



## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                                                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichts</b>                                                                                                                      | <b>15</b> |
| <b>2</b> | <b>Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz – Allgemeine Entwicklungen und Besonderheiten</b>                                                                                       | <b>21</b> |
| 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        |
| <b>3</b> | <b>Ermittlung von Bodenwertänderungen aus geleisteten bzw. – im Falle von förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten – aus ersparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen</b> | <b>45</b> |
| 3.1      | Vorbemerkungen                                                                                                                                                             | 47        |
| 3.2      | Fallgestaltung „einmalige Beiträge“                                                                                                                                        | 47        |
| 3.3      | Fallgestaltung „wiederkehrende Beiträge“                                                                                                                                   | 47        |
| 3.4      | Fazit                                                                                                                                                                      | 47        |



|          |                                                                      |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4</b> | <b>Strukturdaten und allgemeine Entwicklungen in Rheinland-Pfalz</b> | <b>67</b> |
| 4.1      | Verwaltungsbezirke                                                   | 69        |
| 4.2      | Lage und geografische Besonderheiten                                 | 70        |
| 4.3      | Verkehr                                                              | 70        |
| 4.4      | Landschaft, Tourismus                                                | 72        |
| 4.5      | Fläche                                                               | 72        |
| 4.6      | Landwirtschaft                                                       | 72        |
| 4.7      | Bevölkerung                                                          | 73        |
| 4.8      | Arbeitsmarkt                                                         | 73        |
| 4.9      | Berufspendler                                                        | 74        |
| 4.10     | Universitäten – Hochschulen                                          | 77        |
| 4.11     | Verbraucherpreisindex                                                | 77        |
| 4.12     | Baugenehmigungen und Baufertigstellungen                             | 78        |
| 4.13     | Wohneigentumsquote                                                   | 78        |
| <b>5</b> | <b>Kaufpreissammlung</b>                                             | <b>81</b> |
| 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        |
| <b>6</b> | <b>Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten</b>         | <b>87</b> |
| 6.1      | Vorbemerkungen                                                       | 89        |
| 6.1.1    | Zielsetzung der Gutachterausschussverordnung                         | 89        |
| 6.1.2    | Wichtigster Grundsatz der Wertermittlung                             | 89        |
| 6.2      | Bodenrichtwerte und Bodenwertermittlung                              | 90        |



