

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BODENRICHTWERTEN

für den Landkreis Starnberg zum Stichtag 01.01.2024

Urheberrechtshinweis

Die Bodenrichtwertsammlung (-liste) unterliegt dem Urheberrechtsgesetz (*Datenbank i.S.v. § 87a Abs. 1 S. 1 UrhG*). Danach steht dem Gutachterausschuss das ausschließliche Recht zu, die Bodenrichtwertsammlung insgesamt oder einen nach Art und Umfang wesentlichen Teil davon zu vervielfältigen, zu verbreiten oder öffentlich wiederzugeben.

Abschriften einzelner Daten sind grundsätzlich für den privaten Gebrauch möglich. Nicht zum privaten Gebrauch zählen die Verwendung für gewerbliche oder öffentliche Zwecke oder zum sonstigen eigenen Gebrauch wie z.B. die eigene Verwendung durch juristische Personen, Behörden, Institutionen, Unternehmen oder Angehörige freier Berufe.

Die Herausnahme von Daten aus der Bodenrichtwertliste erfolgt auf eigene Verantwortung und ersetzt keine amtliche Bodenrichtwertauskunft. Ausschließlich schriftliche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilte Auskünfte sind verbindlich.

Bei missbräuchlicher Verwendung der Daten trifft die Haftung den Verwender.

Für Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Verbreitung -auch auszugsweise-, Übernahme in elektronische Datenverarbeitungsanlagen, Verwendung von Ausschnitten zu gewerblichen Zwecken, usw. ist die schriftliche Genehmigung des Gutachterausschusses einzuholen!

Wichtige Erläuterungen und Erklärungen (Vorbemerkung):

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 wurden gemäß § 193 Abs. 5 und § 196 BauGB, § 12 Gutachterausschussverordnung (BayGaV) i.V.m. der ImmoWertV 2010 ermittelt und vom Gutachterausschuss in nicht-öffentlicher Sitzung am 08.05.2024 beschlossen.

Als Grundlage für die Bodenrichtwertermittlung wurden die in der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) erfassten und ausgewerteten Kaufverträge von unbebauten bzw. von bereinigten Grundstücken (Abbruchobjekten) aus dem Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2023 herangezogen.

Der Redaktionsschluss für die verwendeten Daten war der 08.04.2024.

Kaufurkunden, denen außergewöhnliche Umstände zugrunde liegen (z.B. Einheimischen-Modelle, Verkäufe unter Verwandten oder spekulative Hintergründe) wurden nicht verwendet.

Sofern in Richtwertgebieten keine oder nur wenig verwertbare Kaufverträge vorlagen, wurden die Richtwerte im Rahmen der allgemeinen Tendenz der Bodenpreisentwicklung und anhand der Daten vergleichbarer Gebiete fortgeschrieben bzw. angepasst. Im Vordergrund stand dabei die Entwicklung der Werte zum Stichtag.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 gelten ab dem 01.01.2024.

Basis für die Darstellung der Richtwertzonen ist die digitale Flurkarte (Stand 01/2024).

Eventuelle Änderungen in der Flurkarte (Neuvermessungen u.ä.) nach diesem Zeitpunkt können ggf. zu Abweichungen bei der Darstellung in der Online-Anwendung führen.

Die dadurch entstehende parzellenscharfe Abgrenzung stellt lediglich die Zuordnung zu einer Zone dar. Die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks ist in jedem Einzelfall gesondert zu prüfen und zu bewerten. Unter gewissen Umständen (wie z.B. in Randbereichen) können je nach Sachlage eine oder mehrere Bodenrichtwerte Anwendung finden, insbesondere bei übergroßen Grundstücken in Randbereichen. Hier ist ggf. die Zuordnung einer Teilfläche zur angrenzenden Richtwertzone möglich, ebenso könnte aber auch eine in der Karte dargestellte Teilung des Grundstücks bei der Einzelbetrachtung hinfällig sein und nur ein Bodenrichtwert zur Anwendung kommen.

Je nach Sachlage sind im Einzelfall zur Wertbestimmung Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodenrichtwerte keine bindende Wirkung haben!

Hinweis zur Novellierung der ImmoWertV:

Die neue ImmoWertV 2021 trat am 01. Januar 2022 in Kraft. Die wesentlichen Grundsätze der bisherigen Richtlinien (BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL, Teile der WertR 2006) sind integriert worden. Die Fertigstellung der Anwendungshinweise – ImmoWertA – durch das BMI (Bundesministerium des Innern Bau und für Heimat) ist am 20. September 2023 erfolgt (vgl. www.bmi.bund.de).

Die Bundesregierung wurde ebenfalls aufgefordert, die NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) zu überarbeiten. Der vorliegende Jahresbericht sowie sämtliche zugrunde liegenden Auswertungen basieren noch auf der ImmoWertV 2010.

Aufgrund der erst im Herbst 2023 in Kraft getretenen ImmoWertA sowie der nicht angepassten NHK, wurden auch im Jahr 2023 sämtliche Auswertungen auf der Grundlage der ImmoWertV 2010 und der bisher bestehenden Richtlinien durchgeführt. Eine Umstellung vor Veröffentlichung der neuen NHK würde eine zweimalige Systemänderung in kurzer Zeit bedeuten, was bei der aktuellen Personalsituation in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht darstellbar ist. Ein aktualisierter Hinweis zur Umstellung im Vorgehen bei der Auswertung und Ableitung der hier veröffentlichten Daten wird zu gegebener Zeit veröffentlicht.

Sonstige für die Wertermittlung relevante Daten gem. §§ 18 bis 23 ImmoWertV konnten bisher nicht ausgewertet werden, insbesondere keine Sachwertfaktoren für die Bewertung von klassischen Sachwertobjekten wie Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Liegenschaftszinssätze.

Abweichung des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert

Abweichungen hinsichtlich des Grundstückszustandes - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Dies gilt insbesondere auch für stichtagsbezogene, unterjährige Ableitung des Verkehrswertes aus Bodenrichtwerten. Innerhalb der Periode 2022/2023 waren am Grundstücksmarkt bedingt durch welt- und wirtschaftlichpolitische Ereignisse besondere Schwankungen zu verzeichnen.

Der Verkehrswert i.S. des § 194 BauGB sowie der Wert von Gebäuden kann durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder einen anderen Sachverständigen nur im Rahmen eines kostenpflichtigen Gutachtens festgestellt werden.

Weiler oder Splittersiedlungen (faktisches Bauland im Außenbereich)

Die ermittelten Bodenrichtwerte für Weiler oder Splittersiedlungen im Außenbereich („S-Zonen“) beziehen sich ausschließlich auf den Bodenwert von baurechtlich sanktionierten Liegenschaften.

Bei Flächen, die nicht durch eine gemeindliche Satzungen überplant wurden (= W § 35) wird die Einholung eines klärenden Bauvorbescheides daher bei Verwendung des Bodenrichtwertes dringend angeraten. Zudem ist in der Fassung der angegebene Bodenrichtwert nur für den „Baulandteil von max. 1.000m²“ des Gesamtgrundstückes anwendbar - die darüber hinausgehenden Flächen sind mit dem Richtwert für „Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke - direkter Ortsrand“ anzusetzen.

Bodenrichtwerte für Seeufergrundstücke

Seeufergrundstücke werden anhand folgender Kategorien unterschieden:

1. Seeufergrundstücke mit Baurecht (Wohnbebauung)
2. Anlandungs-/Wasserflächen, die vom „Seebesitzer“ an Privatleute (Eigentümer der angrenzenden ggf. bebauten Grundstücke) verkauft werden
3. Seeufergrundstücke mit oder ohne Hütten zur Freizeitnutzung mit einer Bezugsgröße von 100m², die auf dem freien Markt gehandelt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Möglichkeit einer legalen Umzäunung den Bodenrichtwert zum Stichtag geprägt hat.

Für Seeufergrundstücke gelten die Bodenrichtwerte nur soweit explizit ein eigener Bodenrichtwert ausgewiesen wurde.

Grundstücke mit direktem Zugang zu einem der Seen im Landkreis werden nur sehr sporadisch verkauft. Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens ist in der Regel empfehlenswert.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Generelle Begriffs- und Qualitätserläuterungen:

Baurechtliche Qualität von Grundstücken im Außenbereich

Außerhalb des bebauten Bereiches der Gemeinden ist die Qualität von Grundstücken ohne intensive bauplanungsrechtliche Überprüfung nicht zu erkennen.

