



Der Obere Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung der nachfolgend dargestellten Zu- bzw. Abschläge zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 (LGMB 2023) veröffentlichten Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätzen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zur zeitlichen Anpassung über den Stichtag 01.01.2022 hinaus auf den Stichtag 01.01.2023. Die Zu- bzw. Abschläge können auch auf andere Objektarten mit Wohnnutzung nach sachverständiger Würdigung und ggf. Anpassung übertragen werden.

Ausgangspunkt für diese Empfehlung ist eine aktuelle Zwischenauswertung der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zur aktuellen Marktentwicklung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen. Die bei der Auswertung für den LGMB 2023 in den Regressionsgleichungen unterstellte und in der Vergangenheit (vor dem 01.01.2022) auch tatsächlich stattgefunden lineare Entwicklung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen ist über den 01.01.2022 in Frage zu stellen. Dementsprechende Empfehlungen zur Anwendung der Regressionsgleichungen für Wertermittlungstichtage über den 01.01.2022 hinaus wurden im LGMB 2023 veröffentlicht. **Die nachfolgend angegebenen Zu- bzw. Abschläge wurde aus der Differenz zwischen der Auswertung des LGMB 2023 zum Stichtag 01.01.2022 und der Zwischenauswertung zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt.**

1. Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

a. Wertermittlungsmodell Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Stichtag	01.01.2023
Untersuchungsobjekte	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser <ul style="list-style-type: none">• freistehend• unvermietet (Eigennutzung)• Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume• nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. LGMB 2023 Abb. 4.1-3)
Datengrundlage	Nachbewertungen der 12 Gutachterausschüsse in RLP <ul style="list-style-type: none">• aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 06/2022 – 03/2023 segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment Anzahlen: Insgesamt 262 Kauffälle

Erhebungsmethodik	vgl. LGMB 2023 Kap. 4.2.2
Auswertemethodik	
Schätzfunktion	

Tab. 1: Wertermittlungsmodell Zwischenauswertung für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

b. Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Marktsegment 1-2			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichskauffälle			99
Untersuchungszeitraum	06/2022	03/2023	10/2022
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80		80
Restnutzungsdauer [Jahre]	24	78	58
Stufe des Gebäudestandards	2,0	4,3	3,2
Wohnfläche [m ²]	95	350	152
Grundstücksfläche [m ²]	192	2.079	703
Außenanlagen, % der baul. Anlagen			5
vorläufiger Sachwert [€]	152.203	987.530	408.434
Bodenwertniveau [€/m ²]	23	179	71

Tab. 2: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegmente 1-2

Marktsegment 3-4			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichskauffälle			89
Untersuchungszeitraum	06/2022	03/2023	10/2022
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80		80
Restnutzungsdauer [Jahre]	28	78	58
Stufe des Gebäudestandards	2,4	4,4	3,3
Wohnfläche [m ²]	40	330	152
Grundstücksfläche [m ²]	156	1.465	591
Außenanlagen, % der baul. Anlagen			5
vorläufiger Sachwert [€]	242.150	921.215	490.806
Bodenwertniveau [€/m ²]	76	424	232

Tab. 3: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegmente 3-4

Marktsegment 5-6			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichskauffälle			74
Größe der Stichprobe (inkl. Verdoppelung der neuen Datensätze)			74
Untersuchungszeitraum	06/2022	03/2023	11/2022
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80		80
Restnutzungsdauer [Jahre]	23	78	42
Stufe des Gebäudestandards	2,1	4,4	2,9
Wohnfläche [m ²]	83	360	166
Grundstücksfläche [m ²]	98	1.273	588
Außenanlagen, % der baul. Anlagen			4
vorläufiger Sachwert [€]	199.118	1.714.142	624.034
Bodenwertniveau [€/m ²]	274	1.329	475

Tab. 4: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegmente 5-6

c. Abschläge zu den mit Stichtag 01.01.2022 im LGMB 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Aufgrund einer gegenüber dem LGMB 2023 geringeren Anzahl zur Verfügung stehender Kauffälle in den Einzelsegmenten wurden die Marktsegmente zu 3 Gruppen zusammengefasst.

