

## GFZ, Wertrelevanz beim Bodenwert / Wohnbauland, Landkreis Traunstein

### 1. Definition GFZ =Geschossflächenzahl

Die **Geschossflächenzahl** ( GFZ ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Bebauungsplan ist die **Geschossflächenzahl** ein festgesetzter Wert.

Beispiel: Bei einer GFZ von 0,6 und einer Grundstücksgröße von 650 qm und einem Haus mit Erdgeschoss und Obergeschoss, dürfen insgesamt  $650 \times 0,6 = 390$  qm Geschossfläche gebaut werden. Jede Etage darf also 195 qm nach den Außenmaßen haben.

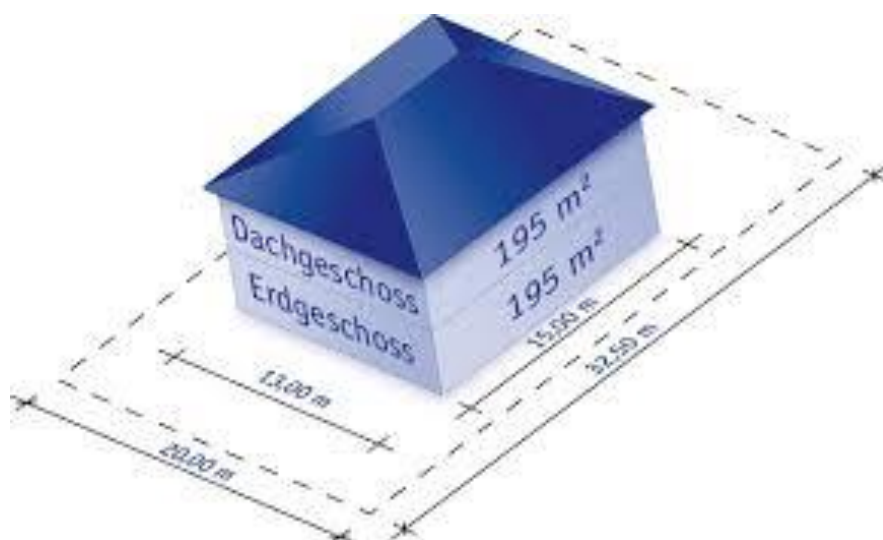


Foto aus dem Internet

### 2. Vorbemerkung zur Auswertung:

Dem Gutachterausschuss liegen nur dort GFZ-Daten vor, wo diese von der Gemeinde mitgeteilt wird und ein Bebauungsplan mit GFZ-Festsetzung vorliegt. Eine lückenlose Datenerhebung durch den Gutachterausschuss Traunstein findet aufgrund des damit verbundenen Aufwands nicht statt. Für die Große Kreisstadt Traunstein liegen keine GFZ Daten vor. In der Stadt Traunstein gibt es wenige Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Gebäuden richtet sich oft nach der Umgebungsbebauung.

*Signifikant wichtig erscheint nach einer aktuellen Datenauswertung speziell für Traunstein die Größe der Grundstücke für die Preisbildung zu sein. Sobald ein Grundstück 1200 qm und mehr hat, ist es tiefgaragentauglich, was für die Weiterentwicklung des Grundstücks Richtung Wohnanlage mit ausreichend Stellplätzen wichtig ist.*

Vorliegende Auswertung ist eine Kurzauswertung von 15 Zufallsfunden mit erhöhter GFZ. Es handelt sich um eine Momentaufnahme ohne Vollständigkeitsanspruch. Die Auswertung wird erstellt, weil nach der GFZ bzw. der GFZ-Relevanz für die Preisbildung immer wieder gefragt wird.

### **3. Wohnbauland ländliche Lagen, individueller Wohnungsbau**

Der Käufer nimmt beim Kauf nicht die mögliche GFZ in den Fokus. Den typischen Grundstückskäufer interessiert: sonnige Lage, schöne Aussicht, ruhige Lage, Anbindung an die Arbeitsstelle und an Infrastruktur wie Schulen, gediegene Nachbarschaft, kinderfreundliches Umfeld, Freizeitmöglichkeiten und natürlich die Erschwinglichkeit der Immobilie. Die GFZ ist in der Regel kein Kauf- bzw. kaufpreisentscheidender Faktor.

In ländlichen Kommunen findet sich in den Siedlungsgebieten oft eine GFZ von 0,3 bis 0,5, damit kommt der normale „Häuslebauer“ gut aus.

Und wenn es im Einzelfall bei der GFZ eng wird, stellt er im Baugenehmigungsverfahren – meist weit nachdem er schon gekauft hat – einen Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan oder beantragt eine Bebauungsplanänderung, die bei geringfügigen Änderungswünschen oder zum Zwecke der Unterbringung von Familienangehörigen oft genehmigt wird.

*Es darf etwa auf ähnliche Ergebnisse in den Immobilienmarktberichte von Berlin, Mainz, Karlsruhe oder Herrn Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücke, 2010, Seite 1297 verwiesen werden, die einen GFZ-Einfluss insoweit ebenfalls verneinen.*

### **4. Wohnbauland ländliche Lagen, Mehrfamilienhausbereich und einige DHH**

Auch im Mehrfamilienhausbereich lässt sich ein Einfluss der GFZ auf die Preisfindung für den Landkreis Traunstein nicht belegen.

Selbst in hochpreisigen Kommunen wie Traunstein, Chieming oder Übersee lässt sich eine GFZ-Abhängigkeit aufgrund der nachfolgenden Zufallsfunde nicht belegen.

Eine **stichprobenartige Auswertung von 15 Datensätzen zeigt folgendes Ergebnis:**

#### gesuchte Daten:

- Verkäufe 2010 bis Ende 2014
- Mehrfamilienhausgrundstücke, eventuell auch gemischte Bebauung,
- einige DHH Grundstücke mit höherer GFZ mit aufgenommen,
- Grundstücke mit einer zulässigen GFZ von über 0,5,
- nur Zufallsfunde, keine systematische Erfassung aller Daten,
- keine bis ins Detail recherchierten Daten,
- keine Verwandtengeschäfte,
- ungewöhnliche Fälle soweit erkennbar ausgeschieden

#### gefundene Daten:

15 Datensätze

GFZ von 0,52 bis 1,7,

**GFZ gemittelt 0,83,**

Wohngebiete und gemischte Lagen,

gefunden teils Doppelhausbebauung, teils Mehrfamilienhäuser,

Preise von 80.--€/qm bis 230.--€/qm,

gemittelter Preis 152.--€/qm/alle Erschließungszustände,

Daten/Fundorte/Kommunen: Bergen 1x, Grassau 1x, Siegsdorf 2x, Trostberg 1x, Emertsham 1x, Palling 1x, Seeon 1x, Traunreut 3 x, Trostberg 3x, Übersee 2x, Altenmarkt 1x, Schleching 1x

Die Preise wurden in Bezug gesetzt zum jeweilig räumlich und zeitlich aktuellen Richtwert.

Es wurde folgendes Verhältnis zum zugehörigen Richtwert **bei 15 Daten** festgestellt:  
101 %, 91 %, 94 %, 107 %, 120 %, 116 %, 99 %, 128 %, 100 %, 107 %, 100 %, 88 %, 111%,  
87 %, 90 %, **Gemittelter Wert von 102,6 %**.

*Datenschutz Hinweis: Die Reihung der %-Werte wurde geändert, um eine Zuordnung zu einzelnen Datensätze bzw. Orten auszuschließen.*

## 5. Resümee

Eine GFZ-Abhängigkeit der Kaufpreise für Wohnbauland ist nicht belegt.  
GFZ-Anpassungsfaktoren aus den Wertermittlungsrichtlinien, die von Herrn Kleiber für den bundeseigenen Geschosswohnungsbau/sozialen Wohnungsbau in den 1970iger Jahren entwickelt wurden, sind auf die Verhältnisse im Landkreis Traunstein nicht übertragbar.

Die Marktdaten mögen überraschen.

**Eine GFZ Abhängigkeit der Wohnbauland Preis ist nicht nachweisbar.**

*Kirschner, Gutachterausschuss TS*

*Auswertung des Gutachterausschusses Traunstein von 2013, geringfügig ergänzt 2014*