

Bodenrichtwerte 31.12.1988

Vorwort

(alle Wertangaben in DM/m²)^A

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, der für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt wird, 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. Der Bodenrichtwert berücksichtigt im Gegensatz zum Verkehrswert nicht die Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale einzelner Grundstücke. Dies 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. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen.

In den Bodenrichtwertkarten ist die Bauleitplanung 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. Verbindliche Aussagen über die Bauleitplanung können aus dieser Darstellung nicht hergeleitet werden.

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. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke; 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 Baulückeneigenschaften 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 berücksichtigt. 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. land- und forstwirtschaftliche Flächen oder Erholungsflächen) gelten für Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Für Kleingartenanlagen sind - bis auf wenige Ausnahmen - die ermittelten Bodenrichtwerte nicht in die Bodenrichtwertkarten eingetragen worden, da die Wertigkeit der Kleingartenanlagen von verschiedenen Einzelfaktoren tatsächlicher und rechtlicher Art abhängig ist.

Eine Übersicht der Wertigkeiten von Kleingartenanlagen, auf die das Bundeskleingartengesetz anzuwenden ist, ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

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

	Landeseigene Grundstücke	Sonstige Grundstücke
Kein Bebauungsplan mit Festsetzung anderer Nutzung	Dauerkleingärten 60 - 80 DM/m ² je nach Lage	Beurteilung nach §34 oder §35 BauGB
Bebauungsplan setzt bauliche Nutzung fest	Wertigkeit- je nach Entwicklungszustand Rohbauland oder Bauland- entsprechend planungsrechtlich zulässiger Flächen der Umgebung. Freimachungskosten und die Verpflichtung, Ersatzland zur Verfügung zu stellen, sind zu berücksichtigen.	Wertigkeit- je nach Entwicklungszustand Rohbauland oder Baulandentsprechend planungsrechtlich zulässiger Flächen der Umgebung. Freimachungskosten sind zu berücksichtigen.
Bebauungsplan zur Sicherung der Dauerkleingärten im Verfahren	Dauerkleingärten 60 – 80 DM/m ² je nach Lage	Wertigkeit richtet sich nach dem Stand des Bebauungsplanverfahrens. Bodenrichtwerte können nicht angegeben werden; ggf. Einzelwertermittlung.
Bebauungsplan zur Sicherung der Dauerkleingärten planreif oder festgesetzt	Dauerkleingärten 60 – 80 DM/m ² je nach Lage	Dauerkleingärten 60 – 80 DM/m ² je nach Lage

Die Bodenrichtwerte werden aufgrund der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin zum Ende jedes zweiten Jahres ermittelt.

Der Gutachterausschuß ist ein Kollegialgremium; zu Gutachtern können nur Personen mit besonderer Sachkunde bestellt werden, die in der Wertermittlung erfahren sind. Die Gutachter werden nach bestem Wissen und Gewissen tätig. Sie sind bei ihrer Tätigkeit unabhängig und an Weisungen nicht gebunden. Zu den Beratungen der Bodenrichtwerte tritt der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin jeweils in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und vier ehrenamtlichen weiteren Gutachtern zusammen.

Die Aufgaben der Geschäftsstelle werden von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wahrgenommen.

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin

Der Vorsitzende

Rechtsquellen:

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

Nach §243 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/GVBl. 1988 S.1378) sind die §§136-144 des BBauG vorläufig weiter anzuwenden.

Redaktionsschluß 31.5.1989

Herausgeber: Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen V - 1989 -

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