



Arbeitsanleitung

EFH-/WE-Rechner

Stand: März 2018

Ansprechpartner: Jennifer Nalbach – St 32 8 (Dw. 36692)

Frank Kröll – St 37 2 (Dw. 36626)

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	4
1.1 Öffentliche Anwendung	4
1.1.1 Technische Voraussetzungen	5
1.1.2 Installation der Rechenmodule	5
2. WE-Rechner	7
2.1 Allgemeine Hinweise	7
2.2 Erläuterung „EingabeMaske“	8
2.2.1 Vergleichsfaktor	8
2.2.2. Berücksichtigung abweichender Grundstücksgröße und übertiefe Grundstücke im EFH-Rechner	10
2.2.3 Gebäudestandard	13
2.2.4 Wohnungsgröße [Wohnfläche (WF)]	16
2.2.5 Baujahr	16
2.2.6 Restnutzungsdauer (RND)	16
2.2.7 Weitere Sondereigentume, Sondernutzungsrechte	17
2.2.8 Beschreibung des Richtwertobjekts (RWO)	18
2.3 Erläuterung „Berechnung und Ergebnis“	19
2.3.1 Anpassungen der Vergleichsfaktoren an das individuelle Bewertungsobjekt	19
2.3.1.1 Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Wertermittlungsobjekts (RW ₁)	20
2.3.1.2 Anpassung an den Gebäudestandard (RW ₂)	21
2.3.1.3 Anpassung an die Restnutzungsdauer (RW ₃)	22
2.3.1.4 Anpassung an die Wohnungsgröße (RW ₄)	24
2.3.1.5 Anpassung an die Anzahl der Wohneinheiten (RW ₅)	25
2.3.1.6 Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungstichtag (RW ₆)	26
2.3.1.7 Vorläufiger Vergleichswert, sonstige Unterschiede zwischen Richtwert und Bewertungsobjekt	27
2.3.1.8 Anwendungsbeispiel	28
3. EFH-Rechner	29
3.1 Allgemeine Hinweise	29
3.2 Erläuterung „EingabeMaske“	30
3.2.1 Vergleichsfaktor	30
3.2.2 Grundstücksgröße	30
3.2.3 Gebäudestandard	31
3.2.4 Wohnfläche (WF)	31

3.2.5 Baujahr	31
3.2.6 Restnutzungsdauer (RND)	32
3.2.7 Bodenrichtwert.....	32
3.2.8 Außen-/ Nebenanlagen und Nebengebäude.....	32
3.2.9 Einliegerwohnung	33
3.2.10 Beschreibung des Richtwertobjektes.....	34
3.3 Erläuterung „Berechnung und Ergebnis“	35
3.3.1 Anpassung der Vergleichsfaktoren an das individuelle Bewertungsobjekt... 35	
3.3.1.1 Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Wertermittlungsobjekts (RW₁)	36
3.3.1.2 Anpassung an den Gebäudestandard (RW₂)	37
3.3.1.3 Anpassung an die Restnutzungsdauer (RW₃)	38
3.3.1.4 Anpassung an die Wohnfläche (RW₄).....	39
3.3.1.5 Zuschlag zur Berücksichtigung von Einliegerwohnungen (RW₅).....	40
3.3.1.6 Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag (RW₆)	40
3.3.1.7 Zuschläge für Außenanlagen (z.B. Erschließung/Befestigung) und Nebengebäude (z.B. Stellplätze, Garagen und Carports)	41
3.3.1.8 Anwendungsbeispiel.....	42

1. Vorbemerkung

Die Ermittlung des Grundbesitzwertes von Ein-/Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum hat gem. § 182 Abs. 2 BewG i. V. m. § 183 BewG nach dem Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke (§ 183 Abs.1 BewG) können von den Gutachterausschüssen für geeignete Bezugseinheiten, insbesondere Flächeneinheiten des Gebäudes, ermittelte und mitgeteilte Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 183 Abs. 2 BewG).

In RLP wurde entsprechend für die Ermittlung des Grundbesitzwertes ein landesspezifisches Berechnungsprogramm, der sog. EFH-Rechner bzw. WE-Rechner, basierend auf dem Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB) 2017 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) entwickelt. Grundlage für die Rechenmodule sind die entsprechenden Rechentools des OGA, welche zwar u.a. die relevanten Vergleichsfaktoren enthalten, jedoch für Zwecke der gutachterlichen Immobilienbewertung i. S. d. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt wurden.

Hinweis:

Im Rahmen der „steuerlichen Immobilienbewertung“ ist das Bewertungsverfahren von bebauten Grundstücken gesetzlich vorgeschrieben (§ 182 BewG). Anders ist dies bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach ImmoWertV. Hier sind die Verfahren zur Wertermittlung nach der Art des Wertermittlungsobjekts und den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV).

1.1 Öffentliche Anwendung

In RLP werden zwecks Transparenz der Ermittlung der Grundbesitzwerte gem. § 183 BewG die entsprechenden landesspezifischen Berechnungsprogramme, der sog. EFH-Rechner bzw. WE-Rechner, auf der Homepage des Landesamt für Steuern (<https://www.lfst-rlp.de>) zur Verfügung gestellt.

Zu beachten ist, dass diese Berechnungsprogramme lediglich die steuerrechtlichen Anpassungen gem. § 183 BewG an die Rechentools des OGA enthalten.

Die Datenbasis (u.a. Vergleichsfaktoren und Sachwertfaktoren) ist hier nicht enthalten und muss zur Anwendung der Rechenmodule separat beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen (kostenpflichtig) erworben werden (vgl. <https://gutachterausschuesse.rlp.de/de/wertermittlung/grundstuecksmarktberichte/> bzw. VermKV-Shop http://www.vermkv.service24.rlp.de/shop/index_gmb.html).

1.1.1 Technische Voraussetzungen

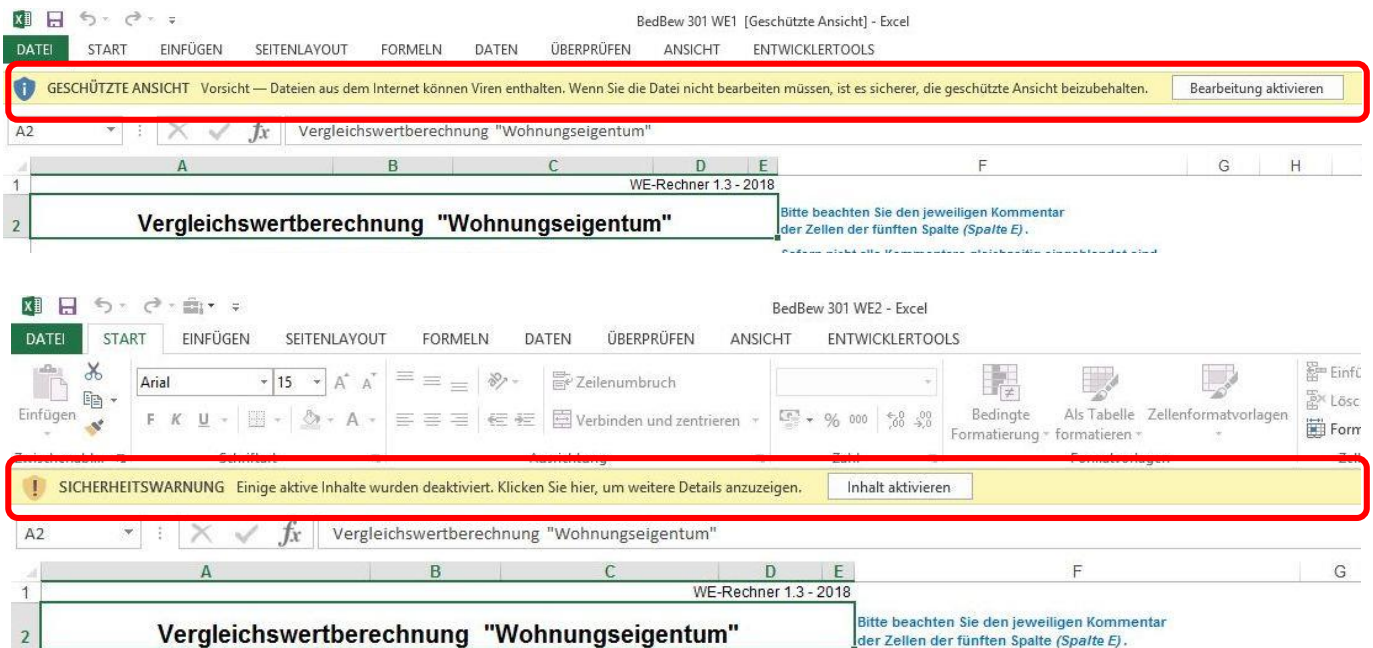
Die Rechenmodule stehen als Excel-Anwendung zum Download auf der Homepage des Landesamts für Steuern unter [<genaue Adresse noch einfügen>](#) bereit.

Unterstützt werden die Betriebssysteme WINDOWS 2010 bzw. WINDOWS 2013.

1.1.2 Installation der Rechenmodule

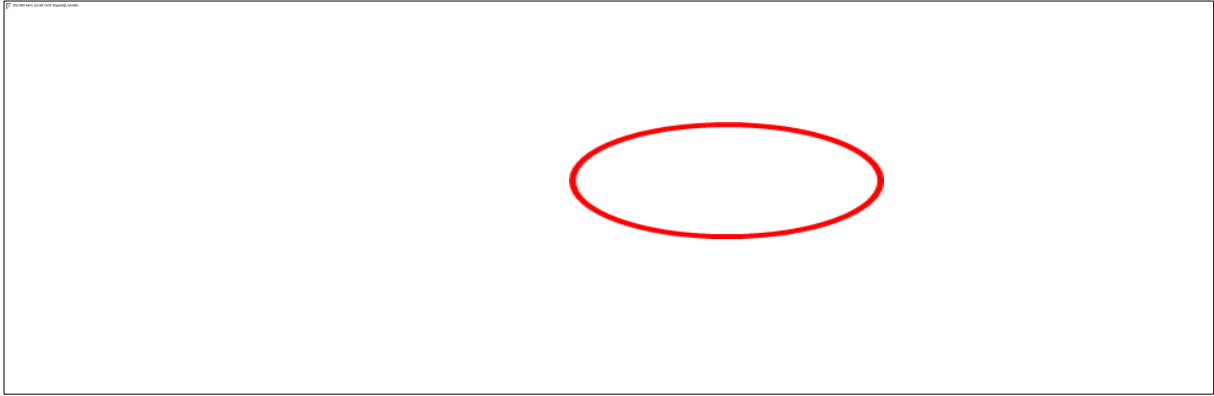
Die Rechenmodule sind wie folgt auf Ihrem PC zu installieren:

1. Download der entsprechenden Excel-Anwendung (Rechenmodul EFH-Rechner oder WE-Rechner)
2. Öffnen der Excel-Anwendung
3. Folgende Sicherheitsfrage(n) (max. 2) sind mit ja zu beantworten.



