Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Verkehrswertgutachten

Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlung

Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle zur Vorbereitung und Betreuung von Aufgaben. Die Geschäftsstelle ist vom hiesigen Gutachterausschuss gemäß Paragraf 9 Nummer 1 der Gutachterausschussverordnung beim Bereich Stadtvermessung der Stadt Ludwigshafen am Rhein eingerichtet.

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Ludwigshafen am Rhein gehört unter anderem die:

- Entgegennahme und Registrierung der Anträge
- Sachverhaltsaufklärung, einschließlich Beschaffung der Unterlagen
- Vorbereitung und Abwicklung der Ausschusssitzungen
- Festsetzung und Veranlagung der Gebühren
- Ausfertigung und Übersenden der Verkehrswertgutachten
- Führung der Verwaltungsgeschäfte für den Gutachterausschuss
- Offenlegung der Bodenrichtwerte
- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften

Bodenrichtwerte

Rechtliche Grundlagen:

Der Gutachterausschuss der Stadt Ludwigshafen am Rhein hat diese Werte in seiner Sitzung vom 4. Dezember 2023 nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesverordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung), für den Stichtag 1. Januar 2024 beschlossen.

Im Allgemeinen werden die Bodenrichtwerte alle zwei Jahre neu zum Stichtag 1. Januar ermittelt, um den Grundstücksmarkt transparent zu machen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Aus diesen Gebieten ergeben sich die Richtwertzonen.

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück hinsichtlich

- Erschließungszustand
- spezieller Lage
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- landwirtschaftliche Nutzungsart
- Bodenbeschaffenheit
- Grundstücksgestalt

bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Wertes vom Bodenrichtwert. Diese Abweichungen können im Einzelfall nur über die Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes berücksichtigt werden.

Jeder kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die aktuellen, sowie über historische Bodenrichtwerte verlangen.
Nachstehende Möglichkeiten der Auskunft stehen zur Verfügung:

- Generalisierte Bodenrichtwerte
- Einsicht in die Bodenrichtwertkarte
- Schriftliche Auskünfte oder DIN A4 Auszüge:
- Sonderpublikationen auf Anfrage

Bodenrichtwerte in den Stadtteilen:
Aktuelle Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2024 können für alle Stadtteile im Stadtplan eingesehen werden, wenn dort der Themenbereich "Bodenrichtwerte" aktiviert wird.

Verkehrswertgutachten

Der Verkehrswert ist der Marktwert, also der Kaufpreis der Immobilie. Die gesetzliche Definition in Paragraf 194 des Baugesetzbuches lautet: Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Gutachterausschuss erstellt Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, wenn

- die für die Feststellung des Wertes, der Entschädigung oder ein Recht an einem Grundstück zuständigen Behörden
- die Eigentümer oder gleichstehende Berechtigte, Pflichtteilsberechtigte oder
- Gerichte und Justizbehörden es beantragen.

Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Vorschriften.

Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss führt die Kaufpreissammlung entsprechend Paragraf 193 und Paragraf 195 Baugesetzbuch. Jeder Kaufvertrag über ein Grundstück, eine Eigentumswohnung, ein Erbbaurecht usw. ist von den Notaren dem zuständigen Gutachterausschuss zu übersenden. Die Daten über die Kauffälle werden zusammengetragen und in der Kaufpreissammlung erfasst. Damit sind aktuelle und zuverlässige Basisdaten für die Analyse des Grundstückmarktes vorhanden. Die Basisdaten stehen dem Gutachterausschuss für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, Erstattung von Verkehrswertgutachten und Ermittlung sonstiger wertrelevanter Daten (Grundstücksmarktberichte) zur Verfügung.

Nach Paragraf 13 Absatz 6 der Gutachterausschussverordnung ist sicherzustellen, dass Unbefugte keine Kenntnis vom Inhalt der Kaufpreissammlung erhalten. Daher ist bei der Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom Antragsteller der Nachweis der Sachverständigentätigkeit zu führen.

Die Gebühren richten sich nach dem jeweiligen Zeitaufwand. Je Stunde werden derzeit 70 Euro angesetzt.

Gebühren

Verkehrswertgutachten

Die Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten der Gutachterausschüsse richten sich nach der Höhe des ermittelten Verkehrswertes.
Die Berechnung wird durch eine Landesverordnung vorgeschrieben. Es gelten folgende Regelungen:

Für unbebaute Grundstücke und Rechte an unbebauten Grundstücken mit einem Verkehrswert:

- bis zu 250.000 Euro: 3,4 vom Tausend des ermittelten Verkehrswertes, zuzüglich 550 Euro
- über 250.000 Euro bis 1.000.000 Euro: 1,2 vom Tausend des ermittelten Verkehrswertes, zuzüglich 1.100 Euro
- über 1.000.000 Euro: 0,7 vom Tausend des ermittelten Verkehrswertes, zuzüglich 1.600 Euro

Für bebaute Grundstücke und Rechte an Grundstücken mit einem Verkehrswert:

- bis 250.000 Euro: 6,0 vom Tausend des ermittelten Verkehrswertes, zuzüglich 710 Euro
- über 250.000 Euro bis 500.000 Euro: 2,4 vom Tausend des ermittelten Verkehrswertes, zuzüglich 1.650 Euro
- über 500.000 Euro bis 2.500.000 Euro: 1,2 vom Tausend des ermittelten Verkehrswertes, zuzüglich 2.300 Euro
- über 2.500.000 Euro bis 10.000.000 Euro: 0,9 vom Tausend des ermittelten Verkehrswertes, zuzüglich 3.100 Euro
- über 10.000.000 Euro: 0,7 vom Tausend des ermittelten Verkehrswertes, zuzüglich 5.200 Euro

Gebühren für derartige Amtshandlungen unterliegen der Umsatzsteuer. Deshalb kommt zu den oben genannten Gebühren noch Umsatzsteuer in der gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.

Kaufpreissammlung

Generalisierte Bodenrichtwerte: Gebühr: frei
Einsicht in die Bodenrichtwertkarte: Gebühr: frei
Schriftliche Auskünfte oder DIN A4 Auszüge: Gebühr: gebührenpflichtig
Sonderpublikationen auf Anfrage

Merkblätter

ÜBERSICHT GENERALISIERTE BODENRICHTWERTE (PDF, 101 KB)