Marktsegment	Abschlag
1-2	bei vorl. Sachwert von 175.000 € - 0,05, bei vorl. Sachwert von 600.000 € - 0,11
3-4	-0,11
5-6	-0,16

Tab. 5: Abschläge zu den mit Stichtag 01.01.2022 im LGMB 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zum Stichtag 01.01.2023

2. Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

a. Wertermittlungsmodell Zwischenauswertung Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Stichtag	01.01.2023
Untersuchungsobjekte	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser <ul style="list-style-type: none"> • freistehend • unvermietet (Eigennutzung) • Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume • nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. LGMB 2023 Abb. 4.1-3)
Datengrundlage	Nachbewertungen der 12 Gutachterausschüsse in RLP <ul style="list-style-type: none"> • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 06/2022 – 03/2023 segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment Anzahlen: Insgesamt 254 Kauffälle

Erhebungsmethodik	vgl. LGMB 2023 Kap. 4.3.2
Auswertemethodik	
Schätzfunktion	

Tab. 6: Wertermittlungsmodell Zwischenauswertung für Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

b. Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Marktsegment 1-2-3			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichskauffälle			135
Untersuchungszeitraum	06/2022	03/2023	09/2022
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80		80
Restnutzungsdauer [Jahre]	24	78	60
Stufe des Gebäudestandards	2,0	4,3	3,3
Wohnfläche [m ²]	94	330	155
Grundstücksfläche [m ²]	192	2.079	692
Bodenwertniveau [€/m ²]	23	294	99
marktübliche Nettokaltmieten [€/m ²] bei einem Bodenwertniveau von Ø 100 €/m ²			
Wohnfläche [m ²]	100		7,83
	150		7,40
	200		6,90
	250		6,30

Tab. 7: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegmente 1-2-3

Marktsegment 4-5-6			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichskauffälle			119
Untersuchungszeitraum	06/2022	03/2023	11/2022
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80		80
Restnutzungsdauer [Jahre]	23	78	44
Stufe des Gebäudestandards	2,1	4,4	3,0
Wohnfläche [m ²]	79	360	154
Grundstücksfläche [m ²]	98	1.273	584
Bodenwertniveau [€/m ²]	111	1.329	391
marktübliche Nettokaltmieten [€/m ²] bei einem Bodenwertniveau von Ø 390 €/m ²			
Wohnfläche [m ²]	100		10,00
	150		9,50
	200		8,00
	250		8,25

Tab. 8: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegmente 1-2-3

c. Zuschläge zu den mit Stichtag 01.01.2022 im LGMB 2023 veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Aufgrund einer gegenüber dem LGMB 2023 geringeren Anzahl zur Verfügung stehender Kauffälle in den Einzelsegmenten wurden die Marktsegmente zu 2 Gruppen zusammengefasst.

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz

Marksegment	Zuschlag
1-2-3	0,0 (d. h. keine Änderung gegenüber LGMB 2023)
4-5-6	bei relativer RND von 35 % + 0,23, bei relativer RND von 95 % + 0,49

Tab. 9: **Zuschläge zu den mit Stichtag 01.01.2022 im LGMB 2023 veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zum Stichtag 01.01.2023**

3. Anwendungshinweise

Zur korrekten Anwendung der Zu- bzw. Abschläge ist es zunächst notwendig den im LGMB 2023 veröffentlichten Sachwertfaktor bzw. Liegenschaftszinssatz mittels Anwendungsfunktion für den Wertermittlungsstichtag 01.01.2022 zu ermitteln und anschließend den Zu- bzw. Abschlag anzubringen.

Beispiele:

- Sachwertfaktor aus LGMB 2023 für Marktsegment 3 zum Stichtag 01.01.2022 mit 1,03 ermittelt => Sachwertfaktor zum Stichtag 01.01.2023 somit 0,92 (1,03 - 0,11).
- Liegenschaftszinssatz aus LGMB 2023 für Marktsegment 4 bei einer relativen Restnutzungsdauer von 60 % zum Stichtag 01.01.2022 mit 1,8 % ermittelt => Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 01.01.2023 somit 2,14 % (1,8 % + 0,34 %¹).

¹ Zwischen den Zuschlägen interpolierter Wert bei 60 % relativer Restnutzungsdauer.
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz