

Waldbröl/Düsseldorf, den 15.03.2010

**ImmoWertV erklärt Aufwuchs auf Grundstücken
im Prinzip für unnützlich, nichtbaulich und wertunerheblich.**
Mutmaßung des VO-Gebers über im Bodenwert versteckte Sachwerte

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Kolleginnen und Kollegen,

in mehreren Anschreiben habe ich um Ihre Unterstützung zur Verhinderung der ImmoWertV in der aktuellen Fassung ersucht. Verifiziert habe ich meine Einwände mit einem Ihnen vorliegenden Thesenpapier, in dem ich mich auf Konsequenzen der Verordnung für das Sachwertverfahren im Allgemeinen und für den Wert des Grüns im Besonderen fokussiert habe. Auf weiteren taxatorischen Erklärungsbedarf (dass z.B. beim Ertragswertverfahren zweimal die Alterswertminderung berücksichtigt wird) einzugehen, soll einer späteren Arbeit vorbehalten bleiben.

Zielführender momentan scheint mir – nach tagtäglich eingehenden dutzenden von Mail-Antworten – Ihnen die komplexen Zusammenhänge zwischen Bodenwert und darin aus Sicht des Ordnungsgebers i. d. R. enthaltenden Sachwert der baulichen und der sonstigen Anlagen - zu verdeutlichen. Dazu heißt es in § 21 Abs. 3 ImmoWertV:

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1)...

(2) ...

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

Schon die Amtliche Begründung zu § 21 Abs. 4 WertV 88 behauptet

" ... 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. Ihr Herstellungswert ergibt sich nach Erfahrungssätzen oder notfalls aus den gewöhnlichen Herstellungskosten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Wert unter Umständen über den reinen Herstellungskosten liegen kann."

Konkret möchte ich Ihnen – dazu benötigen sie nicht die spezielle Sachkunde von Grundstückswertermittlern, das versteht ein Jeder sofort – belegen, auf welcher invaliden Basis die Mutmaßungen der WertV 88 und der ImmoWertV fußen.

Ein bebautes Grundstück (millionenfach als 1-2 Familienhausgrundstück vorkommend) besteht i. d. R. aus folgenden Teilen

- a) Grund und Boden
- b) Wohn- und ggf. weitere Gebäude (z. B. Garage)
- c) Außenanlagen in großer Vielfalt [nachstehende Scan (nach WertV 72) demonstriert das Spektrum]

Außenanlagen
Zu den Außenanlagen gehören
1. Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluß ab bis an das öffentliche Netz oder an nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind; außerdem alle anderen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb der Gebäude, Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen, Zapfstellen usw.;
2. Befestigungen für Höfe und Wege, Einfriedungen, nichtöffentliche Spielplätze usw.;
3. Gartenanlagen und Pflanzungen, die nicht mit einem Gebäude verbundenen Freitreppen, Stützmauern, festeingebauten Flaggenmaste, Teppichklopfstangen, Wäschepfähle usw.;
4. sonstige Anlagen, z. B. Luftschutzaußenanlagen.

§§ 192 ff BauGB regeln bedeutsame Bereiche der Grundstückswertermittlung

[§ 192 Gutachterausschuss](#)

[§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses](#)

[§ 194 Verkehrswert](#)

[§ 195 Kaufpreissammlung](#)

[§ 196 Bodenrichtwerte](#)

[§ 197 Befugnisse des Gutachterausschusses](#)

[§ 198 Oberer Gutachterausschuss](#)

[§ 199 Ermächtigungen](#)

Gutachterausschüsse erstatten gemäß § 193 BauGB nicht nur Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken bei Erbstreitigkeiten, Schadensersatzsachen, Enteignungsentschädigungen etc. (für Privatleute, Behörden und Gerichte), sondern ihnen obliegt Kraft Gesetz, Käufe und Verkäufe von Grundstücken auszuwerten (§ 193 Abs. 3). Mit Hilfe von

- Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) sowie
- Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB)

sollen für berechnete Interessierte Datenmaterial zur Verfügung gestellt werden, um eine strukturierte und homogenisierte Grundstückswertermittlung zu ermöglichen.

Folglich erhält der zuständige Gutachterausschuss = GA jeden Notarvertrag über Grundstückskauf und –verkauf, anhand dessen er nun den Bodenwertanteil eliminieren muss, denn darauf fußen die später veröffentlichten Bodenrichtwerte für ganze Ortschaften, Ortschafts- oder Stadteile. Jeder, der einmal ein Grundstück mit Haus ge- oder verkauft hat, weiß, dass im Notarvertrag i. d. R. nur ein Kaufpreis steht, der Grundstück, Haus und Außenanlagen umfasst. Verträge, die Teilsummen für Grund und Boden sowie für das Haus spezifizieren und dann zu der Kaufsumme addieren, gibt es allenfalls ausnahmsweise. Teilsummen für Außenanlagen insbesondere für Terrasse, Gartenwege, Pflasterflächen, Mauer und Zäune, Garten-

anlagen in unterschiedlichster Ausgestaltung werden in solchen Verträgen nie genannt. Damit hat der GA ein Problem.

An **Beispiel 1** eines Grundstückes mit den Parameter

Regelfall: **Kaufvertrag für 800 m² Objekt:** **300.000,-**

mit Wohnhaus Haus, Garage, Terrasse, Wege, Garten (Vor- und Hausgarten), Mauern, Zäune, Sandkasten, Grillplatz etc

Soll stark vereinfacht¹ dargestellt werden, wie der GA vorgeht. Von der Kaufsumme subtrahiert er nach

1. Wertschätzung Wohnhaus über Bauakte **- 200.000,-**

Evtl. vermindert der GA noch um den Sachwert der Garage

2. evtl. noch Garage **- 20.000,-**

Die sich ergebende **Differenz** **80.000,-**

dient der Festlegung des gemutmaßten Bodenwertanteils

80.000,- EUR : 800 m² = Bodenwert je m² 100,-

Die früher noch vertretende sinngemäße Auffassung, für den Garten würde im Grundstücksverkehr nichts bezahlt, weil sich in den Kaufverträgen keine diesbezüglichen Daten fänden, wurde zugunsten der These (nachlesbar in WertV und zukünftig auch in der ImmoWertv – so sie Rechtskraft erlangt) aufgegeben, dass z. B. die „sonstigen Anlagen“ vom Bodenwert mitumfasst sind. Was erst einmal vordergründig nicht abwegig zu sein scheint, denn in den 80,- EUR/m² Bodenwert des Beispiels müsste der Wert von „Terrasse, Wege, Garten (Vor- und Hausgarten), Mauern, Zäune, Sandkasten, Grillplatz etc“ (s. Ausgangsparameter vorher, die alle gebaut werden) enthalten sein.

Das kann aber rechtlich nicht sein, denn § 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.“

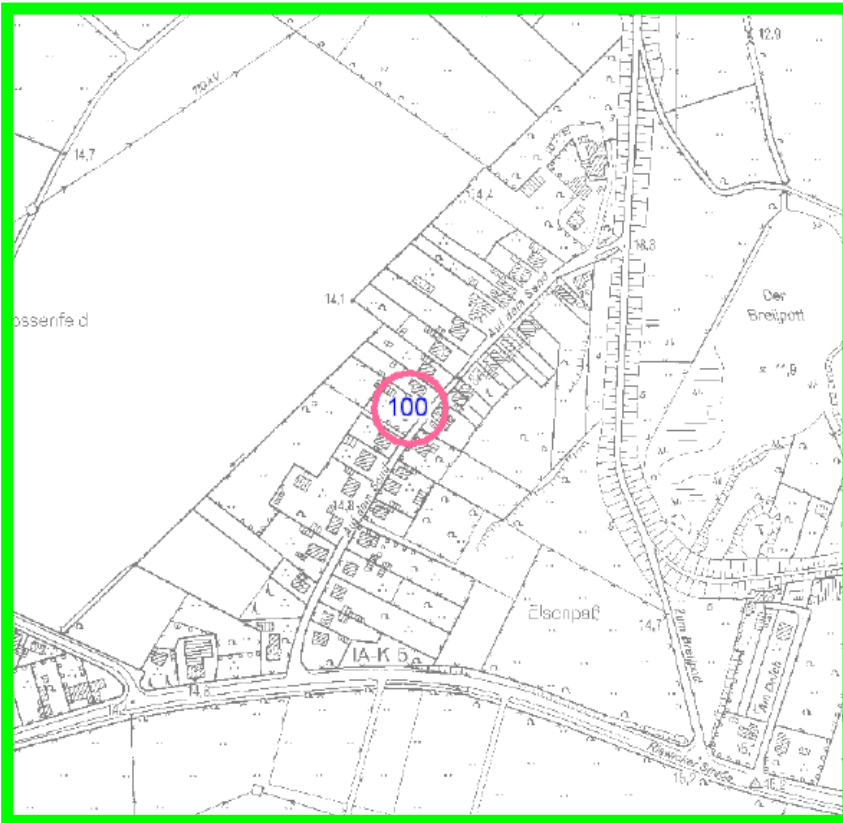
Draus erfolgt m. E. ohne Diskussionsbedarf, dass – im Gegensatz zur WertV 88 und ImmoWertV - Wertanteile der Gärten (Schutz- und Gestaltungsgrün) zumindest in bebauten Gebieten nicht irgendwie im Bodenwert versteckt sein können, wenn dieser gesetzeskonform ermittelt wird.

Dies gilt auch prinzipiell im unbeplanten Außenbereich, wo sich das Gros landschaftartigen Grüns befindet.

Die praktischen Konsequenzen dieses Wertermittlungsansatzes werden leicht nachvollziehbar, wenn man einmal einen Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte gesehen hat. Dazu dienen die folgenden Beispiele einer Stadt am Niederrhein und in der Nähe von Bonn.

¹ Tatsächlich werden Statistiken, Multiple Regressionsanalyse und andere Rechenmodelle sowie Hilfsverfahren bemüht, die nichts daran ändern, dass wegen fehlender Grunddaten die GA den Komplex Gartenanlage nicht sachgerecht bewältigen können, so das die hier von mir vorgestellte und gewählte Vereinfachung prinzipiell belastbar ist.

