

Bodenrichtwerte 01.01.2014

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.

Hierzu zählen auch herausgehobene Bereiche an Straßenzügen oder Plätzen.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb von Bodenrichtwertzonen, deren Nutzungsarten von den typischen Verhältnissen des Gebietes abweichen und in denen zum Teil weitaus höhere Kaufpreise erzielt werden (z.B. hochwertige Eigentumsmaßnahmen oder Townhouse-Projekte in Bodenrichtwertzonen des Geschosswohnungsbaus), wurden i.d.R. keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt.

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.

Bodenrichtwertzonen werden im Bodenrichtwertatlas durch Begrenzungslinien gekennzeichnet. Diese Linien sind nicht grundstücksscharf. Konnte der Gutachterausschuss einer bestimmten Bodenrichtwertzone keine ausgeprägte Nutzungsart zuordnen, wurde die gemischte Struktur durch Angabe zweier Bodenrichtwerte berücksichtigt.

Straßenzüge, wie z.B. die Friedrichstraße, bei denen Bodenrichtwerte nur für Grundstücke mit direkter Straßenlage gelten (Straßenwerte), werden symbolhaft als Band dargestellt. Plätze, wie z.B. der Gendarmenmarkt, bei denen Bodenrichtwerte nur für Grundstücke mit direkter Platzlage gelten, werden symbolhaft als Kreisfläche dargestellt. Ein Rückschluss aus Breite bzw. Durchmesser der Symbole auf eine allgemein zu unterstellende Grundstückstiefe ist fachlich unzulässig. Ob ein Anliegergrundstück ganz oder teilweise einem Straßen- oder Platzwert zuzuordnen ist, bleibt einer Einzelbewertung nach § 194 BauGB (Verkehrswert) vorbehalten.

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte aufgrund des § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) auf der Datenbasis der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. Aus Gründen der Aktualität

ermittelt der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte jährlich zum 01. Januar. Bodenrichtwerte wurden für den Westteil der Stadt erstmals zum 31.12.1964 und den Ostteil erstmals zum 31.12.1992 ermittelt.

2. Bauleitplanung

Auf den Abdruck der verbindlichen Bauleitplanung nach Art und Maß der baulichen Nutzung muss weiterhin verzichtet werden, da in Berlin noch kein entsprechendes globales Informationssystem vorliegt.

Art und Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung werden deshalb vom Gutachterausschuss unverbindlich unterstellt. Verbindliche Aussagen und Entscheidungen treffen die für die Bauleitplanung zuständigen Behörden, das sind die örtlich zuständigen Bezirksämter oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

3. Entwicklungszustand der Grundstücke

Nach der ab 01.07.2009 geltenden Fassung des § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte flächendeckend für alle Grundstücksarten unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln. Der Gutachterausschuss ist damit verpflichtet neben Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland (Baureifes Land) auch Bodenrichtwerte für Rohbauland, Bauerwartungsland sowie für Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu ermitteln.

Die Bodenrichtwerte der Entwicklungsstufen Rohbauland, Bauerwartungsland sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind unter den Nr. 8 und 9 dieses Vorwortes i.V.m. der grafischen Darstellung im Bodenrichtwertatlas dargestellt.

Die Bodenrichtwerte für Bauland beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Der Gutachterausschuss hatte anhand von Kauffällen festgestellt, dass sich die Erschließungsbeitragspflicht in den Kaufpreisen nicht niederschlägt. Es gibt keine Hinweise darauf, dass sich dieses Marktverhalten zwischenzeitlich geändert hat. 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 auf ein einheitliches Maß berücksichtigt worden. In den GFZ-Stufen 0,2 bis 0,7 hat der Gutachterausschuss keine Umrechnung der Kaufpreise 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

von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab. In Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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 den GFZ-Einfluss kann der Nutzer Bodenwerte mit abweichender GFZ selbst aus Bodenrichtwerten ermitteln. Für die Umrechnung sind die im Jahr 2004 veröffentlichten GFZ-Umrechnungskoeffizienten zu verwenden (siehe www.gutachterausschuss-berlin.de Menüpunkt „Produkte“ > „Katalog“ > Produktgruppe „Daten zur Wertermittlung“ > Produktgruppe „GFZ-Umrechnungskoeffizienten“).

Bei derartigen Umrechnungen ist darauf zu achten, dass kein Wechsel zwischen unterschiedlichen Teilmärkten vollzogen werden darf. So ist z.B. eine Umrechnung eines ausgewiesenen Bodenrichtwertes für W 1,0 (Geschosswohnungsbau) für eine vorhandene Ein- und Zweifamilienhausnutzung W 0,4 fachlich unzulässig.

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

6. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen ermittelt der Gutachterausschuss i.d.R. nur Bodenrichtwerte für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land.

In Abhängigkeit von dem Verfahrensstand der städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme und im Hinblick auf die in diesen Bereichen geltenden besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB), insbesondere die Kaufpreislimitierung auf den maßnahmenunbeeinflussten Grundstückswert und die Ausgleichsbetragspflicht des Eigentümers, werden die Bodenrichtwerte so ermittelt,

- wie sie sich ergeben würden, wenn eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (maßnahmenunbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung des Grundstückszustands vor Beginn der Maßnahme – Zusatzbezeichnung „SU“ oder „EU“)

- wie sie sich unter Berücksichtigung schon erfolgter tatsächlicher und rechtlicher Neuordnung einer noch nicht abgeschlossenen städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme bis zum Stichtag der Bodenrichtwertermittlung ergeben haben (maßnahmenbeeinflusster Neuordnungs-Bodenrichtwert – Zusatzbezeichnung „N“)
- wie sie sich durch die abgeschlossene tatsächliche und rechtliche Neuordnung der städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme ergeben (maßnahmenbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung des Grundstückszustands nach Abschluss der Maßnahme – Zusatzbezeichnung „SB“ oder „EB“)

Diese Bodenrichtwerte entsprechen nicht unmittelbar den grundstücksbezogenen Anfangs- und Endwerten im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB, da sie u.a. die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke nicht berücksichtigen.

Soweit die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt wird, sind keine besonderen Bodenrichtwerte zu ermitteln, da die besonderen städtebaurechtlichen Vorschriften des BauGB hier nicht gelten. Diese Gebiete werden im Bodenrichtwertatlas nicht mehr als Sanierungsgebiete gekennzeichnet.

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 verwendet die einheitliche Bezeichnung "G" für Gewerbestandorte. Nur in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen werden bei Anfangswerten frühere Unterscheidungen nach „G“ und „Gp“ 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:

$$\frac{70}{G} \mid \frac{120}{G}$$
$$\frac{300}{G2,0} \mid \frac{90}{G}$$

Zur Erläuterung können folgende Orientierungsstufen dienen:

unter 90 €/m ²	einfache bis durchschnittliche Lagen i.d.R. für produktionsnahe Betriebe (u.a. auch großflächige störende Betriebe)
90 bis 130 €/m ²	einfache bis durchschnittliche Lagen für Gewerbenutzungen, z.B. Kleingewerbe mit geringerem Störungspotential
130 bis 230 €/m ²	einfache bis durchschnittliche Lagen für Handelsnutzungen i.d.R. GFZ- unabhängig

über 170 €/m² durchschnittliche bis überdurchschnittliche Lagen insbesondere für Dienstleistungs- bzw. Büronutzung, aber auch Handel, je nach stadträumlicher Lage GFZ-abhängig

8. Marktfähiges Nichtbauland

Nichtbauland sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Hierunter fallen neben land- und forstwirtschaftlichen Flächen auch sonstige Flächen, die u.a. auch für Freizeit- und Erholungsnutzungen zweckentsprechend bebaubar sind.

Der Gutachterausschuss hat auch für diesen Teilmarkt Bodenrichtwertzonen über das gesamte Stadtgebiet nach übergeordneten Nutzungsarten gebildet.

- Landwirtschaftliche Fläche (LW)
- Forstwirtschaftliche Fläche (F)
- Sonstige Fläche (SF)

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte mit einer Untergliederung nach der jeweiligen Nutzung und Qualität sowie in Ergänzung des allgemeinen Wertniveaus des jeweiligen Teilmarktes. Der Bodenrichtwert entspricht der überwiegenden Zahl der Grundstücke mit der durchschnittlichen Qualität der jeweiligen Nutzungsart.

- Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind Grundstücke, die nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage, ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen für absehbare Zeit nur zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden oder nutzbar sind (innerland- und innerforstwirtschaftlicher Grundstücksverkehr).

Auf dem Grundstücksteilmarkt für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen hat im vergangenen Jahr nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Daher hat der Gutachterausschuss Kaufpreise aus vergleichbaren Gebieten im Land Brandenburg aus der angrenzenden Umgebung Berlins herangezogen.

Zum Erwerbsgartenbau zählen Flächen im Freiland sowie unter Glas oder Kunststoff, auf denen Obst, Gemüse, Zierpflanzen, Baumschulerzeugnisse und Gartenbausämereien in Hauptnutzung gewerbsmäßig zum Verkauf angebaut werden.

