

# Gutachterausschuss bei der Gemeinde Karlsbad

Öffentliche Bekanntmachung der Bodenrichtwerte der Gemeinde Karlsbad  
-Stichtag 31.12.2018-

## Bodenrichtwerttabelle der Gemeinde Karlsbad

Der Gutachterausschuss bei der Gemeinde Karlsbad hat am 12.06.2019 die Bodenrichtwerte gemäß § 12 Abs. 3 der Gutachterausschussverordnung gemäß der Kaufpreissammlung zum 31.12.2018 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 bebaut 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 01.01.2019 für die Dauer von zwei Jahren. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

### Bodenrichtwerte von Karlsbad zum 31.12.2018 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 Erstverkäufe	1.300,00-2.400,00 €	1.700,00-2.600,00 € 2.800,00-3.300,00 €	1.600,00-3.200,00 €	1.300,00-2.800,00 €	1.400,00-3.300,00 €
Wohnstift	-----	-----	3.000,00 € / Wohneinheit	-----	2.500,00-3.000,00 €

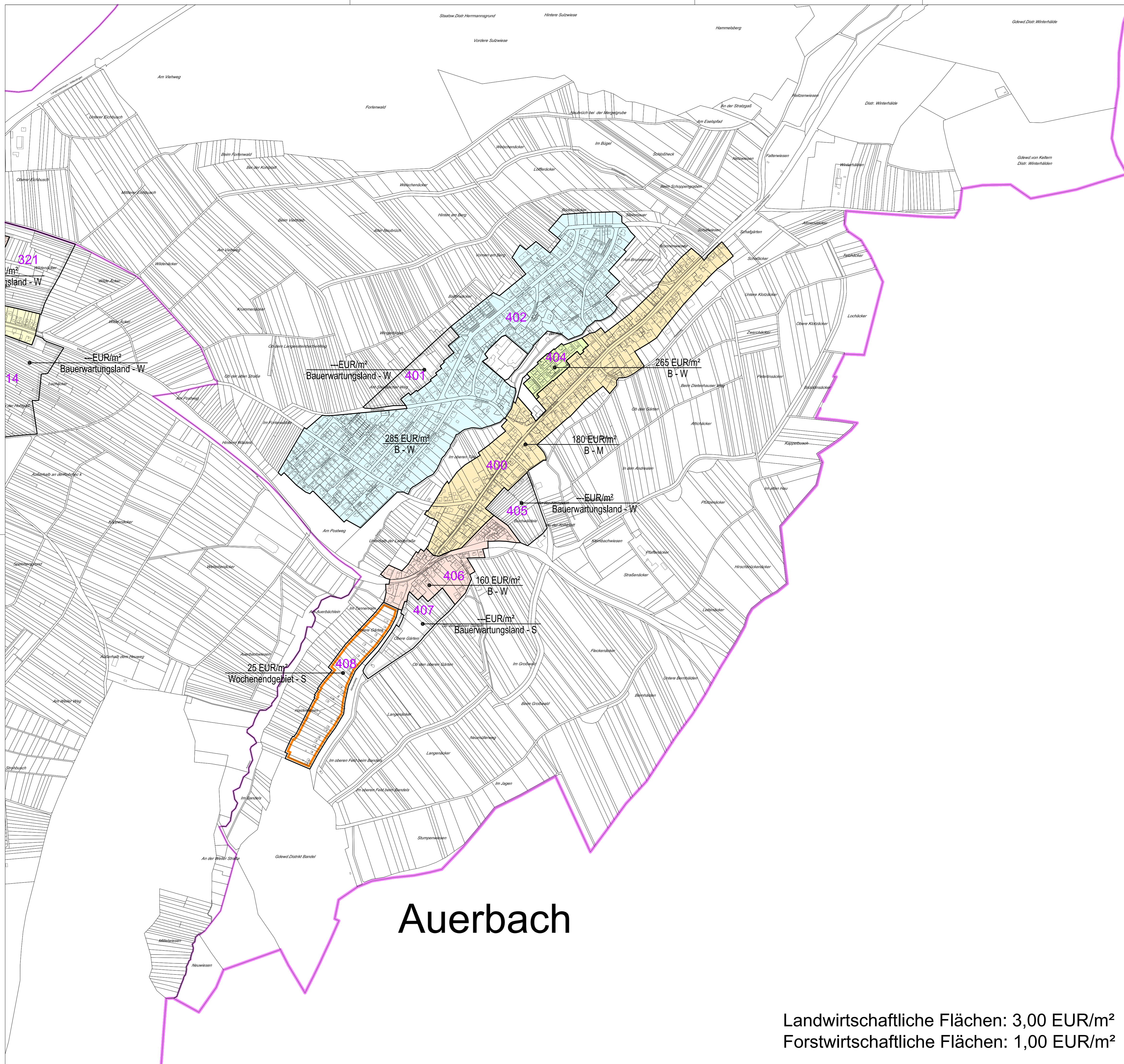
Für die Landwirtschaftsflächen wurde ein allgemeiner Richtwert von € 3,00/qm und für Flächen der Forstwirtschaft von 1,00 €/m<sup>2</sup> festgelegt.

