

Bodenrichtwerte 31.12.1986

Vorwort

(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 (Bodenrichtwertzone). 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 Verkehrs- bzw. Geschäftslage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundener werterhöhender Rechte oder wertmindernder Belastungen.

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. Aus dieser Darstellung können verbindliche Aussagen über die Bauleitplanung nicht hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte sind für baureifes Land, Rohbauland, Land mit Bauerwartung und marktfähiges Nichtbauland ermittelt. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Im innerstädtischen Bereich sind die Bodenrichtwerte für gemischte Gebiete und allgemeine Wohngebiete der Baustufen IV/3 und V/3 überwiegend aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke mit Baulückeneigenschaft abgeleitet worden. Kaufpreisunterschiede, die sich dabei aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, ergeben, sind bei der Bodenrichtwertermittlung berücksichtigt. Im Bereich der offenen Bauweise sind für die Bodenrichtwertermittlung Verkäufe von Grundstücken unter 400m² Größe - soweit sie nicht gebietstypisch sind - und von ideellen Grundstücksanteilen unberücksichtigt geblieben. Soweit in bebauten Gebieten gebietstypische Vertragsverhältnisse bestehen (wie z.B. Erbbaurecht, Reichsheimstättenrecht), sind die Bodenrichtwerte ohne Berücksichtigung solcher Rechte ermittelt. Bodenrichtwerte für Nichtbauland (z.B. Dauerkleingärten oder andere private Erholungsflächen) gelten für Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin. Der Gutachterausschuß ist ein Kollegialgremium und besteht zur Zeit aus 40 Mitgliedern. Zu Gutachtern können nur Personen mit besonderer Sachkunde bestellt werden, die in der Wertermitt-

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

lung von Grundstücken erfahren sind. Die Gutachter werden nach bestem Wissen und Gewissen tätig. Sie sind bei ihrer Tätigkeit unabhängig und an Weisungen nicht gebunden.

Die Bodenrichtwerte werden auf Grund der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung zum Ende jedes zweiten Jahres ermittelt. Die Aufgaben der Geschäftsstelle sind dem Senator für Bau- und Wohnungswesen übertragen worden.

Zu den Beratungen der Bodenrichtwerte tritt der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin für die einzelnen Bezirke jeweils in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und vier ehrenamtlichen weiteren Gutachtern zusammen.

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin

Der Vorsitzende

Rechtsquellen:

§136 Abs.2 und §143b des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl.IS.2256, 3617/GVBl.S.2047, 1977 S.116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl.IS.265/GVBl.S.446).

§14 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 11. Juni 1981 (GVBl.S.645, 736), zuletzt geändert durch Verordnung vom 6. Oktober 1986 (GVBl.S.1630).

Redaktionsschluß 24. März 1987

Herausgeber: Der Senator für Bau- und Wohnungswesen V - 1987 -

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