



Rheinland-Pfalz

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

LANDESGRUNDSTÜCKS- MARKTBERICHT RHEINLAND-PFALZ 2019

Transparenz des Grundstücksmarktes



130 €/m² B-WR-o- 0,8-750

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Rheinland-Pfalz herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einer politischen Gruppe verstanden werden könnte.

Vervielfältigung dieses Marktberichtes ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigungen gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Eine Wiedergabe von Daten jedweder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Gebühr: 150,00 Euro zuzüglich Versandkosten



Die Immobilienmärkte in Deutschland kommen immer noch nicht „zur Ruhe“. Auch wenn wir nicht dieselbe Dimension wie z. B. die Metropolen München, Hamburg oder Berlin haben, strahlt diese Entwicklung auch auf Rheinland-Pfalz aus. Bisher konzentrierte sich die höhere Nachfrage auf die Ballungsgebiete entlang des Rheins, auf den Bereich der luxemburgischen Grenze sowie auf Trier.

Aktuell steigt auch die Investitionsbereitschaft in den ländlichen Regionen. So haben beispielsweise in den Landkreisen Cochem-Zell, Kusel und Südwestpfalz die Immobilienpreise angezogen. Erstmals sind in den zurückliegenden zwei Jahren in keinem Landkreis die Bodenpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke gefallen. Ursachen sind neben den immer knapper werdenden Angeboten in den Ballungsgebieten hauptsächlich die Vielzahl der Maßnahmen, die den ländlichen Raum deutlich attraktiver gestaltet haben. Die Digitalisierungsoffensive des Landes oder die Möglichkeit von Telearbeitsplätzen haben dazu geführt, dass insbesondere auch junge Menschen viel häufiger in ländlichen Räumen bleiben wollen oder sich gar aus den Ballungsgebieten zurückziehen. Dies sehe ich als eine positive Entwicklung in Rheinland-Pfalz.

Mit dem 7. Landesgrundstücksmarktbericht für das Land Rheinland-Pfalz geben der Obere Gutachterausschuss und die örtlichen Gutachterausschüsse wieder einen allgemeinen Überblick über den Grundstücksmarkt in Rheinland-Pfalz. Der interessierte Nutzer findet darüber hinausgehend im vorliegenden Bericht alle verfügbaren Marktdaten – sei es zur Analyse des landes- und regionenspezifischen Grundstücksmarktes oder aber zur praktischen Anwendung bei der Verkehrswertermittlung.

Bereits seit vielen Jahren werden für die gängigen Teilmärkte alle notwendigen Marktdaten im Zweijahresrhythmus aktualisiert und veröffentlicht. Mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht wird nun begonnen, auch spezielle Grundstücksmärkte mit entsprechenden Marktdaten zu erschließen. An erster Stelle ist hier die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte zu nennen, denn diese Marktdaten werden immer wieder nachgefragt. Daher ist es wichtig, den rheinland-pfälzischen Sachverständigen und Gutachterausschüssen mit den entsprechenden Marktdaten eine geeignete Arbeitsgrundlage zur Verfügung zu stellen.

Des Weiteren hat der Obere Gutachterausschuss erstmals Kaufpreise bestockter Waldgrundstücke ausgewertet. Ich freue mich, dass behördenübergreifend in der interdisziplinären Zusammenarbeit mit entsprechenden Forstsachverständigen Markterkenntnisse gewonnen werden konnten, die zu einer deutlichen Verbesserung der Bodenrichtwertableitung führen werden und eine fachgerechte Revision der forstlichen Bodenrichtwerte überhaupt erst möglich macht. Denn verlässliche und qualitätsgesicherte Bodenrichtwerte werden mehr denn je gefordert! Die aktuellen Diskussionen zur Grundsteuerreform belegen dies. Hier sind wir in Rheinland-Pfalz sehr gut aufgestellt!

In diesem Kontext steht auch die erstmals durchgeführte Auswertung von Kaufpreisen landwirtschaftlich

genutzter Grundstücke. Hier kommt der Obere Gutachterausschuss zu dem Ergebnis, dass insbesondere die Grundstücksgröße und die Bonität preisbildend wirken.

Der Landesgrundstücksmarktbericht 2019 liefert zu diesen und weiteren Entwicklungen auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt wieder wichtige Informationen, die auch in den Immobilienmarktbericht Deutschland einfließen und so zur Transparenz beitragen. Gerade in Zeiten sich schnell verändernder Grundstücksmärkte sind die aktuellen und unabhängigen Informationen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz eine wesentliche Grundlage für Entscheidungen der Bürgerinnen und Bürger und das Handeln in Wirtschaft, Politik und Verwaltung.



Roger Lewentz

Minister des Innern und für Sport



Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz des beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz ansässigen Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz zeigt, dass der Grundstücksmarkt in Rheinland-Pfalz weiter wächst. So sind die Geldumsätze um 17,7 % von 16,657 Mrd. Euro (2014/2015) auf 19,598 Mrd. Euro (2016/2017) gestiegen. Auch die Kaufpreise haben weiter angezogen. Die entsprechenden Entwicklungen sind in die aktuellen Marktdaten des vorliegenden Landesgrundstücksmarktberichts 2019 eingeflossen und liefern somit die Grundlage für verlässliche Verkehrswertermittlungen in Rheinland-Pfalz. Zusätzlich sind auch weitere Grundstücksmärkte erstmalig untersucht worden. Beispielsweise wurden Bodenwert(anteil)e aus Kaufpreisen bestockter Waldflächen, Ertragsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Umrechnungskoeffizienten für Bodenwerte landwirtschaftlicher Grundstücke und Marktanpassungsfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte ermittelt.

Ein besonderes Augenmerk sollte auf die vorgenannte Ableitung von Marktanpassungen für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte gelegt werden. Denn dieser Grundstücksteilmarkt ist in Rheinland-Pfalz nicht selten; immerhin sind über 1.000 Verkäufe von Erbbaurechten in 2016 und 2017 getätigt worden. Für die Ableitung von einem Marktanpassungssystem mit hoher Aussagekraft reicht die Anzahl der Vergleichspreise jedoch nicht aus. Deshalb hat der Obere Gutachterausschuss die Marktanpassungen für entsprechendes Volleigentum mit in die Ableitung einfließen lassen, so dass die Marktanpassungsfaktoren für das Erbbaurecht nur noch den Teil der Marktlage erfassen muss, der sich aus der Eigenschaft „Erbbaurecht“ ergibt (deduktive Methode).

Diese deduktive Vorgehensweise wird zukünftig einen noch höheren Stellenwert bekommen. Denn nachdem bereits mit dem letzten Landesgrundstücksmarktbericht für alle gängigen Grundstücksmärkte die entsprechenden Marktdaten abgeleitet werden konnten, ist beabsichtigt, in Zukunft auf die Auswertung insbesondere der „**Spezialmärkte**“ einen stärkeren Fokus zu legen, da entsprechende, zur Verkehrswertermittlung erforderliche Daten von den Fachanwenderinnen und -anwendern vermehrt gefordert werden. Diese Märkte haben jedoch i. d. R. nur geringe Ausdehnungen und kleinere Interessentengruppen, so dass Kaufpreise eher rar sind. Deshalb hat die vorgestellte Ableitung der Marktanpassungsfaktoren von mit Einfamilienhäusern bebauten Erbbaurechten für diese Spezialmärkte bundesweiten Modellcharakter. Nur über diesen deduktiven Weg (Einbeziehung von Marktanpassungen für artverwandte Grundstücksmärkte mit hohem Kaufpreisaufkommen) wird man in Bundesländern, die überwiegend ländlich geprägt sind, die benötigten Marktdaten mit hinreichender Genauigkeit ableiten können!

In diesem Sinne danke ich dem Oberen Gutachterausschuss, den örtlichen Gutachterausschüssen und seinen Geschäftsstellen vielmals für die engagierte Unterstützung aller Akteure, die an dem Landesgrundstücksmarktbericht 2019 mitgewirkt haben. Gleichzeitig sehe ich schon jetzt den kreativen, mit sehr aus-

geprägter Fachkompetenz entwickelten neuen Ansätzen, die die Transparenz des rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkts in Zukunft noch weiter steigern werden, mit sehr großem Interesse entgegen.

Die Herausgabe des vorliegenden Landesgrundstücksmarktberichts 2019 möchte ich gleichzeitig nutzen, Herrn Hans-Peter Strotkamp nach 14 Jahren als Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses Mitte 2019 in den Ruhestand zu verabschieden. Ich bedanke mich recht herzlich bei ihm für sein unermüdliches Engagement, Ideenreichtum, seine wissenschaftlich ausgeprägte Kompetenz und seine Schaffenskraft. Herr Strotkamp hat die amtliche Wertermittlung in Rheinland-Pfalz und weit darüber hinaus über Jahrzehnte maßgeblich geprägt. Wir werden aus der Ferne seinen Entdeckerdrang mit Interesse weiter verfolgen, denn wir sind sicher, dass er diese Veränderung hoffentlich bei guter und stabiler Gesundheit genauso souverän meistern wird, wie er die beruflichen Herausforderungen angenommen und gemeistert hat.



Otmar Didinger

Präsident des Landesamts für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

INHALT

1	Zielsetzung und Inhalte des Landesgrundstücksmarktberichts	15
2	Strukturdaten und allgemeine Entwicklungen in Rheinland-Pfalz	21
2.1	Verwaltungsbezirke	21
2.2	Lage und geografische Besonderheiten	21
2.3	Verkehr	21
2.4	Landschaft, Tourismus	23
2.5	Fläche	23
2.6	Landwirtschaft	24
2.7	Bevölkerung	25
2.8	Berufspendler	25
2.9	Verbraucherpreisindex	26
2.10	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	27
2.10.1	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau	27
2.10.2	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau	27
2.11	Wohneigentumsquote	28
2.12	Erneuerbare Energien	29
2.13	Breitbandversorgung	29
3	Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte	33
3.1	Was macht ein Erbbaurecht aus? – ein kurzer Abriss	33
3.2	Definition und Zahlungsweise des Erbbauzinses	35
3.3	Grundlagen der Wertermittlung von bebauten Erbbaurechten	37
3.3.1	Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen sowie der Wertanteile des Erbauberechtigten bzw. des Erbbaurechtsgebers	37
3.3.1.1	Wertermittlungsmodelle	37
3.3.1.2	Probleme bei der Ermittlung des Barwerts des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils E bei Ablauf des Erbbaurechts	38
3.3.2	Deduktives Modell zur Wertermittlung von bebauten Erbbaurechten	39

3.3.3	Ableitung von Marktanpassungsfaktoren k_{ErbbR} für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte nach dem deduktiven Modell	40
3.4	Verkehrswertermittlung eines bebauten Erbbaurechts nach dem deduktiven Wertermittlungsmodell	41
3.5	Fazit und Ausblick	43
4	Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz - Allgemeine Entwicklungen und Besonderheiten	47
4.1	Bodenwertniveau	47
4.1.1	Wohnbauland	47
4.1.2	Gewerbebauland	55
4.2	Durchschnittliche Bodenpreisentwicklungen	57
4.3	Preisniveau bebauter Einfamilienhausgrundstücke	59
4.4	Mietpreisniveau des Landes Rheinland-Pfalz im Überblick	62
4.5	Preisniveau für Wohnungseigentum in Rheinland-Pfalz	64
4.6	Fazit	66
5	Kaufpreissammlung	69
6	Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten	75
6.1	Vorbemerkungen	75
6.2	Bodenrichtwerte und Bodenwertniveau	76
6.2.1	Zonale Bodenrichtwerte	76
6.2.2	Generalisierte Bodenrichtwerte	77
6.2.3	Generalisierte Bodenrichtwerte im Überblick	78
6.2.4	Generalisierter Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich in vorwiegend ländlich geprägten Gebieten des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses Westpfalz	84
6.2.5	Generalisierte und zonale Bodenrichtwerte im Internet	85
6.3	Bodenpreisindexreihen	88
6.3.1	Bodenpreisentwicklung von Wohnbauland	89
6.3.2	Bodenpreisentwicklung von Gewerbebauland	96
6.3.3	Bodenpreisentwicklung von landwirtschaftlichen Flächen	97
6.4	Bodenwertermittlung	100

6.4.1	Teilmarkt für Straßenverbreiterungsflächen bzw. Gemeinbedarfsergänzungsflächen.....	100
6.4.2	Die marktangepasste Zielbaummethode.....	102
6.4.2.1	Der Zielbaum.....	102
6.4.2.2	Der Klassifikationsrahmen.....	103
6.4.2.3	Marktanpassung.....	105
6.4.2.4	Fazit.....	106
6.4.3	Anwendung des „Modells Niedersachsen“ in Rheinland-Pfalz.....	106
6.4.4	Vergleichsfaktoren für „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“....	109
6.4.4.1	Die „besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ in der ImmoWertV ...	109
6.4.4.2	Ableitung von Vergleichsfaktoren.....	110
6.4.4.3	Zusammenfassung.....	115
6.4.5	Ermittlung von Waldbodenwertanteilen aus Kaufpreisen bestockter Waldgrundstücke.....	115
6.4.5.1	Motivation.....	115
6.4.5.2	Selektion der Stichprobe und Vorgehensweise.....	116
6.4.5.3	Interpretation der Ergebnisse.....	117
6.4.5.4	Kontrolle und Plausibilität der Ergebnisse.....	120
6.4.5.5	Folgerungen.....	121
6.5	Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungseigentum.....	121
6.5.1	Grundsätze zur Ableitung und Anwendung von Richtwerten (Vergleichsfaktoren) für Wohnungseigentum.....	121
6.5.2	Preisentwicklung von Wohnungseigentumen.....	122
6.5.3	Wertermittlungsmodell zur Ableitung von Richtwerten für Wohnungseigentume.....	124
6.5.4	Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungseigentum.....	125
6.5.5	Anpassung der Richtwerte an das Wertermittlungsobjekt.....	125
6.5.6	Anwendungsbeispiel.....	131
6.5.7	Fazit.....	135
6.6	Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für bebaute Einfamilienhausgrundstücke....	135
6.6.1	Grundsätze zur Ableitung und Anwendung von Richtwerten für bebaute Einfamilienhausgrundstücke.....	135
6.6.2	Preisentwicklung von bebauten Einfamilienhausgrundstücken.....	137

6.6.3	Wertermittlungsmodell zur Ableitung bebauter Einfamilienhausgrundstücke	138
6.6.4	Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für bebaute Einfamilienhausgrundstücke	139
6.6.5	Anpassung der Richtwerte (Vergleichsfaktoren) an das Wertermittlungsobjekt	139
6.6.6	Anwendungsbeispiel.....	145
6.6.7	Fazit.....	151
6.7	Ableitung von Ertragsfaktoren	151
6.7.1	Grundsätze zur Ableitung von Vergleichsfaktoren nach § 15 Abs. 2 ImmoWertV.....	151
6.7.2	Aufstellen des Wertermittlungsmodells zur Ableitung von Ertragsfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke und Auswertung der Stichprobe	151
6.7.3	Aufstellen des Wertermittlungsmodells zur Ableitung von Ertragsfaktoren für mit Drei- und Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke (nicht in Wohnungseigentume aufgeteilt) und Auswertung der Stichprobe	155
6.8	Sachwertfaktoren	158
6.8.1	Grundsätze zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren	158
6.8.2	Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke	159
6.8.3	Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke.....	167
6.8.4	Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	170
6.8.5	Ableitung von Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum	174
6.8.6	Ableitung von Sachwertfaktoren für rein gewerblich genutzte Objekte (Büro-, Geschäftshäuser und Banken, Lagergebäude und Betriebs- sowie Werkstätten, Verbrauchermärkte)	178
6.9	Liegenschaftszinssätze.....	183
6.9.1	Grundsätze zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für das Ertragswertverfahren.....	183
6.9.2	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke.....	185
6.9.3	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke (nicht in Wohnungseigentume aufgeteilt)	191

6.9.4	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	194
6.9.5	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäusern	197
6.9.6	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für rein gewerblich genutzte Objekte (Büro-, Geschäftshäuser und Banken, Lagergebäude und Betriebs- sowie Werkstätten, Verbrauchermärkte)	202
6.10	Umrechnungskoeffizienten	205
6.10.1	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte	205
6.10.1.1	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Acker	206
6.10.1.2	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Grünland	214
6.10.1.3	Fazit und Ausblick	217
6.10.2	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	218
6.10.3	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten	218
6.11	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	221
6.11.1	Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten	221
6.11.2	Rentierlichkeit von Ausbau- bzw. Erschließungsbeiträgen	222
6.11.3	Ableitung von Vergleichswertfaktoren für Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden (Liquidations(wert)objekte) für den Bereich Westpfalz	223
6.11.4	Maximal- und Durchschnittswerte von „Vergleichsfaktoren“ für Problemimmobilien (Leerstandsimmobilien)	224
6.11.5	Wertrelevante Einflüsse der Lage in einem Überschwemmungsgebiet	225
6.12	Marktanpassungsfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte	227
6.13	Beschluss über die im vorliegenden Kapitel 6 abgeleiteten Daten	228
7	Aktivitäten auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt in 2016 und 2017	231
7.1	Überblick über die Aktivitäten	231
7.2	Interpretation der Mengendaten	234
7.2.1	Reinland-Pfalz im Überblick	234
7.2.2	Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“	237

7.2.3	Teilmarkt „bebaute Grundstücke“	245
7.2.4	Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“	252
7.3	Kreisweite Auswertungen	261
8	Ableitung der Preisentwicklung aus Waldverkäufen und Ermittlung von Bodenwertanteilen aus Kaufpreisen bestockter Waldgrundstücke	263
8.1	Vorbemerkungen	263
8.2	Hinweise zur Datengrundlage	263
8.3	Anzahl der Verkaufsfälle, Flächenumsatz und Preisentwicklung	263
8.3.1	Anzahl der Verkaufsfälle und Flächenumsatz pro Jahr	263
8.3.2	Aufteilung des Flächenumsatzes nach Landkreisen und Jahren	265
8.3.3	Die durchschnittliche Preisentwicklung	265
8.4	Preisentwicklung in Abhängigkeit von weiteren Faktoren (Käufertypen, potenzielle Wertminderungen)	268
8.5	Die Verteilung nach Preisklassen	270
8.6	Bodenwert, Bestandswert und Verkehrswert	272
8.6.1	Eingrenzung des Datensatzes	272
8.6.2	Mittelwertvergleiche nach zeitlicher Entwicklung	272
8.6.3	Anteile von Bodenwert und Bestandswert am Kaufpreis	273
8.7	Zusammenfassung	274
9	Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	277
9.1	Rechtsstellung der Gutachterausschüsse	277
9.2	Unmittelbare Rechtsgrundlagen	277
9.3	Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse	277
9.4	Wo findet man den örtlich zuständigen Gutachterausschuss?	278
9.5	Oberer Gutachterausschuss	281
9.5.1	Bildung des Oberen Gutachterausschusses	281
9.5.2	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	281
9.5.3	Zusammensetzung des Oberen Gutachterausschusses	282
9.6	Immobilienmarktbericht Deutschland	283
10	Gebühren	285
10.1	Gebühren der örtlichen Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen	285

10.1.1	Rechtsgrundlage	285
10.1.2	Erstatten von Verkehrswertgutachten und Gutachten zur Ermittlung von Bodenwerten (Anfangs- und Endwerte) in städtebaulichen Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen	285
10.1.3	Erstattung von Gutachterlichen Stellungnahmen	286
10.1.4	Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (für den Bereich eines Gutachterausschusses)	286
10.1.5	Auskünfte und Auszüge aus dem Nachweis der Bodenrichtwerte	286
10.1.6	Sonstige Grundstücksmarktinformationen	288
10.1.7	Erlaubnis zur Nutzung der Daten und Produkte für eigene Zwecke	288
10.2	Gebühren des Oberen Gutachterausschusses	288
11	Zusammenstellung der Tabellen	291
11.1	Bodenpreisindexreihen	291
11.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland der örtlichen Gutachterausschüsse ..	291
11.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland des Oberen Gutachterausschusses ..	292
11.1.3	Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauland der örtlichen Gutachterausschüsse	293
11.1.4	Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauland des Oberen Gutachterausschusses	294
11.1.5	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Acker“ der örtlichen Gutachterausschüsse	295
11.1.6	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Grünland“ der örtlichen Gutachterausschüsse	296
11.1.7	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Weingarten“ der örtlichen Gutachterausschüsse	297
11.1.8	Bodenpreisindexreihen für forstwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Wald“ der örtlichen Gutachterausschüsse	298
11.2	Marktdaten zur Bodenwertermittlung	299
11.2.1	Vergleichsfaktoren für „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“	299
11.2.2	Teilmarkt für Straßenverbreiterungs- bzw. Gemeinbedarfsergänzungsflächen	302
11.2.3	Zielbaumethode Rheinland-Pfalz	307
11.2.4	Modell Niedersachsen für Rheinland-Pfalz	311
11.2.5	Bodenwertanteile von Kaufpreisen bestockter Waldgrundstücke	315

11.3	Teilmarkt für Straßenverbreiterungs- bzw. Gemeinbedarfsergänzungs- flächen	316
11.3.1	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke	316
11.3.2	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	320
11.3.3	Ertragsfaktoren für bebaute Wohnhausgrundstücke	323
11.4	Sachwertfaktoren	324
11.4.1	Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.	324
11.4.2	Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (Anbauweise: Reihenmittelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus)	328
11.4.3	Sachwertfaktoren für bebaute Mehrfamilienwohnhausgrundstücke	329
11.4.4	Sachwertfaktoren für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	330
11.4.5	Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume	331
11.4.6	Sachwertfaktoren für rein gewerblich genutzte Objekte	334
11.5	Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)	335
11.5.1	Liegenschaftszinssätze für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	335
11.5.2	Liegenschaftszinssätze für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke	337
11.5.3	Liegenschaftszinssätze für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	339
11.5.4	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäusern	340
11.5.5	Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Objekte zum Stichtag 01.01.2018.	342
11.5.6	Bewirtschaftungskosten nach Sprengnetter Marktforschung	343
11.6	Marktanpassungsfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte zum Stichtag 01.01.2018	345
11.7	Umrechnungskoeffizienten	345
11.7.1	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten Rheinland-Pfalz für Wohnbauland	345
11.7.2	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten Rheinland-Pfalz für Gewerbebauland	346
11.7.3	Umrechnungskoeffizienten für Bodenwerte der Nutzungsarten Acker und Grünland	346

11.8	Marktdaten für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	347
11.8.1	Rentierlichkeit von Ausbau- und Erschließungsbeiträgen	347
11.8.2	Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten	348
11.8.3	Einfluss der Lage unbebauter Wohnbaugrundstücke in den Überschwemmungsgebieten von Rhein und Mosel	348
11.8.4	Vergleichswertfaktoren (Kaufpreis/Bodenwert) für Liquidationsobjekte (bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) in der Westpfalz	348
12	Literatur- und Quellenverzeichnis	351



1 ZIELSETZUNG UND INHALTE DES LANDESGRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS

1 ZIELSETZUNG UND INHALTE DES LANDESGRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS

Der Landesgrundstücksmarktbericht 2019 ist von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz zusammengestellt und vom Oberen Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Die Auswertungen basieren auf den Daten der Kaufpreissammlungen, die bei den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse geführt werden. **Der Landesgrundstücksmarktbericht stellt ein Gemeinschaftswerk aller Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz dar – insbesondere die Auswertungen der Kaufvertragsurkunden und die Nachbewertungen der veräußerten Objekte erfolgen durch die örtlichen Gutachterausschüsse.**

Mit dem Landesgrundstücksmarktbericht erhalten Bürgerinnen und Bürger, Bauherren, Investoren, Planungsträger, die Kreditwirtschaft und die Politik einen Überblick über die Entwicklungen und Besonderheiten auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt.

Ausgewählte Informationen über die Struktur des Landes Rheinland-Pfalz sowie Details aus den Bereichen Verwaltung und Wirtschaft stellen Indikatoren für die Bewertung von Grundstücken dar und beeinflussen in ihrer Summe das Preisgefüge auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt. Sie sind Gegenstand des **Kapitels 2**.

In Anlehnung an die vergangenen Landesgrundstücksmarktberichte wird auch in dieser Ausgabe in **Kapitel 3** eine aktuelle Fragestellung aus dem Wertermittlungsumfeld behandelt. Es wird ein **Modell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte vorgestellt und es werden aus Kaufpreisen entsprechende Faktoren nach dem Sachwertverfahren abgeleitet**. Bereits an dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass die hier vorgestellte Ableitung der Marktanpassungsfaktoren von bebauten Erbbaurechten **Modellcharakter für die Ableitung von Marktdaten weiterer Spezialimmobilien** besitzt, bei denen nur eine geringe Anzahl von Kaufpreisen vorliegt und somit eine Ableitung beispielsweise von kompletten Marktanpassungssystemen nicht möglich ist. In diesen Fällen ist – wie in Kapitel 3 aufgezeigt – durch Einbeziehung von Marktanpassungsfaktoren für „verwandte“, aber deutlich größere Teilmärkte, eine deduktive Ableitung der in Rede stehenden Marktanpassungsfaktoren möglich. Im nächsten Landesgrundstücksmarktbericht ist z. B. vorgesehen, den Teilmarkt für minderausgenutzte Grundstücke auf diese Weise auszuwerten.

In **Kapitel 4** werden die Besonderheiten auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt beleuchtet und Aussagen über das Bodenwertniveau für Wohnbauland und Gewerbebauland landesweit wie auch innerhalb der sechs Regionen getroffen (vgl. Abb. 1-1):

- Region Westerwald-Taunus
- Region Osteifel-Hunsrück mit der Stadt Koblenz
- Region Westeifel-Mosel mit der Stadt Trier
- Region Rheinhessen-Nahe mit den Städten Mainz und Worms
- Region Rheinpfalz mit der Stadt Ludwigshafen am Rhein
- Region Westpfalz mit der Stadt Kaiserslautern

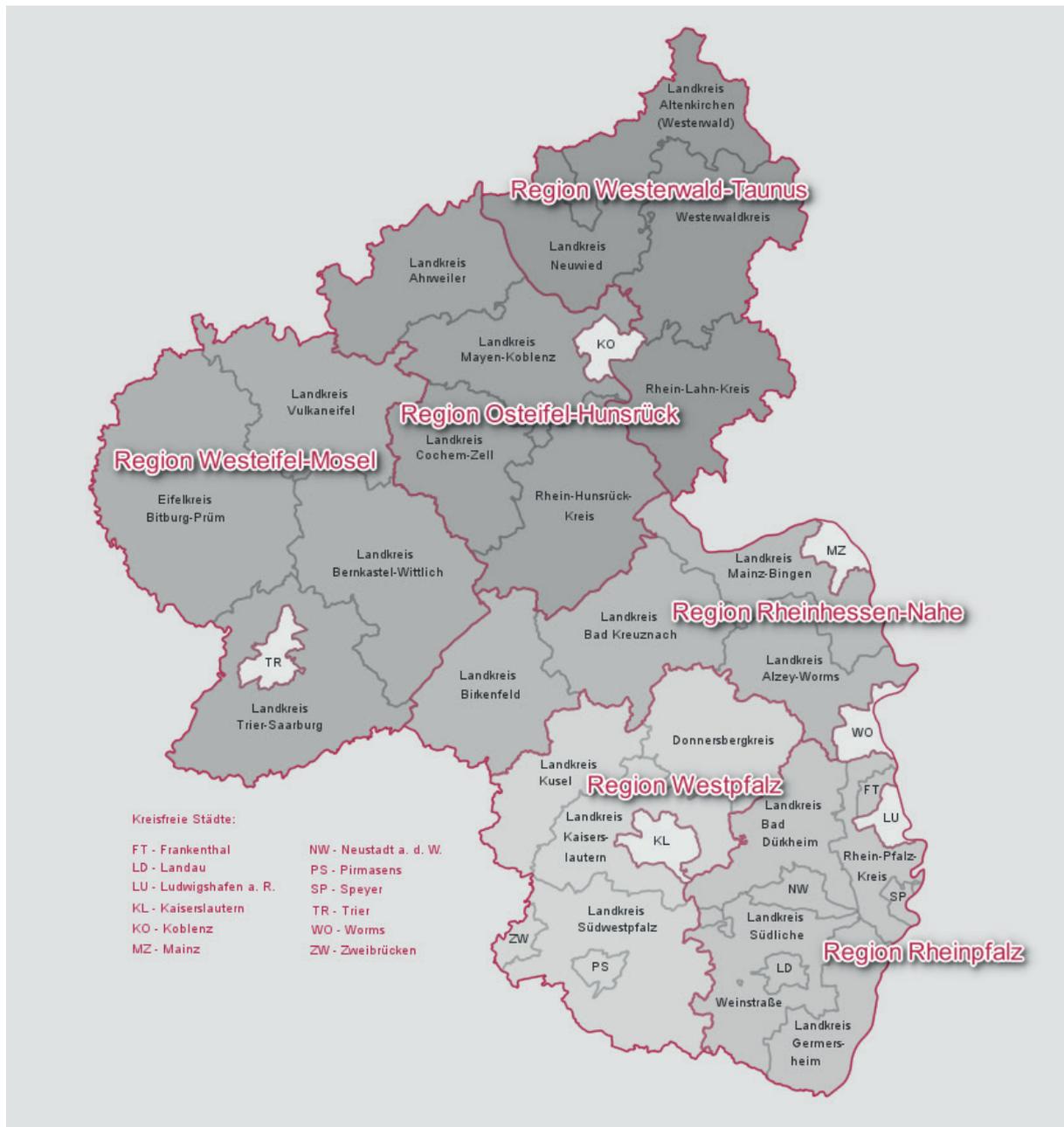


Abb. 1-1: Aufteilung von Rheinland-Pfalz in Regionen mit vergleichbaren Grundstücksmärkten

Die im Landesgrundstücksmarktbericht 2017 getroffene Aussage, dass in den Ballungsgebieten entlang des Rheins wie auch im Bereich der luxemburgischen Grenze eine deutlich größere Nachfrage nach Immobilien gegenüber den ländlich strukturierten Gebieten besteht, gilt grundsätzlich nach wie vor. Dies zeigt auch das in Kapitel 4 anhand von landesweit ausgewählten Stützpunkten dargestellte Preisniveau für bebaute Einfamilienwohngrundstücke sowie das Mietpreisniveau. Weitere Trends auf dem rheinland-pfälzischen Immobilienmarkt, die Gründe hierfür wie auch diesbezügliche Schlussfolgerungen sind ebenso Gegenstand des Kapitels 4.

Hinweise zu **Kapitel 5** folgen am Ende des vorliegenden Kapitels.

In der siebten Ausgabe des Landesgrundstücksmarktberichts werden in **Kapitel 6** insbesondere die aus landesweiten Stichproben abgeleiteten und auf Besonderheiten untersuchten

- Bodenpreisentwicklungen,
- Verfahren zur Bodenwertermittlung,
- Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentume,
- Vergleichsfaktoren für Einfamilienwohnhausgrundstücke,
- Sachwertfaktoren,
- Liegenschaftszinssätze sowie
- Umrechnungskoeffizienten

aktualisiert und in ihrer Entwicklung dargestellt.

In diesem Grundstücksmarktbericht werden erstmals **Ertragsfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke sowie für Wohnungseigentume** veröffentlicht. Die Anwendung der Ertragsfaktoren kann zur Plausibilisierung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren (z. B. Sach- oder Ertragswert) oder als alleiniges Verfahren zur Ermittlung eines „überschlägigen Vergleichswerts“ dienen.

Bei den **Sachwertfaktoren** für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser hat sich wiederum herausgestellt, dass bestimmte Regionen in Rheinland-Pfalz ein abweichendes Marktverhalten zeigen, das durch Einzelauswertungen aber nicht erfasst werden kann, da für diese kleinräumigen Bereiche oftmals zu wenig Kaufpreise vorhanden sind, um diesbezüglich eine hinreichend gesicherte Aussage treffen zu können. Um vom abgeleiteten Landes-Gesamtsystem der Sachwertfaktoren einen stärkeren Bezug zu örtlichen Marktbesonderheiten herzustellen, wurden **regionale Zu- und Abschläge** zu dem Gesamtsystem geschätzt.

Zudem konnten erstmals **Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte** ermittelt werden. So stellte sich eine signifikante Abhängigkeit der Bodenwerte für Flächen der Nutzungsart Acker von der Ackerzahl sowie von der Grundstücksgröße heraus, während bei Bodenwerten der Nutzungsart Grünland nur die Grünlandzahl eine Rolle spielt.

Darüber hinaus zeigt der landesweite Grundstücksmarktbericht in **Kapitel 7** die Umsatz- und Preisentwicklung auf und informiert anschaulich über das vorherrschende Preisniveau.

Kapitel 8 widmet sich der **Preisentwicklung bei Waldverkäufen und der Ermittlung von Bodenwertanteilen aus Kaufpreisen bestockter Waldgrundstücke**. Hierbei handelt es sich um einen Gastbeitrag von Herrn Klaus Remmy und Herrn Ulrich Strobel des Forstsachverständigenbüros FoNat aus der Nähe von Trier. Die Autoren haben Kaufpreise von Waldflächen aus dem Bereich des Gutachterausschusses Westeifel-Mosel der Jahre 2004 bis 2017 eingehend untersucht und verschiedene Abhängigkeiten der Kaufpreisbildung feststellen können. Insbesondere konnte auch der durchschnittliche relative Bodenwertanteil in Abhängigkeit von der Höhe des Kaufpreises bestockter Waldgrundstücke ermittelt werden. Mit Kaufpreisen aus ganz Rheinland-Pfalz konnte diese Abhängigkeit bestätigt werden (vgl. Abschnitt 6.4.5 Ermittlung von Waldbodenwert(anteilen) aus Kaufpreisen bestockter Waldgrundstücke). **Diese Ergebnisse unterstützen die Sachverständigen für Grundstückswertermittlung sowie die Gutachterausschüsse bei der Ermittlung von Boden- und auch Bodenrichtwerten für Waldgrundstücke.**

Abschließend sind die **Aufgaben**, die **Zuständigkeitsbereiche**, die **Gebühren** und die **Adressen** der örtlichen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses sowie eine umfassende Auflistung der Fundstellen dokumentiert (vgl. **Kapitel 5, 9, 10 und 12**).

Zum schnellen Auffinden sind alle Ergebnisse der in Kapitel 6 abgeleiteten Daten in **Kapitel 11** übersichtlich in Tabellenform zusammengefasst. **Da die Vergleichsfaktoren (Wohnungseigentume (WE), bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke (EFH)) aufgrund des Umfangs keine praktikable tabellarische Übersicht ergeben, werden mit dem Landesgrundstücksmarktbericht zwei Hilfsprogramme für Sachverständige zur Verfügung gestellt (WE-Rechner und EFH-Rechner), mit denen man entsprechende Vergleichswerte ableiten kann, um daraus gemeinsam mit Ertrags- und/oder Sachwerten durchgreifend kontrollierte Verkehrswerte zu ermitteln.**



2 STRUKTURDATEN UND ALLGEMEINE ENTWICKLUNGEN IN RHEINLAND-PFALZ

2 STRUKTURDATEN UND ALLGEMEINE ENTWICKLUNGEN IN RHEINLAND-PFALZ¹

Der Grundstücksmarkt Rheinland-Pfalz setzt sich aus einer Vielzahl regionaler Grundstücksmärkte zusammen, die auf Grund unterschiedlicher Einflüsse wie Geografie, verkehrstechnischer Infrastruktur, Nutzbarkeit des Bodens, Bevölkerungsdichte und wirtschaftlichem Potenzial entstehen. Diese Faktoren bilden die Rahmenbedingungen, die das Interesse an Immobilien und insbesondere am Grund und Boden einer Region spürbar beeinflussen. Dabei sind nicht nur die absoluten Werte einzelner Kenngrößen entscheidend, sondern ihr Zusammenspiel und ihre Verflechtungen. Die Grenzen der regionalen Grundstücksmärkte sind i. d. R. nicht identisch mit kommunalen Grenzen. Ihre Festlegung erfordert eine großräumige Sicht, die den im Jahr 2012 neu gebildeten Gutachterausschüssen besser möglich ist als den bis dahin überwiegend für den Bereich eines Landkreises zuständigen Gutachterausschüssen.

2.1 Verwaltungsbezirke

Das Bundesland Rheinland-Pfalz wurde am 18. Mai 1947 gegründet, die Landeshauptstadt ist Mainz. In Rheinland-Pfalz gibt es 12 kreisfreie Städte, 24 Landkreise (vgl. Abb. 1-1) mit 30 verbandsfreien Städten / Gemeinden (davon 8 große kreisangehörige Städte) und 143 Verbandsgemeinden, denen wiederum 2.262 Ortsgemeinden angehören².

2.2 Lage und geografische Besonderheiten

Rheinland-Pfalz liegt im Südwesten der Bundesrepublik Deutschland. Es hat ca. 1.185 km gemeinsame Grenzen mit den drei europäischen Nachbarn Belgien (58 km), Frankreich (112 km), Luxemburg (126 km) sowie den Ländern Baden-Württemberg (93 km), Hessen (277 km), Nordrhein-Westfalen (312 km) und Saarland (207 km).

2.3 Verkehr

Zu den wichtigsten Straßenverbindungen des Landes – gemessen an ihrer überregionalen Bedeutung – zählen die Bundesautobahnen A 1, A 3, A 6 und A 61 (vgl. Abb. 2-1). Die A 6 durchquert das Land von Westen nach Osten, die A 1 und die A 61 in Nord-Süd-Richtung. Durch den Ausbau des noch fehlenden 25 Kilometer langen Teilstücks der A 1 zwischen Blankenheim (NRW) und Daun (RLP) könnte zukünftig die direkte Verbindung im Bereich der Nord-Süd-Richtung auf der Strecke Trier - Köln geschlossen werden. Ein weiteres Großbauprojekt – die „Hochmoselbrücke“ zwischen Ürzig und Rachtig im Kreis Bernkastel-Wittlich – neigt sich dem Ende zu. Voraussichtlich Mitte 2019 sollen die ersten Autos über den Hochmoselübergang rollen³.

1 Die statistischen Werte, die unter anderem die Grundlage für die Abbildungen 2-1 bis 2-6 sind, beruhen auf Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, Bad Ems. Abweichende Quellen werden gesondert aufgeführt.

2 Vgl. <https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/staedte-und-gemeinden/struktur/>

3 Vgl. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz: www.lbm.rlp.de; Bauprojekte

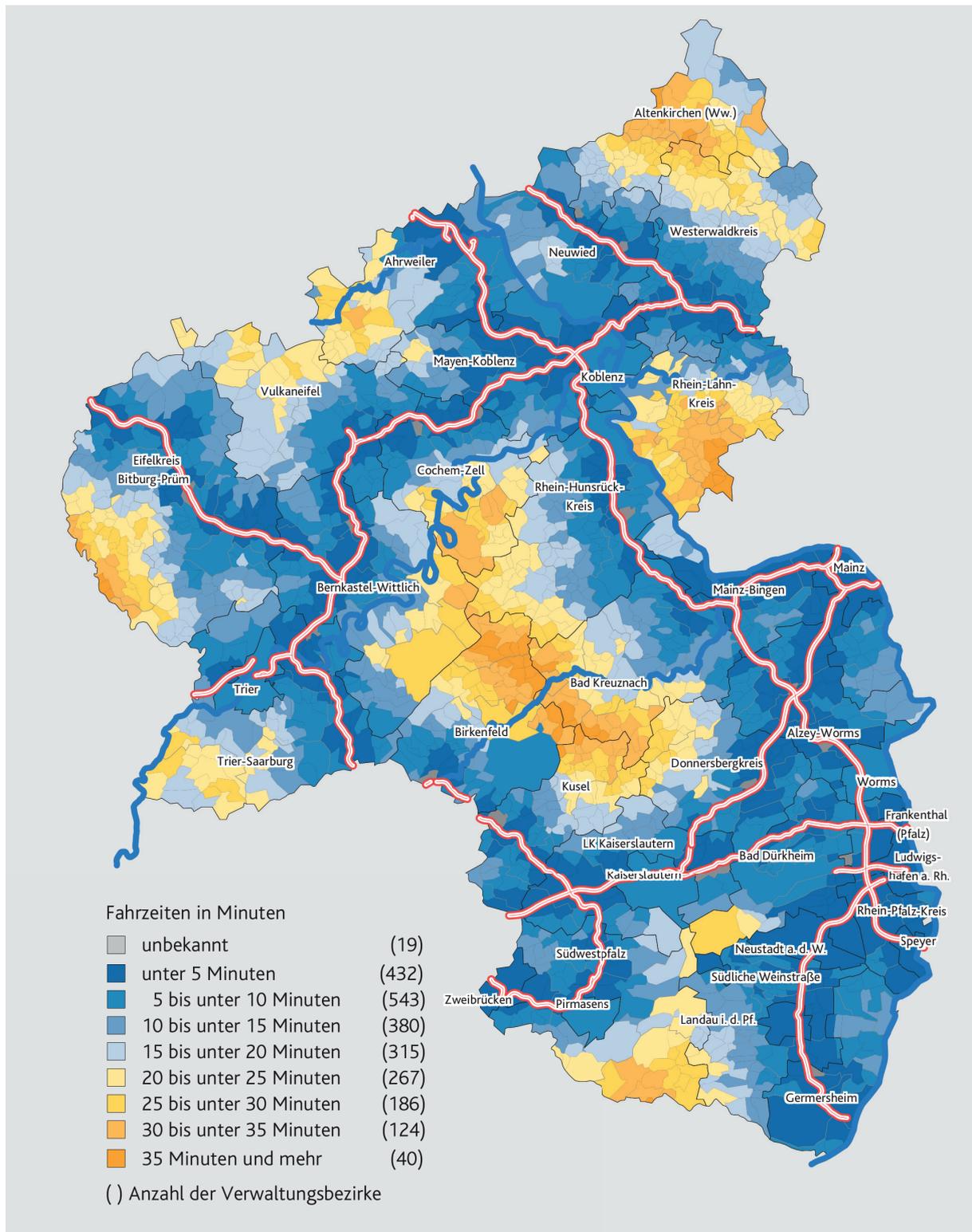


Abb. 2-1: Die wichtigsten Verkehrsanbindungen in Rheinland-Pfalz mit den durchschnittlichen Fahrzeiten in Minuten bis zum nächsten Autobahnanschluss (entnommen aus [3], Seite 733)

2.4 Landschaft, Tourismus

Die Landschaft von Rheinland-Pfalz ist geprägt von Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald im Norden, dem Pfälzerwald und dem Oberrheinischen Tiefland im Süden sowie den großen Flussläufen von Rhein, Mosel, Nahe und Lahn. Vielfältige Fluss- und Mittelgebirgslandschaften, einzigartige Kulturdenkmäler, zahlreiche Rad- und Wanderwege und ein umfassendes Freizeitangebot locken viele Besucherinnen und Besucher nach Rheinland-Pfalz. Die rheinland-pfälzische Tourismusbranche verzeichnete 2017 ein Rekordergebnis bei den Gästezahlen. Mehr als 9,7 Millionen Gäste übernachteten im Land; das waren fast 200.000 Gäste bzw. 2,0 % mehr als im Jahr zuvor. Die neuen Höchstwerte sind in erster Linie auf die gestiegene Inlandsnachfrage zurückzuführen. Statistisch gesehen lag Rheinland-Pfalz im Ländervergleich „Gäste- und Übernachtungsintensität 2018 nach Bundesländern“ (Gäste/1.000 Einwohner) auf dem 8. Platz⁴.

2.5 Fläche

Rheinland-Pfalz erstreckt sich auf einer Fläche von 19.858 km² und ist das Bundesland mit der größten linksrheinischen Fläche. Prägend für den Flächenstaat stellen dabei die Landwirtschafts- (8.184 km²) und Waldflächen (8.450 km²) den größten Anteil am Flächenaufkommen (vgl. Abb. 2-2). Nicht umsonst wird das Land als die „grüne Lunge“ Deutschlands bezeichnet. Von der gesamten rheinland-pfälzischen Bodenfläche sind über 42 % mit Wald bedeckt. Im Vergleich der Länder nimmt Rheinland-Pfalz damit die Spitzenposition ein. Der Anteil der Landwirtschaftsfläche liegt mit knapp 41,2 % nur geringfügig niedriger. Weinbau ist der wichtigste Produktionszweig in der rheinland-pfälzischen Landwirtschaft, rund 43 % aller Betriebe bewirtschaften Rebflächen.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz betrug der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen⁵ in Rheinland-Pfalz im Jahr 2016 ca. 2.891 km² (rd. 14,6 %). Im Vergleich zum Jahr 2010

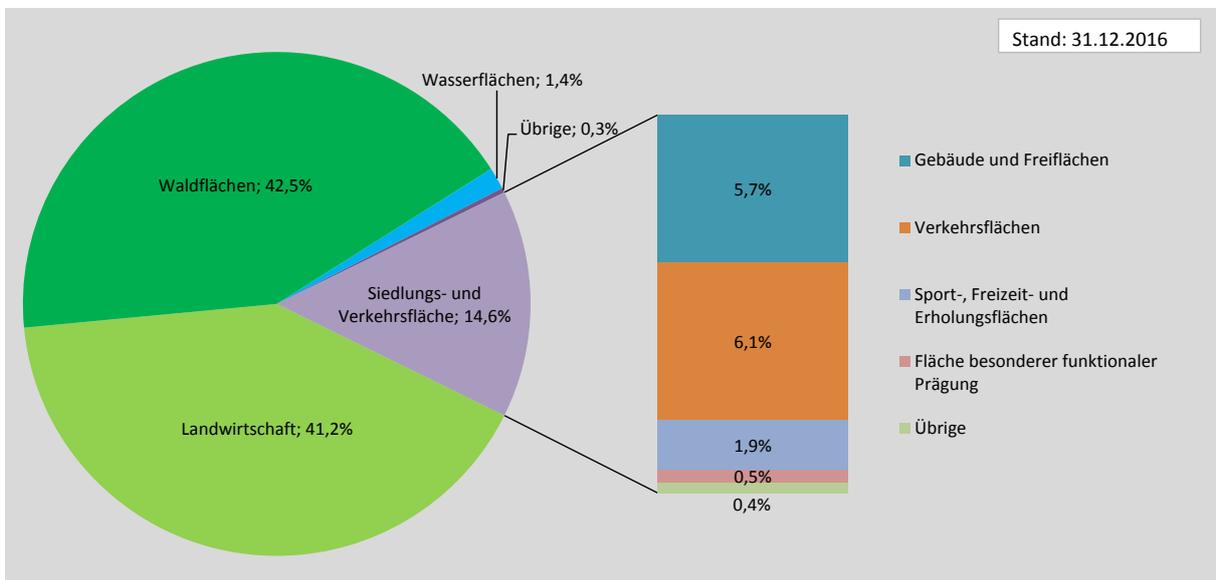


Abb. 2-2: Flächenanteile der Bodennutzung in Rheinland-Pfalz im Jahr 2016

⁴ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Faltblatt „Tourismus 2018“.

⁵ Diesen Flächen liegen mehrere Nutzungsarten zugrunde (Gebäude- und Freiflächen, Erholungsflächen, Betriebsflächen ohne Abbauland, Friedhöfe sowie Verkehrsflächen).

wurde die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Rheinland-Pfalz um 1.270 ha ausgedehnt. Dabei ist die unterschiedliche zeitliche Entwicklung der Nutzungskategorien zu beachten. Diese Entwicklung dokumentiert den zunehmenden Bau von Gebäuden. Die Abnahme der Verkehrsflächen ist methodisch bedingt. Vor allem nicht mehr genutzte Wege, wie z. B. Feldwege, wurden von der Vermessungs- und Katasterverwaltung neu bewertet und werden unter anderen Nutzungsarten nachgewiesen.

2.6 Landwirtschaft

Laut Statistik nimmt die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe von Jahr zu Jahr ab. Insgesamt waren 17.100 Landwirte und Winzer im Jahr 2017 registriert. Wenn ein Betrieb aufgegeben wird, werden die Flächen in den meisten Fällen von anderen Landwirten im Wege der Zupachtung übernommen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (2016) betrug ca. 5 %. Seit 2010 ist die durchschnittliche Betriebsgröße von rund 34 auf 42 ha gewachsen (vgl. Abb. 2-3). Im direkten Vergleich zu den durchschnittlich ermittelten Betriebsgrößen für Deutschland (2017: 62 ha) liegt der Wert jedoch deutlich niedriger⁶.

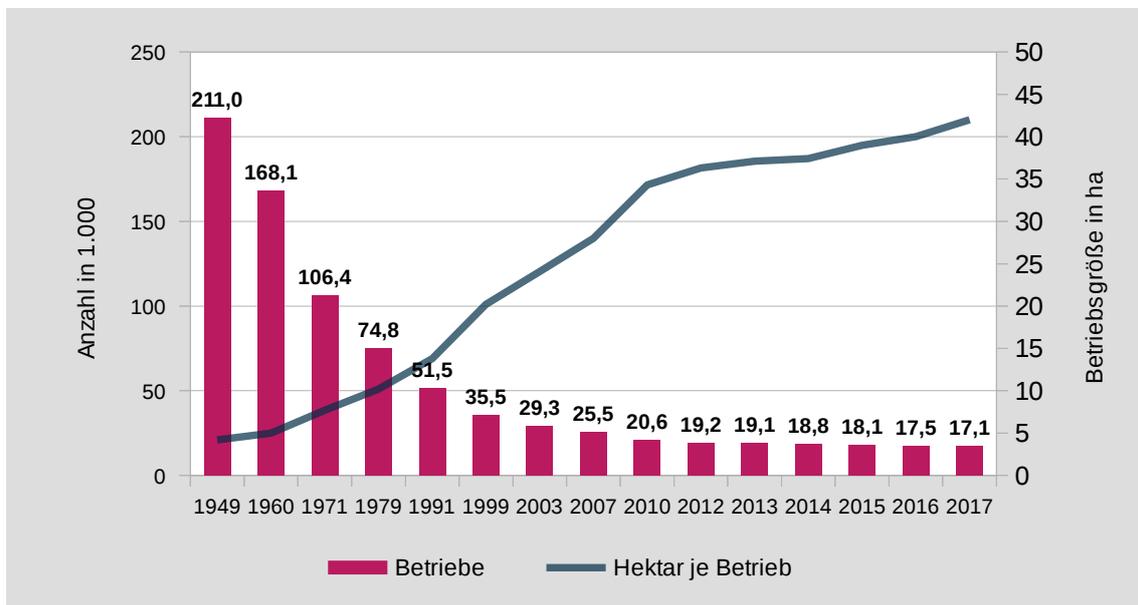


Abb. 2-3: Durchschnittliche Größe sowie Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe in Rheinland-Pfalz (1949 bis 2017)

Rheinland-Pfalz ist mit einer bestockten Rebfläche von knapp 64.100 ha das mit Abstand größte Weinbauland Deutschlands. Sechs der insgesamt 13 deutschen Anbaugebiete prägen weite Teile des Landes. Rund zwei Drittel der deutschen Weinmosternte werden hier erzeugt. Die Zahl der ökologisch wirtschaftenden Betriebe ist seit 2010 bis zum Berichtsjahr 2016 auf ca. 1.539 Betriebe gestiegen. Mittlerweile sind ca. 8,8 % der Betriebe, das entspricht ca. 61.490 ha der landwirtschaftlich genutzten Fläche, ökologisch bewirtschaftet⁷.

⁶ Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz Nr. 8 vom 19.01.2018.

⁷ Vgl. [4], Kapitel 17, Landwirtschaft.

Rund 63 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche waren 2016 verpachtet. Der Pachtanteil ist seit 2010 um drei Prozentpunkte gesunken. Die einzelnen Betriebe bewirtschaften immer größere Flächen und bevorzugen nach wie vor die Anpachtung von Betriebsflächen, statt sie zu erwerben. Im Vergleich zu 2010 müssen in **Rheinland-Pfalz** für gepachtetes Ackerland 16 % mehr gezahlt werden, für Dauergrünland 13 % und für Rebflächen 12 % mehr. Die Entgelte für Ackerland sind seit 2010 auf 227 €/ha (+32 €/ha) gestiegen, für Dauergrünland auf 101 €/ha (+12 €/ha) und für Rebflächen auf 956 €/ha (+99 €/ha). Im **Bundesgebiet** lagen die durchschnittlichen Pachtpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Jahr 2016 bei 288 €/ha. Für Ackerland lag der durchschnittliche Pachtpreis bei 328 €/ha und für Dauergrünland bei 175 €/ha.

2.7 Bevölkerung

In Rheinland-Pfalz waren laut Statistik für das Jahr 2017 insgesamt ca. 4,07 Millionen Einwohner⁸ (EW) auf einer Fläche von 19.858 km² registriert, was einer Bevölkerungsdichte von ca. 205 EW/km² entspricht. Die Landeshauptstadt Mainz war der am dichtesten besiedelte Verwaltungsbezirk mit 2.146 EW/km² und der Eifelkreis Bitburg-Prüm mit 60 EW/km² der am dünnsten besiedelte Verwaltungsbezirk.

