

Boden(richt)werte in Berlin und Brandenburg, Schritte zur Normalität

Von ROLAND R. VOGEL, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Berlin

Mit dieser Broschüre wird die Zusammenstellung von Bodenwerten in Brandenburg und Berlin fortgeschrieben, die im Herbst 1992 erstmalig vorgelegt wurde. Seinerzeit wurden Bodenwerte veröffentlicht und auch kritisch kommentiert, die von regionalen Gutachterausschüssen beraten worden waren. Von den Brandenburger und Berliner Gutachterausschüssen, die durch haupt- und ehrenamtliche Mitglieder gebildet werden, sind wiederum große Anstrengungen unternommen worden, um Aussagen zusammenzutragen, die hier zusammengefaßt werden.

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der Länder Berlin und Brandenburg haben Bodenrichtwertkarten in Anlehnung an § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) veröffentlicht. Damit haben sie eine wichtige Grundlagenarbeit bei der Herstellung transparenter Verhältnisse auf diesem Grundstücksmarkt in Ostdeutschland geleistet.

Die vorliegenden Bodenwertkarten und -tabellen sind als Spiegelbild des Immobilienverkehrs zu sehen, eine wichtige Informationsquelle für den Grundstücksmarkt und alle daran Beteiligten. Die Ausführung des Kartenmaterials, für das vorwiegend in der Regel die jeweiligen Landesvermessungsämter verantwortlich zeichnen, ist vielfach von hervorragender technischer Qualität und könnte so manchem „erfahrenen“ Gutachterausschuß der alten Bundesländer als Beispiel dienen. So sei hier der Hinweis erlaubt, daß, trotz der nachfolgend wiedergegebenen Bodenwerttabellen, eine Anforderung des Kartenmaterials unbedingt zu empfehlen ist. Hinweise auf die Bezugsadressen befinden sich in der jeweiligen Tabelle der einzelnen Orte.

Das Wissen um zutreffende Werte des Wirtschaftsgutes „Grund und Boden“ ist eine wesentliche Säule des Grundstücksmarktes. Wer den Wert eines Grundstückes sicher einschätzen kann, ist in der Lage, richtige wirtschaftliche Entscheidungen zu treffen. Der Laie, also der nichtsachverständige Teilnehmer am Grundstücksmarkt, ist hier auf die Hilfe von Fachleuten angewiesen. Allerdings ist es häufig nicht erforderlich, den genauen Wert eines Grundstückes methodisch zu erarbeiten, vielfach reichen für eine erste Beurteilung Näherungswerte aus.

Die Notwendigkeit einer Neuauflage dieser Broschüre, knapp ein Jahr nach der Erstveröffentlichung von Bodenrichtwerten von Brandenburg und Berlin ist ein Hinweis auf die Dynamik der Bodenpreisentwicklung in den neuen Bundesländern.

Die Bodenwerte der Gutachterausschüsse aus den übrigen neuen Bundesländern Sachsen, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt bleiben einer in Vorbereitung befindlichen, gesonderten Veröffentlichung vorbehalten.

Ermittlung und Anwendung von Bodenrichtwerten

Allgemeine Lagewerte von Grundstücken werden aufgrund des gesetzlichen Auftrages von Gutachterausschüssen ermittelt, die in allen Gemeinden vorhanden sind: seit 1960 im westlichen und beginnend mit der Vereinigung Deutschlands auch im östlichen Bundesgebiet.

Grundlage für die Arbeit der Gutachterausschüsse ist das jetzt in Ost und West gleichermaßen gültige Baugesetzbuch (BauGB). Hier ist - soweit die Bestimmungen die Ermittlung von Bodenwerten betreffen - in den §§ 192 ff. geregelt:

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.

Der Gutachterausschuß führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen



Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden.

Aufgrund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben

würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Auf diese Weise können sich die Gutachterausschüsse infolge der gesetzlichen Bestimmung, daß ihnen sämtliche Grundstückskaufverträge zugänglich gemacht werden müssen, und ihrer Verpflichtung, die Kaufverträge auszuwerten, einen lückenlosen Überblick über die tatsächlichen Verkaufsvorfälle in ihrem Gemeindegebiet verschaffen. Je nach Anzahl der Verkaufsfälle und Auswertung derselben ist eine Aussage über Bodenwerte zulässig und möglich.

Bodenrichtwerte definiert der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin in seinen regelmäßigen Marktberichten so (gleichartige Formulierungen finden sich auch in den Marktberichten der anderen Bundesländer):

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 der Bodenrichtwertzone 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.

Hier wird schon deutlich, daß auch sorgfältig und fachmännisch ermittelte Bodenrichtwerte nicht für alle Grundstücke des betreffenden Gebietes gleichermaßen angenommen werden können. Auch innerhalb derselben Bodenrichtwertzone können erhebliche Unterschiede vorhanden sein, so daß der Bodenrichtwert einen zutreffenden, aber doch nur ungefähren Anhaltspunkt darstellen kann. Die jeweiligen Besonderheiten des zu beurteilenden Grundstückes sind zu beachten und die sich aus ihnen ergebenden Wertunterschiede zu berücksichtigen.

Die nach den Vorgaben des BauGB ermittelten Bodenrichtwerte stellen statistische Mittelwerte bzw. auch nach anderen Methoden gewonnene Werte aus bei Verkäufen realisierten Preisen dar. Ihnen muß eine genügende Anzahl von Verkäufen zugrunde liegen, um repräsentativ zu sein. Demzufolge wird auch von dem Bodenrichtwert eine seiner Bedeutung entsprechende, statistische Sicherheit gefordert.

Bodenrichtwerte - Erkenntnisse aus dem freien Grundstücksmarkt

Da ein freier Grundstücksmarkt sich in den östlichen Bundesländern erst ab dem Zeitpunkt der Wirtschafts- und Währungsunion entwickeln konnte, geben die Bodenrichtwerte aus diesen Regionen insgesamt Anlaß zu einer kritischen Betrachtung.

Inwieweit schon jetzt ein als „Markt“ zu klassifizierender Bodenverkehr vorliegt, gibt es unterschiedliche Auffassungen. Nach

meinem Dafürhalten ist die klassische Interpretation eines Marktgeschehens auf den Bodenverkehr im Beitrittsgebiet noch immer nicht ohne Bedenken anzuwenden. Eine dem westlichen Bundesgebiet vergleichbare Markttransparenz ist noch nicht vorhanden. Einerseits besteht - von Region zu Region unterschiedlich - eine enorme Nachfrage, der andererseits vielfach ein mengen- und qualitätsmäßig völlig unzureichendes Angebot gegenübersteht. Das liegt vorwiegend und leider immer noch an den häufig noch ungeklärten Eigentumsverhältnissen, ein zu Recht oft beklagtes Investitionshemmnis.

Im Ergebnis sind die Gutachterausschüsse darauf angewiesen, das Material zu sammeln und auszuwerten, das ihnen zugänglich gemacht werden kann. Da sind nun bei den Gemeinden zum einen nur eine statistisch gesehen sehr geringe Anzahl von Verträgen vorgelegt worden, zum anderen waren unter diesen Kaufvorfällen der ersten Jahre genauso nachbeurkundete Verträge aus der Modrow-Zeit, wie auch Ackerland, dem Käufer bzw. Verkäufer Baulandqualität beimessen, oder auch begehrte Filetgrundstücke. Den leidigen Eigentumsfragen ist geschuldet, daß Kaufverträge mit Gebietskörperschaften oder mit der Treuhandanstalt, die dem Käufer eine Nachschußpflicht auferlegen, Bestandteil von Kaufpreissammlungen werden. Statistisch gesehen müßten die letztgenannten Fehlerquellen als Ausreißer aus der Kaufpreissammlung eliminiert werden. Und das bei dem ohnehin gegebenen Mangel an Kaufpreisen! Es kann also nicht verwundern, wenn auch Verkäufe, die nicht unter Markt Voraussetzungen entstanden sind oder gar Verdrängungs- bzw. politische Preise Bestandteil von Kaufpreissammlungen geworden sind.

Diese Einzeldaten haben dann vielfach ohne genügende statistische Sicherheit Eingang in den dann ermittelten Bodenwert gefunden.

Bodenleitwerte - Vorstufe auf dem Wege zur Feststellung von Bodenrichtwerten

Wesentlich erscheint mir der Hinweis auf die häufig zu Unrecht verwendete Bezeichnung „Bodenrichtwert“. Wie oben dargestellt, ist ein Bodenrichtwert ein statistisch abgesicherter und von Fachleuten beratener Durchschnittspreis für eine bestimmte Lage eines Grundstückes. An solchen fundierten Grunddaten fehlt es aber häufig noch. Aus diesem Grunde hatte der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin die seinerzeit für Ost-Berlin per 1. Juli 1990 veröffentlichten Werte zutreffend als „Leitwerte“ bezeichnet. Leitwerte basieren nämlich - im Gegensatz zu den Richtwerten - nicht auf gesicherten Daten, sondern lediglich auf der verantwortlichen Einschätzung eines Fachgremiums, und geben die Meinung dieser Kommission wieder, wo sie einen Bodenwert ansiedeln würde.

Diese Bodenleitwerte definierte der Sachverständigenausschuß für die Ermittlung der Bodenleitwerte in Berlin (Ost) in Abweichung von der oben zitierten Bodenrichtwertdefinition folgendermaßen: Die Bodenleitwerte sind auf einen freien Grundstücksverkehr abgestellt. Sie sollen der Orientierung aller Interessenten des Grundstücksmarktes dienen und eine Transparenz des entstehenden Marktes fördern.

Verbindliche Aussagen über eine Bauleitplanung im Sinne des BauGB liegen für Berlin (Ost) nicht vor, so daß bei einigen Gebieten die derzeitige Nutzung nicht als bestandskräftig anzusehen ist. Andererseits ist die künftig mögliche bauliche Nutzung noch nicht bestimmbar, denn über Entwicklungstendenzen und -erwartungen, die allerdings nicht als gesichert angesehen werden können, gehen die Planungsaussagen nicht hinaus.

Wie eingangs schon erwähnt: Die Arbeit der Gutachterausschüsse ist sehr zu beachten. Die veröffentlichten Ergebnisse können nicht besser sein, als es das vorgelegte Material in der Regel ist. Allerdings muß man sich bei ihrer Anwendung über die Entstehungsweise und ihre derzeit leider noch geminderte Aussagemöglichkeit im klaren sein. Dieses wird allerdings bei Fortsetzung der Arbeit der Gutachterausschüsse nur ein zeitliches Problem sein. Der Markt muß und wird sich stabilisieren und verlässliche Daten liefern. Insgesamt bedarf das Ergebnis der Ermittlungen der Bodenwerte des Gutachterausschusses des Landes Branden-

burg allerdings (noch) einer kritischen Beurteilung. Die Ausschußmitglieder wären aber gut beraten, so lange die von ihnen weitergegebenen Werte zutreffend als „Bodenleitwerte“ zu benennen, so lange der hohe Anspruch zum Bodenrichtwert nicht erfüllt werden kann (wie von einigen Gutachterausschüssen zutreffend geschehen). Niemand verübelt einem Gutachterausschuß, daß er aus verständlichen Gründen einen klassischen Richtwert derzeit noch nicht ermitteln kann. Allerdings sollte dann auch in dem veröffentlichten Material das richtige Etikett, nämlich die Kennzeichnung als Bodenleitwert, verwendet werden.

Ein Beispiel mag das verdeutlichen: Während die Teilnehmer an der Sitzung eines Gutachterausschusses noch der Einladung entnehmen konnten, daß sie für eine Sitzung zur Fortschreibung des Bodenleitwertes gebeten wurden, wurde als Ergebnis der Beratungen ein Bodenrichtwert unter Bezug auf § 196 BauGB beschlossen und veröffentlicht. So wurde für einen sehr begehrten Innenstadtbereich ein durchgängiger Wert ohne Hinweis auf Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung ausgewiesen, ein Wert, der sicher nicht angemessen ist. Dies ist um so bedenklicher, als in verschiedenen Regionen Bestrebungen bekannt geworden sind, öffentliche und privatrechtliche Dispositionen über Grundstücke auf der Grundlage dieser Werte administrativ festzusetzen. Die Streitfälle, die sich aus solchen ungesicherten und teils nicht nachvollziehbaren Werten ergeben, sind vorprogrammiert. Wenngleich sich hier ein weites Betätigungsfeld der Sachverständigen zur Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken auftun könnte, für das ich eigentlich eintreten sollte, so wären die jeweiligen Gemeinden gut beraten, wenn sie auf eine solch weniger sinnvolle Vorgabe verzichteten.