Die Preisstruktur des Grund und Bodens wird durch die verschiedenartigen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung bestimmt, welche sich aufgrund unterschiedlicher Bodenqualitäten sowie der örtlichen und räumlichen Lage ergeben.

In der Regel ist aber nicht die aktuelle tatsächliche Nutzung bestimmend für die Wertverhältnisse, sondern die vom Markt am höchsten bewertete Nutzungsmöglichkeit.

In § 3 ImmoWertV 2021 werden unter der Überschrift „Entwicklungszustand; sonstige Flächen“ bundeseinheitlich Begriffsbestimmungen zum Entwicklungszustand für die Zwecke der Verkehrswertermittlung vorgegeben.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

„Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.“ (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021)

Es handelt sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Zur so definierten Qualität gehören auch land- und forstwirtschaftliche Flächen mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit (z.B. Wasserschutzgebiete, Schutz- und Bannwald). Ebenso werden von ihr Brachflächen im Außenbereich sowie Flächen, die aufgrund von Maßnahmen zur Reduzierung der landwirtschaftlichen Überproduktion stillgelegt sind, erfasst.

Diese Flächen werden als „**reine**“ **Flächen der Land- und Forstwirtschaft** bezeichnet.

Einen weiteren Teilmarkt bilden die „**land- und forstwirtschaftlichen Flächen in direkter Ortsrandlage**“ (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 i.V.m. §§ 2, 5, 9 ImmoWertV 2021).

Es handelt sich hierbei um Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Die besondere Lagegunst ergibt sich aus der Nähe dieser Grundstücke zu städtebaulich genutzten (direkt angrenzend an den Innenbereich gemäß § 34 BauGB) oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsverhältnissen.

Weitere Hinweise:

Landwirtschaftliche Grundstücke (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021)

Die Auswertung der landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgte anhand der Einzel-Verkäufe in den jeweiligen Gemeinden des Landkreises bzw. der Stadt Starnberg. Es wurden preislich gleich liegende Gebiete zusammengefasst.

Die Darstellung der Auswertung erfolgt mit der durchschnittlichen Grundstücksgröße und der durchschnittlichen Bonität.

Grundlage dieser Auswertung sind alle Verkäufe mit einer Grundstücksgröße > 1.500m² und einer Bonität > 30!

Forstwirtschaftliche Grundstücke (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021)

Abweichend von § 14 Abs. 4 ImmoWertV 2021 wird der Preis bei forstwirtschaftlichen Grundstücken (Waldverkäufe) „inklusive“ eines eventuellen Aufwuchs, ungeachtet der Art, Qualität und Alters ausgewiesen.

Aufgrund der geringen Datenmenge konnte der Bodenrichtwert nur landkreisweit beschlossen werden.

Land- (*) und Forstwirtschaftliche() Grundstücke – direkter Ortsrand (§ 3 Abs. 1 i.V.m. §§ 2,5,9 ImmoWertV 2021)**

(*) Landwirtschaftliche Grundstücke ohne Berücksichtigung der Bodenbonität

(**) Forstwirtschaftliche Grundstücke inkl. Bestand (jedoch ohne Berücksichtigung der Qualität des Bestandes (Art bzw. Alter, u.ä.)

Es wurden die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in direkter Ortsrandlage (direkt angrenzend an den Innenbereich gemäß § 34 BauGB) recherchiert und ausgewertet.

Aufgrund der geringen Datenmenge konnte der Bodenrichtwert nur landkreisweit beschlossen werden.

Der Markt für Agrarland in direkten Ortsrandlagen wird von einer Reihe unterschiedlicher Faktoren bestimmt, die allesamt gemeinsam haben, nicht nur von der Situation innerhalb der Landwirtschaft beeinflusst zu werden. Die Verkäufe in diesen Lagen haben sehr oft einen privat-spekulativen Charakter.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland, Rohbauland und Sonderbauflächen

Im Landkreis Starnberg besteht kein auswertbarer Grundstücksmarkt für Bauerwartungs- und Rohbauland sowie Sonderbauflächen, aus diesem Grund konnte kein Bodenrichtwert festgesetzt werden.

Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau (mind. 8 WE) stellt ein eigenes Marktsegment dar.

Dem Gutachterausschuss lagen nicht ausreichend viele Verkaufsfälle vor, um aus dem Datenmaterial einen Richtwert ableiten zu können.

