

## **Bodenrichtwerte der Gemeinde Blaufelden zum 31.12.2018**

Bekanntmachung der durchschnittlichen Lagewerte (Bodenrichtwerte)

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. 196 Abs. 1 BauGB hat der Gutachterausschuss der Gemeinde Blaufelden auf Grund der Kaufpreissammlungen der Jahre 2017 und 2018 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt, die nachfolgend gemäß § 196 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (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. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung -bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes, nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte beinhalten die Anschluss- und Erschließungsbeiträge und beziehen sich auf "Normalgrundstücke". Abweichungen insbesondere hinsichtlich der Lage, der Erschließung, der Geländeoberfläche/-beschaffenheit oder ähnliches müssen von diesen Beträgen durch entsprechende Zu-/Abschläge korrigiert werden.

Der Gutachterausschuss hat verschiedene Richtwertzonen festgelegt. Die Abgrenzungen zwischen den unterschiedlichen bewertenden Richtwertzonen sind nicht als starre Grenzen zu verstehen. Grundstücke, die nahe der Grenze einer bestimmten Wertzone liegen, können bereits wertmäßig von der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden.