

Bodenrichtwerte 31.12.1990

Vorwort

(alle Wertangaben in DM/m²)^A

1. Begriffsbestimmungen

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 den Bodenrichtwertzonen abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften 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.

Die Bodenrichtwerte werden aufgrund der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin zum Ende jedes zweiten Jahres -erstmalig zum 31.12.1964- ermittelt

2. Bauleitplanung

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 und Maß der baulichen Nutzung von den Ausweisungen des Baunutzungsplanes wesentlich abweichen dargestellt Verbindliche Aussagen über die Bauleitplanung können aus dieser Darstellung nicht hergeleitet werden.

Die Festsetzungen von Baulandreserve (R), besondere Zweckbestimmungen (Z) und Nichtbaugebieten des Baunutzungsplanes gelten als nicht übergeleitet im Sinne des Baugesetzbuches.

3. Entwicklungszustand der Grundstücke in den jeweiligen Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwerte sind für baureifes Land, Rohbauland und marktfähiges Nichtbauland ermittelt worden. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, 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 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 unter-

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

schiedlichen Maß der realisierbaren baulichen Nutzung ergeben, sind bei der Bodenrichtwertermittlung berücksichtigt.

4. Bezug der Bodenrichtwerte zum Maß der baulichen Nutzung

Die Darstellung der Bodenrichtwerte wurde gegenüber den vergangenen Jahren geändert. Abweichend von dem zulässigen Maß der Nutzung nach dem Baunutzungsplan ist im Bodenrichtwert zum 31.12.1990 die typische, tatsächliche Bebauungsdichte berücksichtigt. Damit hat der Gutachterausschuß der Situation auf dem Grundstücksmarkt Rechnung getragen, 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 die Genehmigungspraxis der Baugenehmigungsbehörden, die Örtlichkeit und entsprechendes Datenmaterial der Bauaufsichtsämter berücksichtigt. Als Folge dieses neuen Bezugssystems liegen die Bodenrichtwerte annähernd in der Größenordnung der tatsächlich gezahlten Kaufpreise. Die Bodenrichtwerte gelten für größere Bereiche. Für Teilbereiche (z.B. Bebauungspläne mit abweichenden Nutzungsmaßen) sind keine besonderen Bodenrichtwerte ermittelt worden. Mit Hilfe der Umrechnungstabelle für die GFZ-Abhängigkeit kann für diese Bereiche der Bodenwert selbstständig ermittelt werden.

Umrechnungskoeffizienten für den Einfluß der realisierbaren Geschosßflächenzahl (GFZ) auf den Wert von Bauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise (Baustufe IV/3 und V/3).

realisierbare GFZ	Umrechnungskoeffizient	realisierbare GFZ	Umrechnungskoeffizient
1,2	0,87	2,9	1,14
1,3	0,89	3,0	1,16
1,4	0,91	3,1	1,17
1,5	0,92	3,2	1,19
1,6	0,94	3,3	1,20
1,7	0,95	3,4	1,22
1,8	0,97	3,5	1,24
1,9	0,98	3,6	1,25
2,0	1,00	3,7	1,27
2,1	1,02	3,8	1,28
2,2	1,03	3,9	1,30
2,3	1,05	4,0	1,31
2,4	1,06	4,1	1,33
2,5	1,08	4,2	1,35
2,6	1,09	4,3	1,36
2,7	1,11	4,4	1,38
2,8	1,13	4,5	1,39

Jede Seite des Bodenrichtwertatlases enthält einen Hinweis auf die geänderte Darstellungsweise. Aus dieser neuen Darstellungsweise, insbesondere der Angabe der GFZ, die dem jeweiligen Bodenrichtwert zugrunde liegt, ist jedoch kein Anspruch auf ein zu genehmigendes Maß der baulichen Ausnutzung (GFZ) herzuleiten.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf die in Klammern unter dem Bodenrichtwert angegebene GFZ. In den Fällen, in denen der Lagewert dominiert, wird dies durch Unterstreichung des Bodenrichtwertes dargestellt und in allen anderen Fällen, insbesondere im Bereich der offenen Bauweise, bezieht sich der Bodenrichtwert auf die planungsrechtliche Art und das Maß der Nutzung.

5. Gebiete mit besonderen Rechtsverhältnissen

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

6. Flächen für marktfähiges Nichtbauland und mit Bauerwartung

Nichtbauland (z.B. land- und forstwirtschaftliche Flächen oder Erholungsflächen) sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Für marktfähiges Nichtbauland sind wie bisher Bodenrichtwerte ermittelt worden (z.B. (40)). Gleiches gilt für Gebiete mit besonderer Zweckbestimmung (Darstellung mit Z), deren Eignung für die Durchführung von Vorhaben i.S. §29 BauGB sich nach den §§34 und 35 BauGB richtet. Flächen, die im Baunutzungsplan als Baulandreserve (R) dargestellt sind, können zum Stichtag der Ermittlung der Bodenrichtwerte eine unterschiedlich hohe Bauerwartung gehabt haben, die nur im Einzelfall der Verkehrswertermittlung feststellbar ist. Aus diesen Gründen hat der Gutachterausschuß davon abgesehen, für diese Bereiche Bodenrichtwerte (z.B. bisher E40) zu ermitteln.

Neben dem R (blauer Druck für "Baulandreserve") steht in diesen Bereichen nur noch ein E (rot). Der Wert des Bauerwartungslandes kann nach Einschätzung des Gutachterausschusses, je nach Grad der Bauerwartung, zwischen 50 DM/m² und 300 DM/m² liegen. Für Flächen, die nicht ausreichend erschlossen sind aber Baulandqualität haben, hat der Gutachterausschuß den Wert für Rohbauland (z.B. R500) ermittelt

Für Kleingartenanlagen sind die ermittelten Bodenrichtwerte nicht in die Bodenrichtwertkarte eingetragen worden, weil der Bodenwert der Kleingartenanlagen von verschiedenen Einzelfaktoren tatsächlicher und rechtlicher Art abhängig ist und im Einzelfall der Grundstücksbewertung zu ermitteln ist.

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

	Grundstücke im Eigentum Berlins	Grundstücke anderer Eigentümer
Kein Bebauungsplan	Dauerkleingärten nach §16 Abs. 2 BKleingG	Beurteilung nach §34 oder §35 BauGB
Bebauungsplan setzt bauliche Nutzung fest	Zustand –je nach Entwicklungszustand Rohbauland oder Bauland– entspr. planungsrechtl. zulässiger Flächen der Umgebung. Freimachungskosten und die Verpflichtung, Ersatzland zur Verfügung zu stellen sind zu berücksichtigen.	Zustand –je nach Entwicklungszustand Rohbauland oder Bauland– entspr. planungsrechtl. zulässiger Flächen der Umgebung, Freimachungskosten sind zu berücksichtigen.
Bebauungsplan zur Sicherung der Dauerkleingärten im Verfahren	Dauerkleingärten nach §16 (2) BKleingG	Zustand richtet sich nach dem Stand des Bebauungsplanverfahrens. Bodenrichtwerte können nicht angegeben werden; ggf. Einzelwertermittlung.
Bebauungsplan zur Sicherung der Dauerkleingärten planreif oder festgesetzt	Dauerkleingärten nach §1 (3) BKleingG	Dauerkleingärten nach §1 (3) BKleingG

11. Gutachterausschuß

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:

§196 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201)

§18 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) (GVBl. 1989 S. 1738)
Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I. S. 210) zuletzt geändert durch Einigungsver-
tragsgesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885)

Redaktionsschluß 31.4.1991

Herausgeber: Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen V
- Vermessungswesen - - 1991 -

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