Hierdurch werden entsprechende Makros aktiviert.

4. Die Daten des LVerGeo sind mit dem Button „Daten Import“ in dem Tabellenblatt „EingabeMaske“ (s. Abb.) in die Rechenanwendung der Finanzverwaltung zu überführen. Nach Betätigung des „Daten-Import“-Button wird ein zusätzliches Tabellenblatt mit den Daten des LVerGeo eingefügt.



5. Anwendung der Rechenmodule mittels Erfassung der entsprechenden Grundstücksdaten (vgl. Erläuterungen Tz. 2 und 3).

2. WE-Rechner

2.1 Allgemeine Hinweise

Der WE-Rechner dient zur Vergleichswertberechnung von Eigentumswohnungen und kann für Objekte mit bis zu 500 Wohneinheiten angewandt werden. Alle Eingaben sind im Tabellenblatt „EingabeMaske“ vorzunehmen. Im Tabellenblatt „Berechnung und Ergebnis“ erfolgt die Berechnung und Druckausgabe.

Die vorliegenden Vergleichsfaktoren wurden vom Gutachterausschuss aus Kaufpreisen von Weiterverkäufen für Wohnungseigentum abgeleitet und beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche – es handelt sich folglich um Gebädefaktoren im Sinne des § 13 ImmoWertV.¹

Aus der Analyse dieser Kaufpreise ergaben sich folgende wertbeeinflussende Merkmale (sog. Wertermittlungsmodell):

Objektart	Wohnungseigentum
Modellvoraussetzungen und Beschreibung des Richtwertobjekts	<ul style="list-style-type: none"> • in Dreifamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie gemischt genutzten Objekten • keine Unterscheidung nach Anbauweisen • Richtwerte sind ausschließlich für unvermietete Wohnungseigentume abgeleitet worden • Weiterverkauf • keine über das Wohnungseigentum hinausgehende Sondereigentume sowie Sondernutzungsrechte (Stellplatz, Garage, Tiefgarage, Garten usw.)⁹⁴; Keller- bzw. Abstellräume sind im üblichen Umfang in den Richtwerten enthalten. • Instandhaltungsrücklage in üblicher Größenordnung • ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) • Außenanlagen: normaler Umfang • Wertermittlungsstichtag: 01.01.2017⁹⁵ • Grundstücksgröße: 1.300 m² • Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre • Restnutzungsdauer (RND): 43 Jahre (rel. RND: 61,4 %) • Gebäudestandard: Stufe 3,0 nach NHK 2010 • Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude: 10 • Wohnungsgröße: 80 m² • Marktsegmente nach Wohnlagen differenziert (vgl. Richtwerttabelle)
Bezugsmaßstab	wohntwertabhängige Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung und Rechtsprechung
Bodenwert (BW)	beitrags- und abgabefrei (der Anteil ist abhängig von der Wohnlage; nur der Anteil der dem Mehrfamilienwohnhaus/Wohn- und Geschäftshaus etc. zuzuordnenden Flächen) Hinweis: Ist ein Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus zu bewerten, ist der Bodenwertanteil des Verkehrswertes des Wohnungseigentums nicht auf der Basis des Bodenwertes eines Wohn- und Geschäftshauses, sondern auf der Basis des fiktiven Bodenwertes eines Mehrfamilienwohnhausgrundstücks in der Lage des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.
Ermittlung des Bodenwertanteils	Entweder absolut aus „Bodenwert (gesamt) x Miteigentumsanteil“ ⁹⁶ oder relativ aus dem Mittel der prozentualen Bodenwertanteile aus der Ertrags-/Sachwertermittlung ermittelt.

¹ LGMB 2017 Tz 6.4.1.1 S. 122

Hinweis:

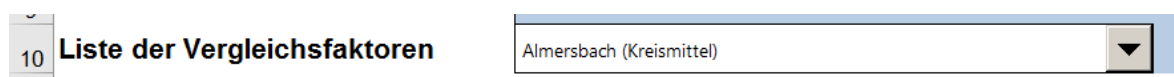
Stehen vom Gutachterausschuss zur Berücksichtigung der Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen der den Vergleichsfaktoren zugrunde liegenden Grundstücke und den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks **keine** Anpassungsfaktoren (z. B. Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten – vgl. Tz. 1.1, 2.3 –) zur Verfügung, kann eine hinreichende Übereinstimmung noch unterstellt werden, wenn die Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. die Wohn-/Nutzfläche des Gebäudes, die Grundstücksgröße oder das Alter des Gebäudes, um höchstens jeweils 20 % vom Vergleichsgrundstück abweichen. (R B 183 Abs. 4 ErbStR. bzw. H B 183 Abs. 4 ErbStH.). Infolgedessen wäre nicht das Vergleichs- sondern das Sachwertverfahren einschlägig.

2.2 Erläuterung „EingabeMaske“

Im Tabellenblatt „Eingabemaske“ sind die zur Berechnung des Vergleichswertes benötigten Werte in den blauen Feldern zu erfassen. Weitere Werte (rote Felder) werden anhand der gemachten Eintragungen automatisch ermittelt. Soweit wie möglich und sinnvoll, werden die Eingaben einer Plausibilitätsprüfung unterzogen.

2.2.1 Vergleichsfaktor

Die erforderlichen Vergleichsfaktoren können mittels Dropdown-Menü mit der entsprechenden Gemeinde, in der das Bewertungsobjekt belegen ist, ausgewählt werden.



Alternativ kann der erforderliche Vergleichsfaktor dem gleichnamigen Tabellenblatt entnommen werden. Eine Eintragung des Vergleichsfaktors ist jedoch nur über die Wahl der entsprechenden Gemeinde möglich.

Beachte:

Vergleichsfaktoren wurden für die Städte und Gemeinden nur dann ermittelt, wenn eine ausreichende Zahl von verwertbaren Vergleichspreisen (Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter fremden Dritten) vorlag. Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVerGeo) konnte auf Grund dessen für eine Vielzahl von Gemeinden kein Vergleichsfaktor im „WE-Rechner“ hinterlegt werden.

Den Orten der Landkreise Altenkirchen, Cochem-Zell und Kaiserslautern wurde ein jeweiliges Kreismittel des Vergleichsfaktors zugeordnet.

Daher erfolgt auch seitens des OGA der entsprechenden Vermerk im Rechenmodul.

Tabellenblatt „EingabeMaske“

8		
9	Bezeichnung des Wertermittlungsobjekts der Bewertung nach § 183 BewG	Bad Neuenahr, Musterstraße 2
10	Liste der Vergleichsfaktoren	Almersbach (Kreismittel) ▼
11	<p>Gemeinde bzw. Gemeindeteil in Auswahlliste auswählen. Die Auswahlliste beschränkt sich auf Orte, in denen verwertbare Vergleichspreise für die Ableitung von Richtwerten vorlagen. <u>Anstelle nicht aufgelisteter Orte kann ersatzweise eine Gemeinde/ein Gemeindeteil mit ähnlichen Wertverhältnissen ausgewählt werden (vgl. Bodenwertniveaus im Blatt "Vergleichsfaktoren" - nur vorhanden in der Datei-Ausgabe für Gutachter für Gutachten nach § 198 BewG).</u></p> <p>Den Orten der Landkreise Altenkirchen, Cochem-Zell und Kaiserslautern ist das jeweilige Kreismittel des Vergleichsfaktors zugeordnet.</p>	

Entsprechend erfolgte seitens des LfSt eine Erläuterung im Berechnungsnachweis.

Tabellenblatt „Berechnung und Ergebnis“

21	Beschreibung des Richtwertobjekts (RWO)	
22	Bezeichnung des herangezogenen Richtwertes (Gemeinde/Gemeindeteil/ggf. Kreismittel)	#NV
23	Gemeinden bzw. Gemeindeteile beschränken sich auf Orte, in denen vom Oberen Gutachterausschuss verwertbare Vergleichspreise für die Ableitung von Richtwerten vorlagen. Gegebenenfalls wurde eine andere Gemeinde als Bemessungsgrundlage zur Vergleichswertermittlung herangezogen, da in Ihrer Gemeinde (Lage Bewertungsobjekt) keine ausreichende Zahl verwertbarer Kaufpreise ermittelt werden konnten. Die genannte Gemeinde ist hinsichtlich Bodenrichtwert und allgemeinem Wertniveau mit Ihrer Gemeinde vergleichbar.	
24	Bodenwertniveau (BWN):	#NV
25	Vergleichsfaktor [Richtwert (RW)]:	#NV
26	Stichtag des Richtwertes:	01.01.2017
27	Index RLP gesamt zum 01.01.2017 (2010 =100):	140,0

Aus der Analyse der vom OGA ermittelten Vergleichsfaktoren ergab sich, dass landesweit bei ähnlichen Wertverhältnissen, gemessen am Bodenrichtwert, auch ähnliche Wertverhältnisse am Immobilienmarkt vorliegen. Dies spiegelt sich in den nahezu identischen Vergleichsfaktoren bei Vorliegen gleicher Bodenrichtwerte wieder.

Im Falle von fehlenden Gemeinden ist dementsprechend wie folgt vorzugehen:

1. Ermittlung des Bodenrichtwertes für die entsprechende Gemeinde mit Hilfe des Geodatenservers.
2. Auswahl eines Vergleichsfaktors mit ähnlichem Bodenwertniveau.

2.2.2. Berücksichtigung abweichender Grundstücksgröße und übertiefe Grundstücke im EFH-Rechner

Erfahrungsgemäß ist der auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Bodenwert sowohl von der Grundstücksgröße als auch von der Grundstückstiefe abhängig. Allgemein gelten folgende Erfahrungssätze:

- a) Je größer die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner ist der auf den Quadratmeter bezogene Bodenwert.
- b) Ausgehend von der Vorderlandfläche eines Grundstücks nimmt der auf den Quadratmeter bezogene Bodenwert mit der Grundstückstiefe ab.

Um die Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe in marktkonformer Weise berücksichtigen zu können, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche, ggf. auch Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe, abgeleitet.

Der OGA hat für Rheinland-Pfalz folgende Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet:

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten	
Grundstücksfläche [m ²]	Rheinland-Pfalz
100	1,14
200	1,08
300	1,05
400	1,02
500	1,00
600	0,99
700	0,97
800	0,96
900	0,95
1000	0,94
1100	0,93
1200	0,93
1300	0,92
1400	0,91
1500	0,91

Grundstücksgröße und Grundstückstiefe sind keine unabhängig voneinander stehenden Parameter, sondern stehen in aller Regel in Beziehung zueinander. Mit zunehmender Grundstückstiefe wächst nämlich i. d. R. auch die Grundstücksgröße.

Aus diesem Grunde dürfen z. B. zur Berücksichtigung einer Übergröße des zu bewertenden Grundstücks auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße diese nicht gleichzeitig in Kombination mit Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe zur Anwendung kommen.

Eine Anpassung an die Grundstücksgröße setzt voraus, dass im Bodenrichtwert als Grundstücksmerkmal die Grundstücksgröße enthalten ist.

Für die Angabe der Grundstücksgröße des Bodenrichtwerts ist im EFH-Rechner der Finanzverwaltung ein entsprechendes Feld vorgesehen:

	Bodenrichtwert (BRW) 01.01.2016 gemäß Liegenschaftskarte/Geodatenserver RP	280 €/m ²
25	(Auf ältere Stichtage erfolgt programmgesteuert eine Umrechnung mittels eines Indexes.)	
26	falls im Bodenrichtwert enthalten: Angabe der Grundstücksgröße des Bodenrichtwerts	500 m ²

Im EFH-Rechner der Finanzverwaltung wird zur Anpassung des Bodenwerts hinsichtlich der Grundstücksgröße und einer ggf. vorliegenden Übertiefe folgende Vorgehensweise vorgenommen:

1. Prüfung, ob die Möglichkeit besteht, das Grundstück in selbstständig bebaubare und verwertbare Teilflächen aufzuteilen.

Falls ja:

Die bebaute Fläche ist in üblicher Größe von der restlichen bebaubaren Fläche getrennt auszuweisen. Die Restfläche ist in diesem Fall als baureifes Land einzustufen und ebenfalls mit dem Bodenrichtwert zu ermitteln. Für jede Teilfläche wird eine Anpassung an die Grundstücksgröße vorgenommen.

Beispiel zu Fall 1:



Im EFH-Rechner ist für Fall 1 der entsprechende Eintrag in der Dropdown-Liste zu wählen und neben der gesamten Grundstücksgröße die Größe der Teilfläche des bebauten Bereichs einzutragen:

18	gesamte Grundstücksgröße (gGG):	1.200 m ²
19	Fall 1: Eine Aufteilung in selbstständig verwertbare und baulich nutzbare Teilflächen ist möglich. Die Teilfläche des bebauten Grundstücksteils beträgt:	500 m ²

falls Fall 1 nicht zutrifft:

- Prüfung, ob die mittlere Grundstückstiefe über 40 m liegt. Eine Aufteilung in selbstständig verwertbare und baulich nutzbare Teilflächen ist nicht möglich.

Falls ja:

Die bebaute Fläche ist bis zu einer Tiefe von 40 m von der restlichen Fläche getrennt auszuweisen. Für die bebaute Teilfläche erfolgt eine Anpassung an die Grundstücksgröße, die restliche Fläche wird pauschal mit 25% vom Bodenrichtwert bewertet.

Beispiel zu Fall 2:



Im EFH-Rechner ist für Fall 2 der entsprechende Eintrag in der Dropdown-Liste zu wählen und neben der gesamten Grundstücksgröße die Größe der Teilfläche des bebauten Bereichs bis 40 m Tiefe einzutragen:

18	gesamte Grundstücksgröße (gGG):	813 m ²
19	Fall 2: Die mittlere Grundstückstiefe liegt über 40 m. Eine Aufteilung in selbstständig verwertbare und baulich nutzbare Teilflächen ist nicht möglich. Die Fläche bis zu 40 m Tiefe (Vorderland) beträgt:	540 m ²

falls Fall 1 und Fall 2 nicht zutrifft:

3. Eine Aufteilung in selbstständig verwertbare und baulich nutzbare Teilflächen ist nicht möglich. Die mittlere Tiefe des Grundstücks liegt unter 40 m.

Falls ja:

Es erfolgt keine Aufteilung des Grundstücks in Teilflächen. Die gesamte Grundstücksgröße wird an den Bodenrichtwert angepasst.

Beispiel zu Fall 3:



Im EFH-Rechner ist für Fall 3 der entsprechende Eintrag in der Dropdown-Liste zu wählen und lediglich die gesamte Grundstücksgröße einzutragen. Das Feld zur Eintragung einer Teilfläche ist mit 0 m² anzusetzen:

18	gesamte Grundstücksgröße (gGG):	1.000 m ²
19	Fall 3: Eine Aufteilung in selbstständig verwertbare und baulich nutzbare Teilflächen ist nicht möglich. Die mittlere Tiefe des Grundstücks liegt unter 40 m. Eintrag auf 0 setzen.	0 m ²

In allen 3 Fällen erfolgt nach den Eintragungen automatisch eine entsprechende Anpassung des Bodenwerts hinsichtlich der Grundstücksgröße und die Berücksichtigung einer ggf. vorliegenden Übertiefe.

2.2.3 Gebäudestandard

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich über den Gebäudestandard (s. Tabellenblatt „GebStandard“).

Im Tabellenblatt „GebStandard“ sind die entsprechenden Ausstattungsmerk-

male des Bewertungsobjektes zu erfassen. Daraus ermittelt sich die Gesamtnutzungsdauer programmgesteuert.

Liegen verschiedene Ausstattungsstufen vor, sind diese entsprechend auszuwählen. Eine Aufteilung der Wägungsanteile erfolgt automatisch.

		WE-Rechner 1.2 - 2017					
3	4	Wägungsanteile (Σ 100 %)	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
5	6	Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschoss. Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
6	7	23%	0,00% <input type="checkbox"/>	11,50% <input checked="" type="checkbox"/>	11,50% <input checked="" type="checkbox"/>	0,00% <input type="checkbox"/>	0,00% <input type="checkbox"/>
7	8	Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdach- ausbildung thw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschn. Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
8	9	15%	5,00% <input checked="" type="checkbox"/>	5,00% <input checked="" type="checkbox"/>	5,00% <input checked="" type="checkbox"/>	0,00% <input type="checkbox"/>	0,00% <input type="checkbox"/>
9	10	Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutz- glas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
10	11	11%	0,00% <input type="checkbox"/>	5,50% <input checked="" type="checkbox"/>	5,50% <input checked="" type="checkbox"/>	0,00% <input type="checkbox"/>	0,00% <input type="checkbox"/>
11	12	Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
12	13	11%	0,00% <input type="checkbox"/>	0,00% <input type="checkbox"/>	11,00% <input checked="" type="checkbox"/>	0,00% <input type="checkbox"/>	0,00% <input type="checkbox"/>
13	14	Deckenkonstruktion	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken	Betondecken mit Tritt- und Lutschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
14		11%	0,00% <input type="checkbox"/>	0,00% <input type="checkbox"/>	11,00% <input checked="" type="checkbox"/>	0,00% <input type="checkbox"/>	0,00% <input type="checkbox"/>

Hinweis:

Der Vergleichsfaktor, die Gebäudestandardstufe, sowie weitere Merkmale des Richtwertobjektes der gewählten Gemeinde sind unter den Eingabefeldern im Tabellenblatt „EingabeMaske“ ersichtlich.

Hierbei ist zu beachten, dass im Richtwertmodell des LGMB 2017 von der Standardstufe 3 (mittlerer Standard i. S. d. NHK 2010) ausgegangen wird. Im Tabellenblatt „GebStandard“ werden die ggf. abweichenden Standardstufen der einzelnen Bauteile des Bewertungsobjektes eingetragen. Die Ausgangswerte stimmen daher – auch bei erstmaligen Aufruf des Tabellenblattes – nicht unbedingt mit dem Richtwert überein.

Abb.: Tabellenblatt „EingabeMaske“

Beschreibung des Richtwertobjekts (RWO)			
35			
36	Bezeichnung des herangezogenen Richtwertes		
37	(Gemeinde/Gemeindeteil/ggf. Kreismittel)		Andernach
38	Bodenwertniveau (BWN):		145 €/m²
	Vergleichsfaktor [Richtwert (RW)]:		1.320 €/m²
	aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse abgeleiteter Wert einer Wohnung, die nach den wertbestimmenden Merkmalen mit der zu bewertenden Wohnung annähernd vergleichbar ist Die wertbestimmenden Abweichungen werden in mehreren Rechenschritten entsprechend angepasst.		
39			
40	Stichtag des Richtwertes:		01.01.2017
41	Index RLP gesamt zum 01.01.2017 (2010 = 100):		140,0
42	Sachwertfaktor des Richtwertgrundstücks, ohne regionalen Zu- bzw. Abschlag:		1,07
43	regionaler Zu- bzw. Abschlag am Sachwertfaktor:		-0,01
44	Sachwertfaktor des Richtwertgrundstücks, mit regionalem Zu- bzw. Abschlag:		1,06
45	Gebäudestandardstufe (GST):		3,0
46	Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	100%
47	Restnutzungsdauer (RND):	43 Jahre	relative RND: 61,4%
48	Wohnungsgröße (WF):		80 m²
49	Anzahl der Wohneinheiten (WE) in der Wohnanlage:		10
50	Grundstücksgröße (GG):		1.300 m²
51	Miteigentumsanteil (MA) in Prozent:		10%
52	relativer Bodenwertanteil (BWA), je m ² Wohnfläche:		235,63 €/m²
53			

2.2.4 Wohnungsgröße [Wohnfläche (WF)]

Als Bezugsmaßstab für die Wohnungsgröße ist die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) einzutragen.

2.2.5 Baujahr

Zwecks automatischer Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) ist hier das Baujahr des Bewertungsobjektes zu erfassen.

Hinweis:

In der Rechnerversion des OGA unterbleibt eine solche Eingabe. Hier ist die RND personell zu ermitteln.

2.2.6 Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag (vgl. § 183 Abs. 3 Satz 3 BewG). Die GND wird in Abhängigkeit des Gebäudestandards automatisch ermittelt. Die RND ermittelt sich automatisch anhand der Angaben über Wertermittlungsstichtag, Gesamtnutzungsdauer und (ggf. fiktives) Baujahr.

Modernisierungen sind im Tabellenblatt „RND“ zu erfassen.

Hinweis:

In der Rechnerversion des OGA befindet sich kein Tabellenblatt „RND“ zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer aufgrund der Modernisierungen. Hier ist die RND personell zu ermitteln. Ebenso erfolgt kein Mindestansatz von 30% der Gesamtnutzungsdauer.

2.2.7 Bodenrichtwert

Für alle Stichtage sind die **Bodenrichtwerte zum 01.01.2016** zu verwenden (Bodenrichtwertkarte 2016 im Geodatenserver). Durch automatische Indexierung werden diese an den maßgeblichen Stichtag des Bewertungsobjektes angepasst.

Beachte: Der Richtwert des Richtwertobjektes bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2017. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts erfolgt alle 2 Jahre, so dass es sich bei dem Bodenrichtwert zum 01.01.2016 um den zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwert handelt.

Hinweis:

In der Rechnerversion des OGA erfolgt eine Eintragung des Bodenwertniveaus (i.d.R. Bodenrichtwert) und eines „speziellen Bodenwerts“ bei dem ggf. vorhandene abweichende Merkmale des Bodenrichtwerts zum Bodenwert des Bewertungsobjektes berücksichtigt werden.

2.2.7 Weitere Sondereigentume, Sondernutzungsrechte

Sondereigentume bzw. Sondernutzungsrechte bleiben beim Vergleichsfaktor unberücksichtigt (s. Beschreibung Wertermittlungsmodell). Da diese jedoch sehr wohl einen Einfluss auf den Wert der Immobilie haben, sind die Werte für Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Außenanlagen noch zusätzlich zu erfassen.

In den Rechenmodulen sind pauschale Wertansätze voreingestellt, die bei Auswahl der entsprechenden Nebenanlagen erscheinen. Der vorgegebene pauschale Wertansatz ist überschreibbar.

In städtischen Lagen (z.B. Mainz, Koblenz und Trier) kann der Wert für Stellplätze mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt werden und hier ergänzt werden. Die entsprechende (Probe-)Berechnung ist dann als weitere Anlage dem Bescheid beizufügen. Ein Zuschlag von bis zu 50% ist hier zulässig (s. Hinweissfeld).

Hinweis:

In der Rechnerversion des OGA besteht die Möglichkeit zur Berücksichtigung weiterer besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z.B. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten).

2.2.8 Beschreibung des Richtwertobjekts (RWO)

Der Vergleichsfaktor, die Gebäudestandardstufe, sowie weitere Merkmale des Richtwertobjektes der gewählten Gemeinde sind unter den Eingabefeldern im Tabellenblatt „EingabeMaske“ ersichtlich.

Abb.: Tabellenblatt „EingabeMaske“

Beschreibung des Richtwertobjekts (RWO)		
35		
36	Bezeichnung des herangezogenen Richtwertes	Andernach
37	(Gemeinde/Gemeindeteil/ggf. Kreismittel)	
38	Bodenwertniveau (BWN):	145 €/m²
	Vergleichsfaktor [Richtwert (RW)]:	1.320 €/m²
	aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse abgeleiteter Wert einer Wohnung, die nach den wertbestimmenden Merkmalen mit der zu bewertenden Wohnung annähernd vergleichbar ist	
	Die wertbestimmenden Abweichungen werden in mehreren Rechenschritten entsprechend angepasst.	
39		
40	Stichtag des Richtwertes:	01.01.2017
41	Index RLP gesamt zum 01.01.2017 (2010 = 100):	140,0
42	Sachwertfaktor des Richtwertgrundstücks, ohne regionalen Zu- bzw. Abschlag:	1,07
43	regionaler Zu- bzw. Abschlag am Sachwertfaktor:	-0,01
44	Sachwertfaktor des Richtwertgrundstücks, mit regionalem Zu- bzw. Abschlag:	1,06
45	Gebäudestandardstufe (GST):	3,0
46	Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre	100%
47	Restnutzungsdauer (RND): 43 Jahre	relative RND: 61,4%
48	Wohnungsgröße (WF):	80 m²
49	Anzahl der Wohneinheiten (WE) in der Wohnanlage:	10
50	Grundstücksgröße (GG):	1.300 m²
51	Miteigentumsanteil (MA) in Prozent:	10%
52	relativer Bodenwertanteil (BWA), je m ² Wohnfläche:	235,63 €/m²
53		

2.3 Erläuterung „Berechnung und Ergebnis“

2.3.1 Anpassungen der Vergleichsfaktoren an das individuelle Bewertungsobjekt

Um die Vergleichsfaktoren (im Weiteren als Richtwert bezeichnet) an das konkrete Bewertungsobjekt anzupassen, werden hierauf seitens des OGA nachfolgende Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Schätzung der Zu- und Abschläge angewandt (vgl. § 12 ImmoWertV). Diese wurden vom OGA selbst abgeleitet bzw. der einschlägigen Literatur entnommen.

Der Ableitung liegen ca. 1.400 Vergleichspreise zu Grunde.²

Beispiel:

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Lage	Andernach	
Wertermittlungstichtag (= Bewertungstichtag)	01.01.2016	01.01.2017
Grundstücksgröße	820 qm	1.300 qm
Gebäudestandard	2,8	3,0
Wohnfläche	100,2 qm	80 qm
Wohneinheiten	6	10
Baujahr	1965	1990
Restnutzungsdauer	21 J.	43 J.
Bodenrichtwert je qm	140 €	145 €
Sondernutzungsrecht	Garage (7000 €)	-

²LGMB 2017 Tz 6.4.1.4 S. 125

2.3.1.1 Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Wertermittlungsobjekts (RW₁)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Lage	Andernach	
Grundstücksgröße	820 qm	1.300 qm
Bodenrichtwert je qm	140 €	145 €

43	Berechnung		
44	1. Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Wertermittlungsobjekts (RW₁)		
45	Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts pro m² Wf		
46	Bodenwert (BW):		140 €/m ²
47	Grundstücksgröße (GG):	x	820 m ²
48	Wohnfläche (WF):	/	100 m ²
49	Miteigentumsanteil:	x	16,67%
50	Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts [€/m ² Wf]:		190,95 €/m ²
51			
52	Ermittlung des Richtwertes mit dem Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts		
53	Richtwert:		1.320,00 €/m ²
54	regionaler Sachwertfaktor:	/	1,06
55			1.245,28 €/m ²
56	Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts [€/m ² Wf]:	+	190,95 €/m ²
57	Bodenwertanteil des Richtwertobjekts [€/m ² Wf]:	-	235,63 €/m ²
58			1.200,60 €/m ²
	Ermittlung des Richtwertes (RW₁) mit dem marktangepassten Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes (WO)		
59			
60	Sachwertfaktor [SWF(WO)]:	x	1,03
61	Zwischenergebnis (RW ₁):		1.236,62 €/m ²

Unterscheidet sich der Bodenwert des Richtwertobjekts (RWO) vom Bodenwert des Wertermittlungsobjekts (WO), weil der Bodenwert pro Quadratmeter höher oder niedriger und / oder die Größe der beiden Grundstücke unterschiedlich ist, so muss der Bodenwertanteil des Richtwertobjekts und des Wertermittlungsobjekts nach folgender Formel ermittelt und am Richtwert berücksichtigt werden:

$$\text{Bodenwertanteil (BWA)} = \frac{\text{Bodenwert (€/m}^2\text{)} \times \text{Grundstücksgröße (m}^2\text{)}}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}} \times \text{Miteigentumsanteil}$$

D.h. der Bodenwertanteil des Richtwertobjektes wird ersetzt durch den Bodenwertanteil des individuellen Wertermittlungsobjektes.

Bei diesem „Vorgang“ werden einerseits die Bodenwertanteile ausgetauscht und zudem das Ergebnis mit dem Sachwertfaktor des Wertermittlungsobjekts an den Grundstücksmarkt neu angepasst.

Bezüglich weiterer Erläuterungen s. LGMB 2017, Tz 6.4.1.4 S.126.

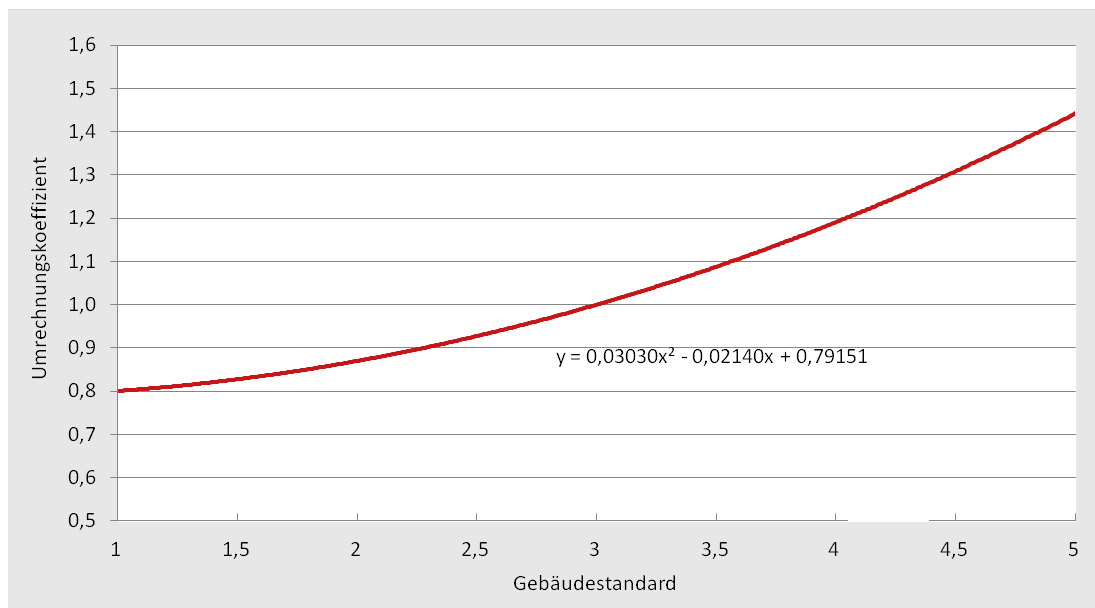
2.3.1.2 Anpassung an den Gebäudestandard (RW 2)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Gebäudestandard	2,8	3,0

63	2. Anpassung an den Gebäudestandard (RW 2)		
64	Herausrechnen des Gebäudewertanteils aus (RW ₁)		
65	Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts [€/m ²]	-	190,95 €/m ²
66	Sachwertfaktor [SMF(WD)]:	x	1,03
67	Bodenwertanteil am Richtwert [RW ₁ , (Bw)]:	-	196,68
68	Zwischenergebnis [RW ₁ , (Geb)]:		1.039,94 €/m ²
69	UK _{GST} :	x	0,969
70	Gebäudewertanteil, angepasst [RW ₂ , (Geb)]:		1.007,70 €/m ²

Der OGA hat aus den NHK 2010 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Unterschiede zwischen den Gebäudestandards (GST) des Richtwert- und des Wertermittlungsobjekts abgeleitet.

Hierzu wurde der Gebäudestandard der Vergleichswohnungseigentümer durch Fragebögen erhoben. Soweit kein Rückfluss erfolgte, wurde hilfsweise der Gebäudestandard in Abhängigkeit des Baujahres angesetzt.³



Abhängigkeit zwischen dem relativen Kaufpreis und dem Gebäudestandard des Wohnungseigentums

³ LGMB 2017 Tz 6.4.1.4 S. 126

Gebäudestandardstufe (GST)	Umrechnungskoeffizienten (UK _{GST})	Gesamtnutzungsdauer (GND)
1	0,80	60
2	0,87	65
3	1,00	70
4	1,19	75
5	1,44	80

Gebäudestandard-Umrechnungskoeffizienten

Die Anpassung ist mit nachfolgender Formel vorzunehmen:

$$RW_2(\text{Geb}) = RW_1(\text{Geb}) \times \frac{UK_{GST}(\text{WO})}{UK_{GST}(\text{RWO})}$$

Bei gemischten Gebäudestandards sind die Umrechnungskoeffizienten zu interpolieren.

Beachte:

Die Wohnungsmerkmale Gebäudestandard, Restnutzungsdauer, Wohnungsgröße und Wohneinheiten beeinflussen lediglich den Gebäudewert. Eine Anpassung darf daher nur am Gebäudewertanteil (hier: RW₁(Geb)) erfolgen. Der Gebäudewertanteil ergibt sich nach folgender Formel:

$$RW_1(\text{Geb}) = RW_1 - BWA(\text{WO}) \times SWF(\text{WO})$$

2.3.1.3 Anpassung an die Restnutzungsdauer (RW₃)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Lage	Andernach	
Wertermittlungsstichtag (= Bewertungsstichtag)	01.01.2016	01.01.2017
Grundstücksgröße	820 qm	1.300 qm
Baujahr	1965	1990
Restnutzungsdauer	21 J.	43 J.

72	3. Anpassung an die Restnutzungsdauer (RW₃)	
73		
74	relative Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts	30,4%
75	relative Restnutzungsdauer des Richtwertobjekts	61,4%
76		
77	Zwischenergebnis [RW ₃ (Geb)]:	498,81 €/m ²
78		

Abweichungen in der - ggf. modifizierten - Restnutzungsdauer zwischen Richtwert- und Wertermittlungsobjekt werden durch das Verhältnis der Restwerte berücksichtigt.

Untersuchungen des Kaufpreisdatenmaterials durch den OGA haben ergeben, dass die aus der Ausgleichung näherungsweise ermittelte Abschreibungskurve nahezu der linearen Abschreibung entspricht, weshalb dieser die lineare Abschreibung empfiehlt. Die Anpassung darf nur am Gebäudewertanteil vorgenommen werden.

Die relative Restnutzungsdauer (rel. RND) ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren und einer (ggf. modifizierten) Restnutzungsdauer (RND) von 43 Jahren zu:

$$\text{rel. RND} = (\text{RND} \times 100) / \text{GND} = (43 \text{ Jahre} \times 100) / 70 \text{ Jahre} = 61,4 \%$$

Die relative Restnutzungsdauer (in Prozent) ist identisch mit dem Restwert (RW) in Prozent bzw. kann unmittelbar als Restwertumrechnungskoeffizient (UK_{RW}) herangezogen werden. Die Umrechnung ergibt sich nach folgender Formel:

$$RW_3 (\text{Geb}) = RW_2 (\text{Geb}) \times \frac{UK_{RW} (\text{WO})}{UK_{RW} (\text{RWO})}$$

4

Hinweis:

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag (vgl. § 183 Abs. 3 Satz 3 BewG). Die GND wird in Abhängigkeit des Gebäudestandards automatisch ermittelt. Die RND ermittelt sich automatisch anhand der Angaben über Baujahr und Gesamtnutzungsdauer. Ggf. verlängert sich die Restnutzungsdauer aufgrund der Modernisierungen (vgl. Tz. 2.2.5).

In der Rechnerversion des OGA unterbleibt die Eingabe zum Baujahr. Hier ist die RND personell zu ermitteln. Ebenso erfolgt hier kein Mindestansatz von 30%.

⁴ LGMB 2017 Tz. 6.4.1.4 S. 127

2.3.1.4 Anpassung an die Wohnungsgröße (RW 4)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Wohnfläche	100,2 qm	80 qm

78		
79	4. Anpassung an die Wohnungsgröße (RW 4)	
80		
81	UK _{WF} (WO):	1,01
82	UK _{WF} (RWO):	1,00
83		x 1,010
84	Zwischenergebnis [RW ₄ (Geb)]:	503,80 €/m ²
85		

Nach Marktanalyse des OGA werden in RLP für **kleinere Wohnungen pro Quadratmeter Wohnfläche weniger als für Wohnungen zwischen 70 und 130 m² gezahlt**. Dieses Marktverhalten entspricht auch dem in den letzten Jahren im Rahmen von Forschungsvorhaben festgestellten Trend, dass selbst Singles - zumindest durchschnittlich - nach immer größeren Wohnungen streben.

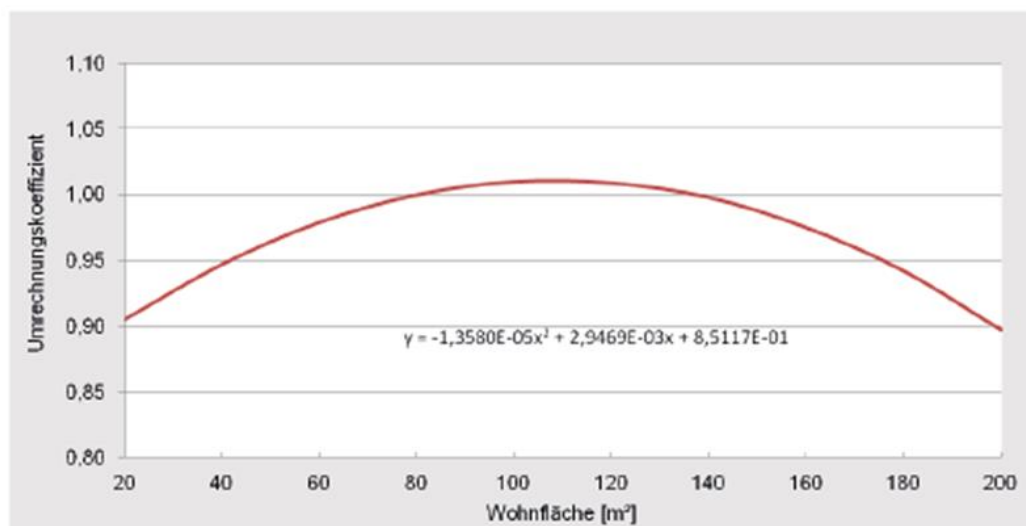


Abb. 6.4-2: Abhängigkeit zwischen dem relativen Kaufpreis und der Wohnfläche des Wohnungseigentums

5

Wohnfläche (WF) m ²	Wohnflächenumrechnungskoeffizienten (UK _{WF})
60	0,98
80	1,00
100	1,01
140	1,00
180	0,94

Tab. 6.4-4: Wohnflächenumrechnungskoeffizienten (Auszug)^{100,102}

$$RW_4 (\text{Geb}) = RW_3 (\text{Geb}) \times \frac{UK_{WF} (\text{WO})}{UK_{WF} (\text{RWO})}$$

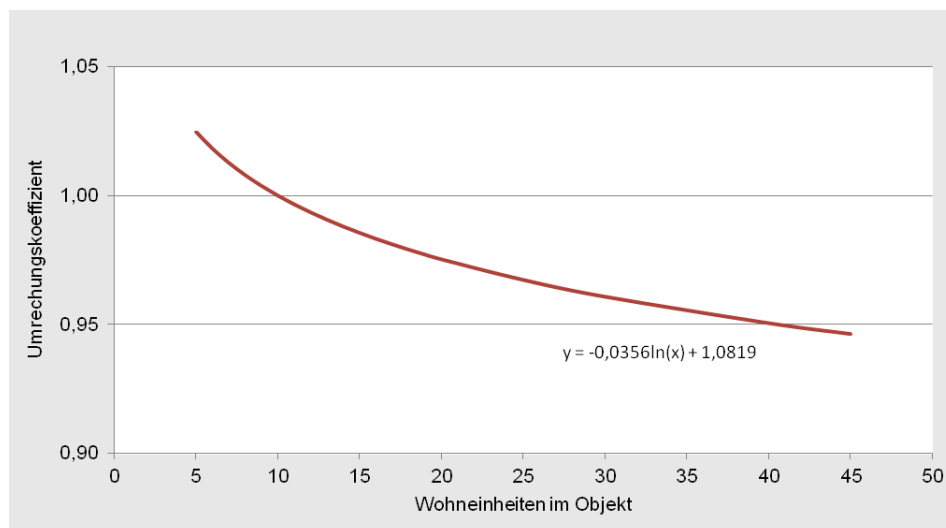
⁵ LGMB 2017 Tz. 6.4.1.4 S. 128

2.3.1.5 Anpassung an die Anzahl der Wohneinheiten (RW 5)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Wohneinheiten	6	10

86	5. Anpassung an die Anzahl der Wohneinheiten (RW 5)	
87		
88	UK _{AWE} (WO):	1,02
89	UK _{AWE} (RWO):	1,00
90	x	1,02
91	Zwischenergebnis/Übertrag <i>[RW₅ (Geb)]</i> :	513,88 €/m ²

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohnanlage spielt beim Erwerb von Wohnungseigentumen ebenfalls eine wertbeeinflussende Rolle. Kleine Mehrfamilienhäuser mit nur 3 bis 4 Wohneinheiten bieten eine „familiäre“ Atmosphäre. Bei 5 bis 9 Wohneinheiten in einer Wohnanlage ist i. d. R. ebenfalls noch sichergestellt, dass sich die Eigentümer untereinander kennen. **Mit zunehmender Anzahl der Wohneinheiten wird das Wohnen immer anonym und die Preise sinken häufig.** Laut OGA hat die Auswertung der Kauffälle von Wohnungseigentumen nach der Anzahl der Wohneinheiten in der Vergangenheit gezeigt, dass die Käufer - wie erwartet - bereit sind, für Wohnungseigentume in kleineren Wohnanlagen höhere Preise zu bezahlen als in größeren Wohnanlagen. Daher werden die nachfolgenden, vom OGA empfohlenen Umrechnungs-koeffizienten angewandt.⁶



⁶ LGMB 2017 Tz. 6.4.1.4 S. 129

Anzahl der Wohneinheiten (AWE)	3	6	10	20	40
Umrechnungskoeffizient (UK _{AWE})	1,04	1,02	1,00	0,98	0,95

Tab. 6.4-5: Wohneinheitenanzahl-Umrechnungskoeffizienten (Auszug)

$$RW_5 (\text{Geb}) = RW_4 (\text{Geb}) \times \frac{UK_{AWE} (\text{WO})}{UK_{AWE} (\text{RWO})}$$

2.3.1.6 Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag (RW 6)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Wertermittlungsstichtag (= Bewertungsstichtag)	01.01.2016	01.01.2017

97	6. Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag (RW 6)	
98	6. Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag (RW 6)	
99	Hinzurechnen des Bodenwertanteils	
	Bodenwertanteil (RW, (Bw)), vgl. die vorstehende Anpassung Gebäudestandard:	
100	+	196,68 €/m ²
101	Zwischenergebnis (RW ₄):	
102		710,56 €/m ²
103	UK _{Wert} (WO):	132,0
104	UK _{Wert} (RWO):	140,0
105		x 0,943
106	Zwischenergebnis (RW ₄):	
107		670,06 €/m ²

Seite 3

Die Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen Richtwertstichtag und Kaufzeitpunkt wird mit Hilfe des 2012 erstmals durch den vom OGA und den örtlichen GA rückwirkend bis zum Jahr 2000 ermittelten Immobilienpreisindex für Wohnungseigentume (Weiterverkäufe) in Rheinland-Pfalz berücksichtigt.⁷

⁷ LGMB 2017 Tz. 6.4.1.4 S.130

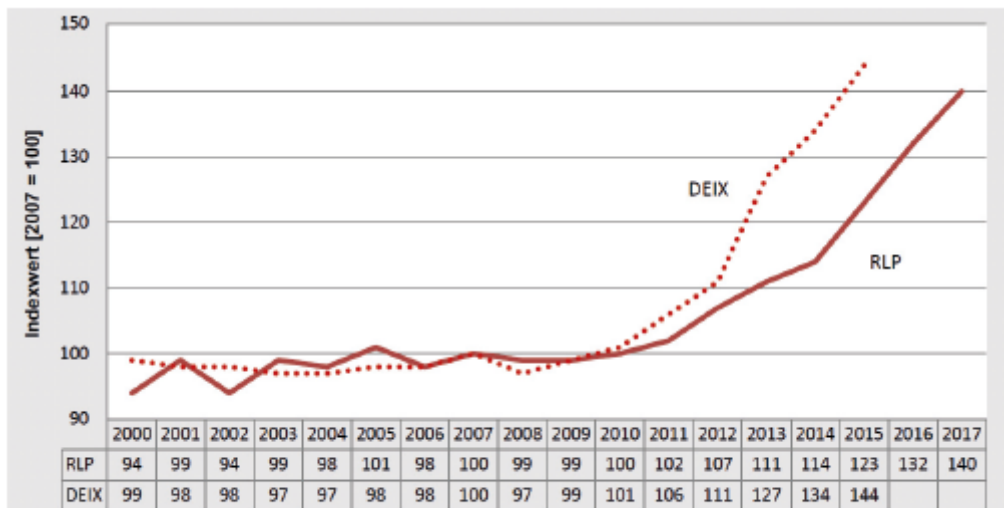


Abb. 6.4-4: Immobilien-Index für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) in Rheinland-Pfalz bezogen auf den 01.01. des jeweiligen Jahres im Vergleich zum DEIX (Deutscher Eigentumsimmobilien-Index für Wohnungseigentum)¹⁰⁴

Die Anpassung an die Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse ist wie folgt vorzunehmen:

$$RW_6 = (RW_5(\text{Geb}) + RW_1(\text{BW})) \times \frac{UK_{\text{WST}}(\text{WO})}{UK_{\text{WST}}(\text{RWO})}$$

Beachte:

Vor der Anpassung ist der Bodenwertanteil $RW_1(\text{BW})$ auf den Gebäudeanteil ($RW_5(\text{Geb})$) wieder aufzuaddieren. Der Bodenwertanteil am Richtwert errechnet sich mit folgender Formel:

$$RW_1(\text{BW}) = \text{BWA}(\text{WO}) \times \text{SWF}(\text{WO})$$

2.3.1.7 Vorläufiger Vergleichswert, sonstige Unterschiede zwischen Richtwert und Bewertungsobjekt

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Sondernutzungsrecht	Garage (7000 €)	-

108	7. Vorläufiger Vergleichswert, sonstige Unterschiede zwischen Richtwert und Bewertungsobjekt	
109	Wohnungsgröße	x 100 m ²
110	vorläufige Vergleichswert	67.140,- €
111		
112	Sondereigentume, Sondernutzungsrechte	
113	Sondernutzungsrechte Kfz-Unterbringung	+ 7.000,- €
114		
115	Vergleichswert	74.140,- €
116		gerundet 74.000,- €
117		

Mittels Multiplikation mit der Wohnungsfläche ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert**.

Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht in Form von **Stellplätzen, Garagen und/oder Tiefgaragenstellplätze** sind als Zeitwert zum Wertermittlungsstichtag marktgerecht zu schätzen und auf den nach den vorgenannten Schritten ermittelten (vorläufigen) Vergleichswert aufzuaddieren.

Entsprechend wurden vom OGA empfohlene Pauschalen (pro Stellplatz) seitens des Landesamts für Steuern angepasst und hier angesetzt (vgl. Tz. 2.2.7).

Abschläge wegen Unterschieden in der Vermietungssituation zwischen Richtwert- und Wertermittlungsobjekt sind gem. § 183 Abs. 3 BewG **nicht zu berücksichtigen**.

Ebenso sind **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (z. B. Wertminderungen durch Wohnungsrechte und begünstigende Grunddienstbarkeiten vgl. § 183 Abs. 3 BewG bzw. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten vgl. R B 179.2 Abs. 8) **nicht zu berücksichtigen**.

Im WE-Rechner erfolgt abschließend eine Rundung des Gesamtergebnisses.

Beispiel:

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	<u>Anpassungen</u>	Richtwertobjekt
Lage	Andernach		
Wertermittlungsstichtag (= Bewertungsstichtag)	01.01.2016	0,943	01.01.2017
Grundstücksgröße	820 qm	Austausch	1.300 qm
Gebäudestandard	2,8	0,969	3,0
Wohnfläche	100,2 qm	1,010	80 qm
Wohneinheiten	6	1,02	10
Baujahr	1965	s. RND	1990
Restnutzungsdauer	21 J.	0,495	43 J.
Bodenrichtwert je qm	140 €	Austausch	145 €
<u>Vergleichsfaktor</u>	670,06 €/qm	←	1.320 €/qm
Sondernutzungsrecht	Garage (7000 €)	Hinzurechnung	-

2.3.1.8 Anwendungsbeispiel

Für ein weiteres Anwendungsbeispiel wird auf den LGMB 2017, S.131 ff. verwiesen.

3. EFH-Rechner

3.1 Allgemeine Hinweise

Der EFH-Rechner dient zur Vergleichswertberechnung von Einfamilienhäusern. Ein-zubeziehen sind Einliegerwohnungen nur bis zu einem Wohnflächenanteil von 2/3 zur Hauptwohnung. Ist der Wohnflächenanteil größer bzw. sind beide Wohnungen gleich groß liegt ein Zweifamilienwohnhaus vor, welches im Sachwertverfahren zu bewerten ist.

Der EFH-Rechner kann für Stichtage ab 01.01.2016 für **alle** Städte (inkl. Koblenz, Trier, Worms, Ludwigshafen, Mainz, Kaiserslautern) angewandt werden.

Die vorliegenden Vergleichsfaktoren basieren auf rd. 800 Vergleichspreisen. An Hand dieser wurde vom Gutachterausschuss für jede Gemeinde in Rheinland-Pfalz und zum Teil auch für die Ortsteile ein entsprechender Richtwert für ein sog. Richtwertgrundstück (= Standardgrundstück) abgeleitet.

Aus der Analyse ergab sich hierfür folgende wertbeeinflussende Merkmale (Wertermittlungsmodell):

Beschreibung des mit einem standardisierten Einfamilienwohnhaus bebauten Richtwertgrundstücks (RWG)	
Stichtag	01.01.2016
Grundstücksgröße (GG)	500 m ²
Bodenwert (m ² -Wert des Teils des Richtwerts, der auf den Grund und Boden fällt)	vgl. EFH-Rechner (hier: Bodenwert = Bodenwertniveau)
Bodenwertniveau (m ² -Wert zur Beschreibung der Lagewertigkeit (i. d. R. = Bodenrichtwert) zur Ermittlung des Sachwertfaktors)	vgl. EFH-Rechner (hier: Bodenwertniveau = Bodenwert)
Grundstückszuschnitt	weitgehend rechteckig
Wohnlage	gut (Bodenwertniveau vgl. EFH-Rechner)
Erschließungszustand, Erschließungsanlagenzustand	voll erschlossen, ansprechende Erschließungsanlagen
Erschließungsbeitrags- und -abgabenzustand	beitragsfrei
Geschosse	Erdgeschoss, Kellergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Dachform	Satteldach (Dachneigung 35°, Kniestock 1,00 m)
Gebäudestandard	3 (im Sinne der NHK 2010)
Wohnfläche (WF)	145 m ² (wohnwertabhängig)
Bruttorauminhalt (BRI)	860 m ³
(Fiktives) Baujahr	ab 1960
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	55 Jahre
Restwert (empirisch)	81,87 %
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen	keine
Besondere Bauteile	keine
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Einliegerwohnung	keine
Sachwertfaktor (SWF(RWG))	vgl. die im EFH-Rechner hinterlegten Richtwerte (Vergleichsfaktoren)

Hinweis:

Stehen vom Gutachterausschuss zur Berücksichtigung der Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen der den Vergleichsfaktoren zugrunde liegenden Grundstücke und den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks **keine** Anpassungsfaktoren (z. B. Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten – vgl. Tz. 1.1, 3.3 –) zur Verfügung, kann eine hinreichende Übereinstimmung noch unterstellt werden, wenn die Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. die Wohn-/Nutzfläche des Gebäudes, die Grundstücksgröße oder das Alter des Gebäudes, um höchstens jeweils 20 % vom Vergleichsgrundstück abweichen. (R B 183 Abs. 4 ErbStR. bzw. H B 183 Abs. 4 ErbStH.). Infolgedessen wäre nicht das Vergleichs- sondern das Sachwertverfahren einschlägig.

Dementsprechend können, da es sich bei Einfamilienhäusern um Objekte des sogenannten „individuellen Wohnungsbaus“ handelt, mit diesen Richtwerten keine Objekte bewertet werden, deren Boden- und Gebäudebeschreibung mit der des Richtwertgrundstücks wenig gemein haben, z.B.

- Objekte mit annähernd gleich großen Wohnungen
- Villengrundstücke
- mit Passivhäusern bebaute Grundstücke
- ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen mit mehreren landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (z.B. Scheune, Schweinestall, Geflügelstall...)
- ähnliche, nicht standardmäßige Bauten oder
- Objekte außerhalb eines verwertbaren Bodenrichtwertniveaus

Diese Objekte sind im Sachwertverfahren §§ 189 ff. BewG zu bewerten.

3.2 Erläuterung „EingabeMaske“

Im Tabellenblatt „Eingabemaske“ sind die zur Berechnung des Vergleichswertes benötigten Werte in den blauen Feldern zu erfassen. Weitere Werte (rote Felder) werden anhand der gemachten Eintragungen automatisch ermittelt. Soweit wie möglich und sinnvoll, werden die Eingaben einer Plausibilitätsprüfung unterzogen.

3.2.1 Vergleichsfaktor

Vgl. Tz. 2.2.1

3.2.2 Grundstücksgröße

Vgl. Tz. 2.2.2

3.2.3 Gebäudestandard

Vgl. Tz. 2.2.3

3.2.4 Wohnfläche (WF)

Vgl. Tz. 2.2.4

3.2.5 Baujahr

Vgl. Tz. 2.2.5

Beachte:

Der Einfamilienhausrechner ist bei Objekten mit einem fiktiven Baujahr ab 1960 anzuwenden. „Fiktiv“ bedeutet, dass nicht das tatsächliche, sondern das ggf. aufgrund von Modernisierungen verjüngte Baujahr für die Anwendung des EFH-Rechners entscheidend ist.

Ein tatsächliches Baujahr vor 1960 erfordert somit vor der weiteren Bearbeitung eine Ermittlung des fiktiven Baujahrs. Diese Ermittlung ist in der Tabelle „RND“ vorzunehmen. Ein entsprechender Hinweis erscheint in der „EingabeMaske“. Nach Eingabe der Punkte für durchgeführte Modernisierungen wird das fiktive Baujahr automatisch ermittelt. Eine Bestätigung, dass eine Prüfung stattgefunden hat, ist vom Bearbeiter vorzunehmen. Dies gilt auch für Objekte, bei denen keine Modernisierung stattgefunden hat.

Liegt das fiktive Baujahr vor 1960, ist das Objekt gem. § 182 Abs. 4 BewG im Sachwertverfahren zu bewerten. Ein entsprechender Hinweis erscheint im Tabellenblatt „EingabeMaske“.

Liegt aufgrund der Modernisierungen ein fiktiv jüngeres Baujahr als 1959 vor, ist die Ermittlung des Bedarfswerts im Vergleichswertverfahren fortzusetzen.

Hinweis:

In der Rechnerversion des OGA findet eine solche Prüfung nicht statt. Hier ist personell zu ermitteln, ob bei dem zu bewertenden Objekt hinsichtlich des Baujahrs eine ausreichende Vergleichbarkeit mit dem Richtwertgrundstück gegeben ist.

3.2.6 Restnutzungsdauer (RND)

Vgl. Tz. 2.2.6

3.2.7 Bodenrichtwert

Vgl. Tz. 2.2.7

3.2.8 Außen-/ Nebenanlagen und Nebengebäude

Vgl. Tz. 2.2.8

25	Außen- und Nebenanlagen (Zeitwert): <i>mindestens Erschließung</i>		6.500 €
26	Nebengebäude	Garage	7.000 €
27			

Für Außenanlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen, Wegebefestigung und Einfriedung) werden stets programmgesteuert pauschal 4% des Gebäudewerts angesetzt.

Hinweis:

Außenanlagen bleiben beim Vergleichsfaktor des Richtwertgrundstücks unberücksichtigt (s. Beschreibung Wertermittlungsmodell), da diese jedoch zu den wertbeeinflussenden Merkmalen eines Grundstückes zählen, sind entsprechende Werte zusätzlich zu erfassen (vgl. LGMB 2017 Tz. 6.4.2.2).

Nach „Erfahrungssätzen“ aus der Immobilienbewertung beträgt bei wohnbaulich genutzten bebauten Grundstücken (z.B. Ein-/Zweifamilienwohnhaus) der Wert von Außenanlagen i.d.R. 2% bis 8% des Gebäudewerts. Ca. 1 % bis 2 % beträgt der relative Wert der Außenanlagen, wenn lediglich die Ver- und Entsorgungsanlagen, ca. 5 % bis 8 %, wenn zusätzlich aufwendige Einfriedungen, Wegbefestigungen, Anpflanzungen etc. vorhanden sind (vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Tz. 9.2.1.2, S.7/2/9/6).

Für steuerliche Zwecke wird folglich im EFH-Rechner der relative Wertanteil der Außenanlagen, der durchschnittlich ca. 3% bis 5% des Gebäudewerts beträgt, mit pauschal 4 % angesetzt.

Hierbei wurde berücksichtigt, dass der Wert der Außenanlage nur einen geringen Anteil am vorläufigen Wert des Objektes ausmacht und eine Ungenauigkeit der Einschätzung somit auch nur eine geringe Auswirkung auf den Vergleichswert der Immobilie hat.

3.2.9 Einliegerwohnung

28	Umrechnungskoeffizient aufgrund der Berücksichtigung von Einliegerwohnungen	
29	F _{ELW} :	1,00

Weist das Wertermittlungsobjekt im Gegensatz zum Richtwertgrundstück eine Einliegerwohnung auf, so ist zusätzlich zu der entsprechend größeren Wohnfläche ein Zuschlag vorzunehmen, da i. d. R. ein weiteres Bad, eine weitere Heizungsanlage, eine zusätzliche Haustür etc. vorhanden sind. Folgende Zuschläge am Richtwert werden vorgeschlagen (Quelle: Die Koeffizienten basieren auf Untersuchungen der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses):

- Nimmt die Einliegerwohnung maximal 1/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung ein, so reicht ein Zuschlag in Höhe von 5 % aus (FELW = **1,05**)
- bei größeren Einliegerwohnungen bis zu 2/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung sollte der Zuschlag rd. 7 % betragen (FELW = **1,07**)⁸

Hinweis:

Einliegerwohnungen bleiben beim Vergleichsfaktor unberücksichtigt (s. Beschreibung Wertermittlungsmodell), da diese jedoch sehr wohl einen Einfluss auf den Wert der Immobilie haben, sind entsprechende Werte zusätzlich zu erfassen.

⁸ Vgl. LGMB 2017 Tz. 6.4.2.4 S.142

3.2.10 Beschreibung des Richtwertobjektes

Der Vergleichsfaktor, die Gebäudestandardstufe, sowie weitere Merkmale des Richtwertobjektes der gewählten Gemeinde sind rechts neben den Eingabefeldern im Tabellenblatt „EingabeMaske“ ersichtlich.

H | I | J | K | L | M | N

Angaben zum Richtwertobjekt	
Gemeinde/Gemeindeteil:	Alzey
Stichtag:	01.01.2016
Vergleichsfaktor [Richtwert (RW)]: (je m² Wohnfläche)	2.515 €/m²
Grundstücksgröße (GG):	500 m ²
bebaute Grundstücksteifläche bei möglicher separater Verwertbarkeit	keine Angabe
Gebäudestandardstufe (GST):	3,00
Wohnfläche (WF):	145 m ²
Baujahr (BJ):	keine Angabe
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	55 Jahre
Bodenrichtwert (BRW), <i>maßgeblich ist der BRW zum 01.01.2016 gemäß Liegenschaftskarte/Geodatenserver RP</i>	220 €/m ²
Außen- und Nebenanlagen (Zeitwert):	- €
Nebengebäude	- €
Umrechnungskoeffizient aufgrund der Berücksichtigung von Einliegerwohnungen F _{ELW} :	1,00

3.3 Erläuterung „Berechnung und Ergebnis“

3.3.1 Anpassung der Vergleichsfaktoren an das individuelle Bewertungsobjekt

Um die Vergleichsfaktoren (im Weiteren als Richtwert bezeichnet) an das konkrete Bewertungsobjekt anzupassen, werden hierauf seitens des OGA nachfolgende Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Schätzung der Zu- und Abschläge angewandt (vgl. § 12 ImmoWertV). Diese wurden zum Teil vom OGA selbst abgeleitet bzw. im Einzelfall der einschlägigen Literatur entnommen.

Beispiel:

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Lage	Alzey	
Wertermittlungstichtag (= Bewertungstichtag)	23.08.2016	01.01.2016
Grundstücksgröße	209 qm	500 qm
Gebäudestandard	2,8	3,0
Wohnfläche	178 qm	145 qm
Baujahr	1975	keine Angabe
Restnutzungsdauer	28 J.	55 J.
Bodenrichtwert je qm	180 €	220 €
Außen- und Nebenanlagen	6.700 €	-
Nebengebäude	Garage (7000 €)	-
Einliegerwohnung	Keine	Keine

3.3.1.1 Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Wertermittlungsobjekts (RW₁)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Lage	Alzey	
Grundstücksgröße	209 qm	500 qm
Bodenrichtwert je qm	180 €	220 €

Berechnung des Vergleichswertes		
1. Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Wertermittlungsobjekts (RW₁)		
Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts pro m² Wf		
Bodenwert		180,00 €/m ²
Grundstücksgröße	x	209 m ²
Anpassung an die Grundstücksgröße	x	1,00
Wohnfläche	/	178 m ²
Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts pro m ² Wf	=	211,35 €/m ²
Ermittlung des Richtwertes mit dem Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts		
Richtwert		2.515,00 €/m ²
regionaler Sachwertfaktor	/	1,01
		2.498,00 €/m ²
Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts pro m ² Wf	+	211,35 €/m ²
Bodenwertanteil des Richtwertobjekts	-	758,62 €/m ²
Anfangswert (RW ₀):	=	1.950,00 €/m ²
Ausgangswert ist hier der Vergleichsfaktor (RW) des RWG. Dessen Bodenwertanteil wird ersetzt durch den Bodenwertanteil des individuellen Wertermittlungsobjektes.		
Sachwertfaktor [SWF(WO)]: (gerundet)		0,98
Zwischenergebnis (RW ₁):		1.908,66 €/m ²

Unterscheidet sich der Bodenwert des Richtwertgrundstücks (RWG) vom Bodenwert des Wertermittlungsobjekts (WO), weil der Bodenwert pro Quadratmeter höher oder niedriger und / oder die Grundstückgröße der beiden Grundstücke unterschiedlich ist, so muss der Bodenwertanteil des Richtwertgrundstücks und des Wertermittlungsobjekts nach folgender Formel ermittelt und am Richtwert angesetzt werden:

$$\text{Bodenwertanteil (BWA)} = \frac{\text{Bodenwert (€/m}^2\text{)} \times \text{Grundstücksgröße (m}^2\text{)}}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}}$$

⁹

D.h. der Bodenwertanteil des Richtwertobjektes wird ersetzt durch den Bodenwertanteil des individuellen Wertermittlungsobjektes.

Bei diesem „Vorgang“ werden einerseits die Bodenwertanteile ausgetauscht und zudem das Ergebnis mit dem Sachwertfaktor des Wertermittlungsobjekts an den Grundstücksmarkt neu angepasst.

Bezüglich weiterer Erläuterungen s. LGMB 2017, Tz 6.4.1.4 S.138 ff. .

⁹ Vgl. LGMB 2017 Tz. 6.4.2.4 S.138

3.3.1.2 Anpassung an den Gebäudestandard (RW₂)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Gebäudestandard	2,8	3,0

55	2. Anpassung an den Gebäudestandard (RW₂)	
56	Herauslösen des Gebäudewertanteils aus (RW ₁)	
57	Zwischenergebnis [RW ₁ (BW)]:	206,87 €/m ²
58	Zwischenergebnis [RW ₁ (Geb)]:	1.701,79 €/m ²
59		
60	Anpassung an den Gebäudestandard	
61	UK _{GST} (WO):	1,24
62	UK _{GST} (RWG):	1,28
63	Zwischenergebnis [RW ₂ (Geb)]:	1.648,83 €/m ²
64		

Der Obere Gutachterausschuss hat aus den NHK 2010 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Unterschiede zwischen den Gebäudestandards (GST) des Richtwert- und des Wertermittlungsobjekts abgeleitet.

Umrechnung des Richtwerts auf die Ausstattung des Wertermittlungsobjektes:

Gebäudestandard (GST) Umrechnungskoeffizienten (UK _{GST})					
GST-Stufe	1	2	3	4	5
UK _{GST}	1,000	1,111	1,276	1,539	1,925

Die Anpassung ist mit nachfolgender Formel vorzunehmen:

$$RW_2(\text{Geb}) = RW_1(\text{Geb}) \times \frac{UK_{GST}(\text{WO})}{UK_{GST}(\text{RWG})}$$

10

Beachte:

Die Gebäudemerkmale Gebäudestandard, Restnutzungsdauer, Wohnfläche und Einliegerwohnung beeinflussen lediglich den Gebäudewert. Eine Anpassung darf daher nur am Gebäudewertanteil (hier: RW₁(Geb)) erfolgen. Der Gebäudewertanteil ergibt sich nach folgender Formel:

$$RW_1(\text{Geb}) = RW_1 - BWA(\text{WO}) \times SWF(\text{WO})$$

¹⁰ Vgl. LGMB 2017 Tz. 6.4.2.4 S.139

3.3.1.3 Anpassung an die Restnutzungsdauer (RW₃)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Lage	Alzey	
Wertermittlungsstichtag (= Bewertungsstichtag)	23.08.2016	01.01.2016
Gebäudestandard	2,8	3,0
Baujahr	1975	Keine Angabe
Restnutzungsdauer	18 J.	55 J.

64	3. Anpassung an die Restnutzungsdauer	
65		
66		
67	Zwischenergebnis [Restwert (WO)]:	45,33%
68	Zwischenergebnis [Restwert (RWG)]:	81,87%
69		
70	Zwischenergebnis [RW ₃ (Geb)]:	912,98 €/m ²
71		
72		

Zur Berücksichtigung der **Unterschiede in der (ggf. modifizierten) Restnutzungsdauer zwischen Richtwertgrundstück (RWG) und Wertermittlungsobjekt (WO)** bedarf es einer Alterswertminderungsfunktion. Diese wurde vom OGA empirisch abgeleitet (s. Tabelle). Dazu rechnete der OGA rd. 400 Kaufpreise auf das Mittel aller Grundstücksmerkmale der Stichprobe mit Ausnahme der Restnutzungsdauer um, so dass sich die angepassten Kaufpreise nur noch in der Wertauswirkung der jeweiligen Restnutzungsdauer (sowie den nicht erklärbaren Restfehlern) unterscheiden.

GND (Jahre)	RND (Jahre)	RW (RLP) (%)	RW (Ross) (%)	RW (Linear) (%)
100	100	100,00 ^{*1)}	100,00	100,00
100	90	91,74	94,50	90,00
100	80	83,13	88,00	80,00
100	70	74,12	80,50	70,00
100	60	64,72	72,00	60,00
100	50	54,92	62,50	50,00
100	40	44,73	52,00	40,00
100	30	34,14	40,50	30,00
100	20	23,16	28,00	20,00
100	10	11,78	14,50	10,00
100	0	0,00 ^{*1)}	0,00	0,00

*1) Werte wurden plausibilisiert

Die empirisch ermittelten Restwerte berechnen sich nach folgender Formel:

$$f(\text{RND/GND}) = (-0,19777 \times (\text{RND/GND})^2 + 1,19731 \times \text{RND/GND}) \times 100$$

Berechnung des Gebäudewertanteils mit der Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts:

- Der Restwert des RWG ist dem Modell zu entnehmen (81,87%).
- Der Restwert des Wertermittlungsobjekts (WO) errechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{Restwert (WO) \%} = (- 0,19777 \times (\text{RND}/\text{GND})^2 + 1,19731 \times \text{RND}/\text{GND}) \times 100$$

Die Anpassung des Gebäuderichtwerts $RW_2(\text{Geb})$ an den Restwert des Wertermittlungsobjekts erfolgt mit dem Dreisatz:

$$RW_3(\text{Geb}) = RW_2(\text{Geb}) \times \frac{\text{Restwert (WO)}}{\text{Restwert (RWG)}}$$

11

3.3.1.4 Anpassung an die Wohnfläche (RW₄)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Wohnfläche	178 qm	145 qm

73	4. Anpassung an die Wohnfläche (WF)	
74		
75	UK _{WF} (WO):	0,97
76	UK _{WF} (RWG):	1,00
77		
78	Zwischenergebnis [RW ₄ (Geb)]:	888,69 €/m ²
79		
80		

Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern entstehen beispielsweise für die Heizungsanlage, die sanitären Einrichtungen, die Küche etc. **Grundkosten**, die weitgehend unabhängig von der Größe der Wohnung sind. **Deshalb werden für kleine Einfamilienhäuser beim Erstverkauf - bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche - regelmäßig höhere Preise erzielt als für größere Objekte, da sich die vorgenannten Grundkosten auf eine geringere Wohnfläche verteilen.** Diese Kostenrelation spiegelt sich häufig auch beim Weiterverkauf in den Kaufpreisen wider.

Zur Berücksichtigung der diesbezüglichen Unterschiede zwischen Richtwertgrundstück (RWG) und Wertermittlungsobjekt (WO) greift der OGA auf eigene Untersuchungsergebnisse, die aus rd. 900 Kaufpreisen abgeleitet wurden, zurück.

¹¹ Vgl. LGMB 2017 Tz. 6.4.2.4 S.141

Wohnfläche (WF) der EFH	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	
UK _{WF}	EFH(145 m ²)	1,14	1,11	1,09	1,08	1,06	1,05	1,04	1,02	1,01	1,00

Wohnfläche (WF) der EFH	145	150	160	170	180	190	200	210	220	250	300	
UK _{WF}	EFH (145 m ²)	1,00	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,93	0,91

12

Umrechnungskoeffizienten (UKWF) wegen Unterschieden in der Wohnfläche zwischen Richtwertgrundstück und Wertermittlungsobjekt (Basis 145 m² Wohnfläche)

3.3.1.5 Zuschlag zur Berücksichtigung von Einliegerwohnungen (RW₅)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Einliegerwohnung	Keine	Keine

5. Zuschlag zur Berücksichtigung von Einliegerwohnungen (ELW) (RW₅)	
81 (nur am Gebäudewertanteil)	
82	
83 F _{ELW} :	1,00
84	
85 Zwischenergebnis [RW ₅ (Geb)]:	888,69 €/m ²
....	

Vgl. Tz. 3.2.9

3.3.1.6 Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag (RW₆)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Wertermittlungsstichtag (= Bewertungsstichtag)	23.08.2016	01.01.2016

6. Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag (RW₆)	
87	
88	
89 [am Gesamtwert RW ₁ (BW) + RW ₅ (Geb)]	1,059
90 UK (Wertverhältnisse):	
91	
92 Zwischenergebnis (RW ₆):	1.115,99 €/m ²
93	
94	

Die Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen Richtwertstichtag und Kaufzeitpunkt wird mit Hilfe der seit 2006 vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten Preisindizes für mit Einfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke abgeleitet.

¹² Vgl. LGMB 2017 Tz. 6.4.2.4 S.142

Wertermittlungsstichtag (WST)	01.01.06	01.01.08	01.01.10	01.01.12	01.01.14	01.01.16	01.01.17
Umrechnungskoeffizient UK_{WST}	0,86	0,91	0,93	0,94	1,00	1,04	1,07

Tab. 6.4-10: Preisindizes (UK_{WST}) für mit Einfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Beachte:

Vor der Anpassung ist der Bodenwertanteil $RW_1(BW)$ auf den Gebäudeanteil ($RW_5(Geb)$) wieder aufzuaddieren. Der Bodenwertanteil am Richtwert errechnet mit folgender Formel:

$$RW_1(BW) = BWA(WO) \times SWF(WO)$$

3.3.1.7 Zuschläge für Außenanlagen (z.B. Erschließung/Befestigung) und Nebengebäude (z.B. Stellplätze, Garagen und Carports)

<u>7. Zuschläge für Außenanlagen (z.B. Erschließung/Befestigung) und Nebengebäude (z.B. Stellplätze, Garagen und Carports)</u>		
<i>(Zeitwerte)</i>		
95		
96		
97	bauliche und nichtbauliche Außenanlagen (€/m ² Wohnfläche)	37,64 €/m ²
98	untergeordnete Nebengebäude (€/m ² Wohnfläche)	39,33 €/m ²
99		
100	Zwischenergebnis (RW_7):	1.191,33 €/m ²
101		
102		x Wohnfläche
103		178 m ²
104	vorläufiger Vergleichswert (vVW)	212.056,11 €
105		

Für **Außenanlagen** (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen, Wegebefestigung und Einfriedung) werden pauschal 4% des Gebäudewerts angesetzt (vgl. Tz. 3.2.8.)

Stellplätze, Garagen und/oder Carports sind als Zeitwert zum Wertermittlungsstichtag marktgerecht zu schätzen und auf den nach den vorgenannten Schritten Zwischenwert aufzuaddieren.

Entsprechend wurden vom OGA empfohlene Pauschalen (pro Stellplatz) seitens des Landesamts für Steuern angepasst und hier angesetzt (vgl. Tz. 2.2.7).

Mittels Multiplikation mit der Wohnungsfläche ergibt sich der **Vergleichswert**.

Im EFH-Rechner erfolgt abschließend eine Rundung des Gesamtergebnisses.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Wertminderungen durch Wohnrechte und Grunddienstbarkeiten vgl. § 183 Abs. 3 BewG bzw. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten vgl. R B 179.2 Abs. 8) sind **nicht zu berücksichtigen**.

Ebenso sind **Abschläge wegen Unterschieden in der Vermietungssituation** zwischen Richtwert- und Wertermittlungsobjekt gem. § 183 Abs. 3 BewG **nicht zu berücksichtigen**.

Beispiel:

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	<u>Anpassungen</u>	Richtwertobjekt
Lage	Alzey		
Wertermittlungstichtag (= Bewertungstichtag)	23.08.2016	1,059	01.01.2016
Grundstücksgröße	209 qm	Austausch	500 qm
Gebäudestandard	2,8	0,97 (1,24/1,28)	3,0
Wohnfläche	178 qm	0,97 (0,97/1,00)	145 qm
Baujahr	1975	s. RND	Keine Angabe
Restnutzungsdauer	28 J.	0,55 (45,33/81,87)	55 J.
Bodenrichtwert je qm	180 €	Austausch	27 €
Außen- und Nebenanlagen	6.700 €	37,64 €/qm	-
Nebengebäude	Garage (7000 €)	39,33 €/qm	-
Einliegerwohnung	Keine	1,00	Keine
<u>Vergleichsfaktor</u>	1.191 €/qm	←	1.230 €/qm

3.3.1.8 Anwendungsbeispiel

Für ein weiteres Anwendungsbeispiel wird auf den LGMB 2017, S.144 ff. verwiesen.