

# Bodenrichtwerte 01.01.2006

## Vorwort

(berichtigte Fassung)

### **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.

Bodenrichtwerte 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.

Die Bodenrichtwertzonen werden im Bodenrichtwertatlas durch Begrenzungslinien gekennzeichnet. Diese Linien sind nicht grundstücksscharf.

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte aufgrund des § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) auf der Datenbasis der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. Aus Gründen der Aktualität ermittelt der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte jährlich zum 01. Januar. Bodenrichtwerte wurden für den Westteil der Stadt erstmals zum 31.12.1964 und den Ostteil erstmals zum 31.12.1992 ermittelt.

### **2. Bauleitplanung**

Auf den Abdruck der verbindlichen Bauleitplanung nach Art und Maß der baulichen Nutzung muss weiterhin verzichtet werden, da in Berlin noch kein entsprechendes globales Informationssystem vorliegt.

Art und Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung werden deshalb vom Gutachterausschuss unverbindlich unterstellt. Verbindliche Aussagen und Entscheidungen treffen generell und in Einzelfällen die für die Bauleitplanung zuständigen Behörden, das sind die örtlich zuständigen Bezirksämter oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

### **3. Entwicklungszustand der Grundstücke**

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte grundsätzlich für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§4 Abs. 4 WertV). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie und baureife Grundstücke. Der Gutachterausschuss hat anhand aktueller Kauffälle festgestellt, dass sich die Erschließungsbeitragspflicht auch weiterhin in den Kaufpreisen nicht niederschlägt. 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 Umrechnung mit Hilfe der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten<sup>A</sup> auf ein einheitliches Maß berücksichtigt worden. Bei Bodenrichtwerten in den GFZ-Stufen 0,2 bis 0.7 hat der Gutachterausschuss keine Umrechnung der Kaufpreise vorgenommen.

Für die übrigen Entwicklungszustände gemäß § 4 WertV hat der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte ermittelt (s. Abschnitt 9).

### **4. Bezug der Bodenrichtwerte zum Maß der baulichen Nutzung**

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde. Er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab. In Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden. Mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ -Einfluss kann der Nutzer Bodenwerte mit abweichender GFZ selbst aus Bodenrichtwerten ermitteln.

Konnte der Gutachterausschuss einer bestimmten Bodenrichtwertzone keine ausgeprägte Nutzungsart zuordnen, wurde die gemischte Struktur durch Angabe zweier Bodenrichtwerte berücksichtigt.

Aus den Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung, die der Gutachterausschuss den Bodenrichtwerten zugrunde legt, kann kein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens hergeleitet werden.

---

<sup>A</sup> *Anm.der Internetredaktion:* Die Umrechnungskoeffizienten sind separat in GAA Online abrufbar.

## **5. Gebiete mit besonderen Rechtsverhältnissen**

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

## **6. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen**

Auch in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen ermittelt der Gutachterausschuss ausschließlich Bodenrichtwerte für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land.

In Abhängigkeit von dem Verfahrensstand der städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme und im Hinblick auf die in diesen Bereichen geltenden besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§152 – 156a BauGB), insbesondere die Kaufpreislimitierung auf den maßnahmeunbeeinflussten Grundstückswert und die Ausgleichsbetragspflicht des Eigentümers, werden die Bodenrichtwerte so ermittelt,

- wie sie sich ergeben würden, wenn eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangsqualität vor bzw. ohne die laufende städtebauliche Maßnahme – Zusatzbezeichnung "A")
- wie sie sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung in der städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme bis zu ihrem Abschluss bzw., soweit die Maßnahme noch nicht abgeschlossen ist, bis zum Stichtag der Bodenrichtwertermittlung ergeben (Neuordnungsqualität durch die städtebauliche Maßnahme – Zusatzbezeichnung "N").

Die "A"-und "N"-Bodenrichtwerte entsprechen nicht unmittelbar den grundstücksbezogenen Anfangs- und Endwerten im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB, da sie u.a. die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke nicht berücksichtigen.

Soweit die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt wird, sind keine besonderen "A"- bzw. "N"-Bodenrichtwerte zu ermitteln, da die besonderen städtebaurechtlichen Vorschriften des BauGB hier nicht gelten. Diese Gebiete werden im Bodenrichtwertatlas nicht mehr als Sanierungsgebiete gekennzeichnet.

Auf die Darstellung von Bodenrichtwerten in kleinen Sanierungsgebieten hat der Gutachterausschuss aus redaktionellen Gründen verzichtet, wenn die dortigen Wertverhältnisse mit denen der umliegenden Bodenrichtwertzonen übereinstimmen.

## **7. Gewerbliche Bauflächen**

Die zu beobachtende Standortverknüpfung von Produktionsstätten mit handels- oder dienstleistungsorientierten Betrieben führt in einer neuen Weise zu gewerblich gemischt genutzten Grundstücken, deren Schwerpunkte sich wiederum in kurzen Zeiträumen verändern.

Der Gutachterausschuss verzichtet auf die Unterscheidung von G und Gp zugunsten einer einheitlichen Bezeichnung "G" für Gewerbestandorte. Nur in förmlich festgelegten Sanierungs- oder Entwicklungsbereichen wird bei Anfangswerten die bisherige Unterscheidungen beibehalten, da sich diese auf zurückliegende Qualitätsstichtage beziehen.

Die meisten Standorte weisen eine lagetypische Nutzungsstruktur auf. Einige Bodenrichtwertzonen lassen aber deutliche Zeichen eines Strukturwandels erkennen, ohne dass abzusehen ist, welche Entwicklung sich nachhaltig durchsetzen wird. Der Gutachterausschuss berücksichtigt diese besondere Situation durch die Ausweisung eines Doppelwertes. Dieser Doppelwert steht für zwei nebeneinander existierende, räumlich aber eher zufällig verteilte Gewerbestrukturen innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Hierbei sind folgende Darstellungen möglich:

$$\frac{100 | 210}{G} \qquad \frac{310 | 100}{G1,5 | G}$$

Zur Erläuterung können folgende Orientierungsstufen dienen:

unter 100 €/m <sup>2</sup>	einfache bis durchschnittliche Lagen i.d.R. für produktionsnahe Betriebe (u.a. auch großflächige störende Betriebe)
bis 220 €/m <sup>2</sup>	einfache bis durchschnittliche Lagen für Gewerbenutzungen, z.B. Kleingewerbe mit geringerem Störungspotential, Handelsnutzungen, i.d.R. GFZ- unabhängig
über 220 €/m <sup>2</sup>	durchschnittliche bis überdurchschnittliche Lagen insb. für Dienstleistungs- bzw. Büronutzung, Handelsnutzung, je nach stadträumlicher Lage GFZ- abhängig

## **8. Marktfähiges Nichtbauland**

Sogenanntes Nichtbauland (z.B. Erholungsflächen) sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Hierunter fallen auch Flächen, die für Freizeit- und Erholungsnutzungen bebaubar sind. Auf diesem Grundstücksteilmarkt hat im vergangenen Jahr nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Der Gutachterausschuss verzichtet deshalb auf die Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte. Flächen mit der Nutzungsart 'reines Agrarland' werden in Berlin nicht veräußert. Es kann unterstellt werden, dass Landwirtschaftsflächen, die auf den Markt kommen, als „begünstigtes Agrarland“, das sind Flächen, die sich für außeragrарische Nutzungen eignen, die aber noch keine Bauerwartung haben, gehandelt werden. Für Wertbeurteilungen, bei denen ausschließlich der innerlandwirtschaftliche Wert maßgeblich ist, verweist der Gutachterausschuss auf die Preisverhältnisse im engeren Verflechtungsraum des Landes Brandenburg.

In der nachfolgenden Übersicht werden Anhaltswerte für unterschiedliche, nicht bauliche Nutzungen aufgeführt:

<u>Nutzungsart</u>	<u>Wertniveau (€/m<sup>2</sup>)</u>
Begünstigtes Agrarland <sup>1)</sup>	2,- bis 15,-
Erwerbsgartenbau	10,- bis 20,-
Freizeit- und Erholung	
- größere Gebiete <sup>2)</sup>	20,- bis 40,-
- Einzelparzellen	40,- bis 100,-
- in Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersportnutzung	100,- bis 200,-

<sup>1)</sup> unter begünstigtem Agrarland werden hier Flächen verstanden, die sich wegen ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten, wegen ihrer Lage und Funktion auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung anbieten; eine Bauerwartung besteht in absehbarer Zeit aber noch nicht.

