



Der Obere Gutachterausschuss (OGA) empfiehlt weiterhin die Anwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 (LGMB 2025) veröffentlichten Sachwertfaktoren der Marktsegmente 1 und 2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

Grund für diese Empfehlung sind erste Erfahrungen aus der Anwendung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Marktsegmente 1 und 2. Hierbei kam es bei bestimmten Konstellationen der Einflussgrößen zu augenscheinlich unplausiblen Sachwertfaktoren. So ergaben sich **bei gleichen Bodenwertniveaus**, die real auch in den beiden Marktsegmenten vorkommen, bei Anwendung der Regressionsformeln der Marktsegmente 1 und 2 im Marktsegment 2 systematisch niedrigere Sachwertfaktoren im Vergleich zu Marktsegment 1. Die Geschäftsstelle des OGA hatte diesbezüglich auch schon einen Hinweis mit Handlungsempfehlung am 30.04.2025 veröffentlicht und auf die anstehende Zwischenauswertung zum Stichtag 01.01.2025 zur abschließenden Bewertung hingewiesen. Diese Zwischenauswertung ist nunmehr erfolgt. Die zum Stichtag 01.01.2025 neu abgeleiteten Sachwertfaktoren bestätigen für die Marktsegmente 1 und 2 nochmals das voran aufgeführte Verhalten. Der Obere Gutachterausschuss kann dieses Verhalten der Sachwertfaktoren weder dem Marktgeschehen eindeutig zuordnen, noch scheint es gerechtfertigt, die Marktsegmente 1 und 2 gemeinsam auszuwerten, da die Regressionsergebnisse grundsätzlich keine Zweifel an deren Signifikanz zulassen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich das gleiche Bodenwertniveau in den Marktsegmenten 1 und 2 innerhalb des Marktsegments 1 eine relativ bessere Lage darstellt als das gleiche Bodenwertniveau innerhalb des Marktsegments 2. Somit erscheint es weiterhin als marktgerecht, die Sachwertfaktoren der Marktsegmente 1 und 2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, wie im LGMB 2025 veröffentlicht, anzuwenden.

Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz
Von-Kuhl-Straße 49
56070 Koblenz
Telefon: +49 261 492-368
Telefax: +49 261 492-492
E-Mail: oga.rlp@vermkv.rlp.de