Trotz des deutlichen Anstiegs der letzten Jahre bei den Zuwanderungszahlen in Rheinland-Pfalz rechnen Statistiker langfristig mit einem Bevölkerungsrückgang. Es bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen die verstärkte Zuwanderung auf die künftige Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur in Rheinland-Pfalz, seinen kreisfreien Städten und Landkreisen haben wird.

2.8 Berufspendler

Die Zahl der Einpendler nach Rheinland-Pfalz ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Zum Stichtag 30.06.2017 pendelten 177.809 (sozialversicherungspflichtige) Beschäftigte zur Arbeit von ihrem Wohnort aus nach Rheinland-Pfalz. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Zuwachs von 3,5 %. Die Mehrzahl der Einpendler⁹ kommt aus den unmittelbar angrenzenden Bundesländern. Gestiegen ist auch die Zahl der Auspendler^{10,11} aus Rheinland-Pfalz im Vergleich zum Vorjahr (+3,4 % auf rd. 316.461). Die Zielregion für die Mehrzahl der Auspendler liegt in den vier benachbarten Bundesländern Hessen, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Saarland.

Für Rheinland-Pfalz ergibt sich aus der Differenz der Einpendler (177.809) und der Auspendler (316.461) ein negativer Wert von minus 138.652 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, der als Pendlersaldo¹² bezeichnet wird. Demnach pendelten mehr Beschäftigte zu ihren Arbeitsplätzen außerhalb von Rheinland-Pfalz als einpendelten. Die Ursache für diese hohe Auspendlerquote (20,7 % der am Wohnort sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten) sind die an Rheinland-Pfalz angrenzenden sehr wirtschaftsstarken Ballungsräume (wie z. B. Köln-Bonn, Rhein-Main-Gebiet, Metropolregion Rhein-Neckar, Wirtschaftsraum Karlsruhe oder das Saarland bzw. Luxemburg), in denen ebenfalls hohe Arbeitnehmerentgelte gezahlt wer-

8 Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz Nr. 12 vom 24.01.2018.

9 Ist der Wohn- oder Arbeitsort eines Beschäftigten nicht bekannt, wird dieser nicht zu den Pendlern gezählt (Statistische Berichte Rheinland-Pfalz 2018, Fußnote Seite 17).

10 Statistische Berichte Rheinland-Pfalz 2018, Seite 17.

11 Ist der Wohn- oder Arbeitsort eines Beschäftigten nicht bekannt, wird dieser nicht zu den Pendlern gezählt (Statistische Berichte Rheinland-Pfalz 2018, Fußnote Seite 17).

12 Der Pendlersaldo ist die Differenz zwischen Einpendlern und Auspendlern (Statistische Berichte Rheinland-Pfalz 2018, Fußnote Seite 17).

den. Im Vergleich der Länder zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen dem Pendlersaldo und der Differenz zwischen geleistetem und empfangenem Arbeitnehmerentgelt. Im Jahr 2016 hatten 75 von 1.000 Rheinland-Pfälzerinnen und Rheinland-Pfälzern ihren Arbeitsort in einem anderen Bundesland. Im Ländervergleich gab es in Brandenburg die mit Abstand meisten Berufsauspendlerinnen und -pendler (112 je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner)¹³.

Dagegen werden **Einpendlerüberschüsse** insbesondere in den kreisfreien Städten verzeichnet. Die höchsten Einpendlerüberschüsse konnten in den kreisfreien Städten Ludwigshafen am Rhein (+37.915), Koblenz (+32.290) und Mainz (+29.979) erreicht werden¹⁴. Hohe Einpendlerquoten sind charakteristisch für die kreisfreien Städte, während ein Auspendlerüberschuss typisch für ländliche Gebiete ist.

2.9 Verbraucherpreisindex

Der Verbraucherpreisindex dient als Indikator für die gesamtwirtschaftliche Preisentwicklung. Die Veränderung des Verbraucherpreisindex misst die durchschnittliche Preisveränderung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Sie gibt somit an, um wie viel Prozent sich die Lebenshaltung durch Preisveränderungen verteuert oder verbilligt hat. Der Verbraucherpreisindex dient als zentrales Maß für die Geldwertstabilität und wird von Politik, Wirtschaft sowie Bürgerinnen und Bürgern rege nachgefragt. Genutzt wird er auch bei Tarifverhandlungen sowie für Berechnungen von Renten- oder Mietanpassungen.

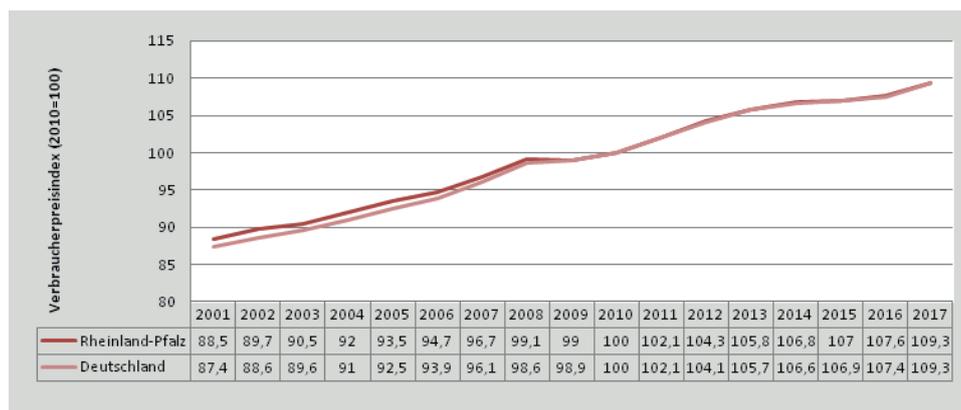


Abb. 2-4: Verbraucherpreisindexreihen Rheinland-Pfalz und Bundesrepublik Deutschland im Vergleich (12/2001 – 12/2017)

Der Verbraucherpreisindex für **Rheinland-Pfalz** ist im Jahresdurchschnitt 2017 gegenüber dem Jahr 2016 um 1,6 % gestiegen und lag am Ende des Jahres 2017 bei 109,3 Punkten. Die Jahresteuerrate lag damit zwar deutlich über dem Vorjahreswert von +0,6 %, jedoch unter dem für die Geldpolitik wichtigen Schwellenwert von 2 %. **Bundesweit** erhöhte sich der Verbraucherpreisindex im Jahresdurchschnitt 2017 gegenüber 2016 um 1,8 % und lag ebenfalls zum Jahresende 2017 bei 109,3 Punkten. Die Inflationsrate hatte 2016 für Deutschland noch bei +0,5 % gelegen. Wesentliche Gründe hierfür sind die Preisentwicklungen von Energieprodukten und Nahrungsmitteln.

¹³ Vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz – Ein Ländervergleich in Zahlen (Nr. 43/2017; Seite 95).

¹⁴ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz – Basisdaten regional „Beschäftigungsstatistik 31.12.2017“.

2.10 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

2.10.1 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau

Im Jahr 2017 war in Rheinland-Pfalz die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen für **Neubauten** im Wohnungsbau rückläufig. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes bewilligten die Bauaufsichtsbehörden den **Neubau** von **Gebäuden** mit insgesamt 13.356 Wohnungen. Dies waren rund zehn Prozent weniger Baugenehmigungen als im Jahr zuvor. Der anteilige Rückgang der Baugenehmigungen für **reine** Wohngebäude (**Neubauten**) auf 6.552 im Jahr 2017 betrug ca. -7 % gegenüber dem Vorjahr. Allerdings sind im Jahr 2017 nur geringfügig weniger neue Wohngebäude **fertiggestellt** worden (5.894 gegenüber 5.935 im Vorjahr (vgl. Abb. 2-5)).



Abb. 2-5: Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohngebäuden in Rheinland-Pfalz (1/2002 – 1/2018)
(Quelle: Statistische Berichte 2000-2017 „Baugenehmigungen/Baufertigstellungen 2017“, Seite 8-9)

Landesweit kamen für das Jahr 2016 rechnerisch auf 1.000 Einwohner 3,6 genehmigte neue Wohnungen. Deutlich über dem Durchschnitt wurden in den Landkreisen Alzey-Worms (5,1), gefolgt von Mainz-Bingen (5,0) sowie den Landkreisen Ahrweiler und Bernkastel-Wittlich (jeweils 4,8) Wohnungen je 1.000 Einwohner genehmigt. Der geringste Wert ergab sich für den Landkreis Birkenfeld und für den Rhein-Lahn-Kreis mit jeweils 1,1 genehmigten neuen Wohnungen je 1.000 Einwohner. Unter den kreisfreien Städten hatten Neustadt an der Weinstraße mit 7,4 und Mainz mit 6,1 genehmigten neuen Wohnungen je 1.000 Einwohner die höchsten Durchschnittswerte. Den geringsten Wert bei den kreisfreien Städten verzeichnete die Stadt Pirmasens mit 0,9 genehmigten neuen Wohnungen je 1.000 Einwohner¹⁵. Die Anzahl der Baufertigstellungen entspricht weitgehend der der Baugenehmigungen, sie kommt aber naturgemäß zeitverzögert zum Tragen.

2.10.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau

Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen für Neubauten von Nichtwohngebäuden ging in Rheinland-Pfalz im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls zurück. Nach Angaben des Statistischen Lan-

15 Vgl. [4], Bautätigkeit, Seite 616.

desamtes genehmigten die Bauaufsichtsbehörden im Jahr 2017 den Bau von 1.605 neuen Nichtwohngebäuden (vgl. Abb. 2-6). Das waren 3,1 % weniger als im Jahr 2016. Laut Statistik wurden im Jahr 2017 insgesamt 1.283 (Vorjahr 1.316) neue Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden registriert (vgl. Abb. 2-6). Die Anzahl der Baufertigstellungen entsprach auch beim Nichtwohnungsbau naturgemäß ungefähr der der Baugenehmigungen, sie kommt ebenfalls zeitverzögert zum Tragen.

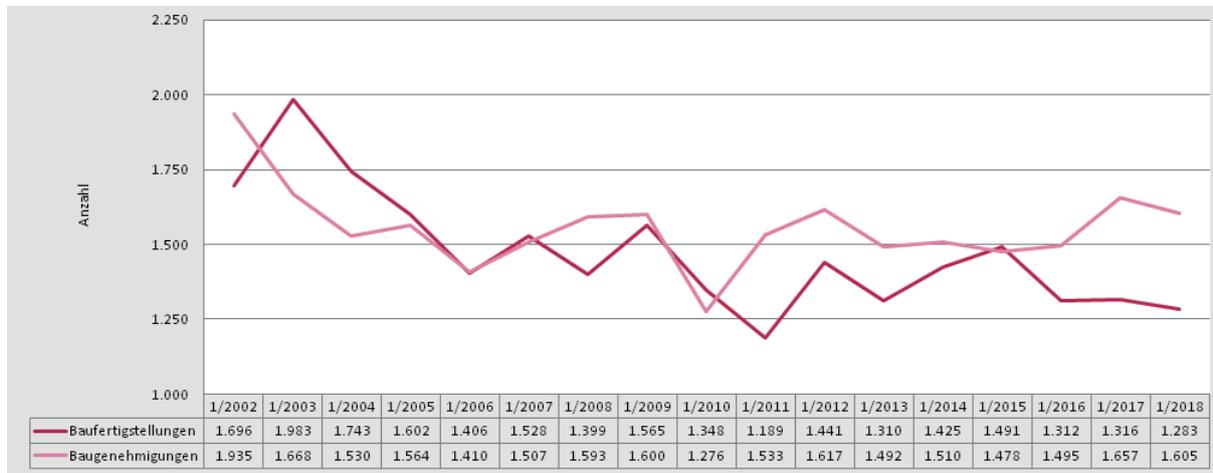


Abb. 2-6: Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von **Nichtwohngebäuden** in Rheinland-Pfalz (1/2002 - 1/2018) (Quelle: Statistische Berichte 2000-2017 „Baugenehmigungen/Baufertigstellungen 2017“, Seite 8-9)

2.11 Wohneigentumsquote¹⁶

Im Jahr 2017 gab es in Rheinland-Pfalz fast zwei Millionen Wohnungen in 1,18 Millionen Wohngebäuden (einschließlich Wohnheime). Werden die Wohnungen in Nichtwohngebäuden hinzugezählt, so erhöht sich der Bestand auf über 2,08 Millionen¹⁷. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wohnungsbestand um ca. + 12.366 Wohnungen bzw. 0,6 % gestiegen. Rechnerisch kamen 2017 auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 512 Wohnungen, im Jahr davor waren es noch 510 Wohnungen.

Die überdurchschnittliche Versorgung hierzulande steht in engem Zusammenhang mit der hohen Eigentumsquote (insbesondere in ländlichen Regionen). Die Wohnfläche der von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzten Wohneinheiten ist tendenziell größer als in vermieteten Wohneinheiten. Die Wohneigentumsquote dient als wichtiger Indikator für den Stand der Vermögensbildung und Altersvorsorge. Wie aus der Neuauflage des Bundesländer-Rankings¹⁸ zu entnehmen ist, stehen durchschnittlich den Rheinland-Pfälzerinnen und Rheinland-Pfälzern 104 m² pro Wohneinheit zur Verfügung, welches einer Wohnfläche von ca. 53 m² (52,9) je Einwohnerin und Einwohner entspricht. Die Wohneigentumsquote liegt bei ca. 58 % (57,5). Im Vergleich der Länder bedeutet dies Rang zwei; nur im Saarland ist die Quote höher (63 %).

¹⁶ Das Statistische Landesamt verwendet den Begriff „Wohnungseigentum“. Wegen der möglichen Verwechslung mit dem Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG [5]) wird hier der nicht belegte Begriff „Wohneigentum“ benutzt. Unter der Wohneigentumsquote wird der Prozentsatz verstanden, der sich aus dem Quotienten „vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen / Gesamtbestand der Wohnungen“ berechnet.

¹⁷ <https://www.statistikportal.de/de/haushalte-und-wohnen/bautaetigkeit-und-wohnen>

¹⁸ Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz „Ländervergleich“ (03/2018; Seite 185 ff („Ein Ländervergleich in Zahlen“)).

2.12 Erneuerbare Energien

Die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern, wie z. B. die Windkraft, hat in den letzten Jahren in Deutschland an Bedeutung gewonnen, was unter anderem auf die finanzielle Förderung und die sinkenden Anlagenkosten zurückzuführen ist. In Rheinland-Pfalz lag für 2016 der Anteil der erneuerbaren Energiequellen, der in das Leitungsnetz eingespeist wurde, bei über 8.358 GWh¹⁹ (Vorjahr: 8.527 GWh). Der Rückgang (-1,8 %) lässt sich auch auf die Witterungsbedingungen zurückzuführen; das Jahr war vergleichsweise sonnen- und windschwach.

Ziel der Landesregierung ist es, den Energiebedarf in Rheinland-Pfalz bis 2030 bilanziell (also rechnerisch) zu 100 % aus erneuerbaren Energien zu decken. Dabei soll die Stromerzeugung aus der Windkraft in Bezug zum Basisjahr 2010 bis 2020 verfünffacht und die Stromerzeugung aus Fotovoltaik auf 2.000 GWh erhöht werden.

In Rheinland-Pfalz beschloss die Landesregierung die Dritte Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV, in Kraft getreten am 21. Juli 2017) mit dem Ziel, einen Ausgleich zwischen dem Ausbau der Windenergie und den Anforderungen des Natur-, Landschafts- und Kulturlandschaftsschutzes sowie den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gewährleisten. Darin werden zusätzliche Ausschlussgebiete und eine Mindestflächengröße, die für drei Windenergieanlagen (WEA) ausreicht, festgelegt. Zudem wird der Mindestabstand zu Siedlungsgebieten für Anlagen mit einer Gesamthöhe über 200 Meter auf 1.100 Meter erhöht. Das Flächenziel von 2 % bleibt bestehen, der Wert wird aber nicht mehr als Mindestziel formuliert.

Die von Jahr zu Jahr stetig wachsende Produktion der erneuerbaren Energien stellt für die Netzbetreiber eine zusätzliche Herausforderung dar. Durch die starken Schwankungen bei Wind und Sonne wird das ganze Energiesystem auf eine Belastungsprobe gestellt. Um zukünftig die Stabilität und die Versorgungssicherheit der Stromnetze in vollem Umfang zu gewährleisten, werden für die Übertragung des Windstroms aus den Windparks der Nord- und Ostsee dringend neue „Stromautobahnen“ benötigt. Über Trassen soll der Strom aus dem Norden Deutschlands in den Süden transportieren werden. Der Trassenverlauf führt auch teilweise durch das nördliche Rheinland-Pfalz. Um den Strom effizienter und flexibler zu transportieren, soll ein neues Ultranet²⁰ in bereits bestehende Hochspannungsnetze (ober- und unterirdisch) unter Berücksichtigung der Belange von Anwohnern und Naturschutz integriert werden.

2.13 Breitbandversorgung

Die Digitalisierung nimmt immer mehr Platz in unserer Gesellschaft ein. Viele Bereiche in Wirtschaft, Arbeit, Gesundheit, Soziales, Bildung, Freizeit, Energie, Justiz, Politik und Verwaltung sind davon betroffen. Zunehmend und von entscheidender Bedeutung als Standortfaktor ist die Verfügbarkeit von schnellen Breitbandanschlüssen (Kabel-, DSL- und andere schnellere Internetzugänge) vor Ort geworden. Kleinere Bandbreiten mit niedrigen Übertragungsgeschwindigkeiten (< 16 Mbit/s) bieten zwar eine gewisse Grundversorgung bei der Nutzung des Internets, sie stoßen jedoch sehr schnell an ihre Grenzen hinsichtlich den Übertragungskapazitäten.

Im Rahmen der Strategie „Europa 2020“ und der „Digitalen Agenda für Europa“ hat die Europäische Kommission Ziele für den Breitbandausbau gesetzt. Demnach sollen bis 2020 alle Haushalte in Europa mit

¹⁹ Vgl. Energieatlas Rheinland-Pfalz; Stand: 06.12.2018 (www.energieatlas.rlp.de/Stromeinspeisung).

²⁰ Ultranet = Netzausbauprojekt der Netzbetreiber TransnetBW und Amprion im Zusammenhang mit der Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung der Nord-Süd-Stromautobahnen (Quelle: <https://www.transnetbw.de/de/ultranet>).

einem Zugang zu Breitbandnetzen mit Geschwindigkeiten von 30 Mbit/s versorgt sein. Bereits 2014 wurde eine Breitbandstrategie des Bundes durch das Bundeskabinett beschlossen, die eine flächendeckende Breitbandversorgung von mindestens 50 Mbit/s bis zum Jahr 2018 vorsah (Digitale Agenda 2014-2017).

Bei der Breitbandverfügbarkeit über alle Technologien der Haushalte mit Übertragungsgeschwindigkeiten von mehr als 50 Mbit/s gehörten gegen Ende 2017 in Deutschland die Stadtstaaten zu den Spitzenreitern. Für Rheinland-Pfalz betrug der prozentuale Anteil der Haushalte 79,5 %.

In Rheinland-Pfalz wird der Ausbau der Breitbandinfrastruktur zur Versorgung mit Bandbreiten von mindestens 300 Mbit/s im Rahmen einer flächendeckenden Versorgung über ein Breitband-Kompetenzzentrum²¹ gesteuert. Erstes und vordringliches Ziel stellt die Schließung der sogenannten „weißen Flecken“ in der Grundversorgung dar, wodurch ein flächendeckender Auf- und Ausbau der Breitbandgrundversorgung in Rheinland-Pfalz erreicht werden soll²².

Die Breitbandverfügbarkeit mit „LTE-Versorgung“²³ der Haushalte lag in Deutschland Ende 2017 im Ländervergleich zum Teil bei Einhundert Prozent. In erster Linie hatten hier die Stadtstaaten die Nase vorn. In Rheinland-Pfalz lag der Anteil bei 93,9 %²⁴.

21 <https://breitband.rlp.de/de/kompetenzzentrum/breitbandausbau-in-rheinland-pfalz/>

22 Vgl. Studie „Weichen stellen für die Anforderungen von morgen - Ausbau der Breitbandinfrastruktur in Rheinland-Pfalz mit Bandbreiten von mindestens 300 Mbit/s“; TÜV Rheinland, Ministerium des Innern und für Sport, Breitband Kompetenzzentrum

23 LTE steht für Long Term Evolution und ist eine Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der vierten Generation. Er steht für mobiles Internet mit höchster Leistung; mit bis zu 500 Megabit pro Sekunde sind je nach Empfangssituation deutlich höhere Downloadraten als bei älteren Standards möglich.

24 Aktuelle Breitbandverfügbarkeit in Deutschland (Stand Ende 2017) veröffentlicht durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI).



3 ABLEITUNG VON MARKTANPASSUNGS- FAKTOREN FÜR MIT EINFAMILIEN- HÄUSERN BEBAUTE ERBBAURECHTE

3 ABLEITUNG VON MARKTANPASSUNGSFAKTOREN FÜR MIT EINFAMILIENHÄUSERN BEBAUTE ERBBAURECHTE²⁵

Die ImmoWertV [7] bringt in § 8 Abs. 2 zum Ausdruck, dass ein Verfahren nur dann als Wertermittlungsverfahren eingestuft werden darf, wenn es die Möglichkeit zur Marktanpassung bietet. In Rheinland-Pfalz sind bisher weder für **unbebaute** noch für **bebaute Erbbaurechte** Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden. Für die Objektgruppe „mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte“ ist erstmals begonnen worden, diese Lücke zu schließen. In diesem Kapitel werden Grundlagen zum Erbbaurecht, die Ableitung der diesbezüglichen Marktanpassungsfaktoren sowie ein Anwendungsbeispiel vorgestellt. Das verwendete Wertermittlungsmodell weist die Besonderheit auf, dass im **ersten Schritt** mit Hilfe des Sach-, Ertrags- und/oder Vergleichswertverfahrens der vorläufige²⁶ marktangepasste Wert des fiktiven Volleigentums eines mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücks ermittelt wird. Für diese Wertermittlungsverfahren liegen hinreichende und aussagekräftige Marktanpassungsfaktoren vor. **Zur Vereinfachung wird im Folgenden (nur) das für die Bewertung von Einfamilienhausgrundstücken übliche Sachwertverfahren verwendet.** Das Ergebnis ist der vorläufige marktangepasste Sachwert des Volleigentums. Erst im **zweiten Schritt** wird aus dem (vorläufigen marktangepassten) Sachwert des fiktiven Volleigentums durch Abzug der Wertminderungen, die ein bebautes Erbbaurecht gegenüber einem bebauten Grundstück aufweist, der Modellwert für das bebaute Erbbaurecht (vorläufiger nicht vollständig marktangepasster Sachwert (SW_{ErbBR})) ermittelt. Der Marktanpassungsfaktor k_{ErbBR} ergibt sich dann überschlägig auf der Grundlage der selektierten Kaufpreise KP_{ErbBR} für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte zu:

$$k_{\text{ErbBR}} = \frac{1}{n} \times \sum \frac{KP_{\text{ErbBR}(i)}}{(\text{vorläufiger nicht vollständig marktangepasster } SW_{\text{ErbBR}(i)})}$$

Die Gesamtwertminderung, die durch die Eigentumsform „Erbbaurecht“ entsteht, wird also wie ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV behandelt. Da die boG marktgerecht anzusetzen sind, ist das Ziel des Beitrags, die Ableitung der diesbezüglichen (zusätzlichen) Marktanpassung durch Auswertung einer Stichprobe aufzuzeigen. Aus dieser Vorgehensweise resultiert der Vorteil, dass der Stichprobenumfang gegenüber der unmittelbaren Ableitung der Marktanpassungen nur ein Bruchteil der ansonsten erforderlichen Anzahl von Kaufpreisen für diese nur wenig am Markt vertretene Objektart ausmacht²⁷.

3.1 Was macht ein Erbbaurecht aus? – ein kurzer Abriss

Der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) räumt dem Erbbaurechtsnehmer (Erbbauberechtigten) das veräußerliche/vererbare Recht ein, auf oder unter der Erdoberfläche ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1

25 Im vorliegenden Beitrag werden die Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte in einem ersten Schritt nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Die gleiche Vorgehensweise ist bei der Anwendung des Vergleichswert- und Ertragswertverfahrens anzuhalten.

26 „Vorläufig“ deshalb, da die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) noch nicht berücksichtigt wurden.

27 Die zusätzliche Marktanpassung wirkt in diesem Fall wegen des diesbezüglichen Marktverhaltens aber nicht nur auf die durch die Eigentumsform „Erbbaurecht“ verursachten Wertminderungen, sondern auf den gesamten Modellwert.

ErbbauRG [39] (Erbbaurecht)). Das gebuchte Grundstück wird insgesamt mit einem Erbbaurecht belastet, es darf/muss aber auf (notwendige) Teile des Grundstücks beschränkt werden.

Damit ist in Verbindung mit § 12 ErbbauRG ein auf dem Grundstück (bei der Begründung des Erbbaurechts) vorhandenes Gebäude zwingend wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Das Erbbaurecht ist aber nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Der Erbbauberechtigte ist immer rechtlicher Eigentümer des Gebäudes, der Erbbaurechtsgeber bleibt rechtlicher Eigentümer des Grund und Bodens.

Die Beschränkung eines Erbbaurechts auf einen Gebäudeteil (z. B. Stockwerk) ist unzulässig (§ 1 Abs. 3 ErbbauRG). Auf einem Erbbaurecht kann aber ein Gebäude errichtet und das Gebäude in Wohnungs- und Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG [5]) aufgeteilt werden (Wohnungs- bzw. Teileerbbaurecht). Wird an einem bebauten Grundstück ein Erbbaurecht begründet, so geht das Gebäude mit der Eintragung des Rechts in das Eigentum des Erbbaurechtsnehmers über. Das gilt auch dann, wenn im Erbbaurechtsbestellungsvertrag das Gebäude nicht auf den Erbbaurechtsnehmer übertragen wurde.

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Es kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt, belastet (in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs) und beliehen (in Abteilung III des Erbbaugrundbuchs) werden.

Die Vereinbarungen zum Inhalt des künftigen Erbbaurechts treffen der Grundstückseigentümer als Erbbaurechtsgeber und der Erbbauberechtigte als Erbbaurechtsnehmer im sog. Erbbaurechtsvertrag. Dieser Vertrag wird notariell beurkundet und bildet damit die Grundlage für die Eintragung des Erbbaurechts als dingliche Grundbuchbelastung des Grundstücks. Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt durch Einigung (notariell beurkundeter Erbbaurechtsvertrag) und Eintragung in Abt. II des Grundbuchs des belasteten Grundstücks (§ 11 Abs. 1 ErbbauRG). Das von Rechts wegen unbebaute Grundstück bleibt somit im rechtlichen Eigentum des Erbbaurechtsgebers (vgl. Tabelle 3.1-1). Es wird dinglich mit dem (bebauten) Erbbaurecht belastet. Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlich ersten Rangstelle im Grundbuch des Erbbaurechtsgrundstücks bestellt werden. Der Rang kann nicht geändert werden (§ 10 Abs. 1 ErbbauRG). Dies gilt nicht für Erbbaurechte, die nach den §§ 1012-1017 BGB [9] bestellt und eingetragen wurden (Eintragung von Erbbaurechten vor 22.01.1919).

Für das Erbbaurecht wird zusätzlich zum Grundbuchblatt des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ein eigenständiges Grundbuchblatt, das Erbbaugrundbuch, angelegt (§ 14 ErbbauRG).

Grundbuchinhalt des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	Inhalt des Erbbaugrundbuchs
<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsverzeichnis 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsverzeichnis mit Angabe des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks und dessen Eigentümer
<ul style="list-style-type: none"> • Abt. I: Eigentümer des Erbbaugrundstücks (Erbbaurechtsgeber) 	<ul style="list-style-type: none"> • Abt. I: Erbbauberechtigter (Erbbaurechtsnehmer)
<ul style="list-style-type: none"> • Abt. II: Die das Erbbaugrundstück belastenden Rechte und Beschränkungen (hier wird das Erbbaurecht eingetragen) • Das Erbbaurecht muss immer ersten Rang besitzen (Ausnahme „alte Erbbaurechte“) 	<ul style="list-style-type: none"> • Abt. II: Die das Erbbaurecht belastenden Rechte insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> - Erbbauzinsrealast, Vormerkung, - Vorkaufsrechte, - Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechte
<ul style="list-style-type: none"> • Abt. III: Die das Erbbaugrundstück betreffenden Grundpfandrechte (Hypotheken u. a.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Abt. III: Grundpfandrechte, die das Erbbaurecht betreffen (Hypotheken u. a.)

Tab. 3.1-1: Inhalt des Grundbuchs des belasteten Grundstücks und des Erbbaurechts

3.2 Definition und Zahlungsweise des Erbbauzinses

Als Entschädigung für die Hergabe des Grundstücks zahlt der Erbbaurechtsnehmer i. d. R. eine regelmäßig wiederkehrende Leistung, den Erbbauzins (§ 9 ErbbauRG). Der Erbbauzins kann aus Geld- oder Sachwerten bestehen. Er muss nicht in gleichbleibenden Zeitabschnitten fällig werden und auch nicht jeweils die gleiche Höhe besitzen. Üblicherweise wird der Erbbauzins jährlich im Voraus und in Geld entrichtet. Es gibt auch andere Zahlungsvereinbarungen wie einmalige Entgeltzahlungen zu Beginn oder während der Laufzeit des Erbbaurechts. **Diese Erbbaurechte sind danach erbbauzinsfrei.**

Das ErbbauRG regelt nicht, wie der Erbbauzins zu bestimmen ist. Für die Bewertung des Erbbaurechts bzw. des Erbbaugrundstückes wird als Modellgröße das **übliche Entgelt** für die Grundstücksnutzung benötigt, mit dem der vertraglich erzielbare Erbbauzins verglichen wird. Der **angemessene Erbbauzins Z** wird zum Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechts i. d. R. als ein bestimmter Erbbauzinssatz z aus dem Bodenwert BW abgeleitet.

$$\text{Erbbauzins (Z)} = \text{Bodenwert (BW)} \times \text{Erbbauzinssatz (z)}$$

Durchschnittliche übliche Erbbauzinssätze²⁸:

- Ein- und Zweifamilienhäuser (2%) - 5%
- Mietwohnhausgrundstücke 4 - 5%
- Gemischt genutzte Grundstücke 5 - 6%
- Geschäfts- und Gewerbegrundstücke 6 - 8%.

Diese Zinssätze gelten bei Neuabschluss von Erbbaurechten. Existieren andere Zinssätze auf dem örtlichen Grundstücksmarkt als die o. g. Orientierungswerte, sind diese anzuhalten. Bei den Erbbauzinssätzen erkennt man die gleiche Tendenz wie bei den Liegenschaftszinssätzen (vgl. Kapitel 6.9).

Die in Abbildung 3.2-1 dargestellte Auswertung von Verträgen für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte gibt zumindest einen Trend wieder.

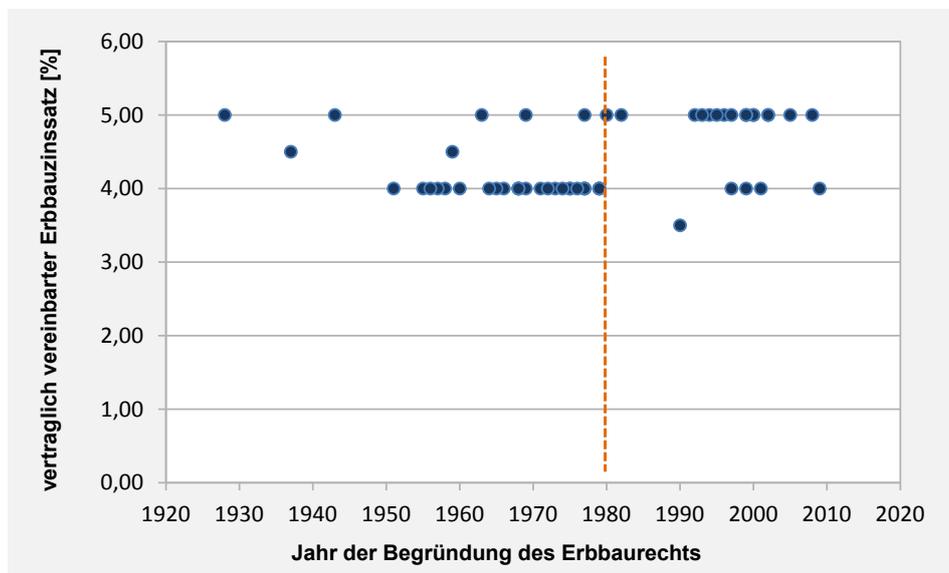


Abb. 3.2-1: Ableitung der Höhe der angemessenen Erbbauzinssätze z

28 Entnommen aus Sprengnetter-Immobilienbewertung [22] Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 4.5.2.1 mit geringfügigen Änderungen.

Die Grafik zeigt, dass die Erbbauzinssätze für Einfamilienhausgrundstücke bei Begründung **vor 1980 überwiegend mit 4 %** und bei Begründung **nach 1980 überwiegend mit 5 %** vereinbart wurden.

Allerdings gibt es bereits Vereinbarungen – insbesondere zwischen Kirchen und Erbbaurechtsnehmern –, in denen der Zinssatz um rd. 0,5 % gesenkt wurde. Grund sind die niedrigen Kapitalzinssätze. Denn derzeit sind die Erbbauzinssätze deutlich höher als die Darlehenszinssätze, wäre der Kapitalaufwand für den Grund und Boden bei der Bank finanziert worden.

Der im Verhältnis zum Rückgang der Darlehenszinssätze nur geringe Abschlag um 0,5 % ist angemessen, da die Reduktion für die gesamte Laufzeit der Erbbaurechte von meist 99 Jahren gilt. Die Dauer der niedrigen Kapitalzinssätze ist dagegen nicht abschließend kalkulierbar; das Zeitintervall, bis dass die Kapitalzinssätze wieder steigen werden, wird aber deutlich kleiner sein.

Beispiel 1

Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses

Sachverhalt

Der Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks beträgt 100.000,- €, der regional übliche Erbbauzinssatz $z = 4,5 \%$.

Aufgabe

Es ist der angemessene jährliche Erbbauzins Z zu ermitteln.

Lösung

$$Z = BW \times z = 100.000,- \text{ €} \times 4,5 \% = 4.500,- \text{ €/Jahr}$$

Die Liegenschaftszinssätze des Ertragswertverfahrens (EWV) dürfen nicht mit den bei der Begründung von Erbbaurechten vereinbarten Erbbauzinssätzen gleichgesetzt werden, da sie sich zum Teil deutlich unterscheiden:

Erbbauzinssätze (nach Sprengnetter)	Liegenschaftszinssätze des Ertragswertverfahrens in Rheinland-Pfalz (vgl. Kapitel 6.9)
• Ein- und Zweifamilienhäuser (2,0 %) - 5,0 %	• Ein- und Zweifamilienhäuser 1,5 % - 3,0 %
• Mietwohnhausgrundstücke 4,0 % - 5,0 %	• Mietwohnhausgrundstücke 3,0 % - 4,0 %
• Gemischt genutzte Grundstücke 5,0 % - 6,0 %	• Gemischt genutzte Grundstücke 3,5 % - 4,5 %
• Geschäfts- und Gewerbegrundstücke 6,0 % - 8,0 %	• Geschäfts- und Gewerbegrundstücke 4,5 % - 5,5 %

Tab. 3.2-1: Vergleich der Erbbauzinssätze (nach Sprengnetter) mit den Liegenschaftszinssätzen des EWV (RLP)

Die WertR2006 [8] empfehlen zwar in Nr. 4.3, dass der angemessene Bodenverzinsungsbetrag Z aus dem am Wertermittlungstichtag angemessenen nutzungstypischen **Liegenschaftszinssatz des Ertragswertverfahrens** und dem Bodenwert BW des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks abgeleitet

wird. Diese Näherung geht aber zum Teil deutlich an der Realität vorbei, wie der Vergleich in Tabelle 3.2-1 für die Objektgruppe „Einfamilienhausgrundstücke“ zeigt. Auch wenn man bei Beachtung der Modellkonformität zu gleichen Ergebnissen gelangt, so sollte man nicht zu viel mit der Modellkonformität aufpassen wollen, denn die Modelle müssen nachvollziehbar sein! Denn wenn „angemessene Erbbauzinsen“ angesetzt werden, die tatsächlich in dieser Höhe nicht gezahlt werden, wird der Grundstücksmarkt der Wertermittlung nicht folgen können.

3.3 Grundlagen der Wertermittlung von bebauten Erbbaurechten

3.3.1 Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen sowie der Wertanteile des Erbauberechtigten bzw. des Erbbaurechtsgebers

3.3.1.1 Wertermittlungsmodelle

Anders als bei der steuerlichen Wertermittlung (Abschreibung des Gebäudewertanteils) wird zur Gebäudewertermittlung GW als Ausgangsbasis folgende Vorgehensweise empfohlen:

$$\begin{array}{c}
 \text{Verkehrswert (Vergleichswert,} \\
 \text{Sachwert, Ertragswert)} \\
 - \\
 \text{Bodenwert (BW)} \\
 = \\
 \text{Wert der baulichen Anlagen (GW)} \\
 \text{(für die Zwecke der} \\
 \text{Verkehrswertermittlung von bebauten} \\
 \text{Erbbaurechten)}
 \end{array}$$

Abb. 3.3-1: Ermittlung des Gebäudewerts (bzw. des Werts der baulichen Anlagen)

Beispiel 2

Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen (GW) zur Wertermittlung eines bebauten Erbbaurechts

Sachverhalt

Der Verkehrswert eines mit einem Einfamilienhaus (EFH) bebauten Grundstücks beträgt 300.000,- €, der Bodenwert (würde-wenn-Wert) 100.000,- €.

Aufgabe

Ermitteln Sie den Wert der baulichen Anlagen zum Zwecke der Wertermittlung eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Erbbaurechts.

Lösung

$$\begin{array}{l}
 \text{Verkehrswert VW - Bodenwert BW = Wert der baulichen Anlagen GW} \\
 \text{GW = VW - BW = 300.000,- € - 100.000,- € = 200.000,- €}
 \end{array}$$

Der Wertanteil der baulichen Anlagen des Erbbaurechtsgebers (E) entsteht nur dadurch, dass die Entschädigung für die baulichen Anlagen bei Ablauf des Rechts in der Regel weniger als 100 % beträgt und die baulichen Anlagen bei Ablauf des Rechts eine noch wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen. Der

verbleibende Wertanteil des Erbbauberechtigten (D) wird ermittelt, indem der Wertanteil des Erbbaurechtsgebers (E) vom Gesamtwert der baulichen Anlagen (GW) abgezogen wird.

Dieser Wertanteil der baulichen Anlagen am Ende des Erbbaurechts (D) ist wie folgt zu ermitteln:

- zu aktuellen Wertverhältnissen,
- mit der Restnutzungsdauer (RND), die die Anlagen nach Ablauf des Erbbaurechts noch erleben,
- um den Anteil, der dem Erbbauberechtigten nicht entschädigt wird, reduziert und
- auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst.

Für den Anteil D des Erbbauberechtigten am Gesamtwert der baulichen Anlagen gilt:

$$D = \text{GW} - \underbrace{\frac{1}{(1+p)^{n_E}} \times \overline{\text{GW}}}_{\text{Wertanteil E des Erbbaurechtsgebers}} \times \left(1 - \frac{X}{100\%}\right)$$

D = Wertanteil der baulichen Anlagen des Erbbauberechtigten am Wertermittlungsstichtag

E = Dem Erbbauberechtigten nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen mit der RND, die die Anlagen nach Ablauf des Erbbaurechts noch erleben.

GW = Gesamtwert GW der baulichen Anlagen

$\frac{1}{(1+p)^{n_E}}$ = Abzinsungsfaktor

p = objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

n_E = Restlaufzeit des Erbbaurechts

X = Entschädigung in %, die dem Erbbauberechtigten zusteht

$\overline{\text{GW}}$ = Wert der baulichen Anlagen zu aktuellen Wertverhältnissen und mit der RND, die die Anlagen nach Ablauf des Erbbaurechts noch erleben.

Zur Ermittlung dieser Wertminderung des Erbbaurechts wird der Renditezinssatz für bauliche Anlagen, nicht aber für bebaute Grundstücke benötigt, da dieser sowohl aus einem Boden- als auch aus einem Gebäudeanteil besteht. Deshalb stellt der im Folgenden verwendete Liegenschaftszinssatz (LZ) nur eine Näherung dar, da er aus der Rendite „Miettertrag“ ermittelt wird. Die Miete wird aber sowohl aus dem Gebäude als auch aus dem Boden erwirtschaftet. Die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes ist aber unbedenklich, wenn die Abzinsungsdauer sehr lang ist.

3.3.1.2 Probleme bei der Ermittlung des Barwerts des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils E bei Ablauf des Erbbaurechts

Das Problem sind die neuen (gestaffelten) Restnutzungsdauern (RND) der NHK 2010, denn die üblichen 99 Jahre Gesamtlaufzeit der Erbbaurechte an Einfamilienhausgrundstücken orientierten sich ursprünglich an der GND von Einfamilienhäusern (EFH) in Höhe von 100 Jahren. **Die geänderten Modellgrößen der NHK 2010 passen aber häufig nicht mehr in das Erbbaurechtsmodell.** Daher sollte bei langen Laufzeiten des Erbbaurechts (Restlaufzeit $n_E > 60$ Jahren) mindestens ein **Restwert von 20 % des Sachwerts bei Ablauf des Rechts am Wertermittlungsstichtag (WST)** unterstellt werden. Voraussetzung ist, dass das

Objekt am Wertermittlungsstichtag **mindestens** eine wirtschaftliche RND entsprechend der ungefähren Restlaufzeit des Erbbaurechts besitzt und **ein Restwert nach Ablauf des Erbbaurechts aufgrund der Marktlage am Wertermittlungsstichtag wahrscheinlich erscheint**.

Denn über eine Laufzeit des Erbbaurechts und einer ungefähr gleich großen RND des Gebäudes wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer auch langfristig wirkende Instandsetzungen und Modernisierungen vornehmen, die die GND und RND verlängern. Dieses Handeln wird erst gegen Ende des Erbbaurechts zurückgehen, da der Berechtigte sein Erbbaurecht aufgrund des Vertragsablaufs aufgeben muss. **Ein Indiz für diese These lässt sich aus dem üblichen Markthandeln der Vergangenheit ableiten, da seit Jahrzehnten regelmäßig Gebäudeentschädigungen bei Ablauf des Rechts geleistet wurden.** Diese Marktgewohnheiten können jedoch ggf. für den regionalen Grundstücksmarkt nicht mehr zutreffen. Deshalb handelt es sich jeweils um eine Einzelfallbeurteilung. Letztendlich sind die Auswirkungen dieses Vorschlags auf den Verkehrswert des Erbbaurechts in der Regel gering, da der **Barwert des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils E bei Ablauf des Erbbaurechts** selten eine Größenordnung annimmt, die deutlich über der Rundungsgenauigkeit liegt. Im gegenteiligen Fall ist für den jeweiligen Einzelfall die örtliche Marktkenntnis gefragt. Alternativ können relative Gesamt-/Restnutzungsdauern verwendet werden.

3.3.2 Deduktives Modell zur Wertermittlung von bebauten Erbbaurechten

Der Teilmarkt der mit EFH bebauten Erbbaurechte ist durch die örtlichen Gutachterausschüsse und den Oberen Gutachterausschuss in Rheinland-Pfalz analysiert worden, da für das Modell der WertR 2006 keine marktgerechten Erbbaurechtsfaktoren vorliegen bzw. sich wegen der geringen Anzahl von Vergleichspreisen für bebaute Erbbaurechte mit diesem Modell nicht ableiten lassen. Der Charme des hier angewendeten Verfahrens liegt darin, dass der Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts aus dem Verkehrswert des diesbezüglichen Volleigentums abgeleitet wird.

Durch den Umweg über das Volleigentum wird der Schätzaufwand für die Marktanpassungen des bebauten Erbbaurechts minimiert, denn es brauchen nun nur noch die Unterschiede in der **Marktgängigkeit** zwischen dem **Volleigentum** und **dem bebauten Erbbaurecht** ermittelt zu werden. Die Wertunterschiede, die zwischen den genannten Eigentumsformen z. B. aufgrund der Leistung des Erbbauzinses durch den Erbbauberechtigten und/oder der nicht vollständigen Entschädigung des „Verkehrswerts“ des Gebäudes bestehen, werden durch entsprechende Ansätze berücksichtigt. Sie stecken also nicht in der Marktanpassung.

Wie bereits erwähnt, weist das verwendete Wertermittlungsmodell die Besonderheit auf, dass das bebaute Erbbaurecht im **ersten Schritt** zur Ermittlung des Modellwerts (vgl. rotes Kästchen in Abbildung 3.3-2) bewertet wird, als sei es ein **Volleigentum** (beispielhafte Ermittlung des vorläufigen **nicht**-marktangepassten Sachwerts des Volleigentums). Dann erfolgt die Marktanpassung für das **fiktive Volleigentum** (diese Marktanpassung verfügt aufgrund der vielen zur Verfügung stehenden Kaufpreise über eine hohe Aussagekraft). Das Ergebnis ist der vorläufige marktangepasste Sachwert des Volleigentums. Erst im **zweiten Schritt** wird aus dem (vorläufigen marktangepassten) Sachwert des fiktiven Volleigentums durch Abzug der Wertminderungen, die ein bebautes Erbbaurecht gegenüber einem bebauten Grundstück aufweist, der Modellwert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht (vorläufiger nicht vollständig marktangepasster SW_{ErbbR}) ermittelt. **Der Marktanpassungsfaktor k_{ErbbR} ergibt sich dann auf der Grundlage der selektierten Kaufpreise KP_{ErbbR} für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte überschlägig zu**

$$k_{\text{ErbbR}} = \frac{1}{n} \times \sum \frac{KP_{\text{ErbbR}(i)}}{(\text{vorläufiger nicht vollständig marktangepasster } SW_{\text{ErbbR}(i)})}$$

Bei der **Wertermittlung** eines mit einem EFH bebauten Erbbaurechts ist erst der „vorläufige **marktangepasste** Sachwert des **fiktiven** mit einem EFH bebauten Volleigentums“ zu ermitteln, dann sind die Abzüge wegen des bebauten Erbbaurechts vorzunehmen und anschließend ist die Marktanpassung wegen der Eigenschaft „Erbbaurecht“ anzubringen. Das folgende Ablaufdiagramm zeigt die Schritte auf, die zur Ermittlung des Verkehrswerts von mit EFH bebauten Erbbaurechten zu durchlaufen sind. Der zur Lösung der vorstehenden Formel für k_{ErbbR} notwendige „vorläufige nicht vollständig marktangepasste SW_{ErbbR}“ ist in Abbildung 3.3-2 rot gekennzeichnet.

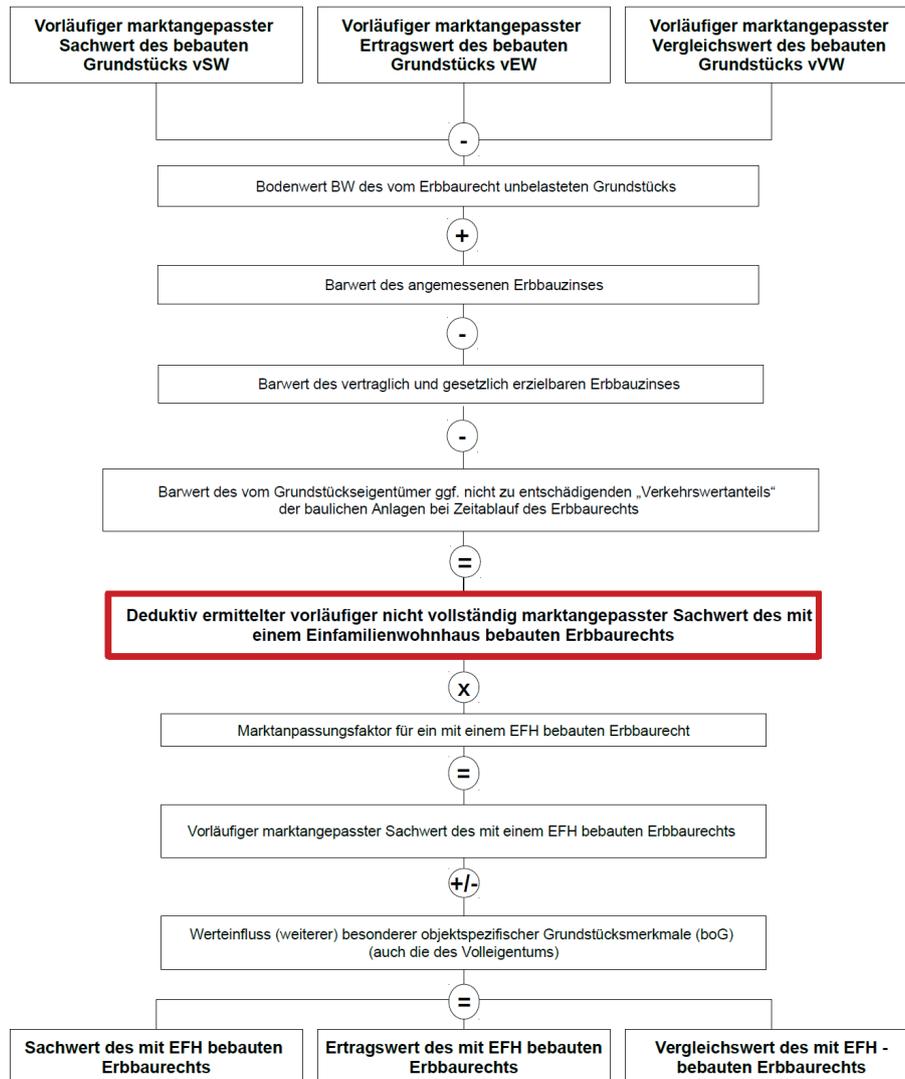


Abb. 3.3-2: Deduktives Modell zur Wertermittlung von mit EFH bebauten Erbbaurechten am Beispiel des Sachwertverfahrens

3.3.3 Ableitung von Marktanpassungsfaktoren k_{ErbbR} für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte nach dem deduktiven Modell

In Rheinland-Pfalz wurden mit der vorliegenden Auswertung erstmals Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte nach dem Sachwertverfahren abgeleitet. Von den zwölf Gutachterausschüssen haben 11 Gutachterausschüsse Daten (Nachbewertungen der mit Einfamilienhäusern bebauten Erbbaurechte) zur Verfügung gestellt. Insgesamt konnten 63 Datensätze verwendet werden, die nach dem im Abschnitt 3.3.2 beschriebenen Modell ausgewertet wurden.

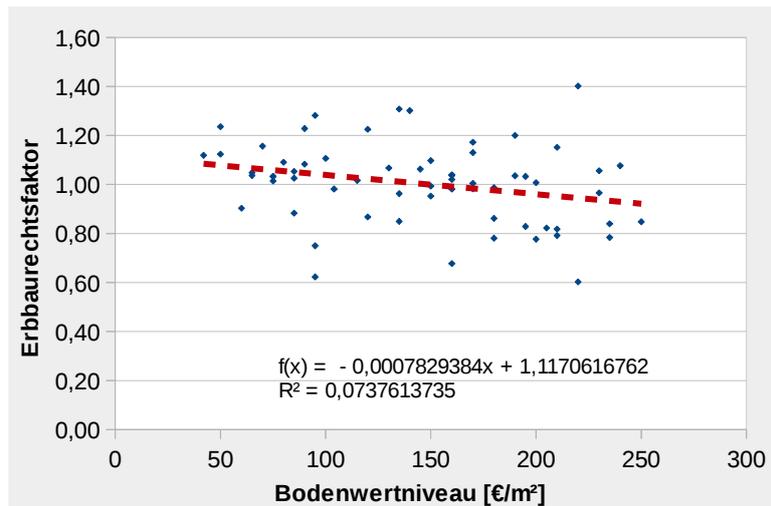


Abb. 3.3-3: Auswertung der Kaufpreise für mit EFH bebaute Erbbaurechte zur Ableitung von diesbezüglichen Marktanpassungsfaktoren k_{ErbbR}

Nach einem intersubjektiven Preisvergleich war erwartet worden, dass in hochpreisigen Bereichen der Verkehrswert des gleichen bebauten Erbbaurechts höher liegt, als in niederpreisigen Lagen. Nach Abbildung 3.3-3 sinkt der **Marktanpassungsfaktor** k_{ErbbR} jedoch mit steigender Lagegunst. Da die vorläufigen Sachwerte des Volleigentums bereits durch die entsprechenden Sachwertfaktoren angepasst wurden, ist das Ergebnis kein Widerspruch zum Ergebnis des intersubjektiven Preisvergleichs. **Vielmehr ist daraus nur der Schluss zu ziehen, dass die Sachwerte der bebauten Erbbaurechte mit zunehmender Lagegunst weniger stark steigen als die Sachwerte des Volleigentums.**

Die Auswertung zeigt aber auch, dass

- das Modell (hier Auswertung der Kaufpreise für ein mit einem Einfamilienhaus (EFH) bebauten Erbbaurecht über den marktangepassten Sachwert des Volleigentums) trotz geringem Stichprobenumfang schon sehr „genaue“ Ergebnisse liefert und
- die zeitlichen Veränderungen der „Sachwerte Volleigentum“ und der „Sachwerte Erbbaurecht“ weitgehend parallel verlaufen (dadurch können auch „ältere“ Objekte in die Stichprobe eingeführt werden).

3.4 Verkehrswertermittlung eines bebauten Erbbaurechts nach dem deduktiven Wertermittlungsmodell

Für ein nachfolgend beschriebenes, mit einem Einfamilienhaus bebauten Erbbaurecht soll eine Verkehrswertermittlung durchgeführt werden. Das Einfamilienhaus ist eigengenutzt, also nicht vermietet.

Folgende Daten stehen zur Verfügung:

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag (Gebäudestandard 4,0)	GW	=	304.000,- €
Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer in Jahren	GND/RND	=	75 J. / 67,5 J.
Bodenwert am Wertermittlungstichtag (würde-wenn-Wert)	BW	=	400 m ² x 240,- €/m ² = 96.000,- €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor für Volleigentum)	k _{SW}	=	0,96
Marktanpassungsfaktor (bebautes Erbbaurecht) nach dem Sachwertverfahren	k _{ErbBR}	=	0,93
Tatsächlicher Erbbauzins am Wertermittlungstichtag (Zahlungsweise: jährlich nachschüssig)	Z'	=	1.000,- €
Angemessener Erbbauzinssatz	z	=	4,00 %
Liegenschaftszinssatz	p	=	2,50 %
Durchschnittlich jährliche zulässige Anpassung des Erbbauzinses	e	=	2,00 %
Durchschnittlich jährliche Bodenwertänderung	b	=	3,00 %
Restlaufzeit des Erbbaurechts	n _E	=	75 Jahre
Entschädigung für die baulichen Anlagen	D	=	75 %

Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwerts des bebauten Grundstücks als fiktives Volleigentum am Wertermittlungstichtag

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag	=	304.000,- €
Bodenwert am Wertermittlungstichtag	+	96.000,- €
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	=	400.000,- €
Sachwertfaktor	x	0,96
Vorl. marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks (Volleigentum)	=	384.000,- €

Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses am Wertermittlungstichtag

Bodenwert (Wertermittlungstichtag)	=	96.000,00 €
Angemessener Erbbauzinssatz z	x	4,00%
Angemessener Bodenverzinsungsbetrag Z pro Jahr (Z = BW x z)	=	3.840,00 €

Deduktive Wertermittlung analog Abschnitt 3.3.2 (vgl. Abb. 3.3-2)

Vorläufiger marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks	=	384.000,00 €
Bodenwert	-	96.000,00 €
Barwert des angemessenen Bodenverzinsungsbetrages B_z	+	90.488,37 € ²⁹
Barwert des tatsächlich erzielbaren Erbbauzins $B_{z'}$ ($k^{(t)}=1$)	-	19.447,59 € ³⁰
Barwert des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils bei Zeitablauf	-	2.259,81 € ³¹
Deduktiv ermittelter vorläufiger nicht vollständig marktangepasster Sachwert des mit einem EFH bebauten Erbbaurechts mit vertragsgemäßen Gebäudewert	=	356.780,97 €
Marktanpassungsfaktor für bebaute Erbbaurechte k_{ErbbR}	x	0,93
vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil	=	331.806,30 €
Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	±	0,00 €
Sachwert des Erbbaurechts	=	331.806,30 €
gerundet	≈	rd. 330.000,- €

Der aus der Kaufpreisauswertung ermittelte Marktanpassungsfaktor k_{ErbbR} beträgt im vorliegenden Fall 0,93 (vgl. Auswertergebnis in Abbildung 3.3-3). Da hier von einer durchschnittlichen Nachfrage nach bebauten Einfamilienhäusern ausgegangen wird, wurde der Marktanpassungsfaktor k_{ErbbR} mit dem o.g. Wert angesetzt.

3.5 Fazit und Ausblick

Das Modell hat den entscheidenden Vorteil, dass die Ableitung von diesbezüglichen Marktanpassungsfaktoren schon mit wenigen Kaufpreisen weitgehend sichere Ergebnisse liefert. Dieser Vorteil ist in der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts für bebaute Erbbaurechte über den „Umweg“ mit dem bereits marktangepassten vorläufigen Sachwert der mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke im **Voll-**

29 Barwert des angemessenen Bodenverzinsungsbetrages B_z mit dem dynamischen Zeitrentenbarwertfaktor

$$B_z = \frac{(1+k)^{n_z} - (1+b)^{n_z}}{(1+k)^{n_z} \times (1+k - (1+b))} \times Z = \frac{1,07^{75} - 1,03^{75}}{1,07^{75} \times (1,07 - 1,03)} \times 3.840 \text{ €/Jahr}$$

mit $k = z + b = 0,04 + 0,03 = 0,07$ (bzw. $k = 4\% + 3\% = 7\%$)

$$B_z = 23,56468 \times 3.840,00 \text{ €/Jahr}$$

$$B_z = 90.488,37 \text{ €}$$

30 Barwert der tatsächlichen Erbbauzinsen $B_{z'}$ mit dem dynamischen Zeitrentenbarwertfaktor

$$B_{z'} = \frac{(1+k)^{n_z} - (1+\theta)^{n_z}}{(1+k)^{n_z} \times (1+k - (1+\theta))} \times Z' = \frac{1,07^{75} - 1,02^{75}}{1,07^{75} \times (1,07 - 1,02)} \times 1.000 \text{ €/Jahr}$$

mit $k = z + b = 0,04 + 0,03 = 0,07$ (bzw. $k = 4\% + 3\% = 7\%$)

$$B_{z'} = 19,44759 \times 1.000,00 \text{ €/Jahr}$$

$$B_{z'} = 19.447,59 \text{ €}$$

31 Barwert des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils bei Zeitablauf (vgl. die Hinweise in Abschnitt 3.3.1.2)

Der Gebäudewert GW ermittelt sich aus dem Sachwert von 284.000 € und dem Bodenwert von 96.000 € zu

$$384.000 \text{ €} - 96.000 \text{ €} = 288.000 \text{ €}$$

Somit berechnet sich der Restwert \overline{GW} nach Ablauf des Erbbaurechts mit den Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag (WST) zu

$$\overline{GW} = 288.000 \text{ €} \times 0,20 = 57.600 \text{ € (Annahme Restwert bei Ablauf des Rechts = 20\%)}$$

Somit ergibt sich der Barwert des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils bei Zeitablauf wie folgt ($p = 0,025$; Entschädigungsanteil: 75 %):

$$E = \frac{1}{(1+p)^{n_z}} \times \overline{GW} \times \left(1 - \frac{x}{100\%}\right) = \frac{1}{(1+0,025)^{75}} \times 57.600 \text{ €} \times \left(1 - \frac{75\%}{100\%}\right) = 2.259,81 \text{ €}$$

eigentum begründet. Diese deduktive Vorgehensweise wird zukünftig einen noch höheren Stellenwert bekommen, da sie **Modellcharakter** für die Auswertung weiterer Spezialimmobilien besitzt. Nachdem bereits mit dem letzten Grundstücksmarktbericht für alle **gängigen** Grundstücksmärkte die entsprechenden Marktdaten abgeleitet werden konnten, wird dem Oberen Gutachterausschuss und den örtlichen Gutachterausschüssen in der Zukunft die Auswertung insbesondere der „Spezialmärkte“ ein Anliegen sein. Diese Märkte besitzen jedoch i. d. R. nur geringe Ausdehnungen und weisen häufig eine nur verhaltenen Nachfrage auf, so dass Kaufpreise eher rar sind. Diese **geringen Kaufpreismengen** lassen die Ableitung beispielsweise von Marktanpassungssystemen nicht zu. In diesen Fällen ist – wie im vorliegenden Kapitel aufgezeigt – durch Einbeziehung von Marktanpassungsfaktoren für „verwandte“, aber deutlich größere Teilmärkte, eine deduktive Ableitung der Marktanpassungsfaktoren für die Spezialimmobilien möglich. Im nächsten Landesgrundstücksmarktbericht ist z. B. vorgesehen, den Teilmarkt für minderausgenutzte Grundstücke auf diese Weise auszuwerten.

Bodenwertniveau [€/m ²]	k _{ErbBR}
50	1,08
100	1,04
150	1,00
200	0,96
250	0,92

Tab. 3.5-1: Marktanpassungsfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte (Modell vgl. Abschnitt 3.3.2)

Die Auswertung hat zu Marktanpassungsfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebauten Erbbaurechten auf der Grundlage des Sachwertverfahrens in ungefähr der erwarteten Größenordnung geführt (vgl. Tabelle 3.5-1). Weitere Untersuchungen sind in Vorbereitung.



4 IMMOBILIENMARKT RHEINLAND-PFALZ - ALLGEMEINE ENTWICKLUNGEN UND BESONDERHEITEN

4 IMMOBILIENMARKT RHEINLAND-PFALZ - ALLGEMEINE ENTWICKLUNGEN UND BESONDERHEITEN

Das Preisniveau unbebauter und bebauter Grundstücke, deren durchschnittliche Preisentwicklung sowie Mieten etc. sind wesentliche Daten, die den Immobilienmarkt eines Landes kennzeichnen. Nachfolgend werden Erkenntnisse über regionale Unterschiede dieser Daten vertieft und – soweit möglich – analysiert. Ihre grafische Aufbereitung gewährleistet schließlich einen schnellen Überblick über regionale Besonderheiten auf dem rheinland-pfälzischen Immobilienmarkt .

Ergänzend werden in Kapitel 6 die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Grundstücksmarkts in Rheinland-Pfalz nach § 193 Abs. 5 BauGB [6] abgeleitet und visualisiert. Sie sollen insbesondere den Gutachterausschüssen und Sachverständigen zur Verkehrswertermittlung dienen.

4.1 Bodenwertniveau

4.1.1 Wohnbauland

Scherzhaft spricht man gerne von den drei „L's“ der Wertermittlung. Sie stehen dabei für „Lage, Lage, Lage“ und bringen damit zum Ausdruck, dass die „Lage“ in der Regel den größten Einfluss auf den Bodenwert und somit auf den Verkehrswert bebauter Grundstücke hat. Dass dies nicht nur scherzhaft dahin gesagt ist, lässt sich exemplarisch an einem Beispiel verdeutlichen. Liegt beispielsweise ein Wohngebiet in einer reizvollen Landschaft, ohne Beeinträchtigungen durch etwaige Immissionen, ist das Wohngebiet ansprechend geplant und realisiert worden, entspricht die Infrastruktur der Gemeinde, in der das Wohngebiet liegt, beispielsweise hinsichtlich der Verkehrsanbindung sowie der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, des Bildungsangebots und der Gesundheitsversorgung den heutigen Bedürfnissen, so wird man i. d. R. von einer „guten Lage“ sprechen. Naturgemäß wird eine umfassende Infrastruktur eher in städtischen Bereichen, eine attraktive Landschaft eher in ländlichen Bereichen zu finden sein, so dass die in der Wertermittlung üblichen Lageeinstufungen durchaus für gleiche Lagequalitäten unterschiedliche Charakteristiken zulassen. Eine gute Lage allein garantiert aber noch keine Marktfähigkeit, denn nur wenn dem Angebot auch eine gesunde Nachfrage gegenüber steht, können entsprechende Preise für die Immobilien erzielt werden.

Die in den vorherigen Landesgrundstücksmarktberichten beschriebene zunehmende Spaltung des Immobilienmarktes in Rheinland-Pfalz hat sich so deutlich wie bisher nicht mehr gezeigt. Während in den letzten Jahren in den Ballungsgebieten – wie z. B. der Vorderpfalz oder Rheinhessen – eine hohe Nachfrage an neu errichtetem aber auch an gebrauchtem Wohneigentum besteht, das Angebot jedoch gering ist, suchten in den eher ländlich strukturierten Gebieten – z. B. in den Landkreisen Birkenfeld, Kusel oder dem Rhein-Hunsrück-Kreis – vergleichbare Objekte zum Teil vergeblich einen Käufer (vgl. Abschnitt 4.2, Abb. 4.2-3: Relative Bodenpreisentwicklungen). Nunmehr hat auch die Nachfrage in den ländlichen Regionen verschiedentlich angezogen. Vermutlich aufgrund der stark gestiegenen Preise in den Ballungsgebieten, in denen Eigenheime kaum mehr bezahlbar sind, weicht man nun in ländliche Regionen mit deutlich niedrigeren Preisniveaus aus (z. B. Landkreise Südwestpfalz, Kusel und Cochem-Zell).

Die Abbildung 4.1-1 spiegelt das unterschiedliche Bodenwertniveau wider. Es werden repräsentative Bodenwerte für Wohnbauland in guter Lage in den einzelnen Landesteilen von Rheinland-Pfalz dargestellt. Je größer der Symbolkreis, desto höher der Bodenwert. Deutliche Erhöhungen der Bodenwerte im Vergleich zum Landesgrundstücksmarktbericht 2017 [48] von mehr als 20 % gab es beispielsweise in Wittlich, Linz am Rhein, Worms-Herrnsheim, Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein sowie der Stadt Mainz.

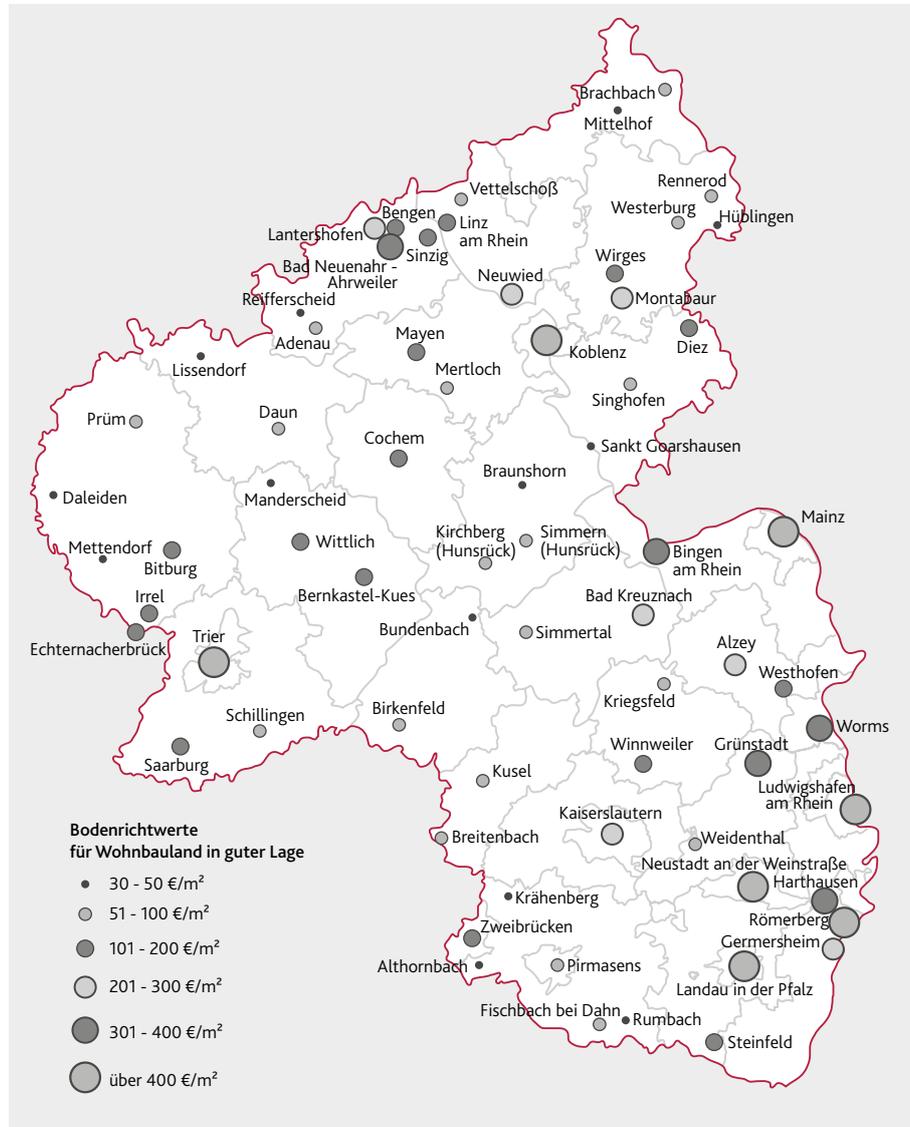


Abb. 4.1-1: Bodenwertniveau für Wohnbauland in ausgewählten Gemeinden³²

■ Nördliches Rheinland-Pfalz

In der Stadt Koblenz, dem einzigen Oberzentrum im nördlichen Rheinland-Pfalz, beträgt das Bodenwertniveau für Wohnbauland in guter Lage bis zu 720,- €/m². Ein für Rheinland-Pfalz immer noch hohes Bodenwertniveau von bis zu 280,- €/m² weist das Mittelzentrum Neuwied auf. Die Mittelzentren Sinzig, Linz und Remagen liegen bei durchschnittlich 90,- €/m² bis 210,- €/m². Diese Städte haben eine Ge-

32 Datengrundlage sind die veröffentlichten generalisierten Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2018.

meinsamkeit, sie liegen alle an der Rheinschiene. Schon nach rund zehn Kilometern abseits dieses Bereiches fällt das Bodenwertniveau auf unter 100,- €/m² ab. Eine Ausnahme bilden die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler (bis zu 360,- €/m²), die insbesondere durch die Nähe zum Bonner Raum und den Kurbetrieb eine hohe Attraktivität besitzt, und die verbandsfreie Gemeinde Grafschaft (Lantershofen 230,- €/m², Bengen 140,- €/m², Ringen 160,- €/m²), die offensichtlich durch das überdurchschnittlich hohe Bodenwertniveau von Bad Neuenahr-Ahrweiler, aber auch durch den verkehrstechnisch günstigen Anschluss über die A 61 an den Bonner Raum beeinflusst wird. Diese Abhängigkeiten werden durch Abbildung 4.1-2 offensichtlich.

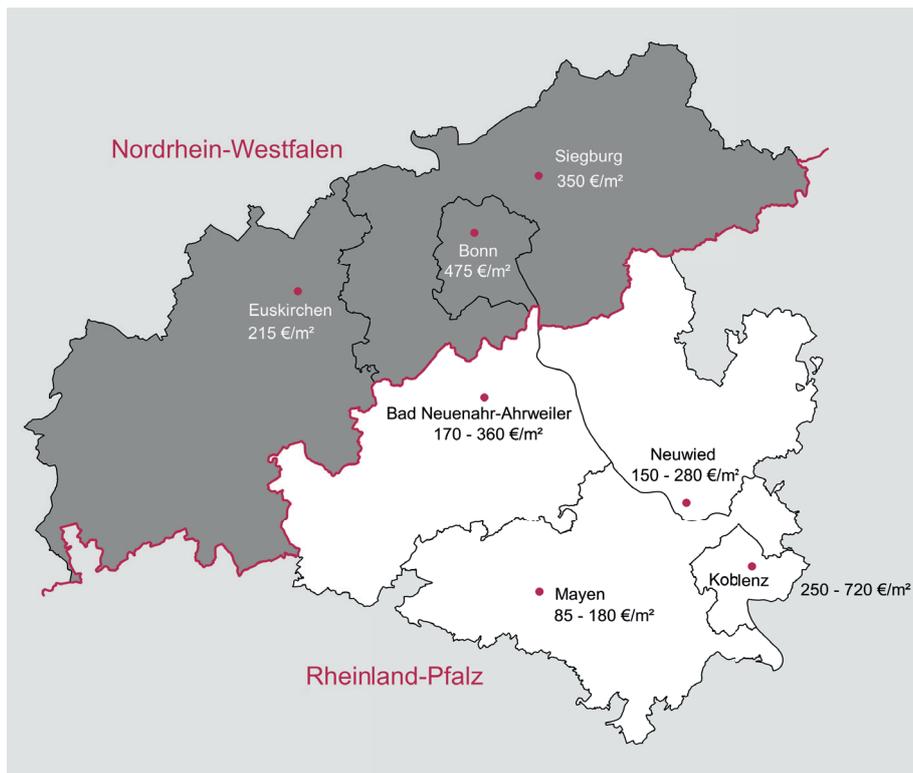


Abb. 4.1-2: Bodenwertbeeinflussung über Landesgrenzen hinweg (durchschnittliches Bodenwertniveau für Wohnbauland in guter Lage)³³

Ansonsten bewegt sich das Bodenwertniveau in Eifel, Westerwald und Hunsrück überwiegend unter 50,- €/m². Ausnahmen bilden die Mittelzentren Mayen (bis 180,- €/m²), Montabaur (bis 220,- €/m²), Diez (bis 160,- €/m²), Neustadt an der Wied und Windhagen (jeweils bis 105,- €/m²). Die Preisentwicklung in der Stadt Mayen wird durch die verkehrsgünstige Lage zwischen der A 48 (West-Ost-Verbindung) und der A 61 (Nord-Süd-Verbindung) beeinflusst, die eine schnelle Anbindung an alle wichtigen Ballungsgebiete gewährleistet. Der Stadt Diez kommt die unmittelbare Nachbarschaft zur hessischen Stadt Limburg und die kurze Anbindung an die A 3 zugute. Auch Montabaur liegt direkt an der A 3, ebenso die Orte Neustadt an der Wied und Windhagen. Die Städte Diez und Montabaur haben durch die ICE-Strecke Frankfurt-Köln mit den Haltepunkten in Montabaur und Limburg einen weiteren Lagevorteil; dadurch sind beide Städte direkt an die prosperierenden Ballungsgebiete Rhein-Main und Köln-Bonn angeschlossen.

33 Quelle: Generalisierte Bodenrichtwerte für RLP (www.gutachterausschuesse.rlp.de, Stichtag: 01.01.2018), generalisierte Bodenrichtwerte für NRW (www.boris.nrw.de, Stichtag: 01.01.2017, gute Lage, individueller Wohnungsbau)

■ Westliches Rheinland-Pfalz

Erwartungsgemäß weist die Stadt Trier im westlichen Rheinland-Pfalz mit bis zu 610,- €/m² die höchsten Bodenwerte für Wohnbauland in guter Lage auf. Während das Bodenwertniveau im Umland anderer Oberzentren schnell abfällt, besitzt das grenzseitige Umland von Trier zu Luxemburg ein ungewöhnlich hohes Bodenwertniveau. Für den Raum Trier erwarten die Statistiker – entgegen dem großräumigen Trend – auch weiterhin Bevölkerungszuwächse durch die angrenzende Lage zu Luxemburg.

Aufgrund des – gegenüber Rheinland-Pfalz – deutlich höheren Bodenwertniveaus in Luxemburg hält der Trend zum Kauf einer Immobilie auf deutscher Seite bei den Luxemburgerinnen und Luxemburgern an. Ein Blick auf die Abbildungen 4.1-4 bis 4.1-6 lässt deutlich erkennen, dass die Luxemburger tatsächlich zwischen 68 % und 85 % aller ausländischen Erwerber ausmachen, je nachdem welcher Teilmarkt betrachtet wird. Allerdings scheint – bezogen auf das Nachfragenvolumen – der Zenit bereits überschritten. Die Entwicklung der Neubautätigkeit spiegelt sich vor allem in der Entwicklung der Preise für Wohnbauland wider. In Abbildung 4.1-3 ist das durchschnittliche Bodenpreisniveau für Wohnbauland auf der luxemburgischen und der deutschen Seite dargestellt. Die angegebenen durchschnittlichen Bodenwerte für den Bereich Luxemburg wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich Westeifel-Mosel bei ortsansässigen Maklern erfragt. Die notariellen Verkaufsfakten werden in Luxemburg zwar

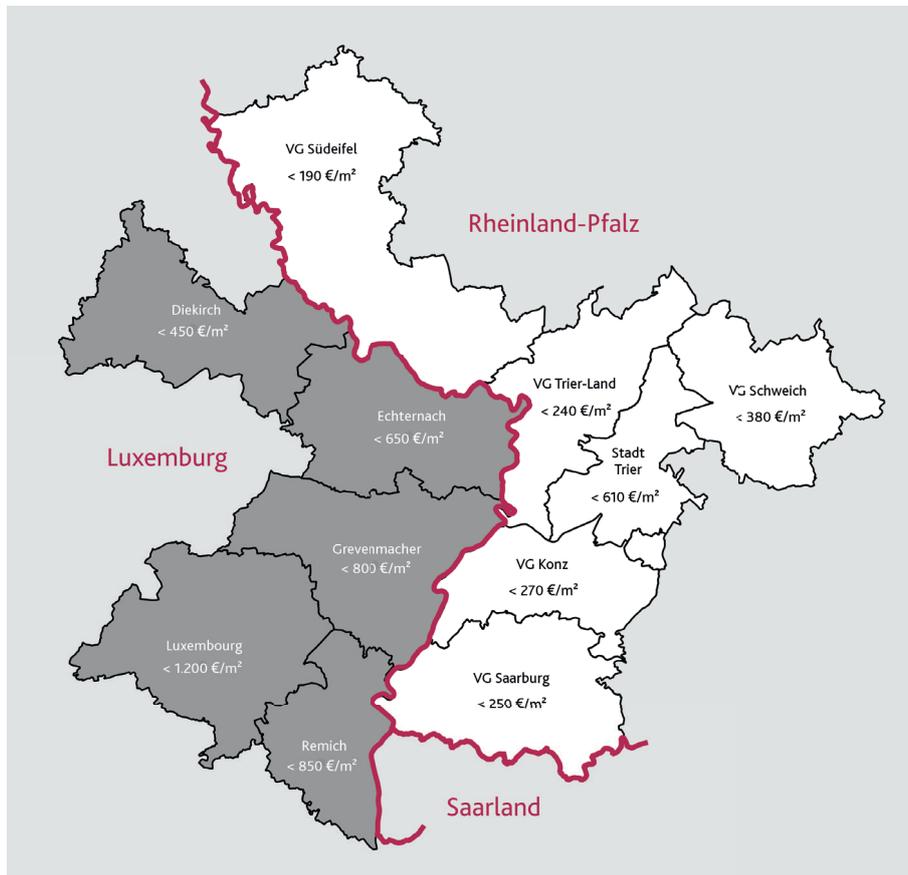


Abb. 4.1-3: Bodenpreisniveau auf luxemburgischem und rheinland-pfälzischem Gebiet³⁴

34 Quelle: Bodenwerte für Luxemburg in [14] sowie Gutachterausschuss für den Bereich des Vermessungs- und Katasteramtes Westeifel-Mosel; generalisierte Bodenrichtwerte für RLP (www.gutachterausschuesse.rlp.de, Stichtag: 01.01.2018) sowie Analyse der Kaufpreissammlung

erfasst und es existieren z. B. auch durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen, allerdings sind momentan noch keine Auswertungen der Kaufpreise für Wohnbauland und schon gar keine Alternativen zu den deutschen Bodenrichtwerten verfügbar.

Das Bodenpreisniveau in Luxemburg liegt in etwa beim Zwei- bis Dreifachen des Bodenpreisniveaus im rheinland-pfälzischen Grenzbereich. Auch bebaute Grundstücke werden zu deutlich höheren Kaufpreisen gehandelt. So lag der durchschnittliche relative Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Jahr 2017 in den luxemburgischen „Grenz-Gemeinden“ Echternach, Mertert und Grevenmacher z. B. bei 4.000,- bis 5.000,- €/m² Wohnfläche (vgl. [14])³⁵. Zum Vergleich: In der Stadt Trier werden für eine Eigentumswohnung in sehr guter Lage und 90 m² Wohnfläche durchschnittlich 2.800,- €/m² erzielt.

Dieses starke Preisgefälle und das geringe Angebot im Bereich des individuellen Wohnungsbaus in Luxemburg sind die Gründe für die starken Preisbewegungen im deutschen Grenzgebiet. Denn viele Luxemburger haben ihren Wohnsitz in den deutschen Grenzraum verlegt. Aufgrund der höheren Verdienste und der damit einhergehenden höheren Kaufkraft ist dieser Käuferkreis in der Regel bereit, Preise zu bezahlen, die deutlich über dem durchschnittlichen Bodenpreisniveau in Rheinland-Pfalz liegen. Käufer, die in das Umland von Trier ziehen möchten, weichen bevorzugt in die Verbandsgemeinden Schweich, Trier-Land und die Gemeinden der Obermosel aus, die ebenfalls verkehrsmäßig günstig an das Oberzentrum Trier angebunden sind. Dies zeigt auch die starke Nachfrage nach Bauplätzen in den zuletzt neu erschlossenen Baugebieten wie z. B. in der Stadt Schweich - „Im Ermesgraben“ (rd. 300 Bauplätze), in der Gemeinde Kenn - „Auf der Kenner Lay II“ (rd. 115 Bauplätze), in der Gemeinde Mehring - „Zellerberg“ (rd. 110 Bauplätze), in der Gemeinde Föhren (rd. 110 Bauplätze), in der Gemeinde Nittel - „Im Wiesengraben“ (rd. 110 Bauplätze) und in Wincheringen (jährlich rd. 30 Bauplätze).

Ähnliche Entwicklungen – allerdings auf niedrigerem Niveau – sind auch in der Verbandsgemeinde Südeifel (ehemals Verbandsgemeinden Irrel und Neuerburg) des Eifelkreises Bitburg-Prüm zu verzeichnen. Seit 2004 ist auch hier eine vermehrte Nachfrage von Kaufinteressenten aus Luxemburg festzustellen, die sich insbesondere auf die Ortschaften in einem 10 bis 15 km breiten Streifen entlang der Sauer und der Our erstreckt (z. B. Irrel, Echternacherbrück, Bollendorf, Erzen, Geichlingen, Körperich). Die Bodenwerte erreichen hier zwar nur ein Niveau von maximal 190,- €/m² (Irrel), sie liegen aber damit deutlich über dem Preisniveau, welches ansonsten im Eifelkreis Bitburg-Prüm vorherrscht (rd. 60,- €/m² für Wohnbauland in guter Lage). Im übrigen Bereich der Verbandsgemeinde Südeifel liegen – trotz deutlich niedrigerem Preisniveau – ähnliche Bodenpreissteigerungen vor. In einzelnen Ortschaften dieser Verbandsgemeinde (wie z. B. Alsdorf, Echternacherbrück, Ferschweiler, Wolfsefeld, Holsthum, Minden, Irrel, Körperich) lagen zum Stichtag 31.12.2003 die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in guter Lage bei durchschnittlich rd. 35,- €/m². Zu den Stichtagen 01.01.2016 und 01.01.2018 betragen die Werte für dieselben Gemeinden im Durchschnitt rd. 70,- bis 100,- €/m².

Letztendlich ist hier eine Entwicklung in Gang gesetzt worden, die beispielsweise im Mainzer Raum – allerdings auf deutlich höherem Preisniveau – durch den Einfluss der Kaufkraft aus dem Rhein-Main-Gebiet schon vor Jahren entstanden ist und den gesamten Grundstücksmarkt in diesem Bereich beeinflusst hat.

Trotz des gleichbleibend hohen Preisniveaus ging in den vergangenen Jahren der Anteil der ausländischen Käufer am regionalen Grundstücksmarkt **von unbauten Grundstücken** im Bereich des Landkreises Trier-Saarburg zurück. Der Anteil hatte sich von 2004 bis 2007 kontinuierlich erhöht und erreichte bei

35 Die Angaben beziehen sich auf bestehende Wohnungseigentumsobjekte (appartements existants).

den unbebauten Grundstücken für ausländische Erwerber einen Wert von 19,2 % und für luxemburgische Käufer einen Wert von 17,6 % aller ausgewerteten Kaufverträge (vgl. Abb. 4.1-4). Vermutlich durch die einsetzende Finanzkrise waren ausländische Käufer in 2008 und 2009 besonders vorsichtig bei ihren Kaufentscheidungen, so dass sich erst im Jahr 2010 der Anteil der ausländischen Käufer in dieser Region wieder erhöht hat. Seitdem hat der Anteil nicht mehr das hohe Niveau von 2007 erreicht, was sich aber bisher nicht auf die Höhe der Kaufpreise – wie zuvor beschrieben – ausgewirkt hat. Durchschnittlich betrug der Anteil der ausländischen Erwerber rd. 11,4 %. Der Anteil der luxemburgischen Erwerber an den ausländischen Erwerbern beträgt **bei unbebauten Grundstücken** durchschnittlich rd. 84,4 %³⁶.

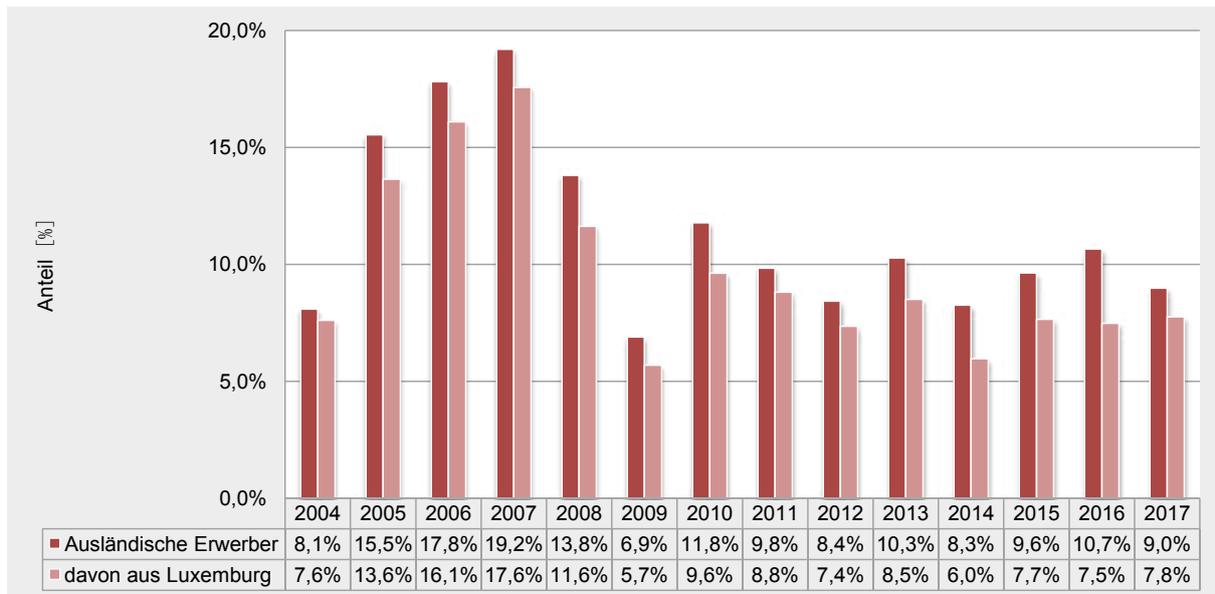


Abb. 4.1-4: Prozentualer Anteil aller ausländischen Erwerber sowie prozentualer Anteil der Luxemburger Erwerber von **unbebauten** Wohnbaugrundstücken im Landkreis Trier-Saarburg

Die ausländischen Kaufinteressenten beeinflussen nicht nur den Markt für **unbebaute** Grundstücke, sondern auch den für **bebaute** Grundstücke. Ihr prozentualer Anteil ist in diesem Marktsegment mit durchschnittlich rd. 14,3 % sogar noch höher als bei den **unbebauten** Grundstücken. Der Anteil der luxemburgischen Käufer beträgt durchschnittlich rd. 71 % aller ausländischen Erwerber, nimmt aber seit 2004 kontinuierlich ab (2018 nur noch 55 %; vgl. Abb. 4.1-5). Das heißt im Umkehrschluss, dass der Anteil anderer ausländischer Erwerber zugenommen hat.

36 Durchschnittswert im Zeitraum 2004 bis 2017.

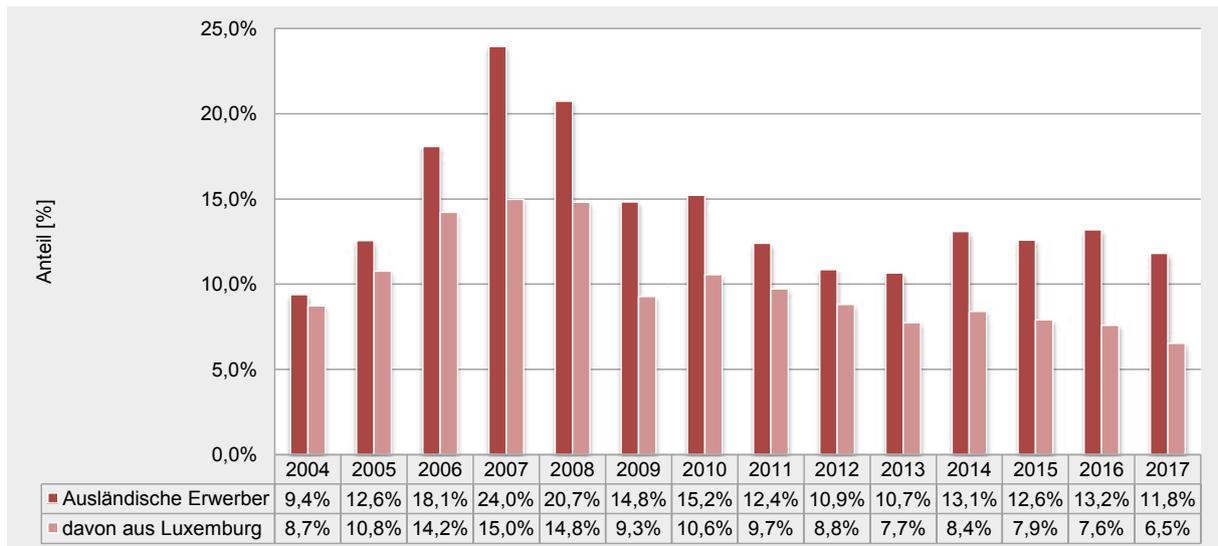


Abb. 4.1-5: Prozentualer Anteil aller ausländischen Erwerber sowie prozentualer Anteil der Luxemburger Erwerber von bebauten Wohnbaugrundstücken im Landkreis Trier-Saarburg

Es ist anzunehmen, dass diese aus ganz Europa stammende Erwerbergruppe in Luxemburg arbeitet und Interesse an einer zügigen Nutzung der Immobilie hat. Diese Voraussetzungen liegen in Rheinland-Pfalz vor. In Luxemburg steht dagegen der regen Nachfrage ein eingeschränktes Angebot auf sehr hohem Preisniveau gegenüber. Seit 2014 hat sich die Nachfrage der ausländischen Erwerber im Trierer Raum wieder auf einem hohen Niveau stabilisiert.

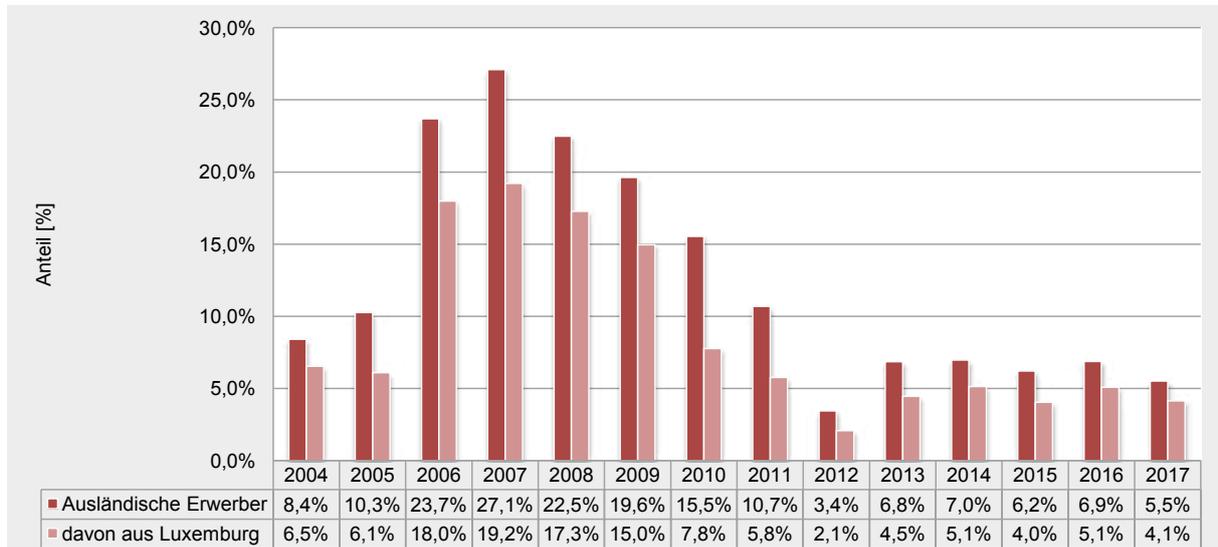


Abb. 4.1-6: Prozentualer Anteil aller ausländischen Erwerber sowie prozentualer Anteil der Luxemburger Erwerber von Wohnungseigentum im Landkreis Trier-Saarburg

Bei den ausländischen Erwerbern von Wohnungseigentum beträgt der Anteil der luxemburgischen Erwerber durchschnittlich rd. 68 % (vgl. Abb. 4.1-6). Auffällig ist, dass das Interesse an dieser Eigentumsform bei ausländischen Erwerbern größeren Schwankungen unterliegt, als dies bei den beiden anderen Grundstücksarten (**bebaute** und **unbebaute** Wohnbaugrundstücke) der Fall ist.

■ Südöstliches Rheinland-Pfalz

Anders als im nördlichen Teil von Rheinland-Pfalz, in dem hohe Bodenwerte weitgehend nur an der Rheinschiene zu finden sind, zieht sich auf der rheinland-pfälzischen Seite des Rheins ab der Verbindungslinie Bingen-Mainz ein Streifen von rd. 25 km Breite nach Süden, in dem auch im „Hinterland“ Bodenpreise von bis zu 500,- €/m² erzielt werden (vgl. Abb. 4.1-7).

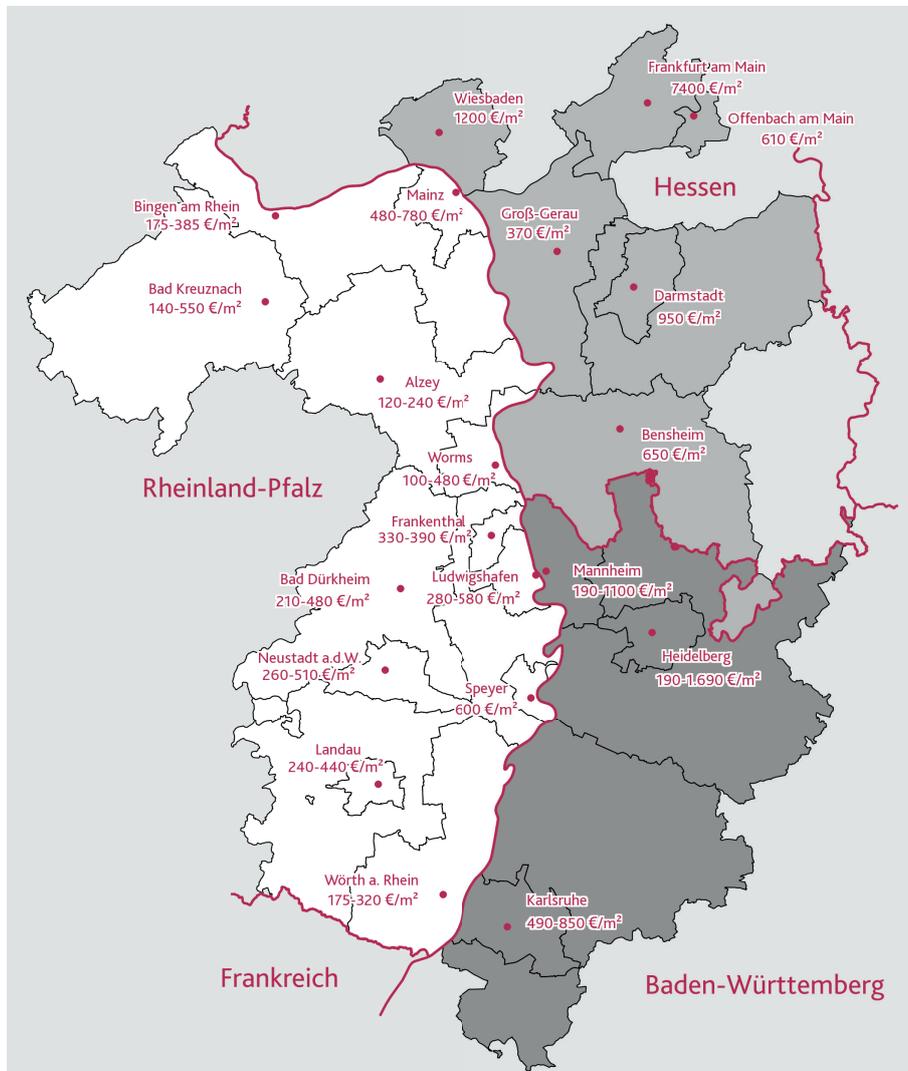


Abb. 4.1-7: Bodenpreisniveau für Wohnbauland in guter Lage entlang der Landesgrenze zu Hessen und Baden-Württemberg³⁷

³⁷ Quelle: Generalisierte Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz (Stichtag: 01.01.2018), Generalisierte Bodenrichtwerte für Hessen (<https://hvb.g.hessen.de/immobilienwerte/produkte/generalisierte-bodenwerte>, Stichtag: 01.01.2018), Bodenrichtwerte der Stadt Heidelberg (interaktive Bodenrichtwertkarte – ww2.heidelberg.de/mapservicemobile/index-brw.jsp, Stichtag: 01.01.2017), generalisierte Bodenrichtwerte der Stadt Karlsruhe (Immobilienmarktbericht 2017, S. 21, Stichtag: 31.12.2016), Bodenrichtwerte der Stadt Mannheim (<https://www.gis-mannheim.de/mannheim/index.php?service=brw>, Stichtag 31.12.2016)

Die Gründe liegen einerseits an der immer noch hohen örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken in den Oberzentren Mainz und Ludwigshafen am Rhein sowie in den Mittelzentren Alzey, Bad Dürkheim, Bingen am Rhein, Frankenthal (Pfalz), Landau in der Pfalz, Neustadt an der Weinstraße, Speyer und Worms. Andererseits wird die Nachfrage durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den hessischen und baden-württembergischen Ballungsgebieten Rhein-Main und Rhein-Neckar „angeheizt“, die ein zum Teil wesentlich höheres Bodenwertniveau aufweisen als die Städte und Gemeinden auf der rheinland-pfälzischen Rheinseite. Die Metropolregion Rhein-Neckar stellt mit ihren rd. 2,4 Millionen Einwohnern den siebtgrößten Verdichtungsraum Deutschlands dar. Ökonomisches und geographisches Zentrum der Region sind die Städte Mannheim, Ludwigshafen am Rhein und Heidelberg. Die Region ist mit ihren zahlreichen Großunternehmen und Hochschulstandorten sowie der günstigen verkehrlichen Lage einer der wirtschaftsstärksten Ballungsräume Europas (vgl. [15]). Letztendlich hat sich diese hohe Attraktivität auf das Verkehrswertniveau der Immobilien in Rheinland-Pfalz ausgewirkt. Kaufwillige weichen häufig auf die (deutlich) preiswerteren Wohngebiete in Rheinland-Pfalz aus, denn die Käufer können über ein gut ausgebautes Schienen- und Straßennetz ihre Arbeitsplätze in den Ballungsgebieten von Hessen und Baden-Württemberg erreichen.

Der Vergleich der in Abbildung 4.1-7 aufgeführten Bodenwerte mit denen im Landesgrundstücksmarktbericht 2017 zeigt, dass es zu deutlichen Bodenwertsteigerungen von durchschnittlich 17 % gekommen ist.

4.1.2 Gewerbebauland

Das Bodenpreisniveau des Gewerbebaulands variiert in Rheinland-Pfalz erheblich. Während grundsätzlich entlang der Rheinschiene, in den Räumen Trier, Koblenz, Kaiserslautern und in einem Streifen von ca. 25 km Breite entlang des Rheins zwischen Mainz und der französischen Grenze ein hohes Bodenpreisniveau zwischen 60,- €/m² (Westhofen) und 200,- €/m² (Stadt Koblenz) herrscht, liegen die Werte für Gewerbebauland in der Eifel, dem Westerwald, dem Hunsrück und der restlichen Westpfalz zwischen 5,- €/m² und rund 25,- €/m² und nur in größeren Gemeinden bei bis zu 40,- €/m², in Ausnahmefällen bei maximal 60,- €/m² (vgl. Abb. 4.1-8).

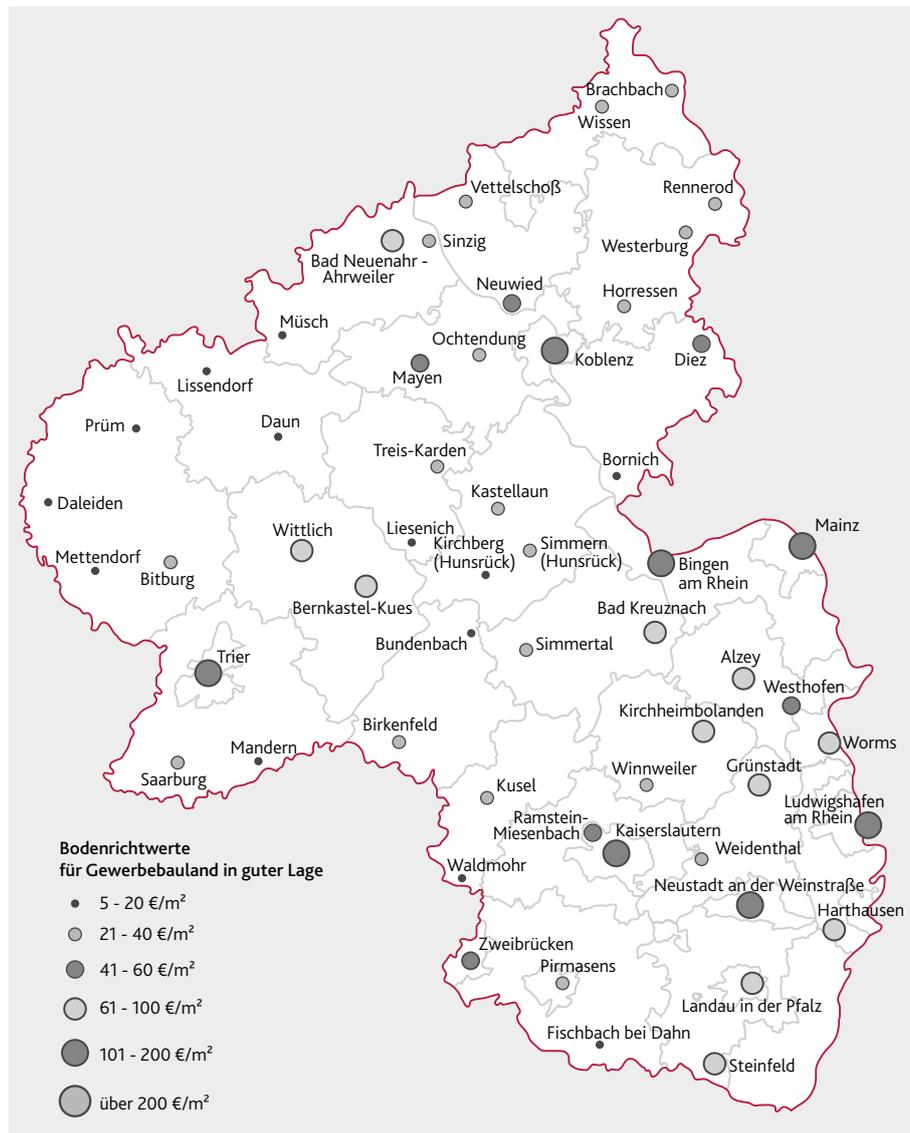


Abb. 4.1-8: Bodenpreisniveau für Gewerbebauland in ausgewählten Gemeinden³⁸

Die Ausnahmen bilden in diesen ländlichen Bereichen i. d. R. nur die größeren Gemeinden mit guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz aber auch die Kreisstädte oder die Bereiche, in denen jüngst strukturelle Entwicklungen (z. B. Ansiedlungen von Unternehmen) den Grundstücksmarkt beeinflussten. Im Mittel betrug der Anstieg des Bodenpreisniveaus für Gewerbebauland der hier repräsentativ ausgewählten Gemeinden 6%. Deutliche Zuwächse waren vor allem in der Ortsgemeinde Simmertal (+25%), der Stadt Wissen (+47%), in der Ortsgemeinde Brachbach (+30%) sowie in der Stadt Mayen (+20%) zu verzeichnen.

38 Datengrundlage sind die veröffentlichten generalisierten Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2018.

4.2 Durchschnittliche Bodenpreisentwicklungen

Neben den Bodenwerten und den Bodenwertunterschieden zwischen den gewählten Gemeinden (vgl. Abbildungen 4.1-1 und 4.1-8) sind auch die durchschnittlichen Bodenpreisentwicklungen der vergangenen Jahre bis heute von Interesse. Bodenpreisentwicklungen können durch Bodenpreisindexreihen dargestellt werden, welche die relativen Bodenwertänderungen auf einer Zeitachse – bezogen auf ein Basisjahr – wiedergeben. Bei der Wahl eines gemeinsamen Bezugsdatums lassen sich so die Bodenpreisänderungen von einzelnen Regionen miteinander vergleichen.