Bodenrichtwerte für Bauland

Die ermittelten Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 5 Abs. 1, § 2 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Die Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Gebäude, sonstige bauliche Anlagen, Aufwuchs, o.ä. und beziehen sich somit nur auf den reinen Bodenwert. Sie werden außerdem grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte für Bauland sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche mit der angegebenen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ), sowie auf baureifes, erschließungsbeitragsfreies (erschlossenes) Land.

Unter baureifem Land versteht man Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und ausreichend erschlossen sind.

Die angegebene WGFZ stellt lediglich den Bezug zu dem angegebenen Richtwert her. Die baurechtliche Umsetzbarkeit ist ggf. über einschlägige Verfahren zu prüfen. In keinem Fall stellt die WGFZ innerhalb der BRW-Zone eine Baurechtsauskunft dar.

Hinweise zum Erschließungsbeitrag

Die Erschließungsbeiträge werden nach § 127 Abs.1 BauGB erhoben. Zu den Erschließungsanlagen zählen: Straßen, Wege, Plätze, Fußwege, Wohnwege, Parkflächen, Grünanlagen sofern sie zu den Verkehrsanlagen gehören oder zur Erschließung notwendig sind, sowie die Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 127 Abs. 2 BauGB). Nicht zu den Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB zählen insbesondere die Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie die Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser. Die Herstellung der Abwasser- und Wasserleitungen im öffentlichen Straßenraum werden von den Kommunen jedoch im Sinne der kommunalen Erschließung zur Erschließung gerechnet und berücksichtigt. Die Erschließung mit z. B. Elektrizität, Gas, Telekommunikation obliegt den besonderen Spartenträgern. Die Kosten hierfür können nur im Einzelfall bei einer Begutachtung ermittelt werden. Kosten nach dem KAG fließen nur dann ein, wenn die Kommunen im Rahmen der Beteiligung mitteilen, dass in absehbarer Zeit Kosten anfallen werden. Allerdings ist eine Berücksichtigung nur möglich, soweit die Kommunen die Kosten auch beziffern können.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, kleine individuelle Wohnanlagen mit i.d.R. max. zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss).

Insbesondere im ländlichen Raum beinhaltet die Art der Nutzung „Wohnen“ mitunter auch die dörfliche Siedlungsstruktur (MD) und im städtisch strukturierten Gebieten die gemischte Nutzung (MI), da sich hier keine signifikanten Wertunterschiede abzeichnen.

Im Einzelfall ist bei Bewertungen den tatsächlichen Gegebenheiten, sachverständig, durch Zu- und Abschläge Rechnung zu tragen.

Weicht die maximal zulässige wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von der in der Bodenrichtwertliste angegeben ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen. Für die Umrechnung der unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahlen werden weiterhin die in Anlehnung an die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München vom 31.12.1998 entwickelten Faktoren (siehe Seite 8) angewendet.

Anmerkung zu den Faktoren:

Aufgrund der Erkenntnisse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg wird es weiterhin für marktgerecht erachtet, auf diese Faktoren zurückzugreifen.

Für den ländlichen Raum des Landkreises wird bei der Auswertung der Verkäufe immer wieder festgestellt, dass für den Wert eines Grundstücks, die dem Bodenrichtwert zugrunde gelegte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) zum Teil eher eine untergeordnete Rolle spielt und nicht die Werthaltigkeit und Bedeutung wie in den städtischen Siedlungsgebieten aufweist.

Unabhängig davon, erfolgt die Umrechnung der Verkaufswerte für Wohnbauland für den gesamten Landkreis einheitlich mit den Umrechnungskoeffizienten, damit für den Landkreis die Vergleichbarkeit gegeben ist.

Erläuterung zur Geschossflächenzahl / wertrelevanten Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO).

Berechnung:
$$GFZ = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

Wird der Bodenrichtwert auf die bauliche Nutzung in Form des Verhältnisses von Geschossfläche zur Grundstücksfläche (GFZ) bezogen, sind gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021 auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ).

Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung bzw. der Bodenrichtwertermittlung werden somit durch den Gutachterausschuss – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1962, neugefasst 21.11.2017, zuletzt geändert 03.07.2023) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als „Vollgeschosse“ gelten = NVG), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet.

