

Der Unterzeichner hat sich im Rahmen einer wissenschaftlichen Arbeit<sup>1</sup> mit dem Geldwert von Gehölzen als Grundstücksbestandteil und bei Unterschutzstellungen im Rahmen von Baumschutzsatzungen befasst. Vereinzelt wird im Folgenden auf diese Quelle (mit SCHULZ Diss.) verwiesen

### Inhaltsverzeichnis

|         |  |    |     |   |    |
|---------|--|----|-----|---|----|
| 1       | Gesetzliche Vorgaben.....  | 1  | 5   | Weitere Einwände gegen die ImmoWertV .....                | 29 |
| 2       | Historischer Rückblick.....  | 2  | 5.1 | Erhöhung der Bürokratiekosten .....                       | 29 |
| 2.1     | Das Sachwertverfahren für Schutz- und Gestaltungsgrün .....              | 4  | 5.2 | Beeinträchtigung des Rechtsfriedens .....                 | 29 |
| 2.1.1   | Methode Koch .....   | 4  | 5.3 | Gegensatz zu den Städtetagsrichtlinien .....              | 30 |
| 2.1.2   | Vorgaben des BGH zum Schutz- und Gestaltungsgrün in der Enteignung ..... | 7  | 5.4 | Widersprüche der einschlägigen Berufsstände.....          | 30 |
| 2.1.2.1 | BGH-Urteil vom 27.09.1990 .....  | 7  | 6   | Lösungsvorschlag .....                                    | 31 |
| 2.1.2.2 | BGH-Urteil vom 02.07.1992 .....  | 8  | 7   | Weitere Aspekte .....                                     | 31 |
| 2.1.3   | Fachliche Konsequenz von Werner Koch .....                               | 12 | 7.1 | Marktwert .....   | 31 |
| 3       | Änderungen mit der WertV 88 .....  | 12 | 7.2 | Kaufpreis.....  | 31 |
| 4       | Konsequenzen für das Schutz- und Gestaltungsgrün mit ImmoWertV .....     | 15 | 7.3 | Bodenverzinsung .....                                     | 32 |
| 4.1     | Schutz- und Gestaltungsgrün bleibt auf der Strecke.....                  | 25 | 7.4 | DGF-Verfahren .....                                       | 32 |
|         |  |    | 7.5 | Begriffswelt der WertV: Boden + Anlagen = Grundstück..... | 32 |
|         |  |    | 8   | Zusammenfassung .....                                     | 32 |

## 1 Rechtliche Vorgaben

Schutz- und Gestaltungsgrün (Bäume und Gartenanlagen) sind gemäß § 94 BGB wesentliche Grundstücksbestandteile, wie alle fest mit dem Grundstück verbundenen Bauten, also wie auch Haus, Garage, Terrasse, Wege usw.

Die wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks (§ 94 BGB) sind gemäß § 93 BGB rechtlich unselbständig, was heißt, dass sie rechtlich nicht isoliert, sondern stets Teil dessen betrachten und zu behandeln sind, zu dem sie gehören. Da sie wesentliche Teile des Grundstücks sind (§ 94 BGB), sind sie als Teil des Grundstücks zu sehen, auf dem sie stehen.

Folglich bewegt sich die Wertermittlung von Haus, Garage, Terrasse etc., aber auch die von Schutz- und Gestaltungsgrün (Bäume) und Gartenanlagen im Bereich der Grundstückswertermittlung.

---

<sup>1</sup> SCHULZ, H-J. 2004 „Der Geldwert von Gehölzen als Grundstücksbestandteil und bei Unterschutzstellungen im Rahmen von Baumschutzsatzungen“, Dissertation Universität Hannover, Digitale Bibliothek. der Universität Hannover sowie Deutsche Bibliothek

Die Grundstückswertermittlung regeln das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die dazu ergangene Wertermittlungsverordnung (WertV). Im Rückblick der letzten 40 Jahre galten

- WertV 72 und
- WertV 88. Die
- ImmoWertV

steht vor der Einführung Diese Verordnungen beinhalten zur (Verkehrs-) Wertermittlung von Grundstücken das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren.

### Vergleichswertverfahren

eignet sich zur Taxation von Objekten, für die Vergleichsdaten existieren (Beispiel: Bodenwerte mithilfe von Bodenrichtwerten, die die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gemäß BauGB erheben und veröffentlichen).

### Ertragswertverfahren

wird dort angewandt, wo der monetäre Ertrag eines Objektes maßgeblich dessen Wertschätzung beeinflusst (Beispiel: Eigentumswohnungen, Miethäuser u. a.).

### Sachwertverfahren

nähert sich dem Wert eines herstellbaren Gutes über dessen Normalherstellungskosten (aktuelle Anschaffungs- bzw. Baukosten). Es findet Anwendung bei den Taxationsobjekten, die nicht mittels Vergleichswertverfahren (in Gänze) zu taxieren sind und dort, wo der monetäre Ertrag nicht wertbestimmend ist (klassisches Beispiel: selbst bewohntes Einfamilienhaus, Villengrundstück u. ä.).

## **2 Historischer Rückblick<sup>2</sup>**

Die Grundstückswertermittlung nach dem Krieg war geprägt durch knappen Wohnraum (infolge der Kriegsschäden und beginnende Wirtschaft). Im Fokus standen der benötigte Wohnraum und betrieblich nutzbare Gebäude. Wertbestimmende Faktoren waren folglich Grundstück mit Wohn- und Betriebsgebäuden. Die Außenanlagen eines Grundstücks (Terrassen, Wege, Zäune, Gartenanlage u. ä.) wurden i. d. R. wertmäßig durch einen Rundungszuschlag auf die Summe aus Boden- und Gebäudewert fixiert.

Grundstückswertermittlung ist seit jeher Disziplin der Geodäsie, weil die Vermesser mit Grundstücken zu tun haben. Die Verbindung zu den Architekten liegt nahe, weil deren Beruf sich intensiv mit der Errichtung von Gebäuden befasst, die auf Grundstücken stehen.

---

<sup>2</sup> S. dazu SCHULZ, H.-J. „Die Gehölzwertermittlung nach der Methode KOCH – die Entwicklung bis heute; Jahrbuch der Baumpflege 1997, S. 7 – 32 und SCHULZ, H.-J. „Prinzipien der Gehölzwertermittlung bei Straßenbäumen“; Jahrbuch der Baumpflege 1997, 40 – 53; Thalacker Medien.

Der Komplex „Außenanlagen“ – Gärten, Terrassen, Zäune, Pergolen usw. – ist bei den Berufsgruppen relativ fern und überwiegend Disziplin des Garten- und Landschaftsbaus.

Auch deswegen hat sich die Grundstücks- und Gebäudewertermittlung nicht näher damit befasst. Abb. 1 visualisiert das Sachwertverfahren nach WertV 72.

Trotzdem fand sich das Schutz- und Gestaltungsgrün in der WertV 72, indem dort auf die Außenanlagen gemäß Anlage 2 verwiesen wurde, wie unter Ziffer 3 die Gärten genannt sind.

Teil IV  
Sachwertverfahren  
§ 15  
Ermittlungsgrundlagen

(1) Der Sachwert im Sinne dieser Verordnung umfaßt den Bodenwert und den Bauwert.

(2) Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich (§§ 4 bis 7) zu ermitteln.

(3) Der Bauwert ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen nach Anlage 2 dieser Verordnung unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Er ist nach den §§ 16 bis 19 zu ermitteln.

Taxationsschema **Wert V 72**

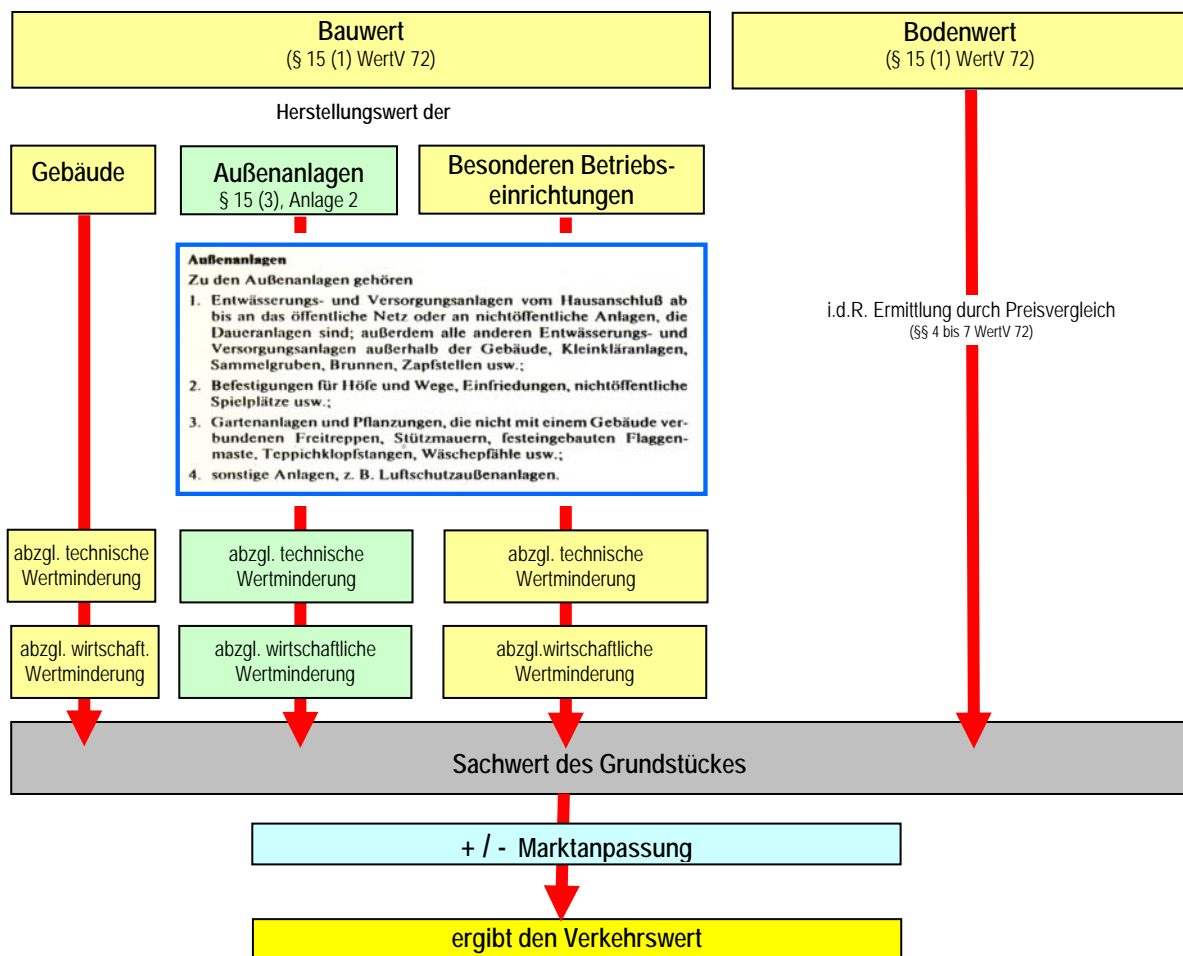


Abb. 1 Schema „Sachwertverfahren“ nach WertV 72

## 2.1 Das Sachwertverfahren für Schutz- und Gestaltungsgrün

Dieses Verfahren – auch Methode KOCH genannt – fußt auf den bisher geltenden Prinzipien des Sachwertverfahrens

- Normalherstellungskosten (Baukosten des Grüns) zum Stichtag der Wertermittlung
- bereinigt um Alterswertminderung, Mängel und Schäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände
- ergibt Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns.

Der Stand der Technik der Gehölzwertermittlung ist in der Republik in der FLL-Richtlinie<sup>3</sup> „Gehölzwerte 2002“ (momentan in der Aktualisierung) fixiert. Sie formuliert und normiert das Sachwertverfahren für Gehölze (= Methode KOCH, siehe auch Seite 227 SCHULZ Diss.) und seine Taxationsschritte.

### 2.1.1 Methode KOCH

W. Koch, Stuttgart, hat in den sechziger Jahren erstmals zur Wertermittlung von Gehölzen das Sachwertverfahren der Grundstückswertermittlung herangezogen. Dieses Verfahren hat der BGH im sogenannten Kastanienbaum-Urteil (BGH, Urteil vom 13.05.1975 - VI ZR 85/74) als Methode KOCH bezeichnet und höchstrichterlich anerkannt.

Seitdem hat diese Methode in der Sachverständigenpraxis Verbreitung gefunden. In weiteren Entscheidungen hat der BGH das Kastanienbaumurteil in allen Punkten bestätigt bzw. auf die Methode KOCH verwiesen (Beschluss vom 07.03.1989 – VI ZR 147/88 bis hin zum Urteil vom 27.01.2006 – V ZR 46/06; s. Tabelle 1, Seite 6).

Im Rahmen der Gehölzwertermittlung nach der Methode KOCH werden nach gegenwärtigen Preisverhältnissen die Normalherstellungskosten ermittelt, die bis zur Erfüllung der vorgefundenen Funktionen des Schutz- und Gestaltungsgrüns entstanden sind. Außergewöhnlich hohe oder niedrige Herstellungskosten (z. B. zu teurer Pflanzeneinkauf, Kostenersparnis durch Eigenleistungen) bleiben unberücksichtigt.

Entscheidend für die Methode KOCH ist die Funktion, die ein Gehölz für das Grundstück hat. Einer wichtigen Funktion wird mit einer größeren Ausgangsgröße, einer weniger wichtigen mit einer kleineren Ausgangsgröße Rechnung getragen. Der Preis der Ausgangsgröße ist somit eine wesentliche Grundlage der Wertermittlung. In der Regel führt eine höhere Ausgangsgröße auch zu einem höheren Wert. Der Funktionsprüfung

---

<sup>3</sup> Richtlinie für die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün, Baumschulpflanzen und Dauerkulturen, Teil A: Schutz- und Gestaltungsgrün, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) Bonn 2002

des Schutz- und Gestaltungsgrüns kommt damit bei der Methode KOCH eine besondere Bedeutung zu.

Aufgrund unterschiedlicher Funktionen im Grundstückszusammenhang kann man nicht von einem bestimmten Gehölzwert sprechen, d. h. ein Gehölz auf einem Villengrundstück wird i. d. R. einen höheren Wert haben als eines in gleicher Größe, Art und Form in der freien Landschaft.

Die Wertdifferenz zwischen dem Ausgangsgehölz und dem vorgefundenen Gehölz wird durch Summieren und Verzinsen aller weiteren Kosten (Pflanzung, Anwachspflege, Anwachsrisiko, Herstellungspflege) mit Preisen zum Stichtag der Wertermittlung errechnet. Die Methode berücksichtigt die Herstellung des Gehölzes in der Vergangenheit. Sie zinst deshalb die Kosten auf (betriebswirtschaftliche Vorhaltekosten). Es wird mit aktuellen Preisen und einem inflationsbereinigten Zinssatz gerechnet. Der inflationsbereinigte Zinssatz wird unter Berücksichtigung von Kapitalmarktzinsen und Liegenschaftszinssätzen für unterschiedlich genutzte Objekte ermittelt. Er beträgt derzeit 4 %. Die Methode Koch eignet sich für alle Arten von Schutz- und Gestaltungsgrün, vom Einzelgehölz bis hin zu ganzen Gartenanlagen und Gehölzensembles.

Die Normalherstellungskosten werden im Sachwertverfahren ggf. um Abschläge wegen Alters und Mängeln des Schutz- und Gestaltungsgrüns bereinigt. Zum Wertermittlungszeitpunkt bereits vorhandene Wertminderungen durch Fehler, Beschädigung, Standortbeeinträchtigungen u. a. werden in einem Prozentsatz der Normalherstellungskosten, ggf. nach Berücksichtigung der Alterswertminderung, erfasst. Das Ablaufschema der Methode Koch stellt sich folgendermaßen dar:

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

Der Grünsachwert geht, wie die übrigen Sachwerte, in den Grundstückssachwert ein. Die Grundstückssachwertsumme wird zum Verkehrswert hin angepasst, so wie es vorherige Abb. 1 (S. 3) und spätere Abb. 3 (S. 15) visualisieren.

| Nr.  | veröffentlicht in Anmerkungen von              |  | 1)     | zum Urteil (keine amtlichen Leitsätze)   |
|--|--|--|--------|--|
|  | 1  | 2  | 3      |  |
| 1  | BGH-Urteil<br>13.05.1975<br>VI ZR 85/74        | NJW 1975, 2061<br>MDR 1976, 36<br>VersR 1975, 1047<br>AgrarR 1975, 350   | S      | Kastanienbaumurteil, Revision zu lfd. Nr. 1: Kernsätze:<br>Relevant ist Grundstückswertminderung infolge Baumverlust. Bei Straßengrundstücken scheidet ein Verkehrswert aus, ebenso ein Ertragswert, so dass sich der Sachwert anbietet. <i>KOCH</i> setzt betriebswirtschaftlich unanfechtbar ... auch die Verzinsung des Kapitaleaufwands ein. Gegen die Aufzinsung des Kapitaleinsatzes ist aus Rechtsgründen nichts einzuwenden. Die Methode <i>KOCH</i> ist durchaus geeignet.                  |
| 2  | BGH-Beschluss<br>29.09.1983<br>III ZR 66/83    | AgrarR 1987,250;<br><i>BRELOER</i> : AgrarR 1988, 12;<br><i>KOCH</i> : Der Sachverständige<br>1989, 210 Gartenamt 1991, 37   | E<br>X | Revision zu lfd. Nr. 8: Der BGH bestätigt das Berufungsurteil (2-Klafter-Holz-Urteil des OLG Frankfurt) und verweist auf Trichterentscheid OLG: Die Methode <i>KOCH</i> ist nicht geeignet   |
| 3  | BGH-Beschluss<br>29.11.1984<br>III ZR 181/83   | VersR 1990, 576  | E<br>S | Revision zu lfd. Nr. 9. Die Enteignungsbehörde errechnet DM 4.500,- für 6 Bäume usw. Das OLG Celle (23.09.1983 - 4 U Baul 128/92 - VersR 90,575) errechnet nach <i>KOCH</i> DM 15.600,-. BGH weist Revision dagegen zurück   |
| 4  | BGH-Beschluss<br>07.03.1989<br>VI ZR 147/88    | VersR 1989, 967<br>VersR 1990, 591<br>NuR 1991, 94   | S      | Revision zu lfd. Nr. 22. Der BGH-Beschluss bestätigt das Kastanienbaum-Urteil (s. lfd. Nr. 1) nach 13 Jahren in allen Punkten. Die vom OLG Karlsruhe (20.04.1988, VersR 967) ermittelten Kosten von 69.632,- DM für gefällte Grenzlichten werden rechtskräftig   |
| 5  | BGH-Urteil<br>27.09.1990<br>III ZR 97/89       | WF 1991, 30-32<br>AgrarR 1991, 170<br><i>SCHULZ</i> : GuG 1991, 91   | E<br>S | Revision zu lfd. Nr. 21. Das OLG Düsseldorf (23.02.1989 - 18 U 22/88 Baul) hat, gutachterlich beraten, die Methode <i>KOCH</i> abgelehnt. Der BGH verwirft und betont das "Wohnen im Grünen". Die Parteien einigen sich auf Sachwertbasis  |
| 6  | BGH-Urteil<br>02.07.1992<br>III ZR 162/90      | NJW 1992, 2880 ff.<br>WF 1992, 176 ff.<br><i>AUST/SCHULZ</i> : WF 1993, 117<br><i>SCHULZ</i> : GuG 1993, 119   | E<br>S | Revision zu lfd. Nr. 24. Das OLG Celle (17.07.1990 - 1 U (Baul) 27/90) fixiert den Grünwert -gutachterlich beraten - mit 25 % des Bodenwerts; der BGH verwirft und weist zurück. Das nachgebesserte OLG-Urteil vom 13.09.1996 (s. lfd. Nr. 25) bestätigt das Sachwertverfahren   |
| 7  | BVerwG<br>Beschluss<br>03.09.1992<br>11 B 2.92 | zu Urteil des Bay VGH<br>01.08.1991 - Nr. 13 A 89.2413<br>VersR 1992, 460 ff.<br>WF 1992, 53; NVwZ 1992, 214   | E<br>S | Das BVerwG weist die Revision gegen das nebenstehende Urteil des BayVGH zurück. Dieser bestätigt die Methode <i>KOCH</i> als in der Rechtsprechung anerkannt und als grundsätzlich bewährt. Es werden grundsätzliche Aussagen zum Sachwert und zum Nachpflanzfall gemacht  |
| 8  | BGH-Beschluss<br>11.03.1993<br>III ZR 24/93    | WF 1993, 144   | E<br>S | Revision zu lfd. Nr. 31. Der BGH bestätigt das Berufungsgericht (OLG Hamm, 07.11.1991 - 22 U 125/90 = unveröffentlicht), das den Aufwuchs gutachterlich nach Sachwertverfahren hat bestimmen lassen.   |
| 9  | BGH-Urteil<br>15.10.1999<br>V ZR 77/99         | NJW 2000, 512  | S      | Revision zu lfd. Nr. 40. Eine mittig auf der Grenzlinie stehende Lebensbaum-Hecke ist Grenzeinrichtung und darf nicht vom sich durch die Hecke beeinträchtigt fühlenden Nachbarn (er ist hälftiger Eigentümer der Hecke) entfernt werden. Der BGH verweist hinsichtlich des zu leistenden Schadensersatzanspruches auf die Methode Koch und gibt dem OLG Nachbesserung auf, was mit Urteil vom 12.09.2001 (s. OLG-Entscheidungen, lfd. Nr. 40) geschieht.  |
| 10   | BGH-Urteil<br>23.01.2006<br>VZR 46/05          | <i>LEMKE</i> , Seminarband<br>Das Gehölzseminar 2007<br>SVK-Verlag, Bad Nenndorf<br><i>SCHULZ</i> , AuR 2007, 69-73<br><i>ders.</i> Jahrbuch der<br>Baumpflege 2007, 47-57 | S      | Der BGH bekräftigt seine bisherigen Auffassungen, dass Schutz- und Gestaltungsgrün rechtlich unselbständig ist. Auch ein Teilschaden an einem Baum kann zu einer Grundstückswertminderung führen, die sich nicht im Verkaufswert des Grundstückswertminderung äußern muss. Bezüglich der Wertermittlung verweist der BGH auf die Methode <i>KOCH</i> . Der Senat lehnt Nutzenüberlegungen bei der Gehölzwertermittlung ab, womit die „Ziergehölzhinweise der Bundes“ (ZierH) obsolet werden dürften. |
| <p>1) Die mit E markierten Urteile behandeln Fälle der öffentlich rechtlichen Entschädigung; die übrigen betreffen Schadensersatz. Die verwendeten Abkürzungen stehen für:<br/> E = Urteil im Rahmen öffentlich rechtlicher Enteignungsentschädigung<br/> S = Urteil, in dem das Gericht unmittelbar die Methode <i>KOCH</i> für geeignet hielt oder das Sachwertverfahren für Gehölze (= Methode <i>KOCH</i>) seinem Urteil zugrundelegt hat oder sonst wie deutlich macht, dass - jedenfalls zumindest - die Methode <i>KOCH</i> nicht ungeeignet ist.<br/> X = Das Gericht hat in diesem Fall ausdrücklich die Methode <i>KOCH</i> abgelehnt.</p> |  |  |        |  |

**Tabelle 1** BGH-Entscheidungen zur Gehölzwertermittlung (die Angabe „zu lfd. Nr.“ in Spalte 4 bezieht sich auf die lfd. Nr. der ab Seite 45 in der Diss. *SCHULZ* aufgelisteten Entscheidungen der Oberlandesgerichte)

Von Beginn an standen Teile der Geodäsie diesem Verfahren skeptisch gegenüber. Über die Gründe darf man spekulieren. Der BGH hat diese Methode erstmals im „Kastanienbaum-Urteil“<sup>4</sup> anerkannt. Seinerzeit hatte der Vors. Richter am BGH Herr KOCH seine ernstlichen Bedenken mitgeteilt, dieses aus der „Enteignungsentschädigung“ stammende Taxationsprinzip in den Schadensersatzbereich (hierbei ging es um die Kastanie) zu übernehmen<sup>5</sup>. Bekannt geworden sind so BGH-Entscheidungen, von denen 9 quasi die Methode KOCH anerkennen bzw. auf sie verweisen. In der Entscheidung aus dem Jahr 1984 (s. lfd. Nr. 3 in nachstehender Tabelle 1) hat der BGH die Revision nicht zugelassen (Nichtannahmebeschluss). Tabelle 1 auf der vorherigen Seite gibt die bekannt gewordenen BGH-Entscheidungen wieder.

Die seit 35 Jahren bestehende Rechtsprechung wird durch je über 50 die Methode Koch anerkennende OLG- und LG-Entscheidungen gefestigt. Dass der Verordnungsgeber die BGH-Rechtsprechung ignoriert, ist zumindest eigenartig.

### **2.1.2 Vorgaben zum Schutz- und Gestaltungsgrün des BGH in der Enteignung**

Der BGH (III. Senat, zuständig für Enteignungsentschädigung) hat in seinen Entscheidungen 1990<sup>6</sup> und 1992<sup>7</sup> Bemerkenswertes hinsichtlich der Rechtsstellung von Gärten (Schutz- und Gestaltungsgrün) festgestellt.

#### **2.1.2.1 BGH-Urteil vom 27.09.1990** (vgl. lfd. Nr. 5 in Tab. 1)

Für den BGH (1990) gehört zum Wohnen *"in dem hier interessierenden rechtlichen Zusammenhang nicht nur das Leben innerhalb des Hauses, sondern auch die Nutzung der Außenwohnbereiche wie Terrasse, Freisitz, Garten und Grünflächen ("Wohnen im Grünen"; vgl. Senatsurteile BGHZ 76, 1, 6; 97, 114, 124; 97, 361, 370)."*

Zur Anwendbarkeit der Methode KOCH sieht der BGH keinen Anlass einer abschließenden Stellungnahme, weil das Gutachten des Sachverständigen T., das sich das Berufungsgericht zu eigen gemacht hat, offensichtlich danebenliegt. Dem BGH fällt auf, dass Rotfichten, als Sichtschutz gepflanzt, selbst bei großer Anzahl nicht einen gemittelten Wert von DM 3,11 je Stück haben können: *"In diesem Zusammenhang hat der Sachverständige... - und ihm folgend das Berufungsgericht - auch die Funktion der angepflanzten Rotfichten und ihren Beitrag zum Grundstückswert nicht hinreichend berücksichtigt. Diese 337 dicht beieinander stehenden Bäume - in gemittelten Größen von 450 bis 500 cm und von teilweise recht gutem Zustand - bildeten zur Autobahn hin eine Schutzpflan-*

<sup>4</sup> Kastanienbaum-Urteil des BGH vom 13.05.1975 - VI ZR 85/74, NJW 1975, 2061; MDR 1976, 36; VersR 1975, 1047; AgrarR 1975, 350

<sup>5</sup> Dieses Schreiben liegt dem Autor vor.

<sup>6</sup> Urteil BGH vom 27.09.1990 - III ZR 97/89; WF 1991, 30-32; AgrarR 1991, 170; SCHULZ: GuG 1991, 91

<sup>7</sup> Urteil BGH 1992 vom 02.07.1992 - III ZR 162/90; NJW 1992, 2880 ff.; WF 1992, 176 ff.; AUST/SCHULZ: WF 1993, 117; SCHULZ: GuG 1993, 119

zung, die jedenfalls einen guten Sichtschutz bot. Ihre Einschätzung mit Stückpreisen von (durchschnittlich) nur 3,11 DM vernachlässigt diesen Beitrag zum Nutzungswert des Gesamtgrundstücks; sie beruht auf rein theoretischen Überlegungen, die keinen erkennbaren Bezug zur konkreten Nutzung dieser Anpflanzung haben. Dieser Lärm- und Sichtschutz musste zu einer Steigerung des Freizeitwertes für das Gesamtgrundstück führen. Die hieraus und aus der übrigen Bepflanzung des Grundstücks resultierende Erhöhung des Wohnwerts stellte einen wertbildenden Faktor dar, der bei der Bemessung der Entschädigung berücksichtigt werden musste, sei es in Form einer Steigerung des Grundstückswertes, sei es als selbständiger Faktor, oder möglicherweise in einer Kombination beider Bewertungsmerkmale. Der vom Berufungsgericht verwertete Erfahrungssatz, dass die Herstellungskosten für den Bewuchs eines Gartens beim Verkauf des Grundstücks im allgemeinen kaum zu Buche schlagen, ist jedenfalls auf den vorliegenden Fall, im dem Bepflanzung und Zuschnitt der unbebauten Fläche in ihrer Funktion, ein "Wohnen im Grünen" zu ermöglichen, die Nutzbarkeit des Grundstücks wesentlich prägen, nicht übertragbar. Dementsprechend kann im Ergebnis auch die Festsetzung der Entschädigung für den Aufwuchs keinen Bestand haben".

Folglich ist das Grundstücksgrün eine eigentumsmäßig verfestigte Rechtsposition, die nicht ohne Begründung taxatorisch übergangen werden darf.

### **2.1.2.2 BGH-Urteil vom 02.07.1992** (vgl. lfd. Nr. 6 in Tab.1)

Der Fall: Aus einem 1.795 m<sup>2</sup> großen rechteckigen Grundstück, auf dem ein Gebäude mit Wohnraum und Zahnarztpraxis stand und der rückwärtige Grundstücksteil einen geschlossenen Gartenraum mit großkronigen Bäumen und dichtem Unterbewuchs aufwies, wird für den Straßenbau eine dreieckige Fläche von 435 m<sup>2</sup> entzogen und der Gartenraum aufgeschnitten. Das Landgericht errechnete die Gesamtentschädigung auf rd. DM 188.600,-, worin ca. DM 47.400,- für die Aufwuchsentschädigung enthalten waren. Die Berufungsinstanz kürzte die Gesamtentschädigung auf rd. DM 125.700,-.

Der BGH bestätigt das Berufungsgericht, das davon ausgegangen ist, dass die Enteignungsentschädigung für den Eingriff in ein Enteignungsobjekt ein einheitlicher Anspruch ist, "bei dem die einzelnen, der Ausgleich unterliegenden Entschädigungsposten lediglich unselbständige Berechnungsposten begründen und darstellen, die untereinander ausgetauscht werden können." Da sich Einzelpositionen einer Grundstückswertminderung teilweise überschneiden können, kommt es im Endergebnis nur auf die Differenz zwischen dem Wert an, "den die Eigentümerinnen jetzt noch in den Händen halten, und demjenigen, das sie ohne die Landabtretung besäßen. ...Das Berufungsgericht hat es abgelehnt, den Wert des Aufwuchses, mit dem die entzogene Teilfläche bestanden gewesen war, mit der Methode Koch zu bestimmen, und hat diesen Wert stattdessen mit



*einem Aufschlag von 25 v.H. auf den Bodenwert der Teilfläche erfasst. Darin kann dem Berufungsgericht nicht gefolgt werden."*

Wie im Fall des Entzugs eines ganzen Grundstücks (BGH-Urteil vom 27.09.1990, s. vorher), auf den sich der Senat beruft, stellt er fest, dass es zur Anwendbarkeit der Methode KOCH keiner abschließenden Stellungnahme bedarf, weil die Vorgehensweise des Berufungsgerichts mittels Bodenwerterhöhung um 25 v.H. die Aufwuchswerte zu bestimmen, wohl fehlerhaft ist, "... weil zwischen Bodenwert und Pflanzenwert keinerlei Beziehung besteht."

Der Bundesgerichtshof sieht sich 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 stellt fest, dass sich der verlangte Wert in vielen Enteignungsentschädigungsfällen nicht exakt errechnen lassen kann "... Enteignungsbehörde und Tatrichter sind deshalb auf Schätzungen angewiesen. Die Anwendung des § 287 ZPO ist zulässig und geboten. Das bedeutet, dass über die Höhe der Entschädigung zwar nach freiem Ermessen zu entscheiden ist. Doch muss die getroffene Entscheidung nachvollziehbar sowie in sich schlüssig sein und erkennen lassen, dass eine sachentsprechende, umfassende, an den allgemein gültigen Beurteilungsgrundlagen ausgerichtete und vom richtigen Verständnis des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums sowie der seinen Wert ausmachenden Faktoren getragene Wertermittlung stattgefunden hat."

Nachdem der Senat die Rechtsgrundsätze aus seinem Urteil vom 27.02.1990 (s. Seite 7) zum "Wohnen im Grünen" bekräftigt hat, stellt er zu den Entschädigungspositionen "Gartenneugestaltung" und "Wertminderung wegen verändertem Grundstückszuschnitt" fest, dass diese die Minderung der Wohnqualität des Anwesens nach Wegnahme der Aufwuchsteile teilweise ausgeglichen sind. "... Jedoch hat die Neugestaltung nach den Ausführungen des Sachverständigen nicht verhindern können, dass Bild und Reiz des ehemaligen Grundstücks völlig verändert wurden. Dies bezieht sich vor allem auf den früheren Bewuchs und die Gestaltung des "parkähnlichen" Gartens. Im Rahmen der gebotenen, die Einzelpositionen übergreifenden Gesamtbetrachtung, deren Ziel die Ermittlung der Wertdifferenz zwischen den Zuständen vor und nach der Landabtretung sein muss (s.o.), ist daher auch der entzogene Bewuchs als solcher angemessen zu berücksichtigen. Denn auch der Pflanzenbestand selbst fällt unmittelbar in den Schutzbereich des Art. 14 GG. Dies wird besonders deutlich, wenn die Anlegung des Gartens auf einer individuellen wertschöpferischen Leistung des betroffenen Eigentümers beruht. Die Wertermittlung kann daher nicht ohne eine Würdigung der konkreten Beschaffenheit und Substanz des jeweils entzogenen Bewuchses vorgenommen werden. Ein aus dem

*Rahmen der Bepflanzung normaler Wohngrundstücke fallender, den Charakter des zu bewertenden Grundstücks als eines parkähnlichen Geländes maßgeblich prägender Bewuchs muss daher als eine Außenanlage angesehen werden, die jedenfalls nicht von vornherein vom Bodenwert miterfasst wird (vgl. dazu nunmehr § 21 Abs.4 der Wertermittlungsverordnung [WertV] vom 6. Dezember 1988 BGBl I S. 2209). Diesen Grundsätzen wird die Schätzung des Berufungsgerichts nicht gerecht. Der Aufschlag von 25 v.H. auf den reinen Bodenwert ist zur Ermittlung des Wertes des entzogenen Pflanzenbestandes schon deshalb ungeeignet, weil zwischen Bodenwert und Pflanzenwert keinerlei Beziehung besteht. Es handelt sich um eine rein abstrakte Rechenoperation, die jegliche individuelle Würdigung und Bewertung des Aufwuchses vermissen lässt und in ihren Schätzgrundlagen nicht nachvollziehbar ist."*

Neben den schon genannten Zweifeln an der Aussagekraft von Kaufpreissammlungen hinsichtlich der Preisgestaltung unter dem Aspekt vorhandenen Bewuchses auf einem Grundstück, verlangt der BGH, dass die Verhältnisse des konkreten Objekts für den gegenwärtigen Eigentümer in die Wertung eingehen. Der Verkehrswertbegriff nach § 194 BauGB erhält damit eine andere Dimension.

e) *"In diesem Zusammenhang rügt die Revision zu Recht, dass das Berufungsgericht den unter Beweis gestellten Sachvortrag der Eigentümerinnen übergangen habe, wonach villenähnliche Grundstücke mit Park und altem Baumbestand mit Mehrpreisen bewertet würden, die sogar über die reine Pflanzensubstanz hinausgingen. Dabei kommen als Vergleichsobjekte nicht nur Grundstücke in der Stadt S. in Betracht, sondern auch solche in der weiteren Umgebung, die einen gehobenen, finanzkräftigen Interessentenkreis ansprechen (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 2 WertV). In diesem Zusammenhang ist der Hinweis veranlasst, dass die Kaufpreissammlung möglicherweise für die Beantwortung dieser Bewertungsfragen nicht aussagekräftig ist, weil die dort erfassten Preise keinen Aufschluss darüber geben können, ob und wie der Bewuchs bei der Preisgestaltung berücksichtigt worden ist... Maßgeblich für die Bewertung müssen nämlich die Verhältnisse des konkreten Objektes einschließlich seiner wirtschaftlichen Bedeutung, die auch seine besondere Eignung zu Wohn- und Erholungszwecken umfasst, für den gegenwärtigen Eigentümer sein. Soweit das betroffene Grundstück nach seiner Lage, Beschaffenheit, Einrichtung und Bepflanzung auf Dauer für einen bestimmten, gehobenen Wohn- und Lebensstil besonders geeignet ist, muss ein Kaufpreis zugrundegelegt werden, der für die Beschaffung eines gleichartig gelegenen und eingerichteten Grundstücks erforderlich wäre oder den ein Kaufbewerber, der ebenfalls Wert auf einen derartigen Lebensstil legt, dafür aufwenden würde. Erst dann entspricht die Enteignungsentschädigung den nach Art. 14 GG gestellten Anforderungen, den Betroffenen - "bildhaft gesprochen" - in die Lage zu versetzen, sich ein gleichwertiges Objekt zu beschaffen. In dieser Beziehung*

*weist der vorliegende Fall Berührungspunkte mit dem Sachverhalt auf, der dem Senatsurteil vom 26. Mai 1977 - III ZR 93/75, 109/75 = NJW 1977, 1725, (Holzhandlungsurteil) zugrundegelegt hatte, wo es um die besondere Eignung eines Grundstücks für einen bestimmten Gewerbebetrieb gegangen war. Dementsprechend wird diese Bewertungsfrage am ehesten durch einen auf derartige parkähnliche Wohngrundstücke spezialisierten Makler als Sachverständigen zu beantworten sein."*

Die vier wesentlichen Klarstellungen des BGH sind:

- Grundstücksprägendes Grün ist Außenanlage und wird jedenfalls nicht von vornherein im Bodenwert miterfasst.
- Es gibt keine Relation zwischen Bodenwert und Grünwert.
- In der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse gibt es bisher keine verwertbaren Aussagen zum Wohngrün.
- Bei dem Grundstück mit prägendem Grün sieht der BGH Berührungspunkte mit dem Senatsurteil vom 26. Mai 1977 - III ZR 93/75, 109/75 = NJW 1977, 1725 <sup>8</sup>.

Der Autor und AUST (SCHULZ, AUST 1993, S.117)<sup>9</sup> präzisieren die Vorgehensweise einer Wertermittlung unter Berücksichtigung der Revision und Verweis auf die Holzhandlungsurteile:

*"Es ist ein Kaufpreis zugrunde zu legen, der für die Beschaffung eines gleichwertig gelegenen und eingerichteten Grundstücks erforderlich wäre. Daraus resultieren in der Praxis zwei Möglichkeiten: Erstens, ein derartig individuell eingegrüntes Grundstück ist auf dem Markt erhältlich; die Bewertungsfrage wird durch einen Spezialisten, wie der BGH ihn nennt, zu beantworten sein. Zweitens, und dafür spricht vieles, werden derartige Grundstücke ähnlich wie Holzhandlungen nicht in ausreichender Zahl zum Kauf bereitstehen. Die Bewertungsfrage wird man dann am ehesten mit Hilfe des Sachwertverfahrens lösen, so wie Holzhandlungen i.d.R. Sachwertobjekte sind. Man bewertet alle Einzelteile, bereinigt das Ergebnis um vorhandene Wertminderungen entsprechend den Vorschriften der WertV und erhält den Sachwert des Objekts. Man prüft, ob das Ergebnis dem Verkehrswert derartiger Objekte unter Berücksichtigung der Belange des vorgenannten eingeschränkten Käuferkreises entspricht, führt u.U. Anpassungen durch und hat damit die Enteignungsentschädigung ermittelt, die Summe, die den Betroffenen "bildhaft gesprochen" in die Lage versetzt, ein gleichwertiges Objekt zu beschaffen."*

---

<sup>8</sup> Diese Urteile sind als Holzhandlungsurteile in Fachkreisen bekannt. Seitdem ist für solche betriebliche Fälle der Sachwert die Untergrenze der Entschädigung; s. auch Baurechtssammlung - BRS 34, Nr. 145; SVK-Infokartei GLW, Ordn.Nr. 80.02 1986, Bemessung der Enteignungsentschädigung nach der Rechtsprechung des BGH (bis 15.07.1982, S.7 ff); dazu auch KOCH (1986-C, S.82-86).

<sup>9</sup> SCHULZ, H.-J., AUST, M. (1993): "Entschädigung für den Gartenbewuchs - Anmerkungen zum Urteil des BGH vom 02.07.1992 - III ZR 162/90 in Wertermittlungsforum (WF) 1993, 117, SVK-Verlag, Erndtebrück

Man erkennt schon an dieser Stelle, dass die ImmoWertV mit ihren Verfahrensschritten einer sachgerechten Berücksichtigung des Aufwuchses im Rahmen der Enteignungsentschädigung behindert und nicht stützt.

### 2.1.3 Fachliche Konsequenz von Werner KOCH

Herr KOCH war ein beharrlicher Fachmann, der sich u. a. vehement um die Wertbelange des Schutz- und Gestaltungsgrüns eingesetzt hat. Für seine diesbezüglichen Verdienste wurde ihm das Bundesverdienstkreuz verliehen. Dabei ist er einigen „Ministerialhoheiten“ zugegebenermaßen „auf die Füße getreten“. Seitdem bestehen im Bauministerium (insbesondere seit Wirken von KLEIBER<sup>10</sup>) Hemmnisse, die bisher einer sachlichen Auseinandersetzung im Wege standen.

## 3 Änderungen mit der WertV 88

Mit der Novellierung der WertV 72 durch die WertV 88 kam es zu interessanten Änderungen beim Sachwertverfahren (§ 21 ff. WertV 88).

Die bis dato baulichen Teile (Gebäude, Außenanlagen, Besondere Betriebseinrichtungen) – rechtlich nach § 94 BGB alle gleichgestellt als wesentliche Grundstücksbestandteile - wurden überraschend in bauliche und sonstige Teile unterschieden. Die Zielrichtung war offensichtlich gegen eine gesonderte Wertermittlung bei Anwendung des Sachwertverfahrens beim Schutz- und Gestaltungsgrün gerichtet. Die Amtliche Begründung zu § 21 Abs. 4 belegt:

*" ... 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."*

Diese Änderung hatte hinsichtlich der Werterfassung von Grün keine wirkliche Bedeutung. Allenfalls war es für Fachkreise beunruhigend, dass die „Sonstigen Anlagen“ nun nicht baulich waren. Nur so macht die Unterscheidung Sinn. Man konnte auch jedem Gericht und jeder Enteignungsbehörde rasch klar machen, dass Gärten und Grün wohl nicht nichtbaulich sind, weil die Errichtung dieser Teile ausgeschrieben wird und es dafür ein Leistungsverzeichnis mit Bezug auf DIN-Normen und andere

---

<sup>10</sup> Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang KLEIBER (Nachfolger von HOSSENFELDER, s. Fußnote 13) hatte im Bauministerium ausschließlich die Aufgabe, zu veröffentlichen, was er mit großer Hochachtung auch gemacht hat. Als Honorarprofessor lehrt er in Erfurt. Er ist Autor von „Wertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch“ Verlag Bundesanzeiger

Regelwerke gibt. Die öffentliche Hand (Ministerien bis hin zu Gemeinden) bauen Grün ebenso wie private Grundstückseigentümer<sup>11</sup>.

1. Für die Berücksichtigung des Aufwuchses bei der Verkehrswertermittlung eines Grundstücks ist nicht der Herstellungswert (nach der Methode Koch), sondern seine Funktion und Bedeutung für das Grundstück entscheidend.
2. Ein Sondergutachten eines Gehölzsachverständigen über den Herstellungswert eines vorhandenen Aufwuchses ohne Berücksichtigung der funktionalen Zusammenhänge ist nahezu bedeutungslos und schädlich, weil es einen hohen Wertanteil des Aufwuchses suggeriert, den der Aufwuchs gar nicht hat.

GVALEITRO

A

Die Rechtsprechung hat die Methode Koch zwischenzeitlich ausgehöhlt:

OLG Zweibrücken, Urt. vom 25.1.2005 – 8 U 105/04 -, EzGuG 2.64a

„...Diese Methode führt daher häufig zu weit übersetzten Beiträgen, die mit Mehrpreisen, die bei der Grundstücksveräußerung für den Baumbestand tatsächlich bezahlt werden, ganz offensichtlich unvereinbar sind. .... Bei Bäumen von untergeordneter Funktion kann dabei ein Abschlag von 50 % oder deutlich mehr auf den Wert nach der Methode Koch und bei erheblich vorgeschädigten Bäumen auch eine Reduktion auf Null sachgerecht sein.“

vgl. LG Traunstein, Urt. vom 27.5.1999 – 2 O 1849/98 -, EzGuG 2.61  
 OLG Koblenz, Urt. vom 13.6.1997 – 8 U 1009/96 -, EzGuG 2.60  
 OLG München, Urt. vom 28.4.1994 – 1 U 6995/93 -, EzGuG 2.58a

B

## Sachwertverfahren

Kommt allein das Sachwertverfahren zur Anwendung und ist gemäß § 21 Abs. 1 i.V. mit § 21 Abs. 4 und 5 WertV der Aufwuchs als „sonstige Anlage“ zu berücksichtigen, so kann die hilfswise Heranziehung der Grundsätze des Ertragswertverfahrens schon einen deutlichen Hinweis zur Höhe des Werteinflusses von Aufwuchs bieten.

Man wird hier schon in den meisten Fällen erkennen, dass keine Werterhöhung (Wertneutralität) bzw. allenfalls ein nur eine geringe Werterhöhung gegeben ist.

C

## Wertneutralität

Der „übliche“ Aufwuchs ist – und hiervon geht auch die Wertermittlungsverordnung aus – mit dem Bodenwert erfasst.

- 1) „Bodenwert“ im Sinne der WertV und der Wertermittlungspraxis ist nicht der „nackte“ Grund und Boden (ohne Grashalm oder Busch). Als „Bodenwert“ wird vielmehr das in die Wertermittlung eingestellt, was sich aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke bzw. aus Bodenrichtwerten ergibt und kein Gutachterausschuss hat in seiner Kaufpreissammlung die Vergleichspreise um den üblicherweise vorhandenen Aufwuchs bereinigt.

D

- 2) § 21 Abs. 4 WertV gibt demzufolge für die wertmäßige Berücksichtigung des Aufwuchses ausdrücklich vor, dass er nur zum Ansatz kommt, wenn er nicht bereits „vom Bodenwert miterfasst“ worden ist (vgl. Nr. 3.6.2 WERTR).

*Nach der Begründung zu dieser Vorschrift betrifft dies in erster Linie „die üblichen Zier- und Nutzgärten“ (BR-Drucks. 352/88, S. 61); weiter heißt es dort, dass diese „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vom Bodenwert mitumfasst“ werden und sich damit einer eigenen Wertermittlung“ entziehen“.*

E

Das Verfahren wurde dann von der „Gilde der Gehölzwertemittler“ (SVK) mit missionarischem Eifer zu einem allgemein anwendbaren Verkehrswertermittlungsverfahren hochstilisiert.

Das Verfahren führte zu einem erbitterten Streit, weil es einerseits zu teilweise extrem hohen Sonderwerten führte und es andererseits die konkrete Grundstückssituation (Funktion und Bedeutung) des Aufwuchses für das jeweilige Grundstück nicht hinreichend berücksichtigte.

Der Bund hat seinerzeit hierauf mit den Ziergehölzhinweisen reagiert.

ZierH 2000 vom 20.3.2000 (BANz Nr. 94 vom 18.5.2000), vgl. Kleiber WERTR 06 9. Aufl. S. 305

F

Abb. 2 Thesen von KLEIBER, die seine Ablehnung von Grünwerten belegen

Die Auffassung des Ordnungsgebers, Grün sei i. d. R. im Bodenrichtwert enthalten, macht gelassen, weil dies nicht sein kann, denn § 196 BauGB verlangt von den Gutachterausschüssen in bebauten Gebieten Bodenrichtwerte so auszuweisen, als seien die Grundstücke unbebaut. Folglich kann in einem Bodenrichtwert – gesetzmäßige Ermittlung vorausgesetzt – kein Wertanteil für Schutz- und Gestaltungsgrün „versteckt“ enthalten sein. Dessen ungeachtet beharrte KLEIBER bis in jüngste Zeit

<sup>11</sup> Z. B. Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau - ZTVLa - StB - herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr, Abt. Straßenbau; einschlägige Veröffentlichungen der FLL und der Berufsverbände.

auf seinen, sich fachlich nicht erschließenden Auffassungen (auf der vorherigen Seite in Abb. 2 wiedergegeben aus einem seiner zahlreichen Seminarskripte)<sup>12</sup>.

Allein vorherige Tabelle 1 (s. Seite 6 mit neun, die Methode KOCH bestätigenden Urteilen) dokumentiert, dass es KLEIBER mit den Fakten nicht so genau nimmt, wenn er (s. unter „B“ rechts oben in Abb. 2) behauptet, die „*Rechtsprechung hat die Methode KOCH zwischenzeitlich ausgehöhlt*“ und dafür 4 instanzgerichtliche Urteile nennt. Auch der Hinweis von ihm in Abb. 2 unter „F“ auf die vom Bund veröffentlichten „Ziergehölzhinweise“ (ZierH) belegt eine einseitige Auffassung. Bis heute ist nicht eine Gerichtsentscheidung bekannt geworden, die diesen Hinweisen folgt. Im Gegenteil, nach dem Urteil des BGH (2006, s. lfd. Nr. 10 in Tab. 1) dürften die ZierH, deren Taxationsbasis „Gehölznutzen“ ist, rechtlich nicht belastbar sein.

Man müsste nicht auf KLEIBER weiter eingehen, wenn seine Veröffentlichungen nicht entscheidend die Geodäsie (Gutachterausschüsse) beeinflussen würden. Mit Änderung der Verantwortlichkeit für die Grundstückswertermittlung von HOSSENFELDER<sup>13</sup> (seinerzeit Baudirektor im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) zu seinem Nachfolger KLEIBER haben sich die erklärungsbedürftigen und sich fachlich nicht erschließenden Thesen von KLEIBER festgesetzt. Abb. 3 – eingefügt auf der nächsten Seite - visualisiert das taxatorische Schema des Sachwertverfahrens nach WertV 88 und den Teil, wo sich danach Gehölzwertermittlung abspielte. Gegen die WertV 88 wurde (auch vom Autor) eingewendet. Beispiele:

BERNDT, M. (1993): "Zum Wert des Schutz- und Gestaltungsgrüns - Gegensätze zwischen Wertermittlungsverordnung (WertV 88) und Rechtsprechung", Wertermittlungsforum (WF) 1993, 119, SVK-Verlag, Erndtebrück

BEWER, C. (1985): Der Verkehrswert in der Entschädigungspraxis, Wertermittlungsforum (WF) 1985, 96 ff, SVK-Verlag, Erndtebrück

BRELOER, H. (1986): Die Gehölzwertermittlung nach der Methode KOCH und Abänderungsversuche, Wertermittlungsforum (WF) 1986, S.193, SVK-Verlag, Erndtebrück

BRELOER, H. (1988): "Die Kinderschuhe der Baumwertermittlung", AgrarR 1988, 12

HÖTZEL, H.-J. (1997): Wertermittlung von Gehölzen nach der Methode KOCH - Rechtsgrundlagen und Rechtsprechung, AgrarR 1997, 369.

KOCH, W. (1987): Forschungsauftrag "Niedrige Gehölzwerte", Wertermittlungsforum (WF) 1987, 22, SVK-Verlag, Erndtebrück

KOCH, W. (1988): in "II. Stellungnahme in der Anhörung des Bauministeriums Ref. RS I 3 zur Neufassung der WertV/WertR" unter Pos. 3 abgedruckt in "Aktuelle Hinweise zur Gehölzwertermittlung", herausgegeben von der AGS, Offenbach

KOCH, W. (1989-A): "Eine völlig verunglückte Tatbestandsaufnahme", Der Sachverständige 1989, 210; Das Gartenamt 1991, 37

KOCH, W. (1989-B): Aufwuchswertermittlung bei Grundstücksenteignung und die neue Wertermittlungsverordnung, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 2/89, S.122

SCHULZ, H.-J. (1986): Beharrliches Ignorieren von Prinzipien sachgerechter Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün; Anmerkungen zum Beitrag Dr. jr. Peter ZIMMERMANN: "Wertfragen im Schuldrechtsanpassungsgesetz", Wertermittlungsforum (WF) 1996, 123., SVK-Verlag, Erndtebrück

SCHULZ, H.-J. (1989): Neue Wege der Gehölzwertermittlung, Das Gartenamt 1989, 142.

SCHULZ, H.-J. (1990): "Würdigung von Grünsubstanz durch den Immobilienmarkt", Seminarband des 11. Bad Godesberger Gehölzseminar 1990, Teil 1, Sachverständigen-Kuratorium, SVK-Verlag, Erndtebrück

SCHULZ, H.-J. (1997) in DUJESIEFKEN, D., KOCKERBECK, P.(Hrsg.) Jahrbuch der Baumpflege 1997: Gehölzwertermittlung nach der Methode KOCH - die Entwicklung bis heute, Seite 7 ff, Thalacker Verlag

SCHULZ, H.-J. (2001): Ziergehölzhinweise (ZierH 2000) im Vergleich zur Methode Koch, Agrarrecht (AgrarR) S. 233 ff.

<sup>12</sup> KLEIBER und Partner (2007) Berücksichtigung des Aufwuchses bei der Grundstückswertermittlung, II. Tagung zur Grundstücksbewertung 15.10.2007, Schloss Paffendorf, Informationszentrum der RWE Power AG.

<sup>13</sup> HOSSENFELDER, N.-C. „Amtliche Texte zur Wertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, Verlag Bundesanzeiger (dort insbesondere S. 129 ff.).

**§ 21 WertV 88, Ermittlungsgrundlagen**

(1) Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln.

(2) Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14) zu ermitteln.

(3) Der Herstellungswert von Gebäuden ist unter Berücksichtigung ihres Alters (§ 23) und von Baumängeln und Bauschäden (§ 24) sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§ 25) nach § 22 zu ermitteln. Für die Ermittlung des Herstellungswerts der besonderen Betriebseinrichtungen gelten die §§ 22 bis 25 entsprechend.

(4) Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 bis 25 finden entsprechende Anwendung.

(5) Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

Taxationsschema **Wert V 88**

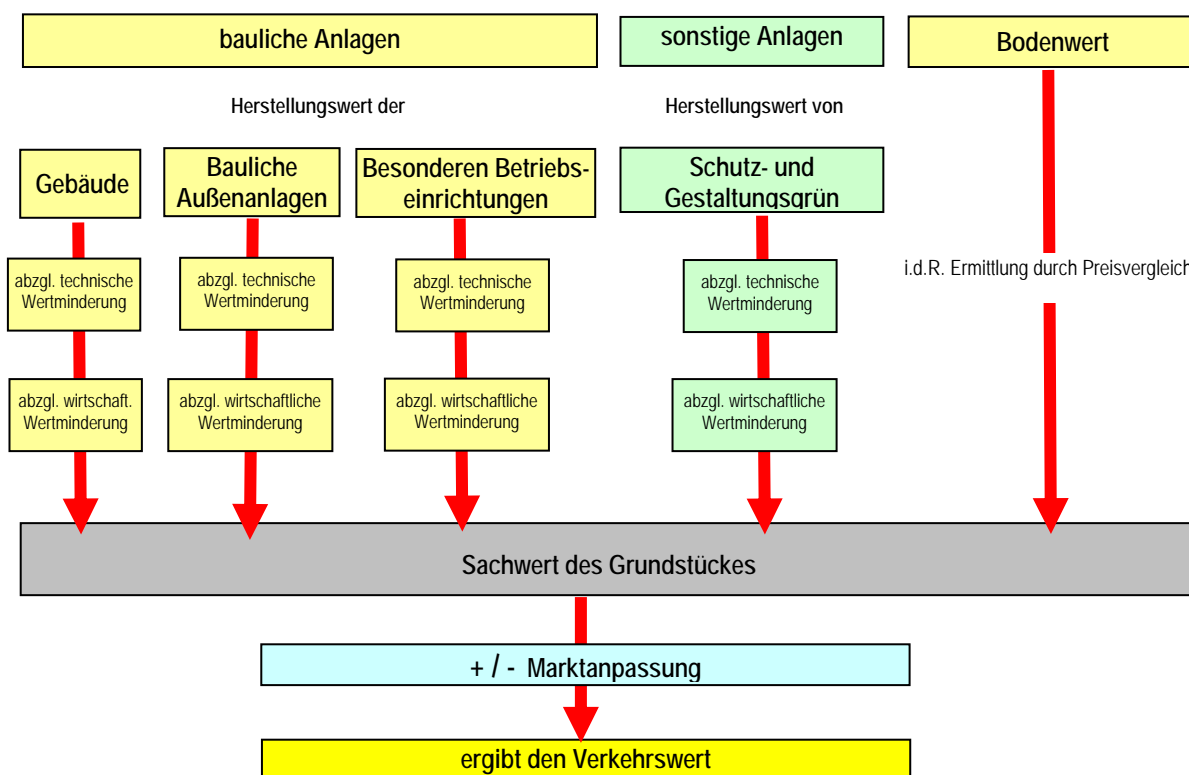


Abb. 3 Schema „Sachwertverfahren“ nach WertV 88

#### 4 Konsequenzen für das Schutz- und Gestaltungsgrün mit ImmoWertV

Nachstehend werden mit den zukünftigen §§ 21 – 23 ImmoWertV und den als Scans eingefügten Auffassungen des Verordnungsgebers die Fakten vorgestellt.

##### § 21 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.



In Absatz 1 Halbsatz 1 wird zur Verbesserung der Übersichtlichkeit die Grundaussage vorangestellt, dass sich der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ergibt. Diese Aussage ergibt sich bislang aus dem bisherigen § 21 Absatz 1 und 5 WertV.

Scan 1 aus Begründung zu § 22

Die Novellierung übernimmt die eigenwillige Differenzierung in bauliche und sonstige Anlagen (aus WertV 88), die sie bedeutsam ändert, denn es wird in

- nutzbare bauliche und
- sonstige Anlagen

unterschieden. Mit Scan 2 wird begründet.

In diesem Zusammenhang wird erstmals ausdrücklich geregelt, dass der Sachwert nur für nutzbare Anlagen zu ermitteln ist. Dies unterstreicht die Marktorientierung der Wertermittlung. Maßgeblich für die Beurteilung der Nutzbarkeit von Anlagen ist eine wirtschaftliche Betrachtungsweise. Betroffen können etwa Wohngebäude in Stadtbaugebieten sein, die nicht ausreichend nachgefragt werden und auch nicht in wirtschaftlicher Weise umgenutzt werden können. Bei einer nicht nutzbaren Anlage i.S.d. Absatzes 1 wird es sich regelmäßig auch um ein Liquidationsobjekt handeln (vgl. § 16 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1).

Scan 2 aus Begründung zu § 22

Offenbar hat es den Ordnungsgeber nicht erreicht, dass ein bedeutsamer Teil des Grundstücksmarktes eingegrünte Objekte schätzt, ohne eine wirtschaftliche Betrachtungsweise anzustellen. Die eingegrünten Objekte (i. d. R. zum Beispiel selbst bewohnte Ein- und Zweifamilienhäuser) werden geschätzt, weil sie Ruhe und Erholung bieten und einen Funktionalitätskatalog bedienen, der in Diss. SCHULZ, S. 77 – 82 mit über 100 verschiedenen Aspekten verifiziert wird. Wirtschaftliche Betrachtungen spielen dabei allenfalls eine untergeordnete Rolle.

In diesem Zusammenhang, auch mit der vom Ordnungsgeber vertretenen Auffassung, Grün sei im Kern unrentierliche Liebhaberei (nach § 21 Abs 1 ImmoWertV nun „unnütze nichtbauliche Anlage“) und i. d. R. im Bodenwert enthalten, mag ein einfacher Blick in die Immobilienanzeigen – siehe Abb. 4, nächster Seite - einschlägiger Print-Medien (aber auch Internetanpreisungen) helfen und Gegenteiliges belegen.

Mit belastbarer Basis darf man unterstellen, dass Immobilienhändler den Markt kennen und die Aspekte in den Blickfang ihrer Annoncen stellen, von denen sie wissen, dass der Markt sie schätzt. Die Annoncen repräsentieren den Markt. Man könnte



Hunderte von Seiten in gleicher Art und Weise jedes Wochenende in den Zeitungen und im Internet finden und listen.

**Willich-Anrath „Grundriss zum Wohlfühlen!“**  
 Doppelhaus mit sehr viel Platz auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche in guter, gepflegter Ausst. + eine zauberhafte, uneinsehbare Gartenanlage, Garage. KP 229.000,- €, INFOS: IMMOBILIEN SCHMITZ, ☎ 0 21 56 / 48 15 27, www.wilmaschmitz-immobilien.de

**MÖNCHENGLADBACH - EXTRAVAGANTES VILLENANWESEN**, weitläufige Großzügigkeit mit ca. 420 m<sup>2</sup> Wfl., hochwertige Architektur und Details, traumhafter Wellnessbereich ideale Ruhiglage mit herrlichem, nicht einsehbar. Parkgrundstück von ca. 3200 m<sup>2</sup>; KP 850.000,- €. IMMOBILIEN.A. RAIDL, ☎ 0 21 53 / 80 01 41

**Düsseldorf:** In erstklassiger Lage am Stadtrand liegt dieses traumhafte nicht einsehbare freist. Landhaus, auf einem ca. 1600 m<sup>2</sup> großem, parkähnl. Grdst. mit Swimmingpool. Erstklassiger Zustand! Umbau und Komplettanierung '96. Eigene Zufahrt mit Garagenhaus und Carport. Wfl. ca. 280 m<sup>2</sup>, excl. hochw. Ausstatt., KP auf Anfrage, Robiné Projektmanagement, ☎ 02 11 / 8 90 36 90, www.robine-projekte.de

**Tonisevst-Vorst** Einfamilienhaus in ruhiger zentraler Lage, voll unterkellert, Doppelgarage, angelegter Garten, ca. 180 m<sup>2</sup> - großzügige Raumaufteilung, Grundstück 1150 m<sup>2</sup>, VB: 345.000,- Wertgutachten liegt vor Helmut Rogge Immobilien ☎ 0 21 56 / 74 26



D

E

F

**Das besondere Angebot**

**Bevorzugte Wohnlage in Lohfelden**  
**2-Familien-Haus mit 1 Zi.-Apartment**  
 im UG; im EG und DG jeweils 2 ZKB, Balkon, insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup> Wfl. zzgl. ca. 26 m<sup>2</sup> großer Raum im UG. 694 m<sup>2</sup> gärtnerisch angelegtes Grundstück in ruhiger Wohnlage. Doppelgarage. Komplett freierwerbend.

Angebotspreis € 210 000,-



G

H

**Eigentum in Feriengebieten**

**StadtPalais**  
 einzigartig wohnen

**Bad Sachsa im Südharz**  
 Hindenburgstraße. Im Stadtkern des idyllischen Kurortes bauen wir für Sie eine barrierefreie Wohnanlage mit 12 Komfort-Eigentumswohnungen.  
 • 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 75 m<sup>2</sup> bis 93 m<sup>2</sup>  
 • die Loggien sind nach Südwesten ausgerichtet  
 • alle Geschosse sind per Fahrstuhl erreichbar  
 • auf Wunsch ist BETREUTES WOHNEN möglich

Herr Bauer informiert Sie gern  
 ☎ 0511/49 60 221  
 Reichsbund Wohnungsbau GmbH  
 Lehmannstr. 1, 30455 Hannover

Reichsbund Wohnungsbau  
 Ihr solider Bauträger.

www.rwb-online.de

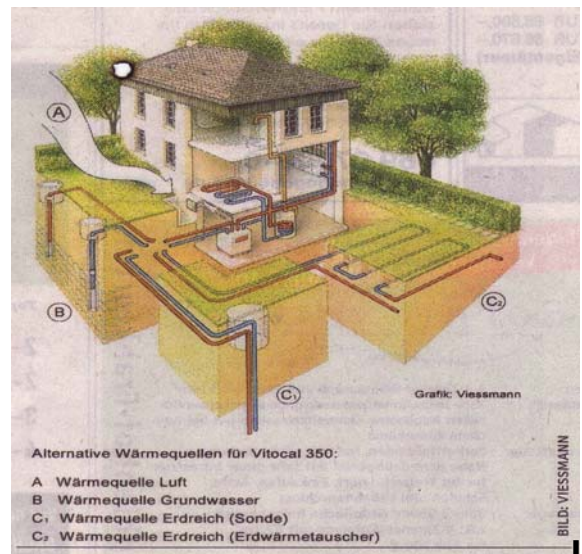


Abb. 4 Beispiele für Annoncen des Immobilienmarktes

„A“ bis „C“ und „G“ in Abb. 4 belegen beispielhaft, dass die Grundstücksmakler explizit in Wortanzeigen auf das Grün hinweisen.

„E“ und „F“ dokumentieren, dass man in Fotoanzeigen das angebotene Objekt vorteilhaft eingegrünt zeigt, was nicht erforderlich wäre, wenn man damit nicht etwas beabsichtigt, nämlich Interessenten anzulocken.

„G“ stellt einen großen Baum in den Vordergrund, der sogar das Wohnhaus weitgehend verdeckt. So etwas machen Immobilienhändler nur, wenn sie sich etwas davon versprechen. Was versprechen sie sich? Profit. Folglich ist Schutz- und Gestaltungsgrün i. d. R. nicht unrentierliche, unnütze Liebhaberei, sondern kann ein Wertfaktor des Grundstücks sein.

„H“ und „I“ in Abb. 4 belegen, dass man selbst bei Objekten, die noch gar nicht existieren, Grün zeichnerisch („H“) oder rechnergestützt („I“) in die Annonce platziert. Doch wohl nur, weil man sich davon Positives (hinsichtlich des Verkaufes und damit hinsichtlich des Marktwertes) verspricht.

Annonce „J“ zeigt, dass selbst andere Marktsegmente (hier Anbieter von Wärmepumpen) ihr rechnergestelltes Gebäude mit technischer Anlage eingrünen, weil sie sich davon etwas versprechen.

### **Fazit hinsichtlich Beurteilung des Immobilienmarktes**

Unterstellt man, dass die Immobilienmakler den Markt kennen – worüber kein Diskussionsbedarf bestehen dürfte – dann beweisen die unzähligen Annoncen, die jedes Wochenende in den einschlägigen Zeitungen oder im Internet nachzulesen sind, dass der Markt Grün schätzt. Ansonsten würden sich die Makler derartige Anpreisungen sparen. Allein von daher hat die ImmoWertV, die sich nur den nutzbaren baulichen Außenanlagen zuwendet (dazu später) Erklärungsbedarf. Sie geht an den Fakten vorbei bzw. blendet diese diese. Wirtschaftliche Motivationen zum Erwerb dieser Objekte stehen sicherlich nicht an erster Stelle, wie von der Begründung der ImmoWertV (s. Scan 2) behauptet.

### **§ 21 Ermittlung des Sachwerts**

(1) ...

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

(3) ...

Auffällig ist hier – wie an anderer Stelle – dass wertermittlungsmäßig nur die baulichen Anlagen behandelt werden. Zwar tauchen in Abs. 3 die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen auf, jedoch impliziert man, dass diese i. d. R. im Bo-



denrichtwert erfasst sind. Entscheidend ist jedoch eine grundsätzliche Änderung des Sachwertverfahrens. Die Begründung formuliert (s. Scan 3) wie folgt:

Als weitere Determinante der Sachwertermittlung wird – anders als im bisherigen § 21 Absatz 3 WertV – nur die Alterswertminderung (vgl. § 23) aufgeführt. Grund hierfür ist, dass die Berücksichtigung der Baumängel und Bauschäden (vgl. bisheriger § 24 WertV) sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände (vgl. bisheriger § 25 WertV) nun durch § 8 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 und Absatz 3 generell geregelt wird. Die Bedeutung des Klammerzusatzes „ohne Außenanlagen“ ergibt sich im Zusammenhang mit Absatz 3 (dazu sogleich unten).

Scan 3 aus Begründung zu § 22

Um die Diskussion der Änderung transparent zu machen, bedarf es einiger Ausführungen zum Begriff Sachwertverfahren, so wie es gemeinhin verstanden und praktiziert wird.

### Exkurs in das Sachwertverfahren

In Suchmaschinen im Internet finden sich über 55.000 Einträge zu dem Begriff „Sachwertverfahren“, wobei man bei WIKIPEDIA (dies soll als Beispiel für das Gros der übrigen Quellenangaben bzgl. der Definition dienen) lesen kann:

*Grundsätzlich wird im Sachwertverfahren ermittelt, welche Kosten bei einem [Neubau](#) (Ersatz) des zu bewertenden Objektes entstehen würden. Im Anschluss wird die [Abnutzung](#) bewertet und abgezogen. Des Weiteren sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Das Sachwertverfahren bezieht sich meist auf die baulichen [Anlagen](#), der Wert des Grund und Boden wird im Regelfall im [Vergleichswertverfahren](#) bestimmt.*

### **Scan 4** Wikipedia, Definition des Sachwertverfahrens

So wie in Scan 4 nachzulesen, versteht man die Prinzipien des Sachwertverfahrens (entwickelt von Sachverständigen im 19. Jahrhundert) in der Grundstückswertermittlung so seit jeher. Dieses Prinzip wird genauso lange in den relevanten Studienfächern der Hochschulen der Republik gelehrt (von Hamburg bis München und von Aachen bis Dresden). Danach richtet sich die gesamte agrare Taxation (z. B. Landwirtschaft, Gartenbau, Weinbau, Binnenfischerei, Hippologie, Garten- und Landschaftsbau). Mit einem Federstrich dieses zu ändern, überrascht, insbesondere weil dafür belastbare Grundlagen fehlen. Die genannte „marktwirtschaftliche Orientierung“ (vgl. Scan 2, S. 16) ist invalide, was für das Schutz- und Gestaltungsgrün detailliert aufgezeichnet wurde und für zahlreiche werterhebliche, herstellbare Güter ebenso aufgezeigt werden kann.

## § 21 Ermittlung des Sachwerts

(1)...

(2)...

(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.

Absatz 3 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 21 Absatz 4 WertV. Dem Wort „Außenanlagen“ ist nun das Wort „baulich“ beigefügt. Auch bei baulichen Außenanlagen ist eine Ermittlung des Sachwerts, wie sie bei Gebäuden vorgenommen wird, nicht immer praktikabel. Die nichtbaulichen Anlagen werden durch die Wörter „sonstige Anlagen“ erfasst.

Scan 5 aus Begründung zu § 22

Wenn die Begründung lapidar feststellt, dass die Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen, „*wie sie bei Gebäuden vorgenommen wird, nicht immer praktikabel*“ ist, muss die Frage erlaubt sein, für wen und warum?

Da die baulichen Außenanlagen wie die sonstigen Anlagen gebaut werden, existiert dazu ein detailliertes Datengerüst ebenso, wie bei einem Gebäude für alle Bauleistungen und –teile.

In diesem Zusammenhang fällt auf, dass die ImmoWertV auf Normalherstellungskosten abhebt und diese deutlich von den nur ausnahmsweise zugelassenen gewöhnlichen Herstellungskosten trennt (s. spätere Darlegungen), so dass man den Verdacht haben könnte, dass die gesamte Grundstückswertermittlung sich nur noch auf Richtwerte fokussiert, nämlich

- Bodenrichtwerte
- Normalherstellungskosten (NHK, wie vom Ordnungsgeber veröffentlicht)
- Marktanpassungsfaktoren etc.

Mit Änderungen bei der Alterswertminderung (dazu später) wird ein standardisiertes Verfahren kreiert, das sachgerechte, fallspezifische Verkehrswertermittlung, geprägt durch die Sachkunde von Gutachtern, insbesondere in Fällen öffentlich rechtlicher Entschädigung verhindert, zumindest aber erschwert. Im Kern entsteht ein Wertermittlungssystem der Gleichmacherei.

Dass die Passage in § 21 (3) 1, 2. Halbsatz „Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen nur, soweit nicht im Bodenwert erhalten“ eine nicht belastbar zu begründende fachliche Illusion ist, darauf wurde schon hingewiesen.

## § 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

§ 22 definiert, was der Ordnungsgeber unter Herstellungskosten versteht. Genannt ist der Begriff Herstellungskosten, der unterschieden wird in

- Normalherstellungskosten (= genormte Richtwertdaten)
- Gewöhnliche Herstellungskosten (= tatsächlich entstehende Kosten)

Absatz 1, Satz 1 legt grundsätzlich fest, dass bei der Ermittlung der *Herstellungskosten* von *Gewöhnlichen Herstellungskosten* auszugehen ist, die dann rechnerisch zu verwenden sind, wie nachstehend zu lesen. Danach sind die tatsächlich entstehenden Kosten (= gewöhnliche Herstellungskosten) Ausgangsbasis.

## § 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die **gewöhnlichen Herstellungskosten** je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. **Ausnahmsweise** können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den **gewöhnlichen Herstellungskosten** einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) ...

Wieso dann in Abs. 2, Satz 1 „*Normalherstellungskosten*“ eingeführt werden, die offenbar der Regelfall sind (nur so macht der letzte Satz in Abs. 2 Sinn), bleibt im Verborgenen. Entweder sind Herstellungskosten nach Satz 1 mit den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln, oder nach Satz mit Normalherstellungskosten, wobei die gewöhnlichen Herstellungskosten die Ausnahme sind. Der Ordnungsgeber sollte sich entscheiden.

Wenn der Ordnungsgeber mit nachstehendem Scan 6 argumentiert, dass wirtschaftliche Betrachtungsweisen den Schwerpunkt der Maßgeblichkeit bilden,

Absatz 2 Satz 1 enthält eine Definition des Begriff „Normalherstellungskosten“, die den Schwerpunkt auf die Maßgeblichkeit einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise legt. Entscheidend für die zugrunde zu legenden Kosten ist, wie auch sonst in der Verkehrswertermittlung, der Markt. Im Anschluss an die neue Definition erfolgt aus gesetzessystematischen Gründen die Regelung zur Berücksichtigung einzelner, nicht erfasster sonstiger Vorrichtungen.

Scan 6 aus Begründung zu § 22

dann erschließt sich dies nicht, denn ein Gros der Taxationsobjekte wird vom Markt nicht so streng einer wirtschaftlichen Betrachtung unterzogen, wie der Ordnungsgeber vorgibt. Übrigens indizieren auch die vorne in dieser Stellungnahme behandelten BGH-Entscheidungen (1990, Seite 7 und 1992, Seite 8 sowie die lfd. Nr. 5 + 6 in Tabelle 1, Seite 6) nicht, dass höchstrichterlich angewiesen, eine derartige Betrachtungsweise im alleinigen Vordergrund steht. Der Ordnungsgeber setzt sich über die höchstrichterliche Rechtsprechung hinweg.

## § 22 Herstellungskosten

(1) ...

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. **Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.**

(3) ...

Satz 3 entspricht weitgehend dem mit den Baunebenkosten einen Unterfall der Normalherstellungskosten betreffenden bisherigen § 22 Absatz 2 WertV. Auf die Erwähnung der in der Bewertungspraxis nicht relevanten Kosten für die „in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung“ wird indes verzichtet.

Scan 7 aus Begründung zu § 22

Wie vorne dargestellt (vgl. zum Beispiel Seite 5), sind die Zinskosten ein wesentliches Element des Sachwertverfahrens für Gehölze = Methode KOCH, die in § 22 WertV 88, Abs. 2 noch wörtlich auftauchen, wenn es dort heißt:

## § 22 WertV 88, Ermittlung des Herstellungswerts

(1) Zur Ermittlung des Herstellungswerts der Gebäude sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude zu vervielfachen. Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung.

(3) Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

(4) Ausnahmsweise kann der Herstellungswert der Gebäude ganz oder teilweise nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(5) Zur Ermittlung des Herstellungswerts der Gebäude kann von den tatsächlich entstandenen Herstellungskosten ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen.

Die ImmoWertV entzieht mit dem Weglassen der Aufzählung der Finanzierungskosten der Methode KOCH die Basis, was ihr leicht fällt, da Schutz- und Gestaltungsgrün ihrer Auffassung nach i. d. R. vom Bodenwert erfasst wird und sich damit einer eigenen Wertermittlung entzieht.

Satz 4 betrifft (mit redaktionellen Anpassungen) entsprechend dem bisherigen § 22 Absatz 4 WertV die auf Ausnahmefälle beschränkte Berücksichtigung der Einzelkosten. Die Ausnahmeregelung gibt eine Handhabe für die Fälle, in denen für ein Wertermittlungsobjekt keine Normalherstellungskosten (vgl. NHK 2000 in WertR 2006, Anlage 7) vorhanden sind.

Scan 8 aus Begründung zu § 22

Auf den Erklärungsbedarf zwischen Satz 1 (er verlangt als Basis die Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten) und den Widerspruch in Satz 4 (s. Scan 8), wonach gewöhnliche Herstellungskosten die Ausnahme sind, wurde schon vorher hingewiesen. Der Verweis auf „NHK 2000 in WertR 2006, Anlage 7“ ist zudem Indiz für die Auffassung des Autors, dass der Gesetzgeber eine totale Nivellierung der Grundstückswertermittlung betreibt, indem er anweist, dass Herstellungskosten (nach Satz 1 noch gewöhnliche Herstellungskosten) ausschließlich nach von ihm bestimmten NHK zu quantifizieren sind. Jegliche, die fallspezifischen Gegebenheiten berücksichtigende Wertermittlung, wird damit verhindert. Die der „Sonstigen Anlagen“ ohnehin, weil dafür keine NHK existieren. Man initiiert „Wertermittlungs-Gleichmacherei“

## § 22 Herstellungskosten

(1) ...

(2) ...

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Absatz 3 betrifft den Regelungsbereich des bisherigen § 22 Absatz 3 WertV. Er bestimmt, dass die bislang „erforderlichenfalls“ vorgesehene Umrechnung der Normalherstellungskosten auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag der Regelfall ist. Ferner wird der Begriff „Erfahrungssätze“ nicht aufgenommen. Er kann zur unkritischen Übernahme sog. Erfahrungssätze z.B. aus älteren Gutachten verleiten. Dafür besteht angesichts der mit den jeweils aktuellen Wertermittlungsrichtlinien eingeführten Normalherstellungskosten (vgl. zur Zeit NHK 2000 in WertR 2006, Anlage 7) kein sachliches Erfordernis.

Scan 9 aus Begründung zu § 22

Die neue Wertermittlungsverordnung desavouiert auch den Berufsstand der Gutachter. Man mag über Sachverständige kontrovers diskutieren, ihnen allerdings generell die Erfahrung abzusprechen, ist eigenartig. Nach wie vor hat der altbekannte Satz Berechtigung, dass man nicht so falsch schätzen wie rechnen kann. Der Verordnungsgeber domiziert die Wertermittlungspraxis, indem er alles auf den Kopf stellt. Die Gutachter, die autodidaktisch nur noch mit Richtwerten und Normdaten operieren bzw. rechnen (genau dies hat die ImmoWertV im Fokus) und dann behaupten, dies sei der Verkehrswert, rechnen dem Markt vor, wie der Verkehrswert sein muss. Tatsächlich hat dies genau umgekehrt zu geschehen.

### § 23 Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Wie die alte Vorschrift behandelt § 23 Belange einer eventuell zu berücksichtigenden Alterswertminderung. In der Begründung heißt es zu Satz 1

Satz 1 bestimmt, dass die Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln ist. Dabei stellt das zahlenmäßige Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer nur eine Bezugsgröße der Alterswertminderung dar. Dabei ist nach Satz 2 regelmäßig eine lineare Abschreibung vorzunehmen, da dies bereits im Bereich der Gewerbeimmobilien und im Versicherungswesen übliche Praxis ist. Auch im Interesse der Markttransparenz ist eine weitgehend einheitliche Vorgehensweise bei der Alterswertminderung geboten.

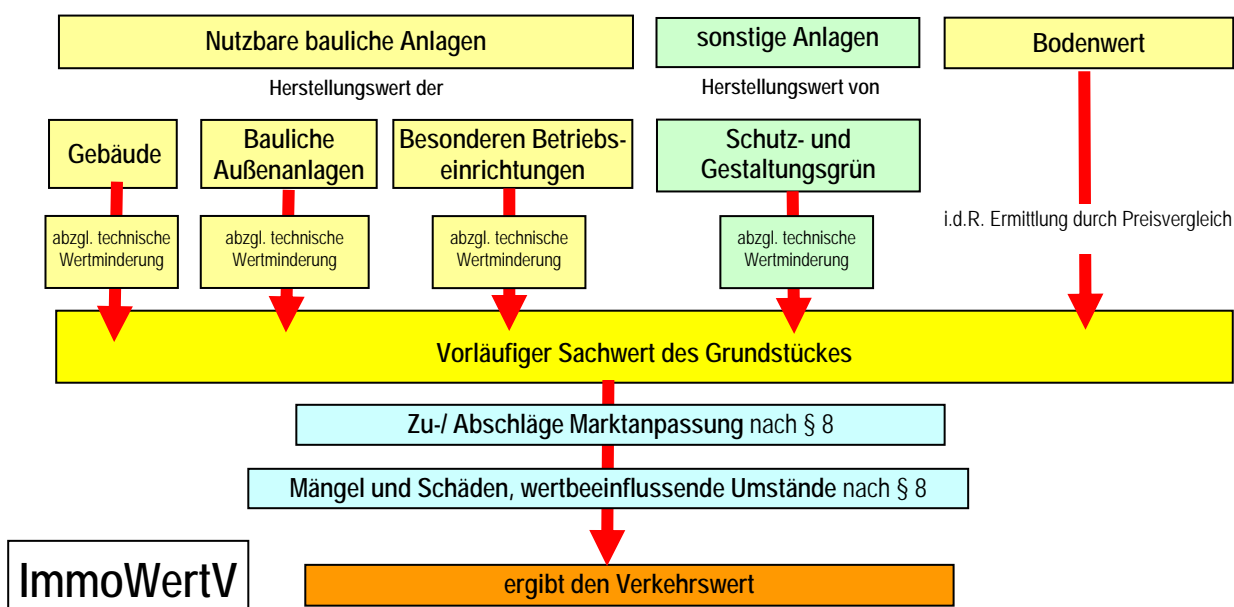
Scan 18 aus Begründung zu § 22

Bisher war ein Gutachter in der Wahl der Abschreibungsformel frei. Das ändert sich insofern, als dass es nur noch die lineare Abschreibung gibt. Man erkennt im vorher-



rigen Scan 10 auch die eingeschränkte Sicht des Ordnungsgebers, der als Begründung anführt, dass lineare Abschreibung im Bereich der Gewerbeimmobilien und im Versicherungswesen übliche Praxis ist. Einmal unabhängig davon, dass die Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser bei dieser Betrachtung unerwähnt bleiben, entspricht die Begründung nicht den Fakten. Die Abschreibung eines herstellbaren Gutes richtet sich nach den konkreten Fakten, die von degressiven Wertverläufen über lineare bis hin zu progressiven reichen. Insbesondere Gartenanlagen kennzeichnen Letztere (nach ROSS, Parabel- oder Hyperbelformel). Auch hier wird die Intention des Ordnungsgebers überdeutlich: Individuelle Wertermittlung soll durch schematische, gesetzlich normierte Verfahren ersetzt werden. Dass dabei insbesondere die „Sonstigen Anlagen“ (= Gartenanlagen) getroffen werden, fällt auf. Das Schema von

**Abb. 5** visualisiert die Verfahrensschritte nach ImmoWertV.



#### 4.1 Schutz- und Gestaltungsgrün bleibt auf der Strecke

Nachstehende Abb. 6 – eingefügt auf der nächsten Seite - fasst die Taxationsabläufe des Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahrens nach § 8 ImmoWertV zusammen (Quelle REUTER).

Das in Abb. 6 noch unverfänglich erscheinende Wertermittlungsschema, gewinnt mit Abb. 7 (hinter Abb. 6) Klarheit bzgl. der Interessen des Gesetzgebers. Bei der Sachwertermittlung der in dem Beispiel von REUTER visualisierten Liegenschaft, bleibt die Gartenanlage (sonstige Anlage) auf der Strecke und wird nicht einmal mehr erwähnt. Nur der Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen gelangt in den Taxationsansatz.

