Gutachterausschuss
in der Stadt Leipzig

BRW-Karte 01.01.2022 - sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Auswertung der Kauffälle unbebauter Grundstücke nach dem Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)

Ergebnisse der Auswertung

- 473 für die Ableitung geeignete Kauffälle
- die Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte in Abhängigkeit von der WGFZ werden durch die folgende Gleichung beschrieben

UK (WGFZ) = 0,4057 + (WGFZ × 0,5943)

WGFZ-Parameter

- Vollgeschosse i.S.d. SächsBO u.a. Mansarddächer Ansatz mit Faktor 1,0
- ausgebautes oder ausbaufähiges Dachgeschoss Ansatz mit Faktor 0,75
- kein Ansatz für Tiefgeschosse ohne Aufenthaltsräume (z.B. Tiefgaragen)

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 hohen wertrelevanten Geschossflächenzahlen (> 4,0), 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 - WGFZ							
WGFZ	**UK WGFZ**	**WGFZ**	**UK WGFZ**	**WGFZ**	**UK WGFZ**	**WGFZ**	**UK WGFZ**
0,1	0,47	1,6	1,36	3,1	2,25	4,6	3,14
0,2	0,52	1,7	1,42	3,2	2,31	4,7	3,20
0,3	0,58	1,8	1,48	3,3	2,37	4,8	3,26
0,4	0,64	1,9	1,53	3,4	2,43	4,9	3,32
0,5	0,70	2,0	1,59	3,5	2,49	5,0	3,38
0,6	0,76	2,1	1,65	3,6	2,55	5,1	3,44
0,7	0,82	2,2	1,71	3,7	2,60	5,2	3,50
0,8	0,88	2,3	1,77	3,8	2,66	5,3	3,56
0,9	0,94	2,4	1,83	3,9	2,72	5,4	3,61
1,0	**1,00**	2,5	1,89	4,0	2,78	5,5	3,67
1,1	1,06	2,6	1,95	4,1	2,84	5,6	3,73
1,2	1,12	2,7	2,01	4,2	2,90	5,7	3,79
1,3	1,18	2,8	2,07	4,3	2,96	5,8	3,85
1,4	1,24	2,9	2,13	4,4	3,02	5,9	3,91
1,5	1,30	3,0	2,19	4,5	3,08	6,0	3,97