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 12.06.2019

Geschäftsstelle Gutachterausschuss



**Erläuterungen:**

Nach § 193 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Karlsbad die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung von Baden-Württemberg zum Stichtag 31.12.2018 am 12.06.2019 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 bebautes Land abgeleitet.

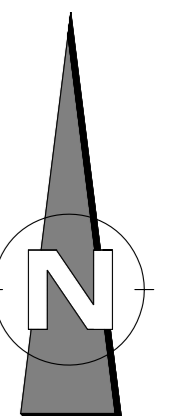
Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschriebenen Attributen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

**Zeichenerklärung**

- Gemarkungsgrenze
  - Gemeinde- und Regierungsbezirksgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Wertzonen
  - 200 Wertzone - Nummer
  - 170 EUR/m² B - M
  - 170 Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei, in €/m² Grundstücksfläche
  - beispielhafte Lagekennzeichnung
  - B baureifes Land
  - BE Bauerwartungsland
  - M Art der baulichen Nutzung: Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO)
  - W Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen (§ 1 (1) Nr. 3 BauNVO)
  - G Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO)
  - S Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO)
- Richtwertgrundstück (Wohnen) 500 m² GRZ=0,4 GFZ=0,7  
 Über das Richtwertgrundstück hinausgehende Flächen sind mit 10 - 40% des Bodenrichtwerts zu bewerten.  
 Sollte die über das Richtwertgrundstück hinausgehende Fläche bebaubar sein, ist der Bodenrichtwert anzuwenden.

