

Bodenrichtwerte 01.01.2011

Vorwort

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.

Hierzu zählen auch herausgehobene Bereiche an Straßenzügen oder Plätzen.

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.

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

Straßenzüge, wie z.B. die Friedrichstraße, bei denen Bodenrichtwerte nur für Grundstücke mit direkter Straßenlage gelten (Straßenwerte), werden symbolhaft als Band dargestellt. Plätze, wie z.B. der Gendarmenmarkt, bei denen Bodenrichtwerte nur für Grundstücke mit direkter Platzlage gelten, werden symbolhaft als Kreisfläche dargestellt. Ein Rückschluss aus Breite bzw. Durchmesser der Symbole auf eine allgemein zu unterstellende Grundstückstiefe ist fachlich unzulässig. Ob ein Anliegergrundstück ganz oder teilweise einem Straßen- oder Platzwert zuzuordnen ist, bleibt einer Einzelbewertung nach § 194 BauGB (Verkehrswert) vorbehalten.

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 die für die Bauleitplanung zuständigen Behörden, das sind die örtlich zuständigen Bezirksämter oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

3. Entwicklungszustand der Grundstücke

Nach der ab 01.07.2009 geltenden Fassung des § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte flächendeckend für alle Grundstücksarten unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln. Der Gutachterausschuss ist damit verpflichtet neben Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland (Baureifes Land) auch Bodenrichtwerte für Rohbauland, Bauerwartungsland sowie für Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu ermitteln.

Die Bodenrichtwerte der Entwicklungsstufen Rohbauland, Bauerwartungsland sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind unter den Nr. 8 und 9 dieses Vorwortes i.V.m. der grafischen Darstellung im Bodenrichtwertatlas dargestellt.

Die Bodenrichtwerte für Bauland beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Der Gutachterausschuss hatte anhand von Kauffällen festgestellt, dass sich die Erschließungsbeitragspflicht in den Kaufpreisen nicht niederschlägt. Es gibt keine Hinweise darauf, dass sich dieses Marktverhalten zwischenzeitlich geändert hat. 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^A auf ein einheitliches Maß berücksichtigt worden.

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 Zulässig-

^A *Anm.der Internetredaktion:* Die Umrechnungskoeffizienten sind separat in GAA Online abrufbar.

keit 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.

Bei derartigen Umrechnungen ist darauf zu achten, dass kein Wechsel zwischen unterschiedlichen Teilmärkten vollzogen werden darf. So ist z.B. eine Umrechnung eines ausgewiesenen Bodenrichtwertes für W 1,0 (Geschosswohnungsbau) für eine vorhandene Ein- und Zweifamilienhausnutzung W 0,4 fachlich unzulässig.

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.

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 verwendet die einheitliche Bezeichnung "G" für Gewerbestandorte. Nur in förmlich festgelegten Sanierungs- oder Entwicklungsbereichen werden bei Anfangswerten frühere Unterscheidungen nach „G“ und „Gp“ 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:

$$\frac{70 \mid 150}{G} \qquad \frac{320 \mid 90}{G2,0 \mid G}$$

Zur Erläuterung können folgende Orientierungsstufen dienen:

unter 90 €/m ²	einfache bis durchschnittliche Lagen i.d.R. für produktionsnahe Betriebe (u.a. auch großflächige störende Betriebe)
90 bis 130 €/m ²	einfache bis durchschnittliche Lagen für Gewerbenutzungen, z.B. Kleingewerbe mit geringerem Störungspotential
130 bis 230 €/m ²	einfache bis durchschnittliche Lagen für Handelsnutzungen i.d.R. GFZ-unabhängig
über 170 €/m ²	durchschnittliche bis überdurchschnittliche Lagen insbesondere Dienstleistungs- bzw. Büronutzung, aber auch Handel, je nach stadträumlicher Lage GFZ-abhängig

8. Marktfähiges Nichtbauland

Sogenanntes Nichtbauland sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Hierunter fallen neben land- und forstwirtschaftlichen Flächen auch sog. sonstige Flächen, die u.a. auch für Freizeit- und Erholungsnutzungen zweckentsprechend bebaubar sind.

Der Gutachterausschuss hat auch für diesen Teilmarkt Bodenrichtwertzonen über das gesamte Stadtgebiet entsprechend nach übergeordneten Nutzungsarten gebildet.

- Landwirtschaftliche Fläche (LW)
- Forstwirtschaftliche Fläche (F)
- Sonstige Fläche (SF)

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte mit einer Untergliederung nach der jeweiligen Nutzung und Qualität sowie in Ergänzung das allgemeine Wertniveau des Teilmarktes. Der Bodenrichtwert entspricht der überwiegenden Zahl der Grundstücke mit der durchschnittlichen Qualität der jeweiligen Nutzungsart.

- Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind Grundstücke, die nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage, ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen für absehbare Zeit nur zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden oder nutzbar sind (innerland- und innerforstwirtschaftlicher Grundstücksverkehr).

Auf dem Grundstücksteilmarkt für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen hat im vergangenen Jahr nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Daher hat der Gutachterausschuss Kaufpreise aus vergleichbaren Gebieten im Land Brandenburg aus der angrenzenden Umgebung Berlins herangezogen.

Zum Erwerbsgartenbau zählen Flächen im Freiland sowie unter Glas oder Kunststoff, auf denen Obst, Gemüse, Zierpflanzen, Baumschulerzeugnisse und Gartenbausämereien in Hauptnutzung gewerbsmäßig zum Verkauf angebaut werden.