Der Gutachterausschuss stellt im Folgenden die unter Berücksichtigung vergleichbarer Qualitäten ermittelten Bodenrichtwerte und zusätzlich die allgemeine Wertspanne dieser Nutzungen zur Orientierung dar:

Nutzungsart Bodenrichtwert [€/m²] Wertspanne [€/m²]

Landwirtschaftliche Flächen (LW)

- Ackerland (LW-A)	1,20	0,80 bis 1,40
- Grünland (LW-GR)	1,00	0,60 bis 1,20
- Erwerbsgartenbau (LW-EGA)	15	10 bis 20
Forstflächen (F) ^{*)}	0,30	0,20 bis 0,40

^{*)} Wertangabe ohne Bestand.

- Begünstigtes Agrarland

Es kann unterstellt werden, dass land- und forstwirtschaftliche Flächen, die in Berlin auf den Markt kommen, i.d.R. als „begünstigtes Agrarland“ gehandelt werden.

Bei „begünstigtem Agrarland“ handelt es sich um besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

<u>Nutzungsart</u>	<u>Bodenrichtwert [€/m²]</u>	<u>Wertspanne [€/m²]</u>
Begünstigtes Agrarland	10	5 bis 15

- Sonstige Flächen (SF)

Hierunter fallen alle Nichtbaugebietsflächen, die nicht den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zugeordnet sind, wie z.B. Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen (insbesondere Kleingartennutzungen, Wochenendnutzungen und Wassersportnutzungen), Friedhöfe, Sportflächen, Flughäfen, Parkanlagen u.a.

Auf den Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen können teilweise Baulichkeiten errichtet werden, die ausschließlich für den jeweiligen Nutzungszweck bestimmt sind. Es handelt sich aber nicht um planungsrechtliches, zum dauernden Wohnen bestimmtes Bauland.

Für Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz ist i.d.R. kein Markt vorhanden. Diese spezielle Nutzungsart muss planungsrechtlich durch einen festgesetzten Bebauungsplan zulässig sein und der Pachtzins (höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau) ist rechtlich geregelt.

In der nachfolgenden Übersicht werden die Bodenrichtwerte für die unterschiedlichen Nutzungen aufgeführt und zusätzlich die allgemeine Wertspanne dargestellt:

- **Gemeinbedarfsflächen (GB)**

Bodenrichtwertzonen werden in Berlin für größere Gemeinbedarfsflächen (über 3 ha) gebildet, soweit ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht auf Dauer ausschließt. Ansonsten sind sie (wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen usw.) Bestandteil von Bodenrichtwertzonen anderer Nutzungen. Der Bodenrichtwert für Gemeinbedarfsflächen orientiert sich überwiegend an einer theoretischen Wiederbeschaffung des Objektes in der jeweils bestehenden Lage. Der Gutachterausschuss hat bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes neben der qualitativen Lage der Gemeinbedarfsfläche auch die Wertigkeit der Umgebungsnutzungen entsprechend und sachverständig berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte sind der jeweiligen Bodenrichtwertzone direkt zugeordnet.

10. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Der Gutachterausschuss ist ein von Gesetzes wegen gebildetes, unabhängiges und selbstständiges Kollegialgremium. Seine Mitglieder haben besondere Sachkunde und sind in der Wertermittlung erfahren. Die Gutachter werden nach bestem Wissen und Gewissen tätig. Sie sind bei ihrer Tätigkeit an Weisungen nicht gebunden.

Die Bodenrichtwerte und die Wertangaben der Textziffern 8 und 9 sind themenbezogen beraten worden und zwar nach folgenden Teilmärkten:

- Gewerbe- und Industriegebiete
- Marktfähiges Nichtbauland, Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen
- Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise
- Kern- und mischgebietstypische Nutzungen
- Individueller Wohnungsbau in offener Bauweise
- Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

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 und Umwelt wahrgenommen.

11. Gewährleistung und Urheberrecht

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.

Für die Verwendung der Daten gelten die Nutzungsbestimmungen, die unter **www.Gutachterausschuss-Berlin.de** Menüpunkt „Produkte“ > Verlinkung „Bezugsbedingungen“ abzurufen sind. Der Quellenvermerk, der gemäß § 2 der o.g. Nutzungsbestimmungen für die Bodenrichtwerte zu verwenden ist, lautet: "**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin**"

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Der Vorsitzende

Dipl.-Ing. Reiner Rössler

Rechtsquellen:

§ 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist in Verbindung mit § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573)

Abschluss der Beratungen:18.02.2014

**Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
- Abteilung III - Geoinformation - 2014**

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