

Umfang und Wertansätze für Außenanlagen in Berlin

Gemäß Berliner Auswertepaxis wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bei einem als üblich bezeichnetem Umfang der Außenanlagen kein Wertansatz vorgenommen, da dieser bereits im Bodenwert gem. § 21 WertV enthalten ist. Bei besserem und aufwendigem Umfang werden vom WEA unter Berücksichtigung des üblichen Umfangs Wertansätze für die Praxis empfohlen. Diese spiegeln den Durchschnitt wieder und sind im Einzelfall sachverständig anzusetzen.

Gesetzliche Definition

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 21 – 25 WertV) ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, **Außenanlagen** und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln (vgl. § 21 Abs. 1 WertV). Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, **soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden**, nach Erfahrungssätzen oder den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt (vgl. § 21 Abs. 4).

Aufstellung der Wertansätze aus der Fachliteratur

Umfang	Vogels ¹	Prof. Kleiber ²	Dr. Sommer ³	Dr. Sprengnetter ⁴
einfach	2 % - 4 %	3 %	3 %	2 %
mittel	5 % bis 7 %	bis	4 %	bis
gehoben	8 % - 12 %	5 %	5 %	8 %

Die Werte beziehen sich auf den Gebäudesachwert!

Üblicher Umfang

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zuwegungen gepflastert mit Waschbeton, Betonverbundpflaster o. ä., Terrasse mit Betonplatten belegt, Vorgarteneingangstor ohne Gegensprechanlage, Einfriedungen mit durchschnittlicher Zaunanlage (z. B. Maschendraht, Holzzaun), durchschnittliche Gartenanlage (überwiegend Rasen), tlw. Hecken (mittlere Qualität), vereinzelt Baumbestand, max. 1 Zapfstelle, offene, nicht angelegte Müllstandsfläche. Insgesamt durchschnittlicher Zustand mit ggf. altersbedingten Verschleißerscheinungen an den baulichen Außenanlagen.

Wertansatz: 0 % des Gebäudesachwertes

Besserer Umfang

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zuwegungen gepflastert mit Betonverbundpflaster, Naturstein o. ä., Gartenterrasse mit Kunststeinplatten belegt, Einfriedungen mit überdurchschnittlicher Zaunanlage (z.B. schmiedeeisern auf Betonsockel), Vorgarteneingangstor mit Gegensprechanlage, Einfahrtstor für Pkw aus Holz, bessere Gartenanlage (Rasen, Pflanzbeete), tlw. Hecken (gute Qualität), z. T. alter, gepflegter Baumbestand, Gartenteich, Stützmauer, mehrere Zapfstellen, einfaches Gartenbewässerungssystem, Rasengittersteine für Kfz-Stellplatz, angelegte Müllstandsfläche. Insgesamt gepflegter Zustand mit gutem Unterhaltungszustand der baulichen Außenanlagen.

Wertansatz: 1 % bis 3 % des Gebäudesachwertes

Aufwendiger Umfang

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zuwegungen gepflastert mit Naturstein o. ä. belegt, Einfriedungen mit überdurchschnittlicher Zaunanlage (z. B. schmiedeeisern auf Beton-/Klinkersockel), Vorgarteneingangstor mit Gegensprechanlage, elektr. betriebenes Einfahrtstor für Pkw in Metallkonstruktion oder schmiedeeisern, Gartenanlage als Ziergarten, Hecken (sehr gute Qualität), alter, gepflegter Baumbestand, Gartenteich, Gartenterrasse (meist aufgeschüttet und mit hochwertigem Bodenbelag, z. B. keramisch), zahlreiche Zapfstellen, elekt. Gartenbewässerungssystem, Carport, eventuell beheizter Außenpool. Insgesamt sehr gepflegter, parkähnlicher Zustand mit sehr gutem Unterhaltungszustand.

Wertansatz: 3 % - 6 % des Gebäudesachwertes

¹ Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht, 5. Auflage, Seite 131
² Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Seite 1.791
³ Sommer/Piebler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Band I, Kap. 3.3, Seite 16
⁴ Sprengnetter: Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Teil 7, Kap. 9.2.1.2