

Bodenrichtwerte 31.12.1996

Vorwort

(alle Wertangaben in DM/m²)^A

1. Begriffsbestimmung

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im Wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (⇒ Bodenrichtwertzonen) ab.

Bodenrichtwerte berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Die Bodenrichtwertzonen sind im Bodenrichtwertatlas durch Begrenzungslinien gekennzeichnet.

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte aufgrund des § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 18 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) auf der Grundlage der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. Bis 1994 wurden die Bodenrichtwerte zum 31. Dezember jedes geraden Jahres – also alle 2 Jahre – ermittelt. Um die Aktualität zu erhöhen, ermittelt der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte seit 1995 jährlich zum 31. Dezember. Bodenrichtwerte wurden für den Westteil der Stadt erstmals zum 31.12.1964 und den Ostteil erstmals zum 31.12.1992 ermittelt.

2. Bauleitplanung

Von dem Abdruck der verbindlichen Bauleitplanung im Westteil Berlins nach den Ausweisungen des Baunutzungsplanes von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 bzw. nach den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne - soweit sie nach Art und Maß der baulichen Nutzung von den Ausweisungen des Baunutzungsplanes wesentlich abweichen - sieht der Gutachterausschuss auch in diesem Bodenrichtwertatlas ab.

Im Ostteil der Stadt liegen ohnehin keine übergeleiteten Bebauungspläne vor. Zur Festsetzung neuer Bebauungspläne ist es bisher nur vereinzelt gekommen. Art und Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung werden deshalb anhand der Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) vom Gutachterausschuss unverbindlich eingeschätzt. Verbindliche Auslegungen und Entscheidungen treffen aus-

^A *Anm. der Internetredaktion:* Alle Jahrgänge vor dem 01.01.2002 werden weiterhin in DM/m² angegeben

schließlich die für die Bauleitplanung zuständigen Behörden. Angaben über die im Einzelfall baurechtlich zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung als Grundlage einer Verkehrswertermittlung sind deshalb beim örtlich zuständigen Bezirksamt - Stadtplanungsamt - zu erfragen..

3. Entwicklungszustand der Grundstücke

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte grundsätzlich für baureifes Land. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Im innerstädtischen Bereich sind die Bodenrichtwerte überwiegend aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke mit Baulückeneigenschaft abgeleitet worden. Kaufpreisunterschiede, die sich dabei aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der realisierbaren baulichen Nutzung ergeben, sind bei der Bodenrichtwertermittlung durch Zurückführung auf ein einheitliches Maß berücksichtigt worden.

4. Bezug der Bodenrichtwerte zum Maß der baulichen Nutzung

Abweichend vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan, legt der Gutachterausschuss den Bodenrichtwerten eine typische tatsächliche Bebauungsdichte (Geschoßflächenzahl - GFZ) zugrunde. Damit trägt er der Situation auf dem Grundstücksmarkt Rechnung, dass die Kaufpreise in diesen Gebieten nach höheren Nutzungsmaßen als den nach der Bauleitplanung zulässigen bemessen worden sind. Bei der Ermittlung dieser GFZ hat der Gutachterausschuss die Genehmigungspraxis der Baugenehmigungsbehörden, die Örtlichkeit und entsprechendes Datenmaterial der Bauaufsichtsämter berücksichtigt.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden. Mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für die GFZ-Abhängigkeit kann der Nutzer für diese Bereiche den Bodenwert selbständig ermitteln.

Konnte der Gutachterausschuss einer bestimmten Bodenrichtwertzone keine ausgeprägte Nutzungsart zuordnen, wurde die gemischte Struktur durch Angabe zweier Bodenrichtwerte berücksichtigt.

Aus den Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung, die der Gutachterausschuss den Bodenrichtwerten zugrunde legt, kann kein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens hergeleitet werden.

5. Gebiete mit besonderen Rechtsverhältnissen

Soweit in bebauten Gebieten gebietstypische Rechtsverhältnisse bestehen (wie z.B. Erbbaurecht, ehemaliges Reichsheimstättenrecht, Nutzungsrechte), sind die Bodenrichtwerte ohne Berücksichtigung solcher Rechte ermittelt worden.

6. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Für die im Westteil gelegenen älteren Sanierungsgebiete (förmliche Festlegung 1972 bis 1985, 1. bis 8. Sanierungsverordnung) sind Bodenrichtwerte im Sinne von Endwerten (s. § 153 Abs. 4 BauGB) unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung und für die neueren Sanierungsgebiete - Ostteil und Tiergarten Beusselstraße - (förmliche Festlegung 1993, 1994 und 1995, 9. bis 11. Sanierungsverordnung) sind Bodenrichtwerte im Sinne von Anfangswerten (s. § 153 Abs. 1 BauGB), d.h. ohne Berücksichtigung der Aussicht auf die Sanierung, ermittelt worden.