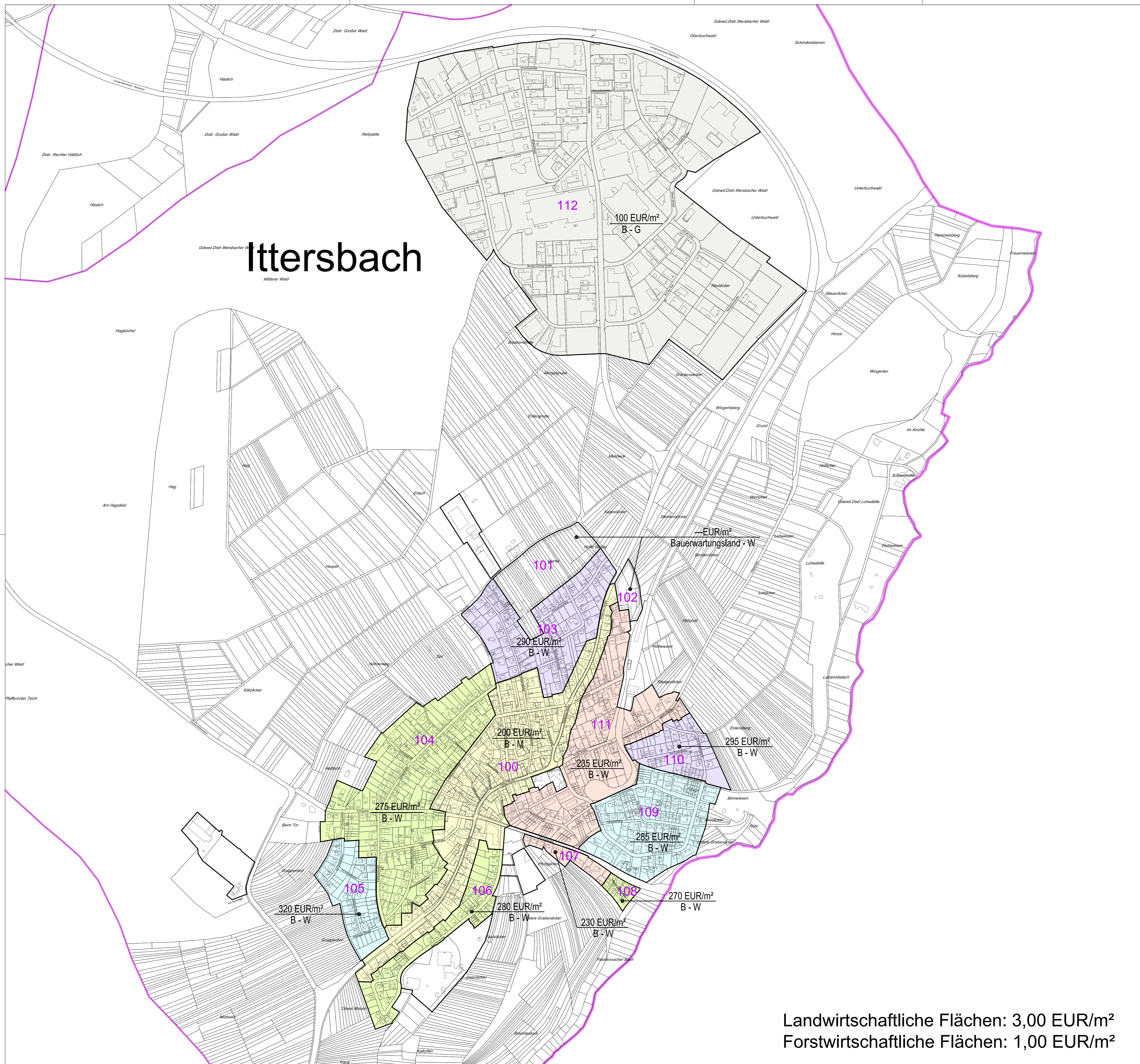


# Auerbach

Landwirtschaftliche Flächen: 3,00 EUR/m²  
 Forstwirtschaftliche Flächen: 1,00 EUR/m²

Stand ALKIS : 06.06.2019

<b>Bodenrichtwertkarte</b>	Stichtag: 31.12.2018
	Maßstab: 1:5000
Gemeinde : <b>KARLSBAD</b> Ortsteile : <b>Auerbach</b>	Projekt-Nr. <b>3760</b>
<b>ZOLL &amp; FREY &amp; RÖLLER</b> Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure	gefertigt: 01.08.2019 <small>Disk. Ing. (PH) F. Sailer        Postdatum: 01.08.2019</small>
Forsthausstr. 2, 75180 Pforzheim-Büchenbronn Fon 07231/973530 Fax 07231/973590	



# Ittersbach

### Erläuterungen:

Nach § 193 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Karlsbad die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung von Baden-Württemberg zum Stichtag 31.12.2018 am 12.06.2019 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. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschriebenen Attributen abgeleitet werden.

