

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

Erläuterung der Bodenrichtwerte

31.12.1994

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 31.12.1994 sind maßgebend beeinflusst vom Trend zur Errichtung und Veräußerung von Eigentumswoh- nungen im Stadtbereich München. Sie können deshalb nicht ohne weiteres für die Ermittlung von rentierlichen Boden- werten im Mietwohnungsbau herangezogen werden.

Für die **förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete** wur- den eigene, grundstücksbezogene Bodenrichtwerte ermit- telt, die als gesonderte Kartenblätter beigefügt 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- sammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Bundes- baugesetz durch den Gutachterausschuss für Grundstücks- werte im Bereich der Landeshauptstadt München ermittelt und beschlossen.

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

Auszug aus dem Jahresbericht 1994:

Umrechnungsfaktoren für Baulandwerte

Die Bodenrichtwerte sind auf ein bestimmtes, jeweils angegebene Maß der baulichen Nutzung bezogen. Das Nutzungsmaß drückt sich in der Geschossflächenzahl (abgekürzt: GFZ) aus.

Ergibt sich im Einzelfall aus der vorhandenen bzw. rechtlich zulässigen baulichen Nutzung ein anderes Nutzungsmaß (eine andere GFZ), so muss der Richtwert auf diese GFZ umgerechnet werden.

Geschossbebauung

Die Auswertungen ergaben, dass sich eine lineare Abhängigkeit des Bodenwerts von der GFZ, wie sie sich in der Vergangenheit bereits bei Büro- und Geschäftshäusern durchgesetzt hat, nunmehr deutlich auch bei der allgemeinen Geschossbebauung zeigt. Statistisch weist diese Untersuchung eine sehr hohe Signifikanz aus, so dass der Gutsachterausschuss zur GFZ-Umrechnung diese lineare Funktion empfiehlt.

Umrechnungsbeispiel Geschossbebauung:

Richtwert: 4200,- DM/m² bei 2,5 GFZ
Vergleichsgrundstück 1,75 GFZ
umgerechneter RW 4200,- DM/m² x 1,75/2,5
= 2940,- DM/m²

Bei der Verwendung dieses Verfahrens weist der Gutachterausschuss auf folgende Einschränkungen und Problemereiche hin:

- Eine Umrechnung über große GFZ-Unterschiede bleibt – wie bisher auch - problematisch. Hier gilt zu beachten, dass Grundstücke in stark unterschiedlichen GFZ-Bereichen auch vom Wesen her ein anderes Marktverhalten auslösen und außer der rechnerischen Transformation noch besonderer, individueller Würdigung bedürfen.

- Wegen der geringen Datenmenge bei Grundstücken über 3,0 GFZ liegen gesicherte Erkenntnisse für diesen Bereich nicht vor. Die vereinzelt Verkäufe von Grundstücken mit einer GFZ von 3,5 und höher zeigen ebenfalls eine lineare Korrelation, jedoch auf einem wesentlich höheren Preisniveau. Hier handelt es sich ausnahmslos um Citylagen mit Geschäftsanteilen. Keinesfalls sollten Bodenwerte aus den unteren GFZ-Bereichen (bis 3,0) auf hohe Bereiche (über 3,5) ohne Berücksichtigung evtl. MK-Einflüsse linear hochgerechnet werden.

- Umrechnungen bei älterem Baubestand
Die vorgenannten Untersuchungen beziehen sich ausschließlich auf unbebaute Grundstücke, die i.d.R. nur noch mit Eigentumswohnungen bebaut werden bzw. bei Neubebauung und –vermietung einen max. Ertrag gewährleisten. Bei der Wertermittlung von älteren Anwesen mit geringen Mieterträgen verwendet der Gutsachterausschuss bis auf weiteres die bisherigen Umrechnungsfaktoren. Eine lineare Umrechnung bei Altbauten mit hohen Erträgen (z.B. sanierter Altbau in bevorzugter Lage) sollte von Fall zu Fall geprüft werden.

Ein- bis Mehrfamilienhausbebauung

Die Auswertungen in diesem Bereich zeigen zwar noch eine Abhängigkeit von GFZ und Kaufpreisen, jedoch ist die Streuung wesentlich größer. Das Preis- und Kaufverhalten auf diesem Sektor wird stärker als sonst von anderen Faktoren, z.B. Mikrolage und subjektive Interessen, mitbestimmt.

Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass – auch bei differenzierter Analyse einzelner Richtwertbereiche – sich die bisherigen Umrechnungsfaktoren bestätigt haben. Allerdings ist auch hier eine kritische Würdigung der einzelnen Vergleichsobjekte notwendig.

Tabelle 29

GFZ	Umrechnungsfaktoren	GFZ	Umrechnungsfaktoren
0,20	0,48	0,65	0,69
0,25	0,49	0,70	0,73
0,30	0,50	0,75	0,77
0,35	0,52	0,80	0,81
0,40	0,54	0,85	0,87
0,45	0,56	0,90	0,91
0,50	0,59	0,95	0,95
0,55	0,62	0,95	0,95
0,60	0,65	1,00	1,00

Umrechnungsbeispiel für Einfamilienhausbebauung

Bodenrichtwert 900/0,35
Bebauung mit möglicher GFZ von 0,55

Umrechnungsfaktor für GFZ 0,35 0,52
Umrechnungsfaktor für GFZ 0,55 0,62

umgerechneter Bodenwert:

$$900 / 0,52 \times 0,62 = 1070,- \text{ DM/m}^2$$

Kerngebiete (MK) und Grundstücke mit höherwertiger gewerblicher Nutzung (hG):

Lineare Umrechnung

Grundstücke mit sog. klassischer Gewerbenutzung:

Tabelle 30

GFZ	Umrechnungsfaktoren	GFZ	Umrechnungsfaktoren
0,20	0,65	0,90	0,97
0,30	0,75	1,00	1,00
0,40	0,80	1,10	1,05
0,50	0,83	1,20	1,10
0,60	0,87	1,30	1,15
0,70	0,90	1,40	1,20
0,80	0,93	1,50	1,25