

# 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.<sup>(1)</sup>

**Einschätzung Gutachter: 4-fach**      **Bodenrichtwert x 4**  
**1,50 €/m<sup>2</sup> x 4**  
**6,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag des Gutachtens**

**Bodenrichtwert angrenzendes Wohngebiet: 210,00 €/m<sup>2</sup>**

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**.<sup>(2)</sup>

Im vorliegenden Bewertungsfall bedeutet dies einen Bodenrichtwert für eine **baureife bebaubare Gemeinbedarfsfläche von bis zu 63,00 €/m<sup>2</sup>**<sup>(3)</sup>

**Fläche insgesamt 7 500 m<sup>2</sup> zu 50,00 €/m<sup>2</sup>**

Davon sind

**Gemeinbedarfsfläche 4 250 m<sup>2</sup> zu 50,00 €/m<sup>2</sup>**

**Differenz zu Wertermittlung für baureifes Land 13,00 €/m<sup>2</sup>**

**Mittel für Planungs- u. Erschließungskosten 4 250 m<sup>2</sup> x 13,00 €/m<sup>2</sup> 55 250,00 €/m<sup>2</sup>**

(Ohne nichtöffentliche Feuerwehrzufahrt, Baugrundstück)

**Potentielle Wohnbaufläche 3 250 m<sup>2</sup> zu 50,00 €/m<sup>2</sup>**

**Differenz zu Bodenrichtwert angrenzendes Wohngebiet 160,00 €/m<sup>2</sup>**

**Mittel für Erschließungskosten 3 250 m<sup>2</sup> x 160,00 €/m<sup>2</sup> 520 000,00 €/m<sup>2</sup>**

Kursiv gedruckt: Zitat aus dem Gutachten

(1) Seite 12, unterer Absatz

(2) Seite 13, Absatz 4

(3) Seite 13, Absatz 5