

SV-Büro Dr. H.-J. Schulz • Sonnengarten 7 • 51545 Waldbröl

An den Minister für  
Verkehr- Bau- und Stadtentwicklung  
Herrn Dr. Peter Ramsauer  
Invalidenstraße 44

10115 Berlin

Waldbröl 09.03.2010 js

## Verabschiedung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Sehr geehrter Herr Minister Dr. Ramsauer,

hiermit wende ich mich an Sie mit der dringenden Bitte die Verabschiedung einer Rechtsverordnung (ImmoWertV) in der vorliegenden Form nicht dem Kabinett vorzulegen und eine sachgerechte Überarbeitung anzuweisen.

Nachdem viele meiner Kollegen (Sachverständige und Praktiker), maßgebliche Beruforganisationen sowie kommunale und behördliche Einrichtungen der Republik sich an die zuständige Unterabteilung (SW 1) Ihres Hause gewandt und dort ebenso Ihre Bedenken vorgetragen haben wie bei Mitgliedern des Bundestages sowie Vertretern der Länder, bin ich zu der Auffassung gelangt, dass aufgrund des Verfahrensstandes nur noch Sie eine Überarbeitung anweisen können. Gestärkt wird meine Sorge durch ein Gespräch mit einem Mitglied des zuständigen Sachverständigenrates, der mit versicherte, dass dem Gremium die von mir im angehängten Thesenpapier zur ImmoWertV artikulierten Einwände und Konsequenzen nicht bewusst waren. Der (monetäre) Wert einer Sache (hier: Bäume, Sträucher, Gärten, private und öffentliche Grünflächen, landschaftsartiges Grün) ist in unserem Land von zentraler Bedeutung. Er bestimmt, wie wir damit bei der Herstellung, Unterhaltung, Erneuerung und zahlreichen anderen Fallgestaltungen umgehen.

Die ImmoWertV in der mir vorliegenden Form spiegelt nicht die allgemein bekannten und in wissenschaftlichen Studien belegten Erkenntnisse der wertsteigernden Wirkung von Grün auf den Grundstückswert wieder.

Mit der Verabschiedung in der vorliegenden Form würde die Wertermittlung von Grundstücken, somit der Grundstücksmarkt und insbesondere das "Grün" in unseren Gärten, Parks und Anlagen in einer Weise reguliert werden, wie sie dem tatsächlichen Wertgefühl und auch dem Stellenwert von Bäumen Sträuchern und Gärten nicht gerecht wird.

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

Davon kann man sich auf vielfältige Weise überzeugen; Anzeigen für Immobilien, eine Vielzahl von Gärtnereien, Betrieben des Garten- und Landschaftsbaus, Baumschulen und nicht zuletzt beim sonnabendlichen Einkaufsbummel im Gartenfachmarkt oder der Gartenabteilung einer der vielen Baumärkte, wo der sonst eher sparsame Kunde sich für die Verschönerung und Pflege seines Gartens rüstet. Sollten all diese Menschen irren und ihr Geld und Ihre Zeit in wertlose Dinge verschleudern?

Ästhetisch gestaltete und bepflanzte Wohnsiedlungen sowie innerstädtische Bereiche mit ansprechenden Grünanlagen sind häufig ein Spiegelbild sozialer Zustände und für viele Menschen ausschlaggebend dafür, ob sie sich und wo sie sich in einer Stadt ansiedeln. In Stadtteilen, in denen das Grün weitgehend fehlt und der Asphalt von Straßen und Parkplätzen dominiert, ist das Wohlbefinden der Bewohner nachhaltig beeinträchtigt.

Die Argumente im beispielhaft angehängten Schreiben von Herrn Prof. Dr. Weihs, HAWK, Göttingen an seinen MdB muss man unterstreichen. In kommunalen Grün stellen vor allem Bäume als Solitäre und Alleen bis hin zu Parks, gestalterisch prägende Elemente dar. Sie verbessern nachhaltig das Klima, indem sie Sauerstoff produzieren, Staub- und Schadstoffe aus der Luft filtern und durch ihre wohltuende Beschattung und Verdunstungskühle an heißen Tagen klimatisch ausgleichend wirken. Das öffentliche und private Grün bietet damit den in der Stadt lebenden Menschen die Möglichkeit, sich vom Stress des Alltages zu erholen und neue Kräfte zu sammeln. Kommunen, die über ein entsprechend vielgestaltiges und abwechslungsreiches Grün verfügen, weisen eine vergleichsweise hohe Lebensqualität auf. 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). Dieses Grün kann nicht wertmäßig Null und nichtig sein.

In Anbetracht der vor allem auch im Zeichen des prognostizierten Klimawandels notwendigen nachhaltigen Sicherung der Lebensqualität im urbanen Bereich, ist eine Abwertung des öffentlichen und privaten Grüns und seiner vielfältigen Funktionen, wie sie die zur Verabschiedung anstehende Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) indiziert, weder nachvollziehbar, noch der Bevölkerung vermittelbar.

Weitere Informationen, die das ganze Ausmaß der Geringschätzung des Grüns durch die zur Verabschiedung anstehende ImmoWertV in ihrer jetzigen Form deutlich werden lassen, können sie dem anliegenden Thesenpapier von mir entnehmen. Den evtl. als rustikal empfundenen Schreibstil bitte ich mir nachzusehen. Er vermeidet Missverständnisse. Dass ich auch anders kann, entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten Veröffentlichungsliste (Auswahl), die – nicht um mich wichtig zu tun – belegen soll, dass ich mich intensiv mit dieser Materie beschäftige. Aber auch, dass die Missbilligung von Grün schon vor Ihrer Zeit als Minister im Vorgänger der Verordnung angelegt wurde, was die Novellierung verstärkt. Jetzt wäre dies zu ändern.

Ich bedanke mich für Ihr Verständnis und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Grüß Gott

  
Dr. Hans-Joachim Schulz

**Anlagen** - Schreiben von Prof. Dr. Weihs (Beispiel)  
- Thesenpapier  
- Veröffentlichungsliste