



Arbeitsanleitung

EFH-/WE-Rechner

(basierend auf dem Landesgrundstücksmarktbericht 2023)

Stand: Mai 2023

Ansprechpartner:	Fachbereich	Jennifer Nalbach ((0261)4932- 36692)
		Frank Kröll ((0261)4932- 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 Marktanpassungsfaktoren in der gutachterlichen Immobilienbewertung	6
1.3 Anwendungszeitpunkt	7
1.4 Feststellungserklärung	7
2. WE-Rechner	9
2.1 Allgemeine Hinweise	9
2.2 Erläuterung „EingabeMaske“	10
2.2.1 Vergleichsfaktor	10
2.2.2 Gebäudestandard	11
2.2.3 Wohnungsgröße [Wohnfläche (WF)]	11
2.2.4 Baujahr	12
2.2.5 Restnutzungsdauer (RND)	12
2.2.6 Bodenrichtwert	13
2.2.7 Weitere Sondereigentume, Sondernutzungsrechte	14
2.2.8 Beschreibung des Richtwertobjekts (RWO)	15
2.3 Erläuterung „Berechnung und Ergebnis“	16
2.3.1 Anpassungen der Vergleichsfaktoren an das individuelle Bewertungsobjekt	16
2.3.1.1 Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Wertermittlungsobjekts (RW₁)	17
2.3.1.2 Anpassung an den Gebäudestandard (RW₂)	18
2.3.1.3 Anpassung an die Restnutzungsdauer (RW₃)	19
2.3.1.4 Anpassung an die Wohnungsgröße (RW₄)	21
2.3.1.5 Anpassung an die Anzahl der Wohneinheiten (RW₅)	22
2.3.1.6 Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag (RW₆)	23
2.3.1.7 Vorläufiger Vergleichswert, sonstige Unterschiede zwischen Richtwert und Bewertungsobjekt	24
3. EFH-Rechner	26
3.1 Allgemeine Hinweise	26
3.2 Erläuterung „EingabeMaske“	27
3.2.1 Vergleichsfaktor	27
3.3.2 Haustyp	28

3.2.3 Grundstücksgröße.....	28
3.2.4 Gebäudestandard	32
3.2.5 Wohnfläche (WF).....	32
3.2.6 Baujahr.....	33
3.2.7 Restnutzungsdauer (RND)	33
3.2.8 Bodenrichtwert.....	33
3.2.9 Außen-/ Nebenanlagen und Nebengebäude.....	33
3.2.10 Einliegerwohnung.....	34
3.2.11 Beschreibung des Richtwertobjektes.....	35
3.3 Erläuterung „Berechnung und Ergebnis“.....	36
3.3.1 Anpassung der Vergleichsfaktoren an das individuelle Bewertungsobjekt ...	36
3.3.1.1 Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Wertermittlungsobjekts (RW ₁)	37
3.3.1.2 Anpassung an den Gebäudestandard (RW ₂).....	38
3.3.1.3 Anpassung an die Restnutzungsdauer (RW ₃).....	39
3.3.1.4 Anpassung an die Wohnfläche (RW ₄).....	40
3.3.1.5 Zuschlag zur Berücksichtigung von Einliegerwohnungen (RW ₅).....	41
3.3.1.6 Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungstichtag (RW ₆).....	41
3.3.1.7 Zuschläge für Außenanlagen (z.B. Erschließung/Befestigung) und Nebengebäude (z.B. Stellplätze, Garagen und Carports).....	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) 2023 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) entwickelt¹. Grundlage für die Rechenmodule sind die vom OGA übermittelten Vergleichsfaktoren².

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. § 183BewG die entsprechenden landesspezifischen Berechnungsprogramme, der sog. EFH-Rechner bzw. WE-Rechner, auf der Homepage des Landesamt für Steuern (<https://www.lfst-rlp.de/unsere-themen/berechnungshilfen/unsere-themen>) zur Verfügung gestellt.

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

Die Datenbasis (u.a. Vergleichsfaktoren und Sachwertfaktoren) ist hier nicht enthalten und muss zur Anwendung der Rechenmodule separat beim Landesamt für

¹ Vgl. LGMB 2023 Tz. 1, „Der Obere Gutachterausschuss hat die abgeleiteten und im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten zur Wertermittlung erforderlichen Daten des Kapitels 4 gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch(BauGB) beschlossen. Die Daten sind auch für Wertermittlungen nach §§ 183, 188 und 191 Bewertungsgesetz bestimmt.“

² Vgl. LGMB 2023 Tz. 4.4

Vermessung und Geobasisinformationen (kostenpflichtig) erworben werden (vgl. <https://gutachterausschuesse.rlp.de/de/wertermittlung/grundstueecksmarktberichte/> bzw. VermKV-Shop http://www.vermkv.service24.rlp.de/shop/index_gmb.html).³

Weiter Informationen (u.a. technische Voraussetzungen zur Anwendung der Rechenmodule) sind der „Arbeitsanleitung EFH-/WE-Rechner 2023“ für Steuerberater auf der Homepage des Landesamts für Steuern zu entnehmen.

1.1.1 Technische Voraussetzungen

Die Rechenmodule stehen als Excel-Anwendung zum Download auf der Homepage des Landesamts für Steuern unter www.lfst-rlp.de/unsere-themen/berechnungshilfen bereit.

Unterstützt werden die Office-Versionen von Microsoft MS Office 2010, MS Office 2013 und MS Office 2016.

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.



³ LGMB 2023 Tz. 4.4.1.3, Seite 208

- 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.



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

1.2 Marktanpassungsfaktoren in der gutachterlichen Immobilienbewertung

Marktanpassungsfaktoren sind eine unverzichtbare Voraussetzung für marktkonforme Wertermittlungen. Kein Verfahren zur Ermittlung eines Verkehrswertes kann den Grundstücksmarkt hinreichend beschreiben, wenn es keine Möglichkeit zur Marktanpassung bzw. keine sonstige Verbindung zum Marktgeschehen bietet. Deshalb fordert § 14 ImmoWertV, dass in den Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch Einführung einer Marktanpassung zu berücksichtigen sind.

