

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **André Schulze (GRÜNE)**

vom 8. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. April 2024)

zum Thema:

**Unverhältnismäßige Bodenrichtwerte durch die Grundsteuerneubemessung für Kleingewerbe in Neukölln**

und **Antwort** vom 24. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. April 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten André Schulze (Grüne)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18780

vom 8. April 2024

über Unverhältnismäßige Bodenrichtwerte durch die Grundsteuerneubemessung für  
Kleingewerbe in Neukölln

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

In Neukölln gibt es entlang des Kiehlufers Gewerbebetriebe inmitten von Wohnbebauung. Der Bodenrichtwert orientierte sich bisher an der Nutzung als Gewerbe. Durch die Entwicklung von Wohnraum auf ehemaligen Gewerbeflächen in der Umgebung werden nun auch die Grundstücke der anfangs genannten Gewerbe wie Wohnen kategorisiert und entsprechend höher bewertet. Das stellt einen Standortnachteil da und kann zu Finanzierungsproblemen führen. Ist dem Senat das geschilderte Problem bekannt?

Antwort zu 1:

Der Bezirksstadtrat des Bezirks Neukölln, Jochen Biedermann, hat mit gleichlautenden Schreiben an die Senatsverwaltung für Finanzen, die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter dem Betreff „Grundsteuer Neubemessung – Kleingewerbe in Neukölln“ vom 12.01.2024 den Sachverhalt vorgetragen und um Lösungen für diesen sowie möglicherweise gleichgelagerte Einzelfälle gebeten. Die Senatsverwaltungen haben das Schreiben im Rahmen ihrer fachlichen Zuständigkeiten beantwortet.

Frage 2:

Hat der Senat Kenntnis darüber, ob ähnliche Problemfälle in anderen Bezirken im Rahmen der Grundsteuerneubemessung aufgetreten sind?

Antwort zu 2:

Ähnliche Problemfälle bzw. gleichgelagerte Einzelfälle sind bisher nicht bekannt.

Frage 3:

Wie steht der Senat zu der Möglichkeit, für die vorhandenen Gewerbeflächen eine gesonderte Bodenrichtwertzone oder überlagernde Bodenrichtwerte für unterschiedliche Nutzungsarten festzulegen?

Antwort zu 3:

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten ist nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) Aufgabe des Gutachterausschusses. Der Gutachterausschuss ist nach § 192 BauGB selbstständig und unabhängig. Er unterliegt somit keinen politischen Weisungen, ist allerdings an die formellen und materiellen Regelungen des BauGB sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) gebunden. Danach sind Bodenrichtwerte 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 auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Frage 4:

Welche Maßnahmen ergreift der Senat mit Bezug auf den Bodenrichtwert, um den Gewerbestandort und die dortigen Arbeitsplätze entlang des Kiehlufers auch nach dem 1. Januar 2025 zu sichern?

Antwort zu 4:

Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB haben keine bindende Wirkung. Sie sind Orientierungswerte für die am Grundstücksmarkt Beteiligten und geben einen Überblick über die Bodenmarktverhältnisse. Die Bodenrichtwerte erfüllen die nach dem BauGB und der ImmoWertV definierten materiellen Regelungen und sind danach nicht zu beanstanden.

Die Verwendung der Bodenrichtwerte für die Erhebung der Grundsteuer unterliegt den rechtlichen Regelungen des Grundsteuerreformgesetzes. Die Bildung von Bodenrichtwertzonen liegt ausschließlich in der fachlichen Verantwortung des Gutachterausschusses.

Berlin, den 24.04.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen