

von der Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für:

Bewertungs- und
Entschädigungsfragen
in Gartenbaubetrieben
Blumen und Zierpflanzen ein-
schließlich Stauden, Baumschulen,
Gemüsebau, Obstbau, Umwelt-
schutz im Gartenbau

Garten-, Landschafts- und
Sportplatzbau, Teilbereiche:
Garten- und Landschaftsbau, Her-
stellung und Unterhaltung,
Wertermittlung von Freianlagen,
Gärten, Grünanlagen, Gehölze,
Baumpflege, Verkehrssicherheit
von Bäumen, Baumwertermittlung

Lehrbeauftragter
für Pflanzen, Bau- und Planungs-
recht an der Beuth-Hochschule
Berlin,
Masterstudiengang Urbanes Pflan-
zen- und Freiraummanagement

Gast-Professur
Universität für Bodenkultur Wien
Institut für Ingenieurbiologie
und Landschaftsbau

Büro Waldbröl
Sonnengarten 7
51545 Waldbröl
Telefon: 02291 – 9076 105
Telefax: 02291 – 9076 106

Büro Düsseldorf
Telefon: 0211 – 42 72 46

e-mail:
hjschulzddorf@aol.com

Steuer-Nr. 5212-5236-2075

Widerspruch gegen die ImmoWertV

(Schriftsatz in sehr enger Anlehnung an ein Protest-Papier des Zentralverbandes
Gartenbau - ZVG)

Waldbröl/Düsseldorf, den 01.06.2010

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010, BGBl I Nr. 25 vom 27.05.2010, Seiten 639-652

Als vereidigter Gartenbau-Sachverständiger stehe ich in der Pflicht, auf Erklärungsbedarf in Verordnungen der Regierung hinzuweisen, die für die Sachverständigentätigkeit, für die Gutachtensergebnisse und für die Konsequenzen des öffentlichen Eigentums und das der Bürger bedeutsam sind. Und nicht zuletzt - hier kommen auch die Organisationen und Institutionen ins Spiel – elementare Bedeutung für die grünen Berufsverbände und deren Mitglieder haben, was für die ImmoWertV zutrifft.

Deshalb rate ich, sich dafür einzusetzen, dass die ImmoWertV in der vorliegenden Form nicht Anwendungsgrundlage in Fällen der Wertermittlung wesentlicher Grundstücksbestandteile (§ 94 BGB) wird, wozu auch Schutz- und Gestaltungsgrün zählt. Gutachten von Grundstücksachverständigen sind ebenso kritisch zu prüfen, wie die der Gutachterausschüsse. Nehmen Sie sich bitte die paar Minuten Zeit, um die nachfolgenden Argumente zu verinnerlichen. Vordergründig kompliziert, habe ich keine Zweifel, dass Sie danach ebenfalls die VO als inhomogen und im höchsten Maße für erklärungsbedürftig erachten, weil Jedermann dies – auch ohne besondere Sachkunde – erkennt. Im Ergebnis wird unser aller Grün durch die VO wertmäßig abgestuft und Grundstückseigentum geraubt.

Vorweggenommene Feststellungen

- Wertermittlung von Grundstücksgrün ist rechtlich Teil der Grundstückswertermittlung.
- In der ImmoWertV wird Grundstücksgrün trotz seiner hohen Wertigkeit mit keinem Wort erwähnt.
- In der Fachterminologie gibt es den Begriff der ImmoWertV „Sonstige Anlagen“ – damit meint die VO Garten und Grünalgen, nicht
- Mit Festlegung der Wertigkeit nur von wirtschaftlich nutzbaren Grundstücksgütern wird Grün ausgegrenzt
- Mit Trick „Grundstücksgrün = sonstige Anlagen = nichtbaulich“ versucht der VO-Geber einer gesetzeswidrigen Ermittlung von Bodenrichtwerten (wie schon bei der WertV 88) zu entgehen.

- Man manipuliert die Fakten um eine separate Wertermittlung von Grundstücksgrün zu vermeiden.
- Alle Gartenanlagen – egal wie gestaltet – hätten nach ImmoWertV (und Vorgänger-VO) den gleichen m²-bezogenen Wert, weil angeblich im Bodenrichtwert enthalten.
- Der BGH bezweifelt dagegen, dass der Wert für Grundstücksgrün im Bodenwert versteckt sei.
- Das mit der ImmoWertV vorgestellte neue Sachwertverfahren lässt eine Sachwertermittlung für einzelne wesentliche Grundstücksbestandteile (Grundstücksgrün, Terrasse, Mauer, Wege, Gartenteich etc) nicht mehr zu.
- Damit ist die ImmoWertV als Basis für Schadensersatzbelange und in Fällen der Teilflächeninanspruchnahme nicht mehr geeignet.
- Es besteht weiterer Erklärungsbedarf einschl. von Fehlern beim Ertragswertverfahren

Bzgl. der ImmoWertV dauerten die Beratungen über drei Jahre. Die von Fachleuten von Beginn an geäußerten Einwände hat der VO-Geber völlig ignoriert. Der Bundesrat hat mit Änderungsanforderungen die VO im Mai 2009 zurückverwiesen. Gegen die Verordnung (VO) haben mit mir hunderte von Fachfrauen und –männer, alle führenden grünen Berufsverbände, zahlreiche Professoren und Sachverständige für Grundstücks- und Grünwertermittlung Ihre Bedenken angemeldet und begründet.

Auf massivem Druck der Einwänder hat das BMVBS die einschlägigen Verbände zu einer Beratung mit dem Ziel geladen, die fachlich verifizierten Wünsche in den VO-Text zu integrieren. Für alle involvierten Beteiligten – selbst für BMVBS-Vertreter und Mitglieder im Ausschuss für Städtebau – völlig überraschend, hat der Bundesminister drei Wochen vor der Anhörung die VO durch das Kabinett beschließen lassen und auf den Weg zum Bundesrat gebracht.

Trotzdem sind die Verbände-Vertreter der Einladung des BMVBS gefolgt. In der Anhörung am 12.04.2010 wurden die anwesenden Vertreter von

AGS, Arbeitsgemeinschaft Sachverständige Garten-, Landschafts-, Sportplatzbau,

BdB, Bund Deutscher Baumschulen

BDLA, Bund Deutscher Landschaftsarchitekten

BGL, Bundesverband Garten und Landschaftsbau

DGGL, Deutsche Gesellschaft für Gartenkunst und Landschaftskultur, AK Historische Gärten

FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau

Gehölzsachverständigenverband Brandenburg- Berlin e. V.

SVK, Sachverständigenkuratorium für Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gartenbau, Landespflege, Weinbau, Binnenfischerei, Pferde

ZVG, Zentralverband Gartenbau

gelinde gesagt auf den Arm genommen. Auf keines der substantiiert vorgetragenen Argumente für die Invalidität der VO, die in Teilen schlicht falsch ist (vom fehlenden Einklang mit der BGH-Rechtsprechung ganz zu schweigen) wurde auch nur ansatzweise eingegangen. Schnell war allen anwesenden Verbandsvertretern klar, dass man mit der Verordnung Fakten schaffen will, dass man nicht bereit ist, auch nur ein Argument der Einwänder zu übernehmen und dass die Anhörung eine reine Hinhalteaktion war. Zu denen, die mit der VO nicht einhergehen, gehören auch die bei der Anhörung verhinderten

BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

GALK, Gartenamtsleiterkonferenz beim Deutschen Städtetag

Ich erhebe nachdrücklich Widerspruch dagegen, dass zukünftig die Gärten und Grünanlagen der Bürger und alles übrige Grün, das wichtige Aufgaben und Funktionen für Umwelt und Natur wahrnimmt, keinen eigenen Wert mehr hat. Ihr Wert soll zukünftig im VO-Regelfall mit dem Bodenwert in EUR/m² erfasst sein. Nimmt man dem Bürger seinen Garten weg, dann erhält er über eine Entschädigung für den Bodenwert hinaus nichts mehr.

Nicht nur das. Man entzieht gleichzeitig den höchst Richterlich anerkannten Wertermittlungsverfahren (Methode Koch) für Bäume, Sträucher, Gartenanlagen, Gartenwegen, Terrassen, Alleen, Parks in Städten und in der Landschaft die methodische Grundlage. Man kann das Ganze auch als einen generellen Angriff auf den Wert des Grüns bezeichnen, dass heute mehr denn je zu Umwelt und Naturschutz beiträgt.

Ich fühle mich als Teilnehmer bei der Anhörung brüskiert, wenn uns die BMVBS-Vertreter Einführungskurse in Grammatik und Wortbedeutung geben, als wüssten die Verbände als die maßgeblichen Regelwerksgeber der Grünen Berufe nicht darum. Schwer erträglich wird es, wenn die BMVBS-Herren zugeben, in der ImmoWertV sei beim Ertragswertverfahren ein massiver Fehler (der VO-Geber verwechselt Reinertrag mit Cash-Flow), der auch schon im Vorgänger der VO – der WertV 88 – bestand; man dies aber so belassen habe, weil sich die Anwender daran gewöhnt hätten.

Nachfolgend werden die bedeutsamen Aspekte, die die Invalidität der ImmoWertV verifizieren, kurz und nachvollziehbar behandelt.

1 Grundstücksgrün ist rechtlich unselbstständig (§ 93 BGB) und nach § 94 BGB wesentlicher Grundstücksbestandteil. Rechtlich steht Grundstücksgrün gleichrangig neben den übrigen wesentlichen Grundstücksbestandteilen wie z.B. Wohnhaus, Garage, Terrasse, Mauer, Gartenteich. Daraus folgt, dass Gehölzwertermittlung sich im Rahmen der Grundstückswertermittlung bewegt, welche die ImmoWertV regelt (siehe oben)

> Wertermittlung von Grundstücksgrün ist also rechtlich Teil der Grundstückswertermittlung

2 Bäume, Sträucher und anderen Pflanzen sind wesentlicher Bestandteil unseres Lebensraumes. Urbanes und außerstädtisches Grün verbessert nachhaltig das Klima, indem es Sauerstoff produziert, Staub- und Schadstoffe aus der Luft filtert und durch wohltuende Beschattung und Verdunstungskühle an heißen Tagen klimatisch ausgleichend wirkt. Das Vorhandensein von Grün steigert unser Wohlbefinden und wirkt sich somit positiv auf unsere Lebensqualität aus. Deshalb werden in den Städten Grünflächen angelegt. Das öffentliche und private Grün bietet den Menschen die Möglichkeit, sich vom Stress des Alltages zu erholen und neue Kräfte zu sammeln. Entsprechend hoch ist die Beliebtheit und die Wertschätzung des Grüns (insbesondere der Bäume) als wesentlicher Bestandteil privater und vor allem kommunaler Grundstücke (auch im monetären Sinn). Jeder hebt die besondere Wertigkeit des Grüns hervor. Für Bundes- und Landesgartenschauen werden hohe Investitionen getätigt und für zig Milliarden EUR jährlich private und kommunale Garten-/Grünflächenanlagen angelegt

> In der ImmoWertV wird Grundstücksgrün mit keinem Wort erwähnt.

3 Die ImmoWertV leitet beim Sachwertverfahren (§ 21 ff) mit unsachgemäßen und erklärungsbedürftigen Formulierungen zu der Auffassung des VO-Gebers hin, das man sich mit dem Wertanteil von Grundstücksgrün nicht näher befassen muss. Dazu ein Blick auf § 21:

§ 21 ImmoWertV, Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden

3.1 Der VO-Geber unterscheidet in Abs. 1 in nutzbare bauliche und sonstige Anlagen. Nach Abs. 2 werden die baulichen Anlagen in bauliche Anlagen und bauliche Außenanlagen unterteilt. Nach Abs. 3 gibt es bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen. Letztere sind nach VO-Sicht nichtbaulich (vgl. nichtamtl. Fassung, Seite 66, 3. Abs. letzter Satz). Unter den sonstigen Anlagen versteht der VO-Geber ausschließlich die Garten- und Grünanlagen auf einem Grundstück.

> In der Fachterminologie gibt es den Begriff „Sonstige Anlagen“ nicht.

3.2 Die ImmoWertV bestimmt beim Sachwertverfahren (§ 21 ff), dass ausschließlich nutzbare Grundstückbestandteile einer Wertermittlung unterliegen. In § 21 (1) wird mit der Formulierung Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen erstmals ausdrücklich geregelt, dass der Sachwert nur für nutzbare Anlagen zu ermitteln ist. „*Maßgeblich für die Beurteilung der Nutzbarkeit von Anlagen ist*“ aus Sicht des VO-Gebers gemäß nichtamtlicher Begründung „*eine wirtschaftliche Betrachtungsweise*“. Welche Abgrenzung zwischen nutzbar und nicht nutzbar gemeint ist, bleibt offen. Ist ein Mauervorsprung nutzbar, der spitze Raum unter dem Dachfirst, ein Gartenstück, ein Baum, ein Streuobstwiese, eine Allee oder eine Knick-Hecke in der Landschaft? Die Diskussion, was nutzbar ist und was nicht, gehört ins Ertragswertverfahren. Im Sachwertverfahren kann es nur darum gehen, was werthaltig ist oder zum Grundstückswert beiträgt. Kein Eigentümer eines Einfamilienhauses wird sich i. d. R. bei der Gestaltung seines Gartens von „*wirtschaftliche Betrachtungsweisen*“ leiten lassen. Jedes Blumenbeet, alle Obstgehölze, jede Pergola unterliegt keiner wirtschaftlichen Betrachtungsweise ebenso nicht Gartenteiche aber auch Terrassen oder Gartenwege u.a.

