



Ermittlung eines generalisierten Bodenrichtwertes für bebaute Grundstücke im Außenbereich in vorwiegend ländlich geprägten Gebieten des Zuständigkeitsbereichs

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Westpfalz erstreckt sich auf die Landkreise Donnersbergkreis, Kaiserslautern, Kusel Südwestpfalz sowie die kreisfreien Städte Pirmasens und Zweibrücken. Die Region ist stark ländlich geprägt und befindet sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel. Faktoren wie Landflucht, Demographie und gestiegene Wertvorstellungen bewirken nachgewiesener Maßen einen Rückgang der Bodenpreise in den Ortskernen. Die generalisierten Bodenrichtwerte für Mischbauflächen in Ortskernen, in denen keinerlei Grundversorgung gewährleistet ist, liegen zwischen zirka **14 Euro/m² bis 20 Euro/m²**.

Vor diesem Hintergrund hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung vom 19.12.2017 für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch aufgrund der eingeschränkten Versorgungs- und Erschließungsanlagen - wie zum Beispiel fehlender oder unvollständiger Straßenbau, fehlende Anschlüsse an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz etc. - einen generalisierten Bodenrichtwert von 10,00 €/m² beschlossen. Dieser Wert gilt für wohnbaulich genutzte Grundstücke bzw. Grundstücksteile (faktisches Bauland) mit einer Grundstücksgröße von 800 m² in vorwiegend ländlich geprägten Gebieten des Zuständigkeitsbereichs.

Hinweise

Im Außenbereich kann es in der Regel **keine** Bodenrichtwerte für baureifes Land geben. Denn im Außenbereich ist die planungsadäquate Nutzung in der Regel eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung, da im Außenbereich grundsätzlich Bauverbot gilt. Bei den Möglichkeiten, nach § 35 BauGB Vorhaben durchführen zu dürfen, handelt es sich um einen Genehmigungsvorbehalt vom Bauverbot. Ein zulässigerweise im Außenbereich errichtetes Gebäude hat in der Regel nur so lange Bestandsschutz, wie das Bauwerk vorhanden ist und in Gebrauch steht. Entfällt der Bestandsschutz, fällt das Grundstück grundsätzlich wieder in den Entwicklungszustand der Flächen der Land- und Forstwirtschaft zurück. Auch wenn der Wiederaufbau im Einzelfall möglich ist, so sind an die alsbaldige Neuerrichtung Bedingungen gebunden, die der Verkehrswertdefinition widersprechen (Verkehrswert ist der Wert für Jedermann, eine Neuerrichtung eines Wohngebäudes im Außenbereich ist aber beispielsweise regelmäßig nur durch den Eigentümer möglich). Derartige Einschränkungen führen dazu, dass die diesbezüglichen Kaufpreise dem ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind (vgl. § 7 ImmoWertV). Unter diesen Prämissen ist der veröffentlichte **generalisierte Bodenrichtwert für „faktisches Bauland“ im Außenbereich** zu sehen.

Kusel, den 25.06.2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich Westpfalz