



Inhaltsverzeichnis

1	Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichts	15
2	Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz – Allgemeine Entwicklungen und Besonderheiten	21
2.1	Vorbemerkungen	23
2.2	Bodenwertniveau	23
2.2.1	Wohnbauland	23
2.2.1.1	Nördliches Rheinland-Pfalz	23
2.2.1.2	Raum Trier	26
2.2.1.3	Südliches Rheinland-Pfalz	29
2.2.2	Gewerbebauland	31
2.3	Durchschnittliche Bodenpreisentwicklungen	32
2.4	Preisniveau bebauter Grundstücke	35
2.4.1	Aufbau einer Immobilienpreisindexreihe für bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke	35
2.5	Das Mietpreisniveau in Rheinland-Pfalz im Überblick	40
2.6	Das Preisniveau von Wohnungseigentum	41
2.7	Fazit	44
3	Das neue Wertermittlungsrecht – Die Immobilienwertermittlungsver- ordnung (ImmoWertV)	45
3.1	Vorbemerkung	47
3.2	Rahmenbedingungen der Novellierung der WertV 88 – Die Erbschaftsteuerreform	47
3.2.1	Gründe für die Erbschaftsteuerreform	47
3.2.2	Erbschaftsteuerreformgesetz vom 24.12.2008	47



3.2.3	Änderungen des Baugesetzbuches	48
3.3	Auswirkungen der ImmoWertV auf die Daten des Landesgrundstücksmarktberichts	49
3.3.1	Der wichtigste Grundsatz der Wertermittlung	49
3.3.2	Verfahrenskonformität (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV)	50
3.3.3	Neuregelung der Alterswertminderung	51
3.4	Wesentliche wertermittlungsrechtliche Änderungen mit Folgerungen	52
3.4.1	Künftige Entwicklungen (§ 2 ImmoWertV)	52
3.4.2	Stichtage (§§ 3 und 4 ImmoWertV)	52
3.4.3	Grundstückszustand (§ 4 ImmoWertV)	53
3.4.4	Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)	53
3.4.4.1	Besondere Flächen der Land- und Forst- wirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	53
3.4.4.2	Änderung des Wortlauts der Definition des „Bauerwartungslandes“ (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	54
3.4.4.3	Änderung des Wortlauts der Definition „baureifes Land“ (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	54
3.4.5	Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse (§ 7 ImmoWertV)	54
3.4.6	Ermittlung des Verkehrswerts (§ 8 ImmoWertV)	55
3.4.7	Bodenrichtwerte und sonstige zur Wert- ermittlung erforderlichen Daten (§§ 9 bis 14 ImmoWertV)	55
3.4.7.1	Grundlagen der Ermittlung (§ 9 ImmoWertV)	55
3.4.7.2	Bodenrichtwerte (§ 10 ImmoWertV)	56
3.4.7.3	Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren (§§ 11 bis 13 ImmoWertV)	58
3.4.7.4	Marktanpassung (§ 14 ImmoWertV)	58
3.4.8	Wertermittlungsverfahren	58
3.4.8.1	Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)	58



3.4.8.2	Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)	59
3.4.9	Ertragswertverfahren	61
3.4.9.1	Ermittlung des Ertragswerts (§ 17 ImmoWertV)	61
3.4.9.2	Reinertrag, Rohertrag (§ 18 ImmoWertV)	64
3.4.9.3	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	64
3.4.9.4	Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20 ImmoWertV)	65
3.4.10	Sachwertverfahren	65
3.4.10.1	Ermittlung des Sachwerts (§ 21 ImmoWertV)	65
3.4.10.2	Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)	65
3.4.11	Inkrafttreten und Außerkrafttreten (§ 24 ImmoWertV)	66
4	Strukturdaten und allgemeine Entwicklungen in Rheinland-Pfalz	67
4.1	Verwaltungsbezirke	69
4.2	Lage	70
4.3	Verkehr	70
4.4	Landschaft, Tourismus	72
4.5	Geografische Besonderheiten	72
4.6	Fläche	72
4.7	Pachtflächen	73
4.8	Pachtpreise	73
4.9	Bevölkerung	74
4.10	Altersstruktur	77
4.11	Arbeitsmarkt	77
4.12	Berufspendler	78
4.13	Universitäten – Hochschulen	78
4.14	Verbraucherpreisindex	78
4.15	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	79
4.16	Wohneigentumsquote	80



5	Kaufpreissammlung	81
5.1	Rechtsgrundlagen	83
5.2	Historischer Rückblick	83
5.3	Bestandteile der Kaufpreissammlung	83
5.4	Technische Entwicklung	83
5.5	Datenerfassung	84
5.6	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	85
6	Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten	87
6.1	Vorbemerkungen	89
6.1.1	Zielsetzung der Gutachterausschussverordnung vom 20.04.2005	89
6.1.2	Wichtigster Grundsatz der Wertermittlung	89
6.2	Bodenrichtwerte	90
6.2.1	Rechtsgrundlagen	90
6.2.2	Was sind zonale Bodenrichtwerte?	90
6.2.3	Übersicht über generalisierte Bodenrichtwerte	90
6.2.3.1	Was sind generalisierte Bodenrichtwerte?	90
6.2.3.2	Generalisierte Bodenrichtwerte im Überblick	91
6.2.4	Zonale und generalisierte Bodenrichtwerte im Internet	98
6.2.4.1	Internetpräsentation – Generalisierte Bodenrichtwerte	99
6.2.4.2	Internetpräsentation – Zonale Bodenrichtwerte	100
6.2.5	Teilmarkt für Straßenverbreiterungsflächen bzw. Gemeinbedarfsergänzungsflächen	102
6.3	Bodenpreisindexreihen	104
6.3.1	Fehlertheoretische Überlegungen	104
6.3.2	Zur Ableitung von Bodenpreisindexreihen	104
6.3.3	Ableitung regionaler Bodenpreisindexreihen	105



6.3.3.1	Bodenpreisentwicklung von Wohnbauland	105
6.3.3.2	Bodenpreisentwicklung von Gewerbebauland	111
6.4	Marktdaten für die Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV	112
6.4.1	Richtwerte für Wohnungseigentum	112
6.4.1.1	Grundsätze zur Ableitung von Richtwerten für Wohnungseigentum	112
6.4.1.2	Bewertungsmodell	113
6.4.1.3	Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungseigentum – Auszug	114
6.4.1.4	Anpassung der Richtwerte an das Wertermittlungsobjekt	115
6.4.2	Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten	125
6.4.3	Sachwertfaktoren	126
6.4.3.1	Grundsätze zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren	126
6.4.3.2	Ableitung regionaler Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke	127
6.4.3.2.1	Bewertungsmodell	127
6.4.3.2.2	Auswirkungen der Krise auf den rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt	129
6.4.3.2.3	Ergebnisse	131
6.4.3.3	Ableitung regionaler Sachwertfaktoren für für bebaute Mehrfamilienwohnhausgrundstücke	136
6.4.3.3.1	Bewertungsmodell	136
6.4.3.3.2	Ergebnisse	137
6.4.3.4	Ableitung regionaler Sachwertfaktoren für für bebaute Wohn- und Geschäftshausgrundstücke	139



6.4.3.4.1	Bewertungsmodell	139
6.4.3.4.2	Ergebnisse	140
6.4.3.5	Ableitung regionaler Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum	141
6.4.3.5.1	Bewertungsmodell	141
6.4.3.5.2	Ergebnisse	143
6.4.4	Liegenschaftszinssätze	144
6.4.4.1	Grundsätze zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für das Ertragswertverfahren	144
6.4.4.2	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke	145
6.4.4.2.1	Bewertungsmodell	145
6.4.4.2.2	Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in den Jahren 2009 und 2010	146
6.4.4.2.3	Ergebnisse	147
6.4.4.3	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für bebaute Mehrfamilienwohnhausgrundstücke	150
6.4.4.3.1	Bewertungsmodell	150
6.4.4.3.2	Ergebnisse	151
6.4.4.4	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für mit Lagerhallen bebaute Grundstücke	152
6.4.4.4.1	Bewertungsmodell	152
6.4.4.4.2	Ergebnisse	153
6.4.4.5	Anpassungen der Liegenschaftszinssätze für den Wertermittlungstichtag 12/2009	153
6.4.4.6	Zusammenfassung	154
6.5	Umrechnungskoeffizienten	155
6.5.1	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	155



6.5.1.1	Grundlagen	155
6.5.1.2	Wertrelevante GFZ	155
6.5.1.3	Ergebnisse	156
6.5.2	Grundstücksflächen-Umrechnungs- koeffizienten	159
6.5.2.1	Grundlagen	159
6.5.2.2	Ergebnisse	159
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale – Rentierlichkeit von Ausbau- bzw. Erschließungsbeiträgen	160
6.6.1	Grundlagen	160
6.6.2	Ergebnisse	161
6.7	Beschluss über die im vorliegenden Kapitel 6 abgeleiteten Daten	164
7	Rheinland-Pfalz – ein Land mit pulsierendem Grundstücksmarkt	165
7.1	Überblick über die Aktivitäten 2008/2009	167
7.2	Interpretation der Mengendaten	168
7.2.1	Rheinland-Pfalz im Überblick	168
7.2.2	Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“	172
7.2.3	Teilmarkt „bebaute Grundstücke“	178
7.2.4	Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“	184
7.2.4.1	Wohnungseigentum	184
7.2.4.2	Teileigentum	189
8	Berücksichtigung energetischer Anforderungen der Energieein- sparverordnung 2009 (EnEV 2009) bei der Erstattung von Verkehrswert- gutachten	191
8.1	Allgemeines	193



8.2	Gebäude und Anlagen	193
8.3	Anforderungen bei Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden	194
8.3.1	Beschreibung der betroffenen Bauteile und Baumaßnahmen	194
8.3.2	Berücksichtigung bei der Verkehrswertermittlung	195
8.4	Nachrüsten von Anlagen und Gebäuden (§ 10 EnEV 2009)	195
8.4.1	Beschreibung der Anlagen und Bauteile	195
8.4.2	Ausnahmeregelungen	195
8.4.3	Berücksichtigung bei der Verkehrswertermittlung	196
8.5	Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen (§ 10a EnEV 2009)	197
8.5.1	Fristen für die Außerbetriebnahme	197
8.5.2	Ausnahmeregelungen	197
8.5.3	Berücksichtigung bei der Verkehrswertermittlung	197
8.6	Nachweis über die Durchführung von Arbeiten	198
8.7	Objekte mit hohen energetischen Eigenschaften	198
8.8	Zusammenfassung	199
9	Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	201
9.1	Rechtsstellung der Gutachterausschüsse	203
9.2	Unmittelbare Rechtsgrundlagen	203
9.3	Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse	203
9.4	Wo findet man den örtlich zuständigen Gutachterausschuss?	205



9.5	Oberer Gutachterausschuss	207
9.5.1	Bildung des Oberen Gutachterausschusses	207
9.5.2	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	208
9.5.3	Zusammensetzung des Oberen Gutachterausschusses	208
9.6	Immobilienmarktbericht Deutschland 2009	209
10	Gebühren	211
10.1	Gebühren der Örtlichen Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen	213
10.2	Gebühren des Oberen Gutachterausschusses	214
10.3	Allgemeiner Hinweis zu den Gebühren	215
11	Literatur und Quellenverzeichnis	217
12	Anhang	221
Anhang 1	Bodenpreisindexreihen	207
Anhang 2	Richtwerte für Wohnungseigentum	225
Anhang 3	Liegenschaftszinssätze (§14 ImmoWertV)	236
Anhang 4	Sachwertfaktoren	238
Anhang 5	Teilmarkt für Straßenverbreiterungs-/ Gemeinbedarfsergänzungsflächen (Auswertungen 2000-2008, Flächen < 100 m²)	245
Anhang 6	Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten der Landkreise Mainz-Bingen und Birkenfeld (Basis 500 m² = 1,00)	250
Anhang 7	Rentierlichkeit von Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen auf den Bodenwert eines Grundstücks	251
Anhang 8	Übersicht der verwendeten Datensätze	252