sind urheberrechtlich geschützt.

5587821



32405940

5587443



Auszug aus den Bodenrichtwerten

Anlage „Erläuterungen“

Gesetzliche Bestimmungen

Im Auszug aus den Bodenrichtwerten sind die Bodenrichtwerte zum gültigen (aktuellen) Wertermittlungsstichtag angegeben. Diese Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in Rheinland-Pfalz alle zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf das jeweils definierte typische Grundstück (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Hinweise

Bodenrichtwerte haben **keine** bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich des Grundstückszustandes - wie Erschließungs- und Erschließungsbeitragszustand, Erschließungsanlagenzustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt usw. - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Wertes vom Bodenrichtwert. Die Erschließungsverhältnisse, d. h. der Erschließungsanlagenzustand, werden i. d. R. nicht durch ein Zustandsmerkmal in der Bodenrichtwertbeschreibung erläutert. In diesen Fällen bezieht sich die Angabe der Erschließungsverhältnisse auf einen durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen bzw. bei sehr inhomogenen Zuständen auf den überwiegend vorkommenden Erschließungszustand in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen vom durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen im Bereich eines einzelnen Grundstückes können nur über die Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes berücksichtigt werden.

Bei Bedarf kann nach § 193 Baugesetzbuch von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden. Irgendwelche Ansprüche - vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden - können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwerte hergeleitet werden.

Darstellung

Die Bodenrichtwertkarte enthält neben der Begrenzungslinie der Bodenrichtwerte (Bodenrichtwertzone) die zugehörige Bodenrichtwertnummer. Die Bodenrichtwertdefinition enthält die Bodenrichtwertnummer, den Bodenrichtwert und die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Der Bodenrichtwert wird durch die wesentlichen wertbildenden Zustandsmerkmale definiert.

Bodenrichtwerte für Bauflächen

Reihenfolge der zulässigen Zustandsmerkmale für Bauflächen:

Entwicklungs- zustand	Beitrags- rechtlicher Zustand	Art der baulichen Nutzung	Bau- weise	Maß der baulichen Nutzung				Grundstücksmaße			Erschlies- sungs- verhältnisse	Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungs- maßnahme
				GEZ	GFZ	GRZ	BMZ	Fläche	Tiefe	Breite		
B	baf	WR	o	I	0,20	0,20	4,00	750 m²	30 m	25 m	ERVE-	SU

Beispiel:

25660140	95 €/m²	B	baf	M	g	GEZ I	GFZ 1,00	Fläche 400 m²	Tiefe 25 m	ERVE+
Boden- richtwert- nummer	Boden- richtwert	Entwicklungs- zustand	Beitrags- rechtlicher Zustand	Art der baulichen Nutzung	Bau- weise	GEZ	GFZ/ GRZ/ BMZ	Fläche	Tiefe	Erschließungs- verhältnisse

Entwicklungszustand:

- B** = Baureifes Land
- R** = Rohbauland
- E** = Bauerwartungsland

Beitragsrechtlicher Zustand:

- baf** = beitrags- und abgabenfrei
- bfapf** = beitragsfrei - und abgabenpflichtig
- bapf** = beitrags- und abgabenpflichtig

Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung:

- W** = Wohnbaufläche
- WA** = Allgemeines Wohngebiet
- WB** = Besonderes Wohnbauland
- WR** = Reines Wohngebiet
- WS** = Kleinsiedlungsgebiet
- G** = Gewerbliche Baufläche
- GE** = Gewerbegebiet
- GI** = Industriegebiet

Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung:

- M** = Gemischte Baufläche
- MD** = Dorfgebiet
- MI** = Mischgebiet
- MK** = Kerngebiet
- S** = Sonderbaufläche
- SO** = Sonstiges Sondergebiet
- SOE** = Sondergebiet Erholung

- Bauweise:**
- o** = offene Bauweise
 - g** = geschlossene Bauweise
 - a** = abweichende Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung:**
- Geschosszahl (GEZ): **II** = (römische Ziffern), z. B. für zweigeschossige Bebauung
- Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ): **GFZ 0,40** = die wertrelevante Geschossfläche beträgt z. B. 40 % (Dezimalzahl 0,40) der Grundstücksfläche
- Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ): **GRZ 0,40** = die wertrelevante Grundfläche beträgt z. B. 40 % der Grundstücksfläche
- Wertrelevante Baumassenzahl (BMZ): **BMZ 4,0** = z. B. 4 Kubikmeter Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche
- Grundstücksmaße:**
- Grundstücksfläche: **Fläche 600 m²**
- Grundstücktiefe: **Tiefe 30 m**
- Grundstücksbreite: **Breite 20 m**
- Erschließungsverhältnisse:**
- ERVE+** = gut
 - ERVE-** = schlecht

Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme:

- Die Wertzone liegt in einem förmlichen festgelegten Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich
- 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

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
Zustandsmerkmale für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen:

Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Grundstücksfläche	Ackerzahl/ Grünlandzahl	Aufwuchs	Wege- erschließung	Güteklasse	Hängigkeit
LF	WG	Fläche 1000 m²		mA	oWEER	d	HL

Beispiel:

25668010	1,70 €/m²	LF	A	Fläche 5000 m²	ACZA 45
Bodenrichtwert- nummer	Bodenrichtwert	Entwicklungs- zustand	Nutzungsart	Grundstücksfläche	Ackerzahl

- Entwicklungszustand:**
- LF** = Flächen der Land- und Forstwirtschaft
 - BFLF** = Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart:**
- A** = Acker
 - GR** = Grünland
 - H** = Holzung
 - WG** = Weingärten
 - SK** = Sonderkulturen
 - OG** = Obstgärten
 - SPA** = Spargelanbauflächen
 - KLG** = Kleingarten
- Grundstücksfläche:** **Fläche 5000 m²**
- Ackerzahl bzw. Grünlandzahl:** **ACZA 45 bzw. GRZA 45** = je nach Nutzung, Acker- oder Grünlandzahl, die der Mehrzahl der Grundstücke entspricht, z. B. Ackerzahl von 45
- Aufwuchs:** **mA** = mit Aufwuchs; kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs
- Wegeerschließung:** **mWEER** = erschlossen
oWEER = nicht erschlossen
- Güteklasse:**
- g** = **gute Güteklasse**
 - d** = **durchschnittliche Güteklasse**
 - m** = **mäßige Güteklasse**
- (nur bei Weingärten)
- Hängigkeit:**
- FL** = Flachlage bis 10 % Steigung
 - HL** = Hanglage bis 30 % Steigung
 - STL** = Steillage über 30 % Steigung
- (nur bei Weingärten)

„Bemerkungen“:

- Niederwald** **NW** = Forstwirtschaftliche Betriebsart, der Niederwald verjüngt sich durch Stockausschlag und Wurzelbrut.
- Mittelwald** **MW** = Forstwirtschaftliche Betriebsart, zweischichtiger Wald aus Unter- und Oberholz, das Unterholz verjüngt sich wie „Niederwald“, das Oberholz i. d. R. aus Sämlingen.
- Hochwald** **HW** = Forstwirtschaftliche Betriebsart, bei der die Bestände aus Jungpflanzen, nicht aus Stockausschlägen oder Wurzelbrut entstanden sind.
- Aufwuchsanteil = 60%** **AWA (60%)** = Bei Bodenrichtwerten für Wald, die den Aufwuchsanteil (**AWA**) enthalten, beträgt dieser Anteil (z. B.) 60% des Bodenrichtwerts.