

Gemeinsamer Gutachterausschuss
Markgräflerland-Breisgau
mit Sitz bei der Stadt Müllheim

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

– Umrechnungskoeffizienten –

Aus den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2021 hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Da nur die Kauffalldaten des ersten Geschäftsjahres zugrunde liegen haben diese nur einen vorläufigen Charakter.

Die Umrechnungskoeffizienten lassen sich heranziehen, um eine Anpassung des Bodenrichtwerts eines Bewertungsgrundstücks bemessen am jeweiligen Richtwertgrundstück der entsprechenden Bodenrichtwertzone vorzunehmen.

Neben der normierten Umrechnungsreihe ist in dieser Auskunft ebenfalls die Größe des Richtwertgrundstücks – sofern definiert – mit angegeben. Neben allgemeiner Erläuterung zum Geltungsbereich der Umrechnungskoeffizienten beinhaltet diese Auskunft außerdem ein Anwendungsbeispiel sowie die Angabe zur Größe des zutreffenden Richtwertgrundstücks.

Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich lediglich auf die Grundstücksgröße (unberücksichtigt bleiben Faktoren wie z. B. Zuschnitt, Lage ...)

Anwendungsbereich:

Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar für unbebaute und bebaute Baugrundstücke, ...

- ... die innerhalb des definierten Innenbereichs liegen
- ... die baurechtlich gesichert als „Wohnbaufläche“ (bzw. „Mischbaufläche“ bezogen auf die der Wohnnutzung zuzurechnenden Grundstücksteile) nutzbar sind (Sachwertobjekte: Ein-/Zweifamilienhäuser..., kein Geschosswohnungsbau)
- ... die in einer Bodenrichtwertzone liegen, deren Grundstücke durch „Wohnbauflächen“ (bzw. „Mischbauflächen“ mit überwiegender Wohnnutzung) charakterisiert sind (Sachwertobjekte: Ein-/Zwei-Familienhäuser, kein Geschosswohnungsbau)
- ... innerhalb des zulässigen Umrechnungsbereichs von **200 m²** bis **1.200 m²** (keine Extrapolation).
- Bei Grundstücken mit mehreren Nutzungsarten sind die Umrechnungskoeffizienten nur auf die Teilfläche des Grundstücks anzuwenden, die mit der Nutzungsart „Wohnbaufläche“ belegt sind (fiktive Grundstücksteilung).
- Spezielle Konstellationen wie etwa teilbare größere Flächen bzw. separat verwertbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Die dargestellte Umrechnungsreihe (normiert auf ein Flächenmaß von 700 m²) hat für das gesamte Geschäftsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschuss solange Gültigkeit, bis eine neue Umrechnungsreihe ermittelt wurde.

Fläche*	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	in m ²
UK**	1,33	1,24	1,15	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,90	0,88	

* Fläche = Größe des Bewertungsgrundstücks bzw. des Richtwertgrundstück in m²

** UK = Umrechnungskoeffizienten (normiert auf RWG = 700 m²).

Der Umrechnungsbereich ist mit einer Abstufung von vollen 100 m² angegeben. Eine lineare Interpolation ist zulässig.

Anwendungsbeispiel:

Größe des Bewertungsgrundstück: 505 m² (rd. 500 m²), Größe des Richtwertgrundstücks der Bodenrichtwertzone: 900 m², Bodenrichtwert: 420 €/m²

$$BRW_{\text{Bewertungsgrundstück}} = \frac{UK_{\text{Bewertungsgrundstück}}}{UK_{\text{Richtwertgrundstück}}} \times BRW_{\text{Richtwertgrundstück}} = \frac{1,06}{0,95} \times 420 \text{ €} \approx 470 \text{ €}$$