

Bodenrichtwerte 31.12.1992

Vorwort

(alle Wertangaben in DM/m²)^A

Bodenrichtwerte (§196 Baugesetzbuch-BauGB) wurden zum 31.12.1992 erstmals für die gesamte Stadt Berlin vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ermittelt.

1. Begriffsbestimmung

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen .Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte werden aufgrund der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung (§195 BauGB) durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin zum Ende jedes zweiten Jahres -erstmalig zum 31.12.1964- ermittelt (§18 Abs. 3 DVO-BauGB).

2. Bauleitplanung

Von dem Abdruck der verbindlichen Bauleitplanung nach den Ausweisungen des Baunutzungsplanes von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 bzw. nach den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne -soweit sie nach Art und Maß der baulichen Nutzung von den Ausweisungen des Baunutzungsplanes wesentlich abweichen- sieht der Gutachterausschuß in diesem Bodenrichtwertatlas ab. Definitive Aussagen über die Bauleitplanung konnten auch aus der bisherigen Darstellung nicht hergeleitet werden.

Im Ostteil der Stadt liegen ohnehin keine übergeleiteten Bebauungspläne vor. Zur Festsetzung neuer Bebauungspläne ist es bisher nicht gekommen. Art und Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung können deshalb nur anhand der Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich (§34 BauGB) oder im Außenbereich (§35 BauGB) vom Gutachterausschuß unverbindlich eingeschätzt werden. Verbindliche Auslegungen und Entscheidungen treffen ausschließlich die für die Bauleitplanung zuständigen Behörden. Angaben über die im Einzelfall baurecht-

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

lich zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung als Grundlage einer Verkehrswertermittlung sind deshalb beim örtlich zuständigen Stadtplanungsamt zu erfragen.

Damit ergibt sich eine einheitliche Darstellung der Bodenrichtwerte und ihrer Bezugsmerkmale im Ost- und Westteil der Stadt. Darüber hinaus setzt der Gutachterausschuß die 1990 begonnene Verringerung der Dichte der Bodenrichtwerte (Generalisierung) in einem sachlich vertretbaren Rahmen fort.

3. Entwicklungszustand der Grundstücke

Der Gutachterausschuß ermittelt Bodenrichtwerte grundsätzlich für baureifes Land. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Im innerstädtischen Bereich sind die Bodenrichtwerte für gemischte Gebiete und allgemeine Wohngebiete (Baustufe 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 realisierbaren baulichen Nutzung ergeben, sind bei der Bodenrichtwertermittlung durch Zurückführung auf ein einheitliches Maß berücksichtigt worden.

4. Bezug der Bodenrichtwerte zum Maß der baulichen Nutzung

Wie bei den Bodenrichtwerten 1990 wurde in den Bodenrichtwerten zum 31.12.1992, abweichend von dem zulässigen Maß der Nutzung nach dem Baunutzungsplan, eine typische, tatsächliche Bebauungsdichte (Geschoßflächenzahl -GFZ) berücksichtigt. Damit trägt der Gutachterausschuß der Situation auf dem Grundstücksmarkt Rechnung, daß die Kaufpreise in diesen Gebieten nach höheren Nutzungsmaßen als den nach der Bauleitplanung zulässigen bemessen worden sind. Bei der Ermittlung dieser GFZ hat der Gutachterausschuß für den Westteil der Stadt bereits 1990 die Genehmigungspraxis der Baugenehmigungsbehörden, die Örtlichkeit und entsprechendes Datenmaterial der Bauaufsichtsämter berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte gelten für größere Bereiche. Für Teilbereiche (z.B. Bebauungspläne mit abweichenden Nutzungsmaßen) sind keine besonderen Bodenrichtwerte ermittelt worden. Mit Hilfe der Umrechnungstabellen für die GFZ-Abhängigkeit kann für diese Bereiche der Bodenwert selbstständig ermittelt werden.

Aus dieser Darstellungsweise, insbesondere der Angabe der GFZ, die dem jeweiligen Bodenrichtwert zugrunde liegt, ist kein Anspruch auf ein zu genehmigendes Maß der baulichen Ausnutzung (GFZ) herzuleiten. Die GFZ-Angabe ist im Ostteil der Stadt vielfach geschätzt bzw. aus vergleichbaren Gebieten im Westteil der Stadt abgeleitet worden; so z.B. für die Großsiedlungen im Ostteil der Stadt, für die die Grundstücksabgrenzungen noch ungeklärt sind. Demzufolge läßt sich dort auch keine eindeutige GFZ angeben.

Der Gutachterausschuß hat deshalb unterstellt, daß bei vorhandenen Wohnsiedlungen im Ostteil vergleichbare Bebauungsdichten gegeben sind wie bei den Großsiedlungen im Westteil der Stadt. Sollten in diesen Großsiedlungen "Baulücken" höher ausnutzbar sein, so ist der Bodenwert mit Hilfe der Umrechnungstabellen entsprechend umzurechnen.

5. Gebiete mit besonderen Rechtsverhältnissen

Soweit in bebauten Gebieten gebietstypische Vertragsverhältnisse bestehen (wie z.B. Erbbaurecht, Reichsheimstättenrecht, Nutzungsrechte), sind die Bodenrichtwerte ohne Berücksichtigung solcher Rechte ermittelt worden.

6. Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsgebiete

In den Entwicklungsgebieten -§165 BauGB- (einziges förmlich festgelegtes Entwicklungsgebiet am 31.12.1992: Wasserstadt Oberhavel) sind die Anfangswerte nach §§153 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauGB maßgebend, d. h. die baurechtliche Qualität, die das Gebiet vor Beginn der Entwicklungsmaßnahme hatte, wird zugrundegelegt. Bei diesen Anfangswerten sind Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Entwicklung durch die Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten, nicht zu berücksichtigen; Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Weiterentwicklung) sind zu berücksichtigen.

Bei der Bodenrichtwertermittlung wird lediglich die das Gebiet bisher prägende baurechtliche Qualität als Anfangsqualität zugrundegelegt. Die Verhältnisse einzelner Grundstücke können von dieser Situation erheblich abweichen. Z.B. führt im Falle der Entwicklungsmaßnahme Wasserstadt Oberhavel der Bodenrichtwert nur dann unmittelbar zum stichtagsgleichen Anfangswert, wenn im Einzelfall die unterstellte industrielle Nutzung der Anfangsqualität tatsächlich entspricht. Da sich alle Berliner Entwicklungsmaßnahmen noch in einem frühen Stadium befinden, konnten noch keine Kaufpreise, die die rechtliche und tatsächliche Neuordnung berücksichtigen, festgestellt werden. Der Gutachterausschuß verzichtet deshalb auf die Ermittlung korrespondierender Endwerte (§§153 Abs. 4 und 154 Abs. 2 BauGB).

Für die im Westteil Berlins förmlich festgelegten Sanierungsgebiete hat der Gutachterausschuß stichtagsgleiche Anfangs- und Neuordnungswerte ermittelt. Im Ostteil sind die vorgesehenen umfangreichen Sanierungsgebiete noch nicht förmlich festgestellt worden. In Kaufpreisen aus diesen Gebieten konnte der Gutachterausschuß noch keine signifikanten Einflüsse, die auf die Sanierung hindeuten, feststellen. Er verzichtete deshalb auf die Ermittlung von Anfangswerten.

7. Gewerbliche Bauflächen

Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen sind für die beiden Qualitätsstufen "Gewerbe/Dienstleistung-G" und "Gewerbe/Produktion-Gp" ermittelt worden.

Bei den Bodenrichtwerten für "Produktion" ist idealisierend unterstellt worden, daß in den jeweiligen Gebieten Genehmigungen für selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausgeschlossen werden; der Gutachterausschuß berücksichtigt ausschließlich "industrielle Produktion" als zulässige Nutzung und folgt damit den Intentionen des Senatsbeschlusses Nr. 2507/92 vom 10.11.1992 über die Sicherung entsprechender Gewerbeflächen. Eine davon abweichende Einschätzung gilt lediglich für das Gewerbegebiet im Bezirk Wedding an der Seiler- und Fennstraße.

Dieses Wertermittlungsmodell hat eine Neustrukturierung des Wertgefüges mit einer scharfen Abgrenzung gegenüber nicht-produktionsorientierter Nutzung zur Folge. Ein Vergleich mit den Bodenrichtwerten 1990 ist daher nur noch bedingt möglich.

8. Marktfähiges Nichtbauland

Sogenanntes Nichtbauland (z.B. land- und forstwirtschaftliche Flächen oder Erholungsflächen) sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Auf diesem Teilmarkt hat in den vergangenen zwei Jahren in Berlin nur geringer Umsatz stattgefunden. Der Gutachterausschuß verzichtet deshalb auf die Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte.

In der nachfolgenden Übersicht sind Anhaltswerte für die unterschiedlichen Nutzungsarten aufgeführt:

<u>Nutzungsart</u>	<u>Wertniveau (DM/m²)</u>
reines Agrarland	1,- bis 5,-
begünstigtes Agrarland ¹⁾	15,- bis 25,-
Gärtnerieiflächen (landwirtschaftlich gärtnerische Produktionsflächen)	25,- bis 50,-
Flächen für Erholungszwecke	40,- bis 120,-
Flächen für Wassersportnutzung	350,- bis 550,-

¹⁾ "begünstigtes Agrarland" bietet sich wegen seiner Nähe zu Siedlungsgebieten, wegen seiner Lage und Funktion auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung an; eine Bauerwartung besteht in absehbarer Zeit aber noch nicht.

9. Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Wert des Bauerwartungslandes für den Wohnungsbau kann nach Einschätzung des Gutachterausschusses -je nach dem Grad der Bauerwartung und je nach Art und Maß der erwarteten baulichen Nutzung- zwischen 50,- DM/m² und 350,- DM/m² liegen.

Flächen für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), denen aber die Erschließung ganz oder teilweise fehlt und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind, werden als Rohbauland bezeichnet. Der Wert von Rohbauland für den Wohnungsbau liegt je nach dem Erschließungs- und Neuordnungsaufwand zwischen 250,- DM/m² und 500,- DM/m².

Im Ostteil der Stadt drückt sich die rechtliche Unterscheidung in "Bauerwartungsland" und in "Rohbauland" vorrangig in der prognostizierten Vorhaltezeit bis zum Eintritt der Baureife aus.

10. Kleingartenanlagen

Für Kleingartenanlagen sind Bodenrichtwerte nicht in die Bodenrichtwertkarte eingetragen worden, weil der Bodenwert der Kleingartenanlagen von verschiedenen Einzelfaktoren tatsächlicher und rechtlicher Art abhängig und im Einzelfall zu ermitteln ist. Dabei sind besondere Nutzungs- und Vertragsverhältnisse zu berücksichtigen. Über die Wertigkeit von Nutzungsrechten an Wohnhäusern in Kleingartenanlagen wird keine Aussage getroffen.

Eine Übersicht über den jeweiligen möglichen rechtlichen Zustand (Qualitäten) einer Kleingartenanlage, auf die das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) anzuwenden ist, ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

baurechtliche Situation	baurechtliche Qualität bei einem Grundstück	
	im Eigentum Berlins	im Eigentum Privater
Kein Bebauungsplan	Dauerkleingärten nach §16 Abs. 2 BKleingG	Beurteilung nach §34 oder §35 BauGB
Bebauungsplan setzt bauliche Nutzung fest	Rohbauland; Freimachungskosten und die Verpflichtung, Ersatzland zur Verfügung zu stellen, bestimmen den Entwicklungsstand des Rohbaulandes	Rohbauland; Kündigungsfristen und Freimachungskosten bestimmen den Entwicklungsstand des Rohbaulandes
Bebauungsplan zur Sicherung der Dauerkleingärten im Festsetzungsverfahren	Dauerkleingärten nach §16 Abs. 2 BKleingG	Beurteilung der bisherigen Qualität, ggf. nach §§ 34 oder 35 BauGB; ggf. Entschädigungsansprüche wegen Verschlechterung der bisher zulässigen Nutzung
Bebauungsplan mit Dauerkleingärten dem Inhalt "Dauerkleingärten" planreif oder festgesetzt	Dauerkleingärten nach §1 Abs. 3 BKleingG	Dauerkleingärten nach §1 Abs. 3 BKleingG

11. Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin

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 fünf ehrenamtlichen weiteren Gutachtern zusammen.

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

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin

Der Vorsitzende

Rechtsquellen:

§196 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446) §18 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) (GVBl. 1989 S. 1738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.04.1993 (GVBl. 1993 S. 140) Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I. S. 210), zuletzt geändert durch Einigungsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885)

Redaktionsschluß 28.05.1993

Herausgeber: Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen V
- Vermessungswesen - - 1993 -

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