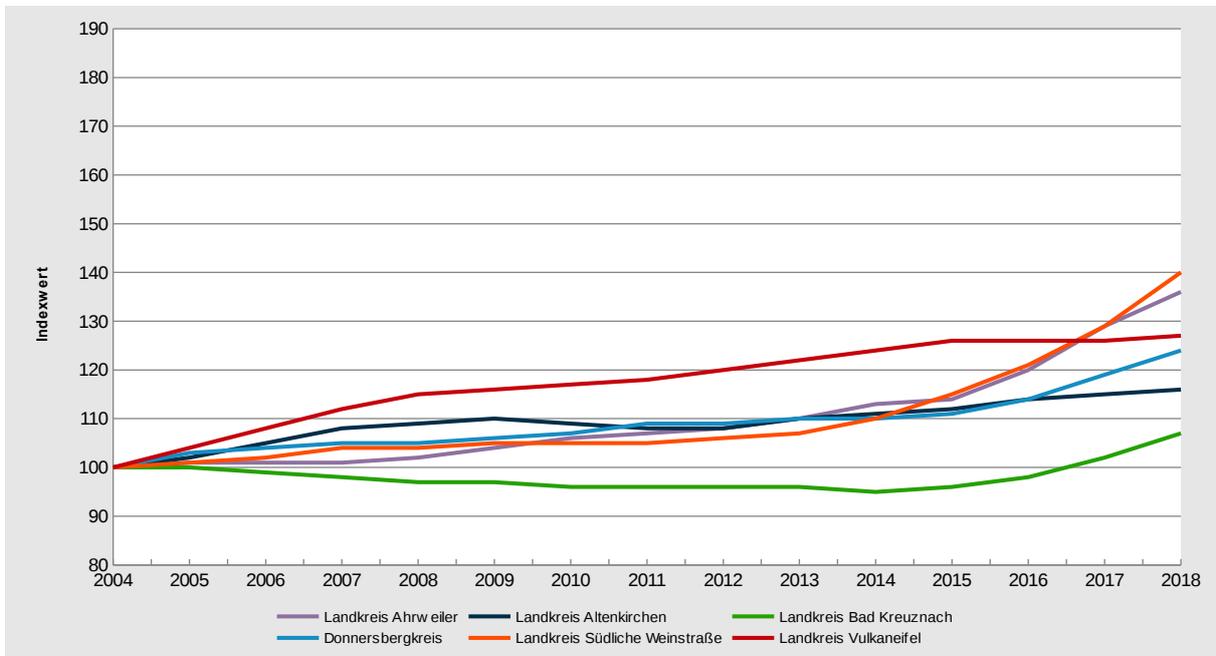


Abb. 4.2-1: Bodenpreisindizes für Wohnbauland in ausgewählten Landkreisen (2004 bis 2018, jeweils auf den 01.01. des jeweiligen Jahres bezogen)

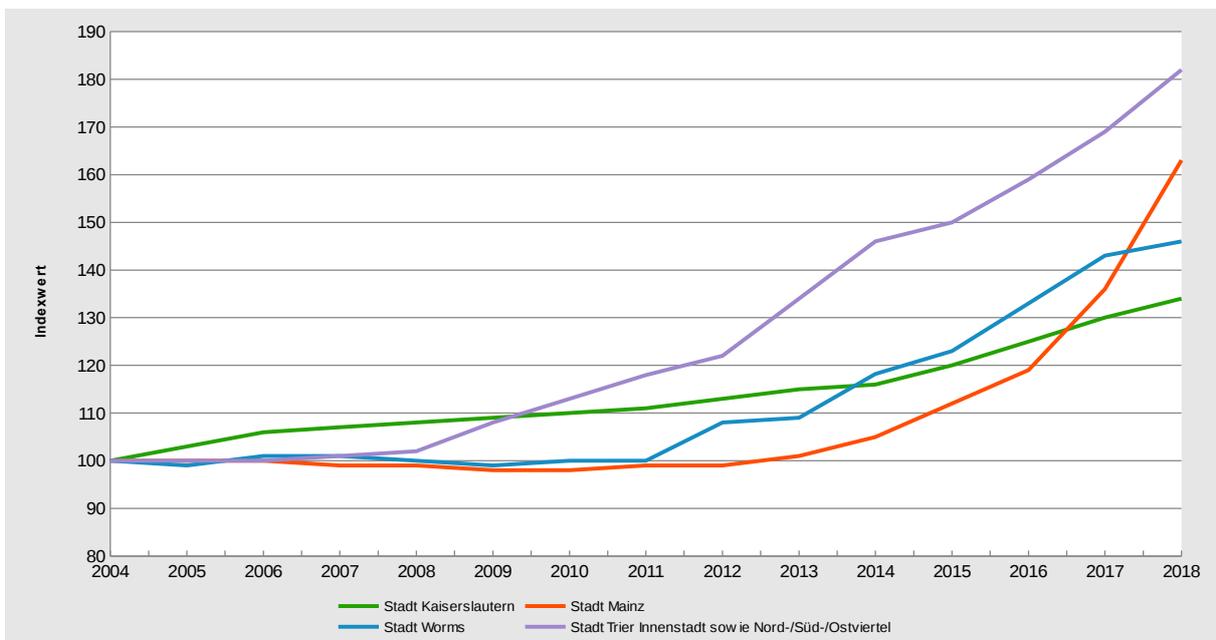


Abb. 4.2-2: Bodenpreisindizes für Wohnbauland in ausgewählten Städten (2004 bis 2018, jeweils auf den 01.01. des jeweiligen Jahres bezogen)

Die Abbildungen 4.2-1 und 4.2-2 geben einen Überblick über die von den örtlichen Gutachterausschüssen abgeleiteten Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland seit dem 01.01.2004 für ausgewählte kreisfreie Städte und Landkreise³⁹.

Die bereitgestellten Indexreihen wurden über ein 3-Jahres-Mittel geglättet, um die Auswirkungen von Zufälligkeiten im Datenmaterial auszugleichen. Daher sind Abweichungen der hier veröffentlichten Bodenpreisindexreihen zu früheren Ableitungen möglich.

Die Bodenpreisänderungen seit 2004 fallen in den kreisfreien Städten und Landkreisen unterschiedlich groß aus. Die Landkreise Mayen-Koblenz, Bad Kreuznach, Südwestpfalz mit Pirmasens und Zweibrücken, Birkenfeld, Neuwied sowie der Rhein-Hunsrück-Kreis weisen eine geringe Wertentwicklung seit 2004 auf (- 4 % bis + 9 %). In den Landkreisen Cochem-Zell, Altenkirchen, Kusel, Bad Dürkheim, Alzey-Worms sowie im Westerwaldkreis liegen die Bodenwertsteigerungen seit 2004 zwischen 11 und 18 %. In allen übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten entwickelten sich im selben Zeitraum die Bodenpreise wesentlich stärker nach oben (zwischen 23 und 94 %). Dabei resultieren die wesentlichen Preissteigerungen aus den Entwicklungen in den letzten vier Jahren, wie die Abbildung 4.2-1 am Beispiel der Landkreise Südliche Weinstraße, Ahrweiler, Bad Kreuznach und Donnersbergkreis sowie die Abbildung 4.2-2 am Beispiel der Stadt Mainz oder der Stadt Worms zeigen. Die in den letzten Landesgrundstücksmarktberichten festgestellte Regel, dass sich in Städten mit dem sehr viel höheren Bodenpreisniveau gegenüber den Landkreisen eine hohe absolute Bodenwerterhöhung i. d. R. nur in einer geringen prozentualen Erhöhung der Bodenpreise auswirkt, gilt nicht mehr. Gerade in den hochpreisigen Gebieten von Rheinland-Pfalz wie Mainz, Trier, Koblenz sowie in der Region Rheinpfalz sind in den letzten beiden Jahren enorme Preissteigerungen beim Wohnbauland (bis zu 37 %) zu verzeichnen.

Dies zeigt auch die Abbildung 4.2-3, in der kreisweise bzw. für die kreisfreien Städte die Summe der Bodenpreisentwicklungen für Wohnbauland der Jahre 2016 und 2017 dargestellt ist. Von 2016 bis 2018 stiegen die Bodenpreise im nördlichen Rheinland-Pfalz (Regionen Westerwald-Taunus und Osthunsrück) insbesondere in der Stadt Koblenz sowie dem Landkreis Ahrweiler stark an (0 bis +19%). Die Region Westifel-Mosel verzeichnete trotz des Luxemburger Einflusses im Raum Trier nur eine Bodenpreissteigerung von 1 bis 10 %. Im südöstlichen Bereich von Rheinland-Pfalz (von Bingen bis Wörth am Rhein) stiegen die Bodenpreise in diesem Zeitraum am stärksten an (zwischen 8% in Neustadt an der Weinstraße bis 37% in Mainz). Bereiche, in denen die Bodenpreise für Wohnbauland gefallen sind (vgl. z. B. Landkreis Kusel oder Landkreis Cochem-Zell im Landesgrundstücksmarktbericht 2017 [48]), kommen im Zeitraum 2016 bis 2018 nicht mehr vor (vgl. Abb. 4.2-3).

³⁹ Eine vertiefte Auswertung der Bodenpreisentwicklung findet sich in Kapitel 6, Abschnitt 6.3.

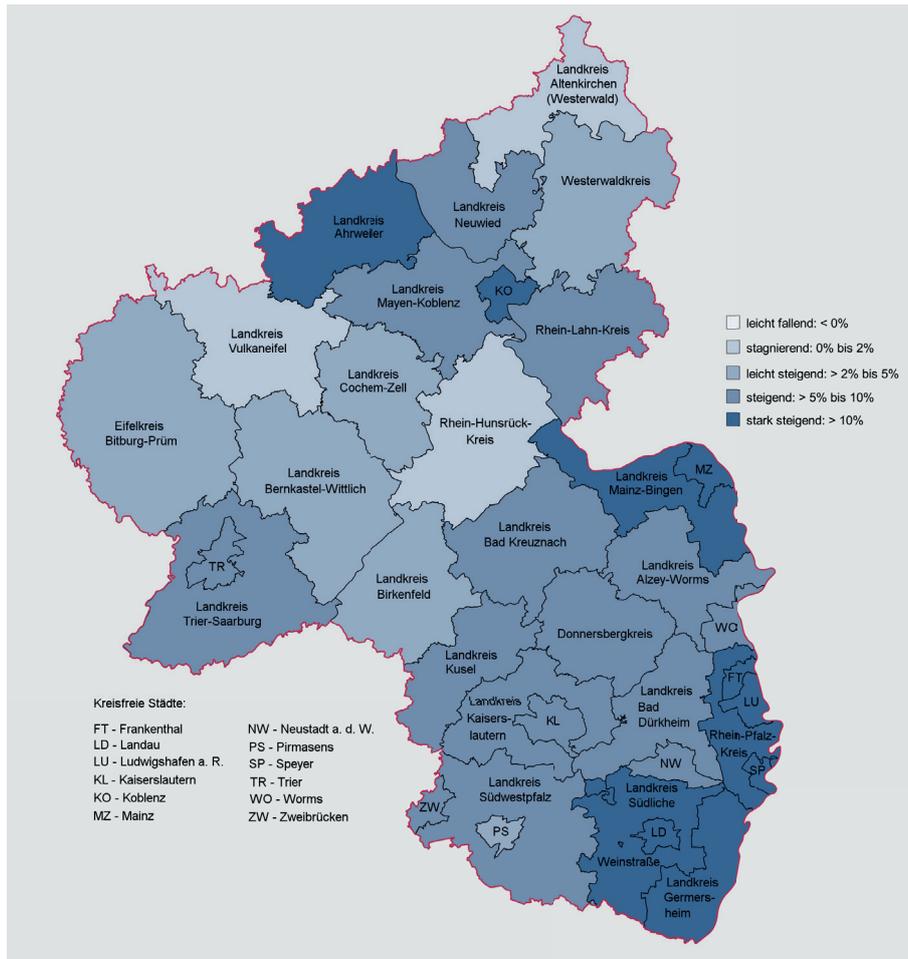


Abb. 4.2-3: Relative Bodenpreisentwicklungen für Wohnbauland im Zeitraum 2016 bis 2018

4.3 Preisniveau bebauter Einfamilienhausgrundstücke

In Rheinland-Pfalz ist der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern an den fertiggestellten und veräußerten Wohnungen im Bundesvergleich am höchsten. Grund- und Boden steht gerade in den ländlichen Bereichen ausreichend und zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung. Das Bodenpreisniveau steigt jedoch regelmäßig zu den Ballungsräumen hin um ein Vielfaches an.

Um das Maß des Einflusses großräumiger Lageunterschiede auf das Preisniveau bebauter Einfamilienhausgrundstücke zu untersuchen, haben die Gutachterausschüsse in ausgewählten Gemeinden von Rheinland-Pfalz Kaufpreise von bebauten Einfamilienhausgrundstücken ausgewertet und Richtwerte für ein normiertes bebautes Einfamilienhausgrundstück abgeleitet. Dieses mit einem standardisierten Einfamilienhaus bebaute Grundstück weist die in Tabelle 4.3-1 aufgeführten Eigenschaften auf.

Beschreibung des mit einem standardisierten Einfamilienhaus bebauten Richtwertgrundstücks	
Stichtag	01.01.2018
Grundstücksgröße	500 m ²
Grundstückszuschnitt	weitgehend rechteckig
Wohnlage	gut
Erschließungszustand	voll erschlossen, ansprechende Erschließungsanlagen
Erschließungsbeitragszustand	beitragsfrei
Geschosse	volles Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Dachform	Satteldach (Dachneigung 35°, Kniestock 1,00 m)
Gebäudestandard	3,5
Wohnfläche	145 m ²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	73 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	58 Jahre
Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen	25.000,- €

Tab. 4.3-1: Beschreibung des mit einem standardisierten Einfamilienhaus bebauten Richtwertgrundstücks

In Abbildung 4.3-1 sind die absoluten Vergleichsfaktoren der einzelnen Gemeinden aufgeführt. Die Immobilienwerte unterscheiden sich zum Teil erheblich. So liegt der höchste Wert mit rd. 690.000,- € in Mainz (Bodenwert 695,- €/m²) und der niedrigste Wert mit rd. 180.000,- € bei einem Bodenwertniveau von rd. 20,- €/m² in Schmißberg im Kreis Birkenfeld. Der Wertunterschied beträgt 510.000,- € (rd. 280 %), der allein durch die jeweilige Lage und die entsprechende Nachfrage erzeugt wird. Neben dem jeweiligen Verkehrswert des bebauten Grundstücks ist auch der Bodenwert je Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben.

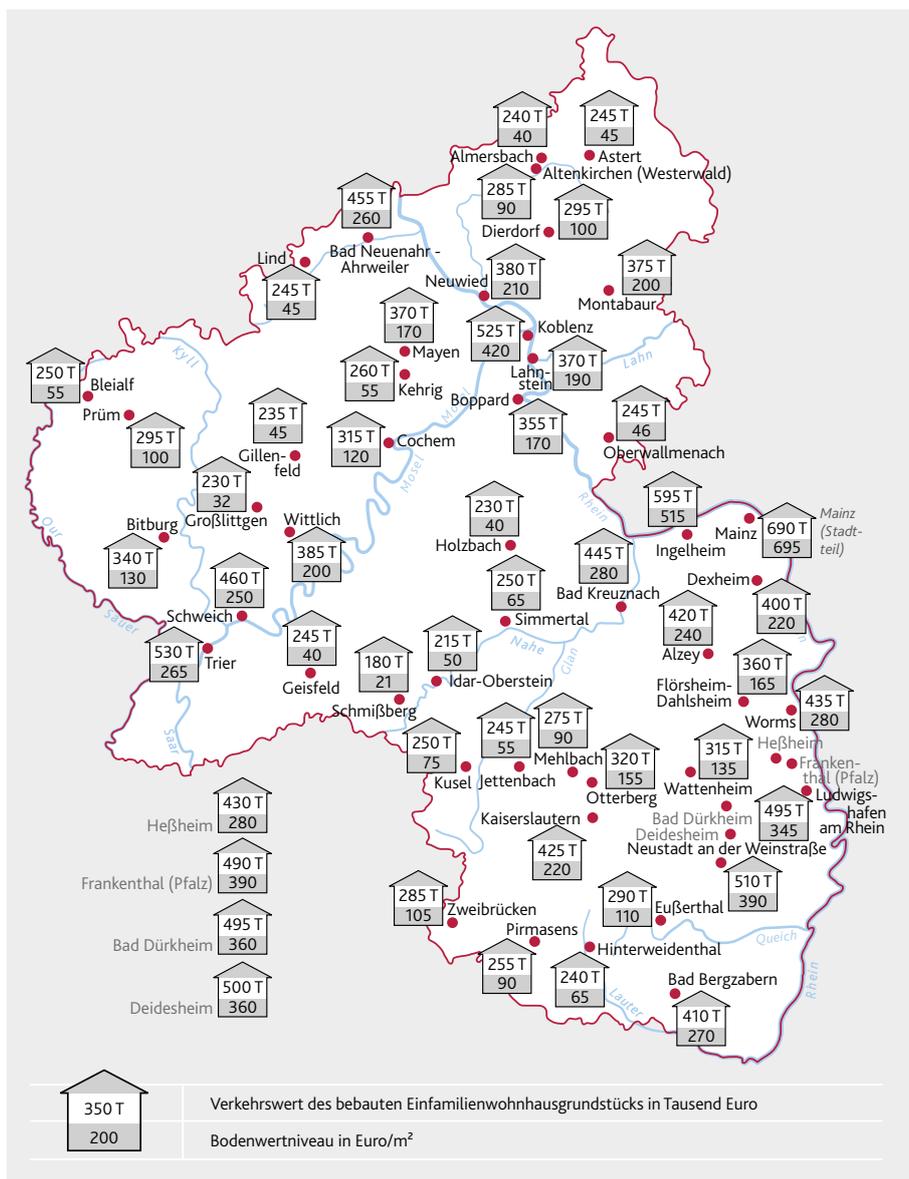


Abb. 4.3-1 Richtwerte für ein mit einem normierten Einfamilienhaus bebautes Grundstück in verschiedenen Lagen von Rheinland-Pfalz (Stichtag: 01.01.2018)

Die nachfolgende Abbildung 4.3-2 zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen absoluten Kaufpreise für bebaute Einfamilienhausgrundstücke zwischen 2010 und 2018 in sechs definierten Regionen (vgl. Abbildung 4.3-3). Es ist zu erkennen, dass die Preisentwicklungen zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen zunehmend auseinanderdriften – der demografische Wandel spiegelt sich in der Kaufpreisentwicklung wider.

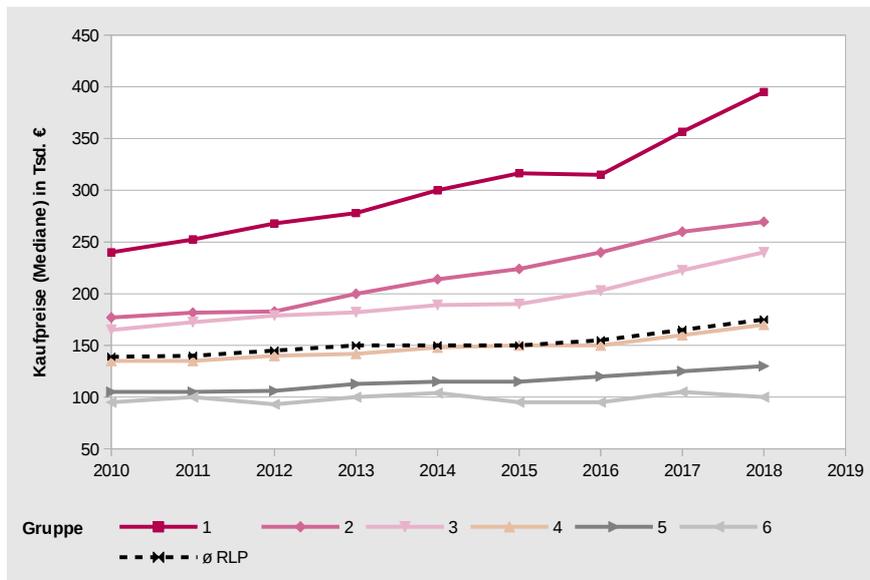


Abb. 4.3-2: Entwicklung der Preisniveaus für bebaute Einfamilienhausgrundstücke in Rheinland-Pfalz, gruppiert nach Landkreisen und kreisfreien Städten mit vergleichbarem Niveau der Neuvertragsmieten; Datengrundlage ca. 126.000 Kaufpreise (Mediane der Kaufpreise jeweils zum 1.1. des Jahres); Stand 1.7.2018

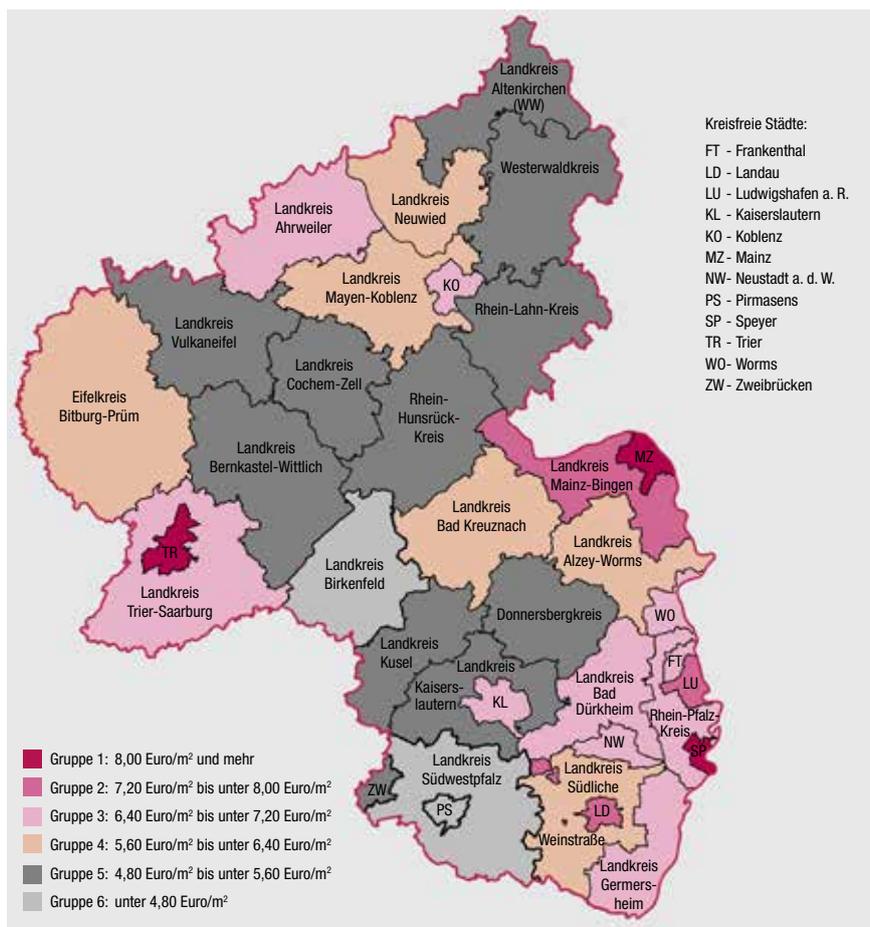


Abb. 4.3-3: Räumliche Gliederung der Landkreise und kreisfreien Städte nach dem Niveau der Neuvertragsmieten 2016; Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), vgl. Kap. 6.5.2

4.4 Mietpreinsniveau des Landes Rheinland-Pfalz im Überblick

Für ausgewählte Städte und Gemeinden wurden aus vorliegenden Mietpreisspiegeln, im Einzelfall auch aus den Mietpreissammlungen der Gutachterausschüsse sowie in wenigen Fällen aus Vergleichsmieten Nettokaltmieten für zwei standardisierte Mustermietwohnungen mit je 80 m² Wohnfläche mit gehobenem Standard und in guter Wohnlage jeweils aus dem Baujahr 1970 und 2000 ermittelt und in Abbildung 4.4-1 dargestellt.

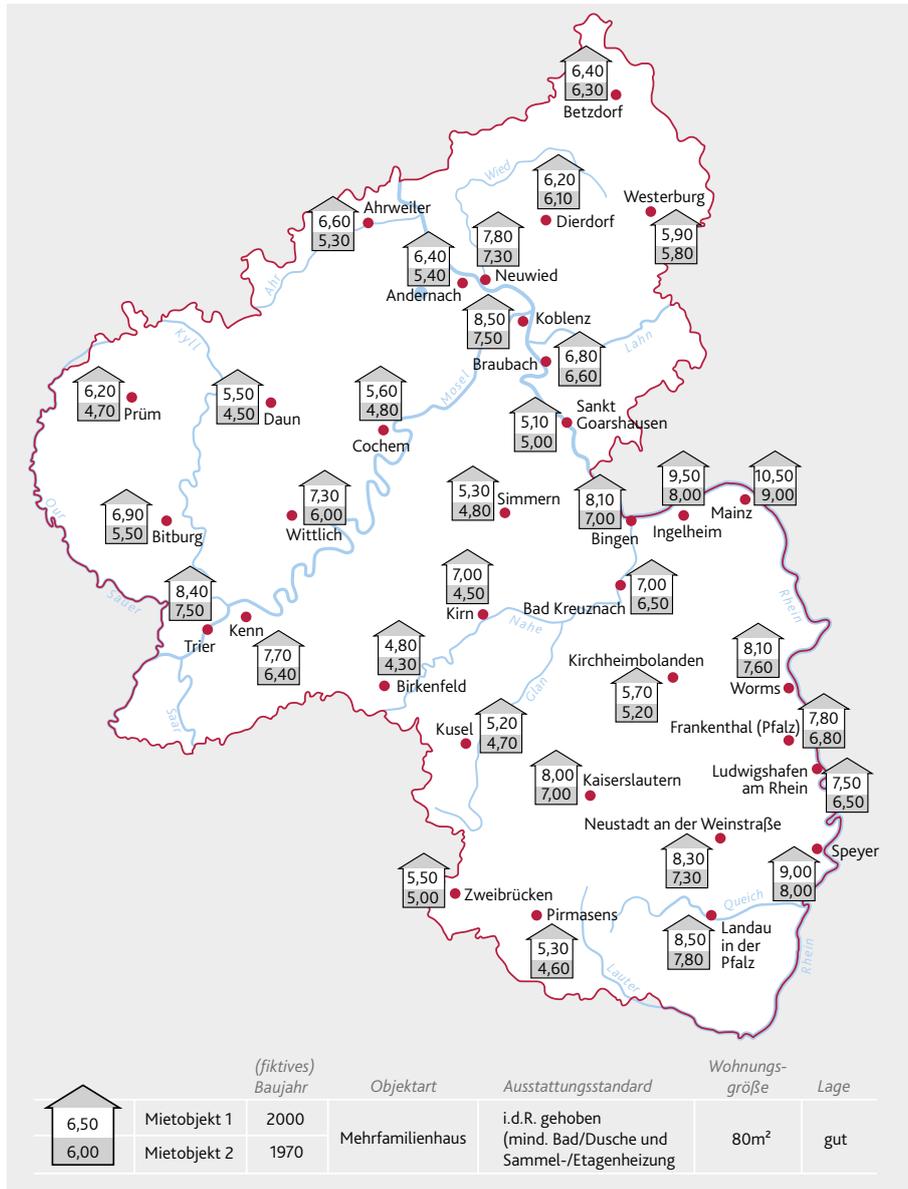


Abb. 4.4-1: Nettokaltmieten (Vergleichsmieten) für zwei Mustermietwohnungen in ausgewählten Städten und Gemeinden in Rheinland-Pfalz

Für die Mietermietwohnung des Baujahres 2000 liegen die Mieten gegenüber dem Landesgrundstücksmarktbericht 2017 durchschnittlich 6,4 % höher und variieren von 4,80 €/m² in Birkenfeld bis 10,50 €/m² in Mainz. Die Mieten für die Mietermietwohnung des (fiktiven) Baujahres 1970 liegen um durchschnittlich 12,1 % niedriger als die Mieten für die Mietermietwohnung des (fiktiven) Baujahres 2000 und reichen von 4,30 €/m² in Birkenfeld bis zu 9,00 €/m² in Mainz. Zu den veröffentlichten Vergleichsmieten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht 2017 lässt sich mit regional teilweise **starken Schwankungen** eine Erhöhung in den vergangenen **zwei** Jahren von ca. 6,5 % ableiten (vgl. Abbildung 4.4-2).

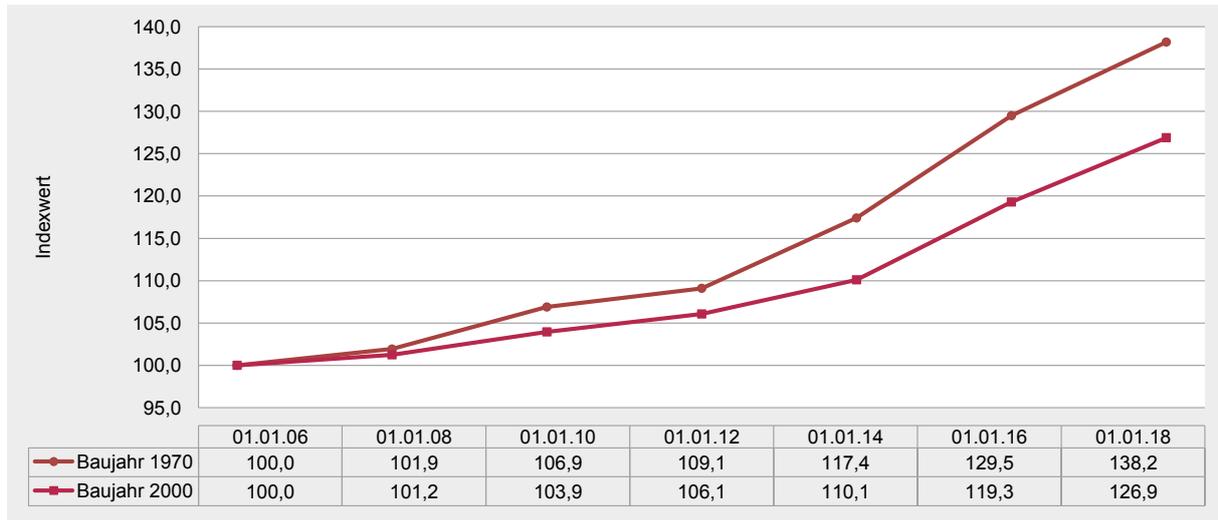


Abb. 4.4-2: Entwicklung des Mietpreisniveaus für die Mietermietwohnungen (Baujahr 1970 und 2000) in Rheinland-Pfalz (bezogen auf das Basisjahr 2006 = 100)

Dass die Mieten ähnliche Abhängigkeiten von der Lage (ausgedrückt durch das Bodenwertniveau) wie auch die Vergleichsfaktoren bebauter Einfamilienwohnhausgrundstücke aufweisen, wurde bereits in den vergangenen Landesgrundstücksmarktberichten verdeutlicht. Die Vermutung, dass die Lage einen wesentlichen Einfluss auf die Miethöhe hat, soweit der jeweilige Mietraum bzgl. Alter, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit gleichartig ist, wird in der Abbildung 4.4-1 bestätigt. Jedoch hängt die Miethöhe von weiteren Rahmenbedingungen (wie z. B. Angebot und Nachfrage nach Wohnungen, der Wirtschaftskraft der jeweiligen Gemeinde, Altersstruktur der Region und Eigentumsquote) ab. Wie stark der Einfluss dieser Rahmenbedingungen auf den Immobilienmarkt ist, bedarf deshalb im Einzelfall einer örtlichen Untersuchung.

4.5 Preisniveau für Wohnungseigentum in Rheinland-Pfalz

Wohnungseigentum wird vor allem in den Ballungsgebieten und den größeren Städten errichtet und veräußert. Die Abbildung 4.5-1 stellt die Entwicklung des Preisniveaus für Wohnungseigentume in verschiedenen Regionen dar. Bei der Gliederung der räumlichen Regionen wurde sich am mittleren Niveau der Neuvertragsmieten der Landkreise und kreisfreien Städte orientiert (vgl. Abbildung 4.5-2).

Datengrundlage sind ca. 5.500 Kaufpreise für Wohnungseigentume pro Jahr, aus denen die Mediane jeweils zum 1.1. des Jahres gebildet wurden. Die Abbildung 4.5-1 zeigt, dass die Entwicklung im ländlichen und städtischen Bereichen auch in 2018 weiter divergiert. Das durchschnittliche Preisniveau in der Gruppe mit den drei nachfrageärmsten Landkreisen Birkenfeld und Südwestpfalz sowie der kreisfreien Stadt Pirmasens betrug zum 1.1.2018 rd. 655,- €/m² Wohnfläche, gegenüber der nachfragestärksten Gruppe mit den Städten Mainz, Speyer und Trier mit rd. 2.300,- €/m².

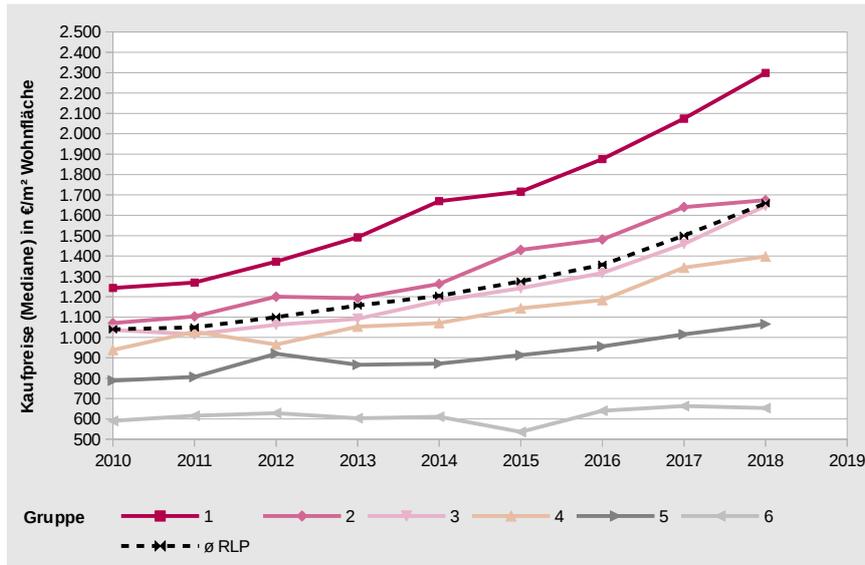


Abb. 4.5-1: Entwicklung der Preisniveaus für Wohnungseigentume in Rheinland-Pfalz, gruppiert nach Landkreisen und kreisfreien Städten mit vergleichbarem Niveau der Neuvertragsmieten; Stand 1.7.2018

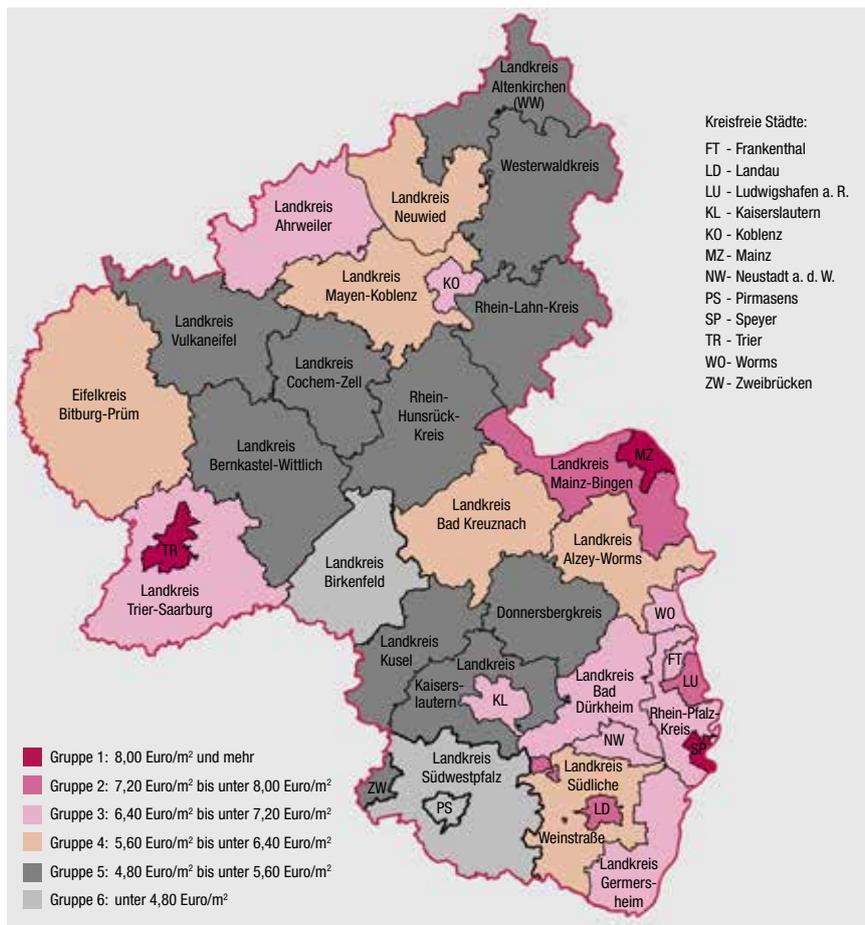


Abb. 4.5-2: Räumliche Gliederung der Landkreise und kreisfreien Städte nach dem Niveau der Neuvertragsmieten 2016; Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), vgl. Kap. 6.5.2

4.6 Fazit

Das vorliegende Kapitel 4 verschafft interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick über wichtige Eckpunkte des rheinland-pfälzischen Grundstücksmarktes (z. B. Bodenpreisniveau für Wohnbauland und Gewerbebauland, das Preisniveau von bebauten Einfamilienhausgrundstücken, das Mietniveau in verschiedenen Städten und Gemeinden, Richtwerte für Wohnungseigentum) und gibt den privaten Akteuren Hilfestellung bei ihren diesbezüglichen Interaktionen.

Beispielsweise dienen die allgemeinen Informationen den Vertragsparteien bei der Kaufpreisfindung und sollen so vor überhöhten Forderungen von Verkäufern und Vermietern schützen. Darüber hinaus erfolgt in der Regel eine schnellere Einigung der Parteien, wenn alle Grundstücksmarktteilnehmer ausreichend informiert sind. Werden tiefer gehende Informationen benötigt, sollte auf die entsprechenden Auswertungen in Kapitel 6 zurückgegriffen bzw. ein Verkehrswertgutachten bei den Gutachterausschüssen oder Sachverständigen beantragt werden.



5 KAUFPREISSAMMLUNG

5 KAUFPREISSAMMLUNG

■ Rechtsgrundlagen

Nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) [6] gehören zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse u. a. eine Kaufpreissammlung zu führen, diese auszuwerten und daraus zur Wertermittlung erforderliche Daten (z. B. Bodenrichtwerte, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Bodenpreisindexreihen) abzuleiten. Die Kaufpreissammlung ist nach § 13 Gutachterausschussverordnung Rheinland-Pfalz (GAVO) [16] auf der Grundlage der Geobasisinformationen des amtlichen Vermessungswesens in automatisierter Form zu führen. Dazu ist nach § 195 BauGB jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Die Einrichtung der Kaufpreissammlung gewährleistet, dass die Gutachterausschüsse den regionalen Grundstücksmarkt umfassend und detailliert auswerten können, um das Marktgeschehen für die Politik, die Wirtschaft, die Verwaltung und insbesondere auch für die Bürgerinnen und Bürger transparent zu gestalten. Auf die Daten der Kaufpreissammlung wird sowohl bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten als auch bei der Ableitung von zur Wertermittlung erforderlichen Daten zurückgegriffen. Darüber hinaus können sie den Bürgerinnen und Bürgern bei vermögensrechtlichen Dispositionen dienen.

■ Historischer Rückblick

Der Gesetzgeber verpflichtete die Gutachterausschüsse mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (heute Baugesetzbuch) im Jahre 1960 zur Führung der Kaufpreissammlung als Kernaufgabe. Damit wollte er nach der Aufhebung der Bodenpreisbindung die Funktionsfähigkeit des Grundstücksmarktes nachhaltig sichern und das Marktgeschehen auch für den Laien transparent machen. Nachdem die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz zunächst in den Kreis- und Stadtverwaltungen eingegliedert waren, wird seit dem Jahr 1979 die Führung der Kaufpreissammlung von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Vermessungs- und Katasterämtern sowie bei den Stadtvermessungsämtern der 6 großen kreisfreien Städte (Ludwigshafen am Rhein, Kaiserslautern, Koblenz, Mainz, Trier und Worms) wahrgenommen.

■ Bestandteile der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung besteht aus der Kaufpreisdatei (beschreibender Teil), in die u. a. die Vertrags- und Ordnungsmerkmale sowie die wertbeeinflussenden Umstände eines Grundstücks einfließen, und der Kaufpreiskarte (darstellender Teil), die die grafische – georeferenzierte – Darstellung der Kauffälle ermöglicht. Beide Teile liegen inzwischen digital vor und können dem berechtigten Nutzer als Datenauszug an die Hand gegeben werden.

■ Technische Entwicklungen⁴⁰

Der **beschreibende Teil** der Kaufpreissammlung wurde zunächst in Karteiform geführt. Verbunden mit dem Einzug der Informations- und Kommunikationstechnik (IuK-Technik) in der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz wurde im Jahr 1993 von der analogen auf die digitale Führung umgestellt.

⁴⁰ Die Darstellung der technischen Entwicklung bezieht sich nachfolgend nur auf die Geschäftsstellen bei den Vermessungs- und Katasterämtern in Rheinland-Pfalz.

Als Software kam hier das Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS)“ zum Einsatz. Dabei handelte es sich um eine auf den Geschäftsbereich des jeweiligen Gutachterausschusses begrenzte Einzelplatzlösung. Es bestand somit keine Möglichkeit, die Daten in einem Netzwerk zu erfassen und auszuwerten. Dies wurde im Jahre 2004 durch das Programm WF-AKuK⁴¹ realisiert, einer netzwerkfähigen Software, die den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gleichzeitigen Zugriff auf die Datenbank ermöglicht.

Zusätzlich zum Programm WF-AKuK wurde im dritten Quartal 2014 bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Bereich der Vermessungs- und Katasterämter die Software Sprengnetter-TEA eingeführt. Nunmehr werden alle Daten und Informationen, die im Zusammenhang mit der Erfassung und Analyse von Teilungserklärungen nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) [5] stehen, in einer Datenbank vorgehalten. Bedingt durch die abgestufte Erfassung von der Wohnungseigentumsanlage über das Gebäude hin zu den Wohnungen (bzw. Teileigentumen) reduziert sich der Erfassungsaufwand bei den Teilungserklärungen erheblich, wenn weitere Objekte einer Eigentumsanlage bzw. eines Gebäudes veräußert werden und der Kaufvertrag in der Kaufpreissammlung zu erfassen ist.

Der **darstellende Teil** bestand bis zur Einführung von WF-AKuK aus einer analogen Kaufpreiskarte, die regelmäßig als Verkleinerung der Katasterkarten auf den Maßstab 1 : 5.000 erstellt wurde. Der Maßstab der Kaufpreiskarte wurde dabei meist den jeweiligen Verhältnissen angepasst, so dass in eng bebauten Ortslagen größere Maßstäbe (z. B. 1 : 2.500) verwendet wurden. Zusammen mit der Einführung des Programms WF-AKuK wurde im Jahr 2004 von der analogen auf die digitale Kaufpreiskarte umgestellt, basierend auf dem in der Vermessungs- und Katasterverwaltung bewährten Programmsystem DASY (**D**igitales **A**uskunfts**s**ystem). Die digitale Kaufpreiskarte ist seitdem maßstabsfrei.

Mit der Neuorganisation der Struktur der Vermessungs- und Katasterämter Rheinland-Pfalz zum 01.09.2012 wurden nicht nur die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse bei den Vermessungs- und Katasterämtern neu geregelt, sondern gleichzeitig auch die Kaufpreiskarte als WMS-Dienst⁴² in das Onlineauskunftsverfahren für Informationen des Liegenschaftskatasters (ATK⁴³) eingebunden. Darüber hinaus wurden in 2014 Schnittstellenerweiterungen zwischen Sprengnetter-AKuK und der Kaufpreiskarte zur Darstellung des bereinigten Kaufpreises in Euro pro Quadratmeter beim Teilmarkt unbebaute Grundstücke und des bereinigten Kaufpreises in Euro beim Teilmarkt bebaute Grundstücke realisiert. Die Präsentation dieser Werte liefert einen schnellen und kompakten Überblick über mögliche Vergleichspreise und unterstützt somit u. a. die Erstellung von Verkehrswertgutachten und die Ableitung von Bodenrichtwerten.

41 AKuK = Automatische Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung (früher WF-AKuK; jetzt Sprengnetter-AKuK)

42 Ein Web Map Service (WMS) ist ein internetbasierter Dienst, der auf den WMS Implementation Specifications beruht, einer Schnittstelle, um Karten zu generieren. Diese Spezifikation beschreibt eine Schnittstelle des Open Geospatial Consortium (OGC) zur Kartengenerierung anhand spezifischer Parameter. Im Rahmen der Spezifikationen des OGC kann ein WMS-Server Karten aus Rasterdaten und Vektordaten visualisieren.

43 Das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) ist ein von der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland entwickelter bundeseinheitlicher Standard zur Führung der amtlichen Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, der internationale Normen berücksichtigt. Die Ausgabe- und Transferkomponente (ATK) ist in Rheinland-Pfalz das Auskunftssystem für ALKIS und besteht aus einer Grafikkomponente (GDK) und Sachdatenkomponente (SDK).

■ Datenerfassung und Qualitätsmanagement

In die Kaufpreissammlung werden vielfältige Informationen aufgenommen. Dazu zählen Kauf-, Tausch- und Erbbaurechtsverträge, Zuschläge bei Zwangsversteigerungen, Enteignungsbeschlüsse, Erschließungsdaten, Umlegungspläne, Geldabfindungen bei der Flurbereinigung und Verwertungserlöse (vgl. Abb. 5-1). Die Inhalte sowohl der Vertragsabschriften als auch der sonstigen Erfassungsunterlagen werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz. Deshalb werden alle Verträge nach der Erfassung – spätestens nach Abschluss der nächsten Bodenrichtwertermittlung – vernichtet bzw. bei elektronischer Übermittlung gelöscht.

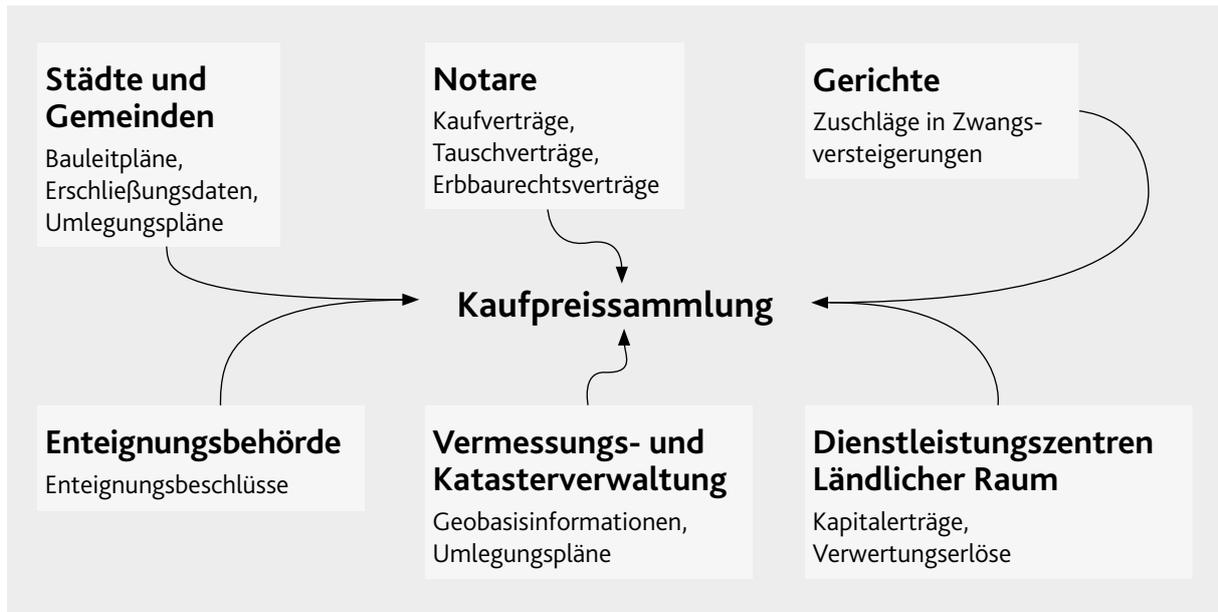


Abb. 5-1: Datengrundlagen der Kaufpreissammlung

Mitte des 2. Quartals 2014 konnte die „neue“ Informations- und Wissensplattform für Wertermittlung, Bodenordnung, Kaufpreissammlung Rheinland-Pfalz (**WiBKe**) in Betrieb genommen werden. Neben den Vermessungs- und Katasterämtern sind nun auch die Fachverwaltungen der 6 großen kreisfreien Städte in den komplexen Informationstransfer im Bereich des Bodenmanagements eingebunden. Gleichzeitig dient WiBKe als Qualitätssicherungssystem, um landesweit einheitliche Standards bei der Datenerhebung und den Auswertungen besser gewährleisten zu können.

■ Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden grundstücksbezogen oder vollständig anonymisiert erteilt, personenbezogene Auskünfte sind generell unzulässig. Grundstücksbezogene Auskünfte können **öffentliche Stellen, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie Sachverständige, die von einer akkreditierten Stelle nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert wurden**, erhalten (vgl. Abb. 5-2). Diese Antragstellerinnen und Antragsteller dürfen die übermittelten Daten ausschließlich zu dem Zweck verwenden, zu dessen Erfüllung sie übermittelt wurden. Auskünfte in anonymisierter Form sind auch anderen Personen und Stellen zugänglich, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese Kunden ein berechtigtes Interesse darlegen können und letztlich eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleisten.



Abb. 5-2: Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung



7 AKTIVITÄTEN AUF DEM RHEINLAND- PFÄLZISCHEN GRUNDSTÜCKSMARKT IN 2016 UND 2017

7 AKTIVITÄTEN AUF DEM RHEINLAND-PFÄLZISCHEN GRUNDSTÜCKSMARKT IN 2016 UND 2017

7.1 Überblick über die Aktivitäten

In den nachfolgenden Auswertungen der verschiedenen Teilmärkte sind die Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen eingeflossen, da es im vorliegenden Kapitel nicht um die Ableitung von zur Wertermittlung erforderlichen Daten geht¹⁵⁸, sondern um die Darstellung der Bewegungen auf dem Immobilienmarkt. Dazu gehören auch die Vertragsabschlüsse, die unter ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen zu Stande gekommen sind.

Im Jahr 2016 wurden auf dem Grundstücksmarkt in Rheinland-Pfalz in 67.581 Kauffällen 9.522 Mio. Euro umgesetzt (vgl. Tabelle 7.1-1). Während die Anzahl der Kaufverträge gegenüber 2015 auf nahezu gleichem Niveau geblieben ist (rd. 400 Fälle mehr als in 2016), gab es beim Geldumsatz im selben Zeitraum einen deutlichen Anstieg um 778 Mio. Euro (rd. + 9 %), was vermutlich auf die bereichsweise deutlichen Preissteigerungen zurückzuführen ist.

Im Jahr 2017 ist die Anzahl der Kaufverträge mit 66.203 Fällen zum Vorjahr leicht gefallen (vgl. Tabelle 7.1-2). Die Umsätze stiegen dagegen deutlich um rd. 8 % auf 10.300 Mio. Euro an. Auch dieser Anstieg hat mit hoher Wahrscheinlichkeit seine Ursache in den bereichsweise deutlichen Preissteigerungen.

¹⁵⁸ Bei der Ableitung von zur Wertermittlung erforderlichen Daten sind die Kaufpreise, die von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen betroffen sind, nur zu berücksichtigen, wenn sich die diesbezüglichen Einflüsse eliminieren lassen.

Rheinland-Pfalz Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt Zusammenfassung 2016	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr			Gesamtumsätze			Ungewöhnliche - oder persönliche Verhältnisse			Gemeinbedarf			Besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft		
	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze
Unbebaute Grundstücke															
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Ackerland	3.671	50,83 Mio. €	2.744,54 ha	3.997	58,79 Mio. €	3.154,91 ha	3.16	7,95 Mio. €	410,37 ha	197	2,99 Mio. €	87,70 ha	641	12,58 Mio. €	338,14 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Grünland	3.459	17,97 Mio. €	1.785,19 ha	3.947	20,25 Mio. €	2.095,65 ha	398	2,28 Mio. €	310,46 ha	229	1,34 Mio. €	110,97 ha	889	6,02 Mio. €	300,03 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Weingärten	1.877	24,99 Mio. €	449,92 ha	2.107	32,60 Mio. €	528,69 ha	230	4,61 Mio. €	78,87 ha	103	0,35 Mio. €	18,02 ha	230	3,16 Mio. €	45,09 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Wald	2.803	14,14 Mio. €	1.397,23 ha	2.872	16,43 Mio. €	1.747,10 ha	269	2,99 Mio. €	349,87 ha	89	0,35 Mio. €	22,43 ha	362	1,23 Mio. €	78,42 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Sonstige	2.112	19,01 Mio. €	572,36 ha	2.555	27,46 Mio. €	1.083,05 ha	443	8,45 Mio. €	510,88 ha	409	2,14 Mio. €	78,70 ha	1.679	16,03 Mio. €	314,80 ha
Summe Flächen der Land- und Forstwirtschaft	13.722	126,95 Mio. €	6.949,14 ha	15.389	152,53 Mio. €	8.609,40 ha	1.646	25,58 Mio. €	1.660,26 ha	1.017	7,84 Mio. €	318,43 ha	3.801	39,02 Mio. €	1.076,48 ha
Werdendes Bauland - Bauwartungsland und Rohbauland	2.654	83,18 Mio. €	364,55 ha	2.706	86,09 Mio. €	365,98 ha	152	2,91 Mio. €	21,42 ha	865	3,77 Mio. €	2,195 ha			
Baureifes Land - Eigenheime	6.485	484,48 Mio. €	428,15 ha	6.845	498,12 Mio. €	454,03 ha	390	13,65 Mio. €	25,88 ha	191	0,92 Mio. €	1,54 ha			
Baureifes Land - Mehrfamilienhäuser	271	98,61 Mio. €	36,00 ha	304	108,81 Mio. €	41,48 ha	33	10,20 Mio. €	5,48 ha	19	0,68 Mio. €	0,47 ha			
Baureifes Land - Büro, Verwaltung, Gewerbe, Handel, Industrie und Produktion	702	165,94 Mio. €	310,45 ha	751	173,45 Mio. €	333,26 ha	49	7,51 Mio. €	22,81 ha	28	3,15 Mio. €	13,07 ha			
Baureifes Land - Sonstige	564	12,09 Mio. €	33,32 ha	659	15,17 Mio. €	42,85 ha	94	3,09 Mio. €	9,53 ha	351	5,55 Mio. €	20,53 ha			
Summe Baureifes Land	8.022	761,11 Mio. €	807,91 ha	8.559	795,55 Mio. €	871,62 ha	536	34,44 Mio. €	63,71 ha	587	10,31 Mio. €	35,62 ha			
Summe unbebaute Grundstücke:	24.298	971,24 Mio. €	8.121,81 ha	26.632	1.004,17 Mio. €	9.866,99 ha	2.334	62,83 Mio. €	1.745,38 ha	2.469	21,92 Mio. €	376,00 ha	3.801	39,02 Mio. €	1.076,48 ha
Nachrichtlich: Unbebaute Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	40	3,08 Mio. €	14,62 ha	43	3,18 Mio. €	14,77 ha	3	0,10 Mio. €	0,16 ha	0	- Mio. €	- ha			
Bebaute Grundstücke															
Ein-Zweifamilienwohnhäuser (freistehend)	14.130	2.589,04 Mio. €	1.172,29 ha	15.083	2.650,56 Mio. €	1.326,97 ha	953	81,51 Mio. €	154,89 ha	17	1,52 Mio. €	1,16 ha			
Reihenhäuser und Doppelhaushäuser	4.325	792,08 Mio. €	159,58 ha	4.539	812,35 Mio. €	173,94 ha	214	20,27 Mio. €	14,36 ha	2	0,18 Mio. €	0,03 ha			
Mehrfamilienwohnhäuser (einschl. gemischt genutzter Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	2.345	1.017,94 Mio. €	281,87 ha	2.516	1.084,35 Mio. €	347,05 ha	171	46,41 Mio. €	65,18 ha	9	2,76 Mio. €	3,29 ha			
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	481	588,58 Mio. €	173,74 ha	511	643,96 Mio. €	187,88 ha	30	55,38 Mio. €	14,14 ha	5	1,83 Mio. €	1,00 ha			
Industrie- und Gewerbeobjekte	810	633,26 Mio. €	444,49 ha	899	687,77 Mio. €	496,92 ha	89	54,51 Mio. €	52,43 ha	5	3,11 Mio. €	5,13 ha			
Sonstige Objekte	1.492	209,62 Mio. €	422,75 ha	1.801	237,12 Mio. €	679,02 ha	309	27,50 Mio. €	256,27 ha	48	8,71 Mio. €	51,10 ha			
Summe bebaute Grundstücke:	23.663	5.810,53 Mio. €	2.654,73 ha	25.349	6.096,10 Mio. €	3.211,78 ha	1.766	285,57 Mio. €	557,05 ha	86	16,23 Mio. €	61,70 ha			
Nachrichtlich: Bebaute Erbbaurechte	272	52,59 Mio. €	26,98 ha	329	60,05 Mio. €	35,29 ha	57	7,47 Mio. €	8,43 ha	0	- Mio. €	- ha			
Wohnungs- und Teileigentum															
Wohnungseigentum - Erstverkäufe von Neubauten	3.209	860,37 Mio. €		3.263	876,76 Mio. €		54	16,39 Mio. €		0	- Mio. €				
Wohnungseigentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	852	142,12 Mio. €		878	146,10 Mio. €		28	3,98 Mio. €		0	- Mio. €				
Wohnungseigentum - Weiterverkäufe	9.039	1.096,65 Mio. €		9.624	1.161,89 Mio. €		595	65,24 Mio. €		0	- Mio. €				
Wohnungseigentum - Sonstige	28	5,20 Mio. €		55	8,56 Mio. €		27	3,38 Mio. €		0	- Mio. €				
Summe Wohnungseigentum	13.128	2.104,34 Mio. €		13.620	2.193,30 Mio. €		692	88,57 Mio. €		0	- Mio. €				
Teileigentum - Erstverkäufe von Neubauten	313	30,61 Mio. €		320	37,22 Mio. €		7	6,61 Mio. €		0	- Mio. €				
Teileigentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	125	10,25 Mio. €		125	10,25 Mio. €		0	- Mio. €		0	- Mio. €				
Teileigentum - Weiterverkäufe	643	53,86 Mio. €		748	67,16 Mio. €		105	13,30 Mio. €		1	- Mio. €				
Teileigentum - Sonstige	5	0,45 Mio. €		16	1,62 Mio. €		11	1,17 Mio. €		0	- Mio. €				
Summe Teileigentum	1.086	95,17 Mio. €		1.209	116,25 Mio. €		123	21,09 Mio. €		1	- Mio. €				
Summe Wohnungs- und Teileigentum:	14.214	2.199,50 Mio. €		15.029	2.309,55 Mio. €		815	110,05 Mio. €		1	- Mio. €				
Nachrichtlich: Wohnungs- und Tellerbaurechte	160	16,51 Mio. €		199	19,11 Mio. €		39	2,60 Mio. €		0	- Mio. €				
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke															
Erbbaurechte	402	63,95 Mio. €	- ha	478	72,34 Mio. €		76	8,39 Mio. €		0	- Mio. €				
Erbbaugrundstücke	70	8,22 Mio. €	14,47 ha	93	10,01 Mio. €	18,15 ha	23	1,79 Mio. €	3,68 ha	0	- Mio. €	- ha			
Summe Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke:	472	72,17 Mio. €	14,47 ha	571	82,35 Mio. €	18,15 ha	99	10,18 Mio. €	3,68 ha	0	- Mio. €	- ha			
Gesamt Rheinland-Pfalz	62.567	9.053,44 Mio. €	10.790,80 ha	67.581	9.522,18 Mio. €	13.096,92 ha	5.014	488,74 Mio. €	2.306,12 ha	2.566	40,14 Mio. €	437,70 ha	3.801	39,02 Mio. €	1.076,48 ha
Datenerhebung: August 2017 - Juli 2018															

Tab. 7.1-1: Überblick der Aktivitäten in 2016

Rheinland-Pfalz Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt Zusammenfassung 2017		Gewöhnlicher Geschäftsverkehr			Gesamtumsätze			Ungewöhnliche - oder persönliche Verhältnisse			Gemeinbedarf			Besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft		
	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	
Unbebaute Grundstücke																
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Ackerland	3.272	46,71 Mio. €	2.667,34 ha	3.505	53,04 Mio. €	2.884,13 ha	233	6,33 Mio. €	316,79 ha	123	2,40 Mio. €	51,74 ha	579	9,72 Mio. €	345,53 ha	
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Grünland	3.059	16,02 Mio. €	1.867,96 ha	3.356	19,23 Mio. €	1.989,84 ha	297	2,60 Mio. €	301,89 ha	160	0,99 Mio. €	55,36 ha	811	5,00 Mio. €	298,69 ha	
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Weingärten	2.005	27,70 Mio. €	465,59 ha	2.170	30,80 Mio. €	528,48 ha	165	3,00 Mio. €	62,89 ha	40	0,21 Mio. €	3,83 ha	184	3,58 Mio. €	40,70 ha	
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Wald	2.893	11,84 Mio. €	1.333,28 ha	2.828	13,76 Mio. €	1.603,37 ha	235	1,91 Mio. €	270,09 ha	74	0,53 Mio. €	23,14 ha	361	1,74 Mio. €	145,89 ha	
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Sonstige	2.289	23,66 Mio. €	760,55 ha	2.682	30,03 Mio. €	1.234,98 ha	393	6,37 Mio. €	474,43 ha	541	2,04 Mio. €	76,84 ha	1.806	17,02 Mio. €	411,80 ha	
Summe Flächen der Land- und Forstwirtschaft	13.318	126,54 Mio. €	6.914,77 ha	14.641	146,86 Mio. €	8.340,89 ha	1.323	20,32 Mio. €	1.426,09 ha	938	6,19 Mio. €	210,91 ha	3.741	37,05 Mio. €	1.242,61 ha	
Verändertes Bauland - Bauverwaltungsland und Rohbauland	2.921	103,79 Mio. €	348,98 ha	2.649	107,47 Mio. €	370,19 ha	128	3,67 Mio. €	20,31 ha	847	3,52 Mio. €	11,54 ha				
Baureifes Land - Eigenheime	6.095	480,46 Mio. €	442,56 ha	6.773	488,62 Mio. €	461,22 ha	278	8,16 Mio. €	18,66 ha	252	2,44 Mio. €	4,15 ha				
Baureifes Land - Mehrfamilienhäuser	189	106,66 Mio. €	26,78 ha	212	107,72 Mio. €	27,21 ha	13	1,08 Mio. €	0,43 ha	14	0,74 Mio. €	0,76 ha				
Baureifes Land - Büro, Verwaltung, Gewerbe, Handel, Industrie und Produktion	700	159,09 Mio. €	286,88 ha	729	161,66 Mio. €	300,29 ha	29	2,56 Mio. €	13,41 ha	21	0,79 Mio. €	1,03 ha				
Baureifes Land - Sonstige	439	17,34 Mio. €	32,25 ha	520	18,58 Mio. €	42,27 ha	81	1,23 Mio. €	10,02 ha	197	5,90 Mio. €	16,21 ha				
Summe Baureifes Land	7.833	763,55 Mio. €	788,46 ha	8.234	776,57 Mio. €	839,99 ha	401	13,02 Mio. €	42,51 ha	484	9,87 Mio. €	22,17 ha				
Summe unbebaute Grundstücke:	23.872	993,88 Mio. €	8.053,07 ha	25.524	1.039,89 Mio. €	9.541,98 ha	1.852	37,01 Mio. €	1.488,91 ha	2.269	19,56 Mio. €	244,62 ha	3.741	37,05 Mio. €	1.242,61 ha	
Nachrichtlich: Unbebaute Erbaurechte und Erbbaugrundstücke	44	2,47 Mio. €	7,39 ha	55	5,78 Mio. €	20,37 ha	11	3,31 Mio. €	12,98 ha	1	- Mio. €	0,90 ha				
Bebaute Grundstücke																
Ein-Zweifamilienhäuser (freilehend)	13.923	2.753,91 Mio. €	1.227,47 ha	14.658	2.833,20 Mio. €	1.397,59 ha	735	79,30 Mio. €	170,12 ha	6	0,52 Mio. €	0,56 ha				
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4.531	859,26 Mio. €	172,22 ha	4.707	878,20 Mio. €	181,19 ha	176	18,93 Mio. €	8,97 ha	2	0,02 Mio. €	0,04 ha				
Mehrfamilienhäuser (einsch. gemischt genutzter Häuser mit überliegender Wohnnutzung)	2.844	907,12 Mio. €	271,76 ha	2.709	962,78 Mio. €	315,46 ha	165	55,68 Mio. €	43,69 ha	0	- Mio. €	- ha				
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	471	808,14 Mio. €	177,86 ha	514	868,97 Mio. €	211,02 ha	43	60,83 Mio. €	33,16 ha	3	0,69 Mio. €	0,25 ha				
Industrie- und Gewerbeobjekte	778	692,27 Mio. €	442,85 ha	845	749,05 Mio. €	618,18 ha	67	56,77 Mio. €	175,33 ha	7	2,00 Mio. €	44,74 ha				
Sonstige Objekte	1.480	287,89 Mio. €	522,37 ha	1.754	289,25 Mio. €	704,97 ha	274	21,26 Mio. €	162,69 ha	38	5,38 Mio. €	7,26 ha				
Summe bebaute Grundstücke:	23.227	6.288,69 Mio. €	2.814,53 ha	25.187	6.591,45 Mio. €	3.425,40 ha	1.460	292,75 Mio. €	613,87 ha	56	8,61 Mio. €	52,86 ha				
Nachrichtlich: Bebaute Erbaurechte	260	59,11 Mio. €	34,52 ha	345	111,18 Mio. €	48,98 ha	85	52,07 Mio. €	14,46 ha	0	- Mio. €	- ha				
Wohnungs- und Teileigentum																
Wohnungssegmentum - Erstverkäufe von Neubauten	3.256	961,74 Mio. €		3.287	970,14 Mio. €		31	8,41 Mio. €		0	- Mio. €					
Wohnungssegmentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	789	140,69 Mio. €		816	143,25 Mio. €		27	2,56 Mio. €		0	- Mio. €					
Wohnungssegmentum - Weiterverkäufe	9.234	1.247,02 Mio. €		9.603	1.303,54 Mio. €		369	55,92 Mio. €		0	- Mio. €					
Wohnungssegmentum - Sonstige	17	5,69 Mio. €		38	15,05 Mio. €		21	9,15 Mio. €		0	- Mio. €					
Summe Wohnungssegmentum	13.296	2.355,94 Mio. €		13.744	2.431,98 Mio. €		448	76,04 Mio. €		0	- Mio. €					
Teileigentum - Erstverkäufe von Neubauten	224	19,04 Mio. €		231	26,22 Mio. €		7	7,18 Mio. €		0	- Mio. €					
Teileigentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	90	14,40 Mio. €		108	14,64 Mio. €		18	0,24 Mio. €		1	0,06 Mio. €					
Teileigentum - Weiterverkäufe	672	62,18 Mio. €		757	70,98 Mio. €		85	8,80 Mio. €		0	- Mio. €					
Teileigentum - Sonstige	11	1,90 Mio. €		15	2,22 Mio. €		4	0,32 Mio. €		0	- Mio. €					
Summe Teileigentum	997	97,57 Mio. €		1.111	114,05 Mio. €		114	16,54 Mio. €		1	0,06 Mio. €					
Summe Wohnungs- und Teileigentum:	14.333	2.453,45 Mio. €		14.855	2.546,03 Mio. €		562	92,58 Mio. €		1	0,06 Mio. €					
Nachrichtlich: Wohnungs- und Teilerbaurechte	183	19,51 Mio. €		237	24,26 Mio. €		54	4,74 Mio. €		0	- Mio. €					
Erbaurechte und Erbbaugrundstücke																
Erbaurechte	428	74,79 Mio. €	- ha	541	104,76 Mio. €	- ha	112	29,98 Mio. €	- ha	1	- Mio. €	- ha				
Erbbaugrundstücke	487	6,30 Mio. €	6,92 ha	56	36,45 Mio. €	22,73 ha	38	30,15 Mio. €	15,61 ha	0	- Mio. €	- ha				
Summe Erbaurechte und Erbbaugrundstücke:	915	81,09 Mio. €	6,92 ha	637	141,21 Mio. €	22,73 ha	150	60,12 Mio. €	15,61 ha	1	- Mio. €	- ha				
Gesamt Rheinland-Pfalz	62.179	9.817,12 Mio. €	10.874,52 ha	66.203	10.299,58 Mio. €	12.993,11 ha	4.024	482,46 Mio. €	2.118,59 ha	2.327	28,23 Mio. €	297,48 ha	3.741	37,05 Mio. €	1.242,61 ha	

Datenerhebung: Juli 2018

Tab. 7.1-2: Überblick der Aktivitäten in 2017

7.2 Interpretation der Mengendaten

7.2.1 Reinland-Pfalz im Überblick

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke bildet auch in den Jahren 2016 und 2017 mit rd. 39 % aller Kaufverträge wieder den größten Teilmarkt. Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke liegt mit rd. 38 % der Kaufverträge knapp dahinter. Rund 22 % der Kaufverträge bilden den Teilmarkt für Wohnungs- und Teileigentum. Die Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke machen rund 1 % aller Kaufverträge aus. Trotz der deutschlandweit steigenden Preise auf dem Immobilienmarkt sind diese Anteile in Rheinland-Pfalz bereits seit Jahren in etwa gleich.

Nach dem leichten Rückgang der **Anzahl der Kaufverträge** der Teilmärkte der bebauten und unbebauten Grundstücke im Jahr 2009 (vermutlich Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise – vgl. Landesgrundstücksmarktbericht 2011, Abschnitt 6.4.3.2.2 [19]) ist die Anzahl der Kaufverträge bis 2011 wieder gestiegen. Von der Wirtschaftskrise im Jahr 2009 unberührt geblieben sind allerdings die Kaufvertragszahlen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Diese sind seit Anfang 2007 stetig gestiegen und stagnieren seit 2014 auf einem Niveau von rd. 15.000 Verträgen. Bei allen Teilmärkten sinkt die Anzahl der Kaufverträge in 2013 merklich, jedoch in den jeweiligen Teilmärkten unterschiedlich: Während der Markt der „bebauten Grundstücke“ auf dem hohen Niveau der Vorjahre verharrt, sinken für die unbebauten Grundstücke die Vertragszahlen von 2011 auf 2013 um 17,2 % sowie erstmals seit Beginn des Jahres 2007 auch die Vertragszahlen des Wohnungs- und Teileigentums im Jahr 2013 um 10,5 % (vgl. Abb. 7.2-1). Seit 2013 steigen die Kaufvertragszahlen in allen Teilmärkten **nur leicht** an (um durchschnittlich 1 % pro Jahr).

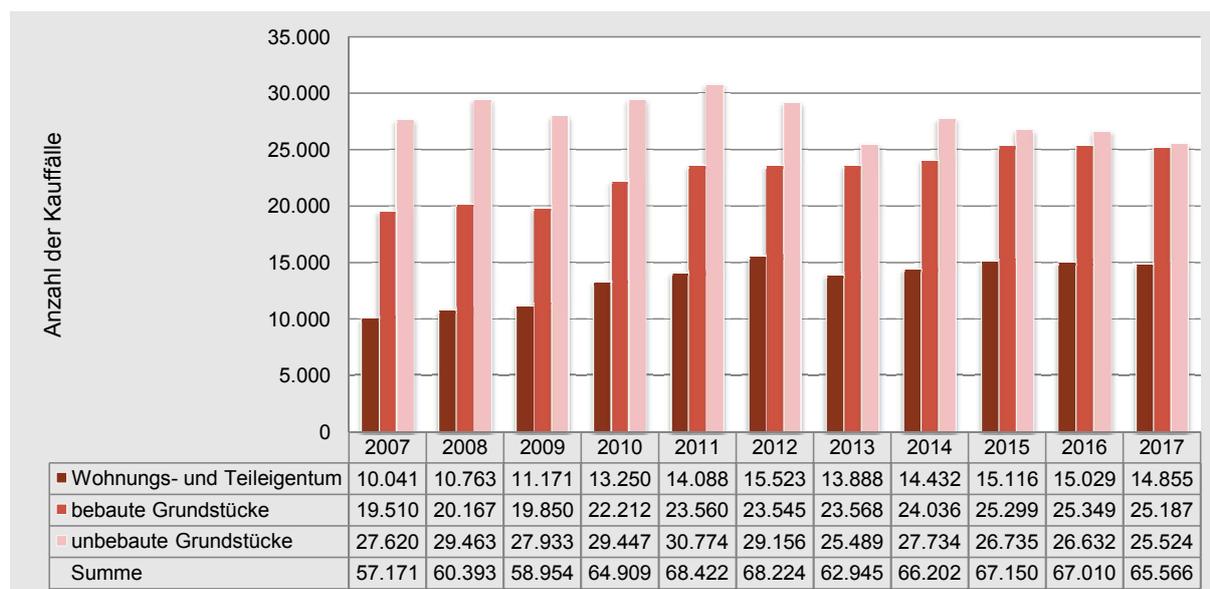


Abb. 7.2-1: Anzahl der Kauffälle - Zeitreihen 2007 bis 2017 (zum 31.12. des jeweiligen Jahres)

Die Erholung des Grundstücksmarktes von den Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise – u. a. insbesondere aufgrund der niedrigen Darlehenszinsen – lässt sich nicht nur aus der Anzahl der Kaufverträge, sondern auch aus der Entwicklung der **Höhe der Geldumsätze** ablesen (vgl. Abb. 7.2-2). Vergleicht man die nur gering gestiegene Anzahl der Kaufverträge mit den hohen Geldumsätzen, so werden die in Kapitel 6 (z. B. Bodenpreisindexreihen in Abschnitt 6.3) festgestellten Preissteigerungen bestätigt.

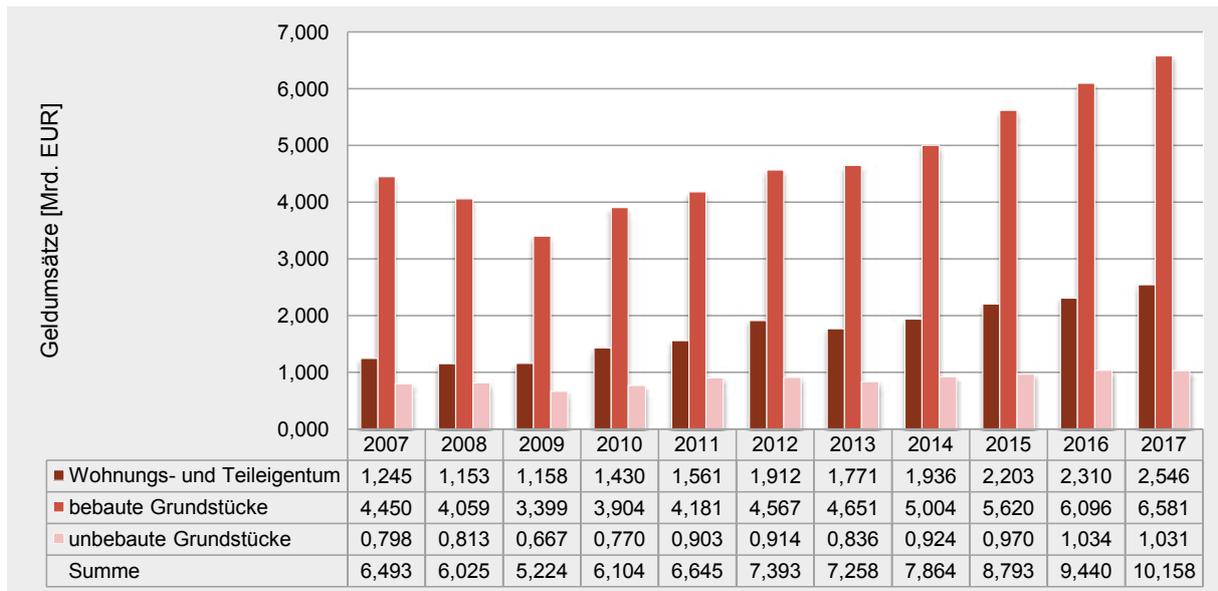


Abb. 7.2-2: Geldumsatz - Zeitreihen 2007 bis 2017 (31.12. des jeweiligen Jahres)

Während im Jahr 2008 beim Geldumsatz aus den genannten Gründen insbesondere auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke eine deutliche Trendwende zu einer negativen Entwicklung einsetzte und diese Entwicklung nach und nach in allen Teilmärkten eingetreten ist (zuletzt bei den unbebauten Grundstücken im Jahr 2009), hatten sich die Geldumsätze in einer starken Gegenbewegung bereits im Jahr 2010 vollständig erholt. Ende des Jahres 2017 wurde in der Summe der Geldumsätze aller Teilmärkte mit 10.158 Mio. Euro ein neuer Höchststand erreicht (einschließlich Erbbaugrundstücke sowie bebaute und unbebaute Erbbaurechte).

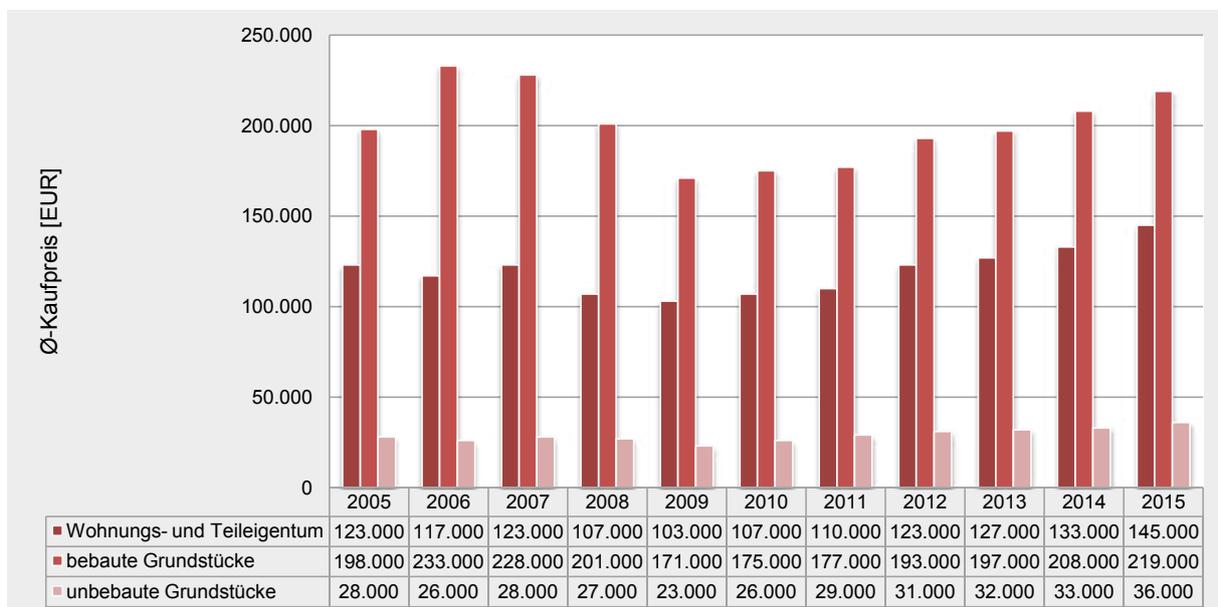


Abb. 7.2-3: Quotient Geldumsatz / Kaufpreis – Zeitreihen 2007 bis 2017 (zum 31.12. des jeweiligen Jahres)

Betrachtet man für die Teilmärkte den Quotienten **Geldumsatz / Kauffall**, so sind seit Beginn des Jahres 2010 nach einer über mehrere Jahre anhaltenden Phase des Rückgangs (z. B. zwischen 2007 und 2009 bei den bebauten Grundstücken rd. -25 %) die Immobilienpreise pro Kauffall auf dem rheinland-pfälzischen Immobilienmarkt teils moderat (Teilmarkt unbebaute Grundstücke), teils stärker (Teilmärkte Wohnungs- und Teileigentum sowie bebaute Grundstücke) angestiegen (vgl. Abb. 7.2-3).

Seit dem Tiefststand zum Ende des Jahres 2009 stiegen die Geldumsätze pro Kauffall kontinuierlich an und erreichten auf allen drei Teilmärkten zum Ende des Jahres 2017 neue Höchststände. Vergleicht man diese Werte mit denjenigen im Jahr 2007 (also vor der Finanz- und Wirtschaftskrise), so stellt man auf den Teilmärkten des Wohnungs- und Teileigentums und der unbebauten Grundstücke einen Anstieg von rd. 40 % fest. Bei den bebauten Grundstücken fällt dieser Vergleich mit einem Anstieg von unter 15 % deutlich geringer aus. Die Ursachen für den vergleichsweise geringen Preisanstieg sind in Rheinland-Pfalz u. a. in der demografischen Entwicklung und dem abnehmenden Arbeitsplatzangebot im ländlichen Raum (Landflucht) zu sehen. Auf dem Land sind die Eigentumsquote, aber auch der Einwohnerschwund höher als in den Städten. Das hat im ländlichen Raum im stärker werdenden Maß zur Folge, dass das Angebot von frei werdenden Immobilien von der Nachfrage nicht mehr getragen wird. Dieses Phänomen ist bundesweit vor allem in kleinen Gemeinden des ländlichen Raums zu beobachten. Insbesondere ältere Objekte, deren Ausstattung und energetische Eigenschaften in den letzten Jahrzehnten an die Anforderungen des Grundstücksmarktes nicht angepasst wurden, „bleiben auf der Strecke“ und finden immer seltener einen Käufer (vgl. diesbezüglich die Ausführungen in Kapitel 8 des Landesgrundstücksmarktberichts 2015 [35]).

Der Flächenumsatz stagniert in den Jahren 2016 und 2017 auf den beiden untersuchten Teilmärkten (vgl. Abb. 7.2-4)¹⁵⁹ – trotz Zunahme des Geldumsatzes bei den bebauten Grundstücken.

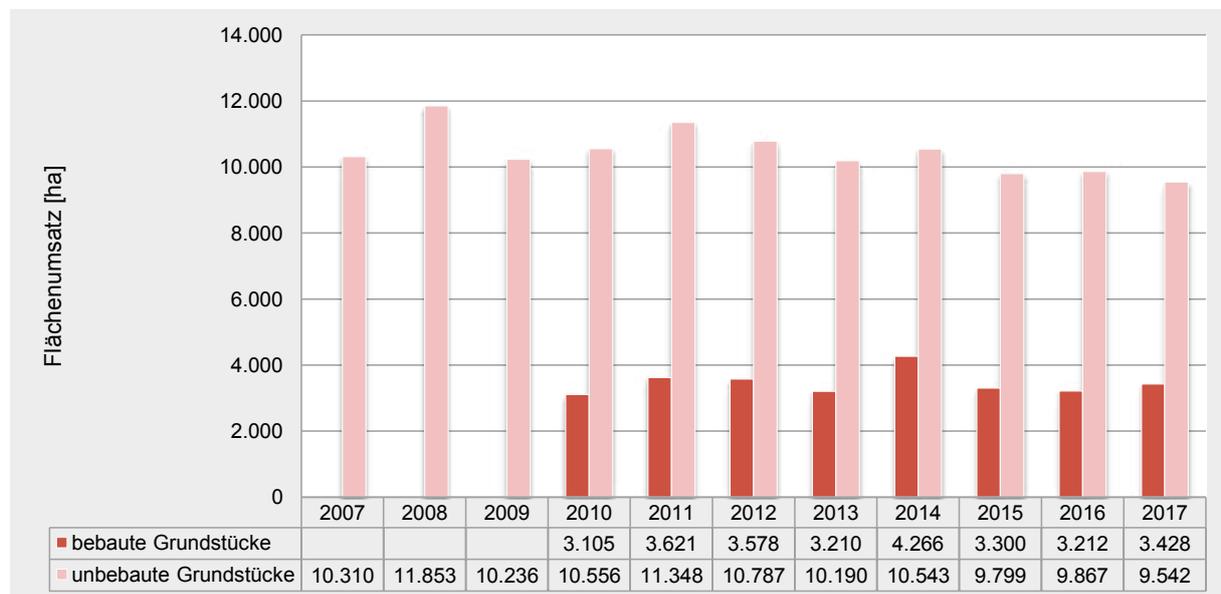


Abb. 7.2-4: Flächenumsatz - Zeitreihen 2007 bis 2017 (zum 31.12. des jeweiligen Jahres)

159 Für das Marktsegment „Wohnungs- und Teileigentum“ ist die Betrachtung des Flächenumsatzes nicht sinnvoll.

7.2.2 Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

Die **Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner von land- und forstwirtschaftlichen Flächen** macht nach wie vor den größten Teil an der Gesamtzahl der Kaufverträge beim Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ in Rheinland-Pfalz aus (ca. 57 %), gefolgt von den Vertragsabschlüssen für (unbebaute) **baureife Wohnbaugrundstücke** (rd. 28 %), von denen für **werdendes Bauland** (rd. 10 %) sowie der Kaufvertragsgruppe **Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland** (rd. 3%)¹⁶⁰. In der Region Westeifel-Mosel mit der Stadt Trier wechselten mit rund 5.500 Kaufverträgen mehr als doppelt so viele unbebaute Grundstücke ihren Besitzer wie in der Region Westpfalz mit der Stadt Kaiserslautern (rd. 2.350 Verträge). Da im Jahr 2017 insgesamt 9.542 ha unbebaute Grundstücke den Eigentümer gewechselt haben (vgl. Abb. 7.2-4), liegt der diesbezügliche Flächenumsatz in Rheinland-Pfalz bei ca. 0,5 % der Landesfläche (1.985.800 ha). Hinweise zu den Flächenumsätzen im Bundesvergleich finden sich im Immobilienmarktbericht Deutschland 2017, Seite 141 ff [24].

Unbebaute Grundstücke			2017
Region	Kaufverträge pro 1.000 Einwohner	Geldumsätze pro 1.000 Einwohner	Einwohner
Westerwald-Taunus	7,4	211.000 €	574.329
Osteifel-Hunsrück mit Koblenz	6,2	250.000 €	680.654
Westeifel-Mosel mit Trier	10,4	298.000 €	527.450
Westpfalz mit Kaiserslautern	5,5	183.000 €	425.533
Rheinessen-Nahe mit Mainz und Worms	5,1	338.000 €	869.391
Rheinpfalz mit Ludwigshafen a. Rh.	4,8	214.000 €	984.718
Rheinland-Pfalz	6,3	254.000 €	4.062.075

Tab. 7.2-1: Anzahl der Kaufverträge und Geldumsätze 2017 für unbebaute Grundstücke in den Regionen pro 1.000 Einwohner

Die **Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner** hat sich in allen Regionen seit 2014 leicht rückläufig entwickelt (vgl. Abb. 7.2-6). In der Region Westeifel-Mosel (mit Trier) werden immer noch die meisten Kaufverträge abgeschlossen (10,4 Kaufverträge pro 1.000 Einwohner). Während in allen anderen Regionen die Tendenz (2016 im Vergleich zu 2017) rückläufig ist, **nimmt in dieser Region die Anzahl der Kaufverträge wieder zu**. Insbesondere die Marktsituation für Grundstücke im Raum Trier spielt für diese Region eine wesentliche Rolle. Ursache ist die unmittelbare Nachbarschaft zum Großherzogtum Luxemburg. Das Kaufinteresse aus Luxemburg nach Grundstücken im Raum Trier sorgt für die hohe Nachfrage in diesem Bereich. Der stärkste Rückgang beim Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ in 2017 ist in der Region Westpfalz (mit Kaiserslautern) von 6,0 Verträgen in 2016 auf 5,5 Verträge pro 1.000 Einwohner in 2017 zu verzeichnen. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 8 %. Der geringste Nachfragerückgang in diesem Zeitraum – neben der bereits angesprochenen Steigerung in der Region Westeifel-Mosel mit Trier – fand in der Region Osteifel-Hunsrück (mit Koblenz) statt.

¹⁶⁰ Sonstige unbebaute Grundstücke machen die restlichen 2 % aus.

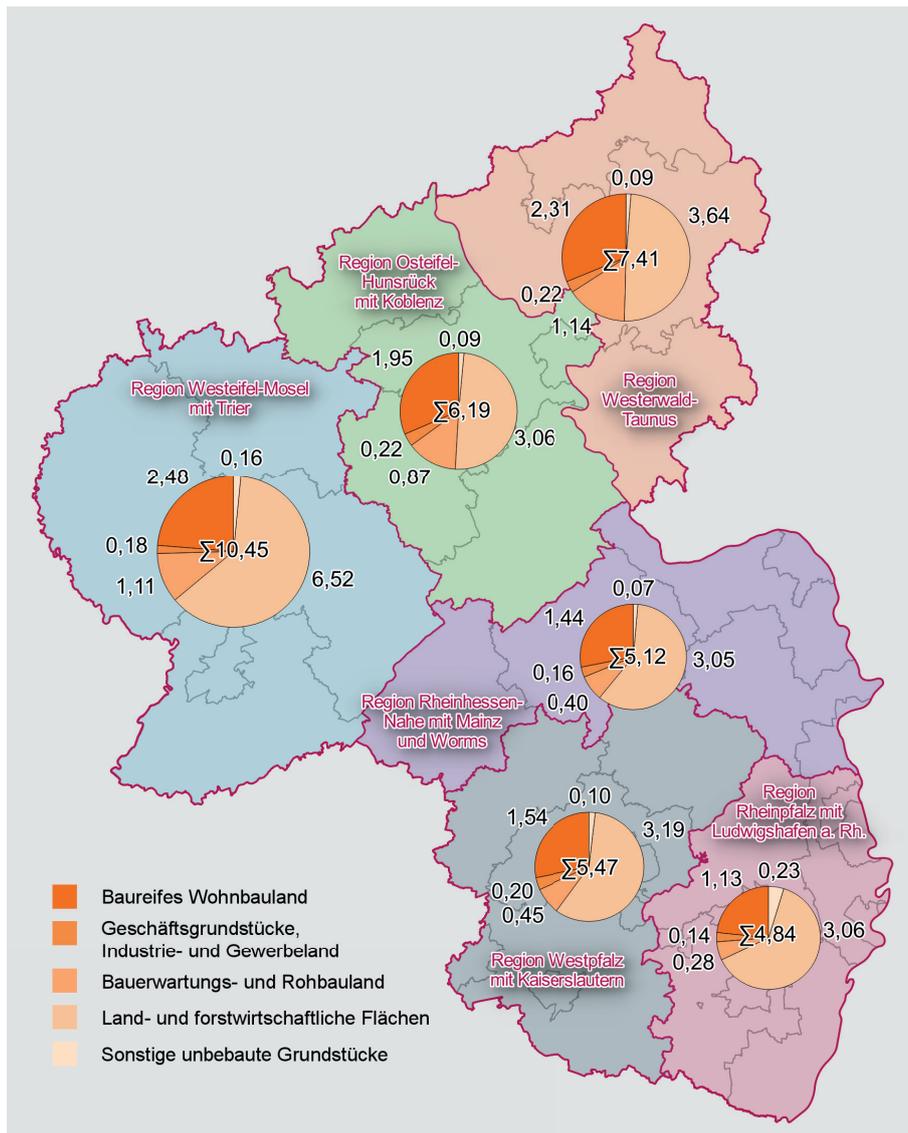


Abb. 7.2-5: Anzahl der Kauffälle 2017 pro 1.000 Einwohner für unbebaute Grundstücke in den Regionen (nach Grundstücksarten)

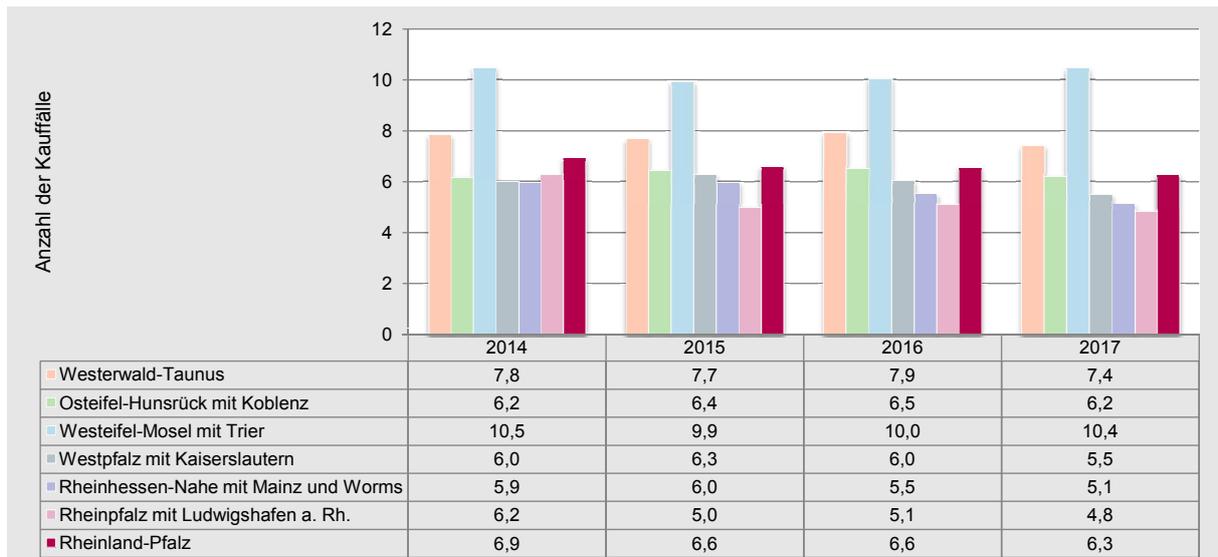


Abb. 7.2-6: Anzahl der **Kaufverträge** pro 1.000 Einwohner für unbebaute Grundstücke in den Regionen – Zeitreihe

Verstärkt sichtbar wird die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt bei der Betrachtung der **Geldumsätze bezogen auf 1.000 Einwohner** (vgl. Abb. 7.2-7). Während die landesdurchschnittlichen Geldumsätze in dem Zeitraum 2014 bis 2016 gestiegen sind (um rd. 10 %), stagnieren diese nunmehr – zumindest im Mittel – auf einem Niveau von rd. 254.000,- € pro 1.000 Einwohner.

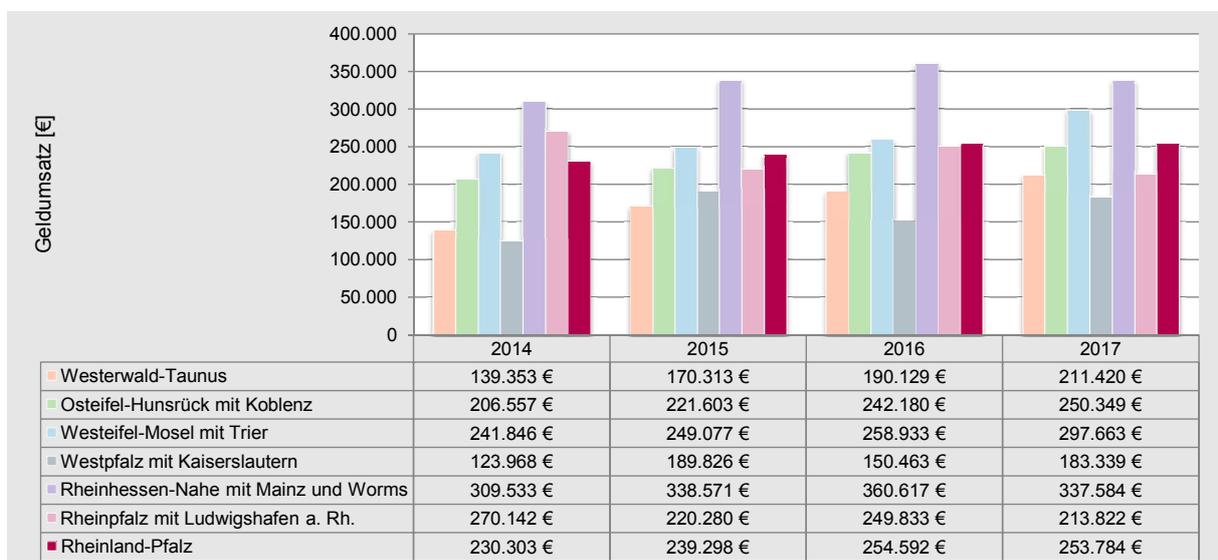


Abb. 7.2-7: Anzahl der **Geldumsätze** pro 1.000 Einwohner für unbebaute Grundstücke in den Regionen – Zeitreihe

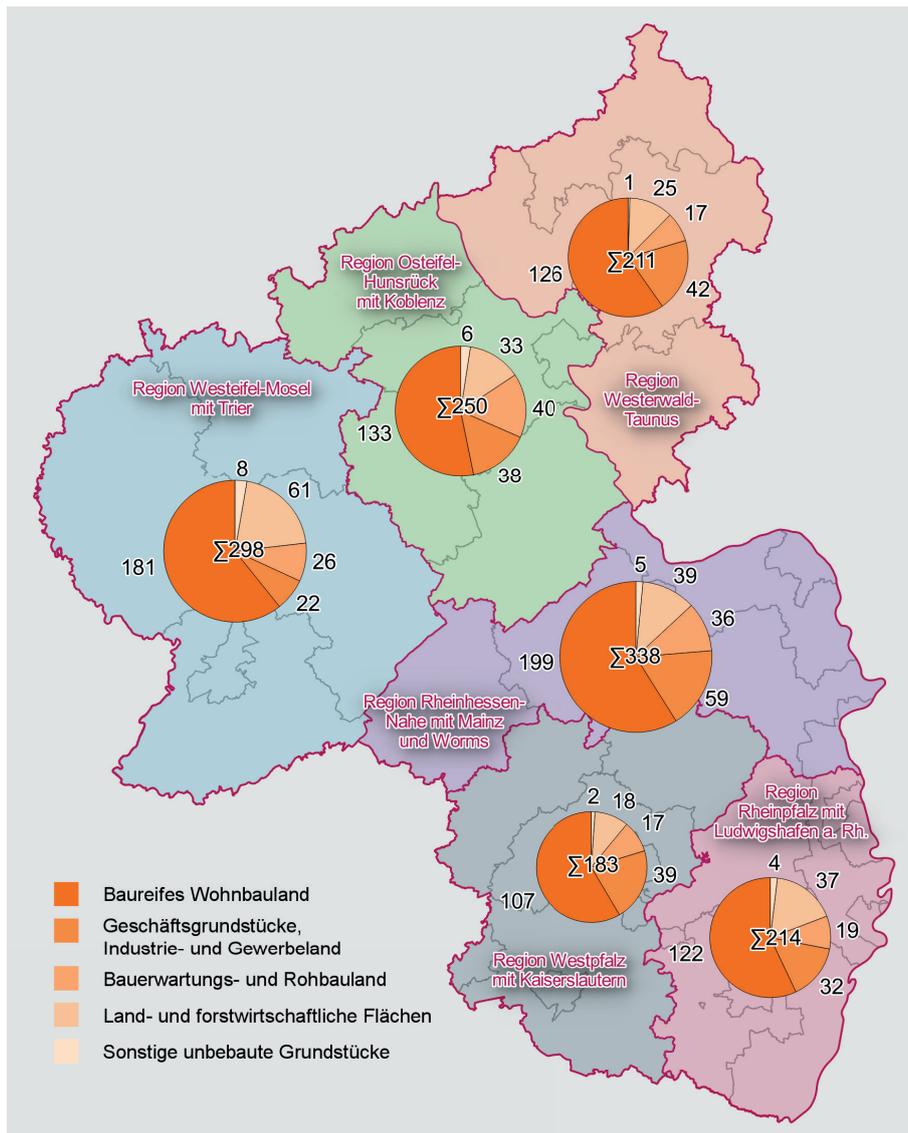


Abb. 7.2-8: Geldumsatz 2017 pro 1.000 Einwohner und in Tsd. Euro für unbebaute Grundstücke in den Regionen (nach Grundstücksarten)

Aufgrund der im Verhältnis zu Wohnbauland relativ niedrigen Preise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke macht die Grundstücksart des unbebauten, baureifen Wohnbaulandes den größten Anteil am **Geldumsatz pro 1.000 Einwohner** aus (rd. 58 % des Gesamtumsatzes für unbebaute Grundstücke in Rheinland-Pfalz), gefolgt von Geschäftsgrundstücken, Industrie- und Gewerbeland (rd. 16 %) sowie land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (rd. 14 %)¹⁶¹. Umsatzstärkste Region ist erwartungsgemäß mit 337.584,- € pro 1.000 Einwohner die Region Rheinhausen-Nahe mit Mainz. Die Region Westpfalz mit Kaiserslautern ist am Geldumsatz unterdurchschnittlich mit 183.339,- € pro 1.000 Einwohner beteiligt.

In nahezu allen kreisfreien Städten liegt die **Anzahl von Kauffällen für unbebautes Wohnbauland** unter einem Kauffall pro 1.000 Einwohner (vgl. Abb. 7.2-9).

161 Vgl. Tab. 7.2-1 und Abb. 7.2-8.

Dies resultiert einerseits aus der generell geringen Anzahl an verfügbaren unbebauten Grundstücken in den Städten. Andererseits korrespondiert diese Entwicklung auch mit der Wohneigentumsquote. Die Wohneigentumsquote weist den Anteil der Haushalte, die in Wohneigentum leben, an der Gesamtzahl der Haushalte aus und dient als Indikator für den Stand der Vermögensbildung und der Altersvorsorge. Die Wohneigentumsquote liegt im überwiegend ländlich geprägten Rheinland-Pfalz mit durchschnittlich 58 % um rd. 12 Prozentpunkte höher als der Bundesdurchschnitt¹⁶², nur im Saarland ist der Anteil der Haushalte an Wohneigentum höher. Das heißt, die Eigentumsquote ist dort besonders hoch, wo die Grundstückspreise niedrig sind und umgekehrt. Denn die hohen Preise dämpfen die Möglichkeiten, für breite Schichten der Bevölkerung, Eigentum zu erwerben. Andererseits ist oft aufgrund der niedrigen Wohneigentumsquote das Angebot begrenzt. Beide Situationen führen im Ergebnis zu einer niedrigen Zahl von Verkaufsabschlüssen. Wenn die Nachfrage nach unbebauten Wohnbauflächen nicht in den Städten befriedigt werden kann, so wird häufig in die Nachbargemeinden bzw. in die angrenzenden Landkreise ausgewichen. Daher steigt die Anzahl der Kauffälle pro 1.000 EW für unbebautes Wohnbauland mit der Entfernung zu den Ballungszentren an.

162 Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz, Heft 3/2018, Seite 53, Rheinland-Pfalz - Ein Ländervergleich in Zahlen

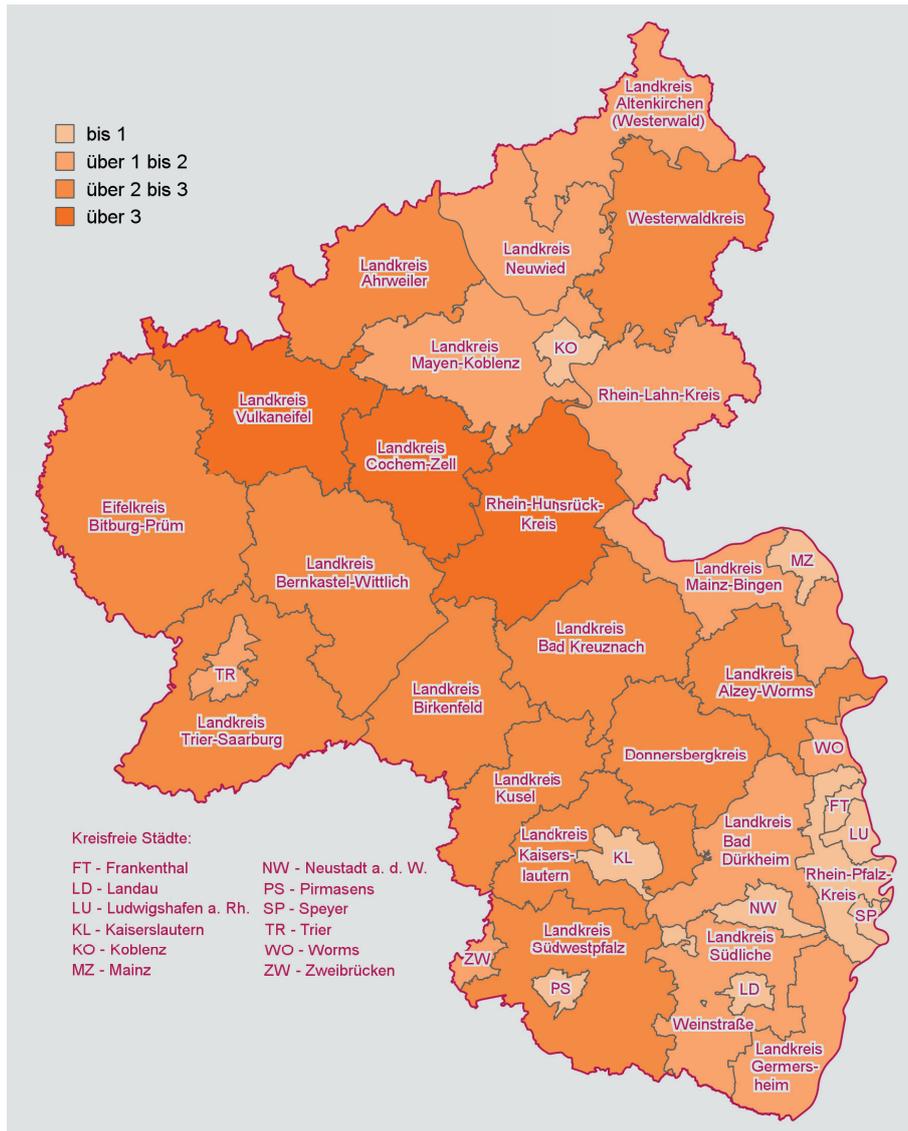


Abb. 7.2-9: Anzahl der Kauffälle für unbebautes Wohnbauland 2017 pro 1.000 Einwohner

Der Geldumsatz je 1.000 Einwohner für unbebautes Wohnbauland ist in der kreisfreien Stadt Mainz (316.000,- €) am höchsten. Der geringste Umsatz liegt mit 15.000,- € je 1.000 Einwohner in der kreisfreien Stadt Speyer (vgl. Abb. 7.2-10), dieser resultiert aus dem generell geringen Angebot an solchen Flächen in Speyer.

