



## Bewirtschaftungskostenmodell Rheinland-Pfalz

Folgendes Modell liegt der Ermittlung von Bewirtschaftungskosten (BWK) der im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zugrunde:

<b>Gültig ab</b>	Landesgrundstücksmarktbericht 2023
<b>Modell</b>	ImmoWertV 2021
<b>Bewertungsobjekte</b>	Objekte mit <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnnutzung</li><li>• gemischt genutzte Objekte</li><li>• gewerblich genutzte Objekte</li></ul>
<b>Berechnungsmethodik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV 2021</li></ul>
<b>Anpassung an den Wertermittlungsstichtag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anpassung der in Anlage 3 I u. II ImmoWertV 2021 tabellierten BWK nach Anlage 3 III ImmoWertV 2021 ausgehend von den tabellierten Basiswerten.</li><li>• Berechnung der BWK immer bezogen auf den Wertermittlungsstichtag des Wertermittlungsobjektes (Vertragsdatum des jeweiligen Kaufalles), d. h. z. B. für Wertermittlungsstichtage in 2023 ist der Verbraucherpreisindex für Oktober 2022 zur zeitlichen Anpassung der BWK maßgebend.</li><li>• Anwendung der Verbraucherpreisindexreihe mit Basisjahr 2020 = 100, die Bewirtschaftungskosten für die Nachbewertungen für den LGMB 2023 wurden mit der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Verbraucherpreisindexreihe mit Basisjahr 2015 = 100 berechnet.</li></ul>
<b>Zusätzlich Regelungen zum Bewirtschaftungskostenmodell der ImmoWertV 2021</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Für Carports sowie (Außen)Stellplätze werden im Rahmen <b>der Nachbewertungen</b> folgende Kosten für Verwaltung und Instandhaltung angesetzt:<ul style="list-style-type: none"><li>○ für Carports 50 % der Kosten für Garagen</li><li>○ für Stellplätze 25% der Kosten für Garagen</li></ul></li><li>• Für eine ggf. vorhandene Einliegerwohnung im Einfamilienhaus (EFH) werden separate Verwaltungskosten angesetzt, d. h. die Einliegerwohnung wird als zusätzliche Wohneinheit berücksichtigt.</li><li>• Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden je Garagen- (Carport-, Außen-) Stellplatz angesetzt, z. B. bei einer Doppelgarage werden 2 mal die Kostenpauschalen für Verwaltung und Instandhaltung in Ansatz gebracht.<ul style="list-style-type: none"><li>○ Bei EFH: Eine im Gebäude innenliegende Garage wird <b>nicht</b> bei der Berechnung von BWK berücksichtigt, da es kein eigenständiges Gebäude darstellt, nicht separat zu vermieten ist und im Grunde genommen nur übliche Nutz-/Kellerfläche im Gebäude mit Nutzung als Garage erfasst ist.</li><li>○ Bei Mehrfamilienhäuser (MFH): Im Gebäude innenliegende Garagen werden bei der Berechnung von BWK berücksichtigt, da sie eigenständig zu vermieten sind.</li></ul></li><li>• Weitere Nebengebäude wie Scheunen, Schuppen, etc. bleiben <b>zum Zweck der Nachbewertung</b> bezüglich BWK unberücksichtigt. Hier werden keine weiteren BWK angesetzt.</li></ul>