



Bodenrichtwerte

gemäß § 196 Baugesetzbuch Stand 01.01.2022

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 01.01.2022 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 bisher nach der Bodenrichtwert-Richtlinie (Nr. 6; (6) 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 Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Pauschal ist hier für die

- Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses.
- Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.

Seit 01.01.2022 hat die neue ImmoWertV die bisherigen Richtlinien abgelöst. Die neue WGFZ-Ermittlung wird in § 16 Abs. 4 festgelegt:

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).

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass unsere angegebenen Umrechnungskoeffizienten nicht nach den Vorgaben der seit 01.01.2022 gültigen ImmoWertV ermittelt wurden. Die Umrechnungskoeffizienten wurden zuletzt 2016 ermittelt und sind nicht für jeden Fall anwendbar. Die Anwendbarkeit muss im Einzelfall geprüft werden. Eine neue Auswertung wird angestrebt.

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 (frei) 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. 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 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 werden diese nur nachrichtlich ausgewiesen. Ein Zusammenhang zwischen der baulichen Ausnutzbarkeit und der Grundstücksfläche ist in Gewerbegebieten nicht nachweisbar.
16. Teilbare Grundstücke (z.B. Grundstücke für Doppel- und Reihenhäuser) sind mit ihren Teilflächen zu bewerten.
17. 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.
18. 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 Kaufpreis-verhältnisse zwischen dem Hauptort der jeweiligen Gemarkung sowie den Außenbereichslagen ergab im Durchschnitt einen Abschlag von ca. 40 %. Die Auswertung erfolgte für die Jahre 2016-2021. 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 Haupt-orte der Gemarkung. Die Werte dienen als Orientierungswerte. Für Einzelgrundstücke bzw. kleine Weiler ist ein abweichender Abschlag sachverständig zu ermitteln.
19. Grundstücke, die stark von der wertbestimmenden Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen, sind mit ihren Teilflächen bzw. dem Umgriff zu bewerten. Der Umgriff für die Baulandqualität ist auf die tatsächliche Nutzung abzustimmen. Die Flächenangaben der Bodenrichtwertzonen werden nur nachrichtlich ausgewiesen.

20. 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“.
21. 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.
22. Die nachstehenden Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau in seiner Sitzung am 16.05.2022 besprochen und zum 03.06.2022 im Umlaufverfahren beschlossen.
23. Die Liste ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung, insbesondere Vervielfältigungen und Veröffentlichungen (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet.

Dachau, im Juni 2022

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau

Geschäftsstelle
Weiherweg 16
85221 Dachau

Mail: gutachterausschuss@lra-dah.bayern.de
Internet: www.landratsamt-dachau.de/gutachterausschuss