

Inhalt

5.2.3	Außenanlagen	2
5.2.3.1.	Berücksichtigung der Außenanlagen in den nach WertV normierten Verfahren	2
5.2.3.2.	Begriffsbestimmung.....	2
5.2.3.3.	Wertermittlung von Außenanlagen.....	4

5.2.3 Außenanlagen

5.2.3.1. Berücksichtigung der Außenanlagen in den nach WertV normierten Verfahren

Die in der Wertermittlungsverordnung (WertV) normierten Verfahren zur Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke berücksichtigen den Wert der Außenanlagen in unterschiedlicher Weise. Sie werden grundsätzlich dann bewertet, wenn davon auszugehen ist, dass sie den Verkehrswert beeinflussen.

Innerhalb des in den §§ 13 und 14 WertV normierten Vergleichswertverfahrens werden die Außenanlagen in der Regel nicht separat berücksichtigt. Dies ist darin begründet, dass im Rahmen der Verkehrswertermittlung über das Vergleichswertverfahren nur solche Kaufpreise herangezogen werden dürfen, die in Art und Maß der baulichen Nutzung, den Lagekriterien sowie in allen weiteren wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend übereinstimmen oder mittels so genannter Umrechnungskoeffizienten sinnvoll vergleichbar gemacht werden können. Zweifelsohne gehören auch die Außenanlagen zu den zu vergleichenden Punkten, wenngleich diese häufig nur zu einem geringen Teil die Höhe des Verkaufspreises beeinflussen. Der Wert der Außenanlagen darf nur dann gesondert in der Wertermittlung berücksichtigt werden, wenn die Vergleichsmerkmale des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich der Außenanlagen von denen der Vergleichsgrundstücke abweichen und keine weitere Umrechnung der Vergleichspreise aufgrund dieses Umstands erfolgt ist.

Das Ertragswertverfahren (§§ 15 bis 20 WertV) orientiert sich an den Überschüssen zukünftiger Zahlungsströme. Diese werden aus der Qualität und Werthaltigkeit des Gesamtobjekts heraus erzielt. Auch in diesem Fall wäre demnach eine separate Bewertung der Außenanlagen nicht korrekt, da diese zu dem den Ertrag erzielenden Gebäude zählen. Unbeschadet dessen können außerordentlich hochwertig gestaltete Außenanlagen im begründeten Einzelfall über die sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale gemäß § 19 WertV berücksichtigt werden.

Eine gesonderte Bewertung von Außenanlagen ist in der überwiegenden Zahl der Fälle einzig im Rahmen des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 25 WertV), das sich an den Kostenüberlegungen der Marktteilnehmer orientiert, sinnvoll und erforderlich. Letztlich beantwortet das Sachwertverfahren die Frage danach, welchen Wert die erstmalige Errichtung des Wertermittlungsgegenstands hätte, wenn dieses konkrete Objekt am Tag der Wertermittlung neu zu errichten wäre.

In den in diesem Fall zu berücksichtigen Herstellungskosten müssen auch die Kosten der Außenanlagen erfasst werden, sofern diese noch nicht an anderer Stelle in das Verfahren eingegangen sind. In § 21 Abs. 4 WertV hat der Ordnungsgeber ausdrücklich festgelegt, dass der Herstellungswert von Außenanlagen und auch von sonstigen Anlagen sodann nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt wird. § 21 Abs. 1 WertV weist ausdrücklich darauf hin, dass die in den §§ 22 bis 25 WertV weiteren Regelungen auch auf die Bewertung von Außenanlagen und sonstigen Anlagen anzuwenden sind. Hierbei handelt es sich um die Ermittlung des Herstellungswerts der Gebäude, die Wertminderung wegen Alters sowie Baumängeln und Bauschäden und die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Nun stellt sich zunächst die Frage, welche in der Wertermittlung zu berücksichtigenden Positionen in den Begriffen Außenanlagen und sonstige Anlagen enthalten sind.

5.2.3.2. Begriffsbestimmung

Unter Punkt 3.6.1.2 der WertR 2002 (Wertermittlungsrichtlinien 2002) wird festgestellt, dass die Ermittlung des Wertanteils der baulichen Außenanlagen in der Regel auf der Grundlage von Erfahrungswerten erfolgt. Dies scheint zunächst den Regelungsinhalten der WertV zu entsprechen. Zu beachten ist jedoch, dass hier einzig die Rede von baulichen Außenanlagen

ist. Die sonstigen Anlagen werden nicht explizit erwähnt.

