

Gutachterausschuss bei der Gemeinde Karlsbad

Öffentliche Bekanntmachung der Bodenrichtwerte der Gemeinde Karlsbad
-Stichtag 31.12.2016-

Bodenrichtwerttabelle der Gemeinde Karlsbad

Der Gutachterausschuss bei der Gemeinde Karlsbad hat am 23.05.2017 die Bodenrichtwerte gemäß § 12 Abs. 3 der Gutachterausschussverordnung gemäß der Kaufpreissammlung zum 31.12.2016 ermittelt. 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 werden für baureifes und bebauten Land abgeleitet. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Die Richtwerttabelle gilt ab 01.01.2017 für die Dauer von zwei Jahren. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Bodenrichtwerte von Karlsbad zum 31.12.2016 gemäß § 12 Abs. 3 der Gutachterausschussverordnung:

Lage	Ortsteil Auerbach	Ortsteil Ittersbach	Ortsteil Langensteinbach	Ortsteil Mutschelbach	Ortsteil Spielberg
Neubaugelände (Bebauungsplangebiete)	-----	----- siehe	Richtwertkarten -----	-----	-----
Dorfgebiete (ohne Bebauungsplan)	-----	----- siehe	Richtwertkarten -----	-----	-----
Gewerbegebiete	-----	----- siehe	Richtwertkarten -----	-----	-----
Eigentumswohnungen	1.200,00-2.200,00 €	1.200,00-3.100,00 €	1.200,00-3.300,00 €	1.200,00-1.600,00 €	1.200,00-2.800,00 €
Wohnstift	-----	-----	2.000,00-2.800,00 €	-----	2.200,00-2.600,00 €

Für die Landwirtschaftsflächen wurde ein allgemeiner Richtwert von € 3,00/qm und für Flächen der Forstwirtschaft von 1,00 €/m² festgelegt.

Die Richtwerte für Eigentumswohnungen sind auf die Wohnfläche nach DIN 283 bezogen und enthalten Boden- und Bauwertanteile sowie Zuschläge (Bauträger-Bruttogewinn). Zur Ermittlung der Wertspannen sind Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohneigentum ausgewertet. In den Ortsteilen Ittersbach, Langensteinbach und Spielberg sind die oberen Werte aus Erstverkäufen abgeleitet. Unterschiedliche Lage- und Ausstattungsmerkmale sowie Baujahrsklassen sind durch entsprechende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Kosten für Garagen, Tiefgaragenstellplätze oder Stellplätze sind in den Richtwerten nicht enthalten.

Maßgebend ist die Bodenrichtwertkarte mit Beschreibung der Wertzonen, die im Rathaus in Karlsbad-Ittersbach bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden kann.

Karlsbad, den 23.05.2017

Geschäftsstelle Gutachterausschuss