



## BRW-Karte 31.12.2019 - sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

### Auswertung der Kauffälle unbebauter Grundstücke nach der Grundstücksfläche

#### Ergebnisse der Auswertung

- kein signifikanter Unterschied zwischen § 30 und § 34 Gebieten
- die Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße werden durch die folgende Gleichung beschrieben

$$UK(Fläche) = 24,34 \times Fläche^{-0,5137}$$

#### Anwendungskriterien

- Einfamilienhausgrundstücke (§ 30 und § 34)
- Fläche zwischen 200 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup>
- voll erschlossenes baureifes Land
- nicht gültig für Stadthausgrundstücke in Geschossbaubereichen

#### Anwendung

Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts wird dieser mit dem Quotienten der beiden entsprechenden Umrechnungskoeffizienten multipliziert.

Die bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erzielten Ergebnisse sind sachverständig auf ihre Plausibilität (Marktkonformität) zu prüfen. Das gilt insbesondere bei kleinen Flächen (< 300 m<sup>2</sup>), da in diesem Bereich den ermittelten Umrechnungskoeffizienten nur eine eingeschränkte Anzahl von Kauffällen zugrunde liegt.

$$BRW_{korr} = BRW \times \left( \frac{UK_{gesucht}}{UK_{BRW}} \right)$$

$BRW_{korr}$  ... angepasster Bodenrichtwert

$BRW$  ... Bodenrichtwert

$UK_{gesucht}$  ... Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjekts

$UK_{BRW}$  ... Umrechnungskoeffizient des Bodenrichtwerts

Umrechnungskoeffizienten	
Fläche in m <sup>2</sup>	UK Fläche
200	1,60
250	1,43
300	1,30
350	1,20
400	1,12
450	1,06
<b>500</b>	<b>1,00</b>
550	0,95
600	0,91
650	0,87
700	0,84
750	0,81
800	0,79
850	0,76
900	0,74
950	0,72
1.000	0,70
1.050	0,68
1.100	0,67
1.150	0,65
1.200	0,64
1.250	0,62
1.300	0,61
1.350	0,60
1.400	0,59
1.450	0,58
1.500	0,57

Umrechnungskoeffizienten					
Fläche in m <sup>2</sup>	UK Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	UK Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	UK Fläche
200	1,60	650	0,87	1100	0,67
250	1,43	700	0,84	1150	0,65
300	1,30	750	0,81	1200	0,64
350	1,20	800	0,79	1250	0,62
400	1,12	850	0,76	1300	0,61
450	1,06	900	0,74	1350	0,60
<b>500</b>	<b>1,00</b>	950	0,72	1400	0,59
550	0,95	1000	0,70	1450	0,58
600	0,91	1050	0,68	1500	0,57

Umrechnungskoeffizienten - Grundstücksgröße							
Fläche [m²]	UK Fläche	Fläche [m²]	UK Fläche	Fläche [m²]	UK Fläche	Fläche [m²]	UK Fläche
200	1,60	550	0,95	900	0,74	1250	0,62
250	1,43	600	0,91	950	0,72	1300	0,61
300	1,30	650	0,87	1000	0,70	1350	0,60
350	1,20	700	0,84	1050	0,68	1400	0,59
400	1,12	750	0,81	1100	0,67	1450	0,58
450	1,06	800	0,79	1150	0,65	1500	0,57
<b>500</b>	<b>1,00</b>	850	0,76	1200	0,64		