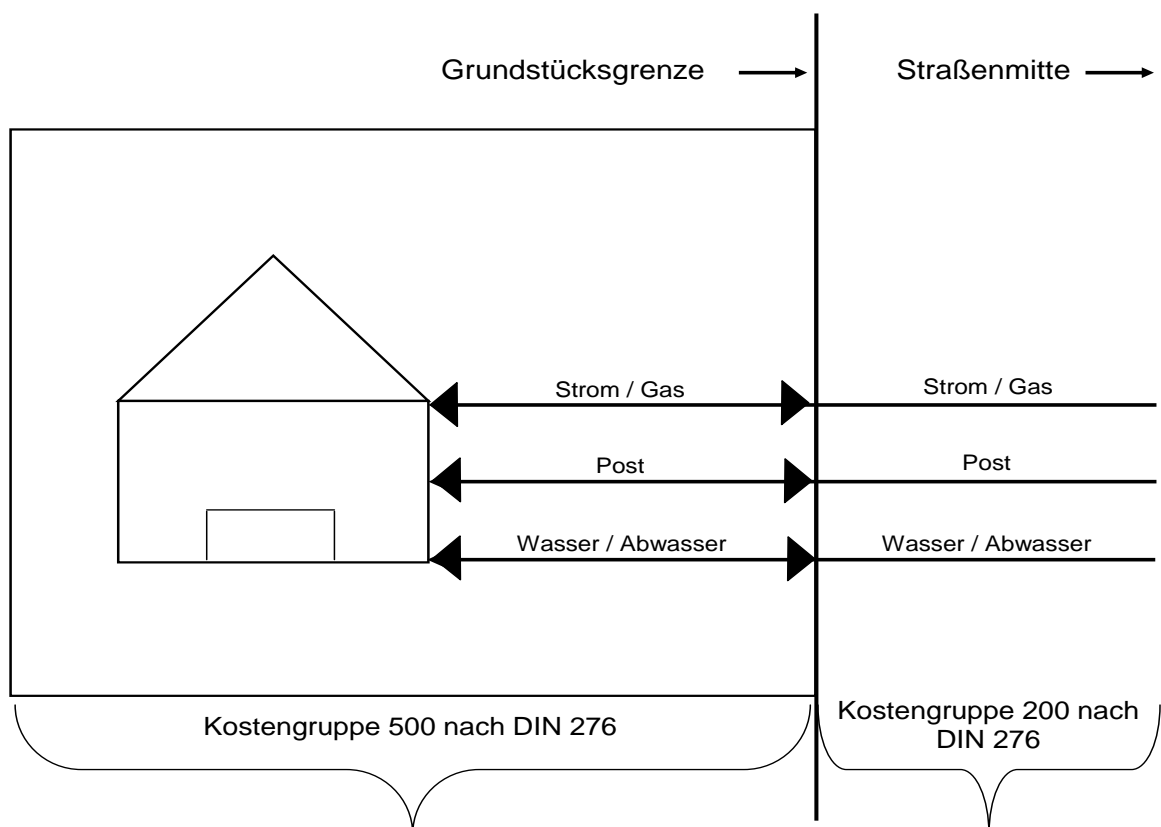
Aus der Systematik der WertV heraus sind unter den sonstigen Anlagen Anpflanzungen zu verstehen; bei den in der WertV erwähnten Außenanlagen handelt es sich demnach um die baulichen Außenanlagen (vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2002, S. 1789).

Sowohl in der WertV als auch in den WertR 2002 sind keine weiterführenden Erläuterungen zu den Begriffen Außenanlagen und sonstige Anlagen enthalten.