Es ist zweifelhaft, ob sich dieser im Entstehen begriffene Markt „normal“ verhält. Jedenfalls verhält er sich anders als der der Altbundesländer; er unterliegt eigenen entwicklungsbedingten Gesetzen, die im Laufe der Zeit an Bedeutung verlieren werden. Bereits angesprochen wurde die Problematik der Eigentumsverhältnisse, aber auch das ungeübte Marktverhalten, insbesondere auf der Seite der Verkäufer deren oft überzogene Preisvorstellungen. Auf der anderen Seite eine Schar von Glücksrittern und Scharlatanen, die in der Umbruchphase und Unbedarftheit der marktwirtschaftlich entwöhnten Landsleute ihre Chance wittern.

Der Berliner Bodenrichtwertatlas - ein Stück Ost-/West-Normalität

Zum Stichtag 31.12.1992 hat der Gutachterausschuß in Berlin erstmals Bodenrichtwerte für das gesamte Stadtgebiet herausgebracht. Somit wird nach seiner Veröffentlichung, und das ist einmalig, ein gemeinsamer Bodenwertatlas für eine Ost- und West-Region zur Verfügung stehen. Aus der Analyse von Grundstücksverkäufen der östlichen Stadthälfte wurden nunmehr auch Bodenrichtwerte mit Hilfe derselben Erfahrungen ermittelt, die sich aus der langjährigen Arbeit im Westteil herausgebildet haben. Es gelten für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sachverständig eingeschätzte Eigenschaften und einheitliche Begriffe in Ost- und West-Berlin. Damit ist ein weiteres Stück Normalität in die Stadt zurückgekehrt. Das soll jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, daß zur Bewertung des Grundstücksmarktes in beiden ehemaligen Stadthälften unterschiedliche Kriterien berücksichtigt werden müssen. Als Stichpunkte seien hier nur genannt: die Ausscheidung des Verkaufes von Rückübertragungsansprüchen, Verkäufe der Treuhandanstalt im Zusammenhang mit Privatisierungen usw. Jedoch ist der Grundstücksmarkt Berlins als Ganzes den politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen unterworfen. Der Hauptstadtbeschuß, der einen kräftigen Impuls für den Grundstücksmarkt der Stadt gebracht hat, hat seine Schubkraft etwas verloren. Bedingt durch die Vereinigung Deutschlands mit der im Einigungsvertrag festgeschriebenen, durch Bundestagsabstimmung noch einmal bekräftigten „Hauptstadtentscheidung“ und durch die politischen Veränderungen in Osteuropa wurden die Standortqualitäten Berlins in besonders starkem Maße verbessert. Dementsprechend ist das allgemeine Marktinteresse so gestiegen, daß die Stadt die hieraus resultierende Nachfrage in der überhitzten Phase nur bedingt decken konnte.

So war die Situation für Gewerbeimmobilien für Dienstleistungszwecke (Büros) am Berliner Grundstücksmarkt durch die Knappheit an bebaubaren Grundstücken für eine derartige gewerbliche Nutzung im engeren Innenstadtbereich geprägt. Insbesondere fehlten aufgrund des nach der „Wende“ einsetzenden Andranges in erheblichem Umfang geeignete, zentral gelegene und heutigen bzw. zeitgemäßen Ansprüchen entsprechende Flächen für Büro-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Verwaltungszwecke. Hier hat Gesamt-Berlin im Vergleich zu westdeutschen Städten derzeit ohnehin noch einen deutlichen Nachholbedarf. Dieser ist nicht erst durch die Hauptstadtentscheidung deutlich geworden. Es war seit der Wende erkennbar, daß nach dem politischen Umbruch die Funktion der deutschen Hauptstadt wieder Berlin zufallen würde.

Hieraus entwickelte sich ein durch große Nachfrage und nicht adäquates Angebot gekennzeichnete Markt mit allgemein starken Preissteigerungen.

Ursache dieser hohen Preise waren also hohe Mieterwartungen, insbesondere bei Büroflächen, die wegen ihrer Knappheit in den Jahren 1991/92 besonders hoch lagen. Diese Phase hielt etwa bis zur Jahresmitte 1992 an. Seither hat sich eine deutlich abschwächende Tendenz abgezeichnet. Alle „ungeduldigen“ Miet- und Erwerbsinteressenten haben entweder die erforderlichen Grundstücke erworben oder aber ihre Absichten zugunsten einer erwarteten, gedämpften Marktentwicklung zurückgestellt.

Anlaß für diese Erwartung auf niedrigere Preise war unter anderem, daß z. B. der kürzerfristig erwartete Umzug der deutschen Regierung nach Berlin offensichtlich nicht so energisch betrieben wird, wie ursprünglich erwartet. Es waren und sind bezüglich des Umzuges gewisse „Halbherzigkeiten“ unübersehbar. Eine Vielzahl von Bonner Parlamentariern sowie Beamten und Angestellten der Ministerien scheinen sich mit Inbrunst an ihren Gartenzaun in Bad Godesberg zu klammern und zu vergessen, daß es der Deutsche Bundestag war, der dem deutschen Volk eine grandiose Blamage vor der Weltöffentlichkeit ersparte, als er angesichts der jahrzehntelangen Beteuerungen für Berlin als Hauptstadt und Regierungssitz entschied.

Allerdings ist erkennbar geworden, daß eine erhebliche Anzahl von Flächen für vergleichbare Büronutzung im Planungsstadium vorliegt. Für diese sind nun auch noch Zweifel laut geworden, ob der Markt in der vormals erhofften Weise in der Lage sein würde, das Angebot an Mietflächen für Dienstleistungen aufzunehmen. All diese Komponenten führen heute zu einer sichtbar vorsichtigeren Einschätzung der Erwartungen in die künftigen Mietertragsaussichten. Auch diese Entwicklung muß berücksichtigt werden. Das Ende der Wertsteigerungsphase sehe ich etwa in der Jahresmitte 1992, nach der sich eine weitere positive Tendenz bei den Bodenpreisen nicht mehr ergeben hat. Im Gegenteil: Die Erhebungen des Gutachterausschusses basieren im wesentlichen auf Daten, die bis zu diesem Höchstpunkt erhoben worden sind. Danach sind wenige Daten vorhanden. Das liegt im wesentlichen daran, daß die Verkäufer noch auf ihren hohen Erwartungen beharren, Käufer aber zunehmend nicht mehr bereit sind, diese Preise zu zahlen. Das führt zu einem Marktniveau, das heute nicht mehr in Höhe der Preise liegt, wie sie sich zum Teil in den Bodenrichtwerten widerspiegeln. Eine wesentliche Änderung dieser abgeschwächten Tendenz kann nach meiner Einschätzung nur eine (noch mit geringer Wahrscheinlichkeit zu erwartende) Olympiaentscheidung zugunsten Berlins, sowie ein beginnender, tatsächlicher Umzug der Regierung in ihre Hauptstadt bringen.

Berlin und sein Umland wachsen wieder zusammen

Die vorliegenden Bodenwerterhebungen aus Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern stehen als Spiegelbild des Immobilienverkehrs vor dem Hintergrund einer unterschiedlichen wirtschaftlichen Entwicklung der nordöstlichen Bundesländer. Im ehemaligen Ost-Berlin gewannen im Verlauf des letzten Jahres positive Tendenzen der Hauptstadtnähe zunehmend die Oberhand, und es ist zu erwarten, daß dies nur den Beginn einer dynamischen Entwicklung darstellt. Dabei wird sich der teilungsbedingte, krasse Unterschied in der Bevölkerungsdichte und

infrastrukturellen Entwicklung zwischen Berlin und seinem Umland zunehmend verwischen. Um so dringender stellt sich die Notwendigkeit einer zügigen Raumordnung der Umgebung Berlins, gilt es doch einer inflationären Ausweisung von Gewerbegebieten, Golfplätzen u. ä. sowie der andernorts beklagten Zersiedelung entgegenzuwirken. Anders sieht es in weiter entfernten Regionen aus.

Die Berliner entdecken wieder ihr Umland, und Berlin ist, wie keine andere Metropole, in seinem Nachbarland Brandenburg, hoffentlich bald Berlin-Brandenburg, reich mit landschaftlich attraktiver Umgebung gesegnet. Dementsprechend umfangreich sind auch die Angebote an Grundstücken sowohl für individuelle als auch gewerblich ausgerichtete Interessenten. Derzeit verzeichnet der Markt hier ein Angebot an Grundstücken, das vielerorts mit überzogenen Kaufpreisforderungen verbunden ist. Hier denken die Verkäufer oft nicht an die Aufwendungen der möglichen Käufer in bezug auf die notwendige Beplanung und Erschließung der Grundstücke, um sie überhaupt der geplanten Nutzung zuführen zu können. Vergleiche von Grundstückspreisen mit westlichen Bundesländern zeigen, daß die Verkäufer hier noch erheblich von ihren Vorstellungen ablassen müssen, um diesen Aspekten und nicht zuletzt auch der infrastrukturellen Erschließung Rechnung zu tragen.

In einem Teilmarkt hat sich bereits eine deutliche Auswirkung der Wiedervereinigung auf den Berliner Grundstücksmarkt im ehemaligen West-Teil gezeigt: im Markt der Industrieflächen.

Insgesamt sind von Anfang 1991 bis Mitte 1993 im gesamten Berliner Stadtgebiet (West) kaum Verkaufsfälle von Flächen für produzierendes Gewerbe (Industrie) bekannt geworden, bei denen auch zukünftig industrielle Nutzungen angestrebt werden.

Dies liegt daran, daß es derzeit am Markt für industriell nutzbare Grundstücke im Bereich von Berlin, und zwar im ehemaligen West-Teil, kaum Nachfrage gibt. Die Kaufinteressenten haben sich, wenn Käufe anstanden, wegen der besseren Förderungsbedingungen und der niedrigeren Angebotspreise vorwiegend auf den östlichen Teil Berlins orientiert sowie Flächen im sog. Speckgürtel von Berlin erworben. Die Standortbedingungen von Berlin (West) für industrielle Nutzungen waren nicht dazu angetan, eine nachhaltige Nachfrage anzuziehen.

Die ermittelten Bodenpreise wurden in den Beratungen für den Bodenrichtwertkatalog per 31.12.1992 des Gutachterausschusses beim Senator für Bau- und Wohnungswesen in Berlin erarbeitet. Eine Übersicht über die vom Gutachterausschuß aktuell zusammengetragenen Richtwerte der Bodenpreise für produzierendes Gewerbe läßt erkennen, daß die Bodenpreise recht einheitlich im Ostteil Berlins zwischen 200 DM/m² und 550 DM/m² und im Westteil Berlins zwischen 300 DM/m² und 550 DM/m² liegen. Als Mittelwerte ergeben sich für den Ostteil rd. 300 DM/m², im Westteil rd. 500 DM/m².

Diese Daten entstammen Fortschreibungen ehemals bekannt gewordener Kaufpreise, es ergibt sich also mangels aktueller Verkäufe nur eine bedingte Aussagekraft in bezug auf das aktuelle Marktgeschehen. Dieses ist, wie oben erwähnt, von äußerst geringer Nachfrage geprägt.

Grundstückmarkt in den strukturschwachen Gebieten Brandenburgs

Dem sich entwickelnden Grundstücksverkehr im Berliner Umland, auch bei Industrie- und Gewerbegrundstücken, steht eine sehr verhaltene Entwicklung in den strukturschwachen Gebieten Brandenburgs gegenüber. Für solche Gebiete, wie beispielsweise die Uckermark, die Prignitz oder die Oder-Spreeregeion gelten weiterhin die Anmerkungen der vorangegangenen Ausgabe in bezug auf die Qualität und die Aussagefähigkeit der veröffentlichten Bodenwerte.

Es sei noch einmal erwähnt, daß ein Bodenrichtwert den repräsentativen Mittelwert aus einer Menge von Grundstücksverkäufen darstellt, wobei die Grundstücke in ihrer Lage, Nutzung, Struktur und Merkmalen rechtlicher und tatsächlicher Art weitgehend übereinstimmen müssen. Ein Markt mit ausreichenden Verkaufsfällen ist die Voraussetzung für die Ableitung der Bodenrichtwerte, und

der ist in der notwendigen und in den westlichen Bundesländern üblichen Homogenität gerade in den strukturschwachen Gebieten Brandenburgs nicht gegeben.

