Verwaltungsgemeinschaft Schiltach/Schenkenzell
-Gutachterausschuss-
Landkreis Rottweil

Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB zum 31. Dezember 2018

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Verwaltungsgemeinschaft Schiltach/Schenkenzell hat in seiner Sitzung am 28. Juni 2019 neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2018 für Baulandgrundstücke, für Bauerwartungsland, für Rohbauland, für Gewerbeflächen und für Landwirtschaftliche Grundstücke ermittelt.

Rechtsgrundlage:
§ 193 Abs. 3 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB) und § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg.

Hinweise:
Die Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke

- beziehen sich auf bebaute und unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.
- gelten nur für die frei am Grundstücksmarkt handelbaren Grundstücke, die typisch sind für das jeweilige Baugebiet. Ansonsten kann der für ein konkretes Grundstück gültige Bodenpreis u.U. erheblich vom Bodenrichtwert abweichen (z.B. wegen Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung oder Nutzungsmöglichkeiten).
- werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Grundstücksteilflächen, die im rechtlich beachtlichen Bereich der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) liegen, unterliegen einer entsprechenden Wertminderung, die nicht pauschaliert werden kann, sondern im Einzelfall festgelegt werden muss.

A. Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke

1. Bauerwartungsland

Schiltach

Häberlesberg (kleinere Restfläche, künftige Wohnbaufläche)	25 €/m²
Hinter dem Schloss (künftige Wohnbaufläche)	25 €/m²
Vor Leubach (künftig gemischte und gewerbliche Nutzung)	15 €/m²
Erweiterung Gewerbegebiet Sommerwies: keine Angabe, untypischer Fall wegen fehlender Zufahrtsmöglichkeit	

Schenkenzell	
Kaibach (gewerbliche Bauflächen)	10 €/m²
Zentrumsnahe Flächen (Oberdorf Ost, -Erweiterung)	30 €/m²
Sonstige Flächen	20 €/m²
Künftige Wohnbauflächen im östlichen Gemeindegebiet (Stockhofweg Mischgebiet)	15 €/qm
Kaltbrunn	
Rußhof	10 €/m²

2. Rohbauland

Schiltach (derzeit nicht vorhanden)	35 €/m²
Lehengericht (Wohnbauflächen Vor Eulersbach/Alte Straße)	23 €/m²
Schenkenzell (derzeit nicht vorhanden)	**35 €/qm**
Kaltbrunn (Schulwiese)	**20 €/qm**

3. Baureifes Wohnbauland (siehe auch Bodenrichtwertzonen Anlage1 und 2)

Schiltach	
Hoffeld (mit Obere Baldersäcker und Bickenmäuerle), Zone 1	100 €/m²
Baumgarten, Zone 3	65 €/m²
Vor Heubach (mit Am Hutschberg und Grubacker), Zone 2	75 €/m²
Häberlesberg, Zone 1	100 €/m²
Ziegelhütte, Zone 3	65 €/m²
Innenstadt, Zone 2	75 €/m²
Vorderlehengericht	
Bühl	45 €/m²
Außenbereich	20 €/qm
Hinterlehengericht	
Siedlungsbereiche	25 €/m²
Außenbereich	20 €/m²
Schenkenzell	
Richtwertzonen siehe Lageplan 2	je Lage 115 €/m² - 60 €/m²
Kaltbrunn und sonstiger Außenbereich	45 €/m²

4. Gewerbeflächen

Schiltach	
Innenstadt (Geschäftslage)	75 €/m²
sonstige Gewerbeflächen	30 €m²
Lehengericht	**30 €/m²**
Schenkenzell (keine spezifischen Flächen frei)	40 €/m²
Kaltbrunn (keine spezifischen Flächen frei)	20 €/m²

B. Bodenrichtwert für Landwirtschaftliche Grundstücke

Schiltach und Lehengericht	
Waldflächen	0,50 €/m²
Wiesenflächen (eben)	2,50 €/m²
Wiesenflächen (steil)	1,50 €/m²
Kleingärten	7,50 €/m²
Gartengrundstücke direkt angrenzend an Wohngrundstücke	10 €/m²
Schenkenzell und Kaltbrunn	
Waldflächen	0,50 €/m²
Wiesenflächen (eben)	2,00 €/m²
Wiesenflächen (steil)	1,00 €/m²

