

# Bodenrichtwerte 01.01.2002

## Vorwort

### **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 § 19 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. Mit Inkrafttreten der neuen DVO BauGB am 15. November 1998 werden die Bodenrichtwerte jährlich zum 01. Januar ermittelt. 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 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 vom Gutachterausschuss unverbindlich unterstellt. Verbindliche Auslegungen und Entscheidungen treffen ausschließlich 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 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 Umrechnung mit Hilfe der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten<sup>A</sup> auf ein einheitliches Maß berücksichtigt worden. Bei Kaufpreisen für Baugrundstücke mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) unter 0,8 hat der Gutachterausschuss keine Umrechnung vorgenommen.

### **4. Bezug der Bodenrichtwerte zum Maß der baulichen Nutzung**

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde. Er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan ab.

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 zugrundelegt, kann kein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens hergeleitet werden.

### **5. Gebiete mit besonderen Rechtsverhältnissen**

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

---

<sup>A</sup> *Anm.der Internetredaktion:* Die Umrechnungskoeffizienten sind separat in GAA Online abrufbar.

## **6. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen**

Für die im Westteil Berlins gelegenen förmlich festgelegten Sanierungsgebiete sind Bodenrichtwerte entweder für die Zustandsmerkmale auf der Grundlage der Gebietsstruktur, die sich ergeben würden, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt wäre (der gebietsbezogene Bodenrichtwert ist hier mit dem Zusatz A gekennzeichnet), oder auf der Grundlage der Gebietsstruktur, die sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes zum Stichtag der Bodenrichtwertermittlung ergibt (dieser gebietsbezogene Bodenrichtwert ist mit dem Textzusatz N gekennzeichnet), ermittelt worden (§19 Abs. 4 DVO-BauGB).

Für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete im Ostteil der Stadt sowie städtebauliche Entwicklungsbereiche sind Bodenrichtwerte für die Zustandsmerkmale auf der Grundlage der Gebietsstruktur, die sich ergeben würde, wenn eine Sanierung oder Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt wäre, ermittelt worden, wenn es sich um baureife Flächen handelte.

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**

Die zu beobachtende Standortverknüpfung von Produktionsstätten mit handels- oder dienstleistungsorientierten Betrieben führt in einer neuen Weise zu gewerblich gemischt genutzten Grundstücken, deren Schwerpunkte sich wiederum in kurzen Zeiträumen verändern.

Der Gutachterausschuss verzichtet auf die Unterscheidung von G und G<sub>p</sub> zugunsten einer einheitlichen Bezeichnung "G" für Gewerbestandorte. Nur in förmlich festgelegten Sanierungs- oder Entwicklungsbereichen wird bei Anfangswerten die bisherige Unterscheidungen beibehalten, da sich diese auf zurückliegende Qualitätsstichtage beziehen.

Die meisten Standorte weisen eine lagetypische Nutzungsstruktur auf. Einige Bodenrichtwertzonen lassen aber deutliche Zeichen eines Strukturwandels erkennen, ohne dass abzusehen ist, welche Entwicklung sich nachhaltig durchsetzen wird. Der Gutachterausschuss berücksichtigt diese besondere Situation durch die Ausweisung eines Doppelwertes. Dieser Doppelwert steht für zwei nebeneinander existierende, räumlich aber eher zufällig verteilte Gewerbestrukturen innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Hierbei sind folgende Darstellungen möglich:

$$\frac{120}{G} \mid \frac{230}{G}$$
$$\frac{310}{G_{1,5}} \mid \frac{120}{G}$$

Zur Erläuterung können folgende Einstufungen dienen:

unter 120 €/m<sup>2</sup>                      einfache bis durchschnittliche Lagen z.B. für produktionsnahe Betriebe (u.a. auch großflächige störende Betriebe)

bis 230 €/m <sup>2</sup>	einfache bis durchschnittliche Lagen für Gewerbenutzungen, z.B. Kleinge- werbe mit geringerem Störungspotential, Handelsnutzungen, i.d.R. GFZ- unabhängig
über 230 €/m <sup>2</sup>	durchschnittliche bis überdurchschnittliche Lagen insb. für Dienstleistungs- bzw. Büronutzung, Handelsnutzung, je nach stadträumlicher Lage GFZ- abhängig

### **8. Marktfähiges Nichtbauland**

Sogenanntes Nichtbauland (z.B. Erholungsflächen) sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Hierunter fallen auch Flächen, die für Freizeit- und Erholungsnutzungen bebaubar sind. Auf diesem Teilmarkt hat im vergangenen Jahr nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Der Gutachterausschuss verzichtet deshalb auf die Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte. Flächen mit der Nutzungsart 'reines Agrarland' werden in Berlin nicht gehandelt. Es muss unterstellt werden, dass derartige Flächen – wenn sie auf den Markt kommen - mindestens als begünstigtes Agrarland gehandelt werden. Für Wertbeurteilungen, bei denen ausschließlich der innerlandwirtschaftliche Wert maßgeblich ist, verweist der Gutachterausschuss auf die Preisverhältnisse im engeren Verflechtungsraum des Landes Brandenburg.