Wenn keine genehmigten Pläne für das auszuwertende Grundstück vorhanden sind, wird durch den Gutachterausschuss z.B. für die Geschossfläche im Dachgeschoss (NVG) je nach Art und Bauweise unter Berücksichtigung der realisierbaren Wohnfläche meist ein Berechnungsansatz von 0,5 bis 0,6 unterstellt.

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) i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO 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.“

Es ist zu beachten, dass die durch den Gutachterausschuss auf die Bodenrichtwerte bezogene wertrelevante GFZ:

- nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im aktuellen baurechtlichen Sinn ist!
- keine Information über die tatsächliche Bebaubarkeit des abgefragten Grundstücks ist!

WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Ein- bis Mehrfamilienhäuser (individueller Wohnungsbau mit kleinen ETW-Anlagen, max. 2 Vollgeschosse)

WGFZ	Faktor	WGFZ	Faktor	WGFZ	Faktor
0,20	0,485	0,47	0,569	0,74	0,762
0,21	0,485	0,48	0,575	0,75	0,771
0,22	0,486	0,49	0,581	0,76	0,779
0,23	0,487	0,50	0,587	0,77	0,787
0,24	0,488	0,51	0,593	0,78	0,796
0,25	0,489	0,52	0,599	0,79	0,805
0,26	0,491	0,53	0,605	0,80	0,814
0,27	0,493	0,54	0,612	0,81	0,822
0,28	0,495	0,55	0,619	0,82	0,831
0,29	0,497	0,56	0,626	0,83	0,840
0,30	0,500	0,57	0,633	0,84	0,849
0,31	0,503	0,58	0,640	0,85	0,858
0,32	0,506	0,59	0,647	0,86	0,867
0,33	0,509	0,60	0,654	0,87	0,876
0,34	0,512	0,61	0,661	0,88	0,885
0,35	0,515	0,62	0,668	0,89	0,895
0,36	0,519	0,63	0,675	0,90	0,905
0,37	0,523	0,64	0,682	0,91	0,914
0,38	0,527	0,65	0,690	0,92	0,923
0,39	0,531	0,66	0,698	0,93	0,932
0,40	0,535	0,67	0,706	0,94	0,942
0,41	0,539	0,68	0,714	0,95	0,952
0,42	0,544	0,69	0,722	0,96	0,961
0,43	0,549	0,70	0,730	0,97	0,970
0,44	0,554	0,71	0,738	0,98	0,980
0,45	0,559	0,72	0,746	0,99	0,990
0,46	0,564	0,73	0,754	1,00	1,000

Wichtige Hinweise:

Betreffend der Durchführung von WGFZ Umrechnungen weist der Gutachterausschuss auf nachfolgende Einschränkungen und Problembereiche hin:

Die Umrechnung bei großen WGFZ-Unterschieden bleibt – wie auch bisher – 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 Bbauungsmerkmale zu achten.

Die WGFZ-Umrechnung von GE bzw. SO-GE Grundstücken erfolgt linear!

Abkürzungsverzeichnis / Legende:

MI	Flächen in Mischgebieten (dient dem Wohnen, Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören)
W	Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
WB	Besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, in denen neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzung (z.B. Büros, Läden etc.) ermöglicht wird (i.d.R. Zentrumslage)
GE	Gewerbegebiet höherwertiges Gewerbe bzw. produzierendes Gewerbe
SO-GE	SO-Gewerbeflächen Grundstücke für Discounter, Getränkemarkte, Fast Food-Restaurants etc.
Freizeit (FGA)	Seeufergrundstücke mit oder ohne Hütten zur Freizeitnutzung, die auf dem freien Markt gehandelt werden (es ist davon auszugehen, dass die Möglichkeit einer legalen Umzäunung den Bodenrichtwert zum Stichtag geprägt hat)
Anlandungs-/ Wasserflächen (SG)	Anlandungs-/Wasserflächen die vom „Seebesitzer“ an Privatleute (Eigentümer der angrenzenden ggf. bebauten Grundstücke) verkauft werden
1.950	Bodenrichtwert in €/m ²
ebf	erschließungsbeitragsfrei
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
0,50	auf den Bodenrichtwert bezogene WGFZ
GFZ	Geschossflächenzahl
10.000	Ø Flächengröße in m ²
von - bis	Spannenwertangabe
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayGaV	Gutachterausschussverordnung
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
UrhG	Urheberrechtgesetz
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung