

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin**

Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Bek. v. 24. 02. 2004 – Stadt III EGSt 21 –
Telefon: 90 12 - 68 53 oder 90 12 - 0, intern 9 12 - 68 53

Auf Grund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852), in Verbindung mit § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331) werden nachstehend für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), veröffentlicht.

1. Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Bauland für Dienstleistungs- und Büronutzung in Citylagen, bei denen der Flächenanteil für Büros und/oder Dienstleistungen mindestens 80% beträgt

(letzte Bekanntmachung ABl. 1993 S. 100)

Die zulässige Geschossflächenzahl – GFZ – wird durch einen verbindlichen Bauleitplan oder durch Anwendung des § 34 des Baugesetzbuchs bestimmt. Eine von der zulässigen Geschossflächenzahl abweichende realisierbare Geschossflächenzahl beeinflusst den Baulandwert in Gebieten der geschlossenen Bauweise. Die Basis für die nachfolgende Auswertung bilden sämtliche Kaufverträge, in denen Vertragspartner **konkrete** Anpassungsklauseln über die Veränderung des Kaufpreises pro m² bei sich verändernder GFZ verbindlich geregelt haben. Für die Analyse wurden alle in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorliegenden Kauffälle der Jahre 1999 bis 2003 für Bauland mit kerngebietstypischer Nutzung herangezogen. Aus konkreten Anpassungsklauseln sind die nachstehenden Umrechnungskoeffizienten für die GFZ-Abhängigkeit abgeleitet worden.

| Realisierbare GFZ | Umrechnungskoeffizient | Realisierbare GFZ | Umrechnungskoeffizient |
|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| 2,0 | 0,5906 | 4,6 | 1,1228 |
| 2,1 | 0,6111 | 4,7 | 1,1433 |
| 2,2 | 0,6316 | 4,8 | 1,1637 |
| 2,3 | 0,6520 | 4,9 | 1,1842 |
| 2,4 | 0,6725 | 5,0 | 1,2047 |
| 2,5 | 0,6930 | 5,1 | 1,2251 |
| 2,6 | 0,7134 | 5,2 | 1,2456 |
| 2,7 | 0,7339 | 5,3 | 1,2661 |
| 2,8 | 0,7544 | 5,4 | 1,2866 |
| 2,9 | 0,7749 | 5,5 | 1,3070 |
| 3,0 | 0,7953 | 5,6 | 1,3275 |
| 3,1 | 0,8158 | 5,7 | 1,3480 |
| 3,2 | 0,8363 | 5,8 | 1,3684 |
| 3,3 | 0,8567 | 5,9 | 1,3889 |
| 3,4 | 0,8772 | 6,0 | 1,4094 |
| 3,5 | 0,8977 | 6,1 | 1,4298 |
| 3,6 | 0,9181 | 6,2 | 1,4503 |
| 3,7 | 0,9386 | 6,3 | 1,4708 |
| 3,8 | 0,9591 | 6,4 | 1,4912 |
| 3,9 | 0,9795 | 6,5 | 1,5117 |
| 4,0 | 1,0000 | 6,6 | 1,5322 |
| 4,1 | 1,0205 | 6,7 | 1,5526 |
| 4,2 | 1,0409 | 6,8 | 1,5731 |
| 4,3 | 1,0614 | 6,9 | 1,5936 |
| 4,4 | 1,0819 | 7,0 | 1,6140 |
| 4,5 | 1,1023 | | |

2. Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise

(letzte Bekanntmachung: ABl. 1995 S. 402)

Die zulässige Geschossflächenzahl – GFZ – wird durch einen verbindlichen Bauleitplan oder durch Anwendung des § 34 des Baugesetzbuchs bestimmt. Eine von der zulässigen Geschossflächenzahl abweichende realisierbare Geschossflächenzahl beeinflusst den Baulandwert in Gebieten der geschlossenen Bauweise. Für die Berücksichtigung dieses Einflusses bei der Grundstückswertermittlung sind mit mathematisch statistischen Analysen nach der Methode der multiplen linearen Regression aus den der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorliegenden Kauffälle der Jahre 1999 bis 2003 für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung, die nachstehenden Umrechnungskoeffizienten für die GFZ-Abhängigkeit abgeleitet worden.

| Realisierbare GFZ | Umrechnungskoeffizient | Realisierbare GFZ | Umrechnungskoeffizient |
|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| 0,8 | 0,4176 | 3,0 | 1,3756 |
| 0,9 | 0,4716 | 3,1 | 1,4076 |
| 1,0 | 0,5246 | 3,2 | 1,4387 |
| 1,1 | 0,5767 | 3,3 | 1,4688 |
| 1,2 | 0,6277 | 3,4 | 1,4978 |
| 1,3 | 0,6777 | 3,5 | 1,5259 |
| 1,4 | 0,7268 | 3,6 | 1,5530 |
| 1,5 | 0,7748 | 3,7 | 1,5791 |
| 1,6 | 0,8218 | 3,8 | 1,6041 |
| 1,7 | 0,8679 | 3,9 | 1,6282 |
| 1,8 | 0,9129 | 4,0 | 1,6513 |
| 1,9 | 0,9570 | 4,1 | 1,6734 |
| 2,0 | 1,0000 | 4,2 | 1,6945 |
| 2,1 | 1,0420 | 4,3 | 1,7146 |
| 2,2 | 1,0831 | 4,4 | 1,7336 |
| 2,3 | 1,1231 | 4,5 | 1,7517 |
| 2,4 | 1,1622 | 4,6 | 1,7688 |
| 2,5 | 1,2003 | 4,7 | 1,7849 |
| 2,6 | 1,2373 | 4,8 | 1,8000 |
| 2,7 | 1,2734 | 4,9 | 1,8141 |
| 2,8 | 1,3084 | 5,0 | 1,8272 |
| 2,9 | 1,3425 | | |

3. Der Gutachterausschuss empfiehlt bei Grundstücksbewertungen in M2-Gebieten (= Flächen mit Mischgebietscharakter und mittlerer baulicher Ausnutzung; Dienstleistungs- und Wohnnutzung stehen in einem ausgewogenen Verhältnis) das nach Nutzflächenanteilen gewichtete arithmetische Mittel der Umrechnungsfaktoren aus beiden Tabellen.

4. Die Umrechnungskoeffizienten für Dienstleistungs- und Büronutzung können in Gewerbegebieten nur dann unmittelbar angewandt werden, wenn es sich um innerstädtische Lagen mit hoher baulicher Dichte und überwiegender Büronutzung handelt.