

Das Referenzgrundstück

Das sogenannte „Referenzgrundstück“ ist ein Mustergrundstück, das als Vergleichsbasis dient.

Man stellt sich ein typisches, besonders günstiges Grundstück in der jeweiligen Gegend vor – also eines, das eine gute Form, keine baulichen Einschränkungen und eine zentrale, gute Lage hat.

Wenn man dann ein konkretes Grundstück bewertet, schaut man, wie stark es davon abweicht – also ob es z. B. kleiner, ungünstiger geschnitten, schlechter gelegen oder schwieriger bebaubar ist.

Solche Unterschiede wirken sich dann erhöhend oder verringernd auf den Wert aus.

Kurz gesagt:

Das Referenzgrundstück ist das „ideale Beispielgrundstück“ in der jeweiligen Gegend.

Bei der Bewertung anderer Grundstücke wird geprüft, inwiefern sie besser oder schlechter sind als dieses Mustergrundstück – und der Wert wird entsprechend nach oben oder unten angepasst.

Baulich gut ausnutzbar

Ein Grundstück ist **baulich gut ausnutzbar**, wenn es unter Berücksichtigung der baurechtlichen, topographischen und erschließungstechnischen Gegebenheiten

- **wirtschaftlich sinnvoll**,
- **bautechnisch unproblematisch** und
- **planungsrechtlich vollständig bebaubar** ist.

Maßgebende Kriterien

Kriterium	Bedeutung
Baurechtliche Nutzbarkeit	Das Grundstück liegt im Baugebiet (§ 30 BauGB mit Bebauungsplan, § 34 oder § 35 BauGB). Die zulässige GFZ (Geschossflächenzahl) oder GRZ (Grundflächenzahl) kann voll ausgeschöpft werden.

Kriterium	Bedeutung
Erschließung	Das Grundstück ist voll erschlossen (Zufahrt, Strom, Wasser, Abwasser, ggf. Gas und Telekommunikation vorhanden).
Topographie	Ebenes oder nur leicht geneigtes Gelände ohne außergewöhnliche Erdarbeiten, Hanglagen oder Geländeschwierigkeiten.
Grundstücksform und -größe	Regelmäßiger Zuschnitt (rechteckig, günstige Tiefe und Breite), der die geplante Bebauung gut ermöglicht.
Nachbarbebauung	Keine Abstandsflächenprobleme, Grenzbebauung möglich, harmonische Einfügung (§ 34 BauGB).
Altlastenfreiheit	Keine Altlasten, keine Bodenkontamination, kein Hochwasser- oder Denkmalschutzproblem.