



Ableitung von Vergleichswertfaktoren für Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden (Liquidations(wert)objekte) für den Bereich Westpfalz

Infolge der demographischen Entwicklung und dem damit einhergehenden wachsenden Leerstand von Gebäuden in den alten Ortskernen steigt die Anzahl von Wertermittlungen bebauter Grundstücke, **deren Bebauung sich in einem sehr desolaten Zustand befindet**, rapide an. Vor diesem Hintergrund hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses derartige Grundstücke, **die sämtlich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten freizulegen sind (Liquidations(wert)objekte nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV)**, einer Marktanalyse unterzogen. **Es handelt sich bei den veräußerten Objekten ausschließlich um bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.**

Es bestätigte sich die Vermutung, dass sich die Freilegungskosten nur gering im Kaufpreis widerspiegeln (vgl. diesbezüglich auch die tendenziell in die gleiche Richtung weisende Untersuchung im Landesgrundstücksmarktbericht 2015, Seite 210).

Die Analyse umfasste Kauffälle mit sogenannten abbruchreifen Gebäuden. Das Mittel der Bodenrichtwerte lag bei rund 55 €/m², bei einer Bandbreite von 15 €/m² bis 135 €/m². **Im Ergebnis konnte, wie erwartet, eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgestellt werden.** Der Untersuchung zufolge wird für ein Grundstück mit einer Grundstücksgröße von rund 200 m², welches mit einem **abbruchreifen Ein-/Zweifamilienhaus** bebaut ist, im Durchschnitt der Bodenwert (Bodenrichtwert multipliziert mit der Grundstücksfläche) gezahlt. Des Weiteren gilt der Grundsatz: Je größer das Grundstück, umso kleiner ist der Bodenwertfaktor (Kaufpreis/Bodenwert).

Der Gutachterausschuss **für Grundstückswerte** für den Bereich Westpfalz hat in seiner Sitzung am **06.12.2017** gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die in nachfolgender Tabelle abgeleiteten Bodenwertfaktoren für bebaute Grundstücke mit abbruchreifen Ein- und Zweifamilienhäusern beschlossen:



Fläche (m ²)	Faktor	Fläche (m ²)	Faktor	Fläche (m ²)	Faktor
100	1,04	400	0,92	700	0,80
150	1,02	450	0,90	750	0,78
200	1,00	500	0,88	800	0,76
250	0,98	550	0,86	850	0,74
300	0,96	600	0,84	900	0,72
350	0,94	650	0,82	950	0,70

Tab. 1: Vergleichswertfaktoren (Kaufpreis/Bodenwert) für Liquidationsobjekte (bebaute Einfamilienhausgrundstücke (Bodenrichtwertniveau von 15 €/m² bis 135 €/m², im Mittel 55 €/m²))

Hinweis:

Die demografische Entwicklung bewirkt seit einigen Jahren eine stetige Zunahme der hier abgehandelten Immobilien, weil die Anzahl der Verkäufe nicht ausreicht, den Überhang abzubauen. Von daher ist nicht auszuschließen, dass der Verkehrswert der diesbezüglichen Immobilien einem schnellen Wandel unterliegt und weiter sinkt. Dem könnte entgegengewirkt werden, indem Auswertungen in schneller Folge durchgeführt werden. Dies scheitert aber an der geringen Nachfrage und der damit verbundenen geringen Anzahl von Kaufabschlüssen. Von daher sind die hier veröffentlichten Grundsätze vor jeder Übertragung auf den amtlichen Grundstücksmarkt auf Plausibilität zu überprüfen.

Kusel, den 25.06.2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

für den Bereich Westpfalz