Hilfsweise müssen hier weitere Quellen herangezogen werden. Die Definition der Außenanlagen gemäß DIN 276 (Kosten im Hochbau, Ausgabe Juni 1993) lautet beispielsweise wie folgt:

„Unter der Kostengruppe Außenanlagen werden sämtliche Kosten zusammengefasst, die infolge von Erd- und Geländearbeiten auf dem Baugrundstück zu dessen Nutzung erforderlich werden, sowie alle Kosten, die bei Einbau und Anlegen von Versorgungs-, und Verkehrs- oder Sonderanlagen auf dem Baugrundstück, d.h. von der Grundstücksgrenze bis zum Bauwerk, entstehen. Abzugrenzen sind diese Kosten von der Kostengruppe 200 >>Herrichten und Erschließen<<.“

Die Abgrenzung der Außenanlagen gemäß Kostengruppe (KG) 500 sowie der Position Herrichten und Erschließen nach Kostengruppe 200 kann wie folgt dargestellt werden:



Die obige Darstellung zeigt, dass die zur Ver- und Entsorgung des Grundstücks notwendigen Anlagen jedweder Art vom öffentlichen Straßenraum aus bis an die Grundstücksgrenze heran in der Kostengruppe 200 nach DIN 276 erfasst werden. Von der Grundstücksgrenze aus bis vor den Übergabepunkt im anzuschließenden Gebäude zählen diese Anlagen zur Kostengruppe 500 nach DIN 276. Gleiches gilt beispielsweise für gepflasterte Wegeflächen o.ä.. Die Aufteilung wird nach DIN 276 entsprechend den Eigentumsverhältnissen vorgenommen, die sich an der Grenze des Baugrundstücks orientieren.

In der DIN 276 (Kosten im Hochbau, Ausgabe Juni 1993) wird innerhalb der Kostengruppe 500 nach sechs Unterkostenarten unterschieden, wobei jede dieser Unterkostenarten eine weitere Gliederungsebene enthält.

Im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung stellt sich nun die Frage, wie diese Unterkostenarten den baulichen Außenanlagen oder den sonstige Anlagen zugeordnet werden können. Aufgrund der Erläuterungen der DIN 276 zu den einzelnen Unterkostenarten lässt sich ableiten, dass einzig die Unterkostenart 510 – Geländeflächen – die sonstigen Anlagen zum Inhalt hat. In dieser Unterkostenart werden Positionen wie Pflanzen (KG 514, Einsetzen und Fertigstellungspflege von Pflanzen und Gehölzen) oder Rasen (KG 515, Anlegen von Rasenflächen einschließlich Fertigstellungspflege) erfasst.

Alle weiteren Unterkostenarten umfassen im weitesten Sinne die (baulichen) Außenanlagen.

Außenanlagen gemäß DIN 276 Kostengruppe 500	510 Geländeflächen wie z.B.	} sonstige Anlagen gemäß WertV
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pflanzen ➤ Rasen ➤ Begrünung unterbauter Flächen 	
	520 Befestigte Flächen wie z.B.	} (bauliche) Außenanlagen gemäß WertV
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wege, Straßen, Plätze ➤ Stellplätze ➤ Spielplatzflächen 	
	530 Baukonstruktionen in Außenanlagen wie z.B.	
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Einfriedungen ➤ Mauern ➤ Kanal- und Schachtbauanlagen 	
540 Technische Anlagen in Außenanlagen wie z.B.	} (bauliche) Außenanlagen gemäß WertV	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Abwasseranlagen ➤ Wasseranlagen ➤ Wärmerversorgungsanlagen 		
550 Einbauten in Außenanlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fahrradständer ➤ Pflanzbehälter ➤ Spiel- und Sportgeräte 		
590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen	} u.U. auch sonstige Anlagen gemäß WertV	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ alle Kosten, die im Zusammenhang mit den Außenanlagen nicht unter den vorherigen Kostenarten erfasst sind 		

5.2.3.3. Wertermittlung von Außenanlagen

Wie bereits erwähnt, muss grundsätzlich zunächst die Frage beantwortet werden, ob der Wert der vorhandenen Außenanlagen auch tatsächlich zu einer Erhöhung des Verkehrswerts führt.

Kann diese Frage bejaht werden, bedarf es weiterhin der Prüfung, ob und ggf. in welchem Umfang die Außenanlagen bereits in dem nach dem Vergleichswertverfahren ermittelten

Bodenwert enthalten sind. Sofern die zu bewertenden Außenanlagen (bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen) den ortsüblichen Charakter nicht übersteigen, kann häufig davon ausgegangen werden, dass diese bereits in den herangezogenen Vergleichspreisen bzw. in den Bodenrichtwerten anteilig bzw. vollständig enthalten sind. Sofern lediglich ein Teil der Außenanlagen bereits im Bodenwert berücksichtigt ist, darf nur der noch nicht berücksichtigte Kostenanteil an anderer Stelle in die Wertermittlung eingehen. Dies ist im Einzelfall immer zu hinterfragen.

Die WertV benennt im Zusammenhang mit den Regelungen zum Sachwertverfahren zwei mögliche Vorgehensweisen bei der Bewertung von Außenanlagen. Einerseits kann der Wert der Außenanlagen mittels Erfahrungssätzen erfasst werden. Andererseits besteht die Möglichkeit, den Wert der Außenanlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Grundsätzlich ist dabei zu beachten, dass auch die Außenanlagen einer Abnutzung im Zeitablauf unterliegen und demnach sachgerecht alterswertgemindert werden müssen.

Bei der Bewertung der Außenanlagen nach Erfahrungssätzen werden die Außenanlagen mit einem Prozentsatz von der Summe der Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der sonstigen Betriebseinrichtungen in Ansatz gebracht. Dieser kann je nach Objekt und Qualität der Ausführung der Außenanlagen zwischen 2 und 10 Prozent (in Einzelfällen auch darüber) liegen.

Die Wahl des Prozentsatzes hängt von folgenden Größen ab:

- Anteil der Außenanlagen der unter Umständen bereits im Bodenwert erfasst ist
- Qualität der Außenanlagen (einfach, mittel, gehoben)
- Art des Bewertungsobjekts
- Lage in der Region
- sowie im Einzelfall zu berücksichtigende Faktoren

Anders als bei der Bewertung der Außenanlagen nach Erfahrungssätzen, werden bei der Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten branchenübliche Erfahrungssätze herangezogen. Derzeit existieren keine genormten Normalherstellungskosten analog beispielsweise der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), die bei der Bewertung von Außenanlagen verwendet werden können. Die derzeit veröffentlichten Werte basieren auf durchschnittlichen gebietsbezogenen Erfahrungswerten.

Auch für den Bereich der sonstigen Anlagen ist es bislang nicht gelungen, durchschnittliche Kostenwerte auszuweisen (Ausnahme: Bewertung von Ziergehölzen mittels der Ziergehölzhinweise 2000 - ZierH 2000), da eine Vielzahl von Unsicherheiten und damit verbunden Abweichungen in der Kostenstruktur in der Kalkulation zu berücksichtigen wären. Einige davon sind:

- die Größe des ausführenden Unternehmens
- die eingesetzten Geräte
- der Grad der Automatisierung der erforderlichen Arbeiten
- die Einbaujahreszeit
- u.v.m.

Es empfiehlt sich demnach, die in der Wertermittlung angesetzten Werte grundsätzlich mit fachkundigen, ausführenden Unternehmen zu diskutieren. Allerdings sollte dabei die Verhältnismäßigkeit des Aufwands der Kostenermittlung zu der Auswirkung dieser Kostenposition auf den Verkehrswert kritisch hinterfragt werden.

Es ist fraglich, ob die durch besonders hochwertige Außenanlagen verursachten Herstellungskosten sich auch in diesem Umfang im Verkehrswert widerspiegeln. In vielen Fällen wird es wohl zur Anwendung eines erhöhten Marktanpassungsabschlags im Sachwertverfahren führen, wenn besonders kostenintensive Außenanlagen in dem kalkulierten Umfang durch die Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht entsprechend honoriert werden.

So wird beispielsweise im Zusammenhang mit Ziergehölzen, die zu den sonstigen Anlagen zählen, in den ZierH 2000 darauf hingewiesen, dass „die objektive wertmäßige Beurteilung der Ziergehölze ... stets im Zusammenhang mit dem Gesamtgrundstück gesehen werden“ muss und „zur Einschätzung des Werteinflusses von Ziergehölzen ... zuerst immer zu prüfen (ist), wie der Grundstücksmarkt auf vorhandene Ziergehölze reagiert.“

Diese Aussage kann auf den gesamten Bereich der Außenanlagen angewendet werden.