Der Gutachterausschuss stellt im Folgenden die unter Berücksichtigung vergleichbarer Qualitäten ermittelten Bodenrichtwerte und zusätzlich das allgemeine Preisniveau dieser Nutzungen zur Orientierung dar:

<u>Nutzungsart</u>	<u>Bodenrichtwert [€/m²]</u>	<u>Wertniveau [€/m²]</u>
Landwirtschaftliche Flächen (LW)		
- Acker (LW-A)	0,80	0,50 bis 1,00
- Grünland (LW-G)	0,60	0,40 bis 0,80
- Erwerbsgartenbau (LW-EGA)	15	10 bis 20
Forstflächen (F)	0,30	0,20 bis 0,40

- Begünstigtes Agrarland

Es kann unterstellt werden, dass land- und forstwirtschaftliche Flächen, die in Berlin auf den Markt kommen, i.d.R. als "begünstigtes Agrarland" gehandelt werden.

Bei "begünstigtem Agrarland" handelt es sich um besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Nutzungsart	Bodenrichtwert [€/m ²]	Wertniveau [€/m ²]
Begünstigtes Agrarland	10	5 bis 15

- Sonstige Flächen (SF)

Hierunter fallen alle Nichtbaugebietsflächen, die nicht den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zugeordnet sind, wie z.B. Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen (insbesondere Kleingartennutzungen, Wochenendnutzungen und Wassersportnutzungen), Friedhöfe, Sportflächen, Flughäfen, Parkanlagen u.a.

Auf den Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen können teilweise Baulichkeiten errichtet werden, die ausschließlich für den jeweiligen Nutzungszweck bestimmt sind. Es handelt sich aber nicht um planungsrechtliches, zum dauernden Wohnen bestimmtes Bauland.

Für Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz ist i.d.R. kein Markt vorhanden. Diese spezielle Nutzungsart muss planungsrechtlich durch einen festgesetzten Bebauungsplan zulässig sein und der Pachtzins (höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau) ist rechtlich.

In der nachfolgenden Übersicht werden die Bodenrichtwerte für die unterschiedlichen Nutzungen aufgeführt und zusätzlich das allgemeine Wertniveau dargestellt:

Nutzungsart	Bodenrichtwert [€/m ²]	Wertniveau [€/m ²]
Freizeit und Erholung		
Größere Gebiete	30	20 bis 40
Einzelparzellen	60	30 bis 100
in Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersportnutzung		80 bis 200
- mit Zugangsmöglichkeit	80	
- in Wasserlage - große Parzellen	120	
- kleine Parzellen	140	
Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz	10	
Sonstige Freiflächen ^{*)}	15	

^{*)} hierunter sind alle übrigen nicht zuvor differenzierten Nutzungsarten zusammengefasst.

9. Bauerwartungsland und Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen (GB)

- Bauerwartungsland

Der Wert des Bauerwartungslandes ist insbesondere vom Grad der Bauerwartung und der Lage abhängig. Da es sich hier überwiegend um Einzelflächen bzw. Einzelgrundstücke handelt mit sehr unterschiedlichen Qualitäten handelt, ist eine zonale Gebietsdarstellung von Bodenrichtwerten i.d.R. ausgeschlossen. 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 in einer Spanne von 30% bis zu 60% des baureifen Landes.

- Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, für die nach den §§ 30,33, und 34 des Baugesetzbuches die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), bei denen aber die **öffentliche** Erschließung ganz oder teilweise nicht gesichert ist, die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind. 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 dem notwendigen Zeitaufwand der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen ab.

Wegen der unterschiedlichen Qualitäten des jeweiligen Einzelfalles können keine Bodenrichtwertzonen gebildet werden, die jeweils Gebiete mit gleichartiger Qualität umfassen.

- Gemeinbedarfsflächen (GB)

Bodenrichtwertzonen werden in Berlin für größere Gemeinbedarfsflächen (über 3 ha) gebildet, soweit ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht auf Dauer ausschließt. Ansonsten sind sie (wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen usw.) Bestandteil von Bodenrichtwertzonen anderer Nutzungen. Der Bodenrichtwert für diese Gemeinbedarfsflächen orientiert sich überwiegend an einer theoretischen Wiederbeschaffung des Objektes in der jeweils bestehenden Lage. Der Gutachterausschuss hat bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes neben der qualitativen Lage der Gemeinbedarfsfläche auch die Wertigkeit der Umgebungsnutzungen entsprechend und sachverständig berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte sind der jeweiligen Bodenrichtwertzone direkt zugeordnet.

10. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Der Gutachterausschuss ist ein von Gesetzes wegen gebildetes, 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:

- Marktfähiges Nichtbauland, Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen
- Gewerbe- und Industriegebiete
- Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise
- Kern- und mischgebietstypische Nutzungen
- Individueller Wohnungsbau in offener Bauweise
- Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

Weitere Informationen bietet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin im Internet unter der Adresse - **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.

11. 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.^B

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Der Vorsitzende

Dipl.-Ing. Reiner Rössler

Rechtsquellen:

§ 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist in Verbindung mit § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573)

Abschluss der Beratungen:10.02.2011

**Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- Abteilung III - Geoinformation - 2011**

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

^B *Anm.der Internetredaktion:* Seit 01.10.2013 gelten neue Nutzungsbestimmungen, die unter GAA Online abrufbar sind.