



Ermittlung eines generalisierten Bodenrichtwertes für bebaute Grundstücke im Außenbereich 2020

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. Die generalisierten Bodenrichtwerte für Mischbauflächen in Ortskernen, in denen keinerlei Grundversorgung gewährleistet ist, liegen zwischen zirka 15 Euro/m² und 20 Euro/m².

Vor diesem Hintergrund hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung vom 28.11.2019 für 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 15,00 €/m² beschlossen. Dieser Wert gilt für wohnbaulich genutzte Grundstücke bzw. Grundstücksteile (faktisches Bauland) mit einer Grundstücksgröße von 800 m².

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. Die Möglichkeiten, nach § 35 BauGB Vorhaben durchführen zu dürfen, sind Ausnahmen vom Bauverbot. Ein zulässigerweise 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 28.11.2019

Stellvertretender Vorsitzender

Loos, Michael