Im Vergleichswertverfahren wird die Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt unmittelbar durch die Vergleichskaufpreise selbst (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV, sog. Vergleichskaufpreisverfahren) bzw. mittelbar durch **Vergleichsfaktoren** gewährleistet (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV, sog. Vergleichsfaktorverfahren).⁴

⁴ LGMB 2021 Tz. 3.6.1

1.3 Anwendungszeitpunkt

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 wurden u.a. in §§ 177, 181, 183 BewG Anpassungen an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, BGBl I, S. 2805, für Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2022 vorgenommen.

Gem. § 177 Abs. 2 BewG ist nun 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. Lediglich für den Fall, dass der Bezugsstichtag mehr als drei Jahre zurückliegt oder kein Bezugsstichtag bestimmt ist, sind die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden, die von den Gutachterausschüssen für den letzten Auswertungszeitraum abgeleitet werden, der vor dem Kalenderjahr endet, in dem der Bewertungsstichtag liegt.

Obwohl sich die Vergleichsfaktoren aus dem LGMB 2023 auf den Stichtag 01.01.2022 beziehen, sind sie erst auf Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2022 anzuwenden (vgl. § 265 Absatz 14 BewG).

Die Anwendung der (neuen) Rechnerversionen 2023 bezieht sich somit auf Bewertungsstichtage ab dem 01.01.2023.

Für Bewertungsstichtage, die vor dem 01.01.2023 liegen gilt weiterhin § 183 Absatz 2 a.F.:

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

Für Fälle mit einem Bewertungsstichtag vor dem 01.01.2023 gelten somit weiterhin die „alten“ Rechnerversionen (*BedBew 301 WE bzw. BedBew 401 EFH*).

1.4 Feststellungserklärung

Für Zwecke der Ermittlung des Grundbesitzwertes hat das Finanzamt gem. § 153 BewG grundsätzlich eine Feststellungserklärung anzufordern (vgl. Bearbeitungsgrundsätze zur Einheits- und Bedarfsbewertung des Grundbesitzes, Stand Juni 2016, Tz. 1.4).

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

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

- BW 2b (Gebäudestandard Wohnen)

(vgl. AIS Themen > Steuerfachthemen > Bewertung > Vordrucke)

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 § 13 ImmoWertV.⁵

Die standardisierte Richtwertwohnung ist für ganz Rheinland-Pfalz wie folgt beschrieben:

Stichtag	01.01.2022
Objekt	Eigentumswohnungen in Drei- und Mehrfamilienwohnhäusern sowie in gemischt genutzten Objekten <ul style="list-style-type: none">• Weiterverkauf• unvermietet
Boden	<ul style="list-style-type: none">• Bodenwertniveau: Wert in €/m² zur Beschreibung der Lagewertigkeit in der jeweiligen Gemarkung, er wird i. d. R. auch zur Berechnung des Sachwertfaktors herangezogen, entspricht nicht unbedingt dem speziellen Bodenwert des jeweiligen Wertermittlungsobjektes.• Grundstücksgröße: 1.300 m²• Erschließungsbeitragsfrei, ansprechende Erschließungsanlagen• Grundstückszuschnitt: weitgehend rechteckig• Kleinräumige Wohnlage: gut
Gebäude	<ul style="list-style-type: none">• Gebäudestandard: Stufe 3 (im Sinne der NHK 2010)• Wohnfläche: 80 m² (wohnerwertabhängig, nach Wohnflächenverordnung und Rechtsprechung)• Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Restnutzungsdauer 53 Jahre (d. h. Alter 27 Jahre)• Restwert: 66,25 % (linear), bei einem Alter von 27 Jahren• Besondere Bauteile: nicht inbegriffen• Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage: 10• Miteigentumsanteil am Boden: 10 %
Außenanlagen	normaler Umfang (bei Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen 5 %)
Sondereigentume, Sondernutzungsrechte	keine über das Wohnungseigentum hinausgehende Instandhaltungsrücklage in üblicher Größenordnung

⁵ LGMB 2023 Tz. 4.4

Hinweis:

Stehen vom Gutachterausschuss zur Berücksichtigung der Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen der den Vergleichsfaktoren zugrundeliegenden 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 2019 bzw. H B 183 Abs. 4 ErbStH 2019). 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.

10	Liste der Vergleichsfaktoren	
11	Gemeinde / Gemarkung / Landkreis bzw. Stadt:	Aach / Aach / Trier-Saarburg

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

2.2.2 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.

3	WF-Rechner 1.2 - 2017					
4	Wägungsanteile (100%)	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
5	Außenwände	Halbtischwerk, Ziegelmauerwerk, Fliesenputzputz, Putz, Verkleidung mit Fassadenplatten, Steinverkleidung oder anderen Verkleidungsarten, kein oder deutlich nicht selbigenfalls Värmeschutz (vor ca. 1990)	ein- bis zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gittermauerwerk, verputzt und gestrichen oder Isolierverkleidung, nicht selbigenfalls Värmeschutz (vor ca. 1990)	ein- bis zweischaliges Mauerwerk, z. B. mit Leichtbausteinen, Kalksandsteinen, Gussbetonsteinen, Erdbeiz; Värmeschutzverkleidungen oder Värmeeinbauelemente (nach ca. 1990)	Verbundmauerwerk, zweischalig, gestrichelt, Verkleidungsputz (z. B. Fliesenputz); Värmeeinbau (nach ca. 2000)	aufwendig gestaltete Fassaden mit kunststofflicher Überlagerung (Stuckverkleidungen, Elfenbein, etc.); Sichtbeton-Fassaden, Betonschieferfassaden, Elemente aus Klinker, Elfenbein, Inverglasung; Glasfassaden, hochwertige Dämmung
6	33%	0,00%	11,50%	11,50%	0,00%	0,00%
7	Dach	Einseitige, Fächer- oder Mansardendächer, keine bis geringe Dacheinneigung	einseitige Dachformen oder Tonnendächer, Mansardendächer, keine selbigenfalls Dacheinneigung (vor ca. 1990)	Fächer- oder Tonnendächer, beschaltete Mansardendächer und Tonnendächer, Fächerdächer, Dachneigung (nach ca. 1990)	gestrichelte Tonnendächer, Flachdächer, ausbleibend bis ab Dacheinneigung, Mansardendächer, schwere Mansardendächer, besondere Dachformen, z. B. Mansardendächer, Aufputzverkleidung, denkmalrechtlich Dämmung (nach ca. 2000)	komplexe Dachformen, z. B. vierseitige oder fünfeckige, Dachneigung, beschaltete Flachdächer, stark beschaltete Dachformen, Dämmung
8	16%	5,00%	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%
9	Fenster und Außenüren	Einseitige Verglasung, einfache Holzfenster	Zweiseitige Verglasung (vor ca. 1990), Holzfenster mit nicht selbigenfalls Värmeschutz (vor ca. 1990)	Zweiseitige Verglasung (nach ca. 1990), Holzfenster (Fenster), Holzfenster mit selbigenfalls Värmeschutz (nach ca. 1990)	Deckverglasung, Sonnenschutz, glatte, aufwendige Holzfenster, Holzfenster (auch) höhenverstellbar, Türrahmen, z. B. mit Sonnenschutz, beschaltete Holzfenster	große hochwertige Fensterformen, Spezialverglasung (Sicherheits- und Sonnenschutz), Aluminium in hochwertigen Materialien
10	11%	0,00%	5,50%	5,50%	0,00%	0,00%
11	Innenwände und Türen	Fachwerkputz, einfache Putzputzputz, einfache Kalkputzputz, einfache gestrichelt, mit einfachen Beschlägen oder Beschlägen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbausteinen, z. B. Holztafelwände mit Gipskarton, Gipsputz, leichte Türen, Stahltüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmung, einfache Beschläge, einfache Türen	Gipsputzputz, Massivputzputz, beschaltete Innenwände, Gipsputz, beschaltete Türen	gestrichelte Wände (z. B. Plattenputz), einfache oder hochwertige Beschläge, Beschläge, einfache Türen
12	11%	0,00%	0,00%	11,00%	0,00%	0,00%
13	Deckenkonstruktion	Halbtischdecken oder Fußboden, Sperrbohlen	Halbtischdecken mit Fußboden, Sperrbohlen	Beschaltete mit Trenn- und Luftschichten (z. B. aufwändige Estrich), einfache Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenverkleidungen (Stuckputz, Mineral)
14	11%	0,00%	0,00%	11,00%	0,00%	0,00%

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 2023 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.

2.2.3 Wohnungsgröße [Wohnfläche (WF)]

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

2.2.4 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.

2.2.5 Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag (vgl. § 185 Abs. 3 Satz 3 BewG). Die RND ermittelt sich automatisch anhand der Angaben über Wertermittlungsstichtag, Gesamtnutzungsdauer und (ggf. fiktives) Baujahr.

Analog zum Ertragswertverfahren beträgt die RND mindestens 30 % der Gesamtnutzungsdauer (vgl. § 185 Abs. 3 Satz 5 BewG).

Der Gesetzgeber begründet diese Regelung im Ertragswertverfahren mit der Annahme, dass auch ein älteres Gebäude, das laufend instandgehalten wird, nicht wertlos wird. Diese Regelung unterstellt einen durchschnittlichen Erhaltungszustand und macht insbesondere bei älteren Gebäuden in vielen Fällen die Prüfung entbehrlich, ob die restliche Lebensdauer infolge baulicher Maßnahmen verlängert wurde.⁶ Eine vergleichbare Vorschrift findet sich auch im Sachwertverfahren. Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert ist nach § 190 Abs. 2 Satz 5 BewG „regelmäßig“ mit mindestens 30 % des Gebäuderegulierungswerts anzusetzen. Auch hier begründet der Normgeber diese Regelung mit der Überlegung, dass auch bei einem Gebäude mit einem Alter von mehr als 70 % seiner wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und laufender Instandhaltung werthaltig ist.

Diese Werthaltigkeit bezieht sich auch auf die Grundstücksarten Wohnungseigentum und Einfamilienhaus. Sie gilt somit neben den o.g. Bewertungsverfahren auch für das Vergleichswertverfahren.

Kosten für eine Modernisierung, Beseitigung von Bauschäden und Abbruch sind im **typisierten Bewertungsverfahren** nicht zu berücksichtigen. Dies ist nur mittels Verkehrswertnachweis i. S. d. § 198 BewG möglich.

⁶ ErbStR 2019 und ErbStH 2019 zu 185.3 Abs. 5 und 6.

Modernisierungen sind im Tabellenblatt „RND“ zu erfassen. Die Angaben zu den Modernisierungen ist dem Erklärungsvordruck „BBW 2“ ab Zeile 23 zu entnehmen. Die Erfassung der Daten ist abschließend mit „Die Ermittlung des fiktiven Baujahrs wurde durchgeführt • Ja“ zu bestätigen. Verlängert sich aufgrund der Modernisierungen die Restnutzungsdauer (RND) und liegt diese über 30 % der GND, wird die zuvor ermittelte RND im Tabellenblatt „EingabeMaske“ mittels o. g. Eintragungen **automatisch ersetzt**.

Beispiel:

Modernisierung der Außentür, Fenster, Heizung und Bädern sowie die Außenwanddämmung wurde erklärt:

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV)			
1	2	3	4
3	Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
4	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
5	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
6	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwas	2	
7	Modernisierung der Heizungsanlage	2	
8	Wärmedämmung der Außenwände	4	
9	Modernisierung von Bädern	2	
10	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppe	2	
11	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
12	Summe	20	0
14	Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.		
15	Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.		
17	Modernisierungsgrad		
18		Punkte	
19	nicht modernisiert	0 - 1	0
20	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0
21	mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0
22	überwiegend modernisiert	11 - 17	0
23	umfassend modernisiert	18 - 20	0
24			

bis < 10 Jahre zurück => 4 Punkte

bis < 10 Jahre zurück => 2 Punkte

bis < 10 Jahre zurück => 2 Punkte

bis < 10 Jahre zurück => 2 Punkte

bis < 10 Jahre zurück => 4 Punkte

bis < 10 Jahre zurück => 2 Punkte

bis < 10 Jahre zurück => 2 Punkte

bis < 10 Jahre zurück => 2 Punkte

z.B. Badeinbau, gefalgene Räume betreten, Verkehrsmitteloptimierung

Hinweis: DG-Ausbau gehört nicht dazu

Werden nur Teile der o.g. Modernisierungselemente je Zeile erneuert (z.B. bei Leitungssystemen nur Strom und Gas nicht aber (Ab-)Wasser, ist nur ein Teil der max. Punkte einzutragen; Vorschlag hier: 1 Punkt ebenso, wenn nur die Fußböden nicht aber Decken/Treppen erneuert wurden).

2.2.6 Bodenrichtwert

Für alle Stichtage sind die **Bodenrichtwerte zum 01.01.2022** zu verwenden. Durch automatische Indexierung werden diese an den maßgeblichen Stichtag des Bewertungsobjekts angepasst.

Beachte: Der Richtwert des Richtwertobjektes bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts erfolgt alle 2 Jahre, so dass es sich bei dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 um den zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwert handelt.

Hinweis: Ggf. vorhandene abweichende Merkmale des Bodenrichtwerts zum Bodenwert des Bewertungsobjektes werden nicht berücksichtigt.

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).

Nicht überdachte Stellplätze in städtischer Lage können pauschal mit der Berechnungsformel

$$\text{Monatsmiete} \times 12 \times \text{Ertragsfaktor } 15$$

ermittelt und unter „Sonstige (freie Eingabe)“ eingetragen werden. Diese Berechnungsformel kann auch angewandt werden, wenn ein höherer Betrag als die voreingestellten Pauschalen (+ ggf. 50%- Zuschlag) für Garagen/Carports usw. angesetzt werden soll.

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)		Eingabe	
36			
37	Bezeichnung des herangezogenen Richtwertes		
38	(Gemeinde/Gemeindeteil/ggf. Kreismittel)	Aach / Aach / Trier-Saarburg	
39	Bodenwertniveau (BWN):	121 €/m ²	
	Vergleichsfaktor [Richtwert (RW)]:	2.537 €/m ²	
	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.		
40			
41	Stichtag des Richtwertes:	01.01.2022	
42	Index nach Marktsegment 01.01.2020 (2020 = 100):	248,9	
43	Marktsegment	4	
44	Sachwertfaktor des Richtwertgrundstücks	1,57	
45	Gebäudestandardstufe (GST):	3,0	
46	Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre	100%
47	Restnutzungsdauer (RND):	53 Jahre	relative RND: 66,25%
48	Wohnungsgröße (WF):	80 m ²	
49	Anzahl der Wohneinheiten (WE) in der Wohnanlage:	10	
50	Grundstücksgröße (GG):	1.300 m ²	
51	Miteigentumsanteil (MA) in Prozent:	10%	
52	relativer Bodenwertanteil (BWA), je m ² Wohnfläche:	196,63 €/m ²	

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. 600 Vergleichspreise zu Grunde.⁷

Beispiel:

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Lage	N.N.	
Wertermittlungstichtag (= Bewertungstichtag)	15.01.2023	01.01.2022
Grundstücksgröße	820 qm	1.300 qm
Gebäudestandard	2,5	3,0
Wohnfläche	100 qm	80 qm
Wohneinheiten	10	10
Baujahr	1991	1993
Restnutzungsdauer	41 J.	43 J.
Bodenrichtwert je qm	90 €	80 €
Sondernutzungsrecht	Stellplatz (3.500 €)	-

⁷LGMB 2021 Tz. 3.6.1.2

2.3.1.1 Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Wertermittlungsobjekts (RW₁)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Lage	N.N.	
Grundstücksgröße	820 qm	1.300 qm
Bodenrichtwert je qm	90 €	80 €

41	Berechnung		
42	1. Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Wertermittlungsobjekts (RW₁)		
43	Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts pro m² Wf		
44	Bodenwert (BW):		90 €/m ²
45	Grundstücksgröße (GG):	x	820 m ²
46	Wohnfläche (WF):	/	100 m ²
47	Miteigentumsanteil:	x	16,67%
48	Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts [€/m ² Wf]:		123,02 €/m ²
49	Ermittlung des Richtwertes mit dem Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts		
50	Wertermittlungsobjekts		
51	Richtwert:		2.537,00 €/m ²
52	Sachwertfaktor:	/	1,57
53			1.615,92 €/m ²
54	Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts [€/m ² Wf]:	+	123,02 €/m ²
55	Bodenwertanteil des Richtwertobjekts [€/m ² Wf]:	-	196,63 €/m ²
56			1.542,31 €/m ²
57	Ermittlung des Richtwertes (RW₁) mit dem marktangepassten Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes (WO)		
58	Sachwertfaktor [SWF(WO)]:	x	1,55
59	Zwischenergebnis (RW ₁):		2.390,59 €/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 2023, Tz 4.4.1.2 S.202.

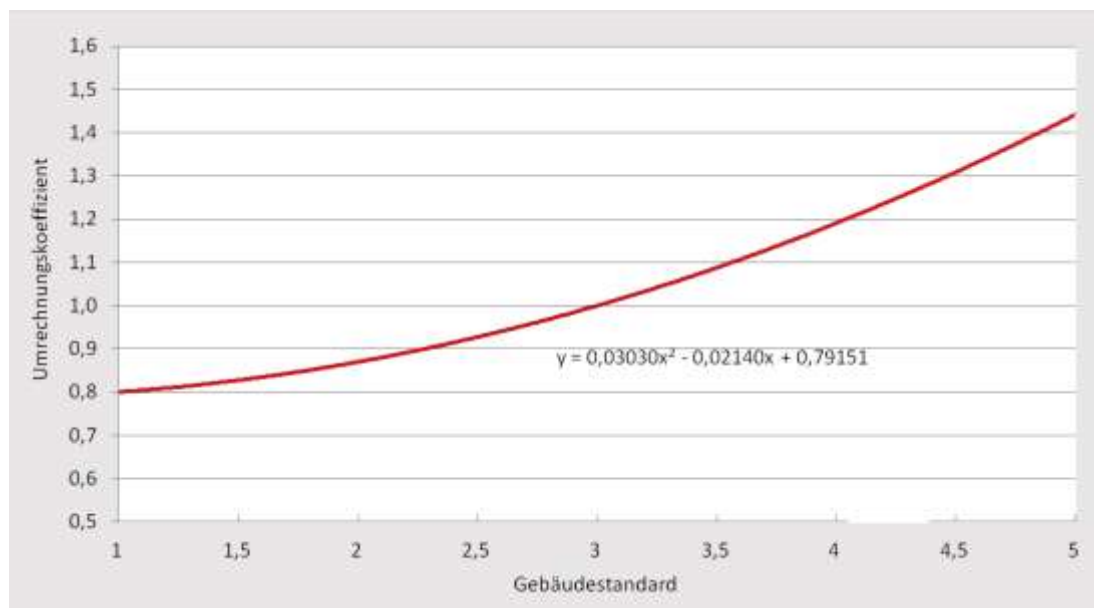
2.3.1.2 Anpassung an den Gebäudestandard (RW₂)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Gebäudestandard	2,5	3,0

61	2. Anpassung an den Gebäudestandard (RW₂)		
62	Herausrechnen des Gebäudewertanteils aus (RW ₁)		
63	Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts $[(Bw^*W)]$:	-	123,02 €/m ²
64	Sachwertfaktor $[(SvF(W/D))]$:	x	1,55
65	Bodenwertanteil am Richtwert $[(Bw', (Bw))]$:	-	190,68 €/m ²
66	Zwischenergebnis $[(Bw', (Geb))]$:		2.199,91 €/m ²
67	UK _{GST} :	x	0,927
68	Gebäudewertanteil, angepasst $[(Bw', (Geb))]$:		2.039,32 €/m ²
69			

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.⁸



Abhängigkeit zwischen dem relativen Kaufpreis und dem Gebäudestandard des Wohnungseigentums

⁸ LGMB 2023 Tz 4.4.1.2 S. 203

Gebäudestandard (GS) Umrechnungskoeffizienten (UK _{GS})									
GS-Stufe	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
UK _{GS}	0,800	0,828	0,870	0,927	1,000	1,088	1,191	1,309	1,442

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: $RW_1(\text{Geb})$) 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	N.N.	
Wertermittlungstichtag (= Bewertungstichtag)	15.01.2023	01.01.2022
Grundstücksgröße	820 qm	1.300 qm
Baujahr	1991	1993
Restnutzungsdauer	41 J.	43 J.

70	3. Anpassung an die Restnutzungsdauer (RW₃)	
71		
72	relative Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts	58,75%
73	relative Restnutzungsdauer des Richtwertobjekts	/ 66,25%
74		x 0,887
75	Zwischenergebnis $[RW_3(\text{Geb})]$:	1.808,88 €/m ²
76		

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 80 Jahren und einer (ggf. modifizierten) Restnutzungsdauer (RND) von 40 Jahren zu:

$$\text{rel. RND} = (\text{RND} \times 100) / \text{GND} = (40 \text{ Jahre} \times 100) / 80 \text{ Jahre} = 50,00 \%$$

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

$$\text{RW}_3 (\text{Geb}) = \text{RW}_2 (\text{Geb}) \times \frac{\text{UK}_{\text{RW}} (\text{WO})}{\text{UK}_{\text{RW}} (\text{RWO})}$$

9

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).

Analog zum Ertragswertverfahren beträgt die RND mindestens 30 % der Gesamtnutzungsdauer (vgl. § 185 Abs. 3 Satz 5 BewG).

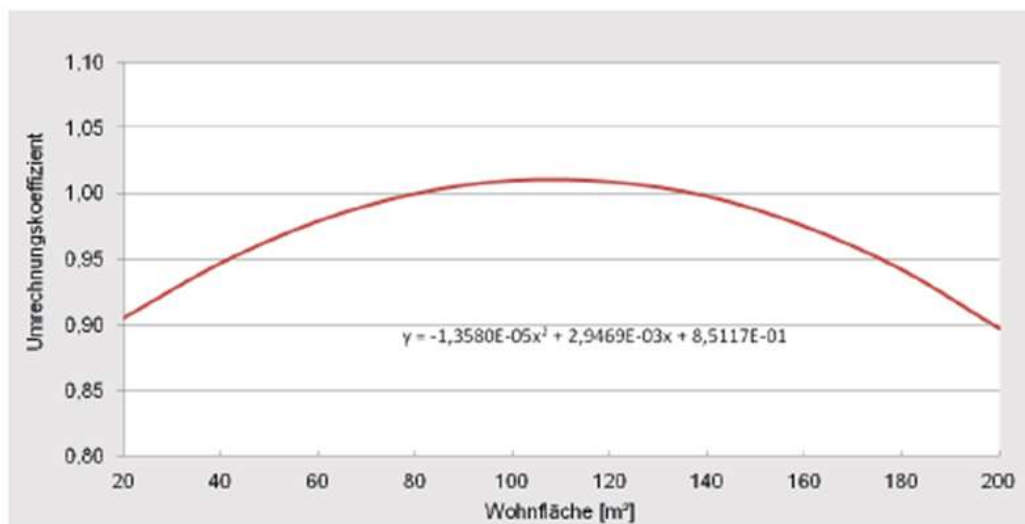
⁹ LGMB 2023 Tz. 4.4.1.2 S. 204

2.3.1.4 Anpassung an die Wohnungsgröße (RW 4)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Wohnfläche	100 qm	80 qm

77	4. Anpassung an die Wohnungsgröße (RW 4)	
78		
79	UK _{WF} (WO):	1,01
80	UK _{WF} (RWO):	/
81		x
		1,010

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.



Wohnfläche (WF)	60	80	100	140	180
UK_{WF}	0,98	1,00	1,01	1,00	0,94

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

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

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.¹¹

Anzahl der Wohneinheiten (AWE)	UK _{AWE}
3	1,04
6	1,02
10	1,00
15	0,99
20	0,98
30	0,96

Anzahl der Wohneinheiten (AWE)	UK _{AWE}
40	0,95
50	0,95
60	0,94
120	0,93
500	0,93

Tab. 3.6-11: Wohneinheitenanzahl-Umrechnungskoeffizienten

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

¹¹ LGMB 2023 Tz. 4.4.1.2 S. 206

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

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Wertermittlungsstichtag (= Bewertungsstichtag)	15.01.2023	01.01.2022

95	6. Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag (RW 6)		
96	6. Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag (RW 6)		
97	Hinzurechnen des Bodenwertanteils		
98	Bodenwertanteil (RW ₁ (BW)), vgl. die vorstehende Anpassung Gebäudestandard:		+ 190,68 €/m ²
99	Zwischenergebnis (RW ₅):		2.054,19 €/m ²
100			
101	UK _{Wst} (WO):	15.01.2023	272,9
102	UK _{Wst} (RWO):	01.01.2022	248,9
103			x 1,10
104	Zwischenergebnis (RW ₆):		2.259,61 €/m ²

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.¹²

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

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

Beachte:

Vor der Anpassung ist der Bodenwertanteil RW₁(BW) auf den Gebäudeanteil (RW₅(Geb)) wieder aufzuaddieren. Der Bodenwertanteil am Richtwert errechnet sich mit folgender Formel:

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

¹² LGMB 2023 Tz. 4.4.1.2 S.206-207

2.3.1.7 Vorläufiger Vergleichswert, sonstige Unterschiede zwischen Richtwert und Bewertungsobjekt

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Sondernutzungsrecht	Stellplatz (3.500 €)	-

105	7. Vorläufiger Vergleichswert, sonstige Unterschiede zwischen Richtwert und		
106	<u>Bewertungsobjekt</u>		
107	Wohnungsgröße	x	100 m ²
108	vorläufige Vergleichswert		225.961,00 €
109			
110	Sondereigentume, Sondernutzungsrechte		
111	Sondernutzungsrechte Kfz-Unterbringung	+	3.500,- €
112			
113	Vergleichswert		229.461,00 €
114		gerundet	229.000,- €

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	N.N.		
Wertermittlungsstichtag (= Bewertungsstichtag)	15.11.2022	1,07	01.01.2022
Grundstücksgröße	820 qm	Austausch	1.300 qm
Gebäudestandard	2,5	0,929	3,0
Wohnfläche	100 qm	1,010	80 qm
Wohneinheiten	6	1,02	10
Baujahr	1991	s. RND	1993
Restnutzungsdauer	41 J.	0,934	43 J.
Bodenrichtwert je qm	90 €	Austausch	80 €
<u>Vergleichsfaktor</u>	2.259,61 €/qm	←	2537 €/qm
Sondernutzungsrecht	Stellplatz (3.500 €)	Hinzurechnung	-

3. EFH-Rechner

3.1 Allgemeine Hinweise

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

Das mit einem standardisierten Einfamilienhaus bebaute Richtwertgrundstück ist für ganz Rheinland-Pfalz wie folgt beschrieben:

Stichtag	01.01.2022
Objekt	Einfamilienwohnhaus <ul style="list-style-type: none"> • freistehend • keine Einliegerwohnung • unvermietet
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenwertniveau: Wert in €/m² zur Beschreibung der Lagewertigkeit in der jeweiligen Gemarkung, er wird i. d. R. auch zur Berechnung des Sachwertfaktors herangezogen, entspricht nicht unbedingt dem speziellen Bodenwert des jeweiligen Wertermittlungsobjektes. • Grundstücksgröße: 500 m² • Erschließungsbeitragsfrei, ansprechende Erschließungsanlagen • Grundstückszuschnitt: weitgehend rechteckig • Kleinräumige Wohnlage: gut
Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> • Geschosse: KG, EG, ausgebautes DG • Dachform: Satteldach (Dachneigung 35 °, Kniestock 1 m) • Gebäudestandard 3 (im Sinne der NHK 2010) • Wohnfläche 145 m² (wohnwertabhängig) bzw. Bruttorauminhalt 860 m³ • Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 65 Jahre (Alter 15 Jahre) • Restwert 84,23 % (empirisch, bei einem Alter von 15 Jahren) • Besondere Bauteile: nicht inbegriffen
Außenanlagen	Nicht inbegriffen
Sachwertfaktor	Zweistufig differenziert nach 6 Marktsegmenten und für alle ca. 3.000 Gemarkungen (vgl. Abschnitt 4.2)
Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Nicht inbegriffen

Tab. 4.4-2: Beschreibung des mit einem standardisierten Einfamilienwohnhaus bebauten Richtwertgrundstücks

Hinweis:

Stehen vom Gutachterausschuss zur Berücksichtigung der Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen der den Vergleichsfaktoren zugrundeliegenden 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 2019 bzw. H B 183 Abs. 4 ErbStH 2019). 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

3.3.2 Haustyp

Der Vergleichsfaktor basiert auf dem Modell eines freistehenden Einfamilienhauses (s. Wertermittlungsmodell unter Tz. 3.1). Die sachgerechte Berücksichtigung von Wertunterschieden gegenüber den Haustypen Doppelhaushälfte/Reihenendhaus bzw. Reihenmittelhaus erfolgt mittels Anwendung der entsprechenden Normalherstellungskosten und Sachwertfaktoren, auf das Tabellenblatt „Berechnung und Ergebnis“ Zeile 32 und 33 wird hingewiesen.

18	Haustyp	freistehend
19	gesamte Grundstücksgröße (gGG):	freistehend
	Fall 3:	Doppelhaushälfte / Reihenmittelhaus

3.2.3 Grundstücksgröße

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) 01.01.2020 gemäß Liegenschaftskarte/Geodatenserver RP	50 €/m ²
26	(Auf ältere Stichtage erfolgt programmgesteuert eine Umrechnung mittels eines Indexes.)	
27	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:

2. 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.



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.

3.2.4 Gebäudestandard

Vgl. Tz. 2.2.2

3.2.5 Wohnfläche (WF)

Vgl. Tz. 2.2.3

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.

3.2.6 Baujahr

Vgl. Tz. 2.2.4

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.

3.2.7 Restnutzungsdauer (RND)

Vgl. Tz. 2.2.5

3.2.8 Bodenrichtwert

Vgl. Tz. 2.2.6

3.2.9 Außen-/ Nebenanlagen und Nebengebäude

Vgl. Tz. 2.2.7

Außen- und Nebenanlagen (Zeitwert): mindestens Erschließung	6.500 €
--	---------

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 2021 Tz. 3.6.1.1).

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 Wert des Gebäudes hat.

3.2.10 Einliegerwohnung

Umrechnungskoeffizient aufgrund der Berücksichtigung von Einliegerwohnungen

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**)¹³

¹³ Vgl. LGMB 2023 Tz. 4.4.1.1 S.198

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.

3.2.11 Beschreibung des Richtwertobjektes

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

Angaben zum Richtwertobjekt	
Gemeinde / Gemarkung / Landkreis bzw. Stadt:	Aach / Aach / Trier-Saarburg
Marktsegment	4
Stichtag:	01.01.2022
Index nach Marktsegment 01.01.2022 (2010 = 100):	210
Vergleichsfaktor (Haustyp freistehend)	3.281 €/m ²
Vergleichsfaktor (3281 €/m ² x 1,00)	3.281 €/m ²
Grundstücksgröße (GG):	500 m ²
bebaute Grundstücksteilfläche bei möglicher separater Verwertbarkeit	keine Angabe
Gebäudestandardstufe (GST):	3,00
Wohnfläche (WF):	145 m ²
Baujahr (BJ):	keine Angabe
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	65 Jahre
Bodenrichtwert (BRW), <i>maßgeblich ist der BRW zum 01.01.2022 gemäß Liegenschaftskarte/Geodatenserver RP</i>	121 €/m ²
Sachwertfaktor	1,16
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	N.N	
Wertermittlungstichtag (= Bewertungstichtag)	15.01.2023	01.01.2022
Haustyp	freistehend	freistehend
Grundstücksgröße	650 qm	500 qm
Gebäudestandard	2,5	3,0
Wohnfläche	160 qm	145 qm
Baujahr	1993	keine Angabe
Restnutzungsdauer	43 J.	55 J.
Bodenrichtwert je qm	140 €	130 €
Außen- und Nebenanlagen	6.500 €	-
Nebengebäude	Garage (13.500 €)	-
Einliegerwohnung	Keine	Keine

3.3.1.1 Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Wertermittlungsobjekts (RW₁)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Lage	N.N	
Grundstücksgröße	650 qm	500 qm
Bodenrichtwert je qm	140 €	130 €

38	Berechnung des Vergleichswertes		
39	1. Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Wertermittlungsobjekts (RW₁)		
40	Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts pro m² Wf		
41	Bodenwert pro m ²		140,00 €/m ²
42	Grundstücksgröße	x	650 m ²
43	Anpassung an die Grundstücksgröße	x	1,00
44	Wohnfläche	/	160 m ²
45	Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts pro m ² Wf (ggf. nach Grundstücksgröße angepasst)	=	568,75 €/m ²
46	<i>(Die Umrechnungskoeffizienten zur Grundstücksgrößenanpassung wurden anhand der vom OGA zur Verfügung gestellten Formel ermittelt und können geringfügig von der veröffentlichten Tabelle im LGMB 2019 abweichen.)</i>		
47	Ermittlung des Richtwertes mit dem Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts		
48	Ausgangswert ist hier der Vergleichsfaktor (RW) des RWG. Dessen Bodenwertanteil wird ersetzt durch den Bodenwertanteil des individuellen Wertermittlungsobjektes.		
49	Richtwert pro m ² Wf		3.281,00 €/m ²
50	Sachwertfaktor	/	1,16
51	Richtwert ohne Marktanpassung	=	2.828,45 €/m ²
52	Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts pro m ² Wf	+	568,75 €/m ²
53	Bodenwertanteil des Richtwertobjekts	-	417,24 €/m ²
54	Anfangswert (RW ₀):	=	2.979,96 €/m ²
57	Sachwertfaktor [SWF(WO)]:	x	1,13
59	Zwischenergebnis (RW ₁):	=	3.367,35 €/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:

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

14

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 2023, Tz 4.4.1.1 S.195 ff.

¹⁴ Vgl. LGMB 2023 Tz. 4.4.1.1 S.195

3.3.1.2 Anpassung an den Gebäudestandard (RW₂)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Gebäudestandard	2,5	3,0

62	2. Anpassung an den Gebäudestandard (RW₂)		
63	Herauslösen des Gebäudewertanteils aus (RW ₁)		3.367,35 €/m ²
64	Zwischenergebnis [RW ₁ (BW)]:	[568,75 €/m ² x 1,13]	- 642,69 €/m ²
65	Zwischenergebnis [RW ₁ (Geb)]:		= 2.724,66 €/m ²
67	Anpassung an den Gebäudestandard		
68	UK _{GST} (WO):	[bei Gebäudestandard: 2,5]	x 1,184
69	UK _{GST} (RWG):	[bei Gebäudestandard: 3]	/ 1,276
70	Zwischenergebnis [RW ₂ (Geb)]:		= 2.527,26 €/m ²

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 (GS) Umrechnungskoeffizienten (UK _{GS})									
GS-Stufe	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
UK _{GS}	1,000	1,052	1,111	1,184	1,276	1,393	1,539	1,716	1,925

Die Anpassung ist mit nachfolgender Formel vorzunehmen:

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

15

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:

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

¹⁵ Vgl. LGMB 2023 Tz 4.4.1.1 S.196

3.3.1.3 Anpassung an die Restnutzungsdauer (RW₃)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Lage	N.N	
Wertermittlungsstichtag (= Bewertungsstichtag)	15.01.2023	01.01.2022
Gebäudestandard	2,5	3,0
Baujahr	1993	Keine Angabe
Restnutzungsdauer	43 J.	55 J.

72	3. Anpassung an die Restnutzungsdauer		
73	Zwischenergebnis [RW ₂ (Geb)]:		2.527,26 €/m ²
74	Zwischenergebnis [Restwert (WO)]:	[gem. Alterswertminderungsfunktion des OGA] x	67,11%
75	Zwischenergebnis [Restwert (RWG)]:	[gem. Alterswertminderungsfunktion des OGA] /	84,23%
77	Zwischenergebnis [RW ₃ (Geb)]:	=	2.013,59 €/m ²

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 ^{*)}	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 ^{*)}	0,00	0,00

^{*)} 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 (84,23%).
- 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:

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

16

3.3.1.4 Anpassung an die Wohnfläche (RW₄)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Wohnfläche	160 qm	145 qm

80	4. Anpassung an die Wohnfläche (WF)		
81	Zwischenergebnis $[RW_3(\text{Geb})]$:		2.013,59 €/m ²
82	$UK_{WF}(WO)$:	[bei Wohnfläche: 160 m ²]	x 0,97
83	$UK_{WF}(RWG)$:	[bei Wohnfläche: 145 m ²]	/ 1,00
85	Zwischenergebnis $[RW_4(\text{Geb})]$:		= 1.953,18 €/m ²

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.

Wohnfläche (WF) der EFH [m ²]	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	
	1,14	1,11	1,09	1,08	1,06	1,05	1,04	1,02	1,01	1,00	
UK_{WF}											
Wohnfläche (WF) der EFH [m ²]	145	150	160	170	180	190	200	210	220	250	300
	1,00	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,93	0,91
UK_{WF}											

¹⁶ Vgl. LGMB 2023 Tz. 4.4.1.1 S.197

3.3.1.5 Zuschlag zur Berücksichtigung von Einliegerwohnungen (RW₅)

	Wertermittlungsobjekt (= Bewertungsobjekt)	Richtwertobjekt
Einliegerwohnung	Keine	Keine

5. Zuschlag zur Berücksichtigung von Einliegerwohnungen (ELW) (RW ₅) (nur am Gebäudewertanteil)		
88	Zwischenergebnis [RW ₄ (Geb)]:	1.953,18 €/m ²
90	F _{ELW} :	x 1,00
92	Zwischenergebnis [RW ₅ (Geb)]:	= 1.953,18 €/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)	15.01.2023	01.01.2022

6. Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag (RW ₆)		
96	Zwischenergebnis [RW ₅ (Geb)]:	1.953,18 €/m ²
97	Zwischenergebnis [RW ₁ (BW)]:	+ 642,69 €/m ²
98	Gesamtwert [RW ₁ (BW) + RW ₅ (Geb)]:	= 2.595,87 €/m ²
99	UK Wertermittlungsstichtag (Index):	x 226,0
100	UK Richtwertstichtag (Index):	/ 210,0
101	Zwischenergebnis (RW ₆):	= 2.793,65 €/m ²

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

Beachte:

Vor der Anpassung ist der Bodenwertanteil RW₁(BW) auf den Gebäudeanteil (RW₅(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)

7. Zuschläge für Außenanlagen (z.B. Erschließung/Befestigung) und Nebengebäude (z.B. Stellplätze, Garagen und Carports) (Zeitwerte)			
104			
105	Zwischenergebnis (RW ₆):		2.793,65 €/m ²
106	bauliche und nichtbauliche Außenanlagen (€/m ² Wohnfläche) [13500 €/m ² / 160 m ²]	+	84,38 €/m ²
107	untergeordnete Nebengebäude (€/m ² Wohnfläche) [7000 €/m ² / 160 m ²]	+	43,75 €/m ²
109	Zwischenergebnis (RW ₇):	=	2.921,78 €/m ²
111	Wohnfläche	x	160 m ²
113	vorläufiger Vergleichswert (vVW)	=	467.484,80 €

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 Wertermittlungstichtag 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	N.N		
Wertermittlungstichtag (= Bewertungstichtag)	15.01.2023	1,06	01.01.2022
Grundstücksgröße	650 qm	Austausch	500 qm
Gebäudestandard	2,5	0,927 (1,184/1,276)	3,0
Wohnfläche	160 qm	0,97 (0,97/1,00)	145 qm
Baujahr	1993	s. RND	Keine Angabe
Restnutzungsdauer	40 J.	0,79 (64,43/81,87)	55 J.
Bodenrichtwert je qm	140 €	Austausch	130 €
Außen- und Nebenanlagen	13.500 €	84,38 €/qm	-
Nebengebäude	Garage (7000 €)	43,75 €/qm	-
Einliegerwohnung	Keine	1,00	Keine
<u>Vergleichsfaktor</u>	2.921,78 €/qm	←	3.281 €/qm