

Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet München zum 01.01.2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Erläuterung der Bodenrichtwerte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß §§ 193 Abs. 5, 196 BauGB, § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – BayGaV) sowie den Bestimmungen der ImmoWertV (hier: 2010) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt.

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

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ermittelt und am 28.07.2022 beschlossen.

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 Bodenrichtwert 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, Freizeitflächen; 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** (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ) bezogen. Weicht die tatsächliche bzw. zulässige bauliche Nutzung davon ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen. In der Bodenrichtwertkarte ist jeweils die WGFZ 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 wertrelevanten Geschossflächenzahl WGFZ".

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. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert - gegen Gebühr - beantragen.

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. Nicht berücksichtigt sind etwaige Auswirkungen von Erhaltungssatzungsgebieten innerhalb von Bodenrichtwertzonen. Erhaltungssatzungsgebiete und Bodenrichtwertzonen sind i.d.R. nicht deckungsgleich. Zudem haben die einzelnen Erhaltungssatzungen jeweils zeitlich unterschiedliche Geltungsdauern. Im Übrigen liegen seit den jüngsten Verschärfungen noch nicht genügend Auswertungen vor, die belastbare und statistisch gesicherte Aussagen ermöglichen.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- und 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.

Hinweise zur wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

Zum 31.12.2012 wurde erstmals der Begriff WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) eingeführt. Er ersetzt in den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses den bis dahin verwendeten Begriff GFZ (Geschossflächenzahl). Inhaltlich ist die Begriffsdefinition der WGFZ identisch mit der früheren Definition des Gutachterausschusses für die GFZ.

Die Ermittlung der „wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)“ basiert auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277). Der Begriff „Geschossflächenzahl (GFZ)“ kommt aus dem Baurecht und 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 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997) definiert. Diese Vorschrift gilt nach Art. 83 Abs. 6 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007) insoweit auch weiterhin:

"Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten 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."

Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene **wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)** ist nicht in jedem Fall identisch mit der Geschossflächenzahl (GFZ) im baurechtlichen Sinn.

Bei der Richtwertermittlung 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 bzw. sie erschließenden 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, integrierte TG-Abfahrten 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.

Einschränkungen und Problembereiche bei der WGFZ-Umrechnung

Die Umrechnung bei großen WGFZ-Unterschieden ist grundsätzlich problematisch. Hier gilt zu beachten, dass Grundstücke in stark unterschiedlichen WGFZ-Bereichen auch ein wesentlich anderes Marktverhalten auslösen und daher neben der rechnerischen Transformation auch besonderer individueller Würdigung bedürfen. Keinesfalls sollten Bodenwerte aus sehr niedrigen WGFZ-Bereichen auf Grundstücke mit hoher WGFZ umgerechnet werden, gleiches gilt umgekehrt. Liegen Vergleichspreise mit einer WGFZ vor, die von der „üblichen“ WGFZ im Umgriff des zu bewertenden Grundstücks stark nach unten oder oben abweichen, ist bei der Anpassung besonders auf unterschiedliche Lage-, Nutzungs- und Bauungsmerkmale zu achten. In besonders hochpreisigen Geschäftslagen wie z.B. in der gesamten 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.

Wegen der geringen Anzahl von auswertbaren Grundstücksverkäufen mit **sehr hoher** oder **sehr niedriger WGFZ** (z.B. Ein- bis Mehrfamilienhausgrundstücke mit einer WGFZ unter 0,35 oder Geschossbaugrundstücke mit einer WGFZ über 3,0) liegen in diesen Bereichen relativ ungesicherte statistische Erkenntnisse vor. 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.

Hinweis zu Kerngebiet - MK -

In per Bebauungsplan festgesetzten Kerngebieten wurden ab der Bodenrichtwertkarte 2012 auch prozentuale Wohnanteile dargestellt und wertmäßig mit berücksichtigt, um den stark gestiegenen Wohnbaulandpreisen Rechnung zu tragen. Soweit nicht ausreichend MK-Vergleichspreise vorliegen, wurden die Werte der Wohnanteile aus dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen abgeleitet, soweit eine Realisierung in eigenständig vermarktbareren Teilen möglich erscheint. Soweit die Wohnanteile nach den planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nicht von dem gewerblichen Teil getrennt werden können, wurden die Werte aus dem Mietwohnungsbau abgeleitet.

Bei dem in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Prozentanteil „Wohnen“ in MK-Gebieten handelt es sich um einen im Wege einer generalisierenden und typisierenden Betrachtungsweise ermittelten allgemeinen Orientierungswert zur Erläuterung der Bodenrichtwerte. Dieser wird, soweit keine weiteren besonderen Informationen vorliegen, allgemein mit 25 % angenommen. Soweit sich aus zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den tatsächlichen Gegebenheiten bzw. bautechnischen Möglichkeiten und/oder den ökonomischen Gegebenheiten der Immobilie abweichende Prozentanteile ergeben, werden diese anstelle des Pauschalwertes angegeben.

In keinem Fall können hieraus Rückschlüsse auf die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstückssituation gezogen werden. Diese kann nur auf Basis eines konkreten Projekts bzw. einer gesonderten Betrachtung des Planungsgebietes durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgen und erfordert gegebenenfalls einen Antrag auf Vorbescheid.

Erläuterung zu den Nutzungsarten - FZ, SN, SG -

In der Bodenrichtwertkarte 2018 wurden die bis dahin unter FZ dargestellten Richtwertgebiete unterteilt und zwei neue Nutzungsarten dargestellt. Damit wurde auf die Marktentwicklungen der letzten Jahre reagiert. Unter der Nutzungsart **Freizeit- und Wochenendfläche - FZ** - finden sich (nur) noch Flächen, auf denen sich eine Freizeitnutzung - i.d.R. ähnlich einer Kleingartennutzung - verfestigt hat oder per Bebauungsplan ausgewiesen ist. Die Nutzungsart **Sondernutzungsfläche - SN** - kennzeichnet Flächen, für die i.d.R. kein Baurecht besteht und in absehbarer Zeit auch nicht zu erwarten ist, deren Nutzung aber über reine Land- und Forstwirtschaft hinausgeht. Unter der Nutzungsart **sonstige private Flächen - SG** - wurden Grundstücksverkäufe erfasst, bei denen sich die Preise der Höhe nach derzeit weder durch die aktuelle noch eine absehbare künftige Nutzung, sondern (nur) durch eine risikoreiche Investition erklären lassen. Da es solche Verkäufe jedoch in einer ausreichend signifikanten Anzahl gibt, werden sie zur Markttransparenz dargestellt. Bei den genannten Nutzungsarten kann es zu überlagernden Richtwertzonen kommen. Die Zuordnungen sind in Einzelfällen nicht immer ganz eindeutig, da manche Grundstücksverkäufe Elemente verschiedener Nutzungsarten enthalten. Auch die Abgrenzung zu Kleingartennutzung KG und zu Landwirtschaftsflächen LW ist teilweise schwierig.

Zeichenerklärung

2100/0,7 W	2.100 EUR/m² bei einer WGFZ von 0,7 individuelles Wohnbaugebiet (Ein- bis Dreifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser, kleine individuelle Eigentumswohnanlagen mit i.d.R. maximal zwei Vollgeschossen)
M	Geschossbaugebiet (Wohn-, Misch- und Kerngebiet mit i.d.R. drei und mehr Vollgeschossen)
MK/25	Kerngebiet mit einem Wohnanteil von 25% (Erläuterung siehe Hinweis zu Kerngebiet - MK -)
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)

Umrechnungskoeffizienten für Baulandwerte

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

WGFZ-Umrechnungskoeffizienten individuelle Wohnbebauung W			
WGFZ	Umrechnungs- koeffizient	WGFZ	Umrechnungs- koeffizient
0,35	0,596	0,80	0,876
0,40	0,627	0,85	0,907
0,45	0,658	0,90	0,938
0,50	0,690	0,95	0,969
0,55	0,721	1,00	1,000
0,60	0,752	1,05	1,031
0,65	0,783	1,10	1,062
0,70	0,814	1,15	1,093
0,75	0,845		

Formel zur Berechnung der Umrechnungskoeffizienten für individuelle Wohnbebauung:

$$\text{Umrechnungskoeffizient} = 0,621 \times \text{WGFZ} + 0,379$$

Umrechnungsbeispiel individuelle Wohnbebauung W

Bodenrichtwert	1650/0,4W (1.650 EUR/m ² bei WGFZ 0,40)
Bewertungsgrundstück	0,70 WGFZ
Umrechnungskoeffizient	0,627 bei WGFZ 0,40
Umrechnungskoeffizient	0,814 bei WGFZ 0,70
umgerechnet	1.650 EUR/m ² x 0,814 : 0,627 = rd. 2.140 EUR/m ²

WGFZ-Umrechnungskoeffizienten Gewerbe G, hG, G-hG, S, MK, M			
WGFZ	Umrechnungs- koeffizient	WGFZ	Umrechnungs- koeffizient
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		

Umrechnungsbeispiel klassisches Gewerbe G

Bodenrichtwert	450/0,6G (450 EUR/m ² bei WGFZ 0,60)
Bewertungsgrundstück	0,45 WGFZ
Umrechnungskoeffizient	0,812 bei WGFZ 0,60
Umrechnungskoeffizient	0,751 bei WGFZ 0,45
umgerechnet	450 EUR/m ² x 0,751 : 0,812 = rd. 415 EUR/m ²

E	Bauerwartungsland
* E	Bereiche mit städtebaulicher Überplanung
FZ	Freizeit- und Wochenendfläche
LW	Landwirtschaftsfläche
KG	Kleingartenfläche (auch Fläche im Vereinseigentum)
H	Waldfläche (ohne Bestockungswert)
SG	sonstige private Fläche
SN	Sondernutzungsfläche
—	Richtwertzone