|                  |                                                                                                                                              |            |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>6.2.1</b>     | <b>Rechtsgrundlagen</b>                                                                                                                      | <b>90</b>  |
| <b>6.2.2</b>     | <b>Was sind zonale Bodenrichtwerte?</b>                                                                                                      | <b>90</b>  |
| <b>6.2.3</b>     | <b>Übersicht über generalisierte Bodenrichtwerte</b>                                                                                         | <b>90</b>  |
| <b>6.2.3.1</b>   | <b>Was sind generalisierte Bodenrichtwerte?</b>                                                                                              | <b>90</b>  |
| <b>6.2.3.2</b>   | <b>Generalisierte Bodenrichtwerte im Überblick</b>                                                                                           | <b>91</b>  |
| <b>6.2.4</b>     | <b>Zonale und generalisierte Bodenrichtwerte im Internet</b>                                                                                 | <b>98</b>  |
| <b>6.2.4.1</b>   | <b>Internetpräsentation – Generalisierte Bodenrichtwerte</b>                                                                                 | <b>99</b>  |
| <b>6.2.4.2</b>   | <b>Internetpräsentation – Zonale Bodenrichtwerte</b>                                                                                         | <b>100</b> |
| <b>6.2.5</b>     | <b>Teilmarkt für Straßenverbreiterungsflächen bzw. Gemeinbedarfsergänzungsflächen</b>                                                        | <b>102</b> |
| <b>6.2.6</b>     | <b>Ermittlung von Boden(richt)werten in kaufpreisarmen Lagen und von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen mittels der Zielbaummethode</b> | <b>102</b> |
| <b>6.2.6.1</b>   | <b>Die Zielbaummethode – ein geeignetes Mittel zur Ableitung von Boden(richt)werten?</b>                                                     | <b>102</b> |
| <b>6.2.6.1.1</b> | <b>Vorbemerkungen</b>                                                                                                                        | <b>102</b> |
| <b>6.2.6.1.2</b> | <b>Grundsätze zum Aufbau der Zielbaummethode</b>                                                                                             | <b>102</b> |
| <b>6.2.6.1.3</b> | <b>Empfehlung des Verordnungsgebers</b>                                                                                                      | <b>102</b> |
| <b>6.2.6.1.4</b> | <b>Unvollständiger Preisvergleich</b>                                                                                                        | <b>102</b> |
| <b>6.2.6.2</b>   | <b>Die marktangepasste Zielbaummethode</b>                                                                                                   | <b>102</b> |
| <b>6.2.6.2.1</b> | <b>Der Zielbaum</b>                                                                                                                          | <b>102</b> |
| <b>6.2.6.2.2</b> | <b>Der Klassifikationsrahmen</b>                                                                                                             | <b>102</b> |
| <b>6.2.6.2.3</b> | <b>Marktanpassung</b>                                                                                                                        | <b>102</b> |
| <b>6.2.6.3</b>   | <b>Fazit</b>                                                                                                                                 | <b>102</b> |
| <b>6.3</b>       | <b>Bodenpreisindexreihen</b>                                                                                                                 | <b>104</b> |
| <b>6.3.1</b>     | <b>Fehlertheoretische Überlegungen</b>                                                                                                       | <b>104</b> |
| <b>6.3.2</b>     | <b>Zur Ableitung von Bodenpreisindexreihen</b>                                                                                               | <b>104</b> |
| <b>6.3.3</b>     | <b>Ableitung regionaler Bodenpreisindexreihen</b>                                                                                            | <b>105</b> |



|                  |                                                                                               |            |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>6.3.3.1</b>   | <b>Bodenpreisentwicklung von Wohnbauland</b>                                                  | <b>105</b> |
| <b>6.3.3.2</b>   | <b>Bodenpreisentwicklung von Gewerbebauland</b>                                               | <b>111</b> |
| <b>6.4</b>       | <b>Marktdaten für die Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV</b>                              | <b>112</b> |
| <b>6.4.1</b>     | <b>Richtwerte für Wohnungseigentum</b>                                                        | <b>112</b> |
| <b>6.4.1.1</b>   | <b>Grundsätze zur Ableitung und Anwendung von Richtwerten für Wohnungseigentum</b>            | <b>112</b> |
| <b>6.4.1.2</b>   | <b>Bewertungsmodell</b>                                                                       | <b>113</b> |
| <b>6.4.1.3</b>   | <b>Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungseigentum</b>                                   | <b>114</b> |
| <b>6.4.1.4</b>   | <b>Anpassung der Richtwerte an das Wertermittlungsobjekt</b>                                  | <b>115</b> |
| <b>6.4.2</b>     | <b>Vergleichsfaktoren für „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“</b>               | <b>125</b> |
| <b>6.4.2.1</b>   | <b>Die „besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ in der ImmoWertV</b>                | <b>125</b> |
| <b>6.4.2.2</b>   | <b>Lösungsvorschlag für die Handhabung in der Praxis</b>                                      | <b>125</b> |
| <b>6.4.2.3</b>   | <b>Ableitung von Vergleichsfaktoren</b>                                                       | <b>125</b> |
| <b>6.4.2.3.1</b> | <b>Auswertemodell</b>                                                                         | <b>125</b> |
| <b>6.4.2.3.2</b> | <b>Abhängigkeiten</b>                                                                         | <b>125</b> |
| <b>6.4.2.3.3</b> | <b>Landesdurchschnittliche Trends in Rheinland-Pfalz</b>                                      | <b>125</b> |
| <b>6.4.2.4</b>   | <b>Zusammenfassung</b>                                                                        | <b>125</b> |
| <b>6.4.3</b>     | <b>Sachwertfaktoren</b>                                                                       | <b>125</b> |
| <b>6.4.3.1</b>   | <b>Grundsätze zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren</b>         | <b>126</b> |
| <b>6.4.3.2</b>   | <b>Ableitung regionaler Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienwohngrundstücke</b> | <b>127</b> |
| <b>6.4.3.2.1</b> | <b>Bewertungsmodell</b>                                                                       | <b>127</b> |
| <b>6.4.3.2.2</b> | <b>Entwicklung der Sachwertfaktoren</b>                                                       | <b>129</b> |



|           |                                                                                                                                            |     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.4.3.2.3 | Ergebnisse                                                                                                                                 | 131 |
| 6.4.3.3   | Ableitung von Sachwertfaktoren für bebaute Mehrfamilienwohnhausgrundstücke                                                                 | 136 |
| 6.4.3.3.1 | Bewertungsmodell                                                                                                                           | 136 |
| 6.4.3.3.2 | Entwicklung und Ergebnisse                                                                                                                 | 137 |
| 6.4.3.4   | Ableitung von Sachwertfaktoren für bebaute Wohn- und Geschäftshausgrundstücke                                                              | 139 |
| 6.4.3.4.1 | Bewertungsmodell                                                                                                                           | 139 |
| 6.4.3.4.2 | Entwicklungen und Ergebnisse                                                                                                               | 140 |
| 6.4.3.5   | Ableitung von Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum                                                                                        | 141 |
| 6.4.3.5.1 | Bewertungsmodell                                                                                                                           | 141 |
| 6.4.3.5.2 | Entwicklungen und 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 | Ergebnisse                                                                                                                                 | 146 |
| 6.4.4.3   | Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für bebaute Mehrfamilienwohnhausgrundstücke (nicht in Wohnungseigentume aufgeteilt) | 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 Wohnungseigentume                                                               | 152 |
| 6.4.4.4.1 | Bewertungsmodell                                                                                                                           | 152 |
| 6.4.4.4.2 | Ergebnisse                                                                                                                                 | 153 |



|                  |                                                                                                                      |            |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>6.4.4.5</b>   | <b>Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für bebaute Wohn- und Geschäftshausgrundstücke</b>         | <b>153</b> |
| <b>6.4.4.5.1</b> | <b>Bewertungsmodell</b>                                                                                              | <b>153</b> |
| <b>6.4.4.5.2</b> | <b>Ergebnisse</b>                                                                                                    | <b>153</b> |
| <b>6.4.4.6</b>   | <b>Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für mit Lagerhallen bebaute Grundstücke</b>                | <b>153</b> |
| <b>6.4.4.6.1</b> | <b>Bewertungsmodell</b>                                                                                              | <b>153</b> |
| <b>6.4.4.6.2</b> | <b>Ergebnisse</b>                                                                                                    | <b>153</b> |
| <b>6.4.4.7</b>   | <b>Anpassungen der Liegenschaftszinssätze für den Wertermittlungstichtag 12/2009</b>                                 | <b>153</b> |
| <b>6.4.4.8</b>   | <b>Zusammenfassung</b>                                                                                               | <b>153</b> |
| <b>6.5</b>       | <b>Umrechnungskoeffizienten</b>                                                                                      | <b>155</b> |
| <b>6.5.1</b>     | <b>GFZ-Umrechnungskoeffizienten</b>                                                                                  | <b>155</b> |
| <b>6.5.2</b>     | <b>Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten</b>                                                                    | <b>155</b> |
| <b>6.5.2.1</b>   | <b>Grundlagen</b>                                                                                                    | <b>155</b> |
| <b>6.5.2.2</b>   | <b>Ergebnisse</b>                                                                                                    | <b>156</b> |
| <b>6.6</b>       | <b>Rentierlichkeit von Ausbau- bzw. Erschließungsbeiträgen</b>                                                       | <b>160</b> |
| <b>6.7</b>       | <b>Beschluss über die im vorliegenden Kapitel 6 abgeleiteten Daten</b>                                               | <b>164</b> |
| <b>7</b>         | <b>Aktivitäten auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt in 2010 und 2011</b>                                   | <b>165</b> |
| <b>8</b>         | <b>Wertrelevante GFZ – Zur Korrelation zwischen den Grundstücksmerkmalen „Geschossfläche“ und „Grundstücksgröße“</b> | <b>191</b> |
| <b>8.1</b>       | <b>Vorbemerkungen</b>                                                                                                | <b>193</b> |



|              |                                                                                                                                                  |            |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>8.2</b>   | <b>Wertrelevante GFZ</b>                                                                                                                         | <b>193</b> |
| <b>8.3</b>   | <b>Zur Korrelation der Auswirkungen auf den Bodenwert von Grundstücken durch Unterschiede in der Geschossfläche bzw. in der Grundstücksgröße</b> | <b>194</b> |
| <b>8.3.1</b> | <b>Der Anlass</b>                                                                                                                                | <b>194</b> |
| <b>8.3.2</b> | <b>Beurteilung des Gerichts</b>                                                                                                                  | <b>195</b> |
| <b>8.3.3</b> | <b>Verwendung von rheinland-pfälzischen Grundstücksgrößenumrechnungskoeffizienten</b>                                                            | <b>195</b> |
| <b>8.3.4</b> | <b>Mögliche Ursachen für die nachweislich vorhandene zusätzliche Abhängigkeit von der Grundstücksgröße nach der GFZ-Anpassung</b>                | <b>195</b> |
| <b>8.4</b>   | <b>Zusammenfassung und Ausblick auf künftige Auswertungen</b>                                                                                    | <b>194</b> |
| <b>9</b>     | <b>Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>                                                                                | <b>201</b> |
| <b>9.1</b>   | <b>Rechtsstellung der Gutachterausschüsse</b>                                                                                                    | <b>203</b> |
| <b>9.2</b>   | <b>Unmittelbare Rechtsgrundlagen</b>                                                                                                             | <b>203</b> |
| <b>9.3</b>   | <b>Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse</b>                                                                                                | <b>203</b> |
| <b>9.4</b>   | <b>Wo findet man den örtlich zuständigen Gutachterausschuss?</b>                                                                                 | <b>205</b> |
| <b>9.5</b>   | <b>Oberer Gutachterausschuss</b>                                                                                                                 | <b>207</b> |
| <b>9.5.1</b> | <b>Bildung des Oberen Gutachterausschusses</b>                                                                                                   | <b>207</b> |
| <b>9.5.2</b> | <b>Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses</b>                                                                                                  | <b>208</b> |
| <b>9.5.3</b> | <b>Zusammensetzung des Oberen Gutachterausschusses</b>                                                                                           | <b>208</b> |
| <b>9.6</b>   | <b>Immobilienmarktbericht Deutschland 2011</b>                                                                                                   | <b>209</b> |
| <b>10</b>    | <b>Gebühren</b>                                                                                                                                  | <b>211</b> |
| <b>10.1</b>  | <b>Gebühren der Örtlichen Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen</b>                                                                     | <b>213</b> |



|             |                                                 |            |
|-------------|-------------------------------------------------|------------|
| <b>10.2</b> | <b>Gebühren des Oberen Gutachterausschusses</b> | <b>214</b> |
| <b>11</b>   | <b>Literatur und Quellenverzeichnis</b>         | <b>217</b> |
| <b>12</b>   | <b>Anhang</b>                                   | <b>221</b> |