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

<u>Nutzungsart</u>	<u>Wertniveau (€/m<sup>2</sup>)</u>
Begünstigtes Agrarland <sup>1)</sup>	2,- bis 15,-
Flächen für den Erwerbsgartenbau	10,- bis 20,-
Flächen für Erholungszwecke	
- größere Gebiete <sup>2)</sup>	20,- bis 50,-
- Einzelparzellen	40,- bis 150,-
- mit Wassersportnutzung	150,- bis 250,-

<sup>1)</sup> unter begünstigtem Agrarland werden hier Flächen verstanden, die sich wegen ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten, wegen ihrer Lage und Funktion auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung anbieten; eine Bauerwartung besteht in absehbarer Zeit aber noch nicht.

<sup>2)</sup> diese Werte sind nicht auf öffentliches Grün anwendbar.

### **9. Bauerwartungsland und Rohbauland**

Der Wert des Bauerwartungslandes ist insbesondere vom Grad der Bauerwartung und der Lage abhängig. Für Flächen mit geringer Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss eine Spanne von 10% bis 30% vom Wert des baureifen Landes. Für Flächen mit hoher Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss einen Wertanteil von bis zu 70% des baureifen Landes.

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 liegt nach Einschätzung des Gutachterausschusses in Abhängigkeit des Erschließungs- und Neuordnungsaufwandes, der Vorhaltezeit und der Lage zwischen 70% bis 85% vom Wert des baureifen Grundstücks.

## **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. Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke**

Nach dem Jahressteuergesetz (JSTG) 1997 (BGBl. I S 2049) sind Bodenrichtwerte zu ermitteln, die der Bedarfsbewertung für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie der Grunderwerbssteuer dienen.

Der Gutachterausschuss kommt dieser Verpflichtung nach, indem er Bodenrichtwertindizes für den Ost- und Westteil Berlins, bezogen auf die einzelnen Teilmärkte, ermittelt. Damit können für die Ermittlung der Grundbesitzwerte die Bodenrichtwerte auf die Wertverhältnisse 01.01.1996 umgerechnet werden.

Diese Bodenrichtwertindizes dienen ausschließlich steuerlichen Zwecken. Aus diesem Grund sieht der Gutachterausschuss von einem Abdruck der Bodenrichtwertindizes im Bodenrichtwertatlas ab. Die Bodenrichtwertindizes werden mit ergänzenden Erläuterungen im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht.

Bei steuerlichen Bewertungen von Wohnbauland im Bereich einer GFZ von 0,4 bis 0,7 bestehen keine Bedenken, den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Bodenwert vereinfachend durch Anwendung der Umrechnungskoeffizienten der Anlage 23 der Wertermittlungs-Richtlinien 1991 - WertR 91 zu berücksichtigen.

## **12. 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 und die Wertangaben der Textziffern 8 und 9 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,
- Marktfähiges Nichtbauland, Bauerwartungs- und Rohbauland.

Weitere Informationen bietet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin im Internet unter der Adresse **-www.Gutachterausschuss-Berlin.de** -an. Aktuelle Informationen zum Bodenrichtwertatlas können dort unter dem Menüpunkt GAA Aktuell abgerufen werden. Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wahrgenommen.

### **13. Gewährleistung und Vervielfältigungsvorbehalt**

Der Gutachterausschuss hat seine Ermittlungen und Einschätzungen nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, der Baugenehmigungsbehörde oder sonstigen Dritten können aus den Eintragungen im Bodenrichtwertatlas nicht hergeleitet werden.

Dieser Bodenrichtwertatlas ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.<sup>B</sup>

## **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin**

### **Der Vorsitzende**

Prof. Dipl.-Ing. Dietrich Ribbert

Rechtsquellen:

§ 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) in Verbindung mit § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331)

Abschluss der Beratungen:19.02.2002

---

<sup>B</sup> *Anm.der Internetredaktion:* Seit 01.10.2013 gelten neue Nutzungsbestimmungen, die unter GAA Online abrufbar sind.

**Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abteilung III -  
- Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung - - 2002 -**

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