



## Zuschläge zu den Sachwertfaktoren für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zur Berücksichtigung regionaler Besonderheiten im Bereich Osteifel-Hunsrück zum Wertermittlungstichtag 1.1.2018

Aufgrund der allgemeinen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückspreise für den Bereich Osteifel-Hunsrück die Sachwertfaktoren für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke überprüft. Hierzu wurden ca. 150 aktuelle Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ausgewertet und Zuschläge zu den Sachwertfaktoren des Landesgrundstücksmarktberichts 2017 (LGMB 2017, Kapitel 11.5.1, S. 250-252) abgeleitet.

Landkreis	Bodenwertniveau			
	30 ,- €/m <sup>2</sup>	60 ,- €/m <sup>2</sup>	120 ,- €/m <sup>2</sup>	240 ,- €/m <sup>2</sup>
	Zu- und Abschläge			
Landkreis Ahrweiler	<b>0,09</b>	<b>0,11</b>	<b>0,12</b>	0,14
Landkreis Mayen-Koblenz	<b>0,05</b>	<b>0,07</b>	<b>0,08</b>	0,10
Landkreis Cochem-Zell	<b>0,02</b>	<b>0,04</b>	<b>0,05</b>	0,07
Rhein-Hunsrück-Kreis	<b>0,02</b>	<b>0,04</b>	<b>0,05</b>	0,07

*Hinweis: Die Zuschläge für das Bodenwertniveau 240,- €/m<sup>2</sup> sind extrapoliert!*

Für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser zeigen sich vergleichbare Entwicklungen, die schwach besetzte Stichprobe lässt eine Angabe von Zuschlägen jedoch nicht zu.

## Anwendungsbeispiel für eine Interpolation zwischen zwei Stichtagen

Bewertungsobjekt: **Einfamilienwohnhaus (freistehend)**  
im Landkreis Mayen-Koblenz (MYK)

Bodenwertniveau: 120,- €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger Sachwert: 325.000,- €

Wertermittlungsstichtag: 1.7.2017

Sachwertfaktor EZFH (freistehend), LGMB 2017 Kapitel 11.5.1, S. 250-252 Stichtag 1.1.2016				Zuschlag OEH Stichtag 1.1.2018
Vorläufiger Sachwert	BW-Niveau		Zu-/Abschlag	Zu-/Abschlag
	120 €/m <sup>2</sup>		Landkreis Mayen-Koblenz (MYK)	Landkreis Mayen-Koblenz (MYK)
325.000 €	<b>0,88</b>		<b>-0,01</b>	<b>0,08</b>

Berechnung					
Stichtag	SWF (LGMB 2017)		Zu-/Abschlag (MYK)		SWF (MYK)
1.1.2016	<b>0,88</b>	+	-0,01	=	<b>0,87</b>
1.1.2018	<b>0,88</b>	+	0,08	=	<b>0,96</b>

1.1.2018	-	1.1.2016	=	731 Tage	
0,96	-	0,87	=	0,09	
<b>1.7.2017</b>	-	1.1.2016	=	547 Tage	
$X_{1.7.2017} = 0,09 \cdot 547 \text{ Tage} / 731 \text{ Tage}$				=	<b>0,07</b>
<b>SWF<sub>(MYK)</sub> 1.7.2017 = 0,87 + 0,07</b>				=	<b>0,94</b>

Der Gutachterausschuss für den Bereich Osteifel-Hunsrück hat die Zuschläge für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke gemäß § 193 Abs. 5 BauGB in seiner Sitzung am 6. September 2018 beschlossen. Die regionalen Marktdaten ergänzen den Landesgrundstücksmarktbericht 2017, Kapitel 6 und 11. Die entsprechenden Daten sind auch für Wertermittlungen nach §§ 183, 188 und 191 Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert worden ist, bestimmt.

Mayen, den 17. September 2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich Osteifel-Hunsrück