



Ermittlung eines generalisierten Bodenrichtwerts für bebaute Grundstücke im Außenbereich

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 nachgewiesenermaßen einen Rückgang der Bodenpreise in den Ortskernen. Die generalisierten Bodenrichtwerte für Mischbauflächen in Ortskernen, in denen keinerlei Grundversorgung gewährleistet ist, liegen ca. zwischen 14 €/m² bis 20 €/m².

Vor diesem Hintergrund hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung vom 10.12.2015 für bebaute Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) aufgrund der eingeschränkten Versorgungs- und Erschließungsanlagen - wie zum Beispiel fehlender oder unvollständiger Straßenausbau, fehlende Anschlüsse an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz etc. - einen generalisierten Bodenrichtwert in Höhe von 10,00 €/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 ein 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 05.04.2016

Die Vorsitzende

Horbach-Münch