



BRW-Karte 31.12.2019 - sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Auswertung der Kauffälle unbebauter Grundstücke nach der Grundstücksfläche

Ergebnisse der Auswertung

- 184 für die Ableitung geeignete Kauffälle
- 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 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.

Die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten bezieht sich vorrangig auf Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus mit einer für diesen Teilmarkt üblichen Fläche von 200 m² bis 1.500 m². Für Flächen kleiner 200 m² und Flächen oberhalb von 1.500 m² liegen nur wenige Kauffälle vor. Bei größeren Grundstücken kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass diese teilbar und mit mehreren Objekten bebaubar sind (z.B. Bauträgerobjekte). Die Ergebnisse der Auswertung sind in diesen Bereichen statistisch nicht gesichert.

Eine Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit einer Fläche von unter 200 m² und über 1.500 m² ist grundsätzlich möglich, allerdings sind die Ergebnisse in besonderem Maße auf Plausibilität zu prüfen. Aus diesem Grund werden keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Diese können bei Bedarf durch den Sachverständigen mit oben angegebenen Formel berechnet werden.

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

BRW_{korr} ... angepasster Bodenrichtwert
 BRW ... Bodenrichtwert

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

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