

Gemeinde Mainhausen, Dienstag, 15. September 2009

## Offenlegung der neu ermittelten Bodenrichtwerte

**Gemäß § 196 Baugesetzbuch sind die neu ermittelten Bodenrichtwerte für die Dauer eines Monats in der Gemeindeverwaltung Mainhausen öffentlich auszulegen.**

Die im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim angesiedelten Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse betreuen die Gutachterausschüsse von fünf Landkreisen u.a. auch den Kreis Offenbach.

Demzufolge auch die Gemarkungen Mainflingen und Zellhausen.

Weitere Auskünfte hierzu erteilt Ihnen gerne unser Liegenschaftsamt,

Herr Rachor, Tel. 06182 8900-27

### Erläuterung des Bodenrichtwertes

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die wertbestimmenden Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks, insbesondere Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung und Grundstücksgestalt ergeben sich aus der Bauleitplanung und der vorhandenen Siedlungsstruktur. Für die Grundstücke innerhalb der Wohnbauflächen und tlw. gemischten Bauflächen sind gebietstypische Größen und gebietstypische Geschossflächenzahlen angegeben. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Darstellung der Bauflächen erfolgt in der Regel auf der Grundlage des aktuellen Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein- Main sowie von Bebauungsplänen der Städte und Gemeinden. Flächen mit einer Bauerwartung (sog. Bauerwartungsland) sowie bebaute Grundstücke im Außenbereich bleiben außer Acht, da für sie der Bodenrichtwert nicht anwendbar ist. Für Grundstücke in Umlageungsverfahren (sog. Rohbauland) ist der Einwurfs- und Zuteilungswert bei den Städten und Gemeinden zu erfragen. Für Bodenrichtwertzonen, die nicht in den Listen aufgeführt sind (z. B. Gemeinbedarfsflächen), wurde kein Bodenrichtwert ermittelt. Der Begriff Gartenland umfasst wohnungsferne Eigentümergeärten.

**Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies und altlastenfreies Bauland, sofern nichts anderes angegeben ist.**

**Für bebaute Grundstücke sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert angegeben, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.**

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden die Kaufverträge von unbebauten Grundstücken und von Grundstücken mit Abrissobjekten der letzten Jahre herangezogen.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen, noch aus den sie beschreibenden Angaben abgeleitet werden.

**Neue Bodenrichtwerte liegen offiziell vor**

### Grundstückspreise in Zellhausen nach unten reguliert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für den Bereich des Kreises Offenbach die Bodenrichtwerte zum 01. Januar 2009 neu ermittelt.

Die für Mainhausen ermittelten Bodenrichtwerte lagen bis zum 11. Juni 2009 für Jedermann zur Einsicht aus. Von dieser Möglichkeit machten, wie aus dem Rathaus zu erfahren war, lediglich zwei interessierte Bürger Gebrauch. Ein besonders großes Interesse ist somit leider nicht festzustellen, obwohl die Bodenrichtwerte wieder mal in Bewegung gerieten.

So weisen die neuen Richtwerte für Gewerbeflächen eine recht deutliche Regulierung und Wertminderung der Grundstückspreise in beiden Ortsteilen auf. „Eine Regulierung nach unten,“ stellt Ruth Disser fest, „so liegen die Richtwerte in Gewerbegebieten jetzt bei 130 €/qm statt bei 140 €/qm, wie noch zum 31.12.2007 und im OT Zellhausen sank der Wert für Wohngebiete ebenfalls um 10 €/m².

Die neuen Bodenrichtwerte liegen nunmehr bei:

330 €/qm für Wohnbaufläche im OT Mainflingen

270 €/qm für Wohnbaufläche im OT Zellhausen

130 €/qm für Gewerbegebiete in beiden Ortsteilen

Die Richtwerte für Flächen in Mischgebieten sind unverändert zu 2008. Lediglich der Wert für landwirtschaftlich genutzte Flächen stieg im OT Zellhausen um 0,50 €/m² auf 4,50 €/m². Im OT Mainflingen bleibt dieser Wert unverändert bei 4,00 €/m²

**Hier können Sie die Bodenrichtwerte als [Liste](#) und in Kartenform für [Mainflingen](#) und [Zellhausen](#) als Pdf-Datei herunterladen.**

#### Herkunft der Bodenrichtwertdaten

Amt für Bodenmanagement Heppenheim,  
- Fachbereich Grundstückswertermittlung -  
Europaplatz 5, 64293 Darmstadt  
Telefon (06151) 5004-200, Telefax (06151) 5004-222  
oder  
Tiergartenstraße 7B, 64646 Heppenheim  
Telefon (06252) 127-275, Telefax: (06252) 127-217  
[www.gutachterausschuss.hessen.de](http://www.gutachterausschuss.hessen.de)