

Marktfähiges Nichtbauland, Bauerwartungsland und Rohbauland

- zum 1. Januar 2000 -

Eine generalisierte Aussage zu den Teilmarkt des marktfähigen Nichtbaulandes sowie zu den Grundstücksqualitäten Bauerwartungsland und Rohbauland hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin im Vorwort des Bodenrichtwertatlases 1. Januar 2000 getroffen:

Marktfähiges Nichtbauland

Sogenanntes Nichtbauland (z.B. land- und forstwirtschaftliche Flächen oder Erholungsflächen) sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Hierunter fallen auch Flächen, die für Freizeit- und Erholungsnutzung bebaubar sind. Auf diesem Teilmarkt hat im vergangenen Jahr nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Der Gutachterausschuss verzichtet deshalb auf die Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte.

In der nachfolgenden Übersicht werden Anhaltswerte für die unterschiedlichen Nutzungsarten aufgeführt:

Nutzungsart	Wertniveau (DM/m ²)
reines Agrarland	bis 4,-
begünstigtes Agrarland ¹⁾	10,- bis 25,-
gärtnerische Produktionsflächen	20,- bis 40,-
Flächen für Erholungszwecke:	
- größere Gebiete ²⁾	40,- bis 100,-
- Einzelparzellen	80,- bis 300,-
- mit Wassersportnutzung	300,- bis 500,-

¹⁾ "begünstigtes Agrarland" bietet sich wegen seiner Nähe zu Siedlungsgebieten, wegen seiner Lage und Funktion auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung an, eine Bauerwartung besteht in absehbarer Zeit aber noch nicht.

²⁾ diese Werte sind nicht auf öffentliches Grün anwendbar.

Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Wert des Bauerwartungslandes ist insbesondere vom Grad der Bauerwartung und der Lage abhängig. 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 von bis zu 70% des baureifen Landes.

Flächen, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), denen aber die Erschließung ganz oder teilweise fehlt und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind, werden als Rohbauland bezeichnet. Der Wert von Rohbauland liegt nach Einschätzung des Gutachterausschusses in Abhängigkeit des Erschließungs- und Neuordnungsaufwandes, der Vorhaltezeit und der Lage zwischen 70% bis 85% vom Wert des baureifen Grundstücks.

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Herrn Sandner (Tel. (030) 9012-7498).