

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

Erläuterung der Bodenrichtwerte

Stichtag 31.12.1979 bis 31.12.1984

Bodenrichtwerte sind **durchschnittliche**, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene **Lagewerte**. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen und unter Beachtung der ortsüblichen Bau- und Nutzung ermittelt. Soweit nicht andere Merkmale angegeben sind, beziehen sie sich auf **baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke**. Bodenrichtwerte ohne zusätzliche Angaben (z.B. 50,-) gelten für Grundstücke ohne Baulandqualität.

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

Die **Bodenrichtwerte für mehrgeschossige Bebauung** zum Stichtag 31.12.1979 (bis 31.12.1984) sind maßgebend beeinflusst vom derzeitigen Trend zur Errichtung und Veräußerung von Eigentumswohnungen im Stadtbereich München. Sie können deshalb nicht ohne weiteres für die Ermittlung von rentierlichen Bodenwerten im Mietwohnungsbau herangezogen 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. Bodenwertangaben 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 BBauGB geführte Kaufpreissammlung.

Zeichenerklärung

RBL	Rohbauland
G	Gewerbe- und Industrienutzung
hG	höherwertiges Gewerbegebiet (Büro, Handel u.ä.)
o.E.	erschließungsbeitragspflichtiges Bauland (ohne Erschließung)
(.....)	Wert für Grundstücke mit älterer Bebauung
GFZ	Geschossflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl

Beispiele:

800/1,5	Bodenrichtwert 800.- DM/m² bei GFZ 1,5
400/6,0 BMZ	Bodenrichtwert 400.- DM/m² bei BMZ 6,0
50,-	Bodenrichtwert für Flächen ohne Bauandquilität

Die Bodenrichtwerte wurden gem. § 143b(1) des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18. Aug. 1976 und gem. der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte nach dem Bundesbaugesetz (GutachterausschussV) vom 05. März 1980 (GVBl. S. 153) (bzw. 17. Okt. 1963 (GVBl. S. 193)) durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Landeshauptstadt München ermittelt und beschlossen.

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