

# Amtliche Bekanntmachung

in der "Ellhofener Heimatschau" am Freitag, 7. Juni 2019

## Bekanntmachung

### über die Festsetzung der Bodenrichtwerte in der Gemeinde Ellhofen

Aufgrund von § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 und § 12 Absatz 3 der Gutachterausschussverordnung vom 11. Dezember 1989, jeweils in der aktuellen Fassung, sind die Bodenrichtwerte mindestens auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30. Juni des folgenden Jahres zu ermitteln, in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen sowie dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Gemeinde Ellhofen wird eine Kaufpreissammlung geführt. Aufgrund dieser Kaufpreissammlung sind für das Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für das Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Bürgermeisteramt über die Bodenrichtwerte Auskunft verlangen.

Aufgrund der ergangenen gesetzlichen Bestimmungen hat der Gutachterausschuss der Gemeinde Ellhofen am 22. Mai 2019 folgende Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2018 festgestellt:

Gemeinde Ellhofen

Landkreis Heilbronn

Für die Bodenrichtwerte der baulichen Nutzung wurden Zonen gebildet, welche aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

a) bauliche Nutzung				
Art d. baulichen Nutzung	Bodenrichtwert-zone laut Plan	Baureifes Land inkl. Erschließungskosten	Rohbauland	Bauerwartungsland
Wohnbauflächen	Zone I	260 €/m <sup>2</sup>	keine Festsetzung	keine Festsetzung
	Zone II	285 €/m <sup>2</sup>		
	Zone III	330 €/m <sup>2</sup>		
Gemischte Bauflächen	Zone IV	80 €/m <sup>2</sup>	keine Festsetzung	keine Festsetzung
	Zone V	120 €/m <sup>2</sup>		
	Zone VI	200 €/m <sup>2</sup>		
	Zone VII	235 €/m <sup>2</sup>		

Gewerbliche Bauflächen (einschl. Sondergebiet)	<b>Zone VIII</b>	90 €/m <sup>2</sup>	23 €/m <sup>2</sup>	7 €/m <sup>2</sup>
Gartenhaus- flächen	Im Plan nicht enthalten	7 €/m <sup>2</sup>	keine Festsetzung	keine Festsetzung
<b>b) Landwirtschaftliche Nutzung –jeweils ohne Aufwuchs-</b>				
Weinbergflächen		5,50 €/m <sup>2</sup>		
Obstgartenflächen		3 €/m <sup>2</sup>		
Ackerflächen		3 €/m <sup>2</sup>		
Wiesenflächen		1 €/m <sup>2</sup>		
Wald		0,50 €/m <sup>2</sup>		
Aussiedler + Wert nach § 167 Bewertungsgesetz; Wohnteil/ Betriebswohnungen max. das 5-fache der bebauten Fläche		23 €/m <sup>2</sup>		

Diese Bodenrichtwerte werden hiermit öffentlich bekanntgemacht unter gleichzeitigem Hinweis darauf, daß eine Ausfertigung der Bodenrichtwerte mit Bodenrichtwertkarte zur Einsichtnahme im Rathaus, Zimmer 5, öffentlich aufliegt.

Ellhofen, den 22. Mai 2019

gez. DS

Gottfried Nothof  
Vorsitzender des Gutachterausschuss

**Erklärung der nachfolgenden Begriffe:**

1. Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind.
2. Rohbauland sind nicht ausreichend erschlossene Flächen, die
  - a) in einem Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt sind  
oder
  - b) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, für die ein solcher Bebauungsplan nicht vorhanden ist  
oder
  - c) in einem Gebiet liegen, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan im Sinne des § 2 BauGB aufzustellen.

3. Bauerwartungsland sind Flächen, die nicht unter Ziffer 1 und 2 fallen und
- a) in einem Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind  
oder
  - b) deren Bebauung, wenn kein Flächennutzungsplan besteht, nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebiets in absehbarer Zeit zu erwarten ist.
- 

**Anmerkungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss:**

Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Absatz 1 Baugesetzbuch durchschnittliche Lagewerte für den Boden, die unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln sind. Der vom Bundesgesetzgeber definierte Begriff des Bodenrichtwerts lässt es damit nicht zu, für die jeweilige Bodenrichtwertzone eine Bodenrichtwertspanne festzulegen.

Dennoch hat der Gutachterausschuss von Ellhofen beschlossen als interne Arbeitsgrundlage auch die Spannen in den einzelnen Bodenrichtwertzonen zu ermitteln. Diese Spannen sollen eine weitere Orientierungshilfe darstellen und werden hiermit als Anmerkung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

**Wohnbauflächen:**

Zone I	von 235 bis 270 Euro/m <sup>2</sup>
Zone II	von 270 bis 300 Euro/m <sup>2</sup>
Zone III	von 300 bis 350 Euro/m <sup>2</sup>

**Gemischte Bauflächen:**

Zone IV	von 60 bis 100 Euro/m <sup>2</sup>
Zone V	von 100 bis 140 Euro/m <sup>2</sup>
Zone VI	von 140 bis 220 Euro/m <sup>2</sup>
Zone VII	von 220 bis 250 Euro/m <sup>2</sup>

**Gewerbliche Bauflächen:**

Zone VIII	von 80 bis 100 Euro/m <sup>2</sup>
Rohbauland	von 15 bis 23 Euro/m <sup>2</sup>

<b>Gartenhausflächen:</b>	von 5 bis 9 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Weinbergflächen:</b>	von 4 bis 7 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Obstgartenflächen:</b>	von 2 bis 5 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Ackerflächen:</b>	von 2 bis 4 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Wiesenflächen:</b>	von 0,50 bis 1,50 Euro/m <sup>2</sup>