

Flächenumrechnungskoeffizienten

Basierend auf einer Analyse der Kaufpreissammlung kann für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße festgestellt werden.

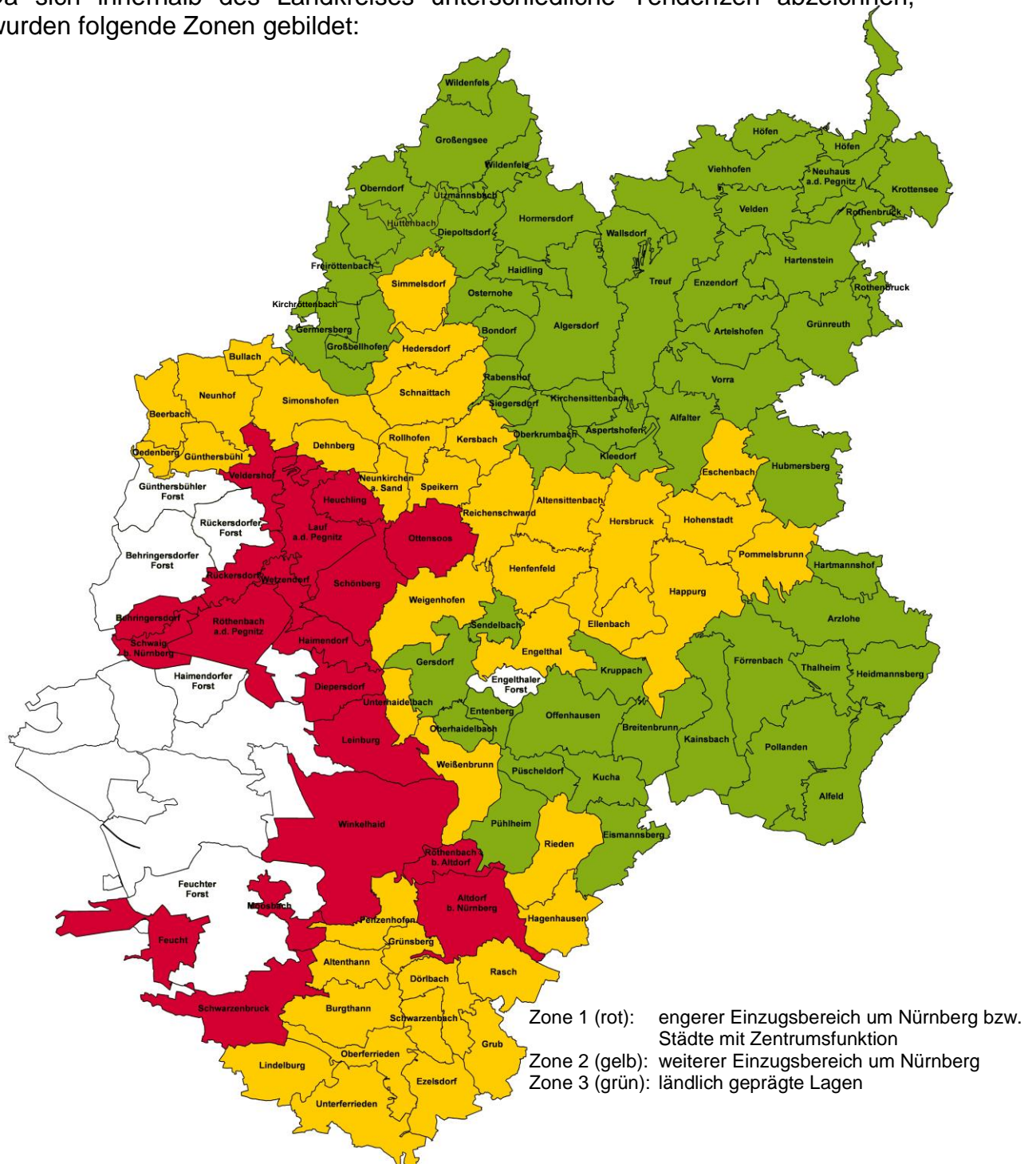
Fläche	Zone 1	Zone 2	Zone 3
150 m ²	1,01		
200 m ²	1,00		
250 m ²	1,00	1,06	
300 m ²	0,99	1,05	1,12
350 m ²	0,98	1,04	1,11
400 m ²	0,97	1,04	1,10
450 m ²	0,96	1,03	1,09
500 m ²	0,95	1,02	1,08
550 m ²	0,94	1,01	1,08
600 m ²	0,93	1,00	1,07
650 m ²	0,93	0,99	1,06
700 m ²	0,92	0,98	1,05
750 m ²	0,91	0,97	1,04
800 m ²	0,90	0,97	1,03
850 m ²	0,89	0,96	1,02
900 m ²	0,88	0,95	1,01
950 m ²	0,87	0,94	1,01
1.000 m ²	0,87	0,93	1,00
1.050 m ²		0,92	0,99
1.100 m ²		0,91	0,98
1.150 m ²		0,91	0,97
1.200 m ²		0,90	0,96
1.250 m ²		0,89	0,95
1.300 m ²		0,88	0,95

Die obenstehenden Umrechnungskoeffizienten sind nicht bei eigenständig abteilbaren Grundstücken anzuwenden.

Beispiel: Lage des Bewertungsgrundstücks = Zone 1,
Größe des Bewertungsgrundstücks = 300 m²,
Bodenrichtwert (BRW) = 500 €/m²,
Grundstücksgröße der Bodenrichtwertzone = 600 m²,
Anpassung: $500 \text{ €/m}^2 / 0,93 \times 0,99 = \underline{\text{rd. 530 €/m}^2}$

Zonierung

Da sich innerhalb des Landkreises unterschiedliche Tendenzen abzeichnen, wurden folgende Zonen gebildet:



Die Zonen wurden auf Gemarkungsebene gebildet. Randlagen sind sachverständig anzupassen.