

Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet München

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Erläuterung der Bodenrichtwerte

31.12.2000 bis 31.12.2010

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt.

Begriffsdefinition

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 enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 S. 2 BauGB).

Bodenrichtwerte wurden **nicht festgesetzt** für Einzelobjekte im Außenbereich, sowie für folgende besonders genutzte Flächen: Gemeinbedarfsflächen für Bildung, Erziehung, Forschung, Fürsorge, Gesundheit, Kultur, Religion, Sport, Sicherheit, Verwaltung und Wissenschaft; öffentliche Grünanlagen; Verkehrsflächen; Sondergebiete für Landesverteidigung u. a.. Dasselbe gilt auch für Bereiche mit aktueller städtebaulicher Überplanung und Rohbauland. Derartige Grundstücke bedürfen einer Einzelwertermittlung.

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 Einschätzung des Gutachterausschusses bei einer Neubebauung von Grundstücken in diesem Gebiet durchschnittlich erreicht wird. (Zu beachten sind 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 der Festsetzung der Höhe der Bodenrichtwerte, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen 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.

Hinweise zur Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Ermittlung der „Geschossflächenzahl“ basiert auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277). Der Begriff „Geschossflächenzahl“ kommt aus dem Baurecht. Die **Geschossflächenzahl** gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 der BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997) definiert - diese Vorschrift gilt nach Art. 83 Abs. 7 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007) insoweit auch weiterhin:

„**Vollgeschosse** sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von **Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen** (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume 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, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). **Durchfahrten und Arkaden** werden **nicht** mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten - bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO – als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten.

Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene wertrelevante GFZ ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Zeichenerklärung

900/0,6W	900,-- EUR/m² bei einer GFZ von 0,6
W	Wohnbaufläche – individuell (Ein- bis Dreifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser, kleine individuelle Eigentumswohnanlagen mit i.d.R. maximal 2 Vollgeschossen)
M	gemischte Baufläche – überwiegend Geschossbau (Wohn-, Misch- und Kerngebiete mit i.d.R. 3 und mehr Vollgeschossen)
hG	„höherwertiges“ Gewerbegebiet (Büro, Handel, Verbrauchermarkt u. ä.)
G	„klassisches“ Gewerbegebiet (Produktion, Verarbeitung, Handwerk, Großhandel, Distribution u. ä.)
G-hG	Gewerbegebiet (Mischnutzung mit „klassischem“ und „höherwertigem“ Gewerbe)
S	Sonderbaufläche (Art der Nutzung siehe Bebauungsplan)
E	Bauerwartungsland
* E	städtebauliche Überplanung
FZ	Freizeit- und Wochenendfläche
LW	Landwirtschaftsfläche
KG	Kleingartenfläche (auch Fläche im Vereinseigentum)
H	Waldfläche (ohne Bestockungswert)
—	Richtwertzone
2500/2,5San	2.500,-- EUR/m² bei einer GFZ von 2,5
San	Sanierungsgebiet (förmlich festgelegt) (Anfangswert gem. § 154 Abs. 2 BauGB)
—	Sanierungsblock

Umrechnungsfaktoren für Baulandwerte

Die **GFZ-Umrechnung** in Geschossbaugebieten (Wohn-, Misch- und Kerngebieten) - **M** - erfolgt direkt proportional. In Gebieten mit individueller Wohnbebauung - **W** - und in Gewerbegebieten (klassisches, höherwertiges, gemischt genutztes Gewerbegebiet und Sonderbauflächen) - **G**, **hG**, **G-hG** und **S** - erfolgt die Umrechnung mit den nachfolgenden Faktoren; bei Zwischenwerten ist linear zu interpolieren.

Hinweis zur GFZ-Umrechnung

Bei der Durchführung von GFZ-Umrechnungen weist der Gutachterausschuss auf folgende **Einschränkungen** und **Problembereiche** hin:

- Die Umrechnung bei großen GFZ-Unterschieden ist grundsätzlich problematisch. Hier gilt zu beachten, dass Grundstücke in stark unterschiedlichen GFZ-Bereichen auch ein wesentlich anderes Marktverhalten auslösen und daher neben der rechnerischen Transformation auch besonderer individueller Würdigung bedürfen.
- Keinesfalls sollten Bodenwerte aus sehr niedrigen GFZ-Bereichen 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 bewertenden Grundstücks stark nach unten oder oben abweichen, ist bei der Anpassung besonders auf unterschiedliche Lage-, Nutzungs- und Bauwerksmerkmale zu achten.
- Wegen der geringen Anzahl von auswertbaren Grundstücksverkäufen mit **sehr hoher** oder **sehr niedriger GFZ** (z.B. Ein- bis Mehrfamilienhausgrundstücke mit einer GFZ unter 0,35 oder Geschossbaugrundstücke mit einer GFZ über 3,0) liegen in diesen Bereich keine oder relativ ungesicherte statistische Erkenntnisse vor.
- In besonders hochpreisigen Geschäftslagen wie z.B. in der Fußgängerzone oder Innenstadt ist wegen der ungleichen wertmäßigen Gewichtung der unteren Geschosslagen (UG bis 2. OG) ebenfalls eine lineare Umrechnung für das Grundstück problematisch und muss fallbezogen angepasst werden.
- Insbesondere in Wohngebieten mit Ein- bis Mehrfamilienhausbebauung beziehen sich die Bodenrichtwerte i.d.R. auf Verkäufe von Grundstücken mit einer für das jeweilige Richtwertgebiet typischen Größe. Weichen Grundstücke von der lagetypischen Flächengröße ab, muss dies bei der Bewertung sachverständig durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Wohnbaufläche - individuell - W -			
GFZ	Umrechnungsfaktor	GFZ	Umrechnungsfaktor
0,35	0,451	0,80	0,831
0,40	0,493	0,85	0,873
0,45	0,535	0,90	0,916
0,50	0,578	0,95	0,958
0,55	0,620	1,00	1,000
0,60	0,662	1,05	1,042
0,65	0,704	1,10	1,084
0,70	0,747	1,15	1,127
0,75	0,789		

Formel zur Berechnung der Umrechnungsfaktoren für individuelle Wohnbebauung

$$\text{Faktor} = 0,845 \times \text{GFZ} + 0,155$$

Umrechnungsbeispiel Wohnbebauung - individuell - W -

Bodenrichtwert:	600/0,5W (600 EUR/m ² bei GFZ 0,50)
Vergleichsgrundstück	0,70 GFZ
Umrechnungsfaktor	0,578 bei GFZ 0,50
Umrechnungsfaktor	0,747 bei GFZ 0,70
umgerechneter Bodenwert	600 EUR/m ² x 0,747 : 0,578 = rd. 775 EUR/m ²

Gewerbe: - G -, - hG -, - G-hG -, - S -			
GFZ	Umrechnungsfaktor	GFZ	Umrechnungsfaktor
0,40	0,727	1,15	1,150
0,45	0,751	1,20	1,200
0,50	0,773	1,25	1,250
0,55	0,793	1,30	1,300
0,60	0,812	1,35	1,350
0,65	0,831	1,40	1,400
0,70	0,850	1,45	1,450
0,75	0,870	1,50	1,500
0,80	0,891	1,60	1,600
0,85	0,914	1,70	1,700
0,90	0,939	1,80	1,800
0,95	0,968	1,90	1,900
1,00	1,000	2,00	2,000
1,05	1,050	3,00	3,000
1,10	1,100	4,00	4,000

Umrechnungsbeispiel klassisches Gewerbegebiet - G -

Bodenrichtwert:	350/0,6G (350 EUR/m ² bei GFZ 0,60)
Vergleichsgrundstück	0,45 GFZ
Umrechnungsfaktor	0,812 bei GFZ 0,60
Umrechnungsfaktor	0,751 bei GFZ 0,45
umgerechneter Bodenwert	350 EUR/m ² x 0,751 : 0,812 = rd. 325 EUR/m ²

Die Bodenrichtwerte wurden nach § 196 des Baugesetzbuches und nach der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (GutachterausschussV) vom 05. April 2005 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ermittelt und beschlossen.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München