

Marktfähiges Nichtbauland, Bauerwartungsland und Rohbauland

- zum 1. Januar 2002 -

Eine generalisierte Aussage zu den Teilmärkten des marktfähigen Nichtbaulandes sowie zu den Grundstücksqualitäten Bauerwartungsland und Rohbauland hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin im Vorwort des Bodenrichtwertatlases 1. Januar 2002 getroffen:

Marktfähiges Nichtbauland

Sogenanntes Nichtbauland (z.B. Erholungsflächen) sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Hierunter fallen auch Flächen, die für Freizeit- und Erholungsnutzung bebaubar sind. Auf diesem Teilmärkte hat im vergangenen Jahr nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Der Gutachterausschuss verzichtet deshalb auf die Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte. Flächen mit der Nutzungsart "reines Agrarland" werden in Berlin nicht gehandelt. Es muss unterstellt werden, dass derartige Flächen - wenn sie auf den Markt kommen - mindestens als begünstigtes Agrarland gehandelt werden. Für Wertbeurteilungen bei denen ausschließlich der innerlandwirtschaftliche Wert maßgeblich ist, verweist der Gutachterausschuss auf die Preisverhältnisse im engeren Verflechtungsraum des Landes Brandenburg.

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

Nutzungsart	Wertniveau (EUR/m ²)
begünstigtes Agrarland ¹⁾	2,- bis 15,-
Flächen für den Erwerbsgartenbau	10,- bis 20,-
Freizeit- und Erholung: - größere Gebiete ²⁾ - Einzelparzellen - mit Wassersportnutzung	20,- bis 50,- 40,- bis 150,- 150,- bis 250,-

¹⁾ unter begünstigtem Agrarland werden hier Flächen verstanden, die sich wegen ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten, wegen ihrer Lage und Funktion auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung anbieten; 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 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).

© 2002, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin