

Richtwerte^A 31.12.1968

Vorwort

(alle Wertangaben in DM/m²)^B

Der Richtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Quadratmeter Grund und Boden. Er wird für bestimmte Gebiete, Ortsteile, Straßen oder Straßenabschnitte (sogenannte Richtwertzonen) einheitlich ermittelt, soweit im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Richtwert ist also auf typische Verhältnisse in der Richtwertzone abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Diese individuellen Wertkriterien, wie Lage zum Verkehr, zur Gegend, zur Himmelsrichtung, Form (Zuschnitt des Grundstücks), Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen, müssen bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden, wenn sie von den typischen Verhältnissen in der Richtwertzone abweichen.

Die Richtwerte werden zum Ende jedes zweiten Jahres durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ermittelt, der jeweils in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und drei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig wird.

Grundlage für die Ermittlung der Richtwerte ist die beim Senator für Bau- und Wohnungswesen - VbB – als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführte Kaufpreissammlung, in der die Veräußerungen von Grundstücken gegen Entgelt nachgewiesen sind. Bei der Auswertung der Kaufverträge werden die unterschiedlichen Merkmale der Grundstücke und die Vielfalt der Vertragsgestaltung berücksichtigt.

Die Kaufpreissammlung dient auch der Beobachtung des Grundstücksmarktes und gestattet Analysen der jeweiligen Marktsituation. Für die Richtwerte ist das insofern von Bedeutung, als dadurch festgestellt werden kann, ob und ggf. in welchem Umfange seit dem Ermittlungstichtag Änderungen in den Bodenpreisverhältnissen eingetreten sind.

Rechtsquelle:

Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.IS.341/GVBl.S.665) §§ 143 und 137.

Erste Verordnung zur Ausführung des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 21. Juli 1964 (GVBl. S.805), §§ 16, 16a und 7

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

^A *Anm.der Internetredaktion:* Das Bundesbaugesetz bezeichnete in der damaligen Fassung im § 143 (3) die durchschnittlichen Lagewerte des Grund und Bodens als Richtwerte (heutiger Begriff: Bodenrichtwerte)

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