

Bodenrichtwerte 31.12.1978

Erläuterungen

(alle Wertangaben in DM/m²)^A

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Er ist aufgrund der Kaufpreissammlung für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren Merkmalen tatsächlicher und rechtlicher Art weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen (Bodenrichtwertzonen). Der Bodenrichtwert ist also auf typische Verhältnisse in der Bodenrichtwertzone abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Abweichungen einzelner Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen können Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken. Das gilt insbesondere hinsichtlich der Verkehrs- bzw. Geschäftslage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

Die Bodenrichtwerte sind für baureifes Land, Rohbauland, Land mit Bauerwartung und marktfähiges Nichtbauland ermittelt. Für baureifes Land sind die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei angegeben. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Soweit in bebauten Gebieten gebietstypische Vertragsverhältnisse bestehen (wie z.B. Erbbaurecht, Reichsheimstättenrecht), sind die Bodenrichtwerte ohne Berücksichtigung solcher Rechte ermittelt. Soweit Bodenrichtwerte für Nichtbauland ermittelt worden sind (z.B. Dauerkleingärten oder andere private Erholungsflächen) gelten die angegebenen Bodenrichtwerte für Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind.

Zu den Merkmalen rechtlicher Art nach Absatz 1 gehört auch die Bauleitplanung. Diese ist in den Bodenrichtwertkarten nach den Ausweisungen des Baunutzungsplanes von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 bzw. nach den Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne - soweit sie nach Art oder Maß der baulichen Nutzung von den Ausweisungen des Baunutzungsplanes wesentlich abweichen - dargestellt.

Die Bodenrichtwerte 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.

Rechtsquelle:

Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl.IS.2256, 3617/ GVBl.S.2047), zuletzt geändert durch Gesetz vom 36. Dezember 1976 (BGBl.IS.3281/GVBl.S.2780) §§136 Abs. 2 und 143b Abs. 1.

Erste Verordnung zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 31. Oktober 1960 (GVBl. S.1094), zuletzt geändert durch Verordnung vom 4. Dezember 1974 (GVBl. S. 2785) §§7, 16 und 16a.

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

Redaktionsschluß 6. März 1979

Herausgegeben 1979
Der Senator für Bau- und Wohnungswesen V

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