

Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet München Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Erläuterung der Bodenrichtwerte

Stichtag 31.12.1973 bis 31.12.1977

Bodenrichtwerte sind **durchschnittliche**, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene **Lagewerte**. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, bei vorliegen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung und der baurechtlichen Vorschriften ermittelt und beziehen sich auf **baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke**, soweit nicht andere Merkmale (wie Rohbauland, Bauerwartungsland u.ä.) angegeben sind.

Die speziellen **Gegebenheiten eines Grundstückes** (z.B. Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Sonder- bzw. Teileigentum, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw.) bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert und müssen bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden.

Für **bebaute Grundstücke** – insbesondere in Gebieten mit überwiegend älterer Bebauung – sind z.T. zusätzliche Werte in Klammern angegeben. Die sog. Klammerwerte berücksichtigen die wirtschaftliche Wertminderung für derartige Grundstücke aufgrund der vorhandenen Bebauung. Für die übrigen bebauten Grundstücke – ohne Klammerwerte – sind bei der Wertermittlung je nach Alter, Beschaffenheit und Wirtschaftlichkeit der Objekte gegebenenfalls noch Abschläge vorzunehmen.

Die Förderung von Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln o.ä. ist mit ihren Auswirkungen auf den Bodenwert bei der Richtwertermittlung nicht erfasst.

Die Bodenrichtwerte sind auf das **Maß der baulichen Nutzung** (Geschossflächenzahl = GFZ und Baumassenzahl = BMZ) bezogen. Abweichungen der tatsächlichen, bzw möglichen baulichen Nutzung sind bei der Einzelbewertung entsprechend zu berücksichtigen. Bodenrichtwertangaben mit einer GFZ von 0,35 gelten vielfach auch für Grundstücke mit einem geringeren Maß baulicher Nutzung. **Aus den Angaben in der Bodenrichtwertkarte kann ein baurechtlicher Anspruch nicht abgeleitet werden.**

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. § 143b (bzw. § 143) BBauGB geführte Kaufpreissammlung.

Zeichenerklärung

| | |
|-------------|--|
| RBL | Rohbauland |
| BEL | Bauerwartungsland |
| G | Gewerbe- und Industrienutzung |
| o.E. | erschließungsbeitragspflichtiges Bauland (ohne Erschließung) |
| (.....) | Wert für Grundstücke mit älterer Bebauung |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| BMZ | Baumassenzahl |
| Beispiele: | |
| 500/1,5 | Bodenrichtwert 500.- DM/m ² bei GFZ 1,5 |
| 350/6,0 BMZ | Bodenrichtwert 350.- DM/m ² bei BMZ 6,0 |

Die Bodenrichtwerte wurden gem. § 143b(1) des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18. Aug. 1976 (bzw. gem. § 143b(3) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960) und gem. der Verordnung über die Richtwerte von Grundstücken vom 17. Oktober 1963 (GVBl. S. 193) durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung der Grundstückswerte bei der Landeshauptstadt München ermittelt und beschlossen.

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Bereich der
Landeshauptstadt München**