> Mit Festlegung einer Wertigkeit nur von wirtschaftlich nutzbaren Grundstücksgütern wird Grün ausgegrenzt

3.3 Der VO-Geber unterscheidet in nutzbare bauliche und sonstige Anlagen. Gemäß nichtamtl. Begründung S. 66 heißt es: „*Die nichtbaulichen Anlagen werden durch die Wörter „sonstige Anlagen“ erfasst.*“ Damit verkennt der VO-Geber die Fakten, denn Grün wird wie jedes andere Gewerk bebaut. Dazu existieren Regelwerke, VOB, Ausschreibungsunterlagen usw. Gehilfen-, Meister-, Techniker- und Studentengenerationen, haben gelernt, das Grün gebaut wird. Selbst das BMVBS bzw. die Länderministerien lassen ihr Straßenbegleitgrün bauen.

> Für den Trick „Grundstücksgrün = sonstige Anlagen = nichtbaulich“ gibt es einen guten Grund, der im Folgenden deutlich wird.

3.4 Man vertritt beim BMVBS die Auffassung, dass der Wertanteil von Grundstücksgrün vom Bodenwert miterfasst wird. Im Ergebnis sei der Wert des Aufwuchses mit der Bodenwertentschädigung abgegolten. Dabei wird unter Bezugnahme auf § 21 Abs. 4 WertV 88 argumentiert, der inhaltlich mit § 21 ImmoWertV identisch ist: (3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden,

In der Amtlichen Begründung zu § 21 Abs. 4 WertV 88 ist die diesbezügliche Auffassung des VO-Gebers nachzulesen: " ... behandelt die Bewertung von Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Ein großer Teil der Außenanlagen - besonders die üblichen Zier- und Nutzgärten - werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vom Bodenwert mitumfasst und entziehen sich damit

einer eigenen Wertermittlung. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden in der Regel vom Bodenwert nicht mitumfasst und sind daher gesondert zu bewerten...."

Nachstehend wird aufgezeigt, dass bei sachgerechter Bodenrichtwertermittlung der **Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nicht vom Bodenwert miterfasst werden** kann. Die Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) fußt häufig auf Bodenrichtwerte, die die Gutachterausschüsse (GA) gemäß Baugesetzbuch (BauBG) zu bestimmen und jährlich zu veröffentlichen haben. § 196 BauGB Abs. 1 Satz 2 weist die GA an „*In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.*“ Abbildung 1 zeigt einen Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte, wie sie üblicherweise veröffentlicht wird.



Abb. 1 Auszug aus Bodenrichtwertkarte

Basis für die Aufgabe der GA sind die Kaufverträge von Grundstücken bei Eigentümerwechsel, die i. d. R. eine Summe für das Gesamtobjekt beziffern. Aus dieser Summe für das Gesamtobjekt (mit Boden, Wohnhaus, Garage, Terrasse, Gartenwege, Teich, Gartenanlage, Einfriedung, Leitungen usw.) versuchen die GA mit theoretischen Methoden einen Richtwert herauszufiltern, der nur für den Boden bezahlt wurde. Man darf bezweifeln, ob das überhaupt geht, denn die Möglichkeit ergibt sich nicht, den Kaufpreis für das komplette Vergleichsobjekt aufzuteilen auf Boden und bauliche Anlagen. Man könnte an eine Differenzrechnung denken, wobei die Werte der baulichen Anlagen separat berechnet und vom gesamten Kaufpreis abgezogen werden. Das wiederum führt nicht zum Ziel; denn erstens kann man in Ver-

kaufsobjekte nicht intensiv untersuchend eindringen; deren Parteien sind an der aktuellen gutachtlichen Aufgabe weder beteiligt noch interessiert. Zweitens würde sich ein Schätzfehler an den baulichen Anlagen direkt auf den Bodenwert übertragen, womit dann beide falsch sind.

Obige Abb. 1 veranschaulicht beispielhaft den Erklärungsbedarf der ImmoWertV hinsichtlich der Möglichkeit Außenanlagen und das dazu zählende Grundstücksgrün könnten **vom Bodenwert miterfasst werden**. Die Bodenrichtwertkarte weist in Abb. 1 den relevanten Bodenrichtwert mit 270,- EUR aus. Darin sind nach VO-Geber z.B. die Teile der Außenanlagen eines von vom GA ausgewerteten Kaufverträgen enthalten, wie Terrasse, Wege, Garten (Vor- und Hausgarten), Mauern, Zäune, Sandkasten, Grillplatz etc. Das würde selbstverständlich für jedes der über 50 bebauten Grundstücke gelten, die man im vorherigen Richtwert-Kartenausschnitt zählen kann. Es wäre völlig überraschend, wenn diese 50 Gärten alle gleich wären. Trotzdem ist der Bodenrichtwert 270,- EUR Grundlage der Wertermittlung, egal wie die Gärten eines jeden der Grundstücke gestaltet sind (denn dieses Grün wäre nach Auffassung des VO-Gebers wertmäßig mit dem Richtwert 270,- EUR erfasst).

Das Objekt, dessen Eigentümer Freude empfindet ein- bis zweimal wöchentlich den Rasen zu mähen und deshalb ausschließlich seinen Garten mit einer Rasenfläche gestaltet hat, hätte den gleichen Bodenwert wie das von seinem Besitzer liebe- und geschmackvoll mit Beeten, Büschen, Bäumen, Gartenteich und anderen Gartenelementen eingerichtete Grundstück.

In der Enteignungsentschädigung gilt es den Entschädigungswert festzustellen. Überwiegend geschieht dies durch die GA, die an die ImmoWertV gebunden sind. Man braucht keine Phantasie bezüglich der Konsequenzen bemühen: Der Garten des Rasenmäherfreundes hat den gleichen Wert wie der liebevoll gestaltete. Im Kern gibt es nichts dafür, weil im Bodenwert (hergeleitet aus dem Bodenrichtwert) erfasst. Dass Solches an den konkreten Fakten vorbeizieht, ist selbsterklärend.

> Alle Gartenanlagen – egal wie gestaltet – hätten nach ImmoWertV (und Vorgänger-VO) den gleichen m²-bezogenen Wert, weil angeblich im Bodenrichtwert enthalten.

3.5 Um dem Vorwurf zu entgehen, dass im Bodenrichtwert der Wertanteil für Grundstücksgrün bei sachgerechter Herleitung gar nicht enthalten sein darf, denn § 196 BauGB Abs. 1 Satz 2 weist die GA explizit an „*In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre*“, operiert man den Trick, dass das Grundstücksgrün zu den sonstigen Anlagen zählt, die nichtbaulich sind. Wenn sie nicht baulich sind, dann ließe sich ihr Wert mit dem Bodenrichtwert erfassen, denn der ist für unbebaute Grundstücke herzuweisen, indem Bauliches zu elementieren ist, nicht hingegen Nichtbauliches (wozu der VO-Geber Gärten und Grünanlagen erklärt)

> Man manipuliert die Fakten, um eine separate Wertermittlung von Grundstücksgrün zu vermeiden.

3.6 Im Urteil vom 02.07.1992 (Az. III-ZR 162/90; NJW 1992, 2880; WF 1992,179) – es geht um den Wert eines Teils einer eingrünnten Gartenfläche - sieht sich der Bundesgerichtshof zu dem "... *Hinweis veranlasst, dass die Kaufpreissammlung möglicherweise für die Beantwortung dieser Beweisfragen nicht aussagekräftig ist*", weil die dort erfassten Preise keine Aussagen über den Grünwertanteil des Grund und Bodens machen.

> Der BGH bezweifelt, dass der Wert für Grundstücksgrün irgendwo im Bodenwert versteckt sei.

4. Durch die Verknüpfung der § 21-23 mit den Regelungen von § 8 lässt die ImmoWertV nicht mehr eine Sachwertermittlung einzelner Bauteile auf einem Grundstück zu. Damit ist eine Sachwertermittlung für Gehölze jeglicher Art nach der höchstrichterlich anerkannten Methode Koch nicht mehr möglich. Das Ablaufschema der Methode Koch ist mit nachstehender Abb. 2 (s. nächste Seite) wiedergegeben. Damit folgt die Methode Koch den bekannten Sachwertverfahren-Prinzipien der übrigen baulichen Grundstücksbestandteile (nämlich: stichtagsbezogene Herstellungskosten in Reihenfolge vermindert um Alterswertminderung, Wertminderung für Mängel und Schäden, Berücksichtigung Sonstiger wertbeeinflussender Umstände ergibt den Sachwert des gebauten Gegenstandes). Der Grünsachwert geht, wie die übrigen Sachwerte, in den Grundstückssachwert ein. Die Grundstückssachwertsumme wird zum Verkehrswert hin angepasst, so wie es Abb. 3 (ebenfalls nächste Seite) für das Schema der WertV 88 (vergleichbar mit der WertV 72) veranschaulicht und der Regelfall ist.

Pflanzung	+ Gehölkosten + Pflanzkosten (incl. aller Nebenkosten) = Summe Kosten der Pflanzung
Anwachsphase	+ Pflegekosten für 1 - 5 Jahre, verzinnt + Verzinsung der Kosten der Pflanzung + Risiko 5 - 25 % des bisher eingesetzten Kapitals
<hr/>	
Herstellungsphase	+ Pflegekosten für n Jahre, verzinnt + Verzinsung der Kosten des angewachsenen Gehölzes
<hr/>	
	= Normalherstellungskosten (i. d. R. inkl. USt)
	- Alterswertminderung (falls erforderlich)
	= Wert nach Alterswertminderung
	- Mängel (falls vorhanden)
	- wertbeeinflussende Umstände (falls erforderlich)
Abb. 2	= Sachwert des Gehölzes

Eine Marktanpassung (§ 8 ImmoWertV) an dieser Stelle, wie es die ImmoWertV verlangt, ist unmöglich, weil Grundstücksgrün nicht am Markt gehandelt wird und weil die Marktanpassung nur am vorläufigen Grundstückssachwert erfolgen kann.

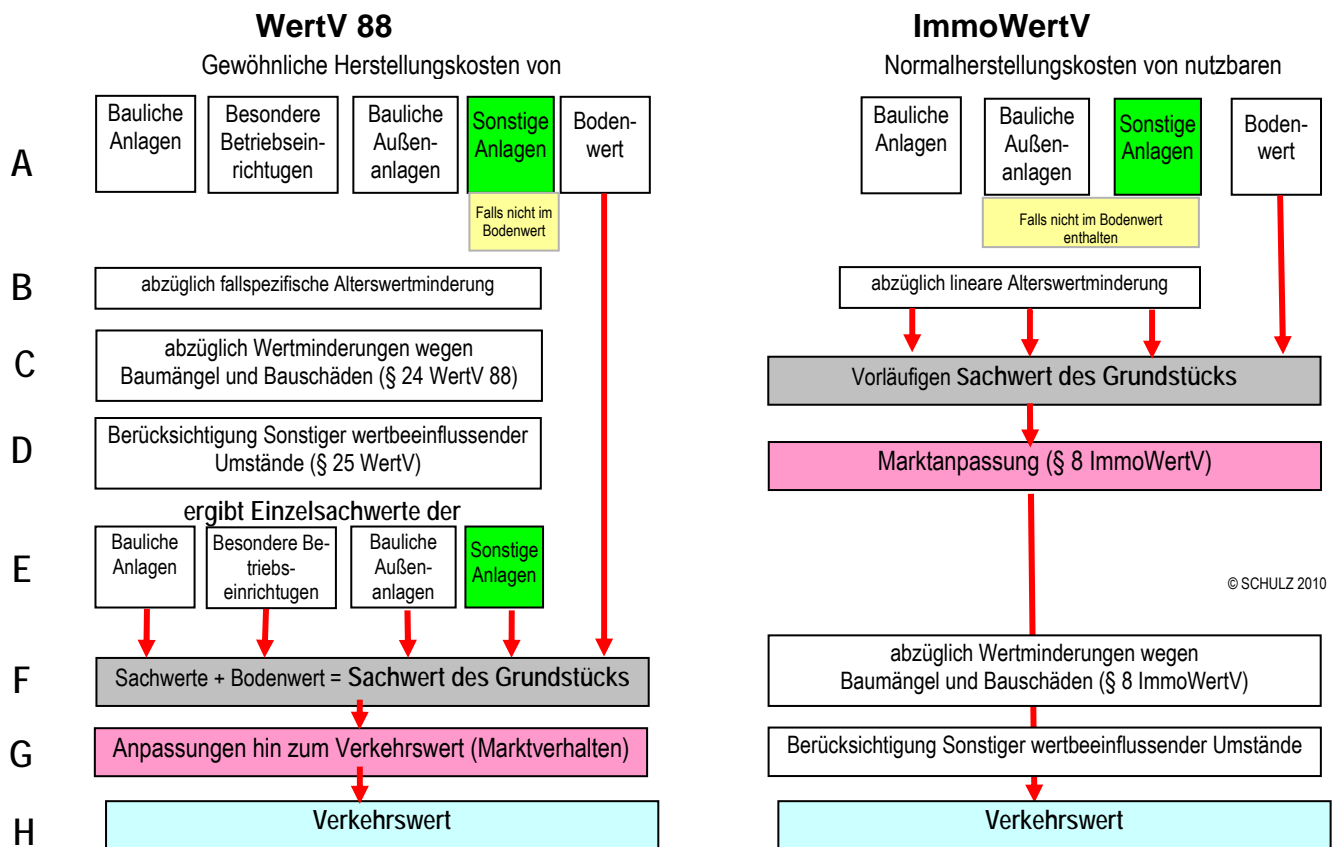


Abb. 3 Gegenüberstellung der Ablaufschemata von WertV 88 und ImmoWertV

Die ImmoWertV ändert diesen Ablauf. Die Herstellungskosten der baulichen Einzelteile werden um Alterswertminderung bereinigt (es wird eine lineare Abschreibung vorgeschrieben) und ergeben mit dem Bodenwert den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. § 8 Abs. 2 bestimmt: (2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren, Einschub von mir) sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks versteht der VO-Geber z. B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden und Anderes. Erst hat die Marktanpassung und dann eine für Mängel und Schäden etc. zu erfolgen. Die Konsequenzen erkennt man in Abb. 3. Marktanpassungen lassen sich nur für das ganze Grundstück durchführen, denn alle baulichen Teile (einschl. der sonstigen Anlagen, die ebenfalls baulich sind) werden einzeln am Markt nicht gehandelt. Man kann keinen Garten, keine Hecke, keine Obstbäume aber auch keine Terrasse oder eine gebaute Mauer ohne Grundstück kaufen. Folglich entfällt eine Marktanpassung. Damit lassen sich keine Sachwerte mehr ermitteln, wie sie nach der WertV 88 in Zeile „E“ der Abb. 3 dargestellt sind.

Das wiederum trifft unmittelbar das Sachwertverfahren für Gehölze (= Methode Koch), deren Systematik (BGH-mäßig anerkannt) mit den bisherigen Fassungen der Wertermittlungsordnungen einschl. WertV 88 in Einklang stand, was die ImmoWertV nun verhindert. In Abb. 2 wird mit Pfeil auf die Stelle hingewiesen, wo nach ImmoWertV eine Marktanpassung zu erfolgen hätte, was aus besagten Gründen nicht möglich ist. Folglich erschlägt die ImmoWertV auch die bekannte Methode Koch. Man kann sich des Eindruckes nicht erwehren, dass die VO systematisch den Wert von Grün desavouieren will, denn viele Änderungen der Novellierung – als Fortschritt angepriesen – richten sich gegen den Wert von Grün im Rahmen der Grundstückswertermittlung.

5. Die ImmoWertV soll angesichts der gewandelten Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt die bisherige Wertermittlungsverordnung fortentwickeln. Leitende Ziele des Ordnungsgebers sind:

- Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt,
- bessere Vergleichbarkeit der Wertermittlungsergebnisse,
- Berücksichtigung weiterer Verfahrensvarianten im Ertragswertverfahren,
- Verwaltungsvereinfachung,
- Deregulierung.

Mit der neuen Verordnung soll das hohe Wirkungsniveau der bisherigen Verordnung erhalten und verbessert werden. Auch den privaten Sachverständigen bzw. den Anwendern in der privaten Wirtschaft soll durch eine präziserte, besser gegliederte und eine dem heutigen Sprachgebrauch angepasste Fassung sowie eine praxisnähere Verfahrensausgestaltung die Anwendung erleichtert werden. ... Die Wertermittlungsverfahren werden vereinfacht.

Tatsächlich fördert die VO nicht vorgenannte Ziele. Stattdessen werden die Begrifflichkeiten nicht konsequent umgesetzt. In den Vordergrund werden Normierungen, die Anwendung von Richtwertdaten, Reduzierung der Abschreibungsmöglichkeiten und weitere Vereinfachungen gerückt, die eine fallspezifische Fakten berücksichtigende Wertermittlung unter Anwendung der besonderen Sachkunde erschweren und/oder in bedeutsamen Teilen unmöglich machen. Gefördert werden Gutachten, deren primäre Basis aus dem Ablesen von Bodenrichtwertdaten und Daten von Normalherstellungskosten für Gebäude aus Tabellenwerken besteht. Wo solche Kostendaten nicht vorliegen (z. B. Terrassen, Gärten, natur- und umweltschutzbedeutsames Grün) werden sie mit fragwürdigen Argumenten ausgeblendet. Im Ergebnis entstehen normierte Standardgutachten auf niedrigem Niveau, die insbesondere in Fällen, in denen der Bürger sein Eigentum für öffentliche Interessen hergeben muss, die Begünstigten (Staat, Land, Deutsche Bahn AG, Landesstraßenbauverwaltungen, Bergbaugesellschaften, Energieversorger u. a.) bevorteilen und Betroffene benachteiligen

6. In Fällen der Teilflächeninanspruchnahme, Entzug ganzer Grundstücke, aber auch beim Schadensersatz wird der Eigentümer der Werte seines Grundstückgrüns beraubt. Über die Bodenwertentschädigung hinaus erhält er Nichts, weil Grün darin angeblich enthalten.

Mit der Verabschiedung in der vorliegenden Form wird die Wertermittlung von Grundstücken, somit der Grundstücksmarkt und insbesondere das "Grün" in unseren Gärten, Parks und Anlagen in einer Weise reguliert, wie sie dem tatsächlichen Wertgefühl und auch dem Stellenwert von Bäumen Sträuchern in öffentlichen Grünflächen im urbanen und außerörtlichen Bereich nicht gerecht wird. Auch die relevanten Natur- und Umweltschutzbelange werden betroffen.

Zudem ist die Abwertung des "Grüns" weder zeitgemäß noch entspricht es den sonstigen Entwicklungen hinsichtlich der Wertschätzung von Grün. Sollten sich alle Menschen irren, die Geld für den Kauf und das Anlegen von Gärten, Parks, öffentlichen Grünflächen und Pflanzungen in der Landschaft ausgeben weil der VO-Geber ihnen attestiert, dass sie Geld und Ihre Zeit in wertlose Dinge verschleudern?

7. Unverständlich und erklärungsbedürftig sind die auf die unzähligen Proteste hin erfolgten Antworten von Bundestagsabgeordneten, von Fachministerien verschiedener Länder und vom Bundesverkehrsministerium selbst zu bezeichnen, die sinngemäß meinen, das mit § 21, Abs. 3 ImmoWertV: (3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden nach wie vor die Möglichkeit bestehe, wertrelevantes Schutz- und Gestaltungsgrün zu taxieren, wobei übersehen bzw. verschwiegen wird, dass man durch die Zerstörung des Sachwertverfahren in der ImmoWertV für die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün dazu kein methodisches Verfahren mehr hat, denn das Sachwertverfahren – wie es Gutachter aller Disziplinen seit dem vorherigen Jahrhundert anwenden (weil bewährt) - hat die neue VO abgeschafft.

Für alle, die um den Wert von Grün und seine Bedeutung für unser Dasein wissen, ist die ImmoWertV „ein Schlag ins Gesicht“. Mittlerweile zeigt sich, dass die Gilde der Grundstückswertermittler mit Häme und Spott reagieren (vgl. z.B. Kommentar von KLEIBER, „Rohrkrepierer“ in GuG-Aktuell, 3/2010) und dabei nicht davor zurückschrecken sich über den verstorbenen Vater der Methode Koch, Werner Koch, Stuttgart lustig zu machen, der für seine Verdienste um die Wertermittlung von Bäumen neben zahlreichen weiteren Auszeichnungen mit dem Bundesverdienstkreuz geehrt wurde. Wenn Kritiker dazu anmerken, dass der rudimentäre Geist solcher Gildenmeister nicht von Intelligenz getrübt sei, so ist dagegen nicht ernstlich einzuwenden.


Dr. Hans-Joachim Schulz