

# Bodenrichtwertkarte Klein-Welzheim

## Stichtag 01.01.2020



Gemeinde:  
Seligenstadt

Gemarkung:  
Klein-Welzheim

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 den 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 allasterfrei 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 / 127-5904  
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 obf (1255)**

**WA EFH WGF20,3 b25 f750**

**95: Bodenrichtwert in EUR/m²**

**B: Entwicklungszustand**  
B Baureifes Land  
E Bebauungsland  
LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft  
SF sonstige Fläche

**ebf: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**  
ebf erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbefreiung und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz  
ebf erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbefreiung und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**(1255): Zonennummer**

**WA: Nutzungsart**  
W Wohnfläche  
WA Allgemeines Wohngebiet  
WB Besondere Wohngebiete  
WR Reines Wohngebiet  
WS Kleingartengebiet  
M gemischte Baufläche  
MD Dörfler  
MI Mischgebiet  
MK Kerngebiet  
G gewerbliche Baufläche  
GE Gewerbegebiet  
GI Industriegebiet  
SE Sondergebiet für die Erholung  
SO Sonstige Sondergebiete  
SK Anbaufläche für Sonderkulturen

GB Baulfläche für Gemeinbedarf  
LW Landwirtschaftliche Fläche  
WG Weingarten  
F Forstwirtschaftliche Fläche  
EGA Erwerbsgartenbaufläche  
PG Private Grünflächen  
KGA Kleingartenfläche  
FGA Freizeitanlagenfläche  
CA Campingplatz  
SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbecken, Spielanlage, u.a.)  
FH Friedhof  
GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)  
SN Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)

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

PL Produktion und Logistik  
WO Wochenendhäuser  
FEH Ferienhäuser  
FZT Freizeit- und Touristik  
LP landwirtschaftliche Produktion  
ASB Außenbereich  
LAZ Länd (mehrgeschossig)

**WGF20,3: Maß der baulichen Nutzung**  
b... Grundstücksbreite in Metern  
WGF20... wertrelevante Geschossflächenzahl

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

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