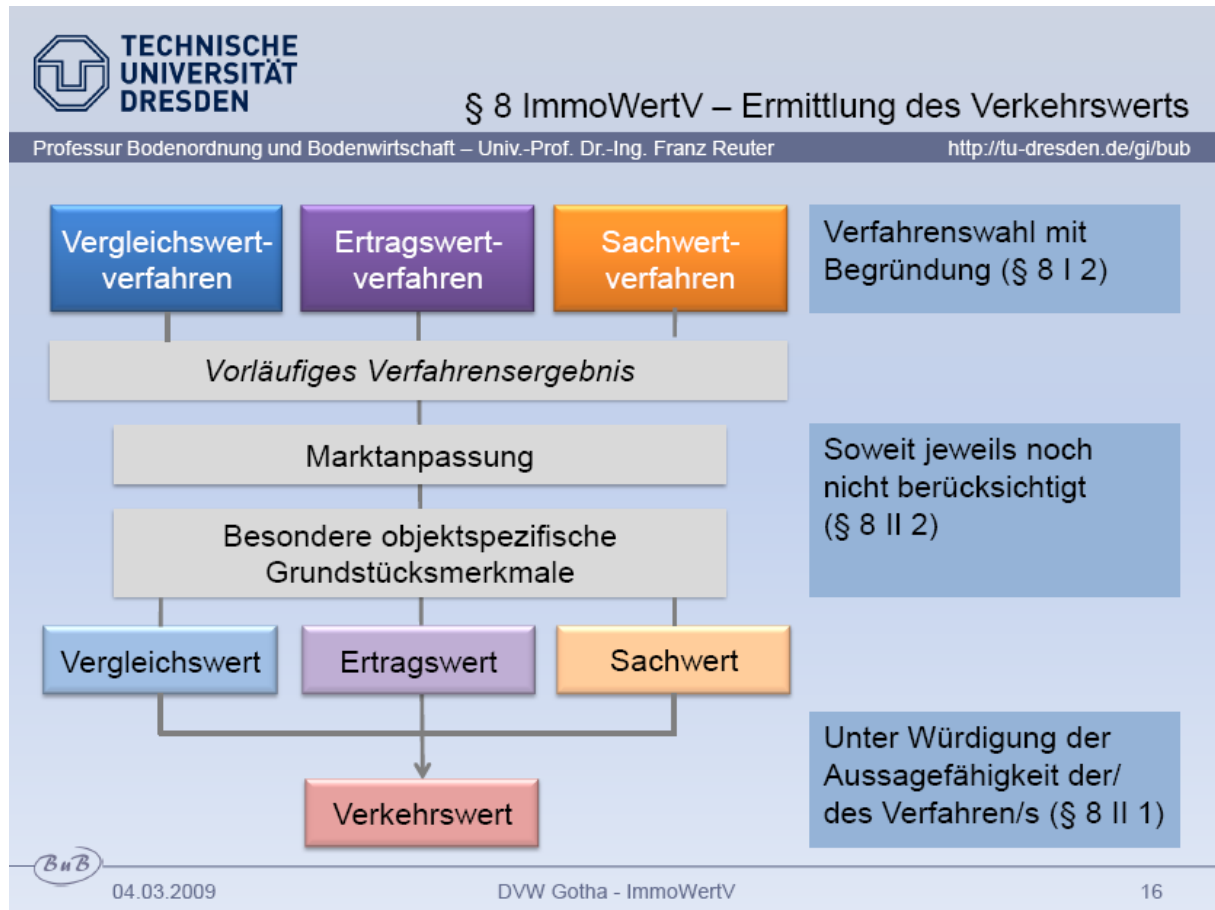


Abb. 6

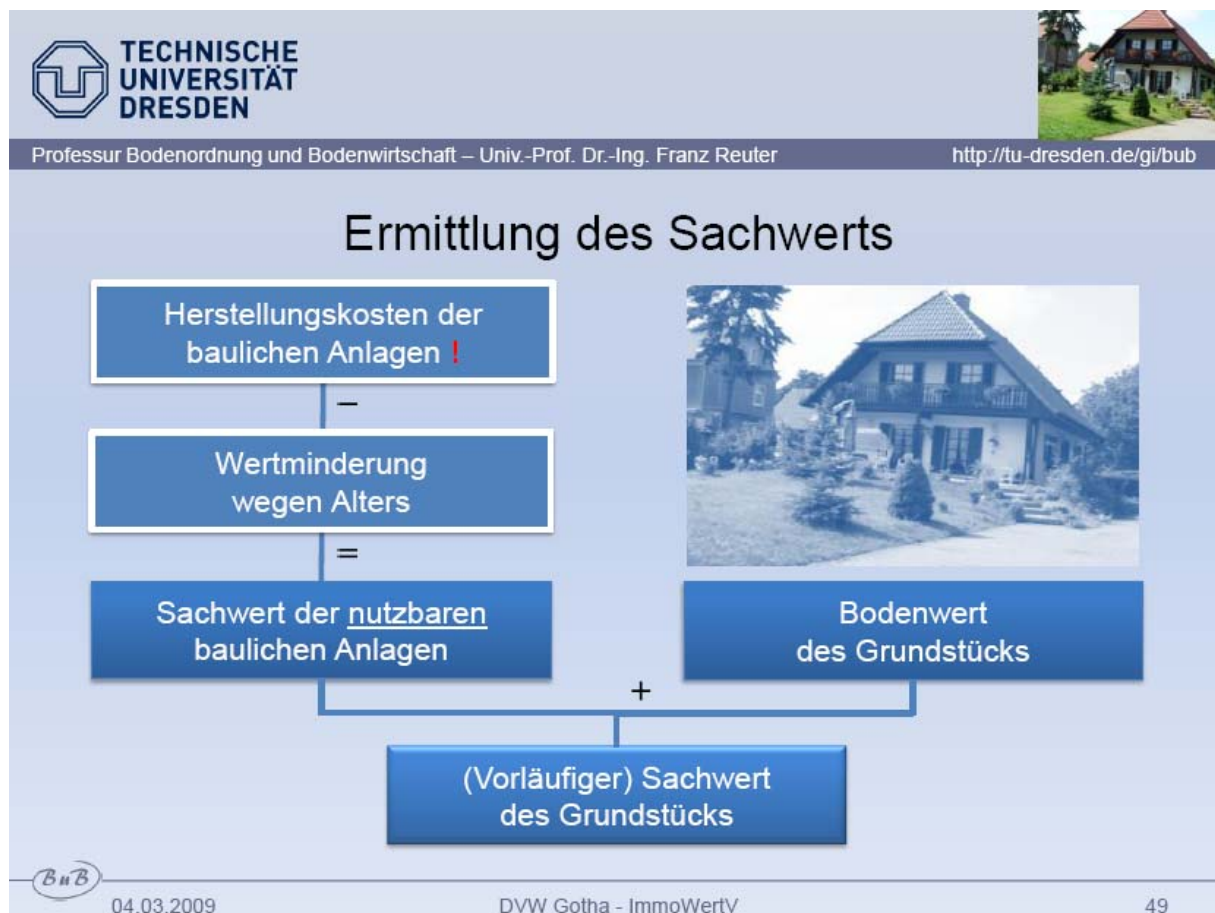


Abb. 7

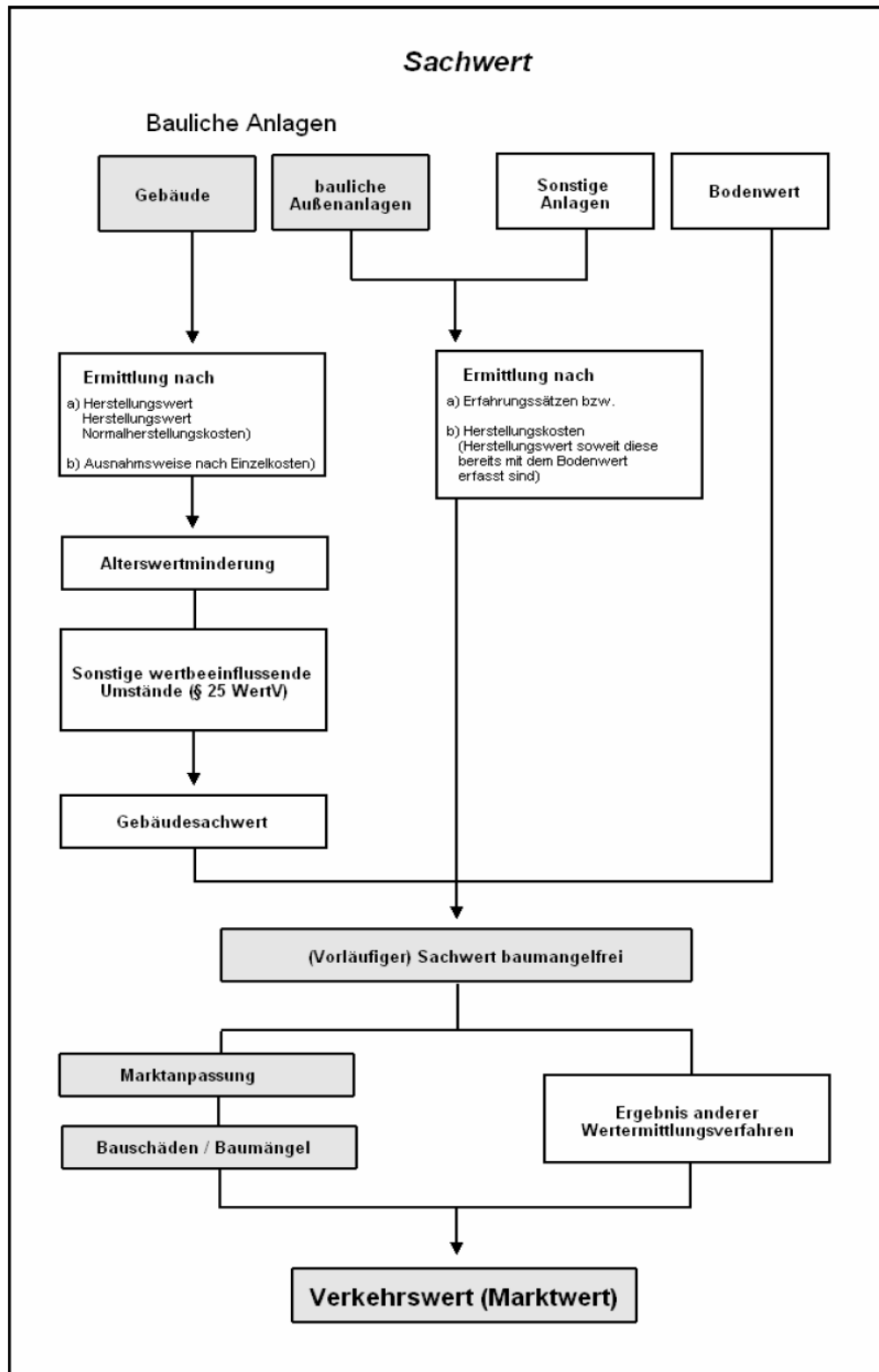


Abb. 8

Legt man das Schema von KLEIBER zugrunde, das Abb. 8 visualisiert, dann erfolgt nach Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes erst die Marktanpassung (evtl. Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände liegt davor) und danach die erforderlichen Anpassungen für Mängel und Schäden. Wählt man ein praktisches

Beispiel, bei dem der vorläufige Grundstückssachwert aus Bodenwert, Gebäude, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen besteht, dann müsste man analog Abb. 9 die erforderlichen Anpassungen vornehmen.

| <b>Vorläufiger Sachwert des Grundstückes</b>                       |                       |                         |                            |
|--|-----------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>Beispiel: gewöhnliche Herstellungskosten um Afa bereinigt</b>   |                       |                         |                            |
| <b>Mängel- und Schäden</b>   |                       | Bodenwert               | 100.000,- 22,22 %          |
| Gebäude 20 %   |                       | Gebäude                 | 250.000,- 55,56 %          |
| Bauliche Außenanlagen 10 %   |                       | Bauliche Außenanlagen   | 50.000,- 11,11 %           |
| Sonstige Anlagen 15 %  |                       | Sonstige Anlagen        | 50.000,- 11,11 %           |
|  |                       | <b>Summe</b>            | <b>450.000,- 100,00 %</b>  |
| <b>abzgl. Marktanpassung im Beispiel <math>F_{MAF} 0,80</math></b> |                       |                         |                            |
| 450.000,- x 0,80 ergibt 360.000,- EUR                              |                       |                         |                            |
| 360.000,-  | 100,00 %              |                         |                            |
| Bodenwert-Anteil   | 22,22 % von 360.000,- | EUR                     | 79.992,-                   |
| Gebäudewert- Anteil  | 55,55 % von 360.000,- | 200.016,- abzgl. 20 % = | EUR 160.013,-              |
| Bauliche Außenanlagen  | 11,11 % von 360.000,- | 39.996,- abzgl. 10 % =  | EUR 35.996,-               |
| Sonstige Anlagen- Anteil   | 11,11 % von 360.000,- | 39.996,- abzgl. 15 % =  | EUR 33.997,-               |
|  |                       | <b>Summe</b>            | <b>310.000,- 309.998,-</b> |
| <b>Verkehrswert: 310.000,-</b>                                     |                       |                         |                            |

**Abb. 9** Beispiel für Wertermittlung nach ImmoWertV unter Berücksichtigung einer Gartenanlage ( $F_{MAF}$  = Marktanpassungsfaktor)

Der um Alterswertminderung bereinigte, vorläufige Sachwert möge sich nach dem Beispiel in Abb. 9 aus

|                                |     |           |
|--------------------------------|-----|-----------|
| Bodenwert                      | EUR | 100.000,- |
| Gebäudesachwert                | EUR | 250.000,- |
| Sachwert der Baulichen Anlagen | EUR | 50.000,-  |
| Sachwert der Sonstigen Anlagen | EUR | 50.000,-  |

zusammensetzen. In der Summe wären dies 450.000,- EUR. Die gemäß ImmoWertV im ersten Schritt erforderliche Marktanpassung erfordere den hier beispielhaft angenommenen Faktor 0,8, was den vorläufigen Grundstückssachwert auf 360.000,- EUR reduziert. In dieser bereinigten Summe stecken höchst unterschiedliche herstellbare Güter, die unterschiedliche Abschläge für Mängel und Schäden erfordern mögen; im Beispiel 20 % bei Gebäude, 10 % bei den Baulichen Außenanlagen und 15 % bei den Sonstigen Anlagen (Gartenanlage). Man kann sich Weitere vorstellen.

Folglich müsste man die um Marktanpassung bereinigten 360.000,- EUR prozentual wieder so aufteilen, wie die v. H.-Sätze der Ausgangssumme (450.000,- EUR = 100 %) es vorgeben. Danach könnte man die jeweiligen Teilsummen analog der zu-rechenbaren Schadprozente korrigieren. Nach Saldierung ergäbe sich rechnerisch der Verkehrswert, als Ergebnis einer abstrakten Rechenoperation, was zweifelhaft ist.

Damit würden auch die Prinzipien der Methode KOCH (z. B. auf Seite 5 dargestellt) zerschlagen, denn zwischen vorläufigem Sachwert und Bereinigung um Mängel und Schäden, ist nach ImmoWertV die „Marktanpassung“ zwischengeschaltet, wobei völlig offen bleibt, wonach diese ausgerichtet sein muss. Die Marktanpassungsfaktoren der Gutachterausschüsse orientieren sich an Sachwertsummen für das Gesamtobjekt (ohne jegliche Differenzierung zwischen den Grundstücksteilen). Das mag ein Aspekt sein, der sich aber durch die Eigenart eines Gebäudes, der Besonderheit der baulichen Außenanlagen (z. B. Schwimmbad, aufwendige Stein- und Terrassenwege, wertvoll gestaltete Gartenanlage) aber auch völlig anders darstellen kann. Weil die Marktanpassungsfaktoren dies nicht beinhalten und weil den Gutachterausschüssen nicht einmal Datengrundlagen für individuell gestaltete, bauliche und sonstige Außenanlagen vorliegen, droht das Verfahren der ImmoWertV – wie Kritiker meinen - zum Kaffeesatzlesen zu mutieren. Die Gutachterausschüsse mögen erklären, wie sie nach § 14 Marktanpassungsfaktoren bereitstellen, die aus geeigneten Kaufpreisen stammen sollen, wo in diesen Kaufpreisen keine Daten zum Aufwuchs und den übrigen Außenanlagen eines Grundstücks genannt sind.

## **5 Weitere Einwände gegen die ImmoWertV**

Zum Vortrag „Bürokratiekosten“ in den zur ImmoWertV gehörenden Aspekten, vertritt der Autor eine andere Auffassung.

### **5.1 Zu F. Bürokratiekosten**

Die Auffassung, dass keine Bürokratiekosten entstehen, teilt der Autor nicht. Mit der Verordnung wird das bisherige Grundstückswertermittlungswesen quasi revolutioniert. Die gesamte Verwaltung, Rechtsanwälte, Gutachter, Hochschulen u. a. Weiterbildungseinrichtungen müssen sich auf die neuen Regeln einstellen. Im Enteignungsverfahren wird es zu vermehrtem Widerspruch kommen usw.

### **5.2 Beeinträchtigung des Rechtsfriedens**

Eine Verordnung, die in der heutigen Zeit Schutz- und Gestaltungsgrün, Gartenanlagen und sonstigen Aufwuchs quasi ignoriert, wo alle Fachleute und die Bevölkerung sich des hohen Wertes dieses Grüns hinsichtlich der Wohlfahrtswirkung und Optimierung des Gemeinwohles im Klaren sind, wo man sich um das Problem der Erderwärmung, Einschnitte bei den Klimagegebenheiten etc. sorgt, die alle mit Grün (auch das auf Privatgrundstücken) verbessert werden können, muss erstaunen. Es darf die Frage erlaubt sein, in welcher Welt die Experten dieser Verordnung leben?

Man darf prognostizieren, dass es zu einer Fülle von Rechtsstreitigkeiten kommen wird, die sich gegen einen derartigen Sozialismus bei der Wegnahme des Eigentums

bei öffentlich rechtlichen Maßnahmen wehren, wo mit Normdaten und Rechenmanipulationen dem Markt vorgeschrieben wird, wie er sich bitte zu verhalten habe.

### 5.3 Gegensatz zu den Städtetagsrichtlinien

Am 19.04.1972 verabschiedete der Deutsche Städtetag (DST) die „Hinweise für die Wertberechnung von Bäumen und Sträuchern mit Hilfe des Sachwertverfahrens“ (MittDST Nr. 366/72), in Fachkreisen auch „Städtetagsrichtlinien“ genannt. Damit entscheiden sich die Städte für die Anwendung des Sachwertverfahrens (Methode KOCH) bei der Wertermittlung von Bäumen im kommunalen Bereich. Am 20.12.1984 wurden die „Städtetagsrichtlinien“ fortgeschrieben (MittDST Nr. 1028/84). Sie gelten bis heute unverändert. Nachstehende Tabelle 1 (FLL 2002 S.29) fasst das Wesentliche zusammen. Die ImmoWertV steht im Kontrast zu den den Städtetagsrichtlinien.

|   | 1   | Schadenersatz  | Verkehrswertermittlung  |
|---|---|--|---|
|   |   | 2  | 3   |
| 1 | Anlass  | Schadenersatz nach §§ 249, 251 BGB   | Verkehrswertermittlung eines Grundstücks mit Eingrünung nach § 142 Abs. 2 BBauG                                 |
| 2 | Zuständig   | Grünflächenamt/Gartenbauamt  | Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Grundstückswertermittlungsstelle                                       |
| 3 | Maßgeblicher Wert                                   | Sachwert (Normalherstellungskosten)<br>Wertersatz als Anhalt für Grundstückswertminderung                | Sachwert wie vor (bei Sachwertobjekten, so eigengenutzte Grundstücke wie 1- und 2-Familienhausgrundstücke u.a.) |
| 4 | Wert-/Schadenermittlung durch                       | dazu besonders geschulte Mitarbeiter der Grünflächen-/Gartenbauämter                                     | wie Zeile 2, sowie Gehölzwertsachverständige  |
| 5 | Wert-/Schadenermittlungsverfahren                   | Sachwertverfahren (nach WertV), dazu Koch "Aktualisierte Gehölzwerttabellen", 1984                       | Sachwertverfahren (nach WertV)  |
| 6 | Verkehrswertüberlegung/Ableitung des Verkehrswertes | Als Anhalt für die Grundstückswertminderung durch Gehölzverlust anerkannt (dazu die zit. Rechtsprechung) | Ableitung des Verkehrswertes aus Sachwert (Boden- und Bauwert des Grundstücks)                                  |

**Tabelle 2** Hinweise zur Baumwertermittlung Deutscher Städtetag 1984 (FLL 2002, S.29), abgewandelt

### 5.4 Widersprüche der einschlägigen Berufsstände

Es mutet schon sonderbar an, dass ein derart weitreichendes Werk ohne Beteiligung der fachlich „grünen“ Experten in die Welt gesetzt wird. Man muss keine Orakel bemühen, um zu prognostizieren, dass eine Verordnung, die Gärten, Gartenanlagen, Bäume, Sträucher im Prinzip auch Parks und alles Grün im Kern als unnützlich einstuft, einen heftigen Protest auslösen wird. Dass dazu maßgebliche, aufwuchsfeindliche Protagonisten sukzessive beigetragen haben (s. Anmerkungen vorne), deren eigenartige Auffassung die ImmoWertV durchdringt, macht die Angelegenheit nicht einfacher. Gängige Rechtsprechung wird schlicht ignoriert oder verschwiegen. KLEIBER fordert sogar, die Gutachterausschüsse sollten zukünftig – gesetzeswidrig und abweichend von den Vorschriften des § 196 BauGB – Bodenrichtwerte auswerten, in denen die Aufwuchswerte enthalten sind.

## 6 Lösungsvorschlag

Aus Sicht des Unterzeichners ließe sich mit relativ einfachen Änderungen die Akzeptanz für die ImmoWertV beim Sachwertverfahren herstellen:

- a) Die unnötige Differenzierung zwischen baulich und nicht baulich ist völlig entbehrlich. Die behaupteten „nutzbaren baulichen“ und „sonstigen Anlagen“ sind baulich und auch rechtlich gleichgestellt (§ 94 BGB).
- b) Der Name ImmoWertV sollte wieder auf den ursprünglichen Begriff WertV (dann also WertV 2010) zurückgeführt werden. Denn bei Millionen von Ein- und Zweifamilienhäusern, landwirtschaftlichen Betrieben etc. handelt es sich nicht um Immobilien, bei denen die wirtschaftliche Betrachtungsweise im Vordergrund steht.
- c) Zum Sachwertverfahren zählen die bisherigen Verfahrensschritte: Gewöhnliche Herstellungskosten, bereinigt um Afa, bereinigt weiterhin um evtl. Mängel und Schäden sowie wertbeeinflussende Umstände, die zusammen mit dem Bodenwert, den Grundstückssachwert ergeben. Er ist hin zum Verkehrswert aufgrund des Marktverhaltens anzupassen.
- d) Wenn man dann noch den Gutachtern die Möglichkeit eröffnet, fallspezifisch erforderliche Afa anzunehmen und eigene Erfahrungen einzubringen, trüge dies zum Rechts- und Fachfrieden bei.

## 7 Weitere Aspekte

### 7.1 Marktwert

In § 1 steht der definitorische Klammerzusatz „Marktwert“ hinter „Verkehrswert“. Es bestehen Zweifel, ob das so stehen bleiben kann. Der Verkehrswert ist durch seine Legaldefinition auf den Verkaufswert beschränkt. Marktwerteigenschaft hat dagegen auch der Einkaufs- oder Wiederbeschaffungswert. Folgerichtig sind die Begrifflichkeiten unscharf. Jeder weiß, dass zwischen dem Verkaufswert (nach § 194 BauGB, „...*der Preis, der ... zu erzielen wäre*“) und dem Einkaufspreis (der Preis, der nach der Auffassung des BGH im Enteignungsfall den Betroffenen bildhaft in die Lage versetzen soll, sich das entzogene Gut wieder zu beschaffen) deutliche Unterschiede bestehen. Bekannt sind Jedermann die SCHWACKE-Einkaufs- und die –Verkaufsliste für Fahrzeuge, was für Grundstücke gleichmaßen zutrifft. Die ImmoWertV nimmt sich dieser Problematik nicht an.

### 7.2 Kaufpreis

In § 15 ist von Kaufpreisen die Rede. In der WertV geht es aber um Verkehrswerte, also Verkaufspreise (siehe vorherige Ausführungen)

### **7.3 Bodenverzinsung**

§ 17 sieht als Zinsansatz für den Bodenwert den Liegenschaftszins vor. Da sich Bodenwerte wegen ihrer Anlagesicherheit gering oder kaum verzinsen, dürfte der Liegenschaftszins – insbesondere für agrare Taxationsobjekte - für den nackten Boden für zu hoch sein

### **7.4 DGF-Verfahren**

Der Hinweis am Schluss des Abs.2 in § 18, wonach es insbesondere auf die vertraglichen Vereinbarungen ankommt, trifft für die erste Periode nach dem Stichtag eindeutig zu, aber auch für die zweite und die dritte? Hier bleibt die ImmoWertV nebulös.

### **7.5 Begriffswelt der WertV: Boden plus Anlagen = Grundstück**

Der Begriff Grundstückswert subsummiert den Boden Wert und den Anlagenwert. Dazu passt nicht so ganz:

§§ 5 bis 6 Abs.5 betreffen den Boden.

§ 6 Abs.5 betrifft die baulichen Anlagen.

§ 8 spricht von Grundstücksmerkmalen, meint aber bauliche Merkmale.

§ 13 handelt von „bebauten Grundstücken“.

Generell stört, dass die neue Fassung ebenso wie die bisherige nur die Bewertung städtischer Grundstücke anspricht, die für agrare Taxationsobjekte nicht passen.

## **8 Zusammenfassung**

**8.1** Schutz- und Gestaltungsgrün steht mit den übrigen wesentlichen Grundstücksbestandteilen wie Gebäude, besondere Betriebseinrichtungen und den Außenanlagen (Terrassen, Wege, Zäune, Leitungen etc.) gemäß § 94 BGB rechtlich gleichrangig auf einer Stufe. In der ImmoWertV kommt dies nicht zum tragen.

**8.2** Nach höchstrichterlicher Entscheidung gehört der Gartenraum zu den eigentümlich geschützten Rechtspositionen und stellt einen Wertfaktor für das Grundstück dar. Die ImmoWertV berücksichtigt dies nicht. Im Gegenteil: Grundstücksgrün wird als i. d. R. im Bodenrichtwert enthaltende Wertkomponente angesehen, der man wertermittlungsmäßig nicht weiter nachgehen muss.

**8.3** Mit der fachlich nicht belastbaren Auffassung, dass der Markt primär von wirtschaftlichen Interessen geleitet wird, bleibt die Wertermittlung von Objekten, bei denen Derartiges nicht im Vordergrund steht, im Prinzip auf der Strecke.



- 8.4** Das Grün eines Grundstücks, das wesentlich das Dasein der Bürger erträglich macht in der heutigen Zeit der globalen Erderwärmung und aller damit einhergehender Probleme für unsere Existenz zu einem „Sowieso-Posten“ abzuqualifizieren, der unnützlich und nicht baulich ist, überrascht. Offenbar hat den Verordnungsgeber dieser wertbedeutsame Aspekt nicht berücksichtigt.
- 8.5** Ein Ziel der ImmoWertV ist es, fachlich belastbare Wertermittlungen entstehen zu lassen. Bewältigt wird dieses Ziel mit der Anordnung der Verwendung von Normdaten bzw. Richtwerten. Insbesondere in Fällen der Enteignungsentschädigung wird dies einer sachgerechten Bewältigung der taxatorischen Aufgabe durch Gutachterausschüsse und Sachverständige nicht gerecht.
- 8.6** Man verordnet einheitliche Taxationsprinzipien (bei der Alterswertminderung mit den Marktanpassungsfaktoren, mit Rückgriff auf NHK etc.), die gleichmachen, so dass sich die Grundstückswertermittlung zu einer Form des Sozialismus insbesondere bei vielen Fällen der Enteignungsentschädigung entwickelt.
- 8.7** Das seit Jahrzehnten bekannte Sachwertverfahren wird auf den Kopf gestellt. Insbesondere wird dadurch das Sachwertverfahren für Gehölze (höchststrichterlich im Schadens- und Entschädigungsbereich anerkannt) ad absurdum geführt.
- 8.8** Die ImmoWertV berücksichtigt nicht, dass der Verkehrswert per Legaldefinition der Verkaufspreis ist, wohingegen in der Enteignungsentschädigung der Einkaufspreis gefragt ist. Der Verweis auf Marktpreise hilft dem nicht ab.
- 8.9** Die ImmoWertV ist in sich an mehreren Stellen inkonsistent. Dazu wurde in diesem Aufsatz ausgeführt.

Zum Autor:



**Dipl.-Ing. Dr. rer. hort. Hans-Joachim Schulz, Sonnengarten 7, 51545 Waldbröl**

von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für:

Bewertungs- und Entschädigungsfragen in Gartenbaubetrieben Blumen und Zierpflanzen einschließlich Stauden, Baumschulen, Gemüsebau, Obstbau, Umweltschutz im Gartenbau

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

Lehrbeauftragter an der BEUTH-Hochschule Berlin für Pflanzen-, Bau- und Planungsrecht im Masterstudiengang Urbanes Pflanzenmanagement

Gast-Professur an der Universität für Bodenkultur (BOKU) Wien, Institut für Ingenieurbioogie und Landschaftsbau

Ltd. Kurator der Sparte Landespflege im Sachverständigen-Kuratorium (SVK), Bad Nenndorf

Leitung von FLL-RWA und -AK zur Baumkontrolle sowie zur Gehölzwertermittlung, Mitglied weiterer FLL-RWA und -AK

**Tel. 02291 – 9076 105 sowie 0211 – 42 72 46, Mail: hjschulzdorf@aol.com**