



BRW-Karte 31.12.2018 - 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

$$UK(Fläche) = 13,63 \times Fläche^{-0,4204}$$

Anwendungskriterien

- Einfamilienhausgrundstücke (§ 30 und § 34)
- Fläche zwischen 200 m² und 1.500 m²
- 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 m²), 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 ²	UK Fläche
200	1,47
250	1,34
300	1,24
350	1,16
400	1,10
450	1,04
500	1,00
550	0,96
600	0,93
650	0,90
700	0,87
750	0,84
800	0,82
850	0,80
900	0,78
950	0,76
1.000	0,75
1.050	0,73
1.100	0,72
1.150	0,70
1.200	0,69
1.250	0,68
1.300	0,67
1.350	0,66
1.400	0,65
1.450	0,64
1.500	0,63