<sup>2)</sup> diese Werte sind nicht auf öffentliches Grün anwendbar. Für Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz werden Bodenrichtwerte nicht ermittelt.

## **9. Bauerwartungsland und Rohbauland**

Der Wert des Bauerwartungslandes ist insbesondere vom Grad der Bauerwartung und der Lage abhängig. Für Flächen mit geringer Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss eine Spanne von 10% bis 30% vom Wert des baureifen Landes. Für Flächen mit hoher Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss einen Wertanteil von bis zu 70% des baureifen Landes.

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 hängt, ausgehend vom Wert des baureifen Grundstücks, u.a. von den ortsüblichen Kosten der Erschließung, dem Bodenordnungsaufwand, den Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Vorhaltezeit ab.

## **10. Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke**

Nach dem Jahressteuergesetz (JSTG) 1997 (BGBl. I S 2049) sind Bodenrichtwerte zu ermitteln, die der Bedarfsbewertung für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie der Grunderwerbsteuer dienen.

Der Gutachterausschuss kommt dieser Verpflichtung nach, indem er Bodenrichtwerte für den Ost- und Westteil Berlins, bezogen auf die einzelnen Teilmärkte, ermittelt. Damit können für die Ermittlung der Grundbesitzwerte die Bodenrichtwerte auf die Wertverhältnisse 01.01.1996 umgerechnet werden.

Diese Bodenrichtwertindizes dienen ausschließlich steuerlichen Zwecken. Aus diesem Grund sieht der Gutachterausschuss von einem Abdruck der Bodenrichtwertindizes im Bodenrichtwertatlas ab. Die Bodenrichtwertindizes werden mit ergänzenden Erläuterungen im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht.

Bei steuerlichen Bewertungen von Wohnbauland im Bereich einer GFZ von 0,4 bis 0,7 bestehen keine Bedenken, den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Bodenwert vereinfachend durch Anwendung der Umrechnungskoeffizienten der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2002 - WertR 2002 zu berücksichtigen.

## **11. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin**

Der Gutachterausschuss ist ein von Gesetzes wegen bestelltes unabhängiges und selbstständiges Kollegialgremium. Seine Mitglieder haben besondere Sachkunde und sind in der Wertermittlung erfahren. Die Gutachter werden nach bestem Wissen und Gewissen tätig. Sie sind bei ihrer Tätigkeit an Weisungen nicht gebunden.

Die Bodenrichtwerte und die Wertangaben der Textziffern 8 und 9 sind themenbezogen beraten worden und zwar nach folgenden Teilmärkten:

- Individueller Wohnungsbau in offener Bauweise,
- Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise, kern- und mischgebietstypische Nutzungen,
- Gewerbe- und Industriegebiete,
- Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche,
- Marktfähiges Nichtbauland, Bauerwartungs- und Rohbauland.

Weitere Informationen bietet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin im Internet unter der Adresse -**[www.Gutachterausschuss-Berlin.de](http://www.Gutachterausschuss-Berlin.de)** -an. Aktuelle Informationen zum Bodenrichtwertatlas können dort unter dem Menüpunkt GAA Aktuell abgerufen werden. Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wahrgenommen.

## **12. Gewährleistung und Urheberrecht**

Der Gutachterausschuss hat seine Ermittlungen und Einschätzungen nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, der Baugenehmigungsbehörde oder sonstigen Dritten können aus den Eintragungen im Bodenrichtwertatlas nicht hergeleitet werden.

Dieser Bodenrichtwertatlas ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.<sup>B</sup>

## **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin**

### **Der Vorsitzende**

Prof. Dipl.-Ing. Dietrich Ribbert

Rechtsquellen:

§ 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524)

Abschluss der Beratungen: 28.02.2006

**Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abteilung III -  
- Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung - - 2006 -**

© 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

---

<sup>B</sup> *Anm. der Internetredaktion:* Seit 01.10.2013 gelten neue Nutzungsbestimmungen, die unter GAA Online abrufbar sind.