

Marktfähiges Nichtbauland, Bauerwartungsland und Rohbauland

- zum 1. Januar 2005 -

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 2005 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 Erholungsnutzungen bebaubar sind. Auf diesem Grundstücksteilmarkt 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 veräußert. Es kann unterstellt werden, dass Landwirtschaftsflächen, die auf den Markt kommen, als "begünstigtes Agrarland", das sind Flächen, die sich für außeragrarisches Nutzungen eignen, die aber noch keine Bauerwartung haben, 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 unterschiedliche, nicht bauliche Nutzungen aufgeführt:

Nutzungsart	Wertniveau (EUR/m ²)
begünstigtes Agrarland ¹⁾	2,- bis 15,-
Erwerbsgartenbau	10,- bis 20,-
Freizeit- und Erholung: - größere Gebiete ²⁾ - Einzelparzellen - In Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersportnutzung	20,- bis 40,- 40,- bis 100,- 100,- bis 200,-

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. Für Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz werden Bodenrichtwerte nicht ermittelt.

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 hängt, ausgehend vom Wert des baureifen Grundstücks, u.a. von den ortsüblichen Kosten der Erschließung, dem Bodenordnungsaufwand, den Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Vorhaltezeit ab.

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

© 2005, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin