

Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

Aktenzeichen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung
SW 11 – 4124.1/1 – 1

von Helge Breloer

Die neue ImmoWertV wertet Schutz- und Gestaltungsgrün in Deutschland in einer Weise ab, die nicht hingenommen werden kann. Schon mit der WertV 88 wurde versucht, eine gesonderte Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün zu verhindern und der in der Rechtsprechung und Praxis anerkannten Methode Koch, dem Sachwertverfahren zur Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün, den Boden zu entziehen. Der Wert von Gartenanlagen soll bereits mit im Bodenwert enthalten sein. Gartenanlagen zählen nicht mehr zu den baulichen Anlagen, wodurch der Begriff Garten- und Landschaftsbau für unzutreffend erklärt und die Realität der Arbeiten vor Ort ausgeblendet wird. Gartenanlagen gehören nach der neuen ImmoWertV auch nicht mehr zu den nutzbaren Anlagen.

Wirkungsvoller können Gartenanlagen nicht abgewertet werden.

Alle Reihenhausgrundstücke, um nur beispielhaft die Folgen zu verdeutlichen, werden fortan den gleichen Wert haben, egal ob sie einen wunderschön gestalteten Garten aufweisen oder aber an Grün nichts weiter als eine Rasenfläche besitzen.

Damit werden in der Regel auch zum Umwelt- und Naturschutz beitragende Gehölze wie Alleen, Windschutzpflanzungen, Feldraine, Heckenbiotope u. a. zu „Nullwert-Objekten“.

Die fachlichen Kritikpunkte an der ImmoWertV

zusammengestellt von Dr. H.-J. Schulz, denen sich die Autorin in vollem Umfang anschließt

- 1) § 21 Absatz 1, Satz 1 ImmoWertV differenziert neben dem Bodenwert in nutzbare, bauliche und sonstige Anlagen, wobei der Verordnungsgeber unter Letzteren die Garten- und Grünanlagen mit den Leistungen des Garten- und Landschaftsbaus sowie allen Grundstücksaufwuchs und auch den in der Landschaft versteht. Dieser Terminologie kann nicht gefolgt werden, denn es entsteht der Eindruck, als seien die Gartenanlagen und Grün in der Landschaft unnützlich und nicht baulich. Tatsächlich jedoch sind diese Leistungen alle in den einschlägigen DIN-Normen festgelegt, so dass Grün zweifellos gebaut wird. Weiterhin erfreut sich urbanes Grün wie auch das Grün in der Landschaft großer Wertschätzung und ist keinesfalls unnützlich.
- 2) Aus dem vorliegenden Verordnungstext (die ImmoWertV erläutert den für Enteignungsentschädigungen maßgebenden Verkehrswert nach § 194 BauG) ist nicht ersichtlich, dass auf die große Zahl der öffentlich rechtlichen Inanspruchnahmen (Enteignung) eingegangen wird. Dies gilt insbesondere für die Beanspruchung von Schutz- und Gestaltungsgrün. Diesem hat der BGH in seinen Entscheidungen von 1990¹ und 1992² eine eigentumsmäßig verfestigte Rechtsposition zugesprochen, die bei der Entschädigungsfestsetzung zu berücksichtigen ist. Dies dürfte auch für landschaftsartige Pflanzungen gelten.

¹ Urteil BGH vom 27.09.1990 - III ZR 97/89; WF 1991, 30-32; AgrarR 1991, 170; SCHULZ: GuG 1991, 91

² Urteil BGH vom 2.7.1992 - III ZR 162/90; NJW 1992, 2880 ff.; WF 1992, 176 ff.; AUST/SCHULZ: WF 1993, 117; SCHULZ: GuG 1993, 119

- 3) Die Verordnung steht nicht im Einklang mit den Städtetagsrichtlinien³, wonach die Grünsubstanz im Falle der Inanspruchnahme nach dem Sachwertverfahren für Gehölze (= Methode KOCH) zu werten ist.
- 4) Die Neustrukturierung im Sachwertverfahren (§§ 21 ff.) dergestalt, dass Mängel und Schäden erst nach Marktanpassung zu berücksichtigen sind (§ 8), schafft unüberwindbare Hindernisse hinsichtlich einer sachgerechten Erfassung des Wertanteils des Grüns an einem Grundstück. Im Prinzip lässt sich der Grünwertanteil eines Grundstücks nach der ImmoWertV nicht mehr ermitteln und verifizieren. Dies trifft auch für Terrassen, Gartenwege, Gartenteiche, Mauern, Zäune etc. zu.
- 5) Die Verordnung berücksichtigt nicht in angemessener Art und Weise die Wertigkeit von Grün, dem insbesondere in Zeiten der globalen Erderwärmung eine hohe Bedeutung zukommt. Von dieser gestiegenen Wertschätzung profitiert schließlich auch der Wert von Grundstücken mit darauf befindlichem Grün.
- 6) Die Verordnung konzentriert sich auf ein Marktverhalten, das primär Immobilienhändler einschätzen können. In der Verordnung wird die Wertermittlung der „Sonstigen Anlagen“ allenfalls am Rande erfasst, was im Gegensatz zu den Immobilienannoncen oder Immobilien-Internetforen steht, die in erheblichem Umfang auf vorhandenes Grün abstellen, was überzeugendes Indiz dafür ist, dass der Markt dieses auch wertmäßig schätzt.
- 7) Die Verordnung hat primär Liegenschaften im Blick, die von wirtschaftlichen Interessenlagen geprägt sind. Dagegen wird der Fülle der Objekte, bei denen wirtschaftliche Belange nicht im Vordergrund stehen - wie bei den vielen Millionen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken - nicht der ihrer Bedeutung entsprechende Bereich eingeräumt.
- 8) Die Verordnung ist mit ihren Vorgaben (nur noch lineare Abschreibung; Marktanpassungsfaktoren, die sich allein an Wertsummen orientieren, Verweis auf i. d. R. zu verwendende Normalherstellungskosten u. ä.) für alle bebauten Grundstücke gleichmachend. Dies wirkt sich insbesondere bei der Wertberücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen aus, bei denen - ohne nachvollziehbare Begründung - unterstellt wird, sie könnten im Bodenwert enthalten sein. Dazu existieren bis heute keine fachlich belastbaren Daten. Außerdem hat der BGH 1992⁴ festgestellt, dass im Bodenwert kein Aufwuchs vorhanden ist, der es rechtfertigen würde, den Bodenrichtwert entsprechend zu erhöhen.
- 9) Insbesondere bei bebauten Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft [Landwirtschaftliche Betriebe, Gärtnereien (Zierpflanzengärtnerei, Baumschule, Gemüsebaubetrieb etc.) u. a. Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe], für die es im Prinzip keinen oder allenfalls einen eingeschränkten Markt gibt, sind Wertermittlungen durch die eingeführten Veränderungen im Sachwertverfahren nicht mehr fachlich belastbar zu bewältigen.
- 10) Die Verordnung spiegelt nicht die wissenschaftlichen Erkenntnisse hinsichtlich der Wertsteigerung von Grundstücken mit Grün im Vergleich zu benachbarten unbegrünten Grundstücken (Bodenwert gilt für unbebaute Grundstücke) wieder, was in ausführlichen Studien nachgewiesen wurde.

Hintergrundinformationen und weitere Einzelheiten im [Kompendium](#) von Dr. H.-J. Schulz

³ Städtetagsrichtlinien, Deutscher Städtetag (DST, 1984) „Hinweise für die Wertberechnung von Bäumen und Sträuchern mit Hilfe des Sachwertverfahrens“ (MittDST Nr. 366/72), fortgeschrieben (MittDST Nr. 1028/84)

⁴ Urteil BGH vom 2.7.1992 - III ZR 162/90; NJW 1992, 2880 ff.; WF 1992, 176 ff.; *AUST/SCHULZ*: WF 1993, 117; *SCHULZ*: GuG 1993, 119