

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

Erläuterung der Bodenrichtwerte 31.12.1990 bis 31.12.1992

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- nutzung ermittelt. Soweit nicht andere Merkmale angegeben sind, beziehen sie sich auf **baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke**.

Die speziellen **Gegebenheiten eines Grundstückes** (wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungs- zustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belas- tungen usw.) bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert und müssen bei der Einzelwertermitt- lung jeweils besonders berücksichtigt werden.

Die Bodenrichtwerte für mehrgeschossige Bebauung zum Stichtag 31.12.1990 (bzw. 31.12.1992) sind maßge- bend beeinflusst vom Trend zur Errichtung und Veräuße- rung von Eigentumswohnungen im Stadtbereich München. Sie können deshalb nicht ohne weiteres für die Ermittlung von rentierlichen Bodenwerten im Mietwohnungsbau heran- gezogen werden.

Für die **förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete** wur- den eigene, grundstücksbezogene Bodenrichtwerte ermit- telt, die als gesonderte Kartenblätter beigelegt sind.

Für **bebaute Grundstücke** – insbesondere in Gebieten mit überwiegend älterer Bebauung – sind z.T. zusätzliche Werte in Klammern angegeben. Die sog. Klammerwerte berück- sichtigen 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 Abschlä- ge vorzunehmen.

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

Die Bodenrichtwerte sind auf das **Maß der baulichen Nut- zung** (Geschossflächenzahl = GFZ) bezogen. Abweichun- gen der tatsächlichen, bzw. möglichen baulichen Nutzung sind bei der Einzelbewertung entsprechend zu berücksichti- gen. Bodenwertangaben mit einer GFZ von 0,35 gelten viel- fach auch für Grundstücke mit einem geringeren Maß bauli- cher Nutzung. **Aus den Angaben in der Bodenrichtwert- karte kann kein baurechtlicher Anspruch abgeleitet wer- den.**

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung.

Zeichenerklärung

MK	Kerngebietsnutzung
G	Gewerbe- und Industrienutzung
hG	höherwertiges Gewerbegebiet (Büro, Handel u.ä.)
o.E.	erschließungsbeitragspflichtiges Bauland (ohne Erschließung)
1600/1,0	Bodenrichtwert 1600.- DM/m² bei ei- ner Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0
(.....)	Bodenrichtwert für Grundstücke mit älterer Bebauung

Die Bodenrichtwerte wurden gem. § 196 des Baugesetzbu- ches in der Fassung vom 8.Dez. 1986 und gem. der Ver- ordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreis- sammlung und die Bodenrichtwerte nach dem Bundesbau- gesetz (GutachterausschussV) vom 23.Juni 1992 (bzw. 05.März 1980 (GVBl S. 153)) durch den Gutachteraus- schuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshaupt- stadt München ermittelt und beschlossen.

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

Auszug aus dem Jahresbericht 1991

Umrechnungsfaktoren für Baulandwerte

Die Bodenrichtwerte sind auf das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl =GFZ) bezogen. Abweichungen der tatsächlichen bzw. möglichen Nutzung sind bei der Einzelbewertung mittels Umrechnungsfaktoren entsprechend zu berücksichtigen, um dem Marktverhalten auf dem Münchner Grundstücksmarkt Rechnung zu tragen. Der Einfluss der baulichen Nutzung auf den Bodenwert wurde vom Gutachterausschuss wiederholt untersucht. Für diese Untersuchungen wurden jeweils sämtliche geeigneten Kaufvorgänge der vorausgegangenen Jahre auf dem Münchener Grundstücksmarkt herangezogen. Die Auswertung hat eine Beziehung von Bodenwert zur baulichen Nutzung ergeben, die sich am anschaulichsten in Form einer Kurve bzw. mittels von Umrechnungsfaktoren darstellen lässt. Derartige Untersuchungen werden vom Gutachterausschuss in aussagefähigen Zeitabständen durchgeführt.

Einfamilienhausbebauung

GFZ	Faktor	GFZ	Faktor
0,35	0,515	0,70	0,730
0,40	0,535	0,75	0,771
0,45	0,559	0,80	0,814
0,50	0,587	0,85	0,858
0,55	0,619	0,90	0,905
0,60	0,654	0,95	0,952
0,65	0,690	1,00	1,000

Mehrgeschossige Bebauung

GFZ	Faktor	GFZ	Faktor
0,40	0,693	2,00	1,830
0,60	0,760	2,50	2,050
0,80	0,860	3,00	2,250
1,00	1,000	3,50	2,420
1,25	1,230	4,00	2,570
1,50	1,470	4,50	2,720
1,75	1,670	5,00	2,870

Für die überschlägige Umrechnung können die Zwischenwerte interpoliert werden.

Vorgenannte Umrechnungsfaktoren gelten **nicht für Baulandflächen im Kerngebiet (MK) und für Grundstücke mit einer höheren gewerblichen Nutzung.**

Eine Untersuchung des aktuellen Grundstücksmarktes hat ergeben, dass bei diesen Grundstücken eine „lineare“ Umrechnung (Einfluss der GFZ=1:1) vorzunehmen ist.

Umrechnungsbeispiel für Einfamilienhausbebauung

Bodenrichtwert 900/0,35
mögliche GFZ im Einzelfall 0,55

Faktor für GFZ 0,35 0,515
Faktor für GFZ 0,55 0,619

umgerechneter Bodenwert:

$900 / 0,515 \times 0,619 = 1081,75 \text{ DM/m}^2$
rd. 1080,- DM/m²

Gewerbeflächen

GFZ	Faktor	GFZ	Faktor
0,30	0,767	1,00	1,000
0,40	0,800	1,50	1,250
0,50	0,833	2,00	1,500
0,60	0,867	2,50	1,750
0,70	0,900	3,00	2,000
0,80	0,933	3,50	2,250
0,90	0,967	4,00	2,500

Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Die Umrechnung erfolgt analog dem Beispiel für Einfamilienhausbebauung.