

Bodenrichtwerte 31.12.1994

Vorwort

(alle Wertangaben in DM/m²)^A

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 ermittelt (§18 Abs. 3 DVO-BauGB). Bodenrichtwerte wurden für den Westteil der Stadt erstmals zum 31.12.1964 und für die gesamte Stadt Berlin erstmals zum 31.12.1992 ermittelt.

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 auch in diesem Bodenrichtwertatlas ab.

Im Ostteil der Stadt liegen ohnehin keine übergeleiteten Bebauungspläne vor. Zur Festsetzung neuer Bebauungspläne ist es bisher kaum 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 baurechtlich zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung als Grundlage einer Verkehrswertermittlung sind deshalb beim örtlich zuständigen Stadtplanungsamt zu erfragen.

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

Damit ergibt sich eine einheitliche Darstellung der Bodenrichtwerte und ihrer Bezugsmerkmale im Ost- und Westteil der Stadt.

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 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 1992 wurde in den Bodenrichtwerten zum 31.12.1994, 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 typische Verhältnisse einzelner Gebiete mit gleicher Lage und Nutzungsqualität (Bodenrichtwertzone); die Bodenrichtwertzonen sind in der Bodenrichtwertkarte durch Begrenzungslinien gekennzeichnet.

Für kleinere Teilbereiche mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine besonderen Bodenrichtwerte ermittelt worden. Mit Hilfe der Umrechnungstabellen für die GFZ-Abhängigkeit kann für diese Bereiche der Bodenwert selbständig 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.

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 Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Für die im Westteil gelegenen älteren Sanierungsgebiete (förmliche Festlegung 1972 bis 1985, 1. bis 8. Sanierungsverordnung) sind Bodenrichtwerte im Sinne von Endwerten (s. §153 Abs. 4 BauGB) unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung und für die neueren Sanierungsgebiete-Ostteil und Tiergarten-Beusselstraße- (förmliche Festlegung 1993 und 1994, 9. und 10. Sanierungsverordnung) sind Bodenrichtwerte im Sinne von Anfangswerten (s. §153 Abs. 1 BauGB) ohne Berücksichtigung der Aussicht auf Sanierung ermittelt worden.

Für förmlich festgelegte städtebauliche Entwicklungsbereiche sind Bodenrichtwerte im Sinne von Anfangswerten (s. §153 Abs. 1 BauGB) für Flächen mit Baulandqualität ermittelt worden.

Für abweichende Entwicklungsstufen werden nach Einschätzung des Gutachterausschusses folgende Wertspannen mitgeteilt:

Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd in Berlin-Marzahn:

Bauerwartungsland¹⁾: Wertniveau= 150,- bis 200,- DM/m²

Entwicklungsbereich Johannisthal-Adlershof in Berlin-Treptow:

Bauerwartungsland²⁾: Wertniveau= 150,- bis 200,- DM/m²

- 1) Nach Einschätzung des Gutachterausschusses ging die Bauerwartung vor der förmlichen Festlegung in die Richtung "Wohnbauland mit einer baulichen Ausnutzung von GFZ 0,4".
- 2) Nach Einschätzung des Gutachterausschusses ging die Bauerwartung vor der förmlichen Festlegung in die Richtung "Gewerbebauland mit industrieller Nutzung".

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 Seller- und Fennstraße.

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 ein 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,-
gärtnerische Produktionsflächen	25,- bis 50,-
Flächen für Erholungszwecke	50,- bis 150,-
Flächen für Wassersportnutzung	300,- bis 600,-

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 150,- DM/m² und 300,- 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 200,- DM/m² und 500,- DM/m²

10. Kleingartenanlagen

Für Kleingartenanlagen werden Bodenrichtwerte nicht ermittelt, 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.

11. Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin

Der Gutachterausschuß ist ein von Gesetz wegen bestelltes 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.

Die Bodenrichtwerte sind themenbezogen beraten worden und zwar nach folgenden Teilmärkten:

- Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise,
- kern- und mischgebietstypische Nutzungen,
- individueller Wohnungsbau in offener Bauweise,

- Industrielle und dienstleistungsorientierte Gewerbenutzungen,
- Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Für jeden dieser Teilmärkte war ein besonderer Gutachterausschuß mit jeweils 10 Gutachtern eingesetzt.

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 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. S.3486) in Verbindung mit § 18 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 22. September 1989 (GVBl. 1989 S. 1738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140).

Abschluss der Beratungen:28.02.1995

Herausgeber: Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen V
- Vermessungswesen - - 1995 -

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