

Gehölzsachverständigen-Verband Brandenburg-Berlin e.V.
Bachstraße 14, 15741 Bestensee

An den
Minister
für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit
Herrn Dr. Norbert Röttgen
Alexanderstraße 3

10178 Berlin

Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV
AZ SW 11 – 4124.1/1 – 1

14.3.2010

Sehr geehrter Herr Minister Dr. Röttgen,

uns liegt die Fassung „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)“ vor. Als Verband sachkundiger Personen, die beruflich mit der Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün auf Grundstücken befaßt sind, sind in der momentanen Fassung u. E. Änderungen erforderlich. Wir regen an, nachstehende Aspekte unbedingt noch zu berücksichtigen:

1. § 21 (1), Satz 1 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. Mit dieser Terminologie, entsteht der Eindruck, daß die Garten-



anlagen Grün in der Landschaft unnütz und nicht baulich sind. Beides ist falsch. Tatsächlich sind diese Leistungen sämtlich normiert; Grün wird gebaut. Urbanes Grün und das in der Landschaft genießt in unserer Gesellschaft großer Wertschätzung und sind keinesfalls unnütz. Die Verordnung berücksichtigt nicht in angemessener Art und Weise die Wertigkeit von Grün, dem insbesondere in Zeiten der globalen Erderwärmung eine hohe Bedeutung zukommt. Davon partizipiert auch der Wert von Grundstücken mit drauf befindlichem Grün.

2. Die Verordnung spiegelt nicht die wissenschaftlichen Erkenntnisse hinsichtlich der wertsteigernden Wirkungen von Grün auf den Bodenwert wieder, welche in ausführlichen Studien nachgewiesen wurde. In der Verordnung wird die Wertermittlung der „Sonstigen Anlagen“ allenfalls peripher erfaßt, was im Gegensatz zu wertgebenden Herausstellungsmerkmalen in Immobilienannoncen oder Immobilien-Internetforen steht, die – falls vorhanden – auf vorhandenes Grün abheben, was ein überzeugendes Indiz dafür ist, daß der Grundstücksmarkt das Grün wertmäßig schätzt. Letztlich ist der Regelungsinhalt der Verordnung allein deshalb nicht geeignet den Verkehrswert nach der Definition des §194 BauGB fach-und sachgerecht zu ermitteln und verfehlt damit eindeutig seinen Regelungszweck.
3. Der vorliegende Verordnungstext läßt nicht erkennen, daß die große Zahl der öffentlich rechtlichen Inanspruchnahmen (Enteignungen) berücksichtigt wird. Dies gilt auch für die Beanspruchung von Schutz- und Gestaltungsgrün, dem der BGH in seinen Entschei-

dungen von 1990¹ und 1992² eine eigentumsmäßig verfestigte Rechtsposition zugesprochen hat. Diese ist bei der Entschädigungsfestsetzung zu berücksichtigen. Für landschaftliche Pflanzungen dürfte ähnliches gelten.

4. Die Verordnung steht nicht im Einklang mit den Städtetagsrichtlinien, wonach die Grünsubstanz im Falle der Inanspruchnahme nach dem Sachwertverfahren für Gehölze (= Methode KOCH) zu werten ist. Dieser entzieht der vorliegende Entwurf die rechtliche Grundlage.
5. Die Verordnung fokussiert sich auf die Wertermittlung von Liegenschaften, die von akuten wirtschaftlichen Interessenlagen/verwertungsinteressen geprägt sind. Der Mehrheit der Objekte, bei denen derartige Belange nicht im Vordergrund stehen, wird die Verordnung nicht gerecht.
6. Die Verordnung ist mit ihren Vorgaben, nur lineare Abschreibung; Marktanpassungsfaktoren, die sich allein an Wertsummen orientieren; Verweis auf i. d. R. zu verwendende Normalherstellungskosten u. ä. für die Bewertung bebauter Grundstücke gleichmachend. Dies wirkt sich insbesondere bei der Wert-Nichtberücksichtigung der baulichen Außenanlagen und Sonstigen Anlagen aus, für die – ohne belastbare Begründung – unterstellt wird, sie könnten im Bodenwert enthalten sein. Dazu existieren bis heute keine fachlich belastbaren Untersuchungen.

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

Außerdem hat der BGH bereits 1992³ festgestellt, daß im Bodenwert kein Aufwuchs vorhanden ist, der es rechtfertigen würde, den Bodenrichtwert entsprechend zu erhöhen.

7. 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 (allenfalls einen rudimentär eingeschränkten) Markt gibt, sind Wertermittlungen durch die eingeführten Veränderung im Sachwertverfahren nicht mehr fachlich belastbar zu bewältigen.

Mit der Verabschiedung der Verordnung in der vorliegenden Form würde die Wertermittlung von Grundstücken und damit der Grundstücksmarkt sowie insbesondere das "Grün" im urbanen Bereich in einer Art und Weise reguliert werden, wie sie dem tatsächlichen Wertgefühl und dem Stellenwert von Bäumen, Sträuchern, Parkanlagen und Gärten nicht gerecht wird.

Im Gegensatz zu den eher naturbelassenen Standorten der freien Landschaft unterliegen die Standorte im besiedelten Bereich einer starken anthropogenen Beeinflussung. Bäume und andere Gehölze wachsen hier in einer weitgehend künstlich vom Menschen geschaffenen Umgebung auf und müssen unter schwierigsten ökologischen Rahmenbedingungen mit hohen Kosten gepflanzt („gebaut“) und gepflegt werden. Nur so können sie trotz der widrigen

³ 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

Wuchsverhältnisse und der hohen berechtigten Sicherheitserwartung des Verkehrs die an sie gestellten Anforderungen erfüllen. Welcher erstaunlich hohe monetäre Wert neben seinen vielfältigen Funktionen dem Grün beizumessen ist, wird an den gewaltigen finanziellen Anstrengungen von Bund, Ländern und Gemeinden deutlich, die jährlich für das öffentliche Grün aufgebracht werden. Dem wird der vorliegende Entwurf der ImmoWertVO in der vorliegenden Fassung nicht gerecht.

Mit freundlichen Grüßen

Jochen Brehm, 1. Vorsitzender