

# INHALT

|          |                                                                                                                                                                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktbericht.....</b>                                                                                                                                                                  | <b>13</b> |
| <b>2</b> | <b>Strukturdaten und allgemeine Entwicklungen in Rheinland-Pfalz.....</b>                                                                                                                                                  | <b>17</b> |
| 2.1      | Verwaltungsbezirke .....                                                                                                                                                                                                   | 17        |
| 2.2      | Lage und geografische Besonderheiten .....                                                                                                                                                                                 | 17        |
| 2.3      | Verkehr.....                                                                                                                                                                                                               | 19        |
| 2.4      | Landschaft, Tourismus .....                                                                                                                                                                                                | 21        |
| 2.5      | Fläche .....                                                                                                                                                                                                               | 21        |
| 2.6      | Landwirtschaft.....                                                                                                                                                                                                        | 22        |
| 2.7      | Bevölkerung .....                                                                                                                                                                                                          | 24        |
| 2.8      | Arbeitsmarkt .....                                                                                                                                                                                                         | 28        |
| 2.9      | Berufspendler.....                                                                                                                                                                                                         | 29        |
| 2.10     | Universitäten - Hochschulen .....                                                                                                                                                                                          | 29        |
| 2.11     | Verbraucherpreisindex.....                                                                                                                                                                                                 | 29        |
| 2.12     | Baugenehmigungen und Baufertigstellungen.....                                                                                                                                                                              | 30        |
| 2.13     | Wohneigentumsquote .....                                                                                                                                                                                                   | 32        |
| 2.14     | Erneuerbare Energien.....                                                                                                                                                                                                  | 32        |
| <b>3</b> | <b>Was tun, wenn der Teilmarktwert für Straßenverbreiterungsflächen<br/>„in die Jahre gekommen ist“? .....</b>                                                                                                             | <b>37</b> |
| 3.1      | Problemstellung .....                                                                                                                                                                                                      | 37        |
| 3.2      | Grundsätzliche Anwendung der Differenz(wert)methode<br>bei Teilenteignungen .....                                                                                                                                          | 38        |
| 3.2.1    | Rechtsgrundlagen für die Berücksichtigung von Vermögensnach-<br>und -vorteilen bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung.....                                                                                        | 38        |
| 3.2.1.1  | Grundsätze zur Berücksichtigung von anderen Vermögensnachteilen<br>bei der Entschädigungsermittlung .....                                                                                                                  | 39        |
| 3.2.1.2  | Grundsätze zur Berücksichtigung von Vermögensvorteilen bei der<br>Entschädigungsermittlung .....                                                                                                                           | 40        |
| 3.2.2    | Ermittlung der Entschädigung für den Rechtsverlust einschließlich der<br>Verkehrswertminderungen durch andere Vermögensnachteile (§ 96 BauGB)<br>und Verkehrswerterhöhungen durch Vermögensvorteile (§ 93 Abs. 3 BauGB) .. | 41        |
| 3.2.3    | Hinweise für die Praxis .....                                                                                                                                                                                              | 41        |

|         |                                                                                                                                                                                                          |    |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.3     | Die Teilmarkttheorie für Straßenverbreitungsflächen bzw. Gemeinbedarfsergänzungsflächen - Ausnahme von der Anwendung der Differenz(wert)methode bei Teilenteignungen .....                               | 42 |
| 3.3.1   | Theoretische Grundlagen .....                                                                                                                                                                            | 42 |
| 3.3.2   | Anwendungsbeispiele .....                                                                                                                                                                                | 44 |
| 3.3.2.1 | Klassischer Anwendungsfall für den Teilmarkt .....                                                                                                                                                       | 44 |
| 3.3.2.2 | Keine Anwendung des Teilmarkts bei Schädigung des Restgrundstücks .....                                                                                                                                  | 44 |
| 3.3.2.3 | Teilenteignungen von Flächen vor Läden .....                                                                                                                                                             | 45 |
| 3.3.2.4 | Anwendung der „vorgeschobenen Hinterlandmethode“ bei übertiefen Grundstücken (Einfamilienwohnhausbebauung) .....                                                                                         | 46 |
| 3.3.2.5 | Anwendung der „vorgeschobenen Hinterlandmethode“ bei übertiefen landwirtschaftlichen Grundstücken .....                                                                                                  | 47 |
| 3.4     | Fehlentwicklungen auf dem Teilmarkt für Straßenverbreitungsflächen - langfristige Nichtberücksichtigung von Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse und von erheblichen Qualitätsänderungen ..... | 48 |
| 3.5     | Fazit .....                                                                                                                                                                                              | 49 |
| 4       | Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz - Allgemeine Entwicklungen und Besonderheiten .....                                                                                                                      | 53 |
| 4.1     | Bodenwertniveau .....                                                                                                                                                                                    | 53 |
| 4.1.1   | Wohnbauland .....                                                                                                                                                                                        | 53 |
| 4.1.2   | Gewerbebauland .....                                                                                                                                                                                     | 60 |
| 4.2     | Durchschnittliche Bodenpreisentwicklungen .....                                                                                                                                                          | 61 |
| 4.3     | Preisniveau bebauter Einfamilienwohnhausgrundstücke .....                                                                                                                                                | 64 |
| 4.4     | Mietpreisniveau des Landes Rheinland-Pfalz im Überblick .....                                                                                                                                            | 66 |
| 4.5     | Preisniveau für Wohnungseigentum in Rheinland-Pfalz .....                                                                                                                                                | 68 |
| 4.6     | Fazit .....                                                                                                                                                                                              | 71 |
| 5       | Kaufpreissammlung .....                                                                                                                                                                                  | 73 |
| 6       | Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten .....                                                                                                                                              | 79 |
| 6.1     | Vorbemerkungen .....                                                                                                                                                                                     | 79 |
| 6.2     | Bodenrichtwerte und Bodenwertermittlung .....                                                                                                                                                            | 80 |
| 6.2.1   | Zonale Bodenrichtwerte .....                                                                                                                                                                             | 80 |
| 6.2.2   | Generalisierte Bodenrichtwerte .....                                                                                                                                                                     | 80 |
| 6.2.3   | Generalisierte Bodenrichtwerte im Überblick .....                                                                                                                                                        | 81 |

|         |                                                                                                                                               |     |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.2.4   | Zonale und generalisierte Bodenrichtwerte im Internet .....                                                                                   | 87  |
| 6.2.5   | Teilmarkt für Straßenverbreiterungsflächen bzw.<br>Gemeinbedarfsergänzungsflächen. ....                                                       | 89  |
| 6.2.6   | Die marktangepasste Zielbaumethode .....                                                                                                      | 91  |
| 6.3     | Bodenpreisindexreihen .....                                                                                                                   | 95  |
| 6.3.1   | Bodenpreisentwicklung von Wohnbauland .....                                                                                                   | 96  |
| 6.3.2   | Bodenpreisentwicklung von Gewerbebauland .....                                                                                                | 101 |
| 6.4     | Marktdaten für die Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV .....                                                                               | 102 |
| 6.4.1   | Richtwerte für Wohnungseigentum .....                                                                                                         | 103 |
| 6.4.1.1 | Grundsätze zur Ableitung und Anwendung von Richtwerten für<br>Wohnungseigentum .....                                                          | 103 |
| 6.4.1.2 | Wertermittlungsmodell .....                                                                                                                   | 103 |
| 6.4.1.3 | Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungseigentum .....                                                                                    | 105 |
| 6.4.1.4 | Anpassung der Richtwerte an das Wertermittlungsobjekt .....                                                                                   | 105 |
| 6.4.2   | Richtwerte für bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke .....                                                                                   | 112 |
| 6.4.2.1 | Grundsätze zur Ableitung und Anwendung von Richtwerten für bebaute<br>Einfamilienwohnhausgrundstücke .....                                    | 112 |
| 6.4.2.2 | Wertermittlungsmodell .....                                                                                                                   | 113 |
| 6.4.2.3 | Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für bebaute Einfamilienwohnhaus-<br>grundstücke .....                                                         | 115 |
| 6.4.2.4 | Anpassung der Richtwerte an das Wertermittlungsobjekt .....                                                                                   | 115 |
| 6.4.2.5 | Anwendungsbeispiel .....                                                                                                                      | 121 |
| 6.4.2.6 | Fazit .....                                                                                                                                   | 127 |
| 6.4.3   | Vergleichsfaktoren für „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ ....                                                                 | 127 |
| 6.4.3.1 | Die „besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ in der ImmoWertV ....                                                                  | 127 |
| 6.4.3.2 | Ableitung von Vergleichsfaktoren .....                                                                                                        | 128 |
| 6.4.3.3 | Fazit .....                                                                                                                                   | 131 |
| 6.4.4   | Sachwertfaktoren .....                                                                                                                        | 132 |
| 6.4.4.1 | Grundsätze zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für das<br>Sachwertverfahren .....                                                       | 132 |
| 6.4.4.2 | Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern<br>bebaute Grundstücke .....                                          | 134 |
| 6.4.4.3 | Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute<br>Grundstücke .....                                                   | 140 |
| 6.4.4.4 | Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Wohnhäusern mit gewerblicher<br>Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke ..... | 144 |



|          |                                                                                                                                                           |            |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 6.4.4.5  | Ableitung von Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume .....                                                                                                | 147        |
| 6.4.4.6  | Ableitung von Sachwertfaktoren für rein gewerblich genutzte Objekte<br>(Lagergebäude, großflächiger Einzelhandel) .....                                   | 150        |
| 6.4.4.7  | Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäuser bebaute<br>Grundstücke nach dem Bewertungsgesetz (BewG) .....                          | 153        |
| 6.4.5    | Liegenschaftszinssätze .....                                                                                                                              | 155        |
| 6.4.5.1  | Grundsätze zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für das<br>Ertragswertverfahren .....                                                                | 155        |
| 6.4.5.2  | Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für mit Ein- und Zweifamilien-<br>wohnhäusern bebauten Grundstücken .....                                           | 157        |
| 6.4.5.3  | Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für mit Mehrfamilienwohnhäusern<br>bebaute Grundstücke .....                                                        | 160        |
| 6.4.5.4  | Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für mit Wohnhäusern mit<br>gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebauten<br>Grundstücken ..... | 163        |
| 6.4.5.5  | Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentume .....                                                                                         | 165        |
| 6.5      | Umrechnungskoeffizienten .....                                                                                                                            | 168        |
| 6.5.1    | GFZ-Umrechnungskoeffizienten .....                                                                                                                        | 168        |
| 6.5.2    | Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten .....                                                                                                          | 168        |
| 6.6      | Rentierlichkeit von Ausbau- bzw. Erschließungsbeiträgen .....                                                                                             | 170        |
| 6.7      | Beschluss über die im vorliegenden Kapitel 6 abgeleiteten Daten .....                                                                                     | 170        |
| <b>7</b> | <b>Aktivitäten auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt in<br/>2012 und 2013 .....</b>                                                              | <b>173</b> |
| 7.1      | Überblick über die Aktivitäten .....                                                                                                                      | 173        |
| 7.2      | Interpretation der Mengendaten .....                                                                                                                      | 176        |
| 7.2.1    | Rheinland-Pfalz im Überblick .....                                                                                                                        | 176        |
| 7.2.2    | Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ .....                                                                                                                   | 178        |
| 7.2.3    | Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ .....                                                                                                                     | 186        |
| 7.2.4    | Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ .....                                                                                                              | 193        |
| <b>8</b> | <b>Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den<br/>Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz .....</b>                                                   | <b>203</b> |
| 8.1      | Anmerkungen zu den Auswirkungen der Demografie .....                                                                                                      | 203        |
| 8.2      | Zusammenfassung der Ergebnisse aus den vorhergehenden<br>Landesgrundstücksmarktberichten .....                                                            | 207        |

|           |                                                                                                                                     |            |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8.3       | Zur Verkehrswertermittlung der „Leerstandsimmobilien“ .....                                                                         | 208        |
| 8.4       | Fazit. ....                                                                                                                         | 211        |
| <b>9</b>  | <b>Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss .....</b>                                                             | <b>213</b> |
| 9.1       | Rechtsstellung der Gutachterausschüsse .....                                                                                        | 213        |
| 9.2       | Unmittelbare Rechtsgrundlagen .....                                                                                                 | 213        |
| 9.3       | Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse .....                                                                                    | 213        |
| 9.4       | Wo findet man den örtlich zuständigen Gutachterausschuss? .....                                                                     | 214        |
| 9.5       | Oberer Gutachterausschuss. ....                                                                                                     | 217        |
| 9.6       | Immobilienmarktbericht Deutschland .....                                                                                            | 219        |
| <b>10</b> | <b>Gebühren .....</b>                                                                                                               | <b>221</b> |
| 10.1      | Gebühren der Örtlichen Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen ....                                                          | 221        |
| 10.2      | Gebühren des Oberen Gutachterausschusses .....                                                                                      | 222        |
| <b>11</b> | <b>Zusammenstellung der Tabellen .....</b>                                                                                          | <b>225</b> |
| 11.1      | Bodenpreisindexreihen .....                                                                                                         | 225        |
| 11.1.1    | Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland der örtlichen Gutachterausschüsse. .                                                          | 225        |
| 11.1.2    | Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland des Oberen Gutachterausschusses ..                                                            | 226        |
| 11.1.3    | Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauland der örtlichen Gutachterausschüsse .....                                                    | 227        |
| 11.1.4    | Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauland des Oberen Gutachterausschusses .....                                                      | 228        |
| 11.2      | Richtwerte für Wohnungseigentum. ....                                                                                               | 229        |
| 11.2.1    | Tabellen zur Anpassung der Richtwerte an die Wertermittlungsobjekte .....                                                           | 229        |
| 11.2.2    | Richtwerttabellen für Wohnungseigentum .....                                                                                        | 233        |
| 11.3      | Vergleichsfaktoren für „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ ....                                                       | 243        |
| 11.4      | Teilmarkt für Straßenverbreiterungs- bzw. Gemeinbedarfsergänzungsflächen. .                                                         | 244        |
| 11.5      | Sachwert-Marktanpassungsfaktoren .....                                                                                              | 250        |
| 11.5.1    | Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (freistehend) .....                                           | 250        |
| 11.5.2    | Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (Reihenmittelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus) ..... | 251        |
| 11.5.3    | Sachwertfaktoren für bebaute Mehrfamilienwohnhausgrundstücke .....                                                                  | 252        |
| 11.5.4    | Sachwertfaktoren für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke .....        | 253        |

|        |                                                                                                                                    |     |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 11.5.5 | Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume .....                                                                                       | 254 |
| 11.5.6 | Sachwertfaktoren für rein gewerblich genutzte Objekte .....                                                                        | 255 |
| 11.5.7 | Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Bewertungsgesetz .....                                                   | 255 |
| 11.6   | Liegenschaftszinssätze .....                                                                                                       | 256 |
| 11.6.1 | Liegenschaftszinssätze für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke .....                                                  | 256 |
| 11.6.2 | Liegenschaftszinssätze für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke .....                                                   | 257 |
| 11.6.3 | Liegenschaftszinssätze für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke ..... | 258 |
| 11.6.4 | Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume .....                                                                                 | 259 |
| 11.7   | Zielbaumethode Rheinland-Pfalz .....                                                                                               | 260 |
| 11.8   | Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten Rheinland-Pfalz .....                                                                  | 264 |
| 11.9   | Rentierlichkeit von Ausbau- und Erschließungsbeiträgen .....                                                                       | 264 |
| 12     | Literatur- und Quellenverzeichnis .....                                                                                            | 267 |