

Marktfähiges Nichtbauland, Bauerwartungsland und Rohbauland

- zum 1. Januar 2022 -

Eine Aussage zu dem Teilmarkt des marktfähigen Nichtbaulandes sowie zu den Grundstücksqualitäten Bauerwartungsland und Rohbauland hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin in den Punkten 8 und 9 der Erläuterung zur Bodenrichtwertkarte 1. Januar 2022 getroffen:

Marktfähiges Nichtbauland

Nichtbauland sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck hergerichtet sind. Hierunter fallen neben Flächen der Land- oder Forstwirtschaft auch sonstige Flächen, die u.a. für Freizeit- und Erholungsnutzungen zweckentsprechend bebaubar sind.

Der Gutachterausschuss hat für diesen Teilmarkt Bodenrichtwertzonen über das gesamte Stadtgebiet nach übergeordneten Nutzungsarten gebildet:

- Landwirtschaftliche Flächen
- Forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte mit einer Untergliederung nach der jeweiligen Nutzung und Qualität sowie in Ergänzung des allgemeinen Wertniveaus des jeweiligen Teilmarktes. Bei den land- und forstwirtschaftlichen sowie den sonstigen Flächen, bei denen es sich in der Regel um größere Gebiete, oft mit einer Reihe von verschiedenen Nutzungen, handelt, wird Bezug genommen auf die in der jeweiligen Zone vorzufindenden Nutzungen. Der Bodenrichtwert wird hier lagebezogen im Vergleich zu ähnlichen Nutzungen und unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Einschränkungen ermittelt. Er entspricht jeweils der überwiegenden Zahl der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone mit der jeweiligen Nutzungsart.

In der Bodenrichtwertkarte wird der Bodenrichtwert für die prägenden Nutzungen der jeweiligen Zone dargestellt. Für weitere Nutzungen in der Zone werden die Bodenrichtwerte unter BORIS Berlin sowohl in der Liste der Bodenrichtwertdetails als auch bei den Sachdaten zum Bodenrichtwert (Teil des erzeugten PDF-Dokuments) ausgewiesen. Die Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen der Nutzungsarten können der Legende zu den Bodenrichtwerten entnommen werden.

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Grundstücke, die nach ihren tatsächlichen und rechtlichen Zustandsmerkmalen, der Lage und sonstigen Beschaffenheit für absehbare Zeit nur für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden oder nutzbar sind (innerland- und innerforstwirtschaftlicher Grundstücksverkehr).

Auf dem Grundstücksteilmarkt für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft hat nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Daher hat der Gutachterausschuss Kaufpreise aus an Berlin angrenzenden Gebieten im Land Brandenburg in die Bodenrichtwertermittlung einbezogen.

Zu den Erwerbsgartenanbauflächen zählen Flächen im Freiland und unter Glas oder Kunststoff, auf denen Obst, Gemüse, Zierpflanzen, Baumschulerzeugnisse und Gartenbausämereien in Hauptnutzung gewerbsmäßig zum Verkauf angebaut werden.

In der nachfolgenden Übersicht werden die Bodenrichtwerte für die unterschiedlichen Nutzungen aufgeführt und zusätzlich die allgemeinen Wertspannen dargestellt:

Nutzungsart	Bodenrichtwert (EUR/m ²)	Wertspanne (EUR/m ²)
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF)		
• Acker (LF-A)	3,80	2,50 bis 5,00
• Grünland (LF-GR)	3,00	2,00 bis 4,00
• Erwerbsgartenanbaufläche (LF-EGA)	15,00	10,00 bis 20,00
• Forstwirtschaftliche Fläche (LF-F)	0,60 ^{*)}	0,50 bis 1,00

*) Der Bodenrichtwert enthält keinen Wertanteil für den Aufwuchs

- Begünstigtes Agrarland

Es kann unterstellt werden, dass land- und forstwirtschaftliche Flächen, die in Berlin auf den Markt kommen, häufig als „begünstigtes Agrarland“ gehandelt werden.

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

Nutzungsart	Bodenrichtwert (EUR/m ²)	Wertspanne (EUR/m ²)
Begünstigtes Agrarland	15	10 bis 20

- Sonstige Flächen (SF)

Hierunter fallen alle Nichtbaugebietsflächen, die nicht den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft zugeordnet sind, wie z.B. Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen (insbesondere Kleingartennutzungen, Wochenendnutzungen und Wassersportnutzungen), Friedhöfe, Sportflächen, Bahnflächen, Parkanlagen u.a.

Auf den Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen können teilweise Baulichkeiten errichtet werden, die ausschließlich für den jeweiligen Nutzungszweck bestimmt sind. Es handelt sich aber nicht um planungsrechtlich, zum dauernden Wohnen gesichertes Bauland.

Für Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz ist i.d.R. kein Markt vorhanden. Diese spezielle Nutzungsart muss planungsrechtlich durch einen festgesetzten Bebauungsplan zulässig sein und der Pachtzins (höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau) ist gesetzlich geregelt.

In der nachfolgenden Übersicht werden die Bodenrichtwerte für die unterschiedlichen Nutzungen aufgeführt und zusätzlich die allgemeinen Wertspannen dargestellt:

Nutzungsart	Bodenrichtwert (EUR/m²)	Wertspanne (EUR/m²)
Freizeit- und Erholung		
Größere Gebiete ¹⁾	40	30 bis 60
Einzelparzellen	80	40 bis 120
in Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersportnutzung		150 bis 600
- mit Zugangsmöglichkeit	250	
- in Wasserlage - große Parzelle	350	
- kleine Parzelle	500	
Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingarten-gesetz	10	
Gewässer (Wasserfläche nach § 45 ImmoWertV)	1	
Gewidmetes Straßenland	5	
Betriebsnotwendige Bahnflächen ²⁾ (inkl. Flächen für Bahnhöfe oder sonstige Betriebsgebäude)	15	
Friedhöfe ³⁾	15	
Sonstige Freiflächen ⁴⁾	15	

- 1) Hierunter fallen Gebiete, bei denen ein größeres Grundstück von einer Reihe von Freizeit- und Erholungsnutzern gemeinschaftlich genutzt wird. In Gebieten mit Wasserlage oder Wassernähe können sich auch höhere Werte ergeben.
- 2) Der Bodenrichtwert beinhaltet auch einen geringen Anteil an gewerblichen Nutzungen (z.B. Kiosk, Backshop, Imbiss).
- 3) Der Bodenrichtwert beinhaltet auch die friedhofsnahen gewerblichen Nutzungen (z.B. Blumenladen, Steinmetz).
- 4) Hierunter sind alle übrigen nicht zuvor differenzierten Nutzungsarten zusammengefasst.

Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen (GB)

- Bauerwartungsland

Der Wert des Bauerwartungslandes ist insbesondere vom Grad der Bauerwartung und der Lage abhängig. Da es sich hier überwiegend um Einzelflächen bzw. Einzelgrundstücke 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 80 % 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.

- Gemeinbedarfsflächen (GB)

Bodenrichtwertzonen werden in Berlin für größere Gemeinbedarfsflächen (über 3 ha) gebildet, soweit ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht auf Dauer ausschließt. Ansonsten sind sie (wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen usw.) Bestandteil von Bodenrichtwertzonen anderer Nutzungen. Der Bodenrichtwert für Gemeinbedarfsflächen orientiert sich überwiegend an einer theoretischen Wiederbeschaffung des Objektes in der jeweils bestehenden Lage. Der Gutachterausschuss hat bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes neben der qualitativen Lage der Gemeinbedarfsfläche auch die Wertigkeit der Umgebungsnutzungen entsprechend und sachverständig berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte sind der jeweiligen Bodenrichtwertzone direkt zugeordnet.

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Herrn Sandner (Tel. (030) 90139-5230).