



**GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL)  
WERTRELEVANZ FÜR BODENWERT/  
WOHNBAULAND/GEMISCHTES BAULAND**

**2019**

**VERKÄUFE 2014 BIS 2019** STAND 2/2020

**Gutachterausschuss**

**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 0,5 und einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> und einem Haus mit Erdgeschoss und Obergeschoss, dürfen insgesamt  $600 \times 0,5 = 300 \text{ m}^2$  Geschossfläche gebaut werden. Erdgeschoss und Obergeschoss dürfen also 150 m<sup>2</sup> nach den Außenmaßen haben.

**2. 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 0,25 bis 0,5. Damit kommt der gängige Einfamilienhaus-Bauer im Regelfall gut zurecht.

Bei geringen Abweichungen bleibt die Möglichkeit eine Bebauungsplanänderung oder eine Befreiung vom Bebauungsplan zu beantragen, die bei geringen Änderungswünschen, etwas zum Zweck des Unterbringens von Familienangehörigen, oft genehmigt wird.

Eine Auswertung Ende 2019 von 34 Datensätzen/Wohnbauland/GFZ bis 0,5 hat ergeben, dass keine Wertrelevanz einer GFZ von 0,25 bis 0,5 erkennbar ist.

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

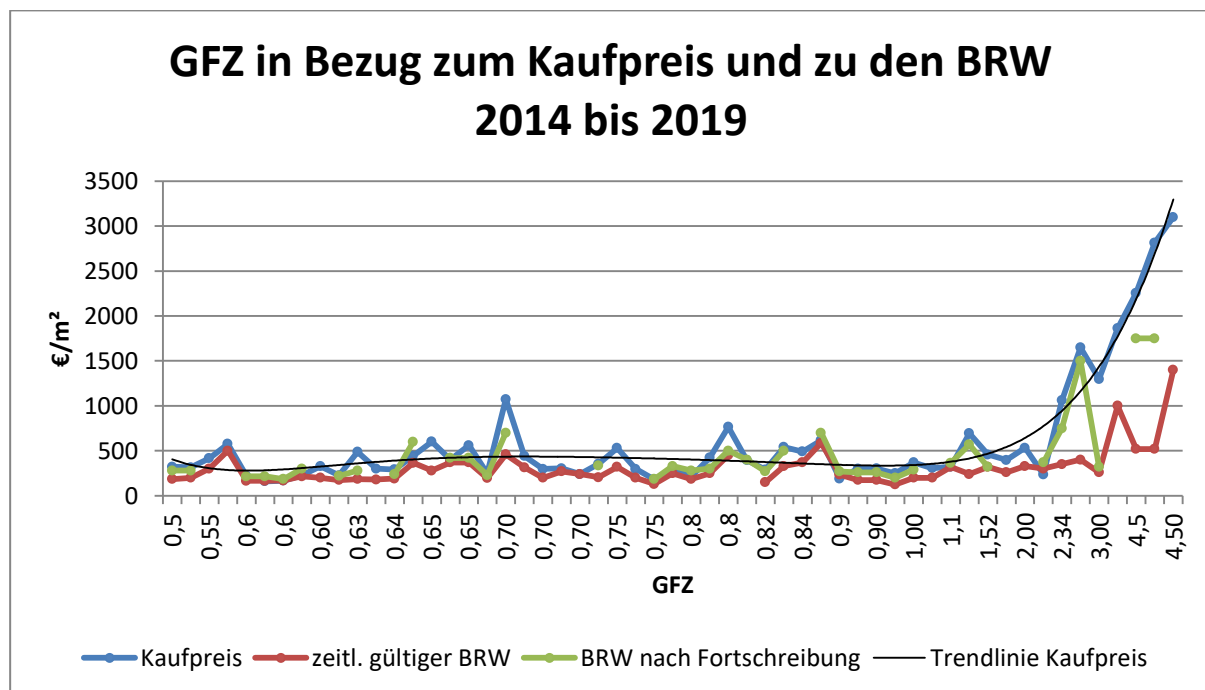
### 3. Wohnbauland, gemischtes Bauland, Mehrfamilienhausbereich, GFZ 0,5 und höher

Im Mehrfamilienhausbereich lässt sich ein Einfluss der GFZ auf die Preisfindung für den Landkreis in Einzelfällen erkennen.

Eine Auswertung von 55 Datensätzen/Wohnbauland/gemischtes Bauland/Kaufpreisen/GFZ über 0,5 hat einerseits gezeigt, dass in den allermeisten Fällen und insbesondere in ländlichen Bereichen des Landkreis Traunstein keine Wertrelevanz einer GFZ/höher als 0,5 im Sinne einer linearen Gesetzmäßigkeit festgestellt werden kann.

In Einzelfällen, vorrangig in innerstädtischen Lagen mit einer deutlich erhöhten GFZ von über 2,2 und mehr und weiteren Merkmalen, die die Realisierung von vielen Nutzeinheiten erlaubt (z. B. tiefgaragengeeignetes Grundstück), lässt sich eine Wertrelevanz der GFZ ablesen.

In den Fällen, in denen ein GFZ-bedingter Lagevorteil vorlag, war das oft für mehrere Grundstücken in diesem Quartieren in gleicher Weise der Fall. Das hat bei der Fortschreibung der Bodenrichtwerte zu einer marktgerechten Anhebung der Bodenrichtwerte geführt. Die GFZ-Relevanz spiegelt sich in diesen Quartieren bereits im erhöhten Bodenrichtwert, eine weitere Anpassung, z. B. durch Zuschläge, die man auf den Bodenrichtwert wegen der höheren GFZ setzen könnte, lässt sich im Regelfall nicht darstellen.



### 4. Resümee

Eine GFZ-Abhängigkeit der Preise im Bereich individueller Wohnungsbau, GFZ bis 0,5, ist nicht nachweisbar.

In stark nachgefragten Lagen, vorrangig in innenstädtischen Lagen, liegt eine Wertrelevanz einer hohen GFZ vor, die durch die Anpassung der Bodenrichtwerte jedoch abgedeckt wurde.

*Kirschner, Gutachterausschuss TS, 2/2020*

**Kontakt:**

Landratsamt Traunstein

Gutachterausschuss

Papst-Benedikt-XVI.-Platz

Tel.: +49 (0) 861 / 58 - 283

E-Mail: [gutachterausschuss@traunstein.bayern](mailto:gutachterausschuss@traunstein.bayern)

Geschäftszeichen: 4-GAA