Gesicherte Bauplanungsvorgaben - Grundlage für die Erhebung von Bodenrichtwerten

Hier wurde schon das Problem der in den neuen Bundesländern veröffentlichten Bodenwerte angesprochen, rechtstechnisch als „Beitrittsgebiet“ bezeichnet. Die insgesamt erst in Vorbereitung befindliche bzw. in wenigen Gemeinden schon abgeschlossene Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) bietet für sich allein noch keine Sicherheit für Bauherren. Denn erst weitere rechtliche Schritte der Gemeinde, so zum Beispiel die Rechtskraft eines beschlossenen Bebauungsplanes, führen zu einer Planungssicherheit, die für das Baugeschehen so dringend gebraucht wird. Derzeit werden für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben bis zum Vorliegen verbindlicher städtebaulicher Vorgaben die Vorschriften der §§ 34 BauGB (Bauen in Ortsteilen, die im Zusammenhang bebaut sind) und 35 (Bauen im Außenbereich) angewendet. Schon durchgeführte oder in Durchführung befindliche Einzelvorhaben, die als Einzelfallentscheidungen aufgrund der vorgenannten Vorschriften genehmigt worden sind, bilden noch keine flächendeckende Sicherheit für andere, geplante Bauvorhaben.

Künftige Investoren müssen ebenso die für das Gebiet der neuen Bundesländer insgesamt noch fehlende Bauleitplanung im Sinne des BauGB berücksichtigen. Das Institut der Vorhaben- und Erschließungspläne, die „Wunderwaffe“ für rasche Realisierung von Projekten, hat sich nicht überall als Retter erwiesen. Die Defizite auf dem Gebiet der Bauleitplanung sind nicht von heute auf morgen zu beseitigen. Jedoch zeigt sich, daß sich seit der letzten Veröffentlichung einiges getan hat. So kann sich der Grundstücksverkehr nunmehr zumeist an Entwürfen von Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen orientieren. Damit ist wenigstens die übergeordnete Bauleitplanung auf dem Wege, ein Teil Planungssicherheit für den Grundstücksverkehr, was sich dann auch in Verkäufen und damit in der Qualität der Bodenrichtwerte niederschlagen muß. Waren oder sind doch eine Vielzahl von Grundstückskaufverträgen schwebend unwirksam, weil erwartete Nutzungsmöglichkeiten sich später nicht realisieren ließen. Trotz dieser Unsicherheit und der vielfach noch nicht möglichen Einstufung der Bodenqualität (handelt es sich um eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft? Oder um Bauerwartungsland? Oder gar um Bauland? Und wenn Bauland, für welche Art der Nutzung, Wohnen, Gewerbe, Industrie? usw. usw.) fließen derzeit noch Kaufpreise mit ungesicherter Nutzungserwartung in die Kaufpreissammlungen ein. Häufig spiegeln die beratenen Werte Einschätzungen der jeweiligen Mitglieder der Gutachterausschüsse wider. Hier sind auch Interessenlagen nicht völlig auszuschließen, da auf gesichertes statistisches Material noch nicht in ausreichender Qualität zurückgegriffen werden kann.

Diese Fehlerquelle resultiert aus einer zweifelhaften Vergleichbarkeit von Kaufpreisen. Wie oben schon erwähnt, ist die in den Altbundesländern übliche Planungssicherheit bei Verkäufen oftmals nicht gegeben, denn auch die planungstechnischen Instrumentarien wie Flächennutzungs- und Bebauungspläne sind erst im Entstehen begriffen. Das hat zur Folge, daß auch Kaufpreise aus schwebend rechtsunwirksamen Verträgen Bestandteil von Kaufpreissammlungen geworden sind. Schwebend rechtsunwirksam deshalb, weil sie unter dem Vorbehalt einer bestimmten erwarteten Art und einem bestimmten Maß der baulichen Nutzung geschlossen worden sind. Bestätigt sich diese Annahme nicht, sind solche Verträge wirkungslos.

Den Bodenwertkarten ist auch der Bezug auf Nutzungsart und Nutzungsmaß nur zu einem Teil zu entnehmen. Bei den Karten, in denen diese Angabe fehlt, ist ein Bezug nicht einmal zur Art der baulichen Nutzung möglich und schmälert so die Aussage der Werte erheblich. Künftig ist auch die einheitliche Anwendung klassifizierter Begriffe geboten. Nur so können Vergleiche gezogen werden. Die Bezeichnungen, die zu finden sind, sind in der Regel in Anlehnung an die allgemein gebräuchlichen, aus § 17 der

Baunutzungsverordnung bekannten Abkürzungen gewählt und tragen somit zum Verständnis der Bodenwertausweisungen bei.