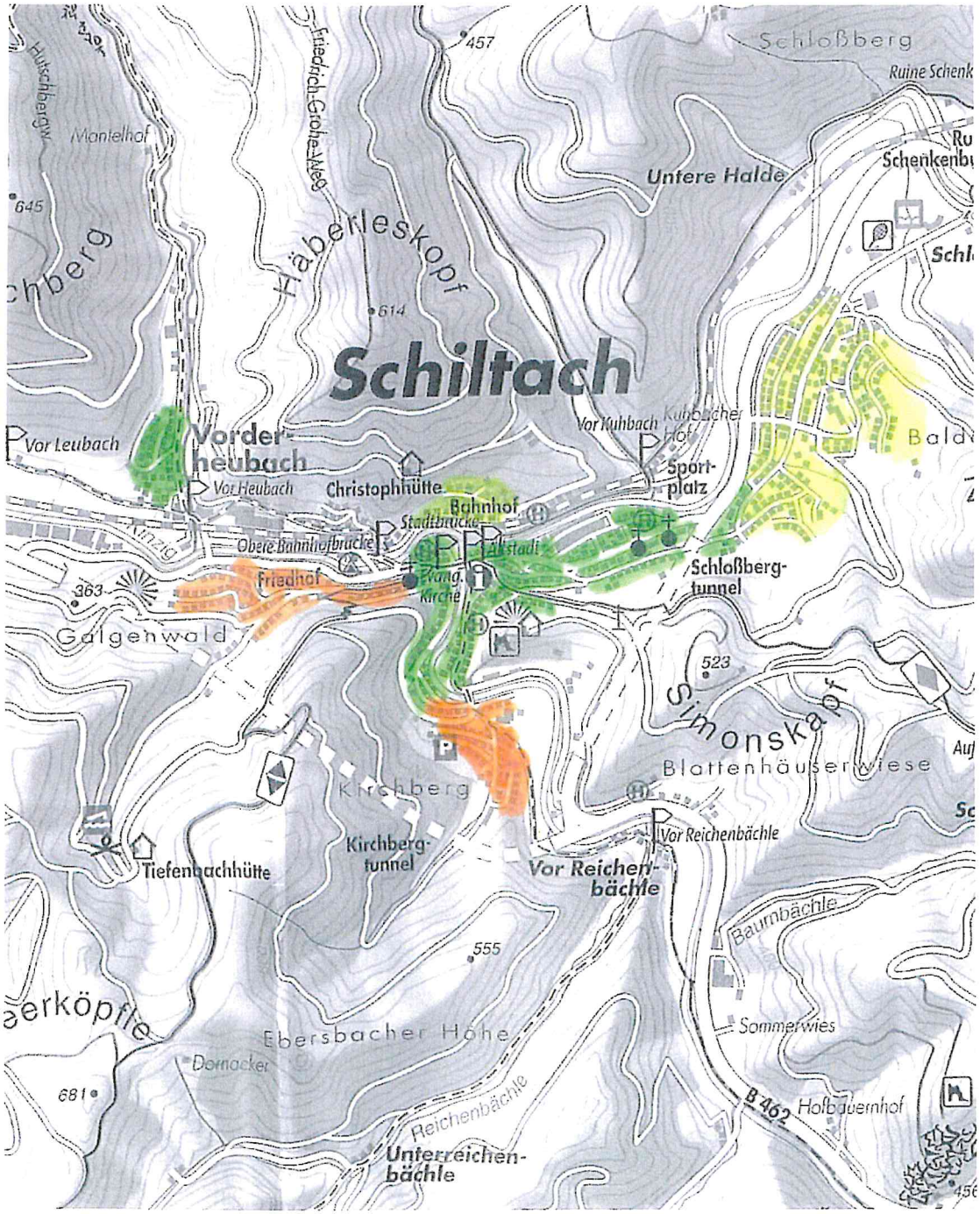
aufgestellt:

Schiltach/Schenkenzell, 28. Juni 2019
Gutachterausschuss Schiltach/Schenkenzell

Daniel König, Dipl. Ing. (FH)
Vorsitzender

Verwaltungsgemeinschaft Schiltach/Schenkenzell Anlage 1
Bodenrichtwertzonen 2018 (Baureifes Wohnbauland)

