

Arbeitsanleitung

EFH-/WE-Rechner

(basierend auf dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025)

Stand: Mai 2025

Ansprechpartner: Fachbereich

Daniel Spies – St 32 8 (Dw. 36692)

Frank Kröll – St 37 2 (Dw. 36626)

Automation/Technisch

Andreas Koch ((0261)4932-36476))

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	4
1.1 Öffentliche Anwendung	4
1.1.1 Technische Voraussetzungen.....	5
1.1.2 Installation der Rechenmodule.....	5
1.2 Anwendungszeitpunkt nach dem Bewertungsgesetz.....	6
1.3 Feststellungserklärung	7
2. WE-Rechner.....	8
2.1 Allgemeine Hinweise.....	8
2.2 Anwendungsvoraussetzungen des WE-Rechners	11
2.3 Erläuterung „EingabeMaske“	12
2.3.1 Vergleichsfaktor.....	12
2.3.2 Gebäudestandard	12
2.3.3 tatsächliches Baujahr	14
2.3.4 Anzahl der Sondereigentume im Gebäude	14
2.3.5 Miteigentumsanteil	14
2.3.6 Grundstücksfläche.....	14
2.3.7 Bodenrichtwert.....	14
2.3.8 Wohnfläche	14
2.3.9 Vermietungssituation	15
2.3.10 Weitere Sondereigentume und Sondernutzungsrechte.....	15
2.4 Erläuterung „Berechnung und Ergebnis“	16
2.4.1 Anpassungen der Vergleichsfaktoren an das individuelle Bewertungsobjekt	16
2.4.2 Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag	16
2.4.3 Zuschläge für Sondereigentume / Sondernutzungsrechte	16
3. EFH-Rechner	18
3.1 Allgemeine Hinweise.....	18
3.2 Anwendungsvoraussetzungen des EFH-Rechners	21
3.3 Erläuterung „EingabeMaske“	22
3.3.1 Vergleichsfaktor.....	22
3.3.2 Gebäudestandard	22
3.3.3 tatsächliches Baujahr	23
3.3.4 Grundstücksfläche.....	23

3.3.5 Bodenrichtwert	23
3.3.6 Anbauart	24
3.3.7 Wohnfläche	24
3.3.8 Vermietungssituation	24
3.3.9 Unterkellerung	24
3.3.10 Weitere Nebengebäude	24
3.4 Erläuterung „Berechnung und Ergebnis“	25
3.4.1 Anpassung der Vergleichsfaktoren an das individuelle Bewertungsobjekt...	25
3.4.2 Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungstichtag	25
3.4.3 Zuschläge für Nebengebäude	25

1. Vorbemerkung

Die Ermittlung des Grundbesitzwertes von Ein-/Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum hat gem. § 182 Abs. 2 BewG i. V. m. § 183 BewG grundsätzlich 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 Rheinland-Pfalz (RLP) wurde entsprechend für die Ermittlung des Grundbesitzwertes ein landesspezifisches Berechnungsprogramm, der sog. EFH-Rechner bzw. WE-Rechner, basierend auf dem Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB) 2025 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) entwickelt¹. Grundlage für die Rechenmodule ist die vom OGA abgeleitete Anwendungsfunktion und Anpassung an den Wertermittlungsstichtag mit Hilfe der Indexreihe².

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 (§ 6 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://fst.rlp.de/service/grund-und-boden>) unter der Rubrik „Steuerliche Berechnungshilfen“ zur Verfügung gestellt.

Zu beachten ist, dass diese Berechnungsprogramme steuerrechtliche Anpassungen gem. § 183 BewG enthalten.

¹ Vgl. LGMB 2025 Tz. 1 „Der Obere Gutachterausschuss hat die abgeleiteten und im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten zur Wertermittlung erforderlichen Daten des Kapitels 4 gemäß § 193 Abs. 5 Bau-gesetzbuch(BauGB) beschlossen. Die Daten sind auch für Wertermittlungen nach §§ 183, 188 und 191 Bewertungs-gesetz bestimmt.“

² Vgl. LGMB 2025 Tz. 4.4

Die Datenbasis (u.a. Koeffizienten für die Anwendungsfunktion) ist hier nicht enthalten und muss zur Anwendung der Rechenmodule separat beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen (kostenpflichtig) erworben werden (vgl. VermKV-Shop <https://lvermgeo.rlp.de/geodaten-geoshop/shops/grundstuecksmarkt-berichte>).

1.1.1 Technische Voraussetzungen

Die Rechenmodule stehen als Excel-Anwendung zum Download auf der Homepage des Landesamts für Steuern unter <https://lfst.rlp.de/service/grund-und-boden>) unter der Rubrik „Steuerliche Berechnungshilfen“ bereit.

Unterstützt werden die Office-Versionen ab Microsoft MS Office 2010.

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, um die notwendigen Makros zu aktivieren.



4. Die Daten des LVerMGeo 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 LVerMGeo eingefügt.



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

1.2 Anwendungszeitpunkt nach dem Bewertungsgesetz

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 wurden unter anderem in den §§ 177, 181 und 183 des Bewertungsgesetzes Anpassungen vorgenommen, die sich auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) beziehen. Diese Änderungen sind für Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2022 anzuwenden (§ 265 Abs. 14 BewG).

Gem. § 177 Abs. 2 BewG ist für die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten **der letzte Stichtag vor dem Bewertungsstichtag** maßgeblich, sofern dieser nicht mehr als drei Jahre vor dem Bewertungsstichtag liegt.

Die im Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB) 2025 veröffentlichten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024. Nach Maßgabe des § 177 Abs. 2 BewG sind diese daher auf Bewertungsstichtage ab dem **02. Januar 2024** anzuwenden.

Hinweis:

Zu beachten ist, dass sich bei rückwirkender Anwendung Wertdifferenzen bei der Ermittlung des Vergleichswerts ergeben können.

Der maßgebliche Anwendungszeitpunkt für die Wertermittlungsdaten richtet sich gemäß § 177 BewG nicht nach dem Veröffentlichungsdatum, sondern ausschließlich nach dem Stichtag, auf den sich die abgeleiteten Daten beziehen. Da regelmäßig ein erheblicher zeitlicher Abstand zwischen dem Stichtag und der Veröffentlichung besteht, kann es zu Abweichungen gegenüber Vergleichswerten kommen, die mithilfe einer früheren Version des Bewertungsrechners ermittelt wurden.

Die Vergleichsfaktoren aus dem Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023 beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022. Nach § 177 Abs. 2 BewG wären diese Vergleichsfaktoren grundsätzlich für Bewertungsstichtage ab dem 02.01.2022 anwendbar. Da jedoch § 177 Abs. 2 BewG erst für Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2022 in Kraft tritt (§ 265 Absatz 14 BewG), ist die Nutzung der vorherigen Rechnerversion 2023 erst für Bewertungsstichtage ab dem 01.01.2023 zulässig.

Für Bewertungsstichtage vor dem 01.01.2023 findet § 183 Absatz 2 in der bis zum 21.12.2022 geltenden Fassung Anwendung:

„Anzuwenden sind die Vergleichsfaktoren, die von den Gutachterausschüssen für den letzten Auswertungszeitraum abgeleitet werden, der vor dem Kalenderjahr endet, in dem der Bewertungsstichtag liegt.“

Da der Auswertungszeitraum der Daten des Landesgrundstücksmarktbericht 2023 im Kalenderjahr 2022 endet, sind für Bewertungsstichtage vor dem 01.01.2023 weiterhin die älteren Rechner-Versionen (BedBew 301 WE bzw. BedBew 401 EFH) anzuwenden, welche auf den Daten des Landesgrundstücksmarktberichts 2021 basieren.

1.3 Feststellungserklärung

Für Zwecke der Ermittlung des Grundbesitzwertes benötigt das Finanzamt gem. § 153 BewG grundsätzlich eine Feststellungserklärung.

Im Vergleichswertverfahren sind hierzu folgende (bundeseinheitliche) Erklärungsvordrucke zu verwenden:

- BBW 1 (Personendaten)
- BBW 2 (Anlage Grundstück) zzgl. BBW 3 (Anleitung zu BBW 2)
- BBW 2b (Gebäudestandard Wohnen)

2. WE-Rechner

2.1 Allgemeine Hinweise

Der WE-Rechner dient zur Vergleichswertberechnung von Eigentumswohnungen. Alle Eingaben sind im Tabellenblatt „EingabeMaske“ vorzunehmen. Im Tabellenblatt „Berechnung und Ergebnis“ erfolgt die Berechnung und Druckausgabe.

Bei den vorliegenden Vergleichsfaktoren handelt es sich um Gebädefaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV.³

Mit dem nachfolgenden Wertermittlungsmodell wird auch das Richtwertobjekt eines Wohnungseigentums für ganz Rheinland-Pfalz beschrieben.

Stichtag	01.01.2024
Untersuchungsobjekte	Wohnungseigentume • in Drei- und Mehrfamilienwohnhäusern • Weiterverkauf • kein Erbbaurecht • unvermietet sowie vermietet • nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1-1)
Datengrundlage	Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment • historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze aus 2017 Anzahl: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente
Erhebungsmethodik	• Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an den Stichtag 01.01.2024 angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) • Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt

³ LGMB 2025 Tz. 4.4

	• Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt), mit dem Index WE Rheinland-Pfalz (vgl. Abschnitt 4.6.2) an den Stichtag 01.01.2024 angepasst • Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 2 mit Ergänzungen nach [28], Band III, Kap. 3.01.1 um die Stufen 1 und 2 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2) • Bauliche Außenanlagen: Pauschalierte Sätze nach [29], Lehrbuch Teil 7, Kap. 2, Abschnitt 9 oder nach Einzelansätzen nach [28], Band III, Kap. 3.01.5 • Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz • Sondernutzungsrechte: Die Vergleichsfaktoren gelten für Objekte ohne Sondernutzungsrechte (insbesondere für Stellplätze und Garagen). • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).
Auswertemethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
Standardisiertes Richtwertobjekt	Grundstück • mit einem Drei- oder Mehrfamilienwohnhaus bebaut • Grundstücksgröße 1.300 m², Miteigentumsanteil am Boden: 10 %, Gesamtflächenanteil demnach 130 m² • erschließungsbeitragsfrei, ansprechende Erschließungsanlagen • Zuschnitt weitgehend rechteckig • besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nicht enthalten Gebäude/Wohnungseigentum • unvermietet • Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage: 10 • Gebäudestandard 3 (im Sinne der NHK 2010) • Wohnfläche 80 m² (wohnwertabhängig) • Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

	• Restnutzungsdauer 50 Jahre (Alter 30 Jahre), relative Restnutzungsdauer rd. 62,5 % • Besondere Bauteile nicht inbegriffen • besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nicht enthalten
Schätzfunktion	$VF_{(01.01.2024)} = \text{ber.KP}_{(01.01.2024)} / WF$ $= a + b \times ASE + c \times Gf + d \times BWN_{(01.01.2024)} + e \times St + f \times WF + g \times WF^2 + h \times Vs + [i \text{ bis } n] \times MS_{i-n}$ mit $VF_{(01.01.2024)}$ = Vergleichsfaktor zum 01.01.2024 $\text{ber.KP}_{(01.01.2024)}$ = bereinigter Kaufpreis (ohne boG) zum 01.01.2024 in € WF = Wohnfläche in m² ASE = Anzahl Sondereigentume im Gebäude Gf = Gesamtflächenanteil in m² (Grundstücksfläche x Miteigentumsanteil am Boden) $BWN_{(01.01.2024)}$ = Bodenwertniveau zum 01.01.2024 in €/m² St = Gebäudestandard nach NHK 2010 Vs = Vermietungssituation (vermietet =1, unvermietet = 0) MS_{i-n} = Dummyvariable für das Marktsegment (wenn Objekt in Marktsegment 1 liegt, ist der Koeffizient i zu verwenden und $MS_i = 1$; wenn Objekt in Marktsegment 2 liegt, ist Koeffizient j zu verwenden und $MS_j = 1$ usw.)

Der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor im Sinne von § 26 ImmoWertV wird durch Einsetzen der Einflussgrößen in die jeweilige Anwendungsfunktion sowie anschließender Anpassung mit Hilfe der Indexreihe WE an den Wertermittlungstichtag erhalten. Danach erfolgt die Multiplikation dieses objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße (Wohnfläche), um den vorläufigen Vergleichswert zu erhalten. Weitere Unterschiede zwischen Richtwert- und Bewertungsobjekt wie vom Richtwertgrundstück abweichende Ansätze für Sondernutzungsrechte und Sondereigentume hinsichtlich Garagen, Carports und Außenstellplätze werden marktgerecht geschätzt. Aufgrund der Verwendung der Anwendungsfunktion ist eine stufenweise Anpassung des Vergleichsfaktors an das Bewertungsobjekt mittels Umrechnungskoeffizienten (z. B. aufgrund abweichender Wohnfläche) nicht erforderlich.

Sonstige vorhandene Besonderheiten (z. B. Wertminderungen durch Wohnungsrechte, Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten bzw. Werterhöhungen durch Mehrmieten) werden nicht berücksichtigt (vgl. § 177 Absatz 4 BewG).

2.2 Anwendungsvoraussetzungen des WE-Rechners

Hinweis:

Die aus den Kauffällen ermittelte Anwendungsfunktion kann nicht in allen Fällen verwendet werden. Weichen die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks erheblich von den durchschnittlichen Merkmalen ab, die der Auswertung überwiegend zugrunde lag, führt die Ermittlung des Vergleichswerts über die Vergleichsfaktoren zu keinem hinreichend gesicherten Ergebnis. Bei Überschreitung dieser entsprechenden Grenzwerte wäre nicht das Vergleichs- sondern das Sachwertverfahren einschlägig.

Die nachfolgenden **Grenzwerte zur Anwendung** der Funktion wurden in Abstimmung mit dem OGA festgelegt:

Baujahr	ab	1960		
Gesamtflächen [m²]	von	110	bis	33.000
Gesamtflächenanteil [m²]	von	0	bis	300
Anzahl der Sondereigentume	von	3	bis	150
Gebäudestandard	von	2,0	bis	5,0
Wohnfläche [m²]	von	20	bis	150
Bodenwertniveau [€/m²]	von	50	bis	1.000

2.3 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.

2.3.1 Vergleichsfaktor

Die erforderlichen Vergleichsfaktoren sind mittels Dropdown-Menü mit der entsprechenden Gemeinde, in der das Bewertungsobjekt belegen ist, auszuwählen.

12	Gemeinde / Gemarkung / Landkreis bzw. Stadt:	Aach / Aach / Trier-Saarburg
13		

Der Vergleichsfaktor kann auch dem gleichnamigen Tabellenblatt entnommen werden. Zur Ermittlung des Vergleichswerts ist jedoch eine Eintragung des Vergleichsfaktors nur über die Wahl der entsprechenden Gemeinde möglich.

2.3.2 Gebäudestandard

Im Tabellenblatt „GebStandard“ sind die entsprechenden Ausstattungsmerkmale des Bewertungsobjektes zu erfassen.

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

Wagungsanteile ($\Sigma 100\%$)	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
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)	Verblendlmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-Eloxalblech, mehrgeschoss. Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
23%	0,00% ☐	0,00% ☐	23,00% ☒	0,00% ☐	0,00% ☐
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 tlw. 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
15%	0,00% ☐	0,00% ☐	15,00% ☒	0,00% ☐	0,00% ☐
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	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
11%	0,00% ☐	0,00% ☐	11,00% ☒	0,00% ☐	0,00% ☐
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputz, 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
11%	0,00% ☐	0,00% ☐	11,00% ☒	0,00% ☐	0,00% ☐
Deckenkonstruktion	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
11%	0,00% ☐	0,00% ☐	11,00% ☒	0,00% ☐	0,00% ☐
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzoböden	hochwertiges Parkett, hochwertiges Natursteinplatten, hochwertige Fliesenbeläge

Hinweis:

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 2025 von der Standardstufe 3 (mittlerer Standard i. S. d. NHK 2010) ausgegangen wird. Im Tabellenblatt „GebStandard“ werden die abweichenden Standardstufen der einzelnen Bauteile des Bewertungsobjektes eingetragen. Die Ausgangswerte in der Tabelle stimmen daher üblicherweise nicht mit dem Bewertungsobjekt überein.

Dass die Ermittlung des Gebäudestandards durchgeführt wurde, ist mit „ja“ zu bestätigen.

6%	0,00% ☐	0,00% ☐	6,00% ☒	0,00% ☐	0,00% ☐
Summe	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
Standardstufe (gewogen):		3,00	2 bis 5		

Die Ermittlung des Gebäudestandards über die Gebäudestandardtabelle wurde durchgeführt

ja

2.3.3 tatsächliches Baujahr

Hier ist das tatsächliche Baujahr des Bewertungsobjektes zu erfassen.

2.3.4 Anzahl der Sondereigentume im Gebäude

Hier ist die Anzahl der Sondereigentume im Gebäude (Wohnungen, Büros etc.) einzutragen. Weitere Sondereigentume an Nebengebäuden (wie Garagen oder Carports) oder Stellplätzen sind der Anzahl nicht hinzuzurechnen.

2.3.5 Miteigentumsanteil

Wohnungs- und Teileigentum bedürfen der Eintragung in das Grundbuch, wobei für jeden Miteigentumsanteil ein besonderes Grundbuchblatt angelegt wird (Wohnungsgrundbuch/Teileigentumsgrundbuch). Hieraus kann der Miteigentumsanteil für die Eintragung entnommen werden.

2.3.6 Grundstücksfläche

Die einzutragende Fläche bezieht sich auf die gesamte Fläche des Grundstücks. Der Gesamtflächenanteil bezogen auf das Wohnungseigentum wird aus dem Produkt der Grundstücksfläche und dem Miteigentumsanteil automatisch ermittelt.

2.3.7 Bodenrichtwert

Für alle Stichtage sind die **Bodenrichtwerte zum 01.01.2024** zu verwenden. Durch automatische Indexierung werden diese an den maßgeblichen Stichtag des Bewertungsobjektes angepasst.

Beachte: Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts erfolgt alle 2 Jahre, so dass es sich bei dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 um den für die Ermittlung des Vergleichswerts maßgeblichen Bodenrichtwert handelt.

Hinweis: Außer der Grundstücksgröße werden über die Anwendungsfunktion ggf. vorhandene abweichende Merkmale des Bodenrichtwerts zum Bodenwert des Bewertungsobjektes nicht berücksichtigt.

2.3.8 Wohnfläche

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

2.3.9 Vermietungssituation

Sofern sich das Wohnungseigentum zum Bewertungsstichtag im vermieteten Zustand befindet, ist im Eingabefeld die Zahl 1 einzutragen; ansonsten 0.

2.3.10 Weitere Sondereigentume und Sondernutzungsrechte

Sondereigentume, Sondernutzungsrechte			
Anzahl Garagen	0	Anzahl Stellplätze der Garage/n	0
Anzahl Carports	0	Anzahl Stellplätze der/des Carports	0
Außenstellplätze	Anzahl		0

Im WE-Rechner werden auch ggf. vorhandene Wertanteile für Garagen, Carports und Außenstellplätze berücksichtigt. Hierzu sind neben der Anzahl der Garagen/Carports auch zwingend die Anzahl der entsprechenden Stellplätze einzutragen.

2.4 Erläuterung „Berechnung und Ergebnis“

2.4.1 Anpassungen der Vergleichsfaktoren an das individuelle Bewertungsobjekt

Der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor im Sinne von § 26 ImmoWertV wird durch Einsetzen der Einflussgrößen in die jeweilige Anwendungsfunktion erhalten:

20	Berechnung des Vergleichswertes									
21	Ermittlung des Vergleichsfaktors (VF) aus der Anwendungsfunktion:									
22	VF (01.01.2024) = a + b x ASE + c x Gf + d x BWN(01.01.2024) + e x St + f x WF + g x WF ² + h x Vs									
23	VF (01.01.2024) = -376,432074 + -1,429497 x 10 + 1,070372 x 50 m ² + 0,818577 x 200 €/m ² + 717,656764 x 3 + 4,195784 x 100 m ² + -0,030282 x (100 m ²) ² + -75,886775 x 0									
24										
25	Marktsegment	MS	=	4	a	-376,432074		-376,432074		
26	Anzahl Sondereigentume im Gebäude	ASE	=	10	x b	-1,429497	+	-14,294970		
27	Gesamtflächenanteil in m ² (Grundstücksfläche x Miteigentumsanteil)	GF	=	50,0	x c	1,070372	+	53,518600		
28	Bodenwertniveau zum 01.01.2024 in €/m ²	BWN	=	200	x d	0,818577	+	163,715400		
29	Gebäudestandard nach NHK 2010	St	=	3,00	x e	717,656764	+	2152,970292		
30	Wohnfläche	WF	=	100	x f	4,195784	+	419,578400		
31		WF ²	=	10000	x g	-0,030282	+	-302,820000		
32	Vermietungssituation	VS	=	0	x h	-75,886775	+	0,000000		
33							=	2096,235648		
34	Vergleichsfaktor (01.01.2024):						rd.	2.096,24 €/m²		
35										

2.4.2 Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungstichtag

36	Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungstichtag									
37	Zwischenergebnis:							2.096,24 €/m ²		
38	UK Wertermittlungstichtag (Index):				x			231,0		
39	UK Richtwertstichtag (Index):				/			231,0		
40	Zwischenergebnis:							2.096,24 €/m ²		
41										

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

2.4.3 Zuschläge für Sondereigentume / Sondernutzungsrechte

Für ggf. vorhandene Garagen, Carports und/oder Außenstellplätze werden vom OGA empfohlene Wertansätze seitens des Landesamts für Steuern angepasst und hier angesetzt.

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

42	Zuschläge für Sondereigentume / Sondernutzungsrechte				
43	Zwischenergebnis:				2.096,24 €/m ²
44	Garage/n:	10.800 € /	100 m ² x 231 / 231	+	108,00 €/m ²
45	Carport/s:	0 € /	100 m ² x 231 / 231	+	- €/m ²
46	Außenstellplätze:	7.300 € /	100 m ² x 231 / 231	+	73,00 €/m ²
48	Zwischenergebnis:			=	2.277,24 €/m ²
49	Wohnfläche:			x	100,00 m ²
50	Vergleichswert (VW):			=	227.724,00 €
51	Vergleichswert (gerundet):				<u>227.700 €</u>

3. EFH-Rechner

3.1 Allgemeine Hinweise

Der EFH-Rechner dient zur Vergleichswertberechnung von Einfamilienhäusern. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen sind im Sachwertverfahren zu bewerten.

Alle Eingaben sind im Tabellenblatt „EingabeMaske“ vorzunehmen. Im Tabellenblatt „Berechnung und Ergebnis“ erfolgt die Berechnung und Druckausgabe.

Bei den vorliegenden Vergleichsfaktoren handelt es sich um Gebädefaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV.⁴

Mit dem nachfolgenden Wertermittlungsmodell wird auch das Richtwertobjekt eines Einfamilienhauses für ganz Rheinland-Pfalz beschrieben.

Stichtag	01.01.2024
Untersuchungsobjekte	Mit Einfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke • alle Anbauarten • vermietet sowie unvermietet • Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume • nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1-1)
Datengrundlage	Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment • historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze aus 2017 Anzahl: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente
Erhebungsmethodik	• Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an

⁴ LGMB 2025 Tz. 4.4

	den Stichtag 01.01.2024 angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) • Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt), mit dem Index EFH Rheinland-Pfalz (vgl. Abschnitt 4.6.1) an den Stichtag 01.01.2024 angepasst • Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2) • Bauliche Außenanlagen: Pauschalierte Sätze nach [29], Lehrbuch Teil 7, Kap. 2, Abschnitt 9 oder nach Einzelansätzen nach [28], Band III, Kap. 3.01.5 • Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).
Auswertemethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
Standardisiertes Richtwertgrundstück	Grundstück • mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaut • Grundstücksgröße 500 m² • erschließungsbeitragsfrei, ansprechende Erschließungsanlagen • Zuschnitt weitgehend rechteckig • besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nicht enthalten Gebäude • keine Einliegerwohnung • unvermietet • Geschosse: KG, EG, ausgebautes DG • Dachform: Satteldach • Gebäudestandard 3 (im Sinne der NHK 2010) • Wohnfläche 145 m² (wohnwertabhängig) • Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre • Restnutzungsdauer 55 Jahre (Alter 25 Jahre), relative Restnutzungsdauer rd. 69 %

	• Besondere Bauteile in Höhe von 4.000,- € (Zeitwert) enthalten • eine Garage mit einem Zeitwert von 10.000,- € enthalten • Außenanlagen in üblicher Höhe (rd. 5,0 % des vorläufigen Gebäudewertes im Sachwertverfahren) enthalten • besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nicht enthalten
Schätzfunktion	$VF_{(01.01.2024)} = \text{ber.KP}_{(01.01.2024)} / WF$ $= a + b \times Gf + c \times BWN_{(01.01.2024)} + d \times St + e \times \text{Anb} + f \times WF + g \times Vs + h \times K + [i \text{ bis } n] \times MS_{i-n}$ mit $VF_{(01.01.2024)}$ = Vergleichsfaktor zum 01.01.2024 $\text{ber.KP}_{(01.01.2024)}$ = bereinigter Kaufpreis (ohne boG) zum 01.01.2024 in € WF = Wohnfläche in m² Gf = Grundstücksfläche in m² $BWN_{(01.01.2024)}$ = Bodenwertniveau zum 01.01.2024 in €/m² St = Gebäudestandard nach NHK 2010 Anb = Anbauart (freistehend = 0, bei Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus oder Reihenendhaus = 1) Vs = Vermietungssituation (vermietet = 1, unvermietet = 0) K = Unterkellerung (Keller = 0, kein Keller = 1) MS_{i-n} = Dummyvariable für das Marktsegment (wenn Objekt in Marktsegment 1 liegt, ist der Koeffizient i zu verwenden und $MS_i = 1$; wenn Objekt in Marktsegment 2 liegt, ist Koeffizient j zu verwenden und $MS_j = 1$ usw.)

Der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor im Sinne von § 26 ImmoWertV wird durch Einsetzen der Einflussgrößen in die jeweilige Anwendungsfunktion sowie anschließender Anpassung mit Hilfe der Indexreihe EFH an den Wertermittlungstichtag erhalten. Danach erfolgt die Multiplikation dieses objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße (Wohnfläche), um den vorläufigen Vergleichswert zu erhalten. Weitere Unterschiede zwischen Richtwert- und Bewertungsobjekt wie vom Richtwertgrundstück abweichende Ansätze für Garagen und Carports werden mit ihrem Zeitwert am Wertermittlungstichtag marktgerecht geschätzt. Aufgrund der Verwendung der Anwendungsfunktion ist eine stufenweise Anpassung des Vergleichsfaktors an das Bewertungsobjekt mittels Umrechnungskoeffizienten (z. B. aufgrund abweichender Wohnfläche) nicht erforderlich.

Sonstige vorhandene Besonderheiten (z. B. Wertminderungen durch Wohnungsrechte, Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten bzw. Werterhöhungen durch Mehrmieten) werden nicht berücksichtigt (vgl. § 177 Absatz 4 BewG).

3.2 Anwendungsvoraussetzungen des EFH-Rechners

Hinweis:

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

- Objekte mit 2 Wohnungen (auch EFH mit Einliegerwohnung)
- Villengrundstücke
- ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen mit mehreren landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (z.B. Scheune, Schweinestall, Geflügelstall...)

Weichen die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks erheblich von den durchschnittlichen Merkmalen ab, die der Auswertung überwiegend zugrunde lag, führt die Ermittlung des Vergleichswerts über die Vergleichsfaktoren zu keinem hinreichend gesicherten Ergebnis.

Bei Überschreitung dieser entsprechenden Grenzwerte wäre nicht das Vergleichs- sondern das Sachwertverfahren einschlägig.

Die nachfolgenden **Grenzwerte zur Anwendung** der Funktion wurden in Abstimmung mit dem OGA festgelegt:

Gebäudeart	Einfamilienhäuser <u>ohne</u> Einliegerwohnung			
Baujahr	ab	1960		
Grundstücksfläche [m²]	von	80	bis	1.500
Gebäudestandard	von	2,0	bis	5,0
Wohnfläche [m²]	von	60	bis	200
Bodenwertniveau [€/m²]	von	15	bis	1.000

3.3 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.

3.3.1 Vergleichsfaktor

Die erforderlichen Vergleichsfaktoren sind mittels Dropdown-Menü mit der entsprechenden Gemeinde, in der das Bewertungsobjekt belegen ist, auszuwählen.

12	Gemeinde / Gemarkung / Landkreis	
13	bzw. Stadt:	Aach / Aach / Trier-Saarburg

Der Vergleichsfaktor kann auch dem gleichnamigen Tabellenblatt entnommen werden. Zur Ermittlung des Vergleichswerts ist jedoch eine Eintragung des Vergleichsfaktors nur über die Wahl der entsprechenden Gemeinde möglich.

3.3.2 Gebäudestandard

Im Tabellenblatt „GebStandard“ sind die entsprechenden Ausstattungsmerkmale des Bewertungsobjektes zu erfassen.

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

Gebäudestandards und Wägungsanteile für Ein- und Zweifamilienhäuser, Stufen 1-5 gemäß Anlage 4 der ImmoWertV											
	Wägungsanteile (≥ 100 %)	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5					
4	Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenputzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblockmauerwerk, 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)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulengliederungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertig-folie, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschoss. Glasfassaden, hochwertigste Dämmung					
5	23%	0,00%	0,00%	23,00%	0,00%	0,00%					
6	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 tlw. 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					
7	16%	0,00%	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%					
8	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.), höhenwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien					
9	11%	0,00%	0,00%	11,00%	0,00%	0,00%					
10	Innenwände und -türen	Fachwerkwände; einfache Putz-/Lehmputz; 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					
11	11%	0,00%	0,00%	11,00%	0,00%	0,00%					

Hinweis:

Die Gebäudestandardstufe, sowie weitere Merkmale des Richtwertobjektes der gewählten Gemeinde sind unter den Eingabefeldern im Tabellenblatt „Eingabe-Maske“ ersichtlich.

Hierbei ist zu beachten, dass im Richtwertmodell des LGMB 2025 von der Standardstufe 3 (mittlerer Standard i. S. d. NHK 2010) ausgegangen wird. Im Tabellenblatt „GebStandard“ werden die abweichenden Standardstufen der einzelnen Bauteile des Bewertungsobjektes eingetragen. Die Ausgangswerte in der Tabelle stimmen daher üblicherweise nicht mit dem Bewertungsobjekt überein.

Dass die Ermittlung des Gebäudestandards durchgeführt wurde, ist mit „ja“ zu bestätigen.

	Personenaufzug	Personenaufzug	Personenaufzug	Personenaufzug	Personenaufzug
6%	0,00% ☐	0,00% ☐	6,00% ☒	0,00% ☐	0,00% ☐
Summe	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
Standardstufe (gewogen):	3,00				
	2 bis 5				

Die Ermittlung des Gebäudestandards über die Gebäudestandardtabelle wurde durchgeführt	ja
--	----

3.3.3 tatsächliches Baujahr

Hier ist das tatsächliche Baujahr des Bewertungsobjektes zu erfassen.

3.3.4 Grundstücksfläche

Die einzutragende Fläche bezieht sich auf die gesamte Fläche des Grundstücks. Der Gesamtflächenanteil bezogen auf das Wohnungseigentum wird aus dem Produkt der Grundstücksfläche und dem Miteigentumsanteil automatisch ermittelt.

3.3.5 Bodenrichtwert

Für alle Stichtage sind die **Bodenrichtwerte zum 01.01.2024** zu verwenden. Durch automatische Indexierung werden diese an den maßgeblichen Stichtag des Bewertungsobjektes angepasst.

Beachte: Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts erfolgt alle 2 Jahre, so dass es sich bei dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 um den für die Ermittlung des Vergleichswerts maßgeblichen Bodenrichtwert handelt.

Hinweis: Außer der Grundstücksgröße werden über die Anwendungsfunktion ggf. vorhandene abweichende Merkmale des Bodenrichtwerts zum Bodenwert des Bewertungsobjektes nicht berücksichtigt.

3.3.6 Anbauart

Unter Anbauarten ist zu unterscheiden zwischen freistehend (hier ist eine 0 einzutragen) und Doppelhaushälfte, Reihennittelhaus oder Reihenendhaus (hier ist eine 1 einzutragen).

3.3.7 Wohnfläche

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

Beachte:

Nach der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) konnte bei der Wohnflächenberechnung für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Abschlag von bis zu 10% vorgenommen werden. Dieser Abschlag kommt bei der Ermittlung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung nicht mehr in Betracht. Entnimmt man die Wohnfläche aus der Einheitsbewertung, ist der Abschlag von 10% rückgängig zu machen, indem man den Wert durch 0,9 dividiert.

3.3.8 Vermietungssituation

Sofern sich das Wohnungseigentum zum Bewertungsstichtag im vermieteten Zustand befindet, ist im Eingabefeld die Zahl 1 einzutragen; ansonsten 0.

3.3.9 Unterkellerung

Ist das Gebäude unterkellert (bei Teilunterkellerung ab der Hälfte der darüber liegenden Geschossgröße) ist eine 0, ansonsten eine 1 einzutragen.

3.3.10 Weitere Nebengebäude

Im EFH-Rechner werden auch ggf. vorhandene Wertanteile für Garagen und Carports berücksichtigt. Hierzu sind neben der Anzahl der Garagen/Carports auch zwingend die Anzahl der entsprechenden Stellplätze einzutragen.

23	Nebengebäude			
24	Anzahl Garagen	0	Anzahl Stellplätze der Garage/n	0
25	Anzahl Carports	0	Anzahl Stellplätze der/des Carports	0

3.4 Erläuterung „Berechnung und Ergebnis“

3.4.1 Anpassung der Vergleichsfaktoren an das individuelle Bewertungsobjekt

Der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor im Sinne von § 26 ImmoWertV wird durch Einsetzen der Einflussgrößen in die jeweilige Anwendungsfunktion erhalten:

18										
19	Ermittlung des Vergleichswertes									
20	Ermittlung des Vergleichsfaktors (VF) aus der Anwendungsfunktion:									
21	VF (01.01.2024) = a + b x Gf + c x BWN (01.01.2024) + d x St + e x Anb + f x WF + g x Vs + h x K									
22	VF (01.01.2024) = 811,425167 + 0,658366 x 667 m² + 3,060787 x 170 €/m² + 797,242597 x 3 + -417,829533 x 0 + -9,134239									
23	x 147 m² + -108,472505 x 0 + -51,7102 x 0									
24	Marktsegment	MS	=	3	a	811,425167		811,4251670		
25	Grundstücksfläche [m²]	GF	=	667	x b	0,658366	+	439,1301220		
26	Bodenwertniveau zum 01.01.2024 [€/m²]	BWN	=	170	x c	3,060787	+	520,3337900		
27	Gebäudestandard nach NHK 2010	St	=	3,00	x d	797,242597	+	2391,7277910		
28	Anbauart	Anb	=	0	x e	-417,829533	+	0,0000000		
29	Wohnfläche	WF	=	147	x f	-9,134239	+	-1342,7331330		
30	Vermietungssituation	VS	=	0	x g	-108,472505	+	0,0000000		
31	Unterkellerung	K	=	0	x h	-51,710200	+	0,0000000		
32								=	2819,8837370	
33	vorl. Vergleichsfaktor (01.01.2024) inkl. Garage:							rd.	2.819,88 €/m²	
34	abzüglich Wertanteil Garage:							-	68,03 €/m²	
35	Vergleichsfaktor (01.01.2024) ohne Garage:							rd.	2.751,85 €/m²	
36										

3.4.2 Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag

36	Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag		
37			
38	Zwischenergebnis:		2.751,85 €/m²
39	UK Wertermittlungsstichtag (Index):	x	176,0
40	UK Richtwertstichtag (Index):	/	176,0
41	Zwischenergebnis:		2.751,85 €/m²
42			

Die Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen Richtwertstichtag und Kaufzeitpunkt wird mit Hilfe durch den vom OGA und den örtlichen GA rückwirkend ermittelten Immobilienpreisindex für Einfamilienhäuser (Weiterverkäufe) in Rheinland-Pfalz berücksichtigt.

3.4.3 Zuschläge für Nebengebäude

Für ggf. vorhandene Garagen und Carports werden vom OGA empfohlene Wertansätze seitens des Landesamts für Steuern angepasst und hier angesetzt.

Mittels Multiplikation mit der Wohnungsfläche ergibt sich der Vergleichswert:

42					
43	Zuschläge für Nebengebäude (Garagen, Carports und Sonstiges)				
44	Zwischenergebnis:				2.751,85 €/m²
45	Garage/n:	6.600 € /	147 m² x 176 / 176	+	44,90 €/m²
46	Carport/s:	0 € /	147 m² x 176 / 176	+	- €/m²
48	Zwischenergebnis:			=	2.796,75 €/m²
49	Wohnfläche:			x	147,00 m²
50	Vergleichswert (VW):			=	411.122,25 €
51	Vergleichswert (gerundet):				411.100 €

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