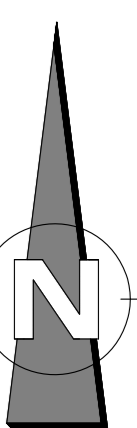
Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

### Zeichenerklärung

- Gemarkungsgrenze
- Gemeinde- und Regierungsbezirksgrenze
- Flurstücksgrenze
- Wertzonen
- 200** Wertzone - Nummer

- 170 EUR/m² B-M
- 170 Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei, in €/m² Grundstücksfläche
- beispielhafte Lagekennzeichnung
- B baureifes Land
- BE Bauernwartungsland
- M Art der baulichen Nutzung: Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO)
- W Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen (§ 1 (1) Nr. 3 BauNVO)
- G Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO)
- S Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (§ 1 (1) Nr. 5 BauNVO)

Richtwertgrundstück (Wohnen) 500 m² GRZ=0,4 GFZ=0,7  
 Richtwertgrundstück (Gewerbe, Industrie) 1000 m² Bebauungsplan  
 über das Richtwertgrundstück hinausgehende Flächen sind mit 10 - 40% des Bodenrichtwerts zu bewerten.  
 Sollte die über das Richtwertgrundstück hinausgehende Fläche bebaubar sein, ist der Bodenrichtwert anzuwenden.



Stand ALKIS : 06.06.2019

## Bodenrichtwertkarte

Gemeinde : **KARLSBAD**  
 Ortsteile : **Ittersbach**



Zoll - Frey - Roller  
 Öffentlich bestellte  
 Vermessungsingenieure



GEOTEAM  
 INGENIEURE  
 ZOLL + FREY + ROLLER GbR

Forsthausstr. 2, 75180 Pforzheim-Büchenbronn  
 Fon 07231/973530 Fax 07231/973590

