



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen bei Bauland

anzuwenden auf die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026
gültig für das Land Sachsen-Anhalt

Umrechnungstabelle: 0320061

Bodenrichtwerte mit Bezug auf die Grundstücksgröße

Bei Bauland für den individuellen Wohnungsbau konnte zwischen der Grundstücksgröße und den Bodenpreisen kein signifikanter Zusammenhang nachgewiesen werden. Der Umrechnungskoeffizient für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Grundstücksgröße ist landesweit gleich eins.

Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient
500	1,00

Beispiel:

$$\text{Bodenrichtwert} \quad \frac{120}{\text{WA o I-II f800}}$$

Fläche des Richtwertgrundstücks 800 m²

Fläche des Wertermittlungsobjekts 600 m²

$$\begin{aligned} \text{Bodenrichtwert (600 m}^2\text{)} & \quad \frac{120 \text{ €/m}^2 * 1,00}{1,00} \\ & \quad = \mathbf{120 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

Obwohl kein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert nachgewiesen werden konnte, wird die Grundstücksgröße als Grundstücksmerkmal am Bodenrichtwert für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Sachsen-Anhalt geführt. Es ist im Einzelfall sachverständig zu prüfen, insbesondere bei großen Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks, ob eine individuelle Anpassung des Bodenwertes erforderlich ist. Darüber hinaus ist bei erheblicher Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße § 41 ImmowertV anzuwenden.