Beispiel 2



Auszug aus Bodenrichtwert-Karte
zum 31.12.2009

Die Bodenrichtwertkarte weist den relevanten Bodenrichtwert mit 100,- EUR aus. Darin sind nach VO-Geber z.B. die Teile der Außenanlagen von Beispiel 1 enthalten, wie **Terrasse, Wege, Garten (Vor- und Hausgarten), Mauern, Zäune, Sandkasten, Grillplatz etc.** Das würde selbstverständlich für jedes der über 30 bebauten Grundstücke gelten, die man im vorherigen Richtwert-Kartenausschnitt zählen kann. Es wäre völlig überraschend, wenn diese 30 Gärten alle gleich wären. Trotzdem ist der Bodenrichtwert 100,- EUR Grundlage der Wertermittlung, egal wie die Gärten eines jeden der Grundstücke gestaltet sind (denn dieses Grün ist lt. Behauptung des Ordnungsgebers wertmäßig mit dem Richtwert 100,- EUR erfasst). Das Objekt, dessen Eigentümer Freunde empfindet mit einem Aufsitzmäher ein- bis zweimal wöchentlich den Rasen zu mähen und deshalb ausschließlich seinen Garten mit einer Rasenfläche gestaltet hat, hat den gleichen Bodenwert wie das von seinem Besitzer liebe- und geschmackvoll mit Beeten, Büschen, Bäumen, Gartenteich und anderen Gartengestaltungselementen eingerichtete Grundstück.

In der Enteignungsentschädigung gilt es den Entschädigungswert festzustellen. Überwiegend geschieht dies durch den GA. Für ihn ist die WertV bzw. ImmoWertV zwingend anzuwendende Vorschrift.

Man braucht keine Phantasie bezüglich der Konsequenzen bemühen:

Der Garten des Rasenaufsichtmäherfreundes hat den gleichen Wert wie der liebevoll gestaltete. Im Kern gibt es nichts dafür, weil im Bodenwert (hergeleitet aus dem Bodenrichtwert) erfasst. Das ein derartiges Entschädigungsangebot an den konkreten Fakten vorbeizieht ist selbsterklärend.

Beispiel 3



Bild Nr. 1

Abgebildet ist ein Bodenrichtwertkarten-Auszug mit signifikant höherem Richtwert (270,- bzw. 280,- EUR je m² für das genormte Richtwertgrundstück). Bild oben (Nr.1 im Bildvordergrund) zeigt einen Garten wie er dort vorkommt. Schlicht und weniger anspruchsvoll.



Bild Nr. 2

Das Bild Nr. 2 (links) visualisiert einen schon mehr gestalteten Gartenraum mit mittig platzierter Rasenfläche, Gartenteich, Pflanzbeete, Obstgehölze, eingrünender Rahmenpflanzung.

Für beide Liegenschaften gilt der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert 270,- bzw. 280,- EUR m², der natürlich auch für das im Bildhintergrund von Foto 1 zu sehende, mit großen Gehölzen bestandene Grundstück maßgeblich ist.



Bild Nr. 3

Bild 3 zeigt einen Ausschnitt aus einer im Bodenrichtwertbereich dort befindlichen, anspruchsvoll gestalteten Liegenschaft. Alle drei Gärten entziehen sich nach dem Verständnis des Ordnungsgebers einer eigenen Wertermittlung und sind in aller Regel im Bodenwert (hier vorgegeben mit dem Richtwert als Grundlage) enthalten

Ich hoffe, Ihnen, die Sie mit den Prinzipien der Grundstückswertermittlung zum weitaus überwiegenden Teil nicht vertraut sein dürften, etwas Licht in die Invaliditäten von WertV und ImmoWertV gebracht zu haben. Allein die Behauptung der Wert von Gartenanlagen könne im Bodenwert erfasst sein, weswegen sich gesonderte Wertermittlungen dafür erübrigen, ist vor dem Hintergrund der tatsächlichen Fakten, die den GA zur Verfügung stehen, nicht erklärlich.

In Verbindung mit der Abgrenzung der „sonstigen Anlagen“ in der ImmoWertV zu nicht nutzbaren und nicht baulichen Gütern, fragt man sich nach den Beweggründen. Wenn dann noch dem Sachwertverfahren für Gehölze (= Methode Koch) die taxatorische Basis durch Umgestaltung der Prinzipien des Sachwertverfahrens, die sich in den bisherigen Wertermittlungsverordnungen (WertV 72 und 88) fanden, mit der ImmoWertV genommen wird, ist das eigenartig, denn es trifft auch die übrigen herstellbaren wesentlichen Grundstücksbestandteile wie Terrassen, Gartenteiche, Gartenwege, Mauern, Zäune usw., die sich zukünftig bei Anwendung der ImmoWertV einer eigenen Wertermittlung entziehen.

Mit freundlichem Grüß Gott
und einen schönen Wochenanfang



Dr. Hans-Joachim Schulz