

# Bodenrichtwertkarte Münster

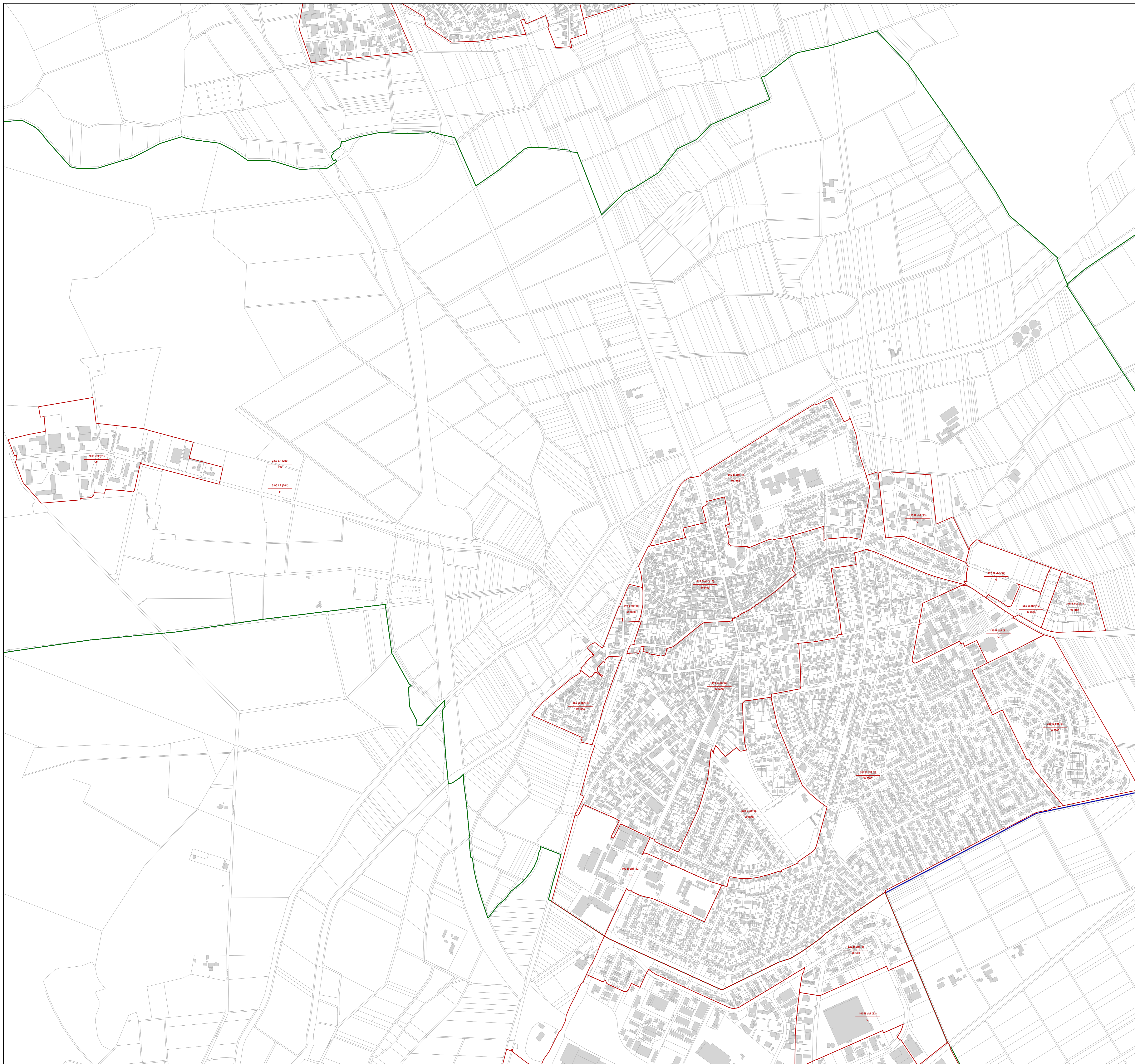
## Stichtag 01.01.2020



**Gemeinde:**  
**Münster**

**Gemarkung:**  
**Münster**

**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 Odenwald-Raums 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 (§ 193 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 allseitenfrei 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, dem Baugenehmigungs- oder den Landschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

**Hersteller:** Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldraums  
**Geschäftsstelle:** Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-6904  
Telefax: +49 (0) 611 321760 - 5300  
E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersicht dargestellt:  
Der Bodenrichtwertzone ist eine Zonennummer zugeordnet.

**Form der Darstellung**  
Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

<b>95 B ebf (1255)</b>	
<b>WA EFH WGFZ0,3 b25 1750</b>	
<b>95:</b> Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>	
<b>B:</b> Entwicklungszustand	
B: Baureifes Land	
E: Bauverursachungsfläche	
LF: Fläche der Land- und Forstwirtschaft	
SF: sonstige Fläche	
<b>ebf:</b> Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	
ebf: entscheidungsbeitrags-/kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
ebf: entscheidungsbeitrags-/kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
<b>(1255):</b> Zonennummer	
<b>WA:</b> Nutzungsart	
WA: Wohnfläche	GB: Baulfläche für Gemeinbedarf
WA: Allgemeines Wohngebiet	LW: Landwirtschaftliche Fläche
WB: Besondere Wohngebiet	WG: Weinlagen
WR: Reines Wohngebiet	F: Forstwirtschaftliche Fläche
WS: Nebenwohngelände	EGA: Energieerzeugungsfläche
M: Mischgebiet	EG: Energieerzeugungsfläche
MD: Mischgebiet	PG: Freizeit- und Sportanlagen
MK: Mischgebiet	KGA: Kleingartenfläche
G: Gewerbegebiet	FGA: Freizeitanlagen
GI: Gewerbegebiet	CA: Campingplatz
I: Industriegebiet	SPO: Sportplatz
S: Sondergebiet	SS: sonstige private Flächen
SE: Sondergebiet für die Erziehung	FH: Friedhöfe
SD: Sondergebiet	GS: Gemeindefriedhöfe (kein Bauland)
SK: Anbaufläche für Sonderkulturen	SN: Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
<b>EFH:</b> Erhebung zur Art der Nutzung	
EFH: Ein- und Zweifamilienhäuser	PL: Produktion und Logistik
MFH: Mehrfamilienhäuser	WD: Wochenverweilfläche
GH: Geschäftskäuser (mehrgeschossig)	FEH: Ferienhäuser
WV: Waren- und Geschäftskäuser	FZT: Freizeit- und Tourismus
BGH: Büro- und Geschäftskäuser	LP: landwirtschaftliche Produktion
AB: Außenbereich	ADB: Außenbereich
EKZ: Einkaufszentren	LAD: Läden (eingeschossig)
<b>WGFZ0,3:</b> Maß der baulichen Nutzung	
WGFZ: wertbestimmende Geschossflächenzahl	
<b>b25 1750:</b> Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks	
b: Grundstücksbreite in Metern	
L: Grundstücksfläche in Metern	
L: Grundstücksfläche in Quadratmetern	
<b>Entwicklungs-/Sanierungszustand</b>	
SU: Sanierungsgebiet/altersgerechter Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung	
SB: Sanierungsgebiet/altersgerechter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung	
LU: Entwicklungsgebiet/altersgerechter Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung	
EB: Entwicklungsgebiet/altersgerechter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung	