

Bodenrichtwerte gemäß § 196 Baugesetzbuch

Stand 01.01.2024

1. Der Gutachterausschuss für den Landkreis Dachau hat die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 193 Abs. 5 S.1, § 196 BauGB), der Bayerischen Gutachterausschussverordnung (BayGaV) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach §15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen (vgl. §13 ImmoWertV).
3. Die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) erfolgte nach Vorgaben der ImmoWertV §16 Abs. 4 sowie der ImmoWertA.

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung.

Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Sind im Dachraum mehrere Dachgeschossebenen ausgebaut oder ausbaufähig gilt § 16 Abs. 4 Satz 3 ImmoWertV entsprechend. In Hanglagen kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die untersten Geschosse nach § 16 Absatz 4 Satz 2 als oberirdische Geschosse gelten.

Für die Ermittlung der WGFZ wurde wie folgt vorgegangen:

- a) Für jedes Geschoss ist die Grundfläche des Geschosses maßgebend.
- b) Dachgeschosse wurden nur mitgerechnet, wenn mindestens 2 m Raumhöhe an der höchsten Stelle im Innenraum ermittelt wurden.
- c) Wenn die Dachschräge oberhalb der Raummitte begann, wurde die Ebene voll angerechnet.
- d) Wenn die Dachschräge unterhalb der Raummitte begann, wurde diese Ebene zu 75% angerechnet.
- e) Bei zusätzlicher Ebene im Dachgeschoss, ist die abweichende Grundfläche mit 75% anzurechnen.

Eigene Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ wurden zuletzt 2016 ermittelt. Aktuelle Umrechnungskoeffizienten liegen zum Zeitpunkt des Beschlusses der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 nicht vor. Als Anhaltswerte verweisen wir für die Stadt Dachau und Gemeinde Karlsfeld auf die empirisch ermittelten Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München. Die Anwendbarkeit muss sachverständig geprüft werden.

4. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
5. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen (z.B.: Erschließungszustand, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Altlasten).
6. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.
7. Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersichten dargestellt. Der Bodenrichtwertzone können Zonennummern zugeordnet sein.
8. Die Bodenrichtwerte werden für Wohnbau- und Gewerbeflächen grundsätzlich erschließungsbeitragsfrei und altlastenfrei ausgewiesen.
9. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Bereichen), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden Erhaltungssatzungen.
10. Die Förderung von Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln oder im Einheimischenmodell ist in ihren Auswirkungen auf den Bodenwert bei der Richtwertermittlung nicht erfasst.
11. Aufgrund der derzeitigen Datenlage werden die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen nicht gemarkungsweise sondern gemeindeweise ausgewiesen. Werte der einzelnen Vergleichskaufpreise innerhalb einer Gemarkung gehen derart stark auseinander, dass eine gesicherte statistische Auswertung je Gemarkung nicht möglich ist.
12. Die angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Ackerland mit mittlerer bis hoher Bodengüte und einer Fläche von 1-2 ha in ortsfernen Lagen. Wertunterschiede zwischen Grün- und Ackerland konnten aus den Vergleichskaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen nicht ermittelt werden. Für Grünland dient eine Spanne von 60-80% des Bodenrichtwertes für Ackerland als Orientierungswert.
13. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen sind lediglich für wirtschaftlich nutzbare landwirtschaftliche Grundstücke anzuwenden. Liegen andere Voraussetzungen vor, die eine wirtschaftliche Nutzbarkeit einschränken, sollte eine sachverständige Würdigung der abweichenden Nutzungsverhältnisse vorgenommen werden.
14. Die Richtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichskaufpreisen ausschließlich als ein Wert für den gesamten Landkreis ausgewiesen. Dieser Wert enthält keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

