RheinlandPfalz

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat am 19.11.2021 die nachfolgende Empfehlung beschlossen:

## Der Obere Gutachterausschuss empfiehlt bis auf weiteres, pauschalierte Bewirtschaftungskosten nach Sprengnetter entsprechend den im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 beschriebenen Modellvorgaben modelltreu anzuwenden.

In der Vergangenheit, wie auch im derzeit aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht 2021 (LGMB 2021) wurden zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen pauschalierte prozentuale Bewirtschaftungskosten (BWK) nach dem Modell Sprengnetter in Ansatz gebracht (vgl. Kap. 3.2 LGMB 2021).

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses hat eine Untersuchung zur Auswirkung der Modellvorgaben der ImmoWertV 2021 bezüglich Bewirtschaftungskosten und deren Auswirkung auf die Ableitung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze in Rheinland-Pfalz durchgeführt. Im Ergebnis können die Abweichungen zwischen dem BWK-Modell nach ImmoWertV und dem BWK-Modell nach Sprengnetter für die nachfolgenden untersuchten Grundstücksarten beziffert und als näherungsweise, durchschnittliche prozentuale Abweichungen dargestellt werden.

**Ein- und Zweifamilienhäuser**

| Marksegment | mittlere Abweichung der BWK nach Sprengnetter von den BWK nach ImmoWertV [%] |
|---|---|
| 1 | -18 |
| 2 | -10 |
| 3 | -3 |
| 4 | 9 |
| 5 | 13 |
| 6 | 28 |

*Tab. 1: Anzahl untersuchter Kauffälle: 1913*

**Mehrfamilienhäuser**

| Marksegment | mittlere Abweichung der BWK nach Sprengnetter von den BWK nach ImmoWertV [%] |
|---|---|
| 1-2-3 | 3 |
| 4-5-6 | 21 |

*Tab. 2: Anzahl untersuchter Kauffälle: 397; Aufgrund zu geringer Kauffallanzahlen in den Einzelsegmenten wurden die Marktsegmente analog der Auswertungen im LGMB 2021 zusammengefasst.*

**Wohnungseigentume**

| Marksegment | mittlere Abweichung der BWK nach Sprengnetter von den BWK nach ImmoWertV [%] |
|---|---|
| 1 | -3 |
| 2 | 2 |
| 3 | 15 |
| 4 | 24 |
| 5 | 24 |
| 6 | 27 |

*Tab. 3: Anzahl untersuchter Kauffälle: 1920*

Aufgrund der nicht zu vernachlässigenden Abweichungen zwischen den beiden Bewirtschaftungskostenmodellen hat der Obere Gutachterausschuss am 19.11.2021 beschlossen, bis auf weiteres die pauschalierten prozentualen Bewirtschaftungskosten nach dem Modell Sprengnetter zur Verkehrswertermittlung modellkonform nach LGMB 2021 zur Anwendung zu empfehlen.

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Erlaubnis der Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses gestattet. Als Vervielfältigungen gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Eine Wiedergabe von Daten jedweder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.