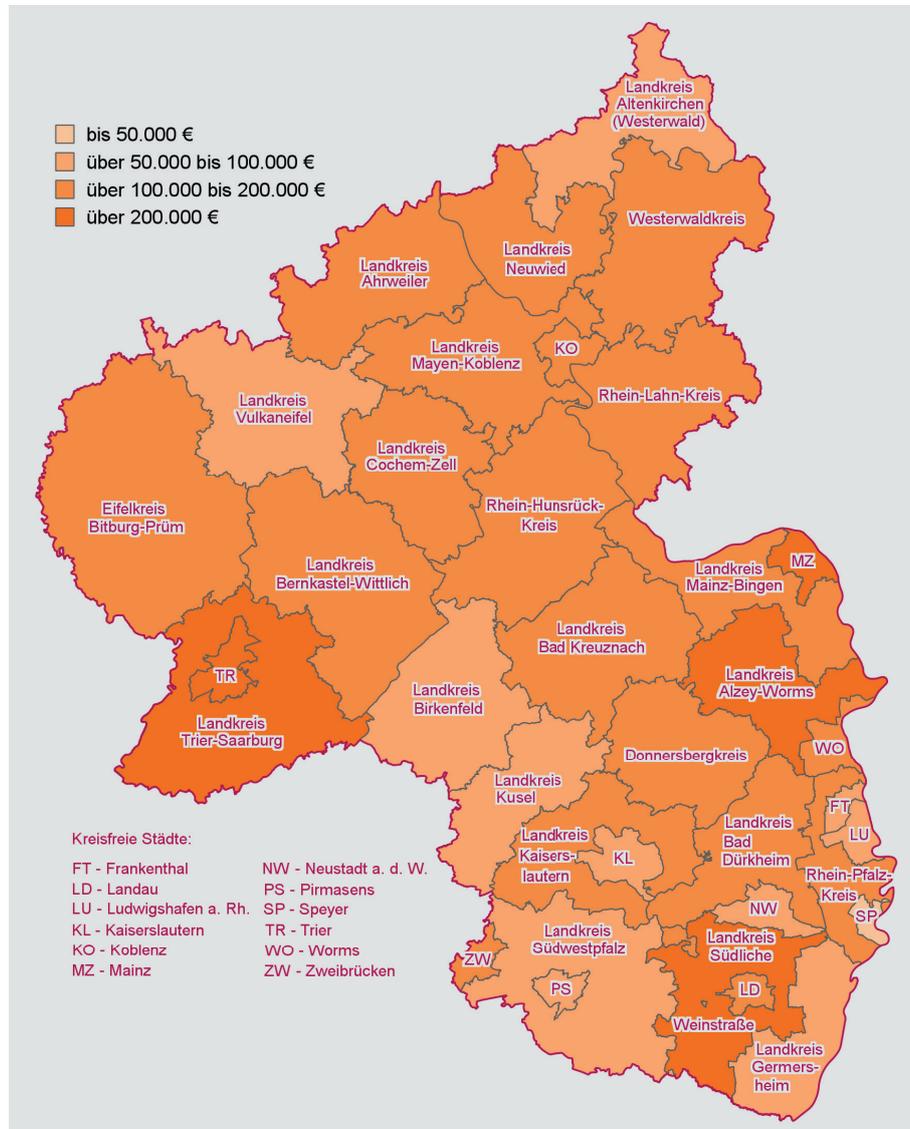


Abb. 7.2-10: Geldumsätze für unbebautes Wohnbauland 2017 pro 1.000 Einwohner

Die **höchsten Geldumsätze pro Kauffall** für unbebautes Wohnbauland werden überwiegend, wie nicht anders zu erwarten, im Bereich der kreisfreien Städte erzielt (vgl. Abb. 7.2-11). So liegt der Geldumsatz je Kauffall in der Landeshauptstadt Mainz (1.064.000,- €) mit Abstand am höchsten, gefolgt von Ludwigshafen am Rhein (289.000,- €) und Koblenz (281.000,- €). Betrachtet man nur die Landkreise, so werden im Rhein-Pfalz-Kreis mit 132.000,- € die höchsten Geldumsätze je Kauffall erzielt. Lediglich rd. 19 % des Betrages werden in den Landkreisen Vulkaneifel (25.000,- €) und Birkenfeld (26.000,- €) erreicht. Im Durchschnitt werden in Rheinland-Pfalz für unbebautes (baureifes) Land rd. 94.000,- € pro Kauffall umgesetzt.

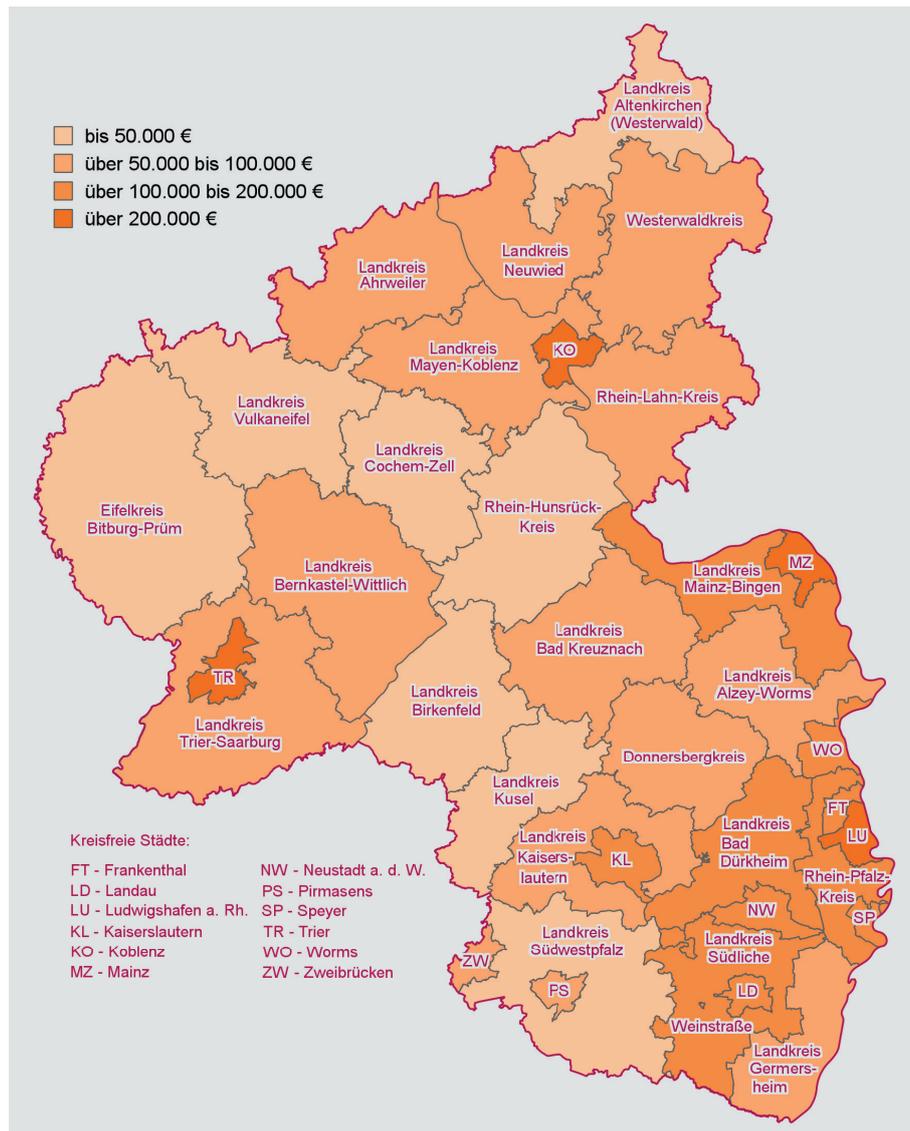


Abb. 7.2-11: Durchschnittliche Geldumsätze für unbebautes Wohnbauland 2017 **pro Kauffall**

7.2.3 Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

Wie in Abschnitt 7.2.2 bereits dargestellt, liegt Rheinland-Pfalz im Vergleich aller Bundesländer an der Spitze bei der Versorgung mit Wohnraum. „Die überdurchschnittlich großen Wohnflächen in Rheinland-Pfalz stehen im Zusammenhang mit der hohen Wohneigentumsquote. Die Wohnfläche in Eigenheimen und Eigentumswohnungen ist tendenziell größer als in Mietwohnungen.“¹⁶³ Dadurch wird die überaus wichtige Bedeutung dieses Teilmarkts deutlich.

Die **Anzahl der Kaufverträge** für den Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ hat sich seit dem Jahr 2015 auf einem Niveau von ca. 25.000 eingependelt (vgl. Abb. 7.2-1). Im Jahr 2017 haben Flächen von insgesamt 3.428 ha bebauter Grundstücke den Eigentümer gewechselt. Dies entspricht einem Flächenumsatz von ca. 0,17 % der Fläche des Landes Rheinland-Pfalz (vgl. auch Abschnitt 7.2.2).

Im Landesdurchschnitt wurden im Jahr 2017 **6,2 Kaufverträge je 1.000 Einwohner** im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ abgeschlossen. Anders als beim Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ sind die Unterschiede zwischen den Regionen vergleichsweise gering, wobei die Region Rheinpfalz mit der kreisfreien Stadt Ludwigshafen am Rhein mit 5,0 Vertragsabschlüssen pro 1.000 Einwohner die geringste Anzahl von Kauffällen und die Region Westerwald-Taunus mit 7,4 Kaufverträgen je 1.000 Einwohner die höchste Vertragsabschlussquote aufweist (vgl. Tab. 7.2-2 und Abb. 7.2-12).

Bebaute Grundstücke			2017
Region	Kaufverträge pro 1.000 Einwohner	Geldumsätze pro 1.000 Einwohner	Einwohner
Westerwald-Taunus	7,4	1.234.000 €	574.329
Osteifel-Hunsrück mit Koblenz	6,2	1.517.000 €	680.654
Westeifel-Mosel mit Trier	7,5	1.839.000 €	527.450
Westpfalz mit Kaiserslautern	7,2	1.458.000 €	425.533
Rheinessen-Nahe mit Mainz und Worms	5,5	1.951.000 €	869.391
Rheinpfalz mit Ludwigshafen a. Rh.	5,0	1.577.000 €	984.718
Rheinland-Pfalz	6,2	1.620.000 €	4.062.075

Tab. 7.2-2: Anzahl der Kaufverträge und Geldumsätze 2017 für bebaute Grundstücke in den Regionen pro 1.000 Einwohner

163 Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Statistische Analysen, Heft 43/2017, Seite 55 ff, Rheinland-Pfalz - Ein Ländervergleich in Zahlen

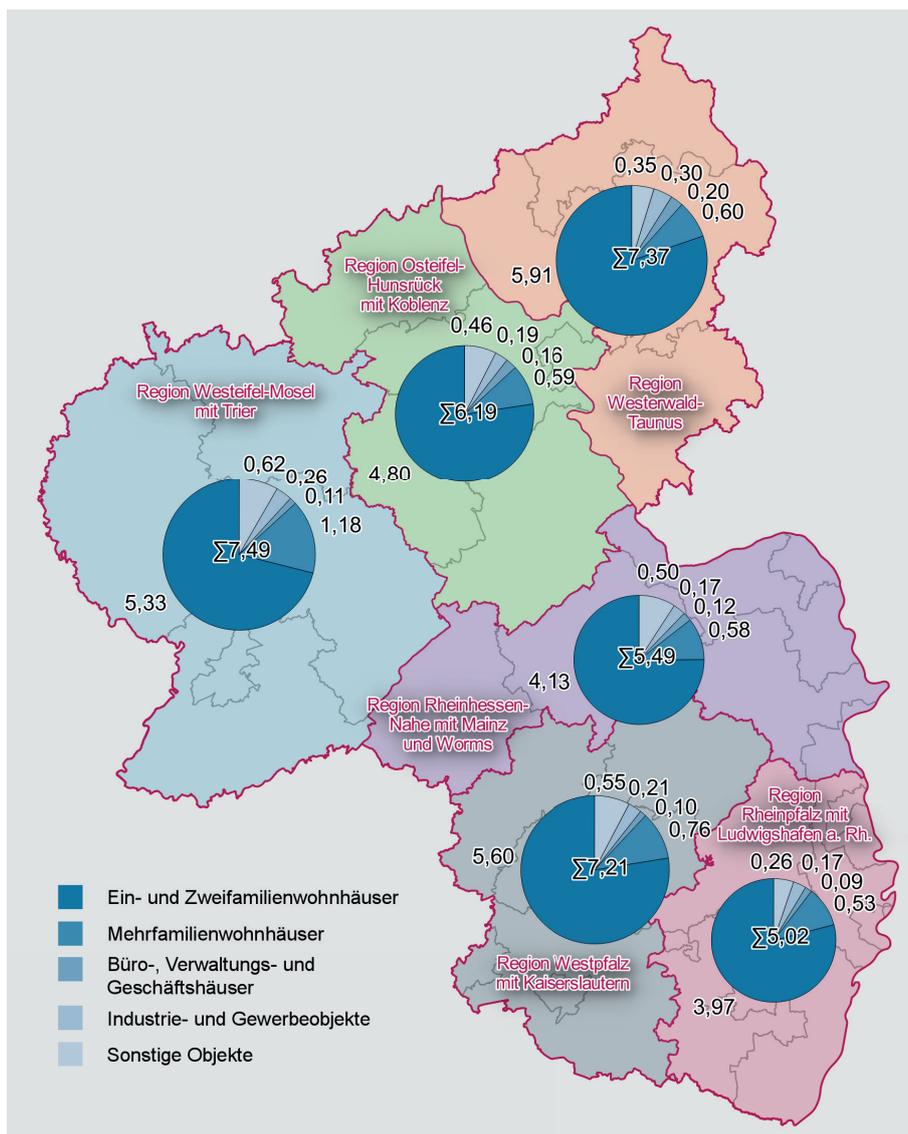


Abb. 7.2-12: Anzahl der Kauffälle 2017 pro 1.000 Einwohner für bebaute Grundstücke in den Regionen (nach Objektarten)

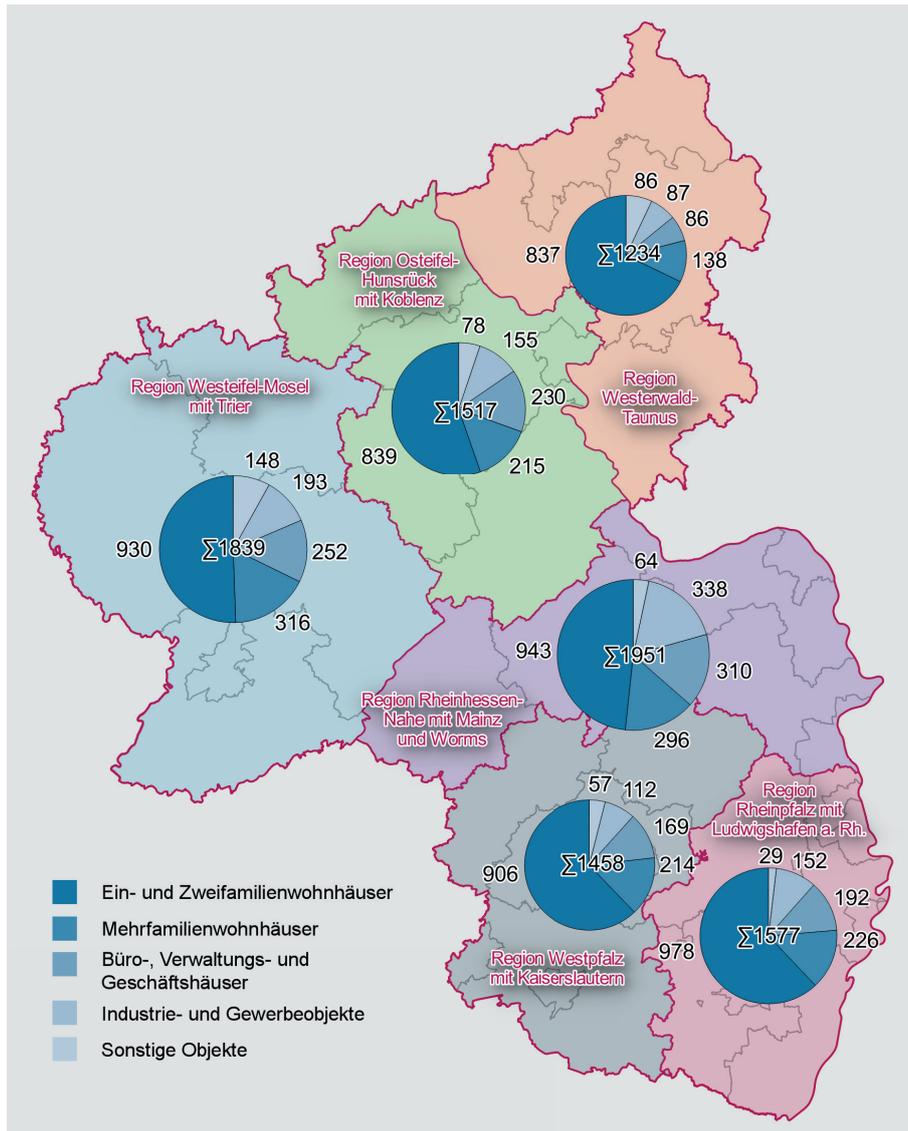


Abb. 7.2-13: Geldumsatz 2017 pro 1000 Einwohner für bebaute Grundstücke in den Regionen (nach Objektarten) in Tsd. Euro

Die Objektart „Ein- und Zweifamilienhäuser“ bildet sowohl bei den Kauffällen (mit rd. 77 %) als auch bei den Geldumsätzen (mit rd. 56 %) in allen Regionen die stärkste Gruppe (vgl. Abb. 7.2-12 und Abb. 7.2-13). Da für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbeobjekten in der Regel wesentlich höhere Preise pro Objekt gezahlt werden als für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, sind die Anteile dieser Objektgruppen am **Geldumsatz** größer als deren Anteile an den **Kauffallzahlen bezogen auf 1.000 Einwohner**. Bei den mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ist es umgekehrt.

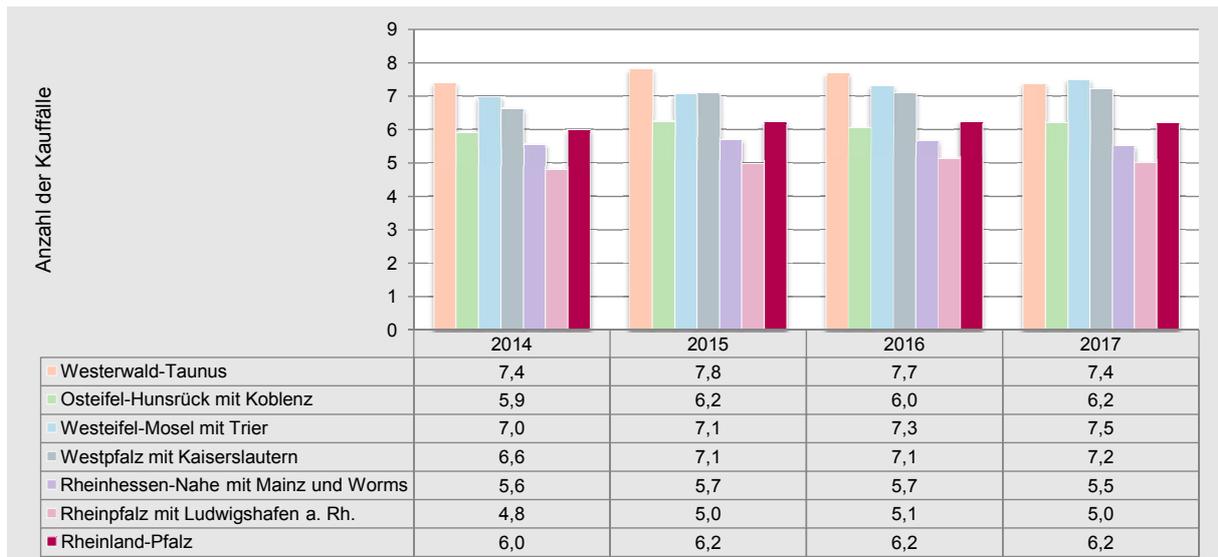


Abb. 7.2-14: Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner für bebaute Grundstücke in den Regionen – Zeitreihe

Die **Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner** hat sich in den Jahren 2015 bis 2017 im Landesdurchschnitt nicht verändert. Sie liegt konstant bei 6,2 Kauffällen pro 1.000 Einwohner (vgl. Abb. 7.2-14). Auch in den einzelnen Regionen zeigen sich in diesem Zeitraum nur geringfügige Veränderungen.

Die **Geldumsätze pro 1.000 Einwohner** sind im Landesdurchschnitt von 1,25 Mio € im Jahr 2014 auf 1,62 Mio € im Jahr 2017 weiter gewachsen, was einer Steigerung um rd. 30 % entspricht (vgl. Abb. 7.2-15). Die Spannweite reicht von 1,23 Mio € in der Region Westerwald-Taunus bis 1,95 Mio € in der Region Rheinhessen-Nahe (mit Mainz und Worms). Unter Berücksichtigung der Stagnation bei der Anzahl der Kaufverträge wird somit ein Anstieg der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise belegt. Es zeigt sich jedoch ein unterschiedliches Bild in den einzelnen Regionen. Während die Geldumsätze pro 1.000 Einwohner in den Regionen Rheinpfalz (mit Ludwigshafen a. Rh.) und Rheinhessen-Nahe (mit Mainz und Worms) kontinuierlich gestiegen sind, kam es in den übrigen Regionen in einzelnen Jahren auch zu leichten Umsatzrückgängen (vgl. Abb. 7.2-15).

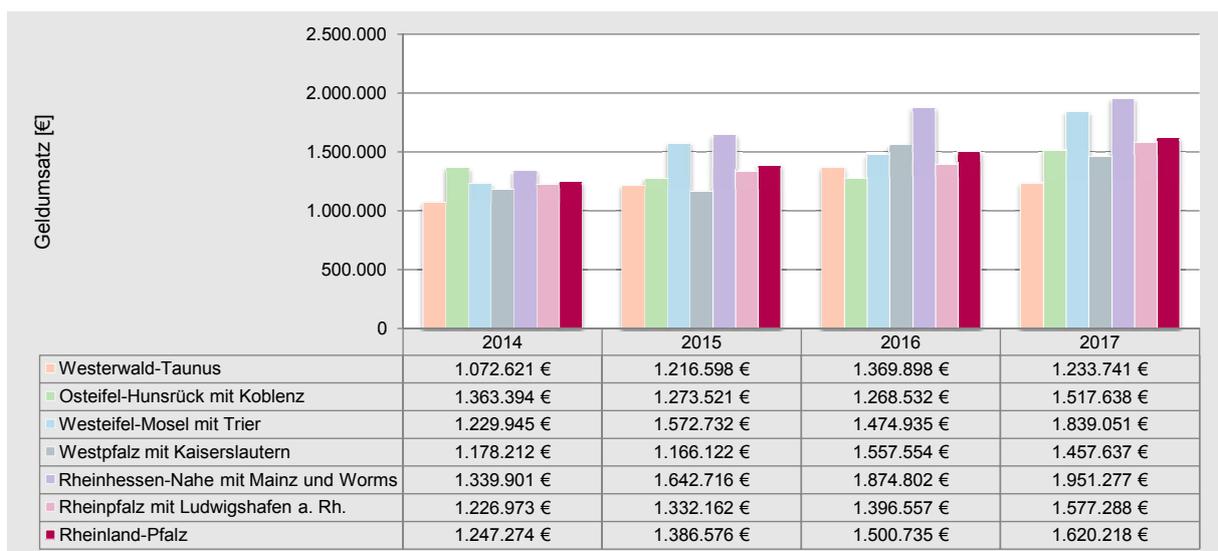


Abb. 7.2-15: Geldumsätze pro 1.000 Einwohner für bebaute Grundstücke in den Regionen - Zeitreihe

Betrachtet man die **Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern**, so ist zu erkennen, dass im Vergleich zu den Städten in den Landkreisen mehr Kauffälle je 1.000 Einwohner getätigt werden (vgl. Abb. 7.2-16). In sämtlichen rheinland-pfälzischen Landkreisen liegt die Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner um oder über dem Landesdurchschnitt. Hierbei ragt der Landkreis Cochem-Zell (6,2) über den Durchschnitt von Rheinland-Pfalz (3,6 Kauffällen je 1.000 Einwohner) heraus. Die geringste Anzahl weisen die kreisfreien Städte Mainz und Koblenz mit 0,9 Kauffällen je 1.000 Einwohner auf.

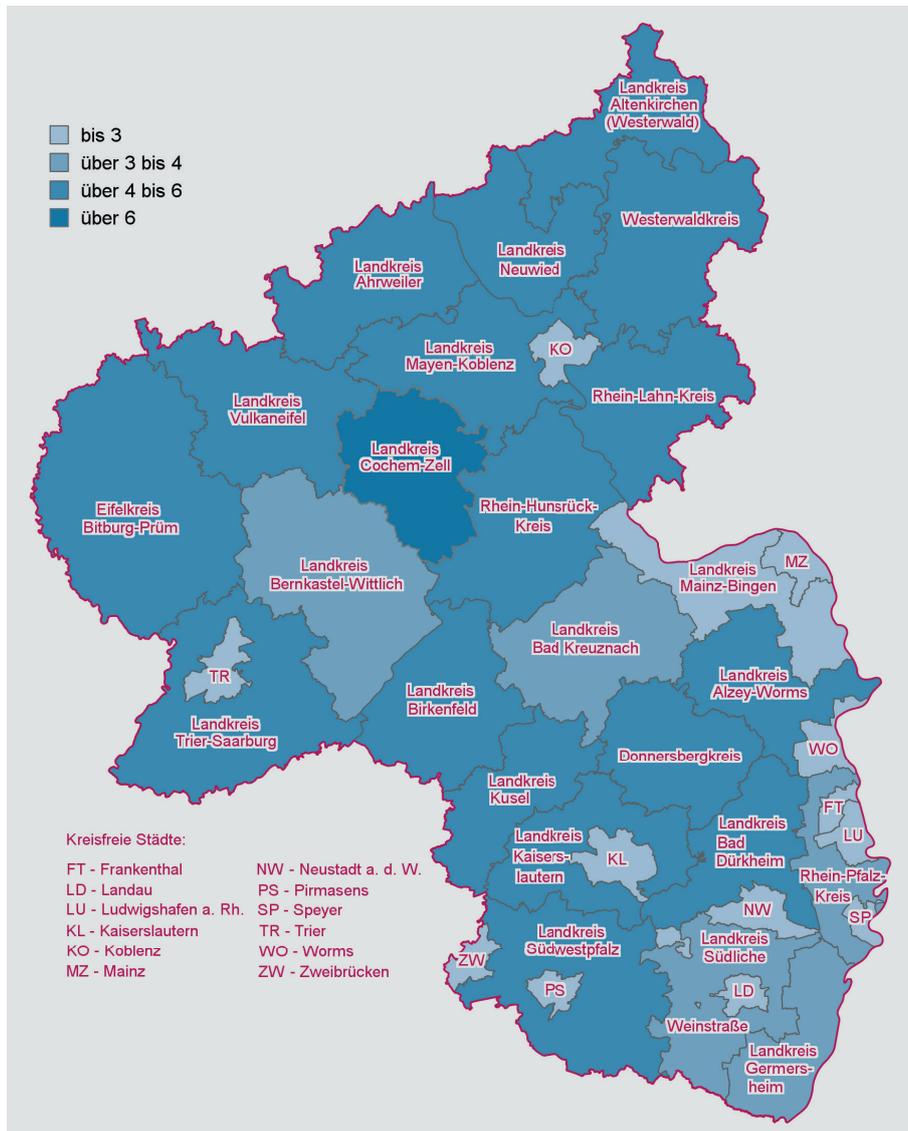


Abb. 7.2-16: Anzahl der Kauffälle für bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern 2017 pro 1.000 Einwohner

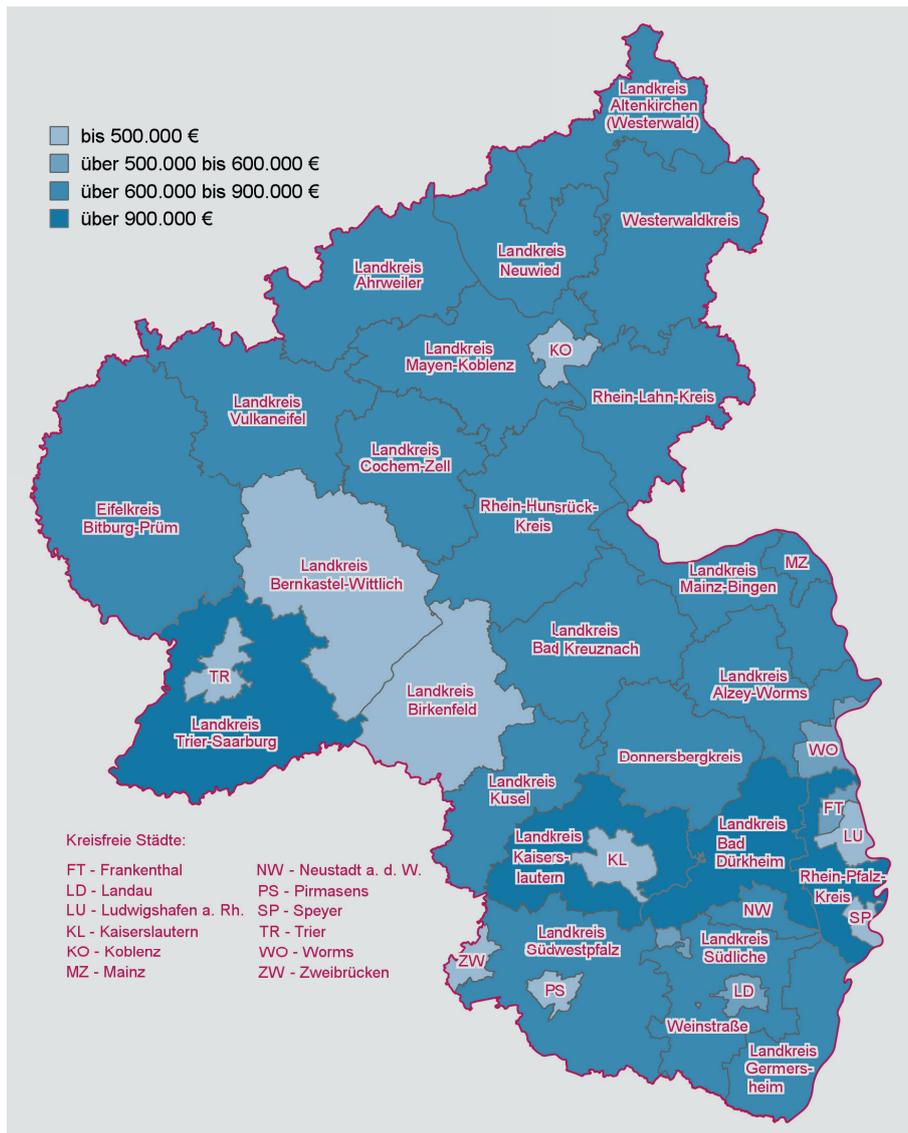


Abb. 7.2-17: Geldumsätze für bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern 2017 pro 1.000 Einwohner

Die höchsten **Geldumsätze je 1.000 Einwohner bei Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern** werden in den Landkreisen Kaiserslautern (1,10 Mio. €), Bad Dürkheim und im Rhein-Pfalz-Kreis (je 1,00 Mio. €) erzielt. Geringe Geldumsätze werden in den Städten Ludwigshafen a. Rh. (273.000,- €), Koblenz (314.000,- €) und Kaiserslautern (319.000,- €) erreicht (vgl. Abb. 7.2-17). Auch hier werden in den Landkreisen wegen der höheren Anzahl der Kauffälle höhere Geldumsätze je 1.000 Einwohner als in den Städten erzielt.

Die höchsten **Geldumsätze pro Kauffall für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern** werden, wie schon beim unbebauten Wohnbauland, im Bereich der großen Städte und den benachbarten Landkreisen erzielt (vgl. Abb. 7.2-18). So liegt der Geldumsatz je Kauffall in der Landeshauptstadt Mainz mit 676.000,- € am höchsten und in der Stadt Speyer werden für ein entsprechendes mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebauten Grundstück durchschnittlich 510.000,- € gezahlt. Dies deckt sich in der Tendenz mit den Ergebnissen für unbebautes Wohnbauland (vgl. Abb. 7.2-11). Auch hier ist Mainz mit 1.065.000,- € pro Kauffall Spitzenreiter.

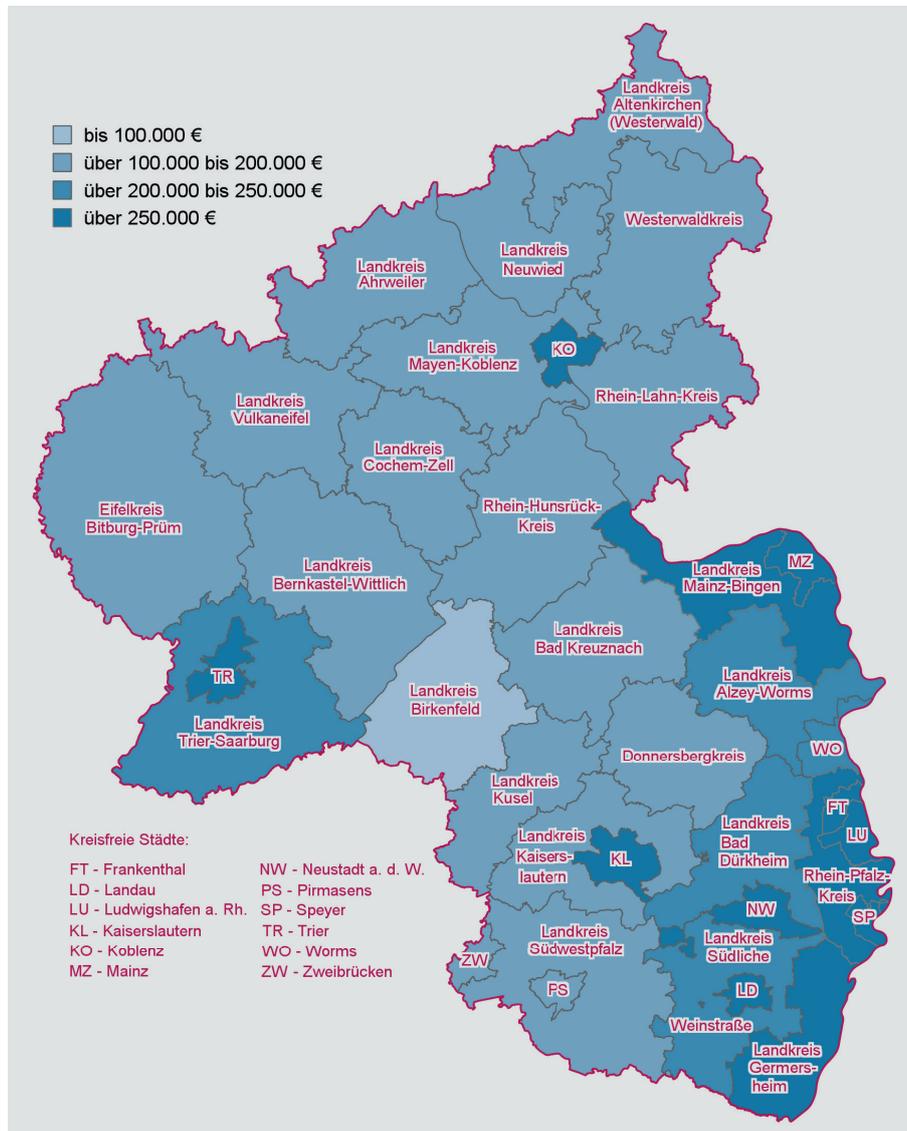


Abb. 7.2-18: Durchschnittliche Geldumsätze für bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern 2017 **pro Kauffall**

Im Bereich der Landkreise wird der höchste Geldumsatz je Kauffall im Landkreis Germersheim mit 279.000,- € erzielt. Lediglich ein Drittel dieses Betrags wird im Landkreis Birkenfeld mit rd. 87.000,- € erreicht.

In den kreisfreien Städten wird in der Regel ein über dem Landesschnitt liegender durchschnittlicher Kaufpreis pro Kauffall erzielt. Nicht so in den Städten Pirmasens und Zweibrücken. Hier werden durchschnittlich

lich für den Erwerb eines Eigenheimes nur 133.000,- € (Pirmasens) bzw. 150.000,- € (Zweibrücken) gezahlt. Hier macht sich der durch den Strukturwandel verursachte Bevölkerungsrückgang bemerkbar. Vom Jahr 2013 bis zum Jahr 2035 werden für die kreisfreien Städte Pirmasens und Zweibrücken die höchsten Bevölkerungsrückgänge prognostiziert (Pirmasens -15,0 %, Zweibrücken -9,7 %).¹⁶⁴

Im Durchschnitt werden in Rheinland-Pfalz für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern pro Kauf-fall 192.000,- € vereinbart. Vergleicht man die Bereiche untereinander, so lässt sich ein Süd-Nord-Gefälle erkennen. Im nördlichen Rheinland-Pfalz liegen die geringsten Durchschnittskaufpreise in den Regionen Westerwald-Taunus und Osteifel-Hunsrück (144.000,- € und 175.000,- €), im Süden die höchsten Durchschnittskaufpreise in den Regionen Rheinhessen-Nahe und Rheinpfalz (227.000,- € und 244.000,- €).

7.2.4 Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“

Wohnungs- und Teileigentum stellt in den Ballungsräumen für eine breite Schicht eine **Alternative zum Eigenheim** dar.

Hinsichtlich der **Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner** dominiert in allen Regionen der Vertragsanlass „Weiterverkäufe“ (vgl. Abb. 7.2-19). In der Region Westerwald-Taunus wurden im Jahr 2017 rd. 1,0 Kaufverträge pro 1.000 Einwohner abgeschlossen. In der Region Rheinpfalz mit der kreisfreien Stadt Ludwigshafen am Rhein wechselten mit durchschnittlich rd. 3,8 Verträgen fast viermal so viele Wohnungen ihren Eigentümer. Im Landesdurchschnitt sind das 2,4 Weiterverkäufe pro 1.000 Einwohner und 65 % des Marktgeschehens in diesem Teilmarkt. Die Marktanteile der „Erstverkäufe“¹⁶⁵ aus Neubauten“ liegen zwischen 11 % (Region Westpfalz mit der kreisfreien Stadt Kaiserslautern) und 36 % (Region Westeifel-Mosel mit der kreisfreien Stadt Trier).

In Rheinland-Pfalz wurden im Jahr 2017 rd. 0,27 Kaufverträge je 1.000 Einwohner über Teileigentume abgeschlossen. Dies ist ein Anteil von 7,0% (vgl. Abb. 7.2-19). Der gesamte Grundstücksmarkt der Wohnungs- und Teileigentume umfasste im Landesdurchschnitt im Jahr 2017 rd. 3,7 Kaufverträge pro 1.000 Einwohner (vgl. Tab. 7.2-3).

Wohnungs- und Teileigentum			2017
Region	Kaufverträge pro 1.000 Einwohner	Geldumsätze pro 1.000 Einwohner	Einwohner
Westerwald-Taunus	1,7	231.000 €	574.329
Osteifel-Hunsrück mit Koblenz	3,0	460.000 €	680.654
Westeifel-Mosel mit Trier	3,4	655.000 €	527.450
Westpfalz mit Kaiserslautern	2,6	265.000 €	425.533
Rheinhessen-Nahe mit Mainz und Worms	4,4	894.000 €	869.391
Rheinpfalz mit Ludwigshafen a. Rh.	5,2	878.000 €	984.718
Rheinland-Pfalz	3,7	627.000 €	4.062.075

Tab. 7.2-3: Anzahl der Kaufverträge und Geldumsätze pro 1.000 Einwohner für Wohnungs- und Teileigentum in den Regionen

¹⁶⁴ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz, Heft 09/2015, Seite 846 ff, Rheinland-Pfalz 2060: Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

¹⁶⁵ Die Kaufpreise für Erstverkäufe dürfen für die Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. Kapitel 6) im Übrigen nicht verwendet werden.

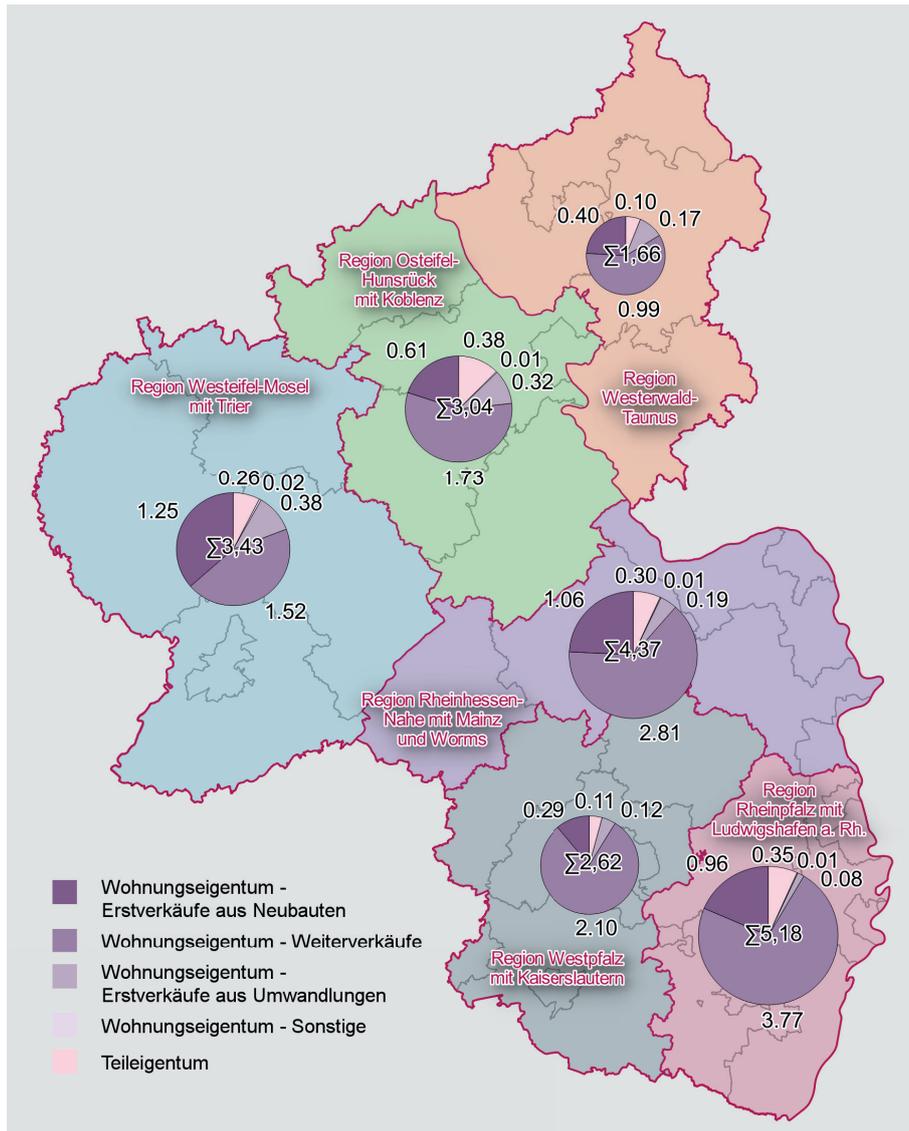


Abb. 7.2-19: Anzahl der Kauffälle 2017 pro 1.000 Einwohner für Wohnungs- und Teileigentum in den Regionen (nach Vertragsanlässen)

Bei der Entwicklung der **Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner für Wohnungseigentum (Erst- und Zweitverkäufe)** ist nach einem leichten Anstieg im Jahr 2015 nunmehr eine Stagnation zu erkennen (vgl. Abb. 7.2-20). Im Landesdurchschnitt wurden im Jahr 2017 rd. 3,4 Kaufverträge pro 1.000 Einwohner abgeschlossen.

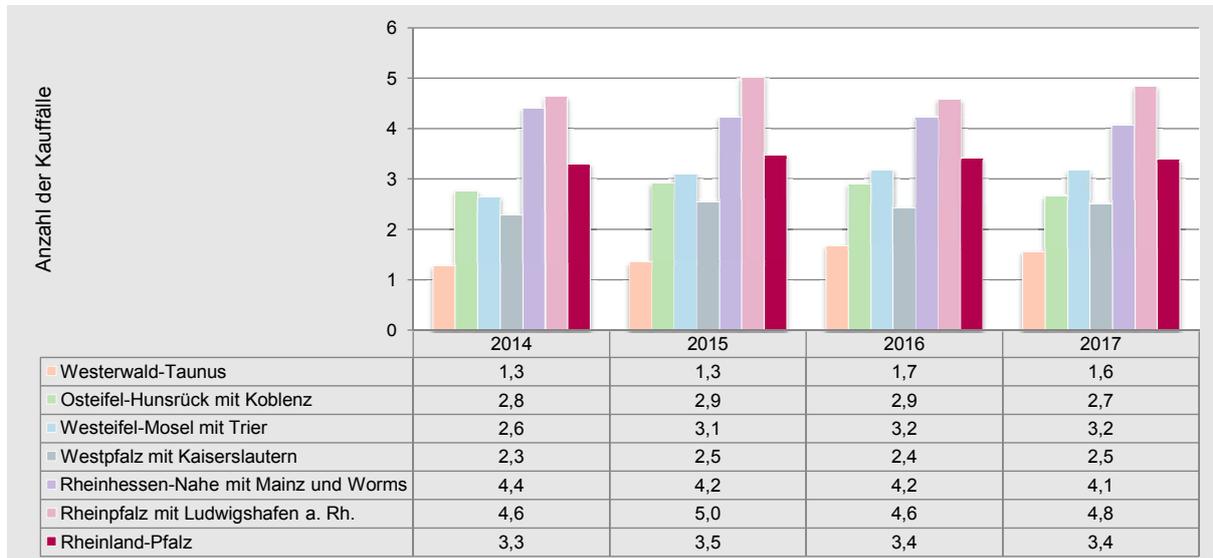


Abb. 7.2-20: Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner für Wohnungseigentum (Erst- und Zweitverkäufe) in den Regionen - Zeitreihe

Die Abbildung 7.2-21 stellt für **die kreisfreien Städte die Anzahl der Kauffälle für unbebaute und bebaute Grundstücke des Jahres 2017 pro 1.000 Einwohner den entsprechenden Zahlen des Teilmarkts „Wohnungs- und Teileigentum“** gegenüber. Die Abbildung zeigt sehr deutlich, dass der Immobilienmarkt in den kreisfreien Städten i. d. R. vom Teilmarkt der Wohnungs- und Teileigentume dominiert wird.

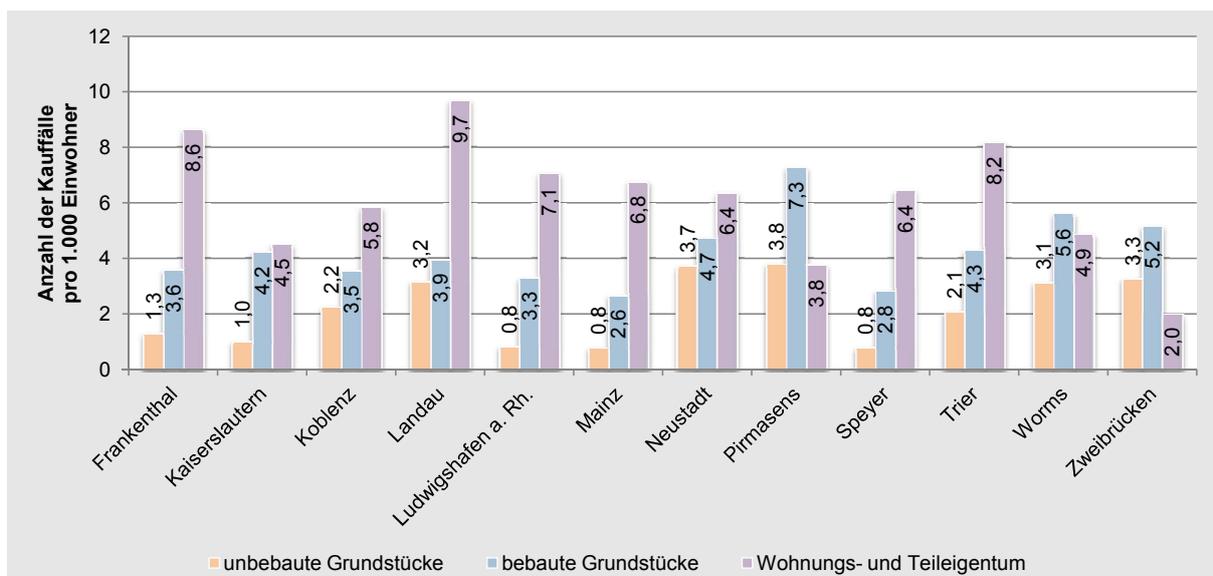


Abb. 7.2-21: Vergleich der Anzahl der Kauffälle von unbebauten und bebauten Grundstücken mit der Anzahl an Kauffällen für Wohnungs- und Teileigentum der kreisfreien Städte im Jahr 2017

In der derzeitigen Niedrigzinsphase sind Wohnungseigentume eine attraktive Geldanlageform. **Andere Eigentumsformen – wie beispielsweise Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern oder mit Wohn- und Geschäftshäusern – stellen als Anlageobjekt für den Durchschnittsanleger in Rheinland-Pfalz, insbesondere wegen der höheren Preise und des Verwaltungsaufwands, i. d. R. keine Alternative dar.**

Wohnungseigentum wird weit überwiegend in den Städten und deren unmittelbarem Umland errichtet und gehandelt. In den ländlichen Regionen von Rheinland-Pfalz (nördliche und westliche Regionen) findet man diese Eigentumsform seltener. Dies wird durch die Abbildung 7.2-22 bestätigt.

Betrachtet man die **Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner** von Wohnungseigentum auf der Ebene der kreisfreien Städte, so ist zu erkennen, dass die meisten Kauffälle pro 1.000 Einwohner in den Städten Frankenthal (Pfalz), Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Neustadt an der Weinstraße, Speyer und Trier mit mehr als 5 Kauffällen getätigt wurden. Dieses Ergebnis wird auf der Landkreisebene nur im Landkreis Germersheim erreicht. Die niedrigsten Kauffallzahlen finden sich in den Landkreisen Altkirchen (Westerwald), Cochem-Zell, Vulkaneifel und Südwestpfalz mit einem bzw. weniger als einem Kauffall pro 1.000 Einwohner (vgl. Abb. 7.2-22).

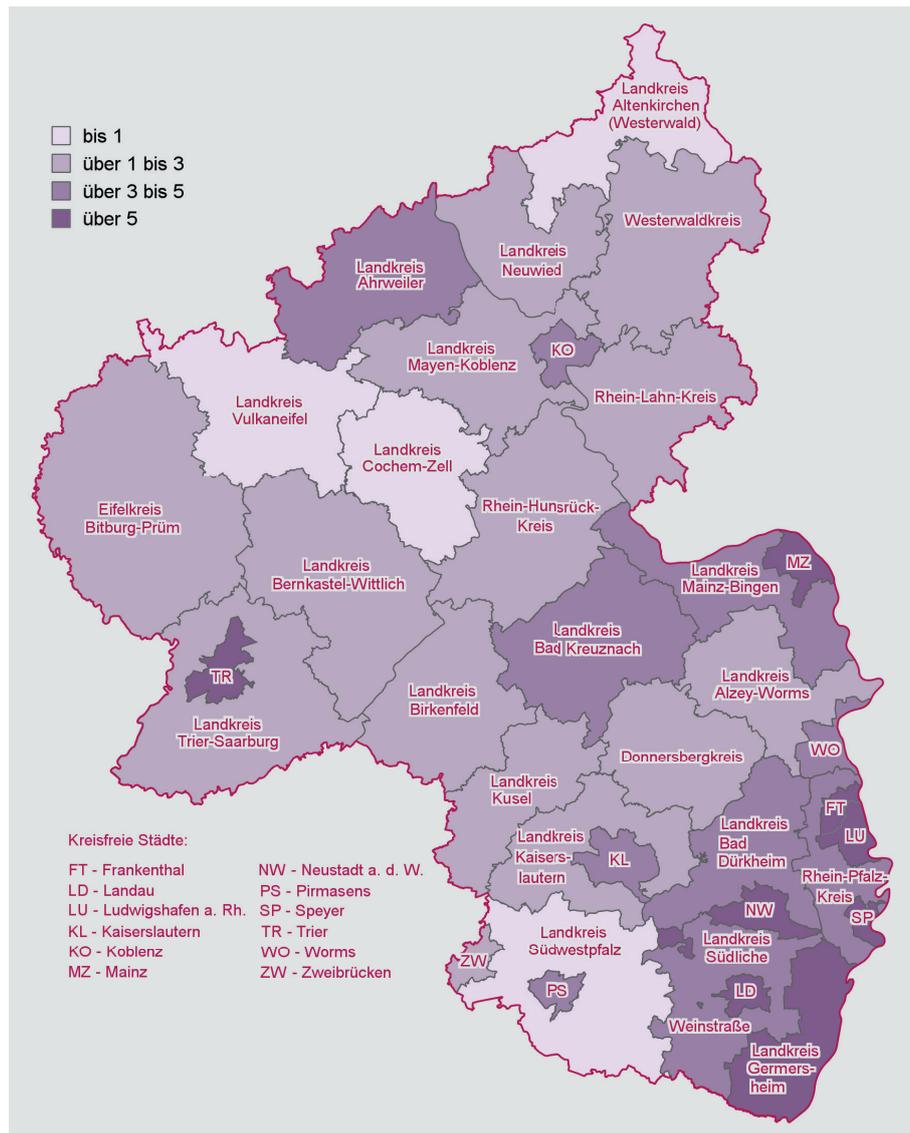


Abb. 7.2-22: Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum 2017 pro 1.000 Einwohner

Der **Geldumsatz pro 1.000 Einwohner** konzentriert sich auf die Vertragsanlässe „Weiterverkäufe“ und „Erstverkäufe aus Neubauten¹⁶⁶“. Für Erstverkäufe werden erwartungsgemäß deutlich höhere Quadratmeterpreise gezahlt. Die Geldumsätze lagen für Erstverkäufe zwischen 66.000,- € pro 1.000 Einwohner (Region Westpfalz mit der kreisfreien Stadt Kaiserslautern – dies entspricht 25 % des Teilmarktes) und 390.000,- € pro 1.000 Einwohner (Region Rheinhessen-Nahe mit den kreisfreien Städten Mainz und Worms – dies entspricht 44 % des Teilmarktes). Mit 894.000,- € am **gesamten Teilmarkt (Erst- und Zweitverkäufe)** lag der Umsatz der Region Rheinhessen-Nahe mit den kreisfreien Städten Mainz und Worms deutlich über denen der Regionen Westerwald-Taunus (231.000,- €) und Westpfalz mit der kreisfreien Stadt Kaiserslautern (265.000,- €). Durchschnittlich wurden 2017 im Land pro 1.000 Einwohner 627.000,- € für Wohnungs- und Teileigentum gezahlt (vgl. Abb. 7.2-23 und Tab. 7.2-3).

166 Die Kaufpreise für Erstverkäufe dürfen für die Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. Kapitel 6) im Übrigen nicht verwendet werden.

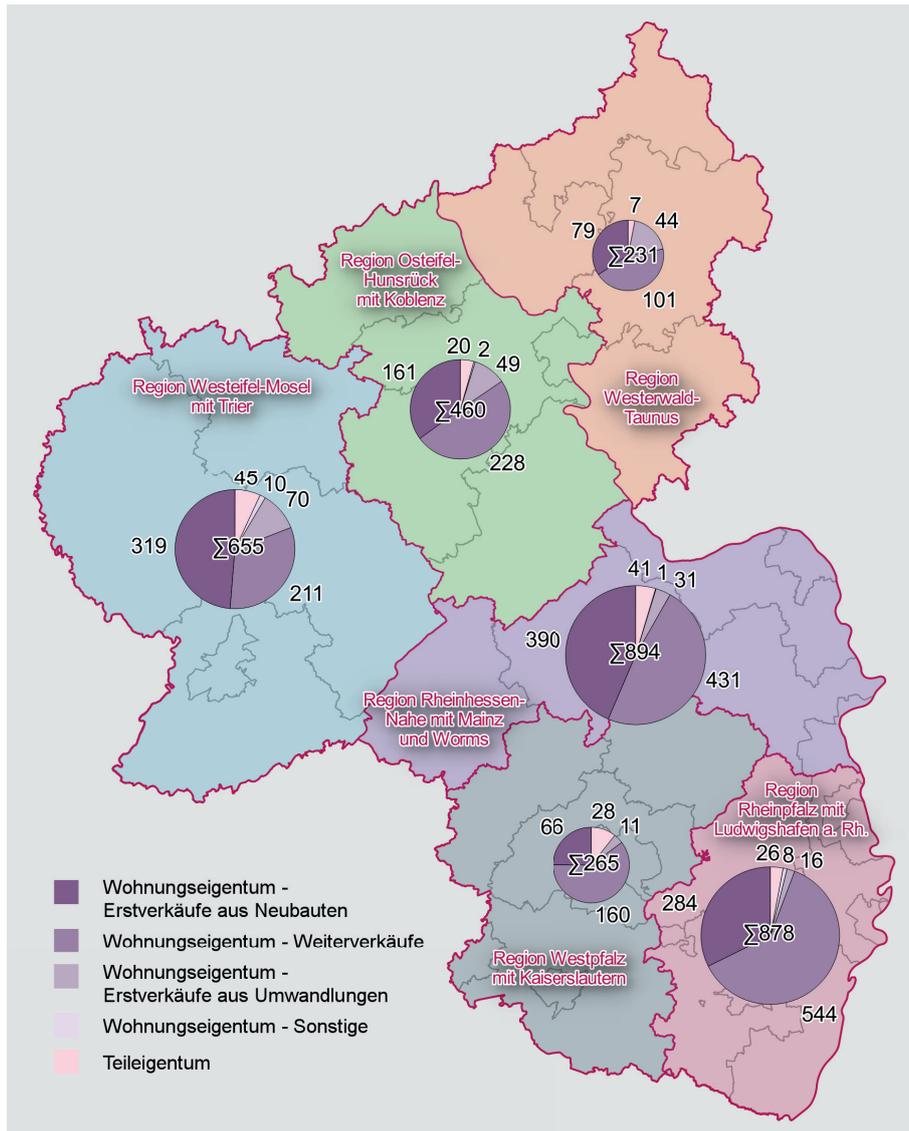


Abb. 7.2-23: Geldumsatz 2017 pro 1000 Einwohner für Wohnungs- und Teileigentum in den Regionen (nach Vertragsanlässen) in Tsd. Euro

Die **Geldumsätze pro 1.000 Einwohner für Wohnungseigentum (Erst- und Zweitverkäufe)** stiegen in allen Regionen (vgl. Abb. 7.2-24). Im Landesdurchschnitt haben sich die Geldumsätze pro 1.000 Einwohner von 2014 bis 2017 um 31 % erhöht. Deutlich über dem Durchschnitt liegt die Region Westerwald-Taunus mit einer Umsatzsteigerung von 78 %. In der Region Rheinhessen-Nahe (mit Mainz und Worms) ist der geringste Zuwachs von 21 % zu verzeichnen.

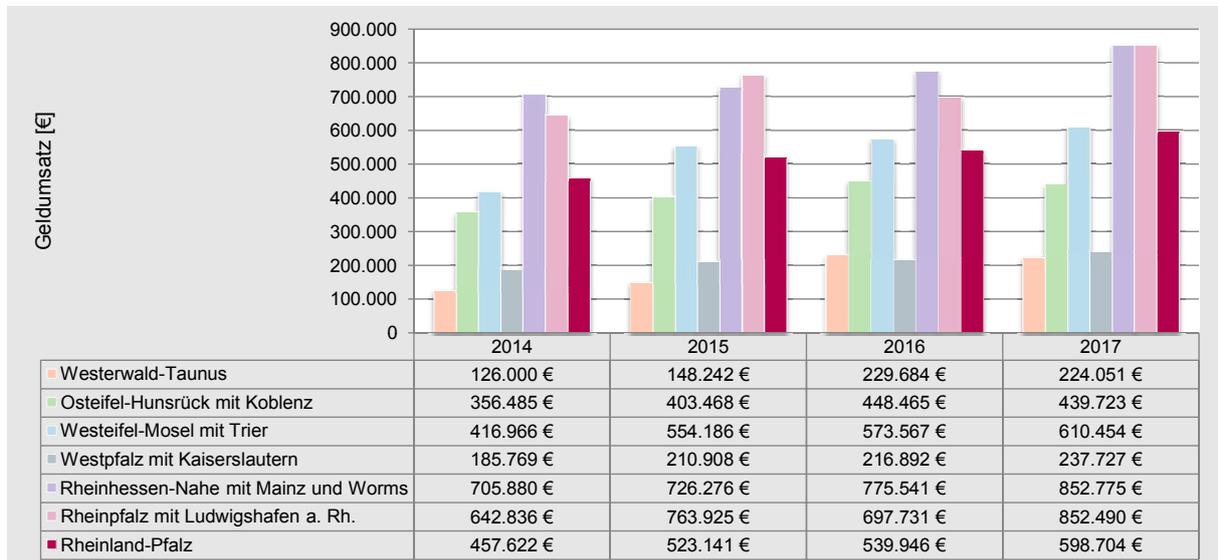


Abb. 7.2-24: Geldumsätze pro 1.000 Einwohner für Wohnungseigentum (Erst- und Zweitverkäufe) in den Regionen – Zeitreihe

Die höchsten **Geldumsätze pro 1000 Einwohner** werden entlang der Rheinschiene erzielt, mit einem besonderen Schwerpunkt um die Städte Landau in der Pfalz mit 2.000.000,- €, Mainz mit 1.719.000,- € und Neustadt a.d.W. mit 1.296.000,- € pro 1.000 Einwohner (vgl. Abb. 7.2-25). Im Westen sticht die Stadt Trier mit 1.508.000,- € hervor.

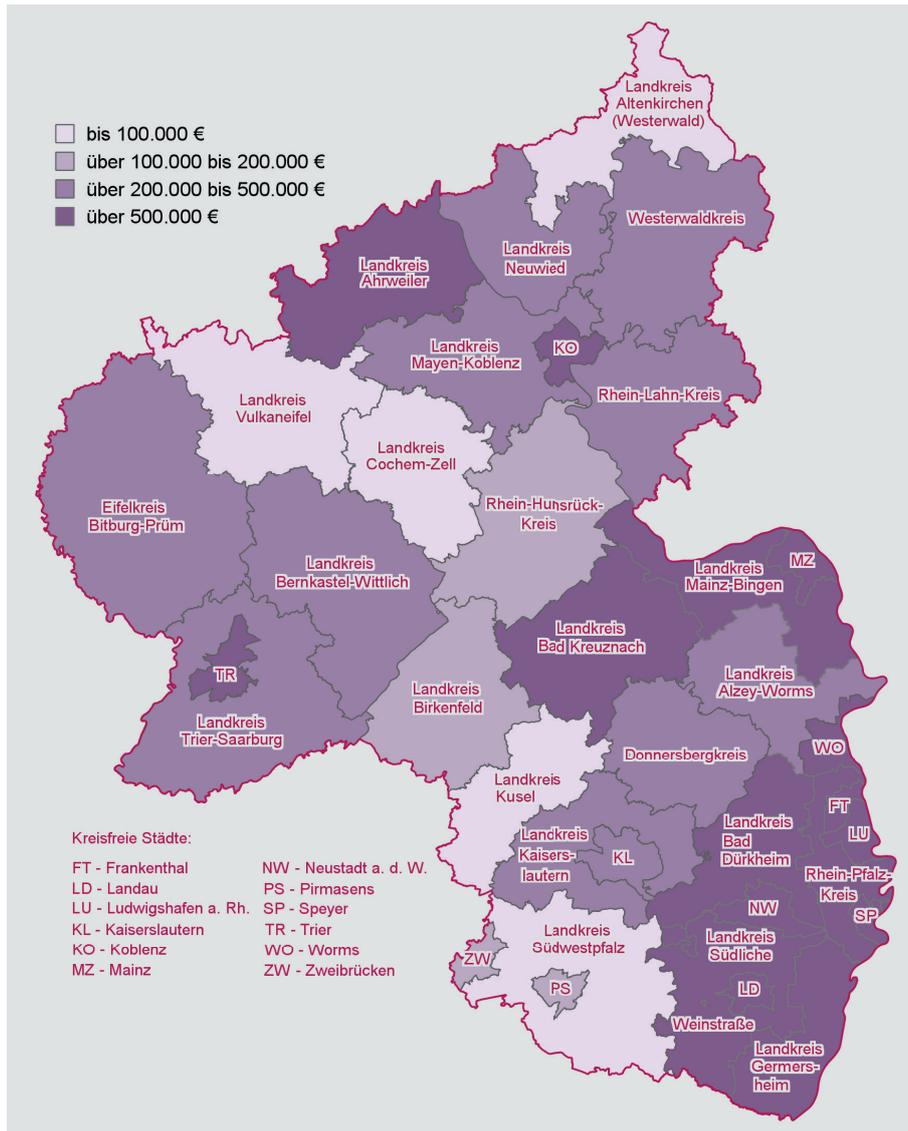


Abb. 7.2-25: Geldumsätze für Wohnungseigentum 2017 pro 1.000 Einwohner

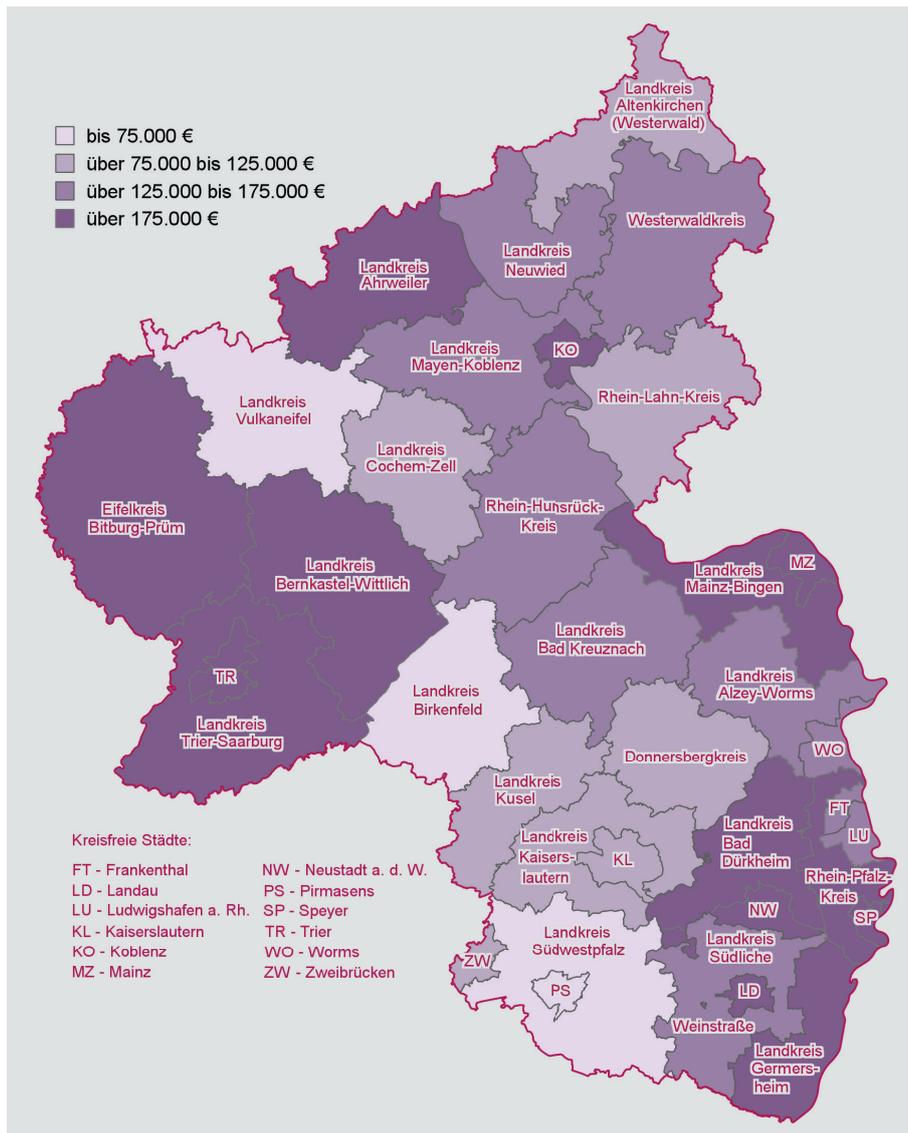


Abb. 7.2-26: Durchschnittliche Geldumsätze für Wohnungseigentum 2017 pro Kauffall

Der höchste **durchschnittliche Geldumsatz für Wohnungseigentum pro Kauffall** lag mit 275.000,- € in der Stadt Mainz. Insgesamt konzentrieren sich die höchsten Geldumsätze für Wohnungseigentum je Kauffall auf die kreisfreien Städte sowie auf einzelne Landkreise (vgl. Abb. 7.2-26). Hierzu zählen die Landkreise Mainz-Bingen (219.000,- €), Bitburg-Prüm (205.000,- €) sowie Bernkastel-Wittlich (193.000 €). Nur geringe Geldumsätze werden hingegen beim Marktsegment „Wohnungseigentum“ in der Region Westpfalz erreicht. Durchschnittlich werden in dieser Region pro Kauffall rd. 95.000,- € umgesetzt.

Das heißt, dass Wohnungseigentum auf dem Immobilienmarkt in der Westpfalz insgesamt eine untergeordnete Rolle spielt. Die niedrigsten Geldumsätze werden in der Stadt Pirmasens mit 51.000,- € pro Kauf-fall erzielt. Auf die besondere Situation in der Stadt Pirmasens wurde im Abschnitt „bebaute Grundstücke“ bereits eingegangen.

7.3 Kreisweite Auswertungen

Die vorstehenden Auswertungen über die sog. Massedaten wurden auch kreisweise durchgeführt. Diese Daten können bei Interesse digital zur Verfügung gestellt werden.



8 ABLEITUNG DER PREISENTWICKLUNG AUS WALDVERKÄUFEN UND ERMITTLUNG VON BODENWERTANTEILEN AUS KAUFPREISEN BESTOCKTER WALDGRUND- STÜCKE

8 ABLEITUNG DER PREISENTWICKLUNG AUS WALDVERKÄUFEN UND ERMITTLUNG VON BODENWERTANTEILEN AUS KAUFPREISEN BESTOCKTER WALDGRUND- STÜCKE¹⁶⁷

8.1 Vorbemerkungen

Die Landschaft von Rheinland-Pfalz ist geprägt von Wäldern. Mit über 42 % bewaldeter Landesfläche ist Rheinland-Pfalz – neben Hessen – das am stärksten bewaldete Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. An Kaufpreisen für bestockte Waldgrundstücke gibt es keinen Mangel. **Der Verkauf unbestockter Waldgrundstücke, also von Grundstücken ohne Aufwuchs (sog. Blößen), ist dagegen wesentlich seltener.** Die Gutachterausschüsse haben daher massive Probleme, geeignete Bodenrichtwerte abzuleiten, da diese definitionsgemäß ausschließlich aus Kaufpreisen unbestockter Waldgrundstücke abgeleitet werden sollen. Eine Kaufpreisauswertung hat hier erste Erkenntnisse geliefert.

8.2 Hinweise zur Datengrundlage

Der durch den Gutachterausschuss Westeifel-Mosel übermittelte Datensatz beinhaltet Waldverkäufe im Zeitraum vom 09.01.2004 bis zum 26.05.2017 innerhalb der Landkreise Bernkastel-Wittlich, Vulkaneifel, Trier-Saarburg und des Eifelkreises Bitburg-Prüm. Der übermittelte Datensatz war dahingehend plausibilisiert, dass es sich bei den Kauffällen ausschließlich um Waldverkäufe handelte. Die Selektionskriterien waren für alle Landkreise gleich. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass bei den ersten drei genannten Landkreisen über den gesamten Untersuchungszeitraum Waldverkäufe in die Untersuchung eingingen, während für den Eifelkreis Bitburg-Prüm aufgrund der Rahmenbedingungen erst ab 2013/2014 **alle** Kauffälle im Datensatz enthalten sind.

Der Bestandwert (Aufwuchsanteil) wird lediglich bei einem Teil der Daten in der Bemerkungszeile angegeben.

8.3 Anzahl der Verkaufsfälle, Flächenumsatz und Preisentwicklung

8.3.1 Anzahl der Verkaufsfälle und Flächenumsatz pro Jahr

In Tabelle 8.3-1 wurden alle Datensätze nach den Jahren aufgeteilt, in denen sie registriert wurden (kann in wenigen Fällen vom Kaufvertragsdatum abweichen).

¹⁶⁷ Autoren:

Klaus Remmy, Assessor des Forstdienstes, ö.b.u.v. Sachverständiger, Mitglied des Gutachterausschusses Westeifel-Mosel; Inhaber des Forstsachverständigenbüros FoNat, Mäuswäldchen 3, 54316 Pluwig

Ulrich Strobel, Assessor des Forstdienstes, Mitarbeiter im Büro FoNat

Registrierjahr	Anzahl von Verkäufen	Fläche in Hektar
2004	288	136,1233
2005	222	89,5921
2006	407	184,5485
2007	391	216,6539
2008	549	464,8575
2009	582	196,5785
2010	487	280,6807
2011	532	216,1122
2012	510	176,8773
2013	421	275,8385
2014	645	996,6171
2015	598	490,1928
2016	678	569,2529
2017 1.Quartal	268	307,5958
Gesamtergebnis	6.578	4.601,5211

Tab. 8.3-1: Anzahl der Verkaufsfälle und des Flächenumsatzes pro Jahr

Bei der Bearbeitung konnte somit auf 6.578 Datensätze zurückgegriffen werden, mit einer veräußerten Fläche von insgesamt ca. 4.600 ha (durchschnittlich 0,7 ha pro Verkaufsfall). Es ist zu berücksichtigen, dass die Daten des Eifelkreises Bitburg-Prüm erst ab 2013 / 2014 enthalten sind.

8.3.2 Aufteilung des Flächenumsatzes nach Landkreisen und Jahren

In der Abbildung 8.3-1 ist die Aufteilung der verkauften Fläche in Hektar nach Landkreisen und Jahren dargestellt. Einige der Auffälligkeiten konnten bei Nachfragen zumindest in Teilen geklärt werden. Der Ausschlag in 2014 resultiert im Wesentlichen aus dem Flächenumsatz im Landkreis Vulkaneifel und wird vor allem auf rege Aktivitäten des Landes zurückzuführen sein (Flächentausch und Ankäufe). Der Ausschlag 2008, ebenfalls getragen vom Flächenumsatz im Landkreis Vulkaneifel, steht im Zusammenhang mit dem Flächenmanagement beim Bau der Autobahn A 1.

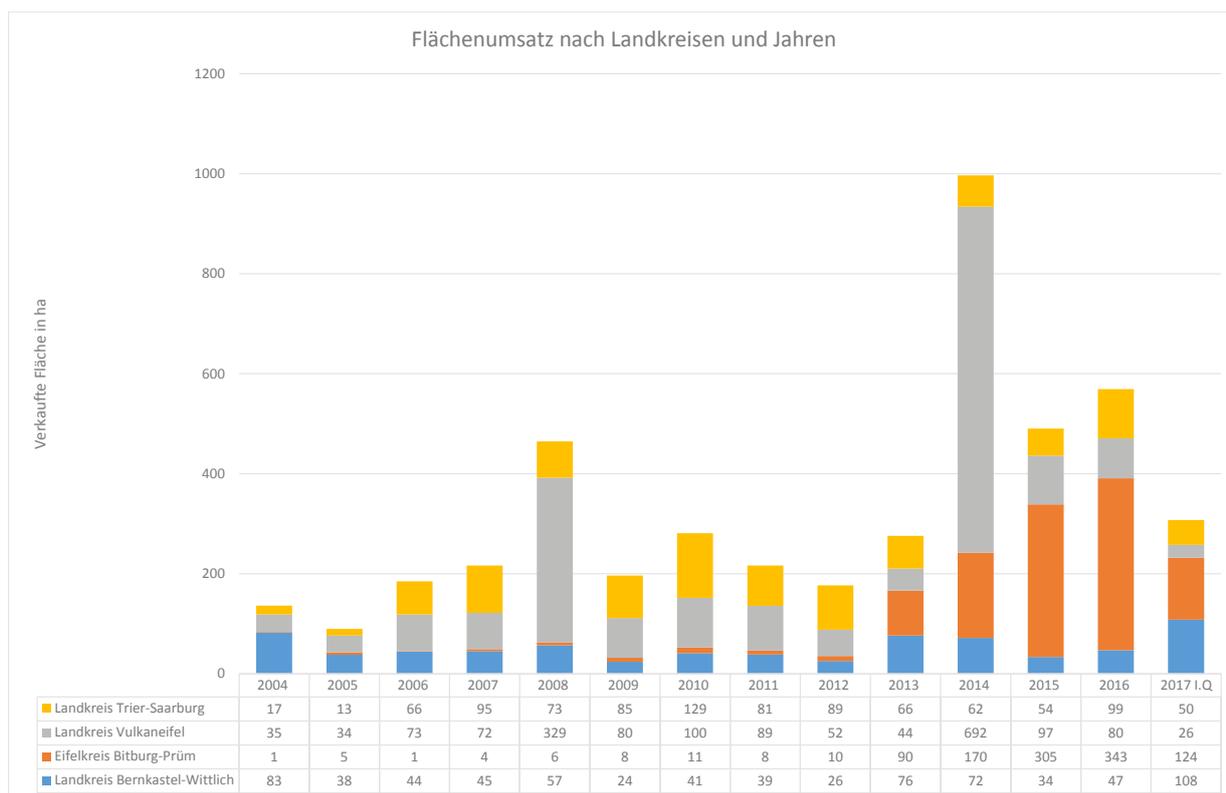


Abb. 8.3-1: Flächenumsatz nach Landkreisen und Jahren (Daten für den Eifelkreis Bitburg-Prüm erst ab 2013/2014 komplett)

8.3.3 Die durchschnittliche Preisentwicklung

In den folgenden Diagrammen wird die Preisentwicklung der Waldgrundstücke untersucht, dabei wurde zunächst der gesamte Kaufpreis (Boden und Bestand) betrachtet.

In der Tabelle 8.3-2 bzw. in der Abbildung 8.3-2 wird der Geldumsatz pro Jahr angegeben. Da dieser erwartungsgemäß mit der insgesamt verkauften Fläche korreliert, ist auch hier ein deutlicher Anstieg ab 2014 erkennbar. Dieser Anstieg ist jedoch in Relation noch deutlicher, was auch auf einen Anstieg der mittleren Kaufpreise pro m² hindeutet (siehe folgende Diagramme).

Registrierjahr	Geldumsatz pro Jahr in Euro
2004	949.942
2005	654.643
2006	1.163.657
2007	1.333.194
2008	3.068.578
2009	1.433.881
2010	2.670.698
2011	1.779.319
2012	1.413.049
2013	1.954.012
2014	11.233.786
2015	4.518.443
2016	5.794.278
2017 1.Quartal	4.346.627
Gesamterlös	42.314.106,77

Tab. 8.3-2: Geldumsatz im jeweiligen Jahr

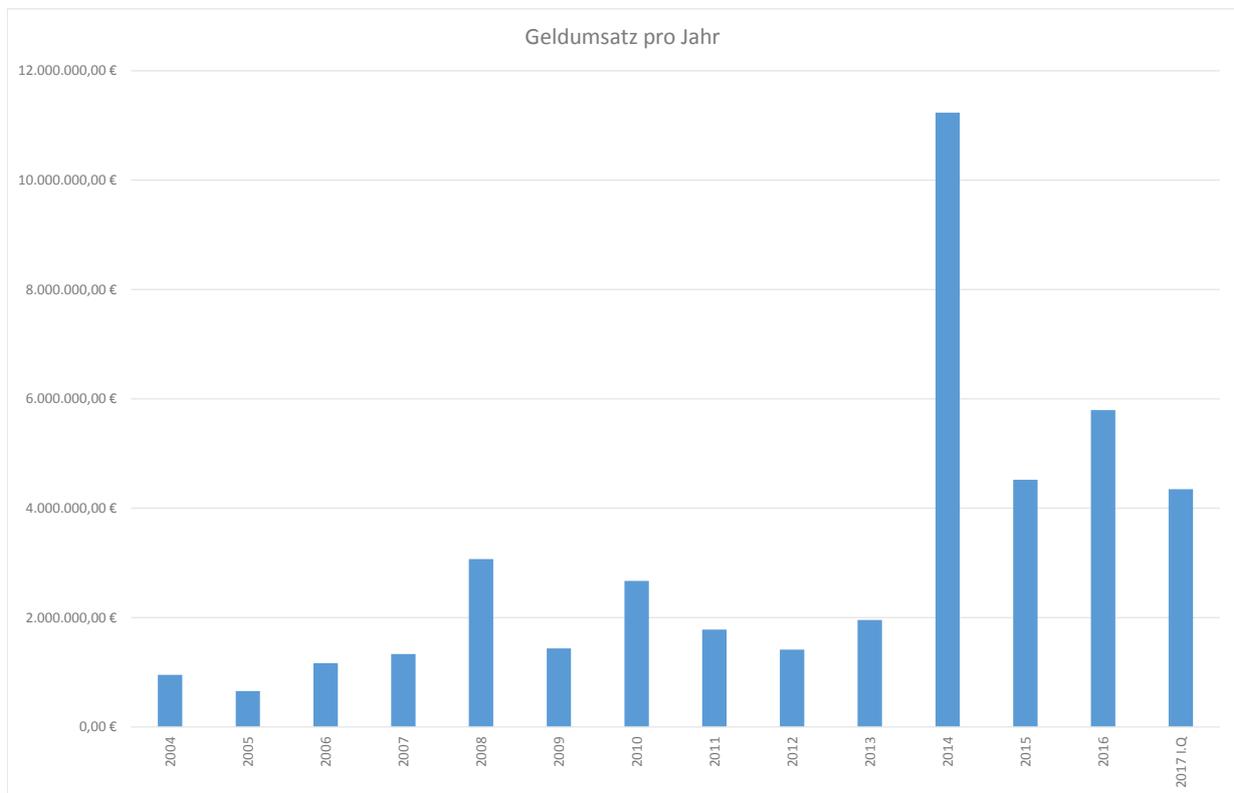


Abb. 8.3-2: Geldumsatz pro Jahr (Eifelkreis Bitburg-Prüm erst ab 2013/ 2014 komplett enthalten)

Die folgende Abbildung 8.3-3 zeigt die Preisentwicklung anhand der Durchschnittswerte der einzelnen Jahre. Hierbei wird der Durchschnitt auf zweierlei Weise berechnet: Zum einen wird der Quadratmeterpreis [€/m²] des durchschnittlichen Kaufvertrages (arithmetisches Mittel aus der Summe aller Quadratmeterpreise der einzelnen Kaufverträge dividiert durch die Anzahl der Kaufverträge („**arithmetisches Mittel der relativen Kaufpreise**“ (blaue Linie)) dargestellt, zum anderen wird das Kaufpreismittel berechnet, indem das gesamte Kaufpreisvolumen eines Jahres durch die gesamte verkaufte Fläche dieses Jahres dividiert wurde („**Geldumsatz in €/m²**“ (orangene Linie)). Beide Mittel beziehen sich jeweils auf das Zeitintervall „Jahr“.

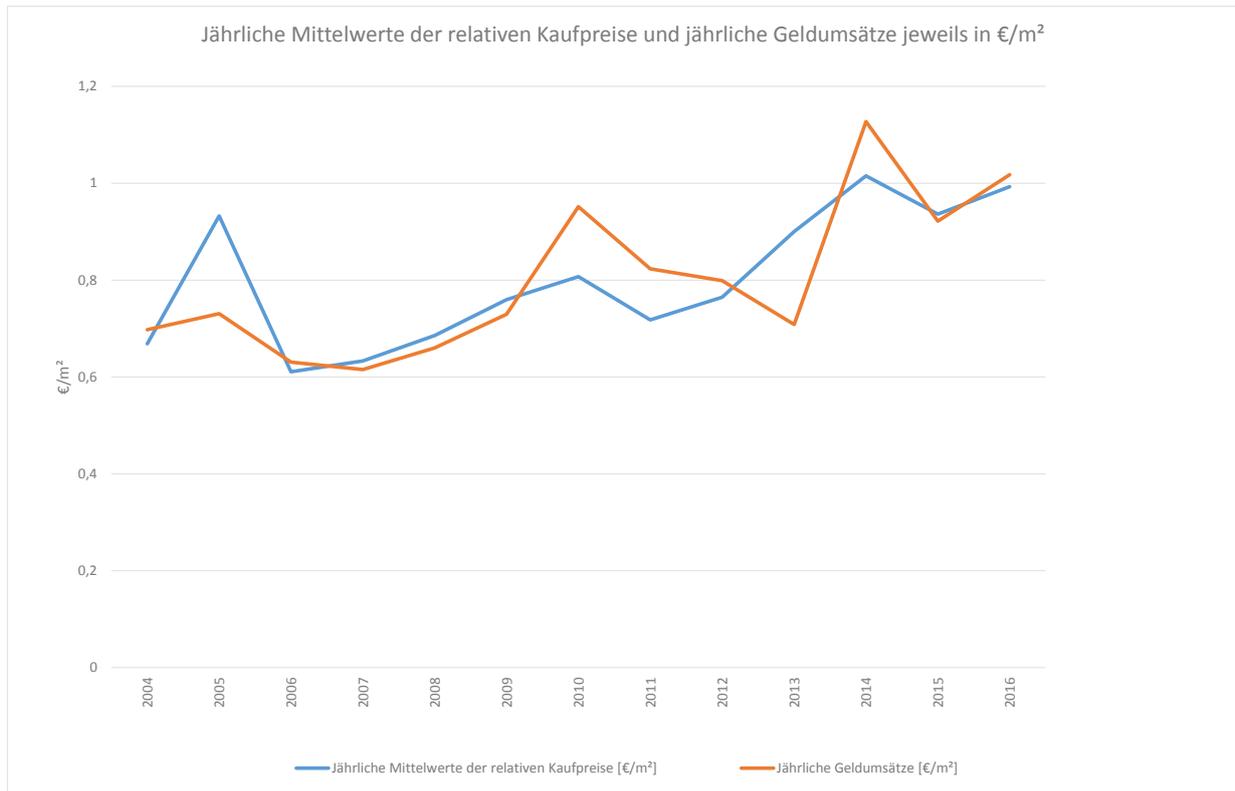


Abb. 8.3-3: Gegenüberstellung der beiden Mittelwerte der Kaufpreise in €/m²

Es ist ein deutlicher Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises (vgl. insbesondere die orangene Linie in Abbildung 8.3-3) ersichtlich. Ein besonderer Sprung lässt sich zwischen 2013 und 2014 ausmachen. An dieser Stelle wurde methodisch geprüft, ob der Zugang der Daten des Eifelkreises Bitburg-Prüm, der besonders in den Jahren 2013/2014 erfolgte, evtl. einen verfälschenden Einfluss hatte (vgl. Abb. 8.3-4):

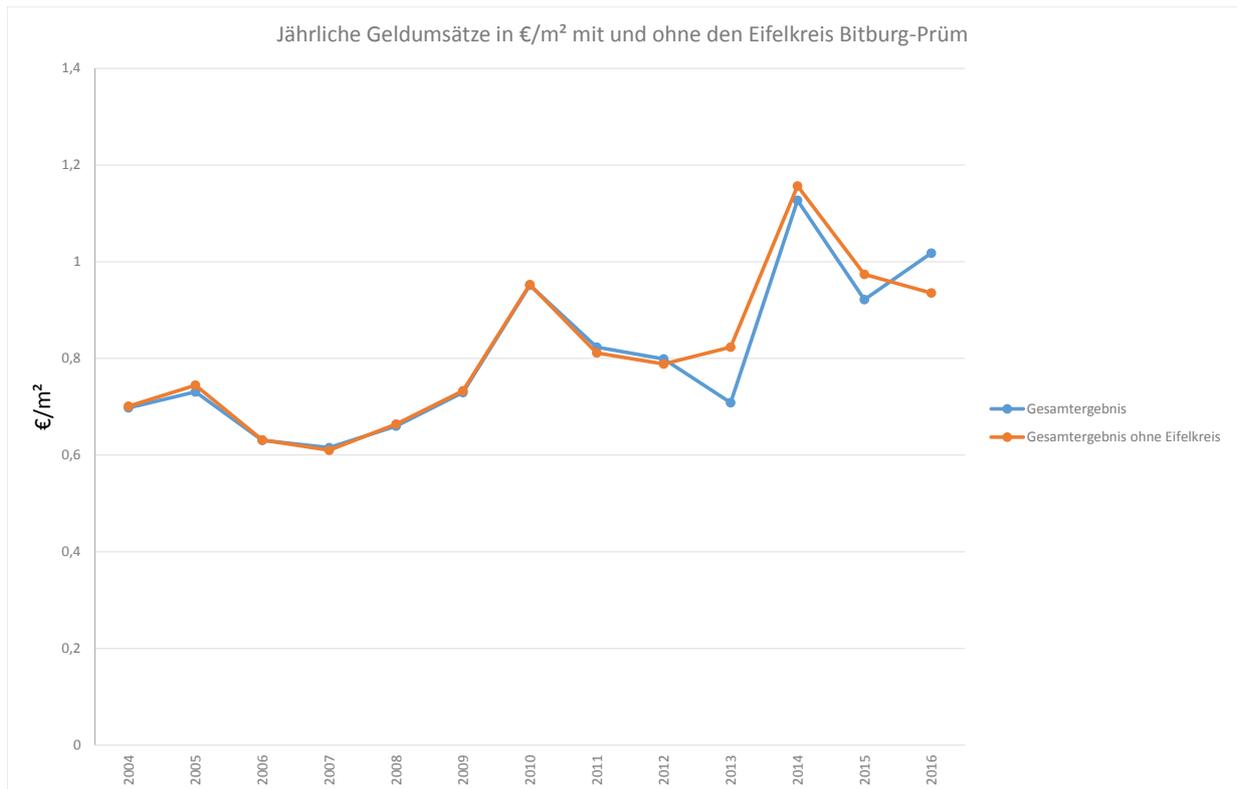


Abb. 8.3-4: Geldumsatz **mit** den Kaufpreisen und **ohne** die Kaufpreise aus dem Eifelkreis Bitburg-Prüm

Die obige Darstellung zeigt, dass dies für den Geldumsatz in €/m² nicht der Fall war. Sowohl für den Eifelkreis Bitburg-Prüm separat, als auch für die Gesamtheit aller Daten aus den 4 Landkreisen ist der Preisanstieg in 2013/2014 erkennbar.

8.4 Preisentwicklung in Abhängigkeit von weiteren Faktoren (Käufertypen, potenzielle Wertminderungen)

Im weiteren Verlauf wurde geprüft, inwieweit weitere Faktoren, die den mittleren Kaufpreis beeinflussen und die aus dem zur Verfügung stehenden Datensatz ableitbar sind, identifiziert werden konnten. Hierzu wurde die Hypothese formuliert, dass der Käufertyp Einfluss auf die Kaufpreise hat.

Zum einen wäre vorstellbar, dass aufgrund öffentlicher Bauprojekte (z. B. Käufertyp „Bund“ oder „Kreis“) höhere Preise gehandelt werden (es wurden bewusst nur Käufe von Bund oder Kreis berücksichtigt, da Land und Kommunen selbst Eigentümer umfangreicher Waldgrundstücke sind und hier betriebliche und öffentliche Interessen nicht unterschieden werden können).

Bei Verkäufen innerhalb der Verwandtschaft (Käufertyp „verwandt“) könnten möglicherweise die Preise geringer sein.

Generell ist bei der Verkehrswertermittlung zu unterstellen, dass die Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgehandelt werden. Werden dagegen bei Verkäufen, an denen die öffentliche Hand beteiligt ist, oder bei Verkäufen unter Verwandten regelmäßig höhere oder niedrigere Kaufpreise gezahlt und weichen diese erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab, so müssen sie wegen § 7 ImmoWertV für die Zwecke der Boden-/Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben („ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse“). Ob solche Besonderheiten vorliegen, wurde im folgenden überprüft.

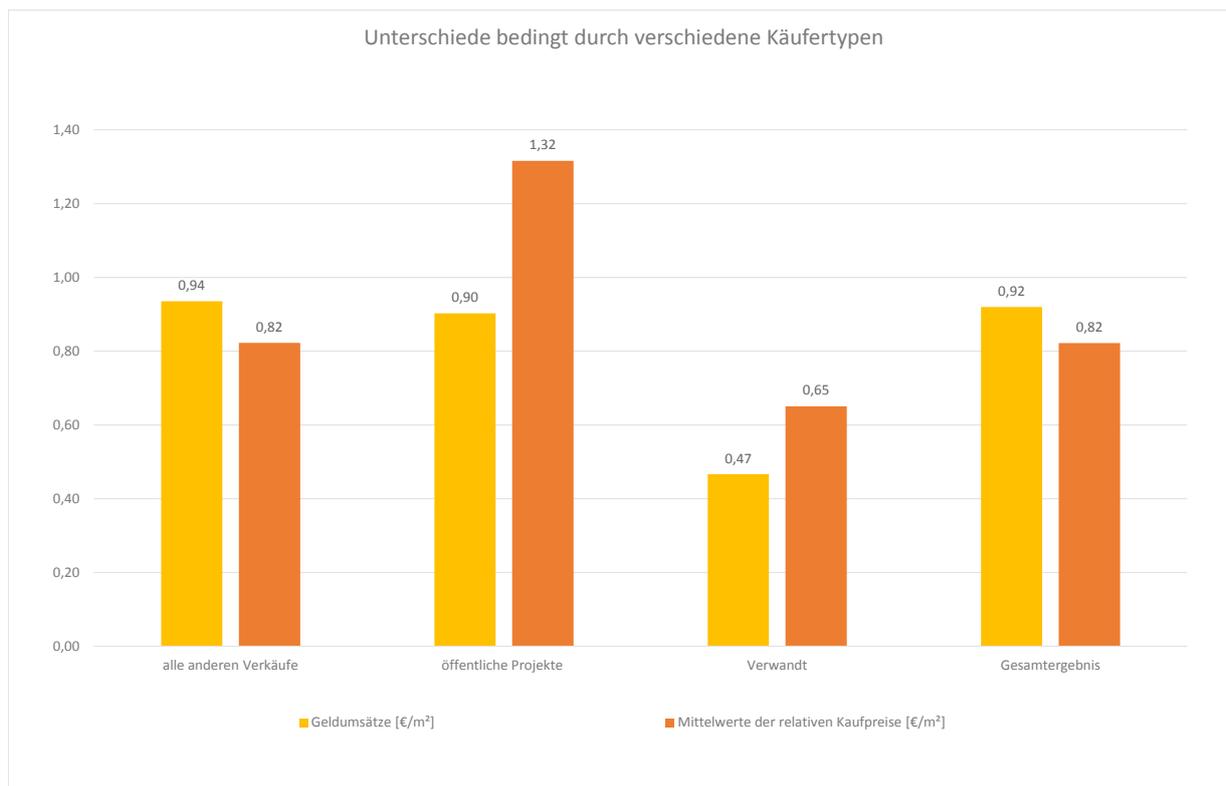


Abb. 8.4-1: Unterschiedliches Marktverhalten bedingt durch verschiedene Käufertypen

Aus Abbildung 8.4-1 ist ersichtlich, dass die durchschnittlichen Preise bei Verkäufen unter Verwandten erwartungsgemäß etwas niedriger liegen als beim Kollektiv „alle anderen Verkäufe“.

Bei öffentlichen Projekten ist der Geldumsatz in €/m² dem Kollektiv „alle anderen Verkäufe“ relativ ähnlich. Dass der arithmetische Mittelwert der relativen Kaufpreise deutlich höher ist, liegt an Käufen mit geringem Flächenumfang, die zu relativ hohen Kaufpreisen pro Flächeneinheit durchgeführt wurden.

Da das Kollektiv „alle anderen Verkäufe“ sich nicht wesentlich von der Grundgesamtheit unterscheidet, deutet dies darauf hin, dass Fläche und Anzahl der Kollektive „öffentliche Projekte“ und „verwandt“ so gering sind, dass sie den Durchschnitt des Gesamtergebnisses nicht wesentlich beeinflussen.

In Abbildung 8.4-2 ist der Einfluss von **potenziellen Wertminderungen**, wie z. B. von Rechten und Belastungen (Leitungsrechte, Wegerechte etc.), dargestellt. Diese Daten wurden aus dem Feld „Beschreibung“ der Kaufpreissammlung ermittelt. Es wurden dazu zwei Kollektive gebildet, welche anhand der Spalte „Beschreibung“ eine potenzielle Wertminderung entweder nahelegen („Ja“) oder sich dafür kein Indiz finden lässt („kein Indiz“). Beide Kollektive wurden wiederum hinsichtlich dem „Mittelwert der relativen Kaufpreise“ und dem Geldumsatz in €/m² verglichen.

Mehrheitlich gab es kein Indiz für eine Wertminderung, daher ist dieses Kollektiv hinsichtlich beider Mittelwerte nahe an der Grundgesamtheit. Lediglich bei 304 von über 6.578 Fällen konnte eine potenzielle Wertminderung aus dem Feld „Beschreibung“ identifiziert werden. Auffällig an diesem Kollektiv ist, dass der Geldumsatz in €/m² stark nach oben abweicht, wohingegen das arithmetische Mittel der relativen Kaufpreise leicht unterhalb des Mittelwerts der Grundgesamtheit liegt. Dies deutet auf wenige Verkäufe mit großer Fläche hin, die einen Kaufpreis deutlich über dem Mittelwert der Grundgesamtheit aufweisen.

Weshalb größere Grundstücke mit potenziell wertmindernden Faktoren dennoch überdurchschnittlich teuer gehandelt wurden, könnte (u. a.) daran liegen, dass sich durch die Belastung (z. B. durch einen Maststandort) – zumindest überwiegend – die Wertminderung auf eine größere Fläche verteilt und sich dadurch pro Quadratmeter Grundstücksfläche geringer auswirkt. Einen weiteren Ansatz bietet z. B. die Vermutung, dass Verkäufe in der Nähe von Siedlungen eine höhere Wahrscheinlichkeit aufweisen, dass Grundstücke beispielsweise mit Leitungsrechten belastet sind. Dies sind jedoch gleichzeitig Flächen, die aufgrund ihrer Nähe zur Stadt bzw. zum Dorf einen höheren Kaufpreis erzielen können.

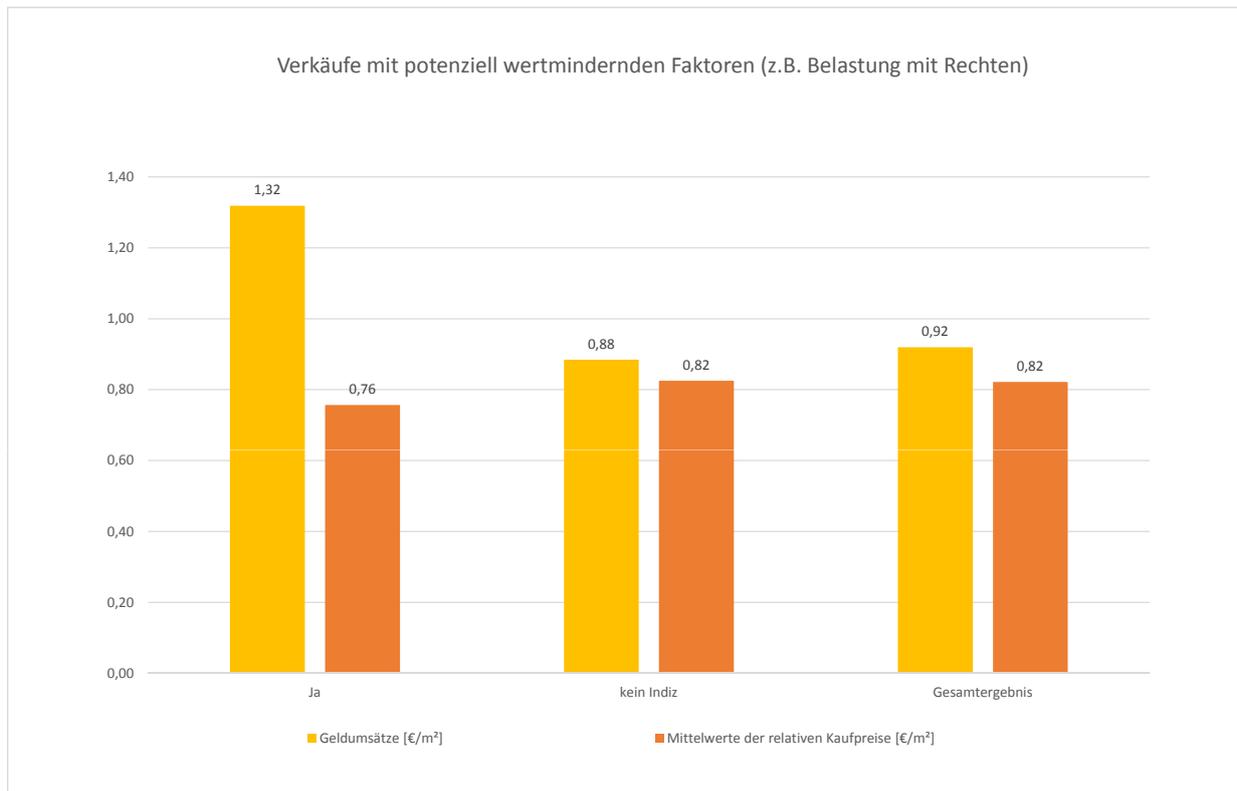


Abb. 8.4-2: Verkäufe mit potenziell wertmindernden Faktoren (z. B. Belastungen mit Rechten (z. B. Grunddienstbarkeiten))

8.5 Die Verteilung nach Preisklassen

In den folgenden Histogrammen soll die Verteilung der verkauften Flächen in verschiedenen Preisklassen betrachtet werden. In Abbildung 8.5-1 erkennt man eine leicht von der Normalverteilung abweichende rechtsschiefe Stichprobe. Im Allgemeinen ist die Käufergruppe „Sonstige“ sehr stark vertreten, sodass öffentliche Vorhaben (Käufergruppe „Bund“ oder „Kreis“) keine wesentliche Wirkung auf Durchschnittswerte erreichen. Lediglich in der Preisklasse 1,2 €/m² ist die Käufergruppe „Öffentliche Vorhaben“ sehr stark vertreten; hierbei handelt es sich jedoch um einen einzelnen Kaufvorgang, in dem über 180 Hektar verkauft wurden. **Entsprechend § 7 ImmoWertV sind diese Kaufpreise für Bodenwert-/Verkehrswertermittlungen nicht zu verwenden.**

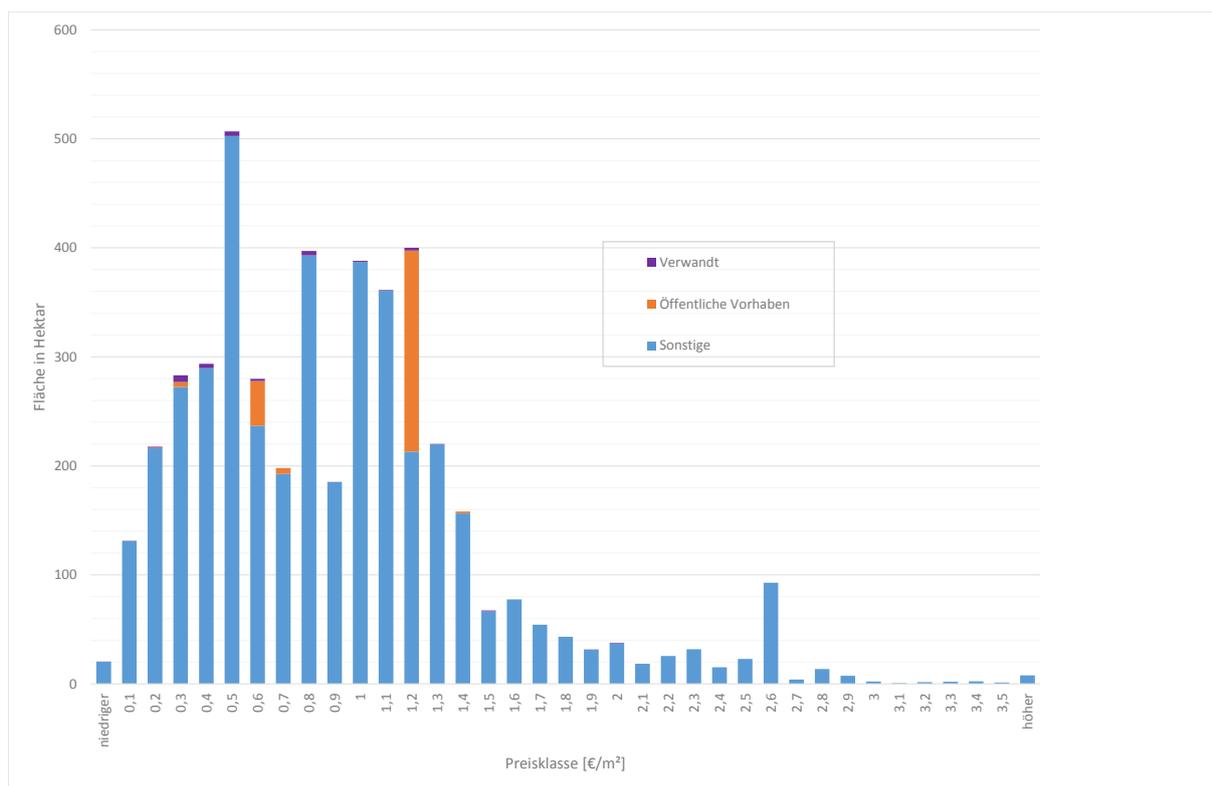


Abb. 8.5-1: Flächenumsatz (in ha) in den jeweiligen Preisklassen – unter Berücksichtigung des entsprechenden Käufertyps

Teilt man die Gesamtheit der Verkaufsfälle in die zwei Kollektive „vor 2014“ und „nach 2014“ auf (was dem in den oberen Diagrammen dargestellten zeitlichen Preissprung entspricht) und betrachtet man die Verteilung in Prozent (wie viel Prozent des Gesamtflächenumsatzes enthält jede Preisklasse), kann man die Flächenumsätze wie folgt darstellen (vgl. Abbildung 8.5-2).

In Abbildung 8.5-2 sieht man deutlich, dass trotz einer hohen Varianz in den Preisklassen beider Kollektive die Preise pro Flächeneinheit deutlich höher geworden sind. Während sich in den Preisklassen bis 1,4 €/m² die Verteilungskurve einfach nach rechts in höhere Klassen verschoben hat, sind viele Verkäufe in Preisklassen über 1,4 €/m² hinzugekommen, welche die Durchschnittswerte stark nach oben ziehen. Während in den Jahren „vor 2014“ der größte Peak bei 0,5 €/m² lag, ist in den Jahren 2014 bis 2016 der stärkste Ausschlag bei 1,0 €/m².

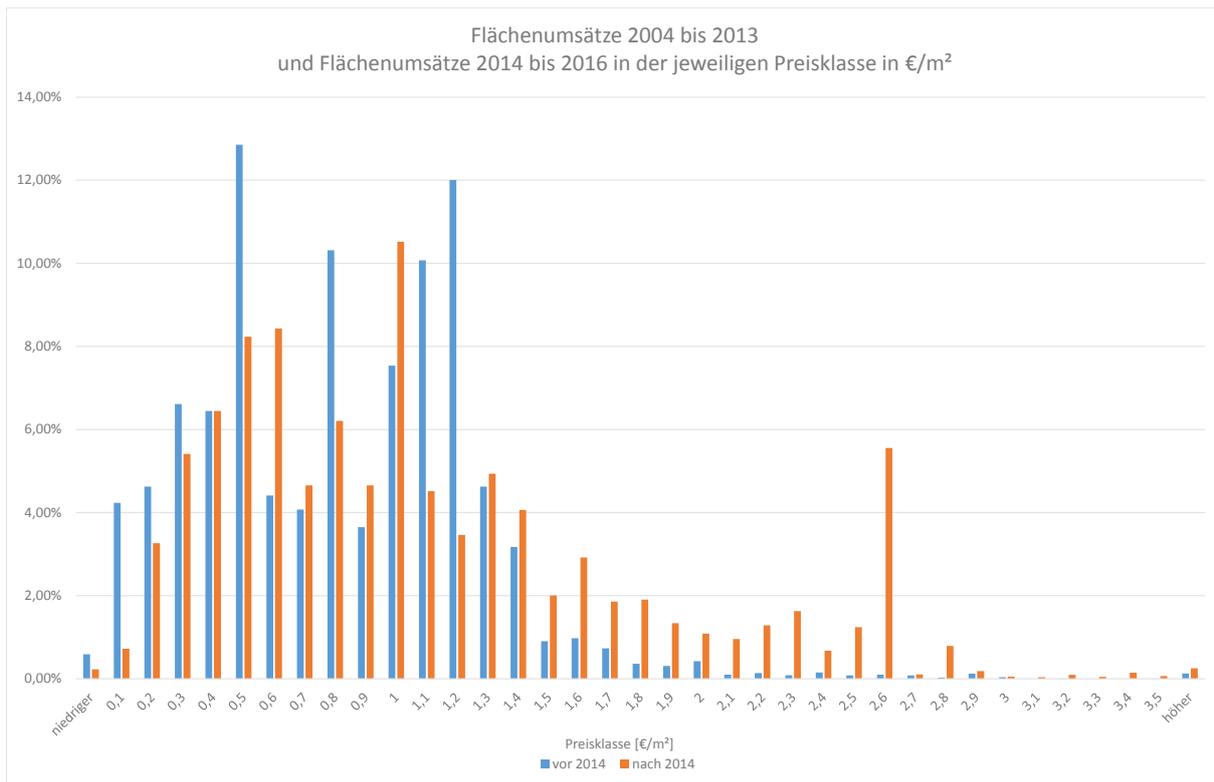


Abb. 8.5-2: Flächenanteile der veräußerten Waldgrundstücke **vor und nach** 2014

8.6 Bodenwert, Bestandwert und Verkehrswert

8.6.1 Eingrenzung des Datensatzes

Bei 778 Verkäufen (12%) war durch entsprechende Bemerkungen eine eindeutige Differenzierung von Boden- und Bestandwert möglich. Nur diese wurden für die nachfolgenden Untersuchungen verwandt.

8.6.2 Mittelwertvergleiche nach zeitlicher Entwicklung

Die Mittelwertentwicklung im Zeitverlauf (abzüglich der 5% höchsten und niedrigsten Kaufpreise pro m² im Einzeljahr) ist in Abbildung 8.6-1 dargestellt.

Hierbei sind jeweils die **Standardabweichungen (als vertikale Striche)** und die **„relativen Bodenwertanteile“ (als horizontale Striche)** abgebildet. In diesem Fall wurde davon ausgegangen, dass die Werte mehr oder weniger normalverteilt sind, also etwa 58% (wegen 5% symmetrischer Bereinigung zum Ausschluss von Extremfällen – sonst 68%) aller verkauften Waldgrundstücke innerhalb des Intervalls der Standardabweichung liegen.

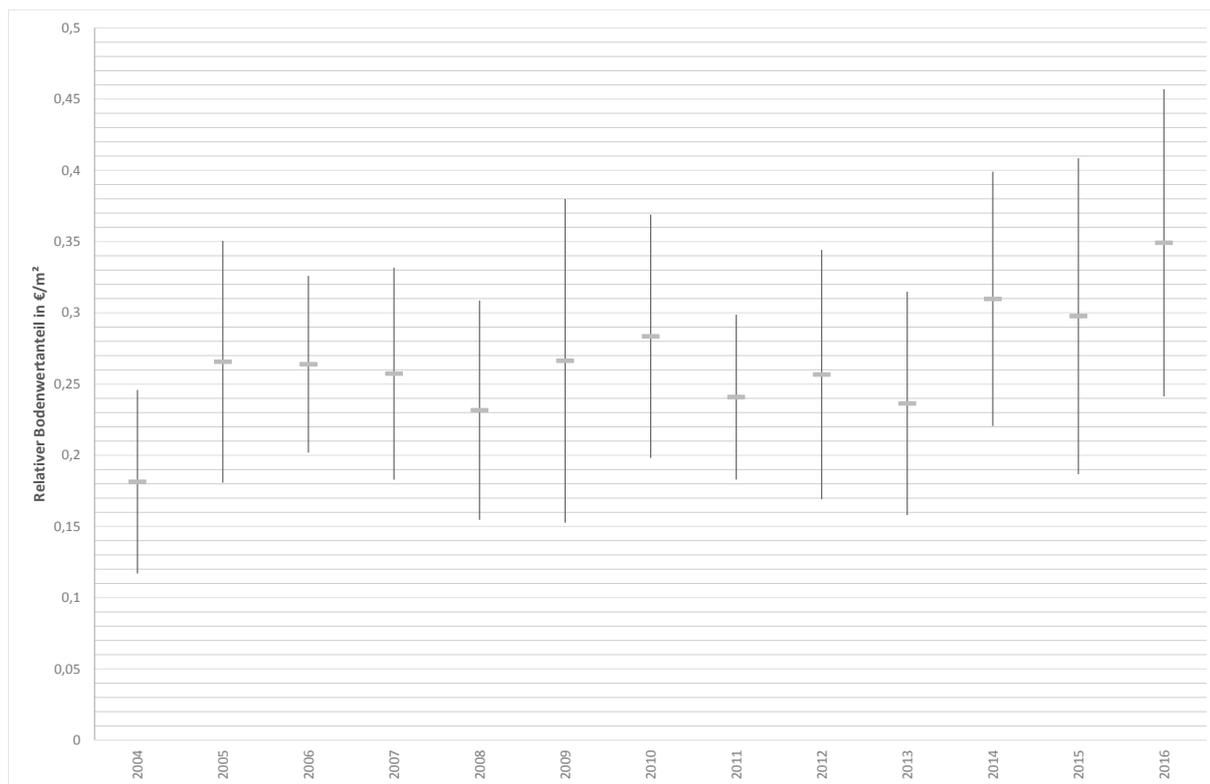


Abb. 8.6-1: Relative Bodenwertanteile (in €/m²) und deren Standardabweichungen der Jahre 2004 - 2016

Auch bei dem im Vergleich zur Grundgesamtheit relativ kleinen Kollektiv der Verkäufe, bei denen der reine Bodenwertanteil über die Daten ermittelt werden konnte, zeichnet sich in etwa der gleiche Trend ab, der bei den Kaufpreisen aller Datensätze zu sehen war. Der deutliche Preissprung ab 2014 kann also auch im **relativen Bodenwertanteil** nachgewiesen werden.

Der Mittelwert **2004** ist extrem niedrig, für die **restlichen Jahre bis 2013** pendelten die Bodenwertanteile vorwiegend im Bereich um **0,25 €/m² bis knapp 0,30 €/m²**. In **2016** waren dann ca. **0,35 €/m² erreicht**.

8.6.3 Anteile von Bodenwert und Bestandwert am Kaufpreis

Im folgenden Streudiagramm (Abb. 8.6-2) werden die Kaufpreise (**blaue Punkte**) in [€/m²] und in Abhängigkeit vom jeweiligen **Bodenwertanteil in Prozent des Kaufpreises für das bestockte Grundstück** aufgetragen. Das Streudiagramm aus den 778 Verkäufen mit zugeordnetem Bodenwertanteil in Prozent zeigt einen Schwerpunkt zwischen **20 % und 50 % Bodenwertanteil am Kaufpreis**. Einige **Ausreißer mit hohen prozentualen Bodenwertanteilen** deuten auf sehr geringe Werte der Bestockung hin (vorher ggf. kahlgeschlagen oder Kalamität), während mit steigendem Bestockungswertanteil erwartungsgemäß der **relative Wert des Bodens am Kaufpreis** sinkt.

Die logarithmische Funktion, die hier als Regressionslinie angenommen wurde, beschreibt die Punktwolke nur mäßig, wie dem geringen Bestimmtheitsmaß entnommen werden kann. Dennoch legt das Verteilungsmuster ein reziprokes Verhältnis beider Werte nahe.

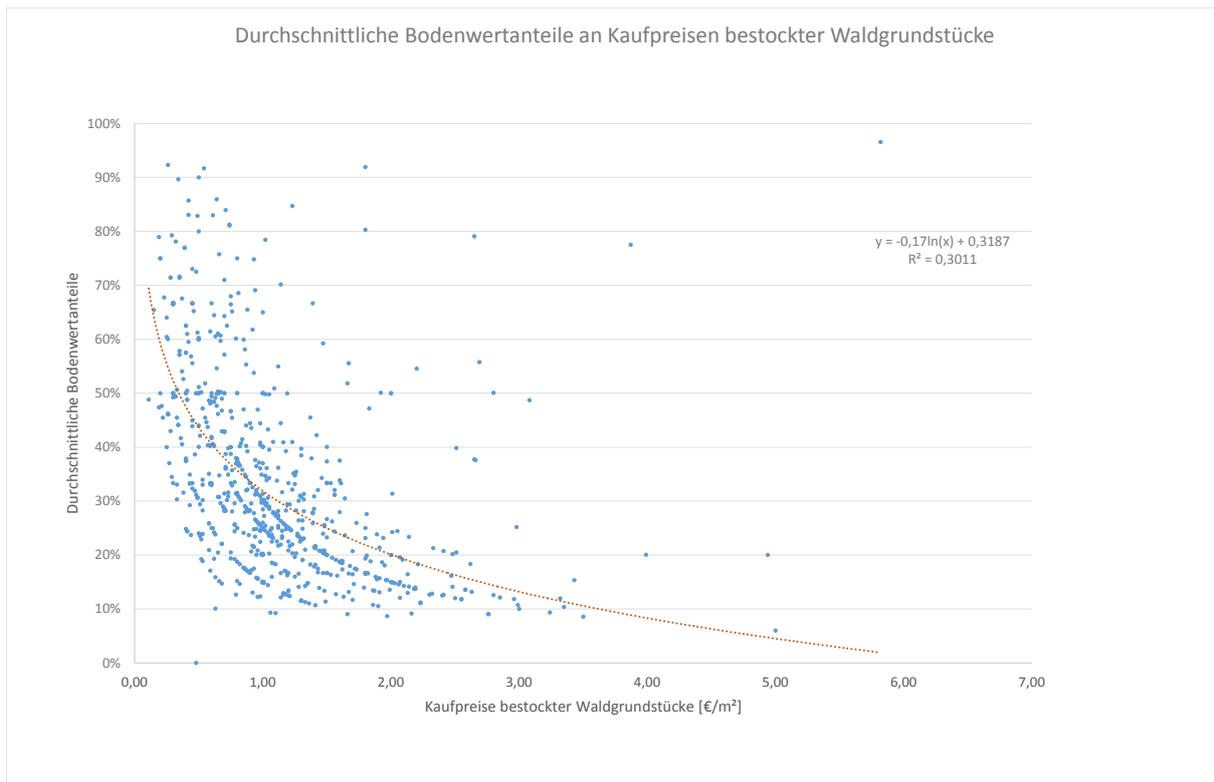


Abb. 8.6-2: Bestimmung der prozentualen Bodenwertanteile aus den Kaufpreisen bestockter Flächen (blaue Punkte) und Bestimmung der ausgleichenden Funktion (rote Kurve)

8.7 Zusammenfassung

Die vorgenannten Auswertungen fußen auf einem Datensatz mit insgesamt 6.578 Waldverkäufen im Zeitraum Januar 2004 bis April 2017. Die Daten wurden vom Gutachterausschuss Westeifel-Mosel bereitgestellt und betreffen die Landkreise Bernkastel-Wittlich, Vulkaneifel, Trier-Saarburg und den Eifelkreis Bitburg-Prüm.

Insgesamt wurden 4.200 ha mit einem Gesamtverkaufspreis von ca. 42 Mio. € gehandelt.

Der mittlere Kaufpreis (Boden- und Aufwuchsanteil zusammen) über alle Flächen (inkl. einzelner Kahlflächen) stieg entsprechend den zugehörigen Notarverträgen im Betrachtungszeitraum von ca. 0,65 €/m² auf eine Größenordnung von 1,00 €/m². Hierbei war ein wesentlicher Anstieg ab 2014 zu verzeichnen.

Verwandschaftliche Beziehungen zwischen Käufer und Verkäufer führen tendenziell zu niedrigeren Kaufpreisen. Flächenkäufe durch Bundesinstitutionen oder Landkreise führten flächengewichtet zu ähnlichen Durchschnittspreisen wie das Gesamtkollektiv. Bei Ankäufen von Kleinflächen durch Bund oder Kreis wurden tendenziell höhere Preise gezahlt. Diese Kaufpreise sind wegen § 7 ImmoWertV zur Ableitung von Daten für die Verkehrswertermittlung nicht verwendbar.

Eine gerichtete plausible Preistendenz bei Flächen mit potenziell wertmindernden Faktoren (Leitungstrassen u. ä.) konnte nicht nachgewiesen werden.

Bei Betrachtungen nach Preisklassen wurde der Preisanstieg 2014 ebenfalls sehr deutlich. Während die Preise (Boden- und Aufwuchsanteil) vor 2014 einen Schwerpunkt deutlich unter 1,- €/m² hatten, verschob sich dieser ab 2014 deutlich nach oben.

Zur getrennten Betrachtung von Boden- und Bestandswerten konnten 778 Verkäufe identifiziert werden. Der durchschnittliche Bodenwert bewegte sich bis 2013 vor allem im Bereich um 25 – 30 Cent/m², stieg dann aber bis ca. 35 Cent/m² in 2016 an.

Die **Ergebnisse der Ausgleichung** spiegeln im Schwerpunkt der Punktwolke das Verhältnis von reinem Bodenwertanteil zum Verkehrswert von bestockten Waldgrundstücken mit 20 – 40 % wider.

Hinweis

In Abschnitt **6.4.5 (Ermittlung von Waldbodenwertanteilen aus Kaufpreisen bestockter Waldgrundstücke)** des vorliegenden Landesgrundstücksmarktberichts 2019 werden aktuelle Kaufpreise aus ganz Rheinland-Pfalz (**Gesamtstichprobe Rheinland-Pfalz**)¹⁶⁸ in gleicher Weise wie im **Vorabschnitt 8.6** ausgewertet. Das in diesem **Abschnitt 8.6** ermittelte Ergebnis liegt etwas niedriger als das Ergebnis aus der Gesamtauswertung Rheinland-Pfalz (**Abschnitt 6.4.5**). Die Unterschiede sind weitgehend erklärbar, da das Teilergebnis für den Bereich „Vulkaneifel“ in den Analysen beider **Stichproben** deutlich hinter der Größenordnung der übrigen Ergebnisse zurückgeblieben ist und deshalb von der rheinland-pfalzweiten Mittelung **ausgeschlossen** wurde (der prozentuale Anteil der Daten aus der Vulkaneifel an der Stichprobe *Remmy/Strobel* beträgt rd. ein Viertel). Im Übrigen sind in der Gesamtstichprobe prozentual mehr **Kaufpreise aus 2017** enthalten, die – wie *Remmy/Strobel* mit ihrer zeitlich sehr differenzierten Stichprobe (Zeitraum 2004 bis 5/2017) nachweisen konnten – vermutlich weiterhin steigende Tendenz gegenüber den Vorjahren aufweisen (vgl. Abb. 8.6.1). **Beide Auswertungen kommen also zu einem gleichwertigen Ergebnis.** Inwieweit die in beiden Untersuchungen ermittelten Bodenwertanteile mit dem „würde-wenn-Wert“¹⁶⁹ übereinstimmen, ist noch abschließend zu prüfen.

168 In die Gesamtstichprobe (Abschnitt 6.4.5) sind allerdings nur Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2017 eingeflossen, wodurch die zeitliche Abhängigkeit der Bodenwertanteile nicht so deutlich sichtbar wurde wie in der Auswertung von *Remmy/Strobel*.

169 Der „würde-wenn-Wert“ ist der Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbestockt wäre (in Anlehnung an § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).



9 ÖRTLICHE GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS

9 ÖRTLICHE GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS

9.1 Rechtsstellung der Gutachterausschüsse

Mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte sind durch das Bundesbaugesetz 1960 unabhängige und sachkundige Gremien geschaffen worden, die nach dem Willen des Gesetzgebers durch Bereitstellung neutraler Informationen über den Grundstücksmarkt die Markttransparenz fördern und so zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit und der Nachvollziehbarkeit des Grundstücksmarktes beitragen sollen.

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Behörden des Landes. Sie sind unabhängige und weisungsungebundene Kollegialgremien. Die einzelnen Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses sollen jeweils Mitglied eines örtlichen Gutachterausschusses sein. Sie werden vom Ministerium des Innern und für Sport in Mainz bestellt. Die Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse werden vom Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz bestellt. Die Amtszeit der Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses beträgt jeweils 5 Jahre.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist, abgesehen vom Vorsitz, ehrenamtlich. Sie wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft, Finanzverwaltung sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt.

9.2 Unmittelbare Rechtsgrundlagen

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) [6], die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) [7] sowie die Landesverordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO) [16] in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde. In Rheinland-Pfalz werden die Vorgaben der Gutachterausschussverordnung durch die Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch (Wertermittlungsrichtlinien – RiWert) [27] konkretisiert.

Die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) [8], die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) [20], die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) [18], die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) [17] sowie die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) [26] sind für die rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse **nicht** bindend, werden aber so weit wie möglich angewendet.

9.3 Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse

Die Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen werden in § 193 BauGB im Grundsatz formuliert und in den §§ 8 und 10 GAVO vertieft. Hauptsächlich obliegen ihnen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung der Bodenrichtwerte und sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten, soweit sich dies wegen der Besonderheit des **örtlichen** Grundstücksmarkts als notwendig erweist,

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken, über den Wert von Rechten an Grundstücken sowie über die Verkehrswertbeeinflussung durch Rechte an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung,
- Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen,
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte.

Die Gutachterausschüsse bedienen sich bei ihrer Arbeit einer Geschäftsstelle, deren Aufgaben in den kreisfreien Städten **Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Trier und Worms** von den behördlichen Vermessungsstellen dieser Städte und im Übrigen von den **Vermessungs- und Katasterämtern in Rheinland-Pfalz** wahrgenommen werden (vgl. Tab. 9-1).



Abb. 9-1: Berechtigte für Anträge bei den örtlichen Gutachterausschüssen

Anträge auf Erstattung von Verkehrswertgutachten, auf Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden von den Geschäftsstellen entgegengenommen. Die Antragsberechtigten nach § 193 Abs. 1 BauGB können der Abbildung 9-1 entnommen werden.

9.4 Wo findet man den örtlich zuständigen Gutachterausschuss?

Die Gutachterausschussverordnung (in der jeweils geltenden Fassung) regelt die Bildung und die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Zum 1. September 2012 wurden neben den bestehenden Gutachterausschüssen für die Bereiche der kreisfreien Städte Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Trier und Worms weitere 6 Gutachterausschüsse für die Amtsbezirke der Vermessungs- und Katasterämter neu gebildet. Die Zuständigkeitsbereiche und Adressen der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sowie die Namen der vorsitzenden Mitglieder können der Abbildung 9-2 und Tabelle 9-1 entnommen werden.

Steht ein Internetzugang zur Verfügung, so kann für jede Gemeinde und jeden Gemeindeteil der zuständige Gutachterausschuss und dessen Geschäftsstelle, einschließlich Ansprechpartner, über die Website des Oberen Gutachterausschusses¹⁷⁰ gefunden werden.

170 www.gutachterausschuesse.rlp.de

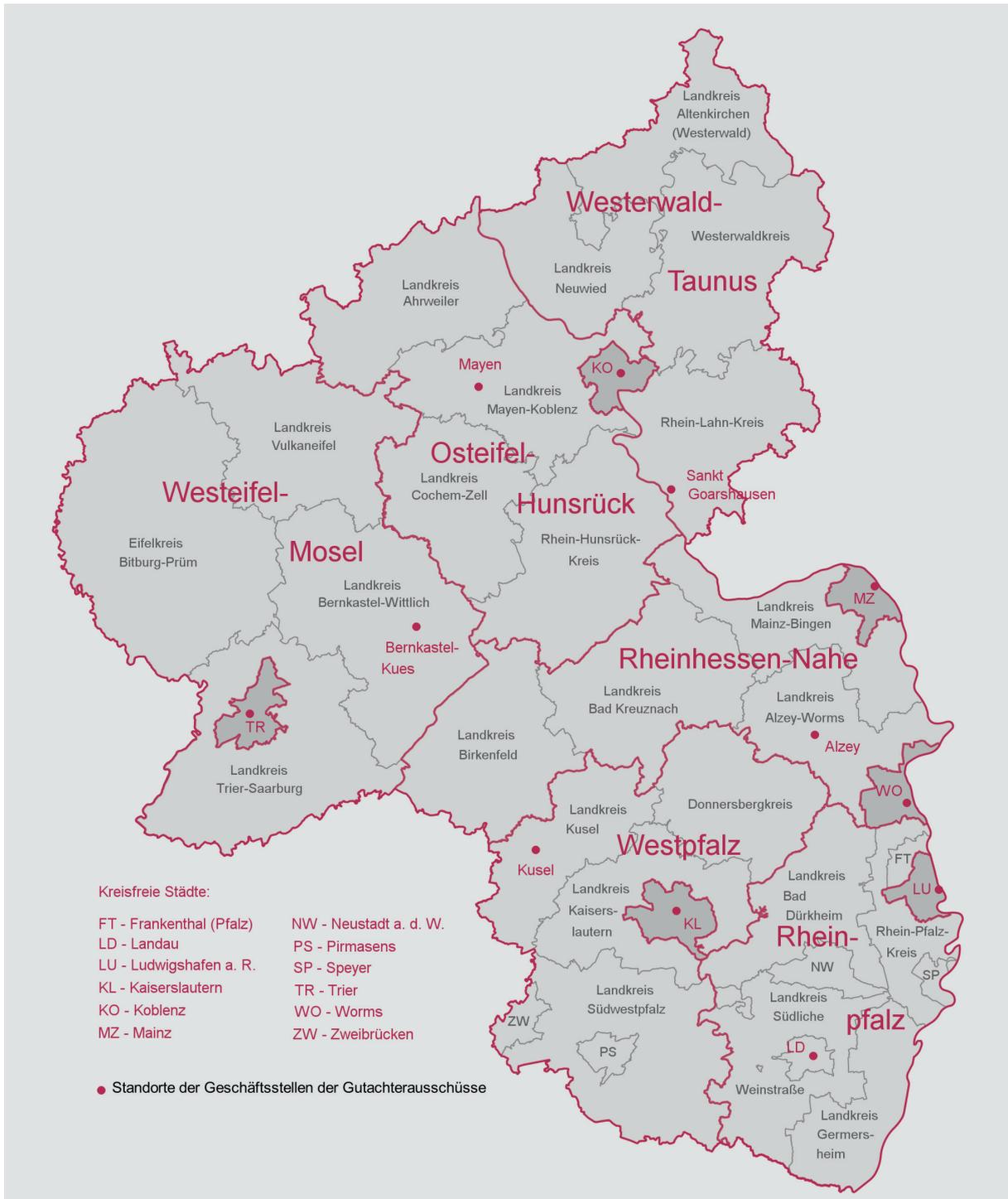


Abb. 9-2: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse und Standorte der Geschäftsstellen in Rheinland-Pfalz

Anschrift des Gutachterausschusses	Zuständigkeitsbereich	Sitz der Geschäftsstelle
		Vorsitzendes Mitglied
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Taunus Nastätter Straße 31-33 56346 St. Goarshausen	Westerwaldkreis Landkreis Altenkirchen (Ww.) Landkreis Neuwied Rhein-Lahn-Kreis	Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. (FH) Günter Steudter
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück Am Wasserturm 5a 56727 Mayen	Rhein-Hunsrück-Kreis Landkreis Mayen-Koblenz Landkreis Ahrweiler Landkreis Cochem-Zell	Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. Thomas Fischer
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel Im Viertheil 24 54470 Bernkastel-Kues	Eifelkreis Bitburg-Prüm Landkreis Vulkaneifel Landkreis Berncastel-Wittlich Landkreis Trier-Saarburg	Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. (FH) Rainer Thielges
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe Ostdeutsche Straße 28 55232 Alzey	Landkreis Alzey-Worms Landkreis Mainz-Bingen Landkreis Bad Kreuznach Landkreis Birkenfeld	Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. Werner Langner
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz Pestalozzistraße 4 76829 Landau in der Pfalz	Rhein-Pfalz-Kreis Stadt Frankenthal (Pfalz) Stadt Speyer Stadt Neustadt a. d. W. Landkreis Bad Dürkheim Stadt Landau in der Pfalz Landkreis Südliche Weinstraße Landkreis Germersheim	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. (FH) Udo Baumann
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz Bahnhofstraße 59 66869 Kusel	Landkreis Kusel Donnersbergkreis Landkreis Kaiserslautern Landkreis Südwestpfalz Stadt Zweibrücken Stadt Pirmasens	Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz
		Obervermessungsrätin Dipl.-Ing. Julia Horbach-Münch
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz Bahnhofstraße 47 56068 Koblenz	Stadt Koblenz	Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement
		Obervermessungsrat M.Eng. Dipl.-Ing. (FH) Andreas Weckbecker
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier Hindenburgstraße 2 54290 Trier	Stadt Trier	Amt für Bodenmanagement und Geoinformation
		Vermessungsrat Dipl.-Ing. (FH) Armin Wollscheid
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz Zitadelle, Bau C Am 87er Denkmal 55131 Mainz	Stadt Mainz	Stadtverwaltung Mainz Bauamt (60)
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. Richard Busch
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Worms Marktplatz 2 67547 Worms	Stadt Worms	Stadtverwaltung Worms, Abt. 6.2 - Stadtvermessung und Geoinformation
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. Henning Stramm

Anschrift des Gutachterausschusses	Zuständigkeitsbereich	Sitz der Geschäftsstelle
		Vorsitzendes Mitglied
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Ludwigshafen am Rhein Rheinuferstraße 9 67061 Ludwigshafen am Rhein	Stadt Ludwigshafen am Rhein	Amt für Stadtvermessung der Stadt Ludwigshafen am Rhein
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. (FH) Joachim Hillmus
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Kaiserslautern Raum 1612 Willy-Brandt-Platz 1 67653 Kaiserslautern	Stadt Kaiserslautern	Stadtverwaltung Kaiserslautern
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. Rouven Reymann

Tab. 9-1: Adressen und Zuständigkeitsbereiche der örtlichen Gutachterausschüsse sowie die Namen der vorsitzenden Mitglieder

9.5 Oberer Gutachterausschuss

9.5.1 Bildung des Oberen Gutachterausschusses

Der Bundesgesetzgeber hatte ursprünglich die Entscheidung über die Bildung von Oberen Gutachterausschüssen den Ländern überlassen. Seit dem 01.07.2009 wird im Baugesetzbuch die Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen oder zentralen Geschäftsstellen für alle Bundesländer mit Ausnahme der Stadtstaaten verbindlich vorgeschrieben. Der Grund für die Gesetzesänderung sind die gestiegenen Anforderungen der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung und der Sachverständigen an die Qualität und Verfügbarkeit der Bodenrichtwerte und der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Bereits seit rund zwei Jahrzehnten sind die Daten der Gutachterausschüsse digital verfügbar. Vor diesem Hintergrund werden an die Gutachterausschüsse in zunehmendem Maße überregionale Anforderungen gestellt, die sie aufgrund ihrer begrenzten örtlichen Zuständigkeit nicht im gebotenen Umfang wahrnehmen können. Denn Grundstücksmärkte enden nicht unbedingt an Kreis- oder Gemeindegrenzen, sondern müssen meist wesentlich großräumiger abgegrenzt werden. Zu den überregionalen Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses und der örtlichen Gutachterausschüsse zählen insbesondere

- die landesweite Bereitstellung von digitalen Übersichten (z. B. über Bodenrichtwerte),
- die Erstellung eines landesweiten Grundstücksmarktberichts,
- die Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten und
- die Einrichtung eines zentralen Internetportals.

Darüber hinaus ist insbesondere in Gerichtsverfahren der Bedarf erkennbar geworden, Gutachten durch einen Oberen Gutachterausschuss überprüfen lassen.

Deshalb wurden in der GAVO vom 20. April 2005 die gesetzlichen Voraussetzungen zur Bildung eines Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz und seiner Geschäftsstelle geschaffen.

9.5.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss darf auf Antrag

- eines Gerichts,

- einer für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde oder
- der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, soweit für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist,

ein Obergutachten erstellen, **wenn bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.**

Neben der Erstellung der Obergutachten zählen insbesondere folgende Aufgaben zu den Tätigkeitsfeldern des Oberen Gutachterausschusses:

- Erstellung eines landesweiten – gegebenenfalls nach Regionen unterteilten – Grundstücksmarktberichts,
- Zentrale Bereitstellung und Vermarktung der Wertermittlungsinformationen aller Gutachterausschüsse,
- Festlegung von Datenschnittstellen für die Übermittlung von Wertermittlungsinformationen,
- Empfehlung von materiellen und technischen Standards für die Führung der Kaufpreissammlung und der Bodenrichtwerte,
- Auswertung von landesweit nur selten vorkommenden Kauffällen und Bereitstellung der Ergebnisse.

9.5.3 Zusammensetzung des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss besteht aus einem vorsitzenden Mitglied, einem stellvertretenden vorsitzenden Mitglied und 16 ehrenamtlichen Mitgliedern.

Bis zum 31.12.2018 setzt er sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorsitzender:

Leitender Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Hans-Peter Strotkamp

Stellvertretende Vorsitzende:

Obervermessungsrätin Dipl.-Ing. Julia Horbach-Münch

Ehrenamtliche Mitglieder:

Dipl.-Ing. agr. (FH) Johannes Adams, Polch

Dipl.-Ing. und Dipl.-Wirtschafts-Ing. Sylvia Bauer, Kaiserslautern

Dipl.-Ing. (FH) Silke Closheim, Langenlonsheim

Bettina Dietershagen-Schäfer, Wissen

Dipl.-Betriebswirt (FH) Birger Ehrenberg, Mainz

Architekt Dipl.-Ing. Wilfried Eich, Worms

Dipl.-Ing. (FH) Rolf Haxel, Cochem

Dipl. Ing. (FH) Frank Kröll, Koblenz

Prof. Dr. Dirk Löhr, St. Wendel

Rita Martin, Billigheim-Ingenheim

Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Daun

Dipl.-Ing. Christian Sauerborn, Bonn

Heike Schmitz, Cochem

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Soot, Landkern

Dipl.-Ing. Bernd Wilbert, Lohrheim

Dipl.-Ing. (FH) Armin Wollscheid, Trier

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz ist beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz angesiedelt.

9.6 Immobilienmarktbericht Deutschland

Die amtliche Wertermittlung liegt in der Verantwortung der einzelnen Bundesländer. Zur Förderung der bundesweiten Markttransparenz wurde der **Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK-OGA) gebildet**, der auf Grundlage der **Verwaltungsvereinbarung über die Zusammenarbeit von Bund und Ländern auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung vom 20. April 2016 [29]** länderübergreifend zusammenarbeitet.

Zu den Aufgaben des Arbeitskreises gehört u. a. die Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland (IMB-DE), der alle 2 Jahre herausgegeben wird. Am 12.12.2017 wurde der **5. Immobilienmarktbericht Deutschland 2017** für den Berichtszeitraum **01.01.2007-31.12.2016** veröffentlicht. Grundlage der Immobilienstudie sind die Marktinformationen der insgesamt rd. 1.200 Gutachterausschüsse in Deutschland, von denen sich eine hohe Anzahl beteiligt hat.

Die Immobilienwirtschaft – als einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands –, aber auch Bürgerinnen, Bürger, Politik und Verwaltung benötigen zuverlässige und grundlegende Grundstücksmarktinformationen. Eine hohe Markttransparenz ist ein wesentlicher Standortfaktor für Investitionen. Um bestehende Defizite der Immobilienmarkttransparenz weiter abzubauen, werden in diesem Bericht bundesweite Analysen sowie landesweite Betrachtungen und regionale Auswertungen dargestellt.

Neben allgemeinen Strukturdaten über die Bundesrepublik und die einzelnen Bundesländer enthält der Immobilienmarktbericht unter anderem Informationen zu

- Gesamtumsätzen,
- Marktintensitäten,
- Wohnimmobilien,
- Wirtschaftsimmobilien,
- Agrar- und Forstimmobilien,
- wertermittlungsrelevanten Daten,
- überregionalen Immobilienmärkten und
- Kontaktadressen der Gutachterausschüsse in Deutschland.

Die Redaktion und der Vertrieb werden von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses des Landes Niedersachsen wahrgenommen. Der Bericht umfasst 280 Seiten und kann als pdf-Dokument kostenfrei von der Internetseite **www.immobiliemarktbericht-deutschland.info** heruntergeladen werden.



10 GEBÜHREN

10 GEBÜHREN

10.1 Gebühren der örtlichen Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen

10.1.1 Rechtsgrundlage

Nach § 1 der Landesverordnung über die Gebühren der Vermessungs- und Katasterbehörden und der Gutachterausschüsse (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 10. September 2018 [28] unterliegen Amtshandlungen, öffentlich-rechtliche Dienstleistungen und die Benutzung von Einrichtungen der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen der Gebührenpflicht. Das Besondere Gebührenverzeichnis kann im Internet über das Internetportal der Vermessungs- und Katasterverwaltung <www.vermkv.rlp.de> unter der Rubrik VERMKV und hier weiter unter „7. Gebühren / Entgelte – 7.2 Landesverordnung“ eingesehen und bei Bedarf kostenfrei heruntergeladen werden.

10.1.2 Erstellen von Verkehrswertgutachten und Gutachten zur Ermittlung von Bodenwerten (Anfangs- und Endwerte) in städtebaulichen Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

Die Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten bestimmt sich nach der Höhe des Verkehrswerts des Grundstücks oder des Werts des Rechts oder mehrerer Rechte an einem Grundstück. Hinzu kommen ggf. Zuschläge von maximal 30 % für über den üblichen Rahmen hinausgehende Mehrarbeiten infolge besonderer Erschwernisse (beispielsweise aufgrund des Bauzustands des Bewertungsobjekts, fehlender oder nicht verwendbarer Bauunterlagen und ähnlichem). Die Gebühren für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert richten sich zusätzlich danach, ob ein Grundstück unbebaut oder bebaut ist. Auslagen werden zusätzlich erhoben. Die Gebühren für die Erstattung von Gutachten zur Ermittlung von **Bodenwerten** in städtebaulichen Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen (Anfangs- und Endwerte) richten sich nach den Gebühren für die Ermittlung von Verkehrswerten unbebauter Grundstücke. Als Anhaltspunkt für die Größenordnung der anfallenden Gebühren sind nachfolgend die Spannen für verschiedene Verkehrswerte aufgeführt.

Verkehrswert des un bebauten Grundstücks	Gebühren (ohne/mit Zuschlag von 30 %, aber jeweils incl. 19 % Umsatzsteuer)		Verkehrswert des be bauten Grundstücks	Gebühren (ohne/mit Zuschlag von 30 %, aber jeweils incl. 19 % Umsatzsteuer)	
	von	bis		von	bis
50.000,-€	856,-€	1.114,-€	50.000,-€	1.201,-€	1.563,-€
100.000,-€	1.059,-€	1.377,-€	100.000,-€	1.558,-€	2.027,-€
200.000,-€	1.463,-€	1.903,-€	200.000,-€	2.272,-€	2.955,-€
300.000,-€	1.737,-€	2.259,-€	300.000,-€	2.820,-€	3.667,-€
500.000,-€	2.023,-€	2.630,-€	500.000,-€	3.391,-€	4.409,-€
1.000.000,-€	2.737,-€	3.559,-€	1.000.000,-€	4.165,-€	5.415,-€
2.000.000,-€	3.570,-€	4.641,-€	2.000.000,-€	5.593,-€	7.271,-€
			5.000.000,-€	9.044,-€	11.758,-€

Tab. 10-1: Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten **un**bebauter und **be**bauter Grundstücke

Die Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten und Gutachten zur Ermittlung von Bodenwerten in städtebaulichen Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen (Anfangs- und Endwerte) unterliegen der gesetzlichen Umsatzsteuer. Weiterführende Gebührenbestimmungen können unter der oben angeführten Internetadresse im Besonderen Gebührenverzeichnis nachgelesen oder bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erfragt werden.

10.1.3 Erstattung von Gutachterlichen Stellungnahmen

Die Gebühren für die Erstattung von Gutachterlichen Stellungnahmen für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie für Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken, die **ausschließlich durch öffentliche Stellen beantragt werden können**, beträgt **15 % der Gebühr**, die sich bei der Erstattung eines entsprechenden Gutachtens über den Verkehrswert eines bebauten oder unbebauten Grundstücks oder über den Wert eines Rechts oder mehrerer Rechte an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ergeben würde (vgl. Tab. 10-1).

Die Gebühr für die Kaufpreis- bzw. Höchstpreisprüfung in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen (vgl. § 153 Abs. 2 bzw. Abs. 3 Baugesetzbuch [6]) in Form einer Gutachterlichen Stellungnahme beträgt **10 % der Gebühr**, die sich bei der Erstattung eines entsprechenden Gutachtens über den Verkehrswert eines bebauten oder unbebauten Grundstücks sowie eines Gutachtens über den Wert eines Rechts oder mehrerer Rechte an einem bebauten oder unbebauten Grundstücks ergeben würde (vgl. Tab. 10-1).

10.1.4 Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (für den Bereich eines Gutachterausschusses)

Die Gebühr für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beträgt je nach Umfang zwischen **45,- € und 640,- €** und richtet sich nach dem Verwaltungsaufwand sowie nach dem wirtschaftlichen Nutzen, den der Antragsteller durch die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erfährt. Neben der reinen Benutzungszeit wird auch der Aufwand für das Bereitstellen und das Wegsortieren der Unterlagen sowie die ggf. erforderliche Anonymisierung der Daten der Kaufpreissammlung berücksichtigt.

10.1.5 Auskünfte und Auszüge aus dem Nachweis der Bodenrichtwerte

Die umfangreichen Regelungen zur Gebührenermittlung von Auskünften und Auszügen aus dem Nachweis der Bodenrichtwerte können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Gegenstand	Gebühren in Euro
Schriftliche Auskunft ohne Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über den Bodenrichtwert eines Grundstücks (als Einzelnachweis oder in Listenform) je Grundstück	25,-; bei mehreren Grundstücken max. 100,-
Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte gedruckt oder als druckaufbereitete Datei für Siedlungsflächen (je Auszug im Format bis) DIN A3 DIN A2 DIN A1 DIN A0 Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte gedruckt oder als druckaufbereitete Datei für land- und forstwirtschaftliche Flächen	32,- 50,- 70,- 88,- 80 % der jeweiligen Gebühr für einen Kartenauszug aus den Bodenrichtwerten für Siedlungsflächen
Übersicht über generalisierte Bodenrichtwerte Gesamtübersicht in Listenform gedruckt oder als druckaufbereitete Datei Teilübersichten in Listenform gedruckt oder als druckaufbereitete Datei	142,- 20,- bis 130,-
Onlinezugriff auf den Premiumdienst des Bodenrichtwertinformationssystems je Stichtag Mindestgebühr für 1 Bereich (d. h. 1 Landkreis oder kreisfreie Stadt) Mit zunehmender Anzahl der beantragten Bereiche wird ein steigender Rabatt gewährt (Staffelung). Maximalgebühr für Rheinland-Pfalz	95,- 1.300,-
Bestandsdatenauszüge aus dem Bodenrichtwertinformationssystem je Stichtag der Bodenrichtwertermittlung und je Objekt vom 1. bis zum 1000. Objekt vom 1001. bis zum 10000. Objekt ab dem 10001. Objekt	0,25 0,125 0,0625

Tab. 10-2: Gebührenregelungen für die Übermittlung von Bodenrichtwerten

10.1.6 Sonstige Grundstücksmarktinformationen

Die Regelungen zur Gebührenermittlung bei Auskünften und Auszügen zu sonstigen Grundstücksmarktinformationen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Gegenstand	Gebühren in Euro
Grundstücksmarktbericht gedruckt oder als druckaufbereitete Datei	33,- bis 150,-
Landesgrundstücksmarktbericht gedruckt	150,-
als druckaufbereitete Datei	120,-
gedruckt und als druckaufbereitete Datei	200,-
Grundstücksmarktinformationen der Gutachterausschüsse Einsichtnahme bis zu einer Arbeits halb stunde für jede weitere angefangene Arbeits viertel stunde	kostenfrei 15,10 bis 25,70
Auszug <ul style="list-style-type: none"> aus den Grundstücksmarktinformationen je speziellem Teilmarkt oder räumlichem Gebiet je angefangene Arbeitshalbstunde aus vorliegenden Grundstücksmarktinformationen für den Bereich eines Gutachterausschusses je Auswertung und Jahr 	20,- bis 80,- 30,20 bis 51,40

Tab. 10-3: Sonstige Grundstücksmarktinformationen

10.1.7 Erlaubnis zur Nutzung der Daten und Produkte für eigene Zwecke

Bei Nutzung der Bodenrichtwerte und der Auszüge aus den Grundstücksmarktinformationen für eigene Zwecke im Rahmen der elektronischen Datenverarbeitung (z. B. Intranet) kann je nach Umfang das 1- bis 5-fache der o. g. Gebühren (ausgenommen ist hier der Onlinezugriff sowie die Bestandsdatenauszüge) anfallen. Die Bodenrichtwerte des Basisdienstes (ohne vollständige Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks) sowie die generalisierten Bodenrichtwerte können kostenlos heruntergeladen werden (vgl. Abschnitt 6.2.4).

10.2 Gebühren des Oberen Gutachterausschusses

Die Gebühren für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses belaufen sich auf das 1- bis 2-fache der Gebühr eines Gutachtens des örtlichen Gutachterausschusses (vgl. Abschnitt 10.1). Gutachten und Obergutachten für Gerichte werden nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG [2]) abgerechnet. Die Kosten für die Erstattung von Gutachten unterliegen der gesetzlichen Umsatzsteuer.



12 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

12 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- [1] **Bewertungsgesetz (BewG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464)
- [2] **Gesetz über die Vergütung von Sachverständigen, Dolmetscherinnen, Dolmetschern, Übersetzerinnen und Übersetzern sowie die Entschädigung von ehrenamtlichen Richterinnen, ehrenamtlichen Richtern, Zeuginnen, Zeugen und Dritten (Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz)** vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.10.2016 (BGBl. I S. 2222) (JVEG)
- [3] **Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** Statistisches Jahrbuch Rheinland-Pfalz 2014, Bad Ems 2014
- [4] **Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** Statistisches Jahrbuch 2017, Bad Ems 2015
- [5] **Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz WEG)** vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)
- [6] **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- [7] **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- [8] **Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a, ber. BAnz Nr. 121 S. 4798)
- [9] **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)
- [10] **Landesenteignungsgesetz (LEnteigG)** vom 22. April 1966 (GVBl. 1966, S. 103), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2009 (GVBl. S. 413)
- [11] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2013, Koblenz 2013
- [12] **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV)** vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert am 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110), gültig bis zum 30. Juni 2010
- [13] **Begründung zur Verordnung der Bundesregierung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken**, abgedruckt in der Drucksache 171/10 des Bundesrats vom 26. März 2010 März 2010

- [14] **Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, Ministère de Logement:** Prix enregistrés des ventes d'appartements par commune du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016, Luxembourg, <http://observatoire.liser.lu>
- [15] **Metropolregion Rhein-Neckar GmbH:** Der Immobilienmarktbericht 2014 der Metropolregion Rhein-Neckar, Mannheim 2014, www.m-r-n.com
- [16] **Landesverordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO)** vom 20. April 2005 (GVBl. S. 139), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)
- [17] **Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)** vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- [18] **Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)** vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- [19] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2011, Koblenz 2011
- [20] **Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)** vom 11. Januar 2011 (BAnz AT 11.02.2011 Nr. 24 S. 597)
- [21] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Verlag Sprengnetter GmbH, Loseblattsammlung, Sinzig 2018
- [22] **Sprengnetter, Hans Otto u. a.:** Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Verlag Sprengnetter GmbH, Loseblattsammlung, Sinzig 2018
- [23] **Strotkamp, Hans-Peter:** Häufige Fehler bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze, WFA Heft 1 und 2/1996, S. 55 ff
- [24] **Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland:** Immobilienmarktbericht Deutschland 2017, Oldenburg 2017, www.immobiliemarktbericht-deutschland.info
- [25] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2009, Koblenz 2009
- [26] **Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)** vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- [27] **Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch (Wertermittlungsrichtlinien – RiWert),** Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz, Januar 2018
- [28] **Landesverordnung über die Gebühren der Vermessungs- und Katasterbehörden und der Gutachterausschüsse (Besonderes Gebührenverzeichnis)** vom 14. Juni 2014 (GVBl. S. 87), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 10. September 2018 (GVBl. S. 317)

- [29] **Verwaltungsvereinbarung über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung** vom 20. April 2016
- [30] **Reuter, Franz:** Zur Ermittlung von Bodenwerten in kaufpreisarmen Lagen, fub, Heft 3/2006, Seite 102 bis 103
- [31] **Strotkamp, Hans-Peter:** Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen 2013, Kapitel 18, Wichmann-Verlag
- [32] **Kleiber, Wolfgang:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag Köln, 7. Auflage
- [33] **Woitas, Rainer; Strotkamp, Hans-Peter:** Die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren, WFA 3/1996 (heute i&b), Seite 15, Verlag Sprengnetter, Sinzig
- [34] **Strotkamp, Hans-Peter:** Berücksichtigung von marktgerecht aus Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten ermittelten Wertauswirkungen bei der Verkehrswertermittlung, fuB, Heft 6/2016
- [35] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2015, Koblenz 2015
- [36] **Kanngieser, Erich / Bodenstern, Hermann:** Methoden zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen ; ZfV 1986, S. 445
- [37] **Kanngieser/Schuhr: Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter:** Stochastische Algorithmen der Grundstücksbewertung; GuG, Heft 5, S. 280-285, 2005
- [38] **Reuter, Franz:** Zur Umsetzung des Verkehrswertbegriffs in Wertermittlungsmethoden, VR 51/6 & 7 (Okt. 1989)
- [39] **Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG)** vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 72, ber. S. 112) zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719, 3726)
- [40] **Ruzyzka-Schwob, Jankowski, Liebig:** Sanierungswertermittlung – Das Modell Niedersachsen 2008, NaVKV 1/2009 und 2/2009
- [41] **Strotkamp, Hans-Peter:** Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Rheinland-Pfalz; Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung 1988, S. 222
- [42] **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt:** Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2017, Magdeburg 2017
- [43] **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold:** Grundstücksmarktbericht 2017 für den Kreis Lippe – Berichtszeitraum 2016 (© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2017, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>)

- [44] **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter:** Grundstücksmarktbericht 2018 für den Kreis Höxter (© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2018, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>)
- [45] **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis:** Grundstücksmarktbericht 2018 für den Hochsauerlandkreis (© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2018, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>)
- [46] **Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz – GrdstVG)** vom 01. Januar 1962, BGBl. I, S. 1091, zuletzt geändert durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586)
- [47] **Offer, Armin:** Ermittlung von Bodenwerten für Forstflächen, CuG 4/2018, Seite 227 ff
- [48] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2017, Koblenz 2017
- [49] **Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen:** Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2018, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden 2018
- [50] **Ziegler, Karl:** Leerstandsentwicklung in Rheinland-Pfalz - Situation und planerische Anforderungen in Dörfern, fub, Heft 5/2013, Seite 214-224
- [51] **Lehn, Friederike; Bahrs, Enno:** Land-Use Competition or Compatibility between Nature Conservation and Agriculture? The Impact of Protected Areas on German Standard Farmland Values; sustainability 2018, 10, 1198; www.mdpi.com/journal/sustainability
- [52] **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier:** Grundstücksmarktinformationen der Stadt Trier 2018
- [53] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2007, Koblenz 2007
- [54] **Kropp, Sebastian:** Hochwasserrisiko und Immobilienwerte – Zum Einfluss der Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zu den Folgen von Überschwemmungsereignissen auf den Verkehrswert von Wohnimmobilien, Dissertation an der Universität Bonn, Institut für Geodäsie und Geoinformation

Impressum

Herausgeber:

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Druck und Vertrieb:

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz

Anschrift:

Von-Kuhl-Straße 49
56070 Koblenz

Telefon (Vertrieb / Auskunft):

0261 492-0 / 0261 492-356 oder -368

Telefax:

0261 492-492

Email (Vertrieb / Auskunft):

poststelle@vermkv.rlp.de / oga.rlp@vermkv.rlp.de

Internet:

www.gutachterausschuesse.rlp.de

Bildnachweis:

Titel: Kaarsten/Fotolia.com

Seite 20: www.agentur-kroeger.com/Fotolia.com, Seite 32: fotografci - stock.adobe.com, Seite 46: mirpic/Fotolia.com,
Seite 68: Marco2811/Fotolia.com, Seite 74 und 290: Erwin Wodicka - wodicka@aon.at/Fotolia.com,
Seite 230: Kaarsten/Fotolia.com, Seite 262: AVTG - stock.adobe.com, Seite 276: ArTo - Fotolia.com,
Seite 284: Digipic/Fotolia.com, Seite 350: connel_design/Fotolia.com



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHÜSSE
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

c/o Landesamt für Vermessung
und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz
Von-Kuhl-Straße 49
56070 Koblenz

oga.rlp@vermkv.rlp.de
www.gutachterausschuesse.rlp.de