Für förmlich festgelegte städtebauliche Entwicklungsbereiche sind Bodenrichtwerte im Sinne von Anfangswerten (s. § 153 Abs. 1 BauGB) für baureife Flächen ermittelt worden.

Auf die Darstellung von Bodenrichtwerten in kleinen Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereichen hat der Gutachterausschuss aus redaktionellen Gründen in den Zonen verzichtet, in denen die Wertverhältnisse mit den der umliegenden Bodenrichtwertzonen übereinstimmen.

7. Gewerbliche Bauflächen

Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen sind für die beiden Qualitätsstufen "Gewerbe/Dienstleistung - G" und "Gewerbe/Produktion - Gp" ermittelt worden.

Bei den Bodenrichtwerten für "Produktion" ist idealisierend unterstellt worden, dass in den jeweiligen Gebieten Genehmigungen für selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen werden.

Der Gutachterausschuss beobachtet, dass aufgrund der derzeit herrschenden Situation auf dem Büroflächenmarkt der Einfluss des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ) je nach Standort an Bedeutung verliert.

8. Marktfähiges Nichtbauland

Sogenanntes Nichtbauland (z.B. land- und forstwirtschaftliche Flächen oder Erholungsflächen) sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Auf diesem Teilmarkt hat im vergangenen Jahr nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Der Gutachterausschuss verzichtet deshalb auf die Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte.

In der nachfolgenden Übersicht werden Anhaltswerte für die unterschiedlichen Nutzungsarten aufgeführt:

<u>Nutzungsart</u>	<u>Wertniveau (DM/m²)</u>
Reines Agrarland	1,- bis 5,-
Begünstigtes Agrarland ¹⁾	15,- bis 25,-
Gärtnerische Produktionsflächen	25,- bis 50,-

Flächen für Erholungszwecke

- größere Gebiete 40,- bis 120,-
- Einzelparzellen 120,- bis 250,-

Flächen für Wassersportnutzung 250,- bis 550,-

1) "begünstigtes Agrarland" bietet sich wegen seiner Nähe zu Siedlungsgebieten, wegen seiner Lage und Funktion auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung an; eine Bauerwartung besteht in absehbarer Zeit aber noch nicht.

9. Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Wert des Bauerwartungslandes für den Wohnungsbau kann nach Einschätzung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses - je nach dem Grad der Bauerwartung und je nach Art und Maß der erwarteten baulichen Nutzung - zwischen 120,- DM/m² und 250,- DM/m² liegen.

Flächen, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), denen aber die Erschließung ganz oder teilweise fehlt und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind, werden als Rohbauland bezeichnet. Der Wert von Rohbauland für den Wohnungsbau liegt nach Einschätzung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses je nach dem Erschließungs- und Neuordnungsaufwand zwischen 180,- DM/m² und 450,- DM/m². In innerstädtischen Gebieten kann in Abhängigkeit vom Wert baureifer Baugrundstücke die Wertigkeit von Rohbauland erheblich über dieser Spanne liegen.

10. Kleingartenanlagen

Für Kleingartenanlagen werden Bodenrichtwerte nicht ermittelt, weil der Bodenwert der Kleingartenanlagen von verschiedenen Einzelfaktoren tatsächlicher und rechtlicher Art abhängig und im Einzelfall zu ermitteln ist. Dabei sind besondere Nutzungs- und Vertragsverhältnisse zu berücksichtigen.

11. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Der Gutachterausschuss ist ein von Gesetzes wegen bestelltes Kollegialgremium; zu Gutachtern können nur Personen mit besonderer Sachkunde bestellt werden, die in der Wertermittlung erfahren sind. Die Gutachter werden nach bestem Wissen und Gewissen tätig. Sie sind bei ihrer Tätigkeit unabhängig und an Weisungen nicht gebunden.

Die Bodenrichtwerte sind themenbezogen beraten worden und zwar nach folgenden Teilmärkten:

- Individueller Wohnungsbau in offener Bauweise,
- Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise, kern- und mischgebietstypische Nutzungen,

- Gewerbe- und Industriegebiete,
- Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche,

Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr wahrgenommen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Der Vorsitzende

Ribbert

Rechtsquellen:

§ 196 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. S. 2076) in Verbindung mit § 18 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 22. September 1989 (GVBl. 1989 S. 1738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140).

Abschluss der Beratungen:26.03.1997

**Herausgeber: Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - V -
- Vermessungswesen - - 1997 -**

© 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin