

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

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

10178 Berlin

Waldbröl 11.03.2010 js

## Verabschiedung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Mein Schreiben von 05.03.2010

Ihre Antwort vom 10.03.2010

Sehr geehrter Herr Minister Dr. Röttgen,

auf mein Schreiben vom 05.03.2010 haben Sie mir sinngemäß geantwortet, dass Sie als Abgeordneter keinen Einfluss auf den momentanen Stand der Verhandlungen haben, da die Verordnung (ImmoWertV) nur dem Bundeskabinett sowie dem Bundesrat vorgelegt wird. Für Ihre Antwort und die Bitte mein „[...] *Thesenpapier an das zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu schicken [...]*, danke ich. Ich bin Ihrer Empfehlung gefolgt und habe mich an Ihren Kollegen Herrn Minister Dr. Ramsauer gewandt.

Da Sie dem Kabinett angehören, wende ich mich an Sie als Minister für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit und möchte meine Anregungen neuerlich vortragen, denn sie dürften auch für Ihr Ressort bedeutsam sein.

Mit der Verabschiedung der Immobilienwertermittlungsverordnung in der vorliegenden Form würde die Wertermittlung von Grundstücken (im beplanten und unbeplanten Bereich), somit der Grundstücksmarkt und insbesondere das "Grün" in unseren Gärten, Parks und Anlagen aber auch das Grün in der Landschaft (z.B. als Alleen, Knicks, Baumreihen, Gehölzriegel usw. im planerischen Außenbereich) in einer Weise reguliert werden, wie sie dem tatsächlichen Wertgefühl und auch dem Stellenwert von Bäumen, Sträuchern und jedwedem Grün nicht gerecht wird. Ihre Existenz trägt wesentlich zur Verbesserung der Umwelt bei. Substanzielles Grün ist ein maßgeblicher Pfeiler des Naturschutzes.

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

Bund, Länder und Kommunen geben alljährlich zig Millionen EUR nur für den Bau (Kauf, Pflanzung, und spätere Unterhaltung) von Alleen aus. Auch naturnahes Grün, das Kulturlandschaften prägt, das Bäche und Flüsse begleitet, das Halden begrünt und unzählige weitere wichtige Funktionen erfüllt, wird von Fachleuten des Forstes, des Umwelt- und Naturschutzes sowie insbesondere des Garten- und Landschaftsbaus (je nach fallspezifischen Gegebenheiten) aufgrund von fachlichen Empfehlungen, Richtlinien und Normen (häufig nach Ausschreibungen) gebaut. All dieses Grün macht unser Dasein (insbesondere im urbanen Bereich) angenehm und trägt auch zum Wert der Grundstücke bei, auf dem es steht. Eine Verordnung, die im Prinzip im Rahmen von Grundstückswertermittlungen diesen Wert als i. d. R. mit dem Bodenwert abgegolten definiert (wobei sie jeglichen Beweis für diese These seit Jahrzehnten schuldig bleibt), muss bei Denjenigen, die sich beruflich dafür manuell und rational einsetzen, auf zumindest Überraschung stoßen. Dabei überblicke ich die Unterschiede des Grünwertes als Grundstücksbestandteil (§ 94 BGB) und sein Wert für die Allgemeinheit (vereinfacht: Wohlfahrtswirkung in Sinne des BNatSchG). Allerdings dürfte die Desavouierung des Grüns als nicht baulicher unnützer Grundstücksbestandteil (nur so ist die Unterscheidung in § 21 Abs. 1 ImmoWertV zu verstehen) im Sinne von § 94 BGB (in diesem Rechtsbereich findet die ImmoWertV Anwendung) auch bis in die Belange des Grüns von Umwelt und Naturschutz wirken.

Im 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). Angesprochen werden damit Umweltaspekte, die in den Verantwortungsbereich des Bundesumweltministeriums anzusiedeln sein dürften. Der Wert von Baumnaturdenkmale, geschützten Alleen und andere Schutzausweisungen mit Bäumen und Sträuchern ist z. B. im Rahmen der öffentlich rechtlichen Entschädigung von Bedeutung. Den an die ImmoWertV zwingend gebundenen Gutachterausschüssen (sie fertigen Kraft BauGB i. d. R. das Gros solcher Gutachten) wird mit dieser Verordnung quasi der „Null-Wert-Grün“ für diese Wertgüter vorgeschrieben.

In Anbetracht der vor allem auch im Zeichen des prognostizierten Klimawandels notwendigen nachhaltigen Sicherung der Lebensqualität im urbanen Bereich und der vielfachen Wertigkeiten des Grüns in der Landschaft (außerhalb von Wäldern), ist eine Abwertung des öffentlichen Grüns und seiner vielfältigen Funktionen, wie sie die zur Verabschiedung anstehende Immobilienwertermittlungsverordnung vorsieht, weder nachvollziehbar, noch der Bevölkerung vermittelbar.

Die ImmoWertV stellt mit der Neuordnung des Sachwertverfahrens in den § 21-23 in Verbindung mit der nach § 8 ImmoWertV vorzunehmenden Marktanpassung vor Berücksichtigung von Mängel und Schäden, das aus dem 19. Jahrhundert stammende Sachwertverfahren (es hat sich bewährt) auf den Kopf, so dass Gehölzwertermittlungen nach dem Sachwertverfahren (= Methode Koch = Sachwertverfahren für Gehölze, vom BGH 1975 bis zur letzten Entscheidung im Jahr 2006) in Einklang mit den Prinzipien der Grundstückswertermittlung (sie novelliert die ImmoWertV) nicht mehr möglich sind. Auch das ruft Unwillen hervor.

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, das ich aus formalen Gründen – wie schon in meinem Anschreiben an Sie als Bundestagsabgeordneten – nochmals beifüge. Den evtl. als rustikal empfundenen Schreibstil bitte ich mir nachzusehen. Er vermeidet Missverständnisse. Dass ich auch anders kann, entnehmen Sie bitte der ebenfalls (formal noch einmal) beigefügten Veröffentlichungsliste (Auswahl), die – nicht um mich wichtig zu tun – belegen soll, dass ich weiß, wovon ich rede.

Ich hoffe auf Ihr Verständnis und ihr Engagement im Sinne der Wertigkeit unser aller Grün im Kabinett und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Grüß Gott



Dr. Hans-Joachim Schulz

**Anlagen** - Thesenpapier SCHULZ  
- Veröffentlichungsliste