

Feuerwehrgrundstück Oberems - Kaufpreisüberprüfung

Bewertungsgrundstück laut Gutachten

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich von Oberems, die sich in **unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet** befindet und eine sowohl straßenmäßige Erschließung als auch eine Anschlussmöglichkeit an die Ver- und Entsorgungsleitungen über den Roder Weg besitzt. Bei diesen Flächen spricht man auch von „**besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“.

In der Fachliteratur wird der Bodenwert dieser Flächen mit dem **1 – 7-fachen Wert des Bodenrichtwertes** für landwirtschaftliche Flächen angegeben.⁽¹⁾

Einschätzung Gutachter: 4-fach **Bodenrichtwert x 4**
1,50 €/m² x 4
6,00 €/m² zum Stichtag des Gutachtens

Bodenrichtwert angrenzendes Wohngebiet: 210,00 €/m²

Bei **Gemeinbedarfsflächen** ist, mangels Marktgeschehen, lt. Leitfaden IV Anlage 3 davon auszugehen, dass sich der Bodenrichtwert innerhalb einer Ortslage zwischen 25 - 50 Prozent des Medianwertes bewegt, in einer Ortsrandlage zwischen 20 - 50 Prozent und in der **Feldlage zwischen 20 - 30 Prozent**.⁽²⁾

Im vorliegenden Bewertungsfall bedeutet dies einen Bodenrichtwert für eine **baureife bebaubare Gemeinbedarfsfläche von bis zu 63,00 €/m²** ⁽³⁾

Fläche insgesamt 7 500 m² zu 50,00 €/m²

Davon sind

Gemeinbedarfsfläche 4 250 m² zu 50,00 €/m²

Differenz zu Wertermittlung für baureifes Land 13,00 €/m²

Mittel für Planungs- u. Erschließungskosten 4 250 m² x 13,00 €/m² 55 250,00 €/m²

(Ohne nichtöffentliche Feuerwehrzufahrt, Baugrundstück)

Potentielle Wohnbaufläche 3 250 m² zu 50,00 €/m²

Differenz zu Bodenrichtwert angrenzendes Wohngebiet 160,00 €/m²

Mittel für Erschließungskosten 3 250 m² x 160,00 €/m² 520 000,00 €/m²

Kursiv gedruckt: Zitat aus dem Gutachten

(1) Seite 12, unterer Absatz

(2) Seite 13, Absatz 4

(3) Seite 13, Absatz 5