

Marktfähiges Nichtbauland, Bauerwartungsland und Rohbauland

- zum 1. Januar 2010 -

Eine generalisierte Aussage zu dem Teilmarkt des marktfähigen Nichtbaulandes sowie zu den Grundstücksqualitäten Bauerwartungsland und Rohbauland hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin im Vorwort des Bodenrichtwertatlases 1. Januar 2010 getroffen:

Marktfähiges Nichtbauland

Sogenanntes Nichtbauland sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Hierunter fallen neben land- und forstwirtschaftlichen Flächen auch Flächen, die für Freizeit- und Erholungsnutzungen zweckentsprechend bebaubar sind. Auf diesem Grundstücksteilmarkt hat im vergangenen Jahr nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Wegen der über das Stadtgebiet sehr zerstreuten Einzelflächen verzichtet der Gutachterausschuss auf die Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte in zonaler Darstellung, stellt dafür aber für die jeweilige Nutzung und Qualität das entsprechende Wertniveau dar.

- Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind Grundstücke, die nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage, ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen für absehbare Zeit nur zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden oder nutzbar sind.

Flächen mit der Nutzung „reines Agrarland und Wald“ wurden in Berlin nicht veräußert.

Für Wertbeurteilungen, bei denen ausschließlich der innerland- oder innerforstwirtschaftliche Wert maßgeblich ist, verweist der Gutachterausschuss auf die Preisverhältnisse im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg.

Dort ergeben sich Durchschnittswerte¹ zur Orientierung für folgende Nutzungen:

Nutzungsart	Durchschnittswerte (EUR/m ²)
Ackerland	0,30 bis 0,40
Grünland	0,24 bis 0,32
Forstflächen	0,16 bis 0,18

¹ Oberer Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Brandenburg

- Begünstigtes Agrarland

Es kann unterstellt werden, dass Landwirtschaftsflächen, die in Berlin auf den Markt kommen, i.d.R. als „begünstigtes Agrarland“ gehandelt werden.

Bei „begünstigtem Agrarland“ handelt es sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Nutzungsart	Wertniveau (EUR/m ²)
„Begünstigtes Agrarland“	5,- bis 15,-

- Erwerbsgartenbau

Unter Erwerbsgartenbauflächen sind Flächen für folgende Produktionsnutzungen zu verstehen wie Obst- und Gemüseanbau inklusive gärtnerische Sonderkulturen (auch Unterglasgemüseanbau), Baumschulen, Staudenbau, Blumen und Zierpflanzenbau.

Nutzungsart	Wertniveau (EUR/m ²)
Erwerbsgartenbau	10,- bis 20,-

- Freizeit- und Erholungsflächen

Hierunter fallen alle sonstigen Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen, insbesondere Kleingartenutzungen, Wochenendnutzungen und Wassersportnutzungen. Auf diesen Flächen können teilweise Baulichkeiten errichtet werden, die ausschließlich für den jeweiligen Nutzungszweck bestimmt sind. Es handelt sich aber nicht um planungsrechtliches, zum dauernden Wohnen bestimmtes Bauland.

Für Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz werden Bodenrichtwerte nicht ermittelt. Für diese Flächen ist i.d.R. kein Markt vorhanden, da sowohl die spezielle Nutzung planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan festgesetzt als auch der max. zu erzielende Pachtzins rechtlich geregelt ist.

In der nachfolgenden Übersicht werden Anhaltswerte für unterschiedliche Freizeitnutzungen aufgeführt:

Nutzungsart	Wertniveau (EUR/m ²)
Freizeit- und Erholung: - größere Gebiete ¹⁾ - Einzelparzellen - In Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersportnutzung	20,- bis 40,- 30,- bis 100,- 80,- bis 200,-

¹⁾ diese Werte sind nicht auf öffentliches Grün anwendbar.

Bauerwartungsland und Rohbauland

- Bauerwartungsland

Der Wert des Bauerwartungslandes ist insbesondere vom Grad der Bauerwartung und der Lage abhängig. Da es sich hier überwiegend um Einzelflächen bzw. Einzelgrundstücke handelt mit sehr unterschiedlichen Qualitäten handelt, ist eine zonale Gebietsdarstellung von Bodenrichtwerten i.d.R. ausgeschlossen. 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 in einer Spanne von 30 % bis zu 60 % des baureifen Landes.

- Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, für die nach den §§ 30,33, und 34 des Baugesetzbuches die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), bei denen aber die öffentliche Erschließung ganz oder teilweise nicht gesichert ist, die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind. 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 dem notwendigen Zeitaufwand der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen ab.

Wegen der unterschiedlichen Qualitäten des jeweiligen Einzelfalles können keine Bodenrichtwertzonen gebildet werden, die jeweils Gebiete mit gleichartiger Qualität umfassen.

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