

Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB zum Stand 31.12.2018

- 1) Gemäß § 193 Abs. 5 S. 1 sowie § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für den Landkreis Dachau die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB vom 29. Juli 2017, der BayGaV vom 02.11.2015, der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01. Januar 1998 und der Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11. Januar 2011 zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt.
- 2) Der Bodenrichtwert (Nr. 2 Definition, Bodenrichtwert-Richtlinie) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).
- 3) Die Ermittlung der WGFZ erfolgte nach der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertlinie – BRW-RL).
„Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist
- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.“
- 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) Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Lage, Altlastenverdachtsfrei) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.
- 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 einer der folgenden Übersichten dargestellt. Der Bodenrichtwertzone können Zonennummern zugeordnet sein.

- 8) Die Bodenrichtwerte werden für Wohnbau- und Gewerbeflächen grundsätzlich erschließungsbeitragsfrei (ebf) ausgewiesen.
- 9) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Bereichen) nicht.
- 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 aktuellen Datenlage werden die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen nicht mehr gemarkungsweise sondern nur noch gemeindeweise ausgewiesen. Die Werte der einzelnen Vergleichskaufpreise innerhalb einer Gemarkung gehen derart stark auseinander, dass eine gesicherte statistische Auswertung je Gemarkung nicht mehr möglich ist.
- 12) Wertunterschiede zwischen Grün- und Ackerland konnten aus den Vergleichskaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen nicht ermittelt werden. Auf eine Unterteilung des reinen Agrarlandes wird deshalb verzichtet.
- 13) 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.
- 14) Die Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ und die Grundstücksgröße gelten nur für Wohnbauflächen. In Gewerbegebieten werden diese nur nachrichtlich ausgewiesen. Ein Zusammenhang zwischen der baulichen Ausnutzbarkeit und der Grundstücksfläche ist in Gewerbegebieten nicht nachweisbar.
- 15) Teilbare Grundstücke (z.B. Grundstücke für Doppel- und Reihenhäuser) sind mit ihren Teilflächen zu bewerten.
- 16) Ab einer 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) Die Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB flächendeckend ausgewiesen, also auch für Wohnbau- und Gewerbeflächen die nach § 35 BauGB im Außenbereich liegen. In diesen Bereichen ist die Festsetzung des Bodenrichtwertes mit einer wertermittlungsrelevanten GFZ (WGFZ) und einer Flächengröße des Bodenrichtwertgrundstückes nicht erforderlich.
- 18) 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“.
- 19) 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.

- 20) Bei der in der Stadt Dachau festgesetzten Bodenrichtwertzone „Am Sandberg“ ist im Bereich der lärmintensiven Brucker Straße und Ludwig-Dill-Straße ein Immissionsabschlag von 20 % vorzunehmen.
- 21) Die nachstehenden Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau in seiner Sitzung am 02.04.2019 beschlossen.
- 22) Die Liste ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Dachau, den 02.04.2019

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau

Geschäftsstelle
Weiherweg 16
85221 Dachau

Tel. 08131 / 74 – 383; -337; -259

Fax: 08131 / 74 – 11 715

Mail: gutachterausschuss@lra-dah.bayern.de

Internet: www.landratsamt-dachau.de