



Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Gewerbe- und Industrieaufläcnen zur Berücksichtigung regionaler Besonderheiten im Bereich Osteifel-Hunsrück zum Wertermittlungsstichtag 1.1.2018

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück hat die Abhängigkeit der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von Gewerbe- und Industrieaufläcnen untersucht. Grundlage bildeten rund 550 Kauffälle. Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten werden durch ein vergleichbares Ergebnis des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Mainz-Bingen aus 2009 gestützt. Die Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf die Basis $5000 \text{ m}^2 = 1,00$.

Bewertungswertemodell

Vertragsdatum	1.1.2010 bis 31.5.2018			
Vertragstyp	Kaufvertrag			
Verkäufer Typ, Käufer Typ	keine Einschränkung			
Kaufpreis	keine Einschränkung			
Grundstücksgröße	$> 500 \text{ m}^2$			
Teilmarkt	unbebaute Grundstücke			
Objektart	unbebautes baureifes Land			
Gemeinbedarfsflächen	keine			
Arrondierungsfläche	keine			
Bodenrichtwert	Merkmale lt. BRW-Beschluss			
Art der baulichen Nutzung	G, GE, GI			
Referenzdaten	545 geeignete Kauffälle			
	Klasse	Fläche	Daten-sätze	
		Ø	Grundstücksgröße	
	1	500 m ² -1500 m ²	29	1010 m ²
	2	1500 m ² -2500 m ²	72	2130 m ²
	3	2500 m ² -3000m ²	57	2740 m ²
	4	3000 m ² -4000 m ²	72	3400 m ²
	5	4000 m ² -5000 m ²	64	4430 m ²
	6	5000 m ² -6000 m ²	44	5390 m ²
	7	6000 m ² -8000 m ²	60	6840 m ²
	8	8000 m ² -12000 m ²	58	9780 m ²
	9	12000 m ² -30000 m ²	27	17720 m ²
	10	über 30000 m ²	15	89740 m ²
	verbliebene Datensätze nach Ausreißereliminierung: 498			
	Bestimmtheitsmaß: 0,94			
	Ø BW-Niveau: 32 €/m²			

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten Osteifel-Hunsrück	
Formel	$f(X) = a * \text{Grundstücksgröße}^b$
a	1,5916617044
b	-0,0545694523
Grundstücksgröße	
1.000 m ²	1,09
2.000 m ²	1,05
3.000 m ²	1,03
4.000 m ²	1,01
5.000 m ²	1,00
10.000 m ²	0,96
15.000 m ²	0,94
20.000 m ²	0,93
30.000 m ²	0,91
40.000 m ²	0,89
50.000 m ²	0,88
60.000 m ²	0,87
70.000 m ²	0,87
80.000 m ²	0,86
90.000 m ²	0,85
100.000 m ²	0,85

Der Gutachterausschuss für den Bereich Osteifel-Hunsrück hat die Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB in seiner Sitzung am 6. September 2018 beschlossen. Die regionalen Marktdaten ergänzen den Landesgrundstücksmarktbericht 2017, Kapitel 6 und 11. Die entsprechenden Daten sind auch für Wertermittlungen nach §§ 183, 188 und 191 Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert worden ist, bestimmt.

Mayen, den 17. September 2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich Osteifel-Hunsrück