

Erforderliche Daten der Wertermittlung

Arrondierungsflächen

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (ohne Stadt Neubrandenburg) Arrondierungsflächen der Jahre 2022 – 2024

Definition:

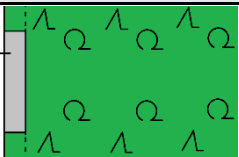
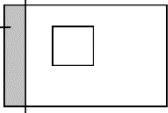
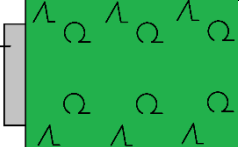
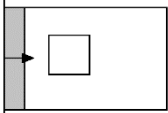
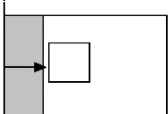
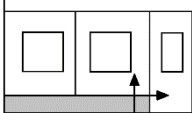
Bei Arrondierungsflächen handelt es sich um Grundstücke oder Grundstücksteile, die i. d. R. (nur) für die Eigentümer benachbarter Grundstücke einen besonderen wirtschaftlichen Wert besitzen, z.B. weil sie die bauliche oder sonstige Nutzbarkeit dieser Grundstücke erhöhen¹.

Arrondierungsflächen werden umso höher im Preis gehandelt, je gewichtiger der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstücks ist. Dies hängt hauptsächlich von der Lage der Arrondierungsfläche zum zukaufenden Grundstück ab. Dazu liegen mehrere empirische Auswertungen von Gutachterausschüssen aus den alten und neuen Bundesländern vor, in denen die Preisrelation verschiedener Arrondierungsflächen zum Bodenrichtwert des Baulands untersucht wurde.²

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in % des Baulandwertes	Beispiel	
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	110	100 % 75 % - 135 %	Straße	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	8	80 % 60 % - 90 %		
Arrondierung zu unbebauten Grundstücken Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern	35	95 % 70 % - 125 %	Straße	
Arrondierung zu bebauten Grundstücken Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland (z. B. Hausgarten)	22	50 % 40 % - 70 %	Straße	
Arrondierung zu bebauten Grundstücken Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland (z. B. Hausgarten)	41	40 % 30 % - 50 %	Straße	
Arrondierung zu bebauten und unbebauten Grundstücken Garten- und Hinterland ausland- und forstwirtschaftlichen Flächen	8	20 % 15 % - 25 %	Straße	
2. Arrondierung zu bebauten und unbebauten Grundstücken unmaßgebliche Teilfläche bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen bei ausreichender Vorfläche	28	65 % 50 % - 90 %	Straße	
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen Ankauf von Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden	6	70 % 50 % - 85 %	Straße	

¹ Sprengnetter, LB Immobilienbewertung, Bd. 7, Teil 3, Kap. 16

² Kleiber, LB Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8. Auflage 2017, S. 1518 - 1522

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in % des Baulandwertes	Beispiel	
Ankauf von Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (aus Flächen der Land- und Forstwirtschaft)	11	120 % 95 % - 150 % (des Agrarlandwertes)	Straße	
Nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	12	45 % 40 % - 60 %		
Nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche (aus Flächen der Land- und Forstwirtschaft)	10	95 % 25 % - 120 % (des Agrarlandwertes)	Straße	
4. Rückübertragung von Verkehrsflächen unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	12	55 % 45 % - 65 %	Straße	
größere Teilflächen als Vorgarten bei bisher minimalem Vorgarten	28	65 % 50 % - 85 %	Straße	
5. Private Erschließungsflächen Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung) geschaffen wird	18	90 % 65 % - 120 %	Straße	

Garten- und Hinterland im Teilmarkt individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Garten- und Hinterland wurden in ihrem Preisverhalten zum angrenzenden Baulandwert untersucht. Durchschnittliche prozentuale Abhängigkeit vom umgebenen Wohnbaulandwert:

	2010	2011	2012		2013-2019	2020-2024
Region Demmin	25 - 30	30 - 35	30	ab 2013 erfolgte die Auswertung für den Landkreis MSE (o. NB)	30	40
Region Mecklenburg-Strelitz	28 - 30	20 - 25	20 - 30			
Region Müritz	20 - 30	20 - 30	20 - 30			