

## Verhältnis des Bodenwertes von Arrondierungsflächen zum Bodenrichtwert von Bauland

Arrondierungsflächen sind nicht selbstständig bebaubare Flächen, welche die Nutzung eines angrenzenden Grundstücks erhöhen, dessen Zuschnitt begradigen bzw. „verbessern“ oder eine Bebauung überhaupt erst ermöglichen.

Durch den Gutachterausschuss wurde der Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche im prozentualen Verhältnis zum jeweils ausgewiesenen **Bodenrichtwert für Grundstücke mit Wohn- und Mischnutzung (baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei)** untersucht.

Die Untersuchung beläuft sich auf den Zeitraum Januar 2023 bis August 2025 - eine konjunkturelle Beeinflussung kann aufgrund des direkten Bezugs zum Bodenrichtwertniveau ausgeschlossen werden.

In den zur Auswertung herangezogenen Arrondierungsflächen sind auch (noch zu vermessende) Teilflächen von Flurstücken (ohne angefallene Vermessungskosten) enthalten. Eine diesbezügliche Gegenüberstellung mit Arrondierungsflächen als ganze Flurstücke ergab keinen signifikanten Werteeinfluss.

In 56 % der ausgewerteten Fälle sind die Flächen von Bund, Land oder den Kommunen veräußert worden. Gleich geartete Fälle, z.B. mehrere an einer Straße gelegene gleichzeitig veräußerte Flurstücke, sind vor der Auswertung reduziert worden.

Es wurde eine Unterteilung sämtlicher untersuchten Arrondierungsflächen in 2 Kategorien vorgenommen:

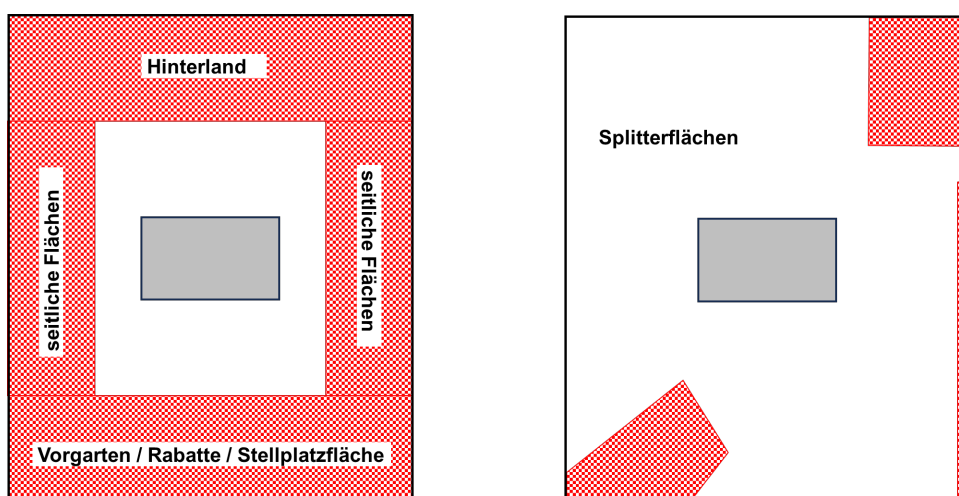
- **Kategorie A) reine Ergänzungsflächen**
- **Kategorie B) baurechtlich erforderliche / relevante Flächen**

### **Kategorie A) reine Ergänzungsflächen**

Kategorie A) vereint sämtliche Arrondierungsflächen, die den Nutzwert eines angrenzenden Grundstücks erhöhen oder dessen Zuschnitt begradigen bzw. „verbessern“ - für eine Bebaubarkeit bzw. bauordnungsrechtlich sind diese Flächen **nicht erforderlich**.

Hierzu gehören u.a. seitliche Flächen, rückwärtige Flächen (Hinterland) oder vorgelagerte (straßenseitige) Flächen, wie Vorgärten, Rabatten oder auch Stellplatzflächen.

Auch wurden Teilflächen der vorgenannten Flächenarten mit einer Größe unter 100 m<sup>2</sup> - als sogenannte Splitterflächen dieser Kategorie zugeordnet.



**öffentlicher Verkehrsraum**

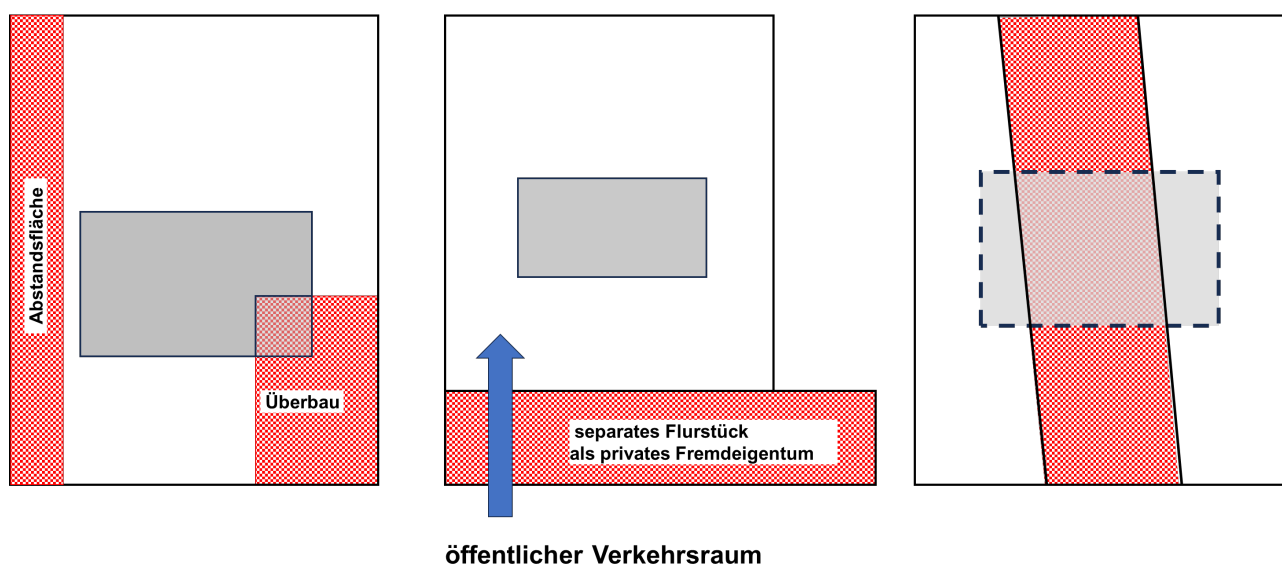
### Bodenwert für Kategorie A) in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau

	Anzahl Kauffälle	Spannbreite	arithm. Mittelwert	Mittelwert +/- Standardabweichung
Gesamtstichprobe (Perz. 5/95)	1.078	15 % bis 162 %	78 %	47 % bis 109 %
Größe der Arrondierungsfläche bis 99 m <sup>2</sup> (Splitterfläche)				
Bodenrichtwert bis 19 €/m <sup>2</sup>	132	15 % bis 161 %	92 %	70 % bis 114 %
Bodenrichtwert 20 bis 49 €/m <sup>2</sup>	208	17 % bis 162 %	86 %	58 % bis 114 %
Bodenrichtwert 50 bis 99 €/m <sup>2</sup>	127	17 % bis 142 %	79 %	51 % bis 107 %
Bodenrichtwert ab 100 €/m <sup>2</sup>	78	18 % bis 130 %	64 %	33 % bis 95 %
Größe der Arrondierungsfläche ab 100 m <sup>2</sup>				
Bodenrichtwert bis 19 €/m <sup>2</sup>	190	17 % bis 152 %	83 %	70 % bis 114 %
Bodenrichtwert 20 bis 49 €/m <sup>2</sup>	233	17 % bis 156 %	71 %	38 % bis 104 %
Bodenrichtwert 50 bis 99 €/m <sup>2</sup>	78	15 % bis 160 %	65 %	28 % bis 102 %
Bodenrichtwert ab 100 €/m <sup>2</sup>	32	16 % bis 102 %	59 %	28 % bis 90 %

### Kategorie B) baurechtlich oder privatrechtlich erforderliche Flächen

Arrondierungsflächen der **Kategorie B)** ermöglichen die bauliche Nutzung des Grundstücks bzw. sind hierfür **zwingend erforderlich**.

Diese Flächen dienen der Bereinigung bzw. Behebung baurechtlicher und privatrechtlicher Missstände, wie z.B. Überbau, fehlende / unzureichende Abstandsflächen, unvollständige bzw. fehlende Erschließung / Zuwegung oder ermöglichen als erforderliche Teilfläche die Bebauung eines angrenzenden Flurstücks.



**Bodenwert für Kategorie B) in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau**

	Anzahl Kauffälle	Spannbreite	arithm. Mittelwert	Mittelwert +/- Standardabweichung
Gesamtstichprobe (Perz. 5/95)	174	39 % bis 217 %	106 %	74 % bis 138 %
Bodenrichtwert bis 29 €/m <sup>2</sup>	114	39 % bis 217 %	108 %	74 % bis 138 %
Bodenrichtwert 30 bis 59 €/m <sup>2</sup>	47	59 % bis 180 %	103 %	80 % bis 126 %
Bodenrichtwert ab 60 €/m <sup>2</sup>	13	50 % bis 131 %	92 %	69 % bis 115 %

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffalldaten erfolgt für Kategorie B) keine separate Betrachtung von Wertverhältnis und Flächengröße.