

Umrechnungskoeffizienten für die GFZ-Abhängigkeit

(GFZ-Umrechnungskoeffizienten 1992)

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 vom 15. Mai 1992 Seite 1458 ff.

Hinweis der Internetredaktion:

Diese GFZ Umrechnungskoeffizienten wurden für den Teilmarkt der Mietwohngrundstücken ermittelt und sind somit auch nur für diesen Teilmarkt anwendbar. Der Wert für GFZ 2,2 und Baustufe III/3 wurde nachträglich berichtigt.

Aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/GVBl. S. 1122), in Verbindung mit § 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 22. September 1989 (GVBl. S. 1738) werden nachstehend aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin abgeleitete, für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209/GVBl. 1989 S. 13) veröffentlicht.

Die zulässige Geschoßflächenzahl - GFZ - wird durch einen festgesetzten Bebauungsplan oder in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 und übergeleiteten förmlich festgestellten Fluchtlinien durch einen qualifizierten Bebauungsplan oder durch Anwendung des § 34 des Baugesetzbuchs bestimmt. Eine von der zulässigen Geschoßflächenzahl abweichende realisierbare Geschoßflächenzahl beeinflusst im Regelfall den Baulandwert in Gebieten der geschlossenen Bauweise. Für die Berücksichtigung dieses Einflusses bei der Grundstückswertermittlung sind mit mathematisch statistischen Analysen nach der Methode der multiplen linearen Regression aus Kaufpreisen der Jahre 1990/91 für Bauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise die nachstehenden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet worden.

Umrechnungskoeffizienten für den Einfluß der realisierbaren Geschoßflächenzahl auf den Wert von Bauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise (GFZ-Abhängigkeit)

Realisierbare GFZ	Umrechnungskoeffizienten	
	Gebiete der Baustufe III/3	Gebiete der Baustufe IV/3 und V/3
0,9	1,000	
1,0	1,073	0,753
1,1	1,146	0,778
1,2	1,219	0,803
1,3	1,292	0,827
1,4	1,365	0,852
1,5	1,438	0,877
1,6	1,510	0,901
1,7	1,583	0,926

1,8	1,657	0,951
1,9	1,729	0,975
2,0	1,802	1,000
2,1	1,876	1,025
2,2	(1,946) 1,948	1,049
2,3	2,021	1,074
2,4	2,095	1,099
2,5	2,167	1,123
2,6		1,148
2,7		1,173
2,8		1,197
2,9		1,222
3,0		1,247
3,1		1,271
3,2		1,296
3,3		1,321
3,4		1,345
3,5		1,370
3,6		1,395
3,7		1,419
3,8		1,444
3,9		1,469
4,0		1,493
4,1		1,518
4,2		1,543
4,3		1,567
4,4		1,592
4,5		1,617
4,6		1,641
4,7		1,666
4,8		1,691
4,9		1,715
5,0		1,740

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Herrn Lange (Tel. (030) 90139-5232).

© 2017, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin