

GFZ (Geschossflächenzahl)

Wertrelevanz beim Bodenwert / Wohnbauland, Landkreis Traunstein, Verkäufe 2015 bis Mitte 2017

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 m² und einem Haus mit Erdgeschoss und Obergeschoss, dürfen insgesamt $600 \times 0,5 = 300$ m² Geschossfläche gebaut werden. Jede Etage darf also 150 m² nach den Außenmaßen haben.

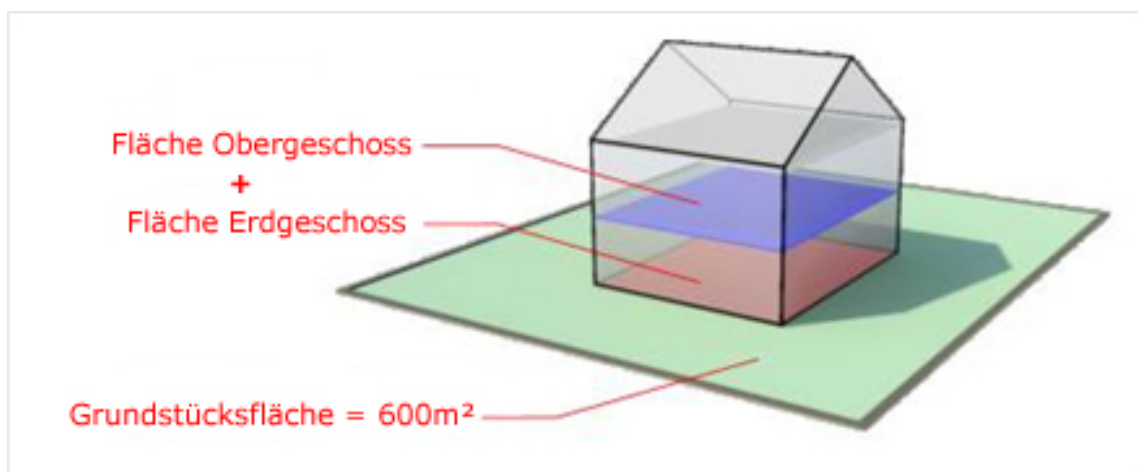


Bild aus dem Internet

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.

Selbst 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 Immobilienmarktberichten von Berlin, Mainz, Karlsruhe oder Herrn Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücke, 2010, Seite 1297 verwiesen werden, die einen GFZ-Einfluss insoweit ebenfalls verneinen.

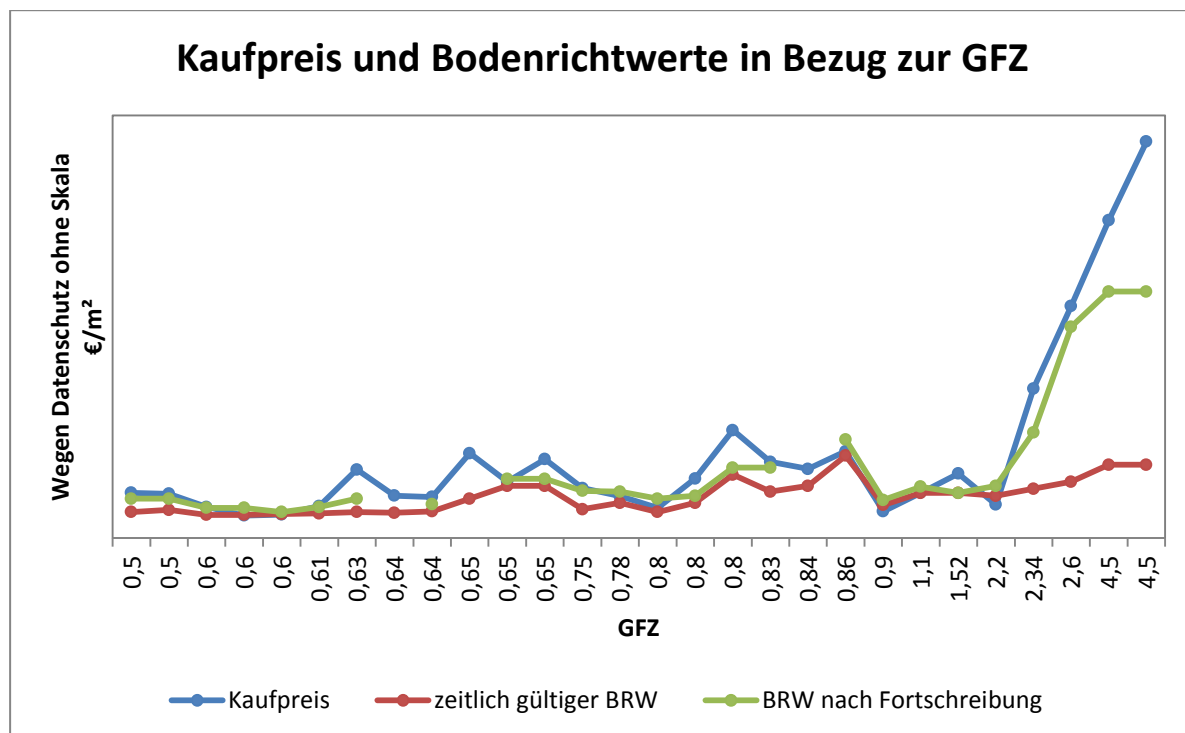
2. Wohnbauland, gemischtes Bauland, Mehrfamilienhausbereich, GFZ 0,5 und höher

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

Eine Auswertung von 28 Datensätzen/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 der Stadt Traunstein mit einer deutlich erhöhten GFZ von über 2,2 und mehr und weiteren Merkmalen, die die Realisierung von vielen Nutzeinheiten erlaubt (tiefgaragengeeignetes Grundstück) lässt sich eine Wertrelevanz der GFZ ablesen.

Letztlich ist die erkennbare Marktreaktion auf derartige Lagevorteile in der Regel für eine Vielzahl von Grundstücken in diesen Quartieren vorgelegen. Das hat bei der Fortschreibung der Bodenrichtwerte dann zu einer deutlichen Anhebung der Bodenrichtwerte geführt. Die GFZ-Relevanz spiegelt sich daher 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 daher nicht darstellen.



3. Resümee

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

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