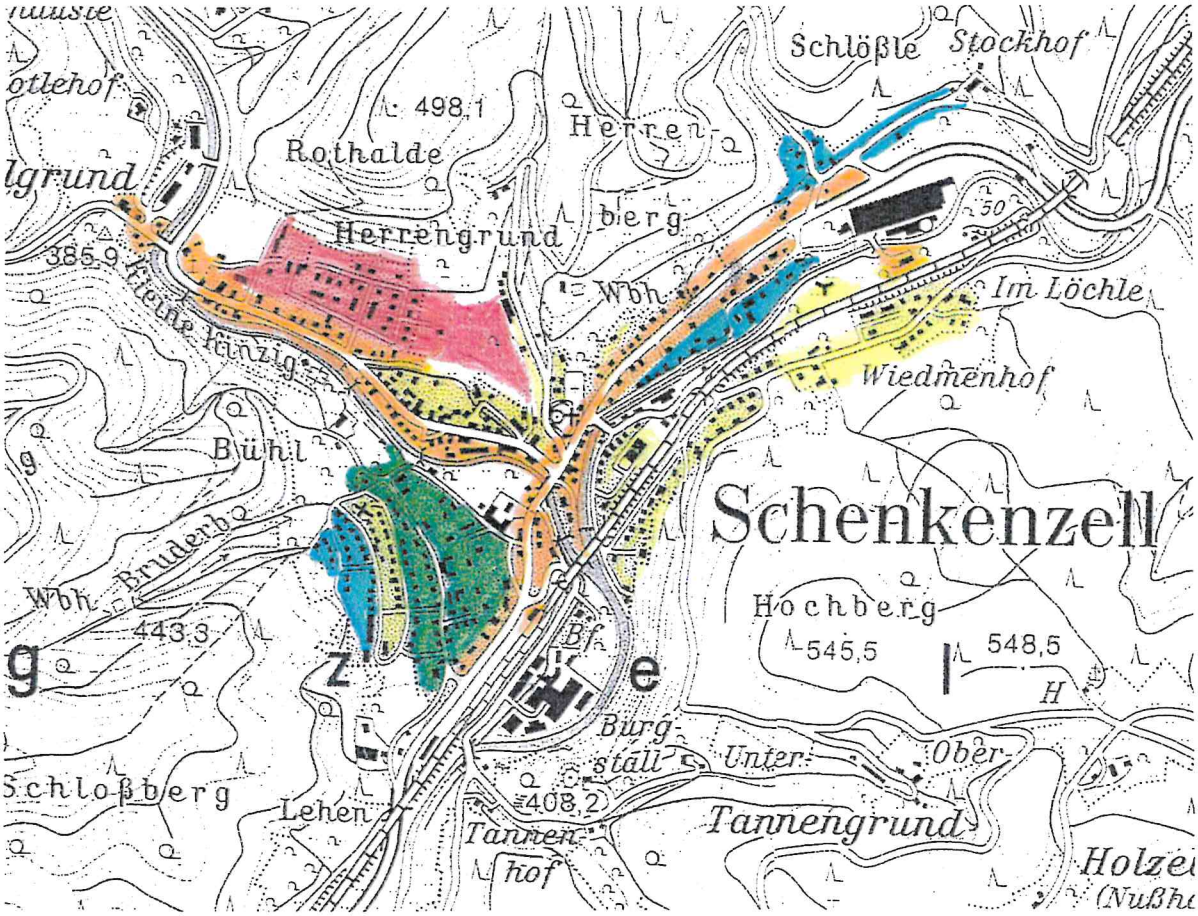
Lageplan 1 – Schiltach



Zone 1 (gelb) :	100 €/m²
Zone 2 (grün) :	75 €/m²
Zone 3 (orange):	65 €/m²

Verwaltungsgemeinschaft Schiltach/Schenkenzell Anlage 2
Bodenrichtwertzonen 2018 (Baureifes Wohnbauland)

Lageplan 2 – Schenkenzell



Zone 1 (rot):	115 €/m²
Zone 2 (grün):	80 €/m²
Zone 3 (gelb):	75 €/m²
Zone 4 (blau):	70 €/m²
Zone 5 (orange):	60 €/m²