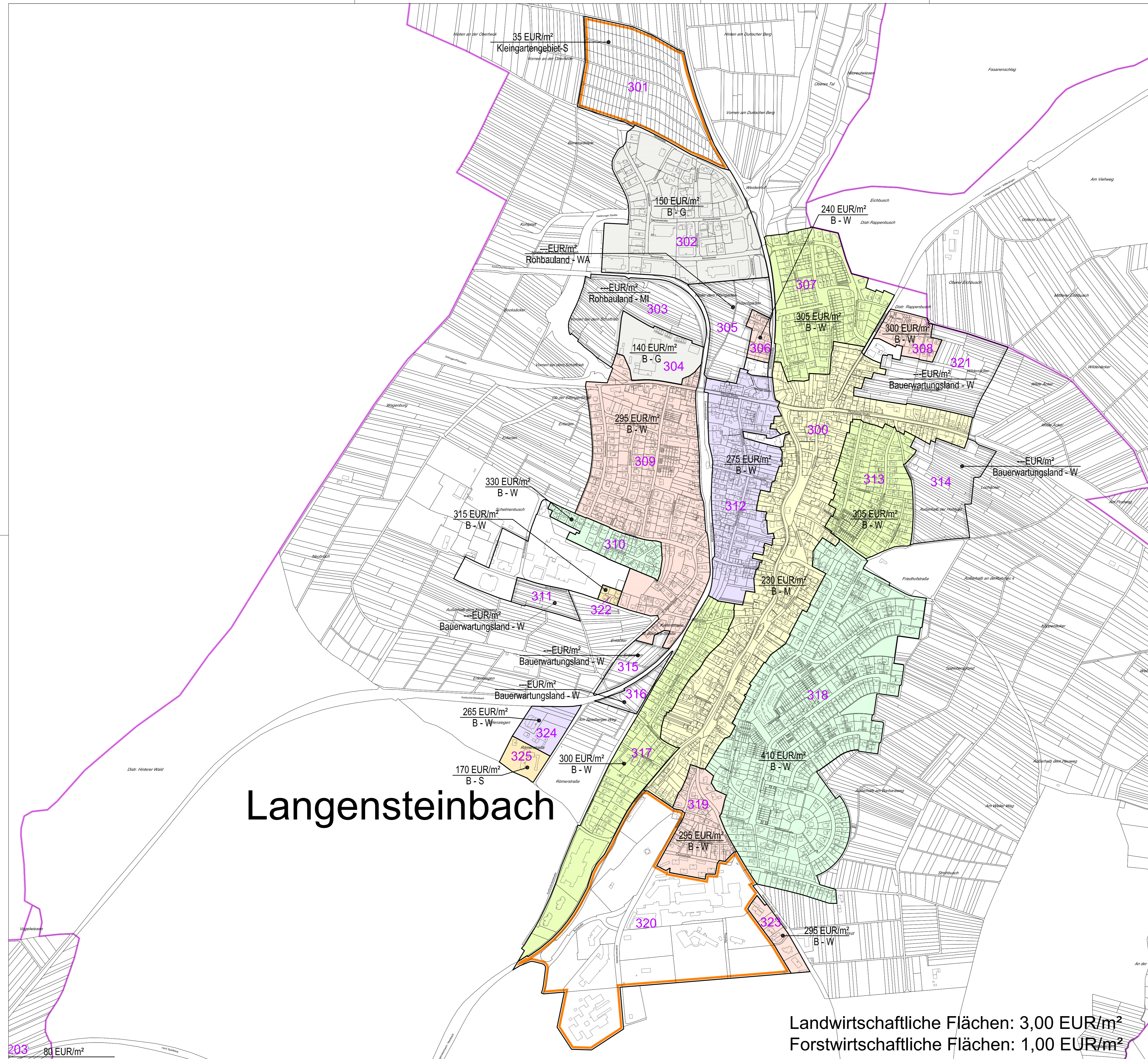
Stichtag:  
31.12.2018

Maßstab:  
1:5000

Projekt-Nr.  
3760

gefertigt:  
01.08.2019  
Disk. Ing. (PH) F. Sailer  
 Pforzheim, 01.08.2019

Landwirtschaftliche Flächen: 3,00 EUR/m²  
 Forstwirtschaftliche Flächen: 1,00 EUR/m²



# Langensteinbach

Landwirtschaftliche Flächen: 3,00 EUR/m<sup>2</sup>  
 Forstwirtschaftliche Flächen: 1,00 EUR/m<sup>2</sup>

### Erläuterungen:

Nach § 193 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Karlsbad die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung von Baden-Württemberg zum Stichtag 31.12.2018 am 12.06.2019 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 bebautes 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. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln.

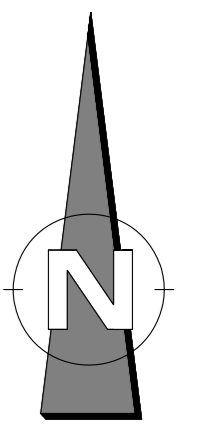
Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschriebenen Attributen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

### Zeichenerklärung

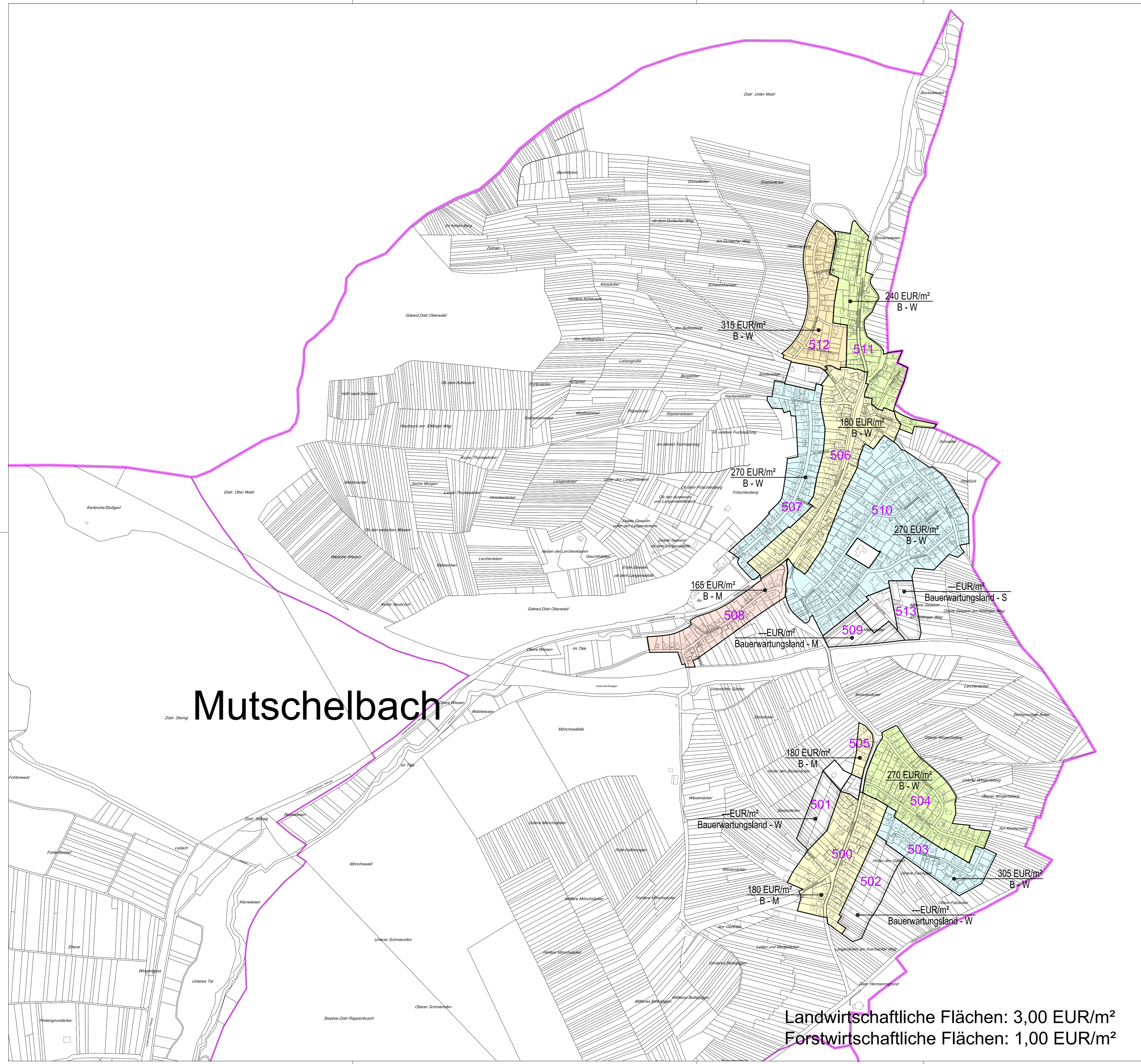
- Gemarkungsgrenze
- Gemeinde- und Regierungsbezirksgrenze
- Flurstücksgrenze
- Wertzonen
- Wertzone - Nummer
- 170 EUR/m<sup>2</sup> B - M
- 170 Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei, in €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- beispielhafte Lagekennzeichnung
- B baureifes Land
- BE Bauerwartungsland
- M Art der baulichen Nutzung: Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO)
- W Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO)
- G Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (§ 1 (1) Nr. 3 BauNVO)
- S Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO)

Richtwertgrundstück (Wohnen) 500 m<sup>2</sup> GRZ=0,4 GFZ=0,7  
 Über das Richtwertgrundstück hinausgehende Flächen sind mit 10 - 40% des Bodenrichtwerts zu bewerten.  
 Sollte die über das Richtwertgrundstück hinausgehende Fläche bebaubar sein, ist der Bodenrichtwert anzuwenden.



Stand ALKIS : 06.06.2019

<b>Bodenrichtwertkarte</b>	Stichtag: 31.12.2018
	Maßstab: 1:5000
<b>Gemeinde : KARLSBAD</b> <b>Ortsteile : Langensteinbach</b>	Projekt-Nr. 3760
<b>Zoll - Frey - Roller</b> Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure	gefertigt: 01.08.2019 Dok. Ing. (PH) F. Siller Postfach: 01.08.2019
Forsthausstr. 2, 75180 Pforzheim-Büchenbronn Fon 07231/973530 Fax 07231/973590	



# Mutschelbach

Landwirtschaftliche Flächen: 3,00 EUR/m<sup>2</sup>  
 Forstwirtschaftliche Flächen: 1,00 EUR/m<sup>2</sup>

### Erläuterungen:

Nach § 193 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Karlsbad die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung von Baden-Württemberg zum Stichtag 31.12.2018 am 12.06.2019 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 bebautes 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. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln.

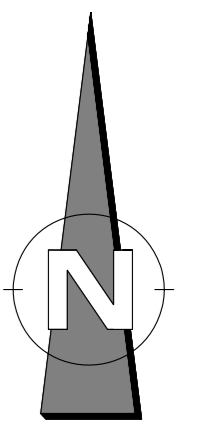
Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschriebenen Attributen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

### Zeichenerklärung

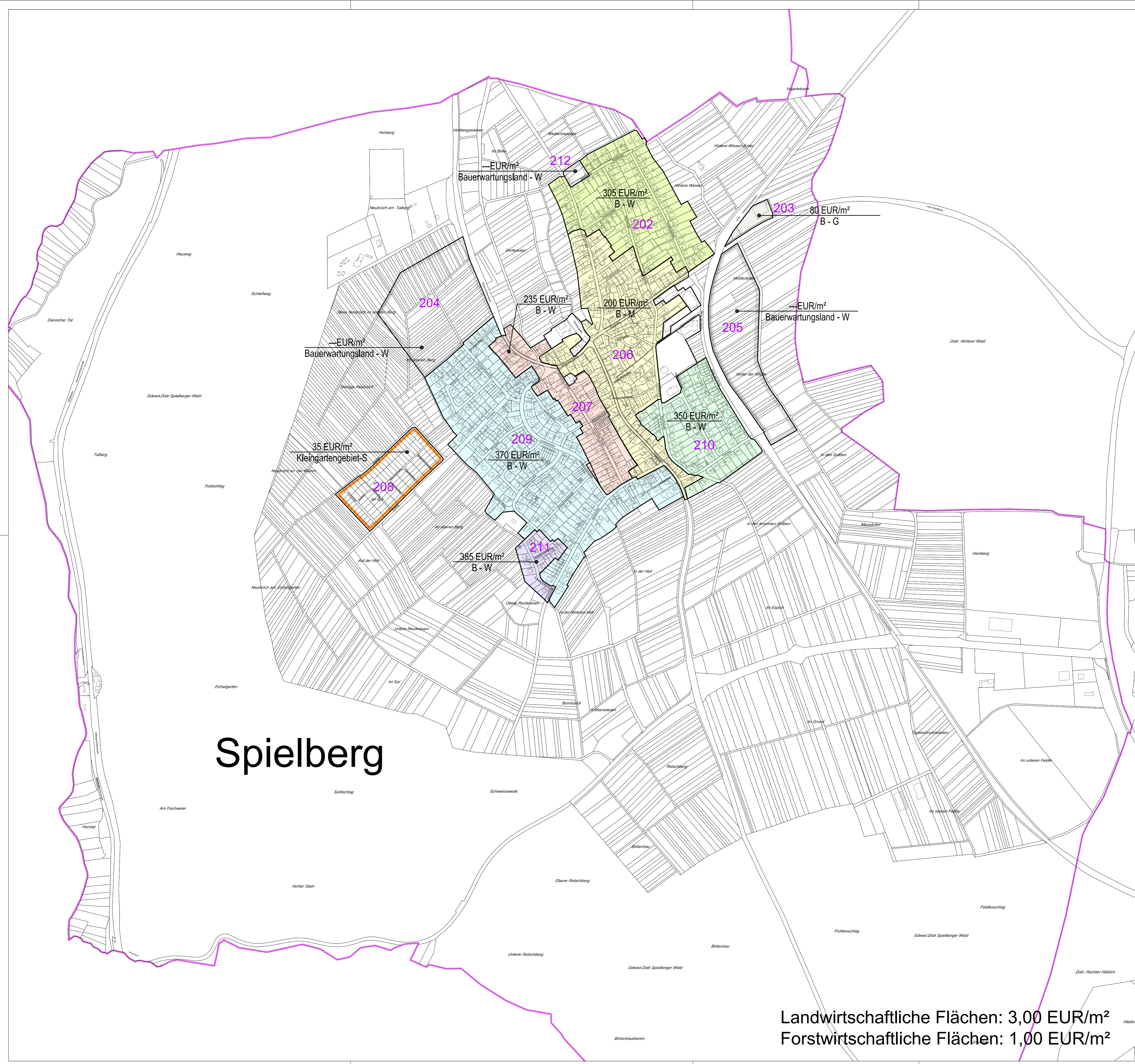
- Gemarkungsgrenze
- Gemeinde- und Regierungsbezirksgrenze
- Flurstücksgrenze
- Wertzonen
- Wertzone - Nummer
- 170 EUR/m<sup>2</sup> B - M
- 170 Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei, in €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- beispielhafte Lagekennzeichnung
- B baureifes Land
- BE Bauerwartungsland
- M Art der baulichen Nutzung: Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO)
- W Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO)
- G Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (§ 1 (1) Nr. 3 BauNVO)
- S Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO)

Richtwertgrundstück (Wohnen) 500 m<sup>2</sup> GRZ=0,4 GFZ=0,7  
 Über das Richtwertgrundstück hinausgehende Flächen sind mit 10 - 40% des Bodenrichtwerts zu bewerten.  
 Sollte die über das Richtwertgrundstück hinausgehende Fläche bebaubar sein, ist der Bodenrichtwert anzuwenden.



Stand ALKIS : 06.06.2019

<b>Bodenrichtwertkarte</b>	Stichtag: 31.12.2018
	Maßstab: 1:5000
Gemeinde : <b>KARLSBAD</b> Ortsteile : <b>Mutschelbach</b>	Projekt-Nr. <b>3760</b>
	gefertigt: 01.08.2019 Dok. Ing. (PH) F. Siller Planungs: 01.08.2019
Forsthausstr. 2, 75180 Pforzheim-Büchenbronn Fon 07231/973530 Fax 07231/973590	



# Spielberg

Landwirtschaftliche Flächen: 3,00 EUR/m<sup>2</sup>  
 Forstwirtschaftliche Flächen: 1,00 EUR/m<sup>2</sup>

### Erläuterungen:

Nach § 193 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Karlsbad in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung von Baden-Württemberg zum Stichtag 31.12.2018 am 12.06.2019 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 bebautes 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. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln.

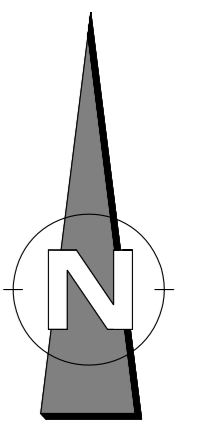
Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschriebenen Attributen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

### Zeichenerklärung

- Gemarkungsgrenze
- Gemeinde- und Regierungsbezirksgrenze
- Flurstücksgrenze
- Wertzonen
- Wertzone - Nummer
- 170 EUR/m<sup>2</sup> B - M  
beispielhafte Lagekennzeichnung
- B baureifes Land
- BE Bauerwartungsland
- M Art der baulichen Nutzung: Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO)
- W Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen (§ 1 (1) Nr. 3 BauNVO)
- G Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO)
- S Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO)

Richtwertgrundstück (Wohnen) 500 m<sup>2</sup> GRZ=0,4 GFZ=0,7  
 Über das Richtwertgrundstück hinausgehende Flächen sind mit 10 - 40% des Bodenrichtwerts zu bewerten.  
 Sollte die über das Richtwertgrundstück hinausgehende Fläche bebaubar sein, ist der Bodenrichtwert anzuwenden.



Stand ALKIS : 06.06.2019

<b>Bodenrichtwertkarte</b>	Stichtag: 31.12.2018
	Maßstab: 1:5000
Gemeinde : <b>KARLSBAD</b> Ortsteile : <b>Spielberg</b>	Projekt-Nr. <b>3760</b>
<b>ZOLL &amp; FREY &amp; ROLLER INGENIEURE</b> ZOLL & FREY & ROLLER GbR	gefertigt: 01.08.2019 <small>Disk. Ing. (PH) F. Sailer Postdatum: 01.08.2019</small>
Forsthausstr. 2, 75180 Pforzheim-Büchenbronn Fon 07231/973530 Fax 07231/973590	