

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

Erläuterung der Bodenrichtwerte

01.01.1996 bis 31.12.1998

Die **Bodenrichtwerte** sind **durchschnittliche**, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Soweit nicht andere Merkmale angegeben sind, beziehen sie sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Beiträgen (auch Lasten nach den Grundsätzen der „Sozialgerechten Bodennutzung“) freie Grundstücke, die ohne wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes bebaut werden können.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Die Bodenrichtwerte sind auf das angegebene **Maß der baulichen Nutzung** (GFZ) bezogen. Weicht die tatsächliche bzw. zulässige bauliche Nutzung davon ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen. In der Bodenrichtwertkarte ist jeweils die Geschossflächenzahl angegeben, die nach (unverbindlicher) Meinung des Gutachterausschusses bei einer Neubebauung von Grundstücken in diesem Gebiet durchschnittlich erreicht wird.

Bitte beachten Sie die nachfolgenden "Hinweise zur Geschossflächenzahl (GFZ)".

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes (für das Richtwertgebiet – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – atypische Bebauung oder Nutzungsart; Form, Größe, Bodenbeschaffenheit; abweichender Erschließungszustand; Immissionen; werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw.) werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert - gegen Gebühr - beantragen.

Für **förmlich festgelegte Sanierungsgebiete** wurden besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die sich auf den Zustand vor Sanierung beziehen (= Anfangswert nach § 154 Abs. 2 BauGB). Veränderungen der Zustandsmerkmale auf Grund externer (nicht sanierungsbedingter) Effekte werden jedoch berücksichtigt.

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich **altlastenfrei** angegeben.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des **Denkmalschutzes** (z.B. Ensembles in historischen Altstadtgebieten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. der Geschäftsstelle selbst können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

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

Die Bodenrichtwerte werden nach § 196 BauGB und nach den §§ 12 und 13 der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (GutachterausschussV) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München zum Ende eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl ermittelt.

Ausnahmsweise können auch zu anderen Stichtagen Bodenrichtwerte ermittelt werden. So wurde für die Erbschaft- und Schenkungsteuer Richtwerte zum 01.01.1996 ermittelt, die bis zum 31.12.2006 gelten.

Hinweise zur Geschossflächenzahl (GFZ):

„Geschossflächenzahl (GFZ)“ ist ein Begriff aus dem Baurecht.

Die **Geschossflächenzahl** gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 der Bay. Bauordnung (BayBO) definiert:

„**Vollgeschosse** sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei der Richtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von **Aufenthaltsräumen** (Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet; bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m **nicht** und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m **zur Hälfte** angerechnet. **Durchfahrten und Arkaden** werden nicht mitgerechnet. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene wertrelevanten GFZ muss daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn sein.

Zeichenerklärung:

<p>W</p> <p>M</p> <p>hG</p> <p>G</p> <p>G-hG</p> <p>E</p> <p>FZ</p> <p>LW</p> <p>KG</p> <p>H</p> <p>San</p> <p>18</p> <p>3700/2,5 M</p>	<p>individuelles Wohnbaugebiet (Ein- bis Dreifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser, kleine individuelle Eigentumswohnanlagen) mit i.d.R. maximal 2 Vollgeschossen z.B. 1500/0,6 W = 1.500,- DM/m² bei einer GFZ von 0,6</p> <p>Geschossbaugebiet (Wohn-, Misch- und Kerngebieten mit i.d.R. 3 und mehr Vollgeschossen) z.B. 6000/3,0 M = 6.000,-DM/m² bei einer GFZ von 3,0</p> <p>„höherwertiges“ Gewerbegebiet (Büro, Handel, Verbrauchermärkte u. ä.)</p> <p>„klassisches“ Gewerbegebiet (Produktion, Verarbeitung, Handwerk, Großhandel, Distribution u. ä.)</p> <p>Gewerbegebiet (Mischnutzung mit „klassischem“ und „höherwertigem“ Gewerbe)</p> <p>Bauerwartungsland</p> <p>Freizeit- und Wochenendflächen</p> <p>Landwirtschaftsfläche</p> <p>Kleingartenfläche (auch Flächen im Vereinseigentum)</p> <p>Waldflächen (ohne Bestockungswert)</p> <p>Richtwertzone</p> <p>Sanierungsgebiet (förmlich festgelegt) (Anfangswert gem. § 154 Abs. 2 BauGB)</p> <p>Sanierungsblocknummer - z.B. 18</p> <p>Sanierungsgebiet – Bodenrichtwert z.B. 3700/2,5 M = 3.700,- DM/m² bei einer GFZ von 2,5</p> <p>Sanierungsblock</p> <p>Sanierungsblockunterteilung</p>
--	--

Umrechnungsfaktoren für Baulandwerte:

Die **GFZ-Umrechnung** in Geschossbaugebieten (Wohn-, Misch- und Kerngebieten) - **M** – und in „höherwertigen“ Gewerbegebieten -**hG**- erfolgt linear bzw. direkt proportional. In Gebieten mit individueller Wohnbebauung - **W** - und in „klassischen“ Gewerbegebieten - **G** - erfolgt die Umrechnung mit den nachfolgenden Faktoren. Zwischenwerte können näherungsweise linear interpoliert werden.

Hinweis zur GFZ-Umrechnung:

Bei der Durchführung von GFZ-Umrechnungen weist der Gutachterausschuss auf nachfolgende Einschränkungen und Problembe- reiche hin:

- Die Umrechnung bei großen GFZ-Unterschieden ist grundsätz- lich problematisch. Hier gilt zu beachten, dass Grund- stücke in stark unterschiedlichen GFZ-Bereichen auch ein wes- entlich anderes Marktverhalten auslösen und daher neben der rechnerischen Transformation auch besonderer individuel- ler Würdigung bedürfen.
- Keinesfalls sollten Bodenwerte aus sehr niedrigen GFZ-Berei- chen auf Grundstücke mit hoher GFZ umgerechnet werden, gleiches gilt umgekehrt. Liegen Vergleichspreise mit einer GFZ vor, die von der „üblichen“ GFZ im Umgriff des zu bewer- tenden Grundstücks stark nach unten oder oben abweichen, ist bei der Anpassung besonders auf unterschiedliche Lage-, Nutzungs- und Bebauungsmerkmale zu achten.
- Wegen der geringen Anzahl von auswertbaren Grundstücks- verkäufen mit **sehr hoher** oder **sehr niedriger GFZ** (z.B. Ein- bis Mehrfamilienhausgrundstücke mit einer GFZ unter 0,2 oder Geschossbaugrundstücke mit einer GFZ über 3,0 oder Gewerbebaugrundstücke mit einer GFZ unter 0,2) liegen in diesen Bereichen keine oder relativ ungesicherte statistische Erkenntnisse vor.
- Insbesondere in Wohngebieten mit Ein- bis Mehrfamilienhaus- bebauung beziehen sich die Bodenrichtwerte i.d.R. auf Ver- käufe von Grundstücken mit einer für das jeweilige Richtwert- gebiet typischen Größe. Weichen Grundstücksgrößen von der lagetypischen Flächengröße ab, muss dies bei der Bewertung sachverständig durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt wer- den.

individuelle Wohnbebauung - W -			
GFZ	Umrechnungs- faktor	GFZ	Umrechnungs- faktor
0,20	0,485	0,70	0,730
0,25	0,489	0,75	0,771
0,30	0,500	0,80	0,814
0,35	0,515	0,85	0,858
0,40	0,535	0,90	0,905
0,45	0,559	0,95	0,952
0,50	0,587	1,00	1,000
0,55	0,619		
0,60	0,654		
0,65	0,690		

Umrechnungsbeispiel individuelle Wohnbebauung - W -

Bodenrichtwert:	1200/0,5W
	(1200 DM/m ² bei 0,50 GFZ)
Vergleichsgrundstück	0,70 GFZ
Umrechnungsfaktor	0,587 bei 0,50 GFZ
Umrechnungsfaktor	0,730 bei 0,70 GFZ
umgerechneter Bodenwert	1200 DM/m ² x 0,730 : 0,587
	= rd. 1492 DM/m ²
	= rd. 763 €/m ²

klassisches Gewerbe: - G -			
GFZ	Umrechnungs- faktor	GFZ	Umrechnungs- faktor
0,20	0,650	0,75	0,917
0,25	0,700	0,80	0,933
0,30	0,750	0,85	0,950
0,35	0,775	0,90	0,967
0,40	0,800	0,95	0,983
0,45	0,817	1,00	1,000
0,50	0,833	1,10	1,050
0,55	0,850	1,20	1,100
0,60	0,867	1,30	1,150
0,65	0,883	1,40	1,200
0,70	0,900	1,50	1,250

Umrechnungsbeispiel klassisches Gewerbegebiet - G -

Bodenrichtwert:	700/0,6G
	(700 DM/m ² bei 0,60 GFZ)
Vergleichsgrundstück	0,45 GFZ
Umrechnungsfaktor	0,867 bei 0,60 GFZ
Umrechnungsfaktor	0,817 bei 0,45 GFZ
umgerechneter Bodenwert	700 DM/m ² x 0,817 : 0,867
	= rd. 660 DM/m ²
	= rd. 337 €/m ²

Hinweis für bebaute Grundstücke:

Für bebaute Grundstücke – in Gebieten mit überwiegend älterer Bebau- ung – sind in den Richtwertkarten bis Stichtag 31.12.1996 nachrichtlich z.T. zusätzliche Werte in Klammern angegeben. Die sogenannten Klam- merwerte berücksichtigen die wirtschaftliche Wertminderung aufgrund älterer Bebauung (geringerer Ertrag) und die fehlende Planungsfreiheit, sind in der Regel als Minimalwerte zu verstehen und je nach dem Grad der Wertminderung sachverständig zu variieren. Für bebaute Grund- stücke in Gebieten ohne Klammerwerte sind bei der Wertermittlung je nach Alter, Beschaffenheit und Wirtschaftlichkeit der Objekte ggf. noch Abschläge vorzunehmen.

Für Erbschaft- und Schenkungsteuer ist der Klammerwert nicht maßgebend.