15. Die Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ gelten nur für Wohnbauflächen. In Gewerbegebieten wird die WGFZ nur nachrichtlich ausgewiesen. Ein Zusammenhang zwischen der baulichen Ausnutzbarkeit und der Grundstücksfläche ist in Gewerbegebieten nicht nachweisbar.
16. Bei Abweichung von mehr als 50 % des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit (WGFZ) ist grundsätzlich zu prüfen, ob auch vom Wesen her hier nicht ein anderes Marktverhalten vorliegt.
17. Für Wohnbauflächen im Außenbereich, denen keine Satzung, Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan zugrunde liegen, wurden keine Bodenrichtwertzonen gebildet bzw. die bestehenden Zonen aufgelöst. Eine unverbindliche Auswertung der Kaufpreisverhältnisse zwischen dem Hauptort der jeweiligen Gemarkung sowie den Außenbereichslagen ergab im Durchschnitt einen Abschlag von ca. 40 %. Für die Stadt Dachau und Karlsfeld ist die nächstgelegene Richtwertzone maßgeblich.

Die Auswertung erfolgte für die Jahre 2016-2023. Der Auswertung zugrunde lagen 34 Kauffälle für vollerschlossenes Bauland. Zu- und Abschläge für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie Größenverhältnisse wurden nicht berücksichtigt. Konfidenzintervall 95%: Mittelwert zwischen 57% und 79% der Kaufpreise der Hauptorte der Gemarkung. Die Werte dienen als Orientierungswerte. Für Einzelgrundstücke bzw. kleine Weiler ist ein abweichender Abschlag sachverständig zu ermitteln.

18. Bei Grundstücken, die stark von der wertbestimmenden Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen, ist §41 ImmoWertV zu berücksichtigen. Der Einfluss der Abtrennung von Teilflächen auf den Wert des verbleibenden bebauten Grundstücks muss geprüft werden. Die Nutzungspotentiale einer Teilfläche hängen beispielsweise vom Zuschnitt oder der Erschließung der Teilfläche ab.
19. In vielen Fällen der bebauten Grundstücke im Außenbereich besitzt das gesamte Grundstück nicht die Entwicklungsstufe „baureifes Land“. Der Umgriff für die Baulandqualität ist auf die tatsächliche Nutzung abzustimmen oder auf die fünffache Grundfläche des Wohngebäudes abzustellen. Die Restfläche besitzt in der Regel die Entwicklungsstufe „Fläche der Land- und Forstwirtschaft“.
20. Für Verkehrsflächen im Innenbereich (z.B. Abtretung für Straßenflächen, Geh- und Radwege, Aufkäufe durch Kommunen usw.) wurde für die Stadt Dachau und die Gemeinde Karlsfeld ein Durchschnittswert von 25,00 €/m² und für den übrigen Landkreis 15,00 €/m² ermittelt.
21. Die nachstehenden Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Bereich des Landkreises Dachau in seiner Sitzung am 23.04.2024 beschlossen.
22. Die Liste ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung, insbesondere Vervielfältigungen und Veröffentlichungen (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet.

Dachau, im Juni 2024



Vorsitzende Gutachterausschuss
Andrea Knab



stellvertr. Vorsitzende Gutachterausschuss
Jovana Dehn



Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Ina Kotheder



Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Benjamin Wolf

Umrechnungskoeffizienten für Baulandwerte des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München

Die WGFZ-Umrechnung in Gebieten mit individueller Wohnbebauung erfolgt mit den nachfolgenden Koeffizienten. Bei Zwischenwerten ist linear zu interpolieren. Die Umrechnungskoeffizienten sind nur für die Stadt Dachau sowie die Gemeinde Karlsfeld anwendbar.

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

Formel zur Berechnung der Umrechnungskoeffizienten für individuelle Wohnbebauung:

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

Berechnungsbeispiel:

Bodenrichtwert: 1.000 €/m² mit einer WGFZ von 0,40
Bewertungsgrundstück: 0,60 WGFZ
Umrechnungskoeffizient: 0,627 bei einer WGFZ von 0,40
Umrechnungskoeffizient: 0,752 bei einer WGFZ von 0,60

Berechnung: $1.000 \text{ €/m}^2 \times 0,752 / 0,627 = 1.200 \text{ €/m}^2$

Umrechnungsfaktoren für die Grundstücksgröße werden nicht mehr ausgewiesen.