Eine Schwalbe macht noch keinen Sommer

Ein weiteres Problem bei der Auswertung von Kaufpreisen zur Festlegung eines Bodenrichtwertes ist nicht zu übersehen: Ein ausreichender Umfang des Materials, die aussagekräftige Anzahl der Verkäufe, die der Wertermittlung zugrunde gelegt werden, ist häufig noch nicht gegeben. Deutlich ist: Je geringer die Anzahl der Verkäufe, um so unsicherer ist der daraus entwickelte Bodenwert. Über die Qualität des Wertes kann nur die - in Bodenrichtwertkarten nicht veröffentlichte - Standardabweichung (statistisches Verfahren) eine Aussage treffen. So kann es (und ist es) geschehen, daß ein einziger Verkaufspreis als Basis für einen Bodenwert herangezogen wurde. Dies wurde als zulässig erachtet, wenn dieser eine Verkaufsfall ein Grundstück betroffen habe, das einer Vielzahl gleichartiger Grundstücke nach Art, Lage und Entwicklungszustand entspreche.

In den Altbundesländern hilft man sich in solchen Fällen mit Indexreihen, die die Tendenz der Bodenpreisentwicklung auf das gegenwärtige Niveau interpolieren. Derartige Rückgriffe sind in den neuen Bundesländern mangels empirischer Vordaten nicht möglich.

Da auch die Anwendung solcher Indexverfahren in den neuen Bundesländern fehlt, kommt einzelnen Verkaufswerten vielfach eine ihnen nicht angemessene Bedeutung zu, zumal wenn sie, wie geschehen, zu lagetypischen oder gar ortstypischen Durchschnittswerten hochstilisiert werden. Dieses Verfahren ist sicher so nicht zulässig, da es der zufälligen Beurteilung von Bodenwerten Tür und Tor öffnet.

Angebotswerte als Indikatoren des Bodenmarktes

Die noch anzuratende Vorsicht im Umgang mit den veröffentlichten Bodenwerten ist auch durch eine weitere Untersuchung bestätigt worden. Meine Kollegen, die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Ulrich Springer und Walter Finger aus Berlin haben in einer umfangreichen, wieder neu aufgelegten Dokumentation die Werte einiger Gutachterausschüsse eigenen Erhebungen gegenübergestellt. Für eine gewisse Zahl von Kreisen im Umland von Berlin haben sie aus einer großen Zahl von Verkaufs-Angebotsdaten - gesammelt aus Zeitungsannoncen - eine Übersicht über das auf dem sich entwickelnden Markt von den Verkäufern angenommene Kaufpreinsniveau zusammengestellt. Nach statistisch üblichen Methoden wurden Ausreißer eliminiert und das sich danach ergebende Angebotsniveau ermittelt. Hier ist nun wiederum ersichtlich, daß die Erwartungen der Verkäufer ein deutlich über den veröffentlichten Bodenwerten liegendes Preisniveau widerspiegeln. Nun ist einerseits diese Untersuchung ausschließlich auf einige ländliche Gebiete beschränkt und hier wiederum auf Wohnbauland in offener Bauweise. Andererseits bietet die Kaufpreiserwartung lediglich einer Seite, hier der Verkäuferseite, den Teilnehmern am Grundstücksmarkt nur ein sehr eingeschränktes Bild des tatsächlichen Marktes. Dennoch stellt sie eine wertvolle Ergänzung zu den Bodenwerten der Gutachterausschüsse dar. Die vollständige Aufstellung der von der Sachverständigensozietät Springer/Finger erhobenen Daten ist von diesen direkt zu beziehen. Adresse: Sachtlebenstraße 5, 14165 Berlin.

Schlußwort

Diese Einführung ist als kritischer Hinweis für die Handhabung der zusammengestellten Bodenwerte gedacht, gleichzeitig als Impuls für die Verbesserung der Qualität und der Aussage in der Zukunft veröffentlichter Werte. Voraussetzung für diese zukünftig als Bodenrichtwerte anzusehenden Daten ist allerdings der Abschluß des Aufbaues rechtsgültigen Planungsrechtes. Dieses ist eine der oft zu gering geschätzten Grundlagen des übergeordneten Zieles der deutschen Einheit: der Schaffung von einheitlichen Lebensverhältnissen der Menschen in Ost und West.