



Empfehlung zur Ermittlung des Bodenwerts für bebaute Grundstücke im Außenbereich mit dem Entwicklungszustand „faktisches Bauland“ in ländlich geprägten Gebieten

Beschluss

Zur Ermittlung von Bodenwerten für „faktisches Bauland“ für bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück in seinen Sitzungen am 14.11.17, 28.11.17, 5.12.17 und 13.12.17 den Beschluss gefasst die nachfolgende Empfehlung für seinen Zuständigkeitsbereich zu veröffentlichen.

Empfehlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat auf der Basis zurückliegender Auswertungen einen Faktor (Prozentsatz) für das Verhältnis

$$f(MD(M)) = \frac{\text{Bodenwert „faktisches Bauland“ (Außenbereich)}}{\text{Bodenrichtwert für MD(M), beitragsfrei (baf) der nächsten Ortslage}}$$

bei einer **durchschnittlichen Entfernung von 1 km** zur nächsten Ortslagen mit **ca. 42 %** (± 6 Prozentpunkte) ermittelt. Abweichende Entfernungen können mit die nachfolgenden Funktion umgerechnet werden.

$$f(km) = km^{-0,174721272}$$

Berechnungsbeispiel: BRW MD baf der nächsten Ortslage = 35,- €/m²
Entfernung zur nächsten Ortslage 2,6 km

$$\text{Bodenwert „faktisches Bauland“ (Außenbereich)} = 35,- \text{ €/m}^2 * 0,42 * 2,6^{-0,174721272} \approx 12,5 \text{ €/m}^2$$

Das Ergebnis der Ermittlung ist grundsätzlich nur nach sachverständiger Würdigung zu verwenden, dabei ist insbesondere die Fläche, die Lage und die Versorgungs- und Erschießungssituation des jeweiligen bebauten Außenbereichsgrundstücks zu berücksichtigen!

Mayen, den 23. Mai 2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich Osteifel-Hunsrück