

Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

2 Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

2.1 Sprengnetter-Gesamtsystem für GFZ- und nicht GFZ-bereinigte Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen abgabefreien Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken¹⁾ bei unterschiedlicher Grundstücksfläche (Fläche : Fläche)

Die in der Umrechnungstabelle wiedergegebenen GFZ-bereinigten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten sind nur anwendbar, wenn eine vorherige Anpassung mittels GFZ-Umrechnungskoeffizienten (siehe Kap. 3.10.1) durchgeführt wurde bzw. wenn Vergleichsobjekt und Bewertungsobjekt die gleiche WGFZ besitzen.

Grundstücksgröße [m ²]	nicht GFZ-bereinigte					GFZ-bereinigte
	f, DH	RH				f, DH, RH
	≤ 100 bis 700	Einwohnerzahl [Tsd.]				≤ 100 bis 700
≤ 100		200 bis 400	500 bis 600	700		
150	1,21	1,39	1,40	1,41	1,45	1,03
200	1,15	1,27	1,28	1,29	1,32	1,02
300	1,06	1,11	1,12	1,12	1,13	1,01
400	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
500	0,95					0,99
600	0,91					0,98
700	0,88					0,97
800	0,85					0,96
1.000	0,80					0,94
1.200	0,76					0,92
1.300	0,74					0,91
1.400	0,73					0,90
1.500	0,71					0,89
1.600	0,70					0,88

Tab. 1: Sprengnetter-Gesamtsystem für nicht GFZ-bereinigte und GFZ-bereinigte Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten
(f = freistehend; DH = Doppelhaushälfte; RH = Reihenmittelhaus)

1) Die GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten können auch bei Mehrfamilienhausgrundstücken angewendet werden.

Bei der Ableitung der Bodenrichtwerte wurden die die Grundstücksflächenumrechnungskoeffizienten von Sprengnetter angewendet (Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattwerk 109. Ergänzung, Kapitel 3.10.2/3. Der Abdruck dieser Umrechnungskoeffizienten erfolgt mit freundlicher Genehmigung der Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr