

# Grundstücksmarktbericht Mainz 2001



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich der Stadt Mainz**



# **Grundstücksmarktbericht Mainz 2001**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich der Stadt Mainz

## **Impressum**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich der Stadt Mainz

Anschrift: Stadt Mainz  
- 62 - Vermessungsamt  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Postfach 3820  
55028 Mainz

Telefon: 06131 / 12-3133  
Telefax: 06131 / 12-2298  
e-mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Titelblatt: Luftbildagentur Rath, 55270 Schwabenheim a.d.Selz

Nachdruck und Vervielfältigung sowie Speicherung auf Datenträgern des Textteils sind nur mit Quellenangaben gestattet. Das Luftbild des Titelblattes unterliegt dem Urheberschutz und darf nur mit Genehmigung der Luftbildagentur vervielfältigt werden.

## Vorwort zum Grundstücksmarktbericht 2001

Den Grundstücksmarkt transparent zu halten ist eine der wichtigsten Aufgaben, die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zugewiesen sind. Ziel ist es, dass jedermann die Chance hat, sich über die Besonderheiten und Regelmäßigkeiten des Marktgeschehens umfangreich und neutral zu informieren, gleich ob er ein Eigenheim erwerben möchte, durch Erbschaft oder andere Vermögensauseinandersetzung betroffen ist oder ob er beruflich im Immobilienbereich tätig ist.

In diesem Marktbericht sind wieder wesentliche Erkenntnisse zum Grundstücksmarkt des vergangenen Jahres zusammengefasst. Die Daten wurden aus der Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle beim Vermessungsamt der Stadt Mainz abgeleitet und durch externe Informationen ergänzt. Neben Informationen für alle Bürgerinnen und Bürger werden auch spezielle Daten bereitgestellt, die Bewertungssachverständige, Immobilienfachleute, Banken und Versicherungen sowie auch die öffentliche Verwaltung für ihre tägliche Arbeit als Grundlage benötigen.

Hervorzuheben sind in diesem Jahr die Neuableitung von Liegenschaftszinsen für den besonderen Teilmarkt der Eigentumswohnungen. Dies wurde erforderlich, da der Grundstücksmarkt für Wohneigentum derzeit eine deutliche Schwächephase durchläuft und die Preise gegenüber den Vorjahren signifikant nachgegeben haben. Erstmals untersucht wurden auch die Zusammenhänge beim Bodenwert, wenn in einer Umgebung von Einfamilienhäusern punktuell Wohnblocks mit vier und mehr Geschossen errichtet wurden oder vorgesehen sind. Weiterhin hat sich der Ausschuss - bei gleichzeitiger Währungsumstellung - mit einer Neugestaltung der Richtwertkarte befasst, die erstmals in Form einer CD-Rom aufgelegt wurde. Auch dieser Service trägt wesentlich zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei.

Der Immobilienmarkt wird sich immer an Angebot und Nachfrage orientieren und ist damit in ständiger Bewegung, doch die Kenntnis von bestimmten Parametern erleichtert wesentlich den Überblick. Für qualifizierte Wertaussagen zu einem bestimmten Grundstück empfehlen wir fachlich nicht vorgebildeten Bürgerinnen und Bürgern die Inanspruchnahme des Gutachterausschusses oder eines vereidigten Sachverständigen zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens.

Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für ihren Einsatz bei der Datenaufbereitung und der Erarbeitung der einzelnen thematischen Schwerpunkte sowie den städtischen Ämtern und der "Touristik Centrale Mainz", die durch ihre Beiträge und qualifizierte Zuarbeit wesentlich zum Gesamtbild des Grundstücksmarktberichtes beigetragen haben.

Mainz, 25.03.2002

Norbert Schüler  
*Bürgermeister*  
*Dezernent für Planung,*  
*Bauen und Sport*

Hugo Wagner  
*Vorsitzender des*  
*Gutachterausschusses*



## Inhaltsverzeichnis

Mainz im statistischen Überblick	8
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	18
Grundstücksmarkt 2001 in Mainz mit Vergleichsdaten aus Vorjahren	22
Wertrelevante Daten	25
Entwicklung der Bodenpreise für Bauland	25
Bodenpreisindex mit weiteren Wertparametern	26
Leitungsrechte	26
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	27
Liegenschaftszinssätze	28
Bauflächen im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch)	29
Umrechnungskoeffizienten	29
Punktuell verdichtete Bebauung	30
Wohnungs- und Teileigentum	30
Punktuelle Hochhausbebauung in Gebieten mit Eigenheimbebauung	32
Teilmärkte Kfz-Abstellplätze	33
Erbbaurecht	34
Planungsgebundene Bodenwerte	35
Ertragsfaktoren	35
Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte	36
Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für Bauflächen	37
Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	38
Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz	38
Übersicht über die Bodenrichtwerte in Rheinland-Pfalz	39
Digitaler Flächennutzungsplan Stadt Mainz	40
Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben	42
Fremdenverkehr in Mainz	44
Wohnungsmieten in Mainz	45
Tabelle 1 für Wohnungen - alle Beträge in Euro/qm	47
Tabelle 2 für Appartements - alle Beträge in Euro/qm	48
Landwirtschaft in Mainz	48
Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau und Kleingartenflächen	48
Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz	49
Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz 1997	50
Baulandumlegung mit Grundstücksbewertung im Überblick	52
Synopse über Organisation und Arbeitsgrundlagen der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen in Deutschland	54
Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz	60
Ausgewählte Gutachterausschüsse in Hessen	65
Gebühren	66

## Mainz im statistischen Überblick

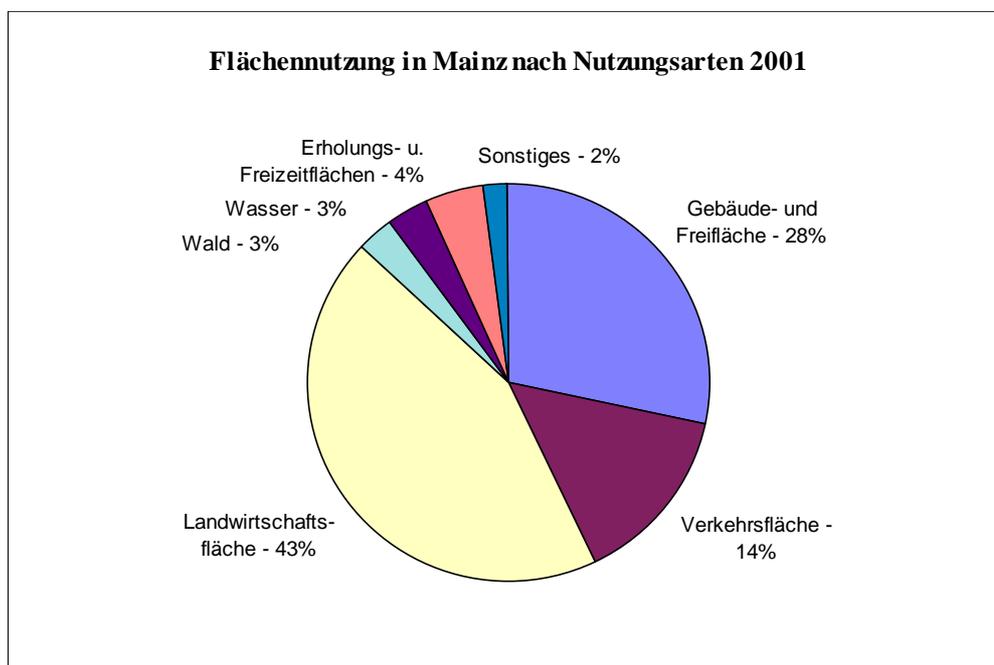
Die Stadt Mainz hat in ihrer über 2000jährigen Geschichte vom römischen "Moguntiacum" bis zur dynamischen Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz stets von der geographischen Lagegunst am Zusammenfluss von Rhein und Main profitiert. Heute nimmt Mainz als westlicher Exponent der europäischen Wachstumsregion Rhein-Main an der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Region teil. Gleichzeitig ist Mainz als Oberzentrum mit allen dazugehörigen Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen der Motor der linksrheinischen Region Rheinhessen-Nahe. Der Medienstandort Mainz (ZDF, SWR, 3SAT) ist in der gesamten Bundesrepublik bekannt.

Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme enthalten ausgewählte Strukturdaten der Stadt Mainz in der jeweils aktuellsten Fassung.

### Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfasst 9.775 ha (97,8 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2001 nehmen Siedlungsflächen (Gebäude- und zugeordnete Freiflächen, Verkehrsflächen)

42 % der Gesamtfläche ein, während auf Freiflächen (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen) 50 % entfallen. Zu den verbleibenden 8 % gehören Abbauland bzw. nicht nutzbare Flächen, aber auch Grün- und Erholungsflächen (z.B. Friedhöfe, Grünanlagen, Sportfläche). Stärkere Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen im Jahr 1985 nur 37 %, während die Freiflächen noch 54,8 % der Stadtfläche ausmachten. Gegenüber 1997 hat die Freifläche um 90 ha abgenommen und die Siedlungsfläche um 65 ha zugenommen.



Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster

Von den einzelnen Gemarkungen im Stadtgebiet ist die Gemarkung Mainz (Innenstadt,, Oberstadt) am dichtesten besiedelt. 74 % der 1.292 ha sind Siedlungsfläche, jeweils 13% Freifläche und 13 % sonstige Fläche sind verblieben. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen auch die Gemarkungen Weisenau (59,2%), Gonsenheim (53,3%), Mombach (50,4%) und Bretzenheim (45,8%) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben die Gemarkungen Ebersheim (84,6%), Drais (75,3%), Finthen, Hechtsheim und Laubenheim (61,4% bis 64,0%).

### Fläche und Flächennutzung in Mainz 1993 bis 2001

	31.12.1993		31.12.1997		31.12.2001	
	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.
Gebäude- und Freifläche	2.455	25%	2.692	28%	2.744	28%
darunter:						
GuF öffentliche Zwecke	n.V.		482	5%	458	5%
GuF Wohnzwecke	n.V.		1.239	13%	1.259	13%
GuF Handel u. Dienstleist.	n.V.		118	1%	135	1%
GuF Gewerbe u. Industrie	n.V.		354	4%	355	4%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	n.V.		150	2%	152	2%
Verkehrsfläche	1.457	15%	1.366	14%	1.379	14%
<i>Siedlungsfläche</i>	<i>3.912</i>	<i>40%</i>	<i>4.058</i>	<i>42%</i>	<i>4.123</i>	<i>42%</i>
Landwirtschaftsfläche	4.469	46%	4.343	44%	4.250	43%
- Ackerland	3.124	32%	3.063	31%	3.000	31%
- Grünland	65	1%	65	1%	69	1%
- Gartenland u. Obstbauland	1.057	11%	1.017	10%	983	10%
- Weingarten	223	2%	198	2%	198	2%
Wald	285	3%	289	3%	291	3%
Wasser	325	3%	335	3%	336	3%
<i>Freiflächen</i>	<i>5.079</i>	<i>52%</i>	<i>4.967</i>	<i>51%</i>	<i>4.877</i>	<i>50%</i>
Abbauland	75	1%	75	1%	84	1%
Erholungs-/Freizeitanlagen	n.V.		439	4%	440	4%
Sonstiges	n.V.		237	2%	200	2%
<i>Sonstige Flächen gesamt</i>	<i>785</i>	<i>8%</i>	<i>751</i>	<i>8%</i>	<i>776</i>	<i>8%</i>
<b>Fläche gesamt</b>	<b>9.776</b>	<b>100%</b>	<b>9.776</b>	<b>100%</b>	<b>9.776</b>	<b>100%</b>

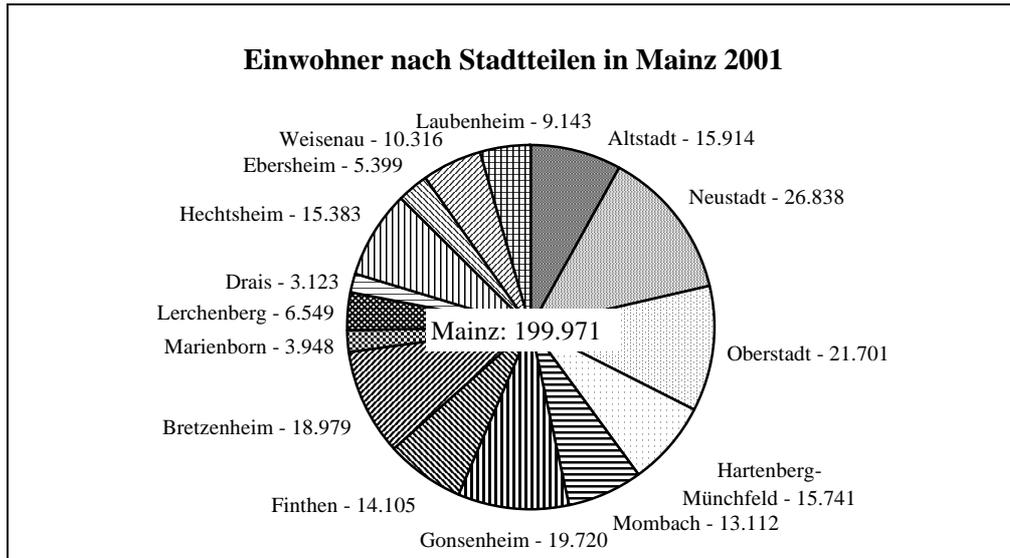
Datenquelle: 1993-1997 Katasteramt Mainz, 2001 Katasteramt Alzey

### Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkungen 2001

	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Gesamt- fläche 2001 in ha
	2001		+/- ha	2001		+/- ha	2001		+/- ha	
	ha	Anteil	seit 1997	ha	Anteil	seit 1997	ha	Anteil	seit 1997	
Mainz	955	73,9%	-1,9	163	12,6%	-0,3	174	13,5%	-0,3	1.292
Weisenau	237	59,2%	1,3	113	28,4%	-0,3	50	12,5%	-1,1	400
Laubenheim	236	26,8%	2,2	541	61,4%	-8,9	104	11,8%	6,6	880
Hechtsheim	493	35,3%	26,2	865	62,0%	-15,3	37	2,7%	4,3	1.395
Ebersheim	132	13,1%	4,8	849	84,6%	-7,1	23	2,3%	2,3	1.003
Marienborn	112	38,5%	0,3	169	58,1%	-0,4	10	3,4%	0,1	291
Bretzenheim	645	45,8%	2,3	669	47,6%	-30,7	93	6,6%	13,3	1.408
Drais	65	21,1%	1,6	232	75,3%	-4,2	11	3,6%	2,6	308
Finthen	363	32,8%	5,6	706	64,0%	-6,5	35	3,2%	1,0	1.104
Gonsenheim	585	53,3%	7,8	417	38,0%	-1,4	96	8,8%	-6,4	1.098
Mombach	302	50,4%	14,2	153	25,6%	-14,6	143	24,0%	3,2	598
<b>Stadt Mainz gesamt</b>	<b>4.123</b>	<b>42,2%</b>	<b>64,4</b>	<b>4.877</b>	<b>49,9%</b>	<b>-89,6</b>	<b>776</b>	<b>7,9%</b>	<b>25,6</b>	<b>9.776</b>

Datenquelle: Katasteramt Alzey

## Bevölkerungsstand



199.971 Einwohner lebten am 31.12.2001 in Mainz. Die ausgewiesene Bevölkerungszahl ist gegenüber dem Vorjahr (31.12.2000: 198.055) um 1.916 höher. Der Bevölkerungszuwachs wurde im wesentlichen durch den Zuzug von ausländischen Mitbürgern und Deutschen mit Nebenwohnsitz erreicht. Letztere gehören in der Regel der Gruppe der Studierenden oder jungen Erwerbstätigen an, die zunächst nur einen vorübergehenden Aufenthalt in Mainz planen. Die Zahl der Deutschen mit Hauptwohnsitz dagegen hat leicht abgenommen, was auf den Wegzug in die Umlandgemeinden zurückzuführen ist.

## Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich <sup>1)</sup>

	Einwohner	darunter:Ausländer	Saldo der Geburten- (+) und Sterbefälle (-) seit vorigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- (+) und Weggezogenen (-) seit vorigem Zeitpunkt
31.12.1970	174.259	9.486		
31.12.1987	192.920	22.047		
31.12.1995	197.881	34.911	+ 12	- 2.676
31.12.1996	199.392	35.641	+ 15	+ .217
31.12.1997	200.392	35.492	+ 238	+ 644
31.12.1998	200.934	35.329	+ 118	+ 339
31.12.1999	199.047	33.325	- 126	- 1.365
31.12.2000	198.055	31.583	- 10	- 1.315
31.12.2001	199.971	32.484	+ 12	+ 2.335

<sup>1)</sup> Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Mainz: Polizeilich gemeldete Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Im Einwohnermelderegister werden immer wieder Berichtigungen und Bereinigungen um Falschanmeldungen und "Karteileichen" durchgeführt. Die wegen unterlassener Abmeldungen beim Wegzug tendenziell überhöhte Bevölkerungszahl wird dadurch auf einmal reduziert. Deshalb erklären die Geburten und Sterbefälle sowie die Wanderungen den Bevölkerungsstand am Jahresende häufig nicht vollständig.

## Beschäftigung

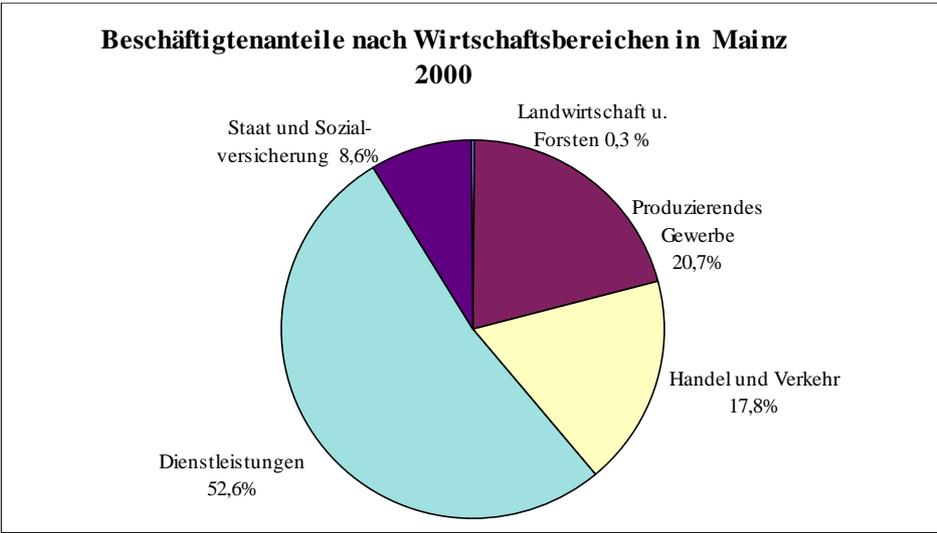
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hatte in Mainz am 30.6.2000 mit 100.549 den höchsten Wert seit 1975 erreicht und damit auch den bisherigen Höchstwert von 1992 übertroffen (100.116). Dies ist eine erfreuliche Entwicklung nach dem Beschäftigungsabbau bis 1997. Die Beschäftigtenzunahme ging jedoch wie der Beschäftigtenabbau mit der weiteren Strukturverschiebung vom Produzierenden Gewerbe zum (privatwirtschaftlichen) Dienstleistungssektor einher.

### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Mainz nach Wirtschaftsabteilungen

Wirtschaftsabteilung	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31.12.1995		Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31.12.1997		Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2000	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
<b>Landwirtschaft und Forsten</b>	<b>298</b>	<b>0,3%</b>	<b>284</b>	<b>0,3%</b>	<b>275</b>	<b>0,3%</b>
Bergbau und Energie	1.951	2,0%	1.914	2,0%	1.826	1,8%
Verarbeitendes Gewerbe	17.813	18,6%	16.769	17,4%	15.166	15,1%
Baugewerbe	3.958	4,1%	3.524	3,7%	3.838	3,8%
<b>Produzierendes Gewerbe</b>	<b>23.722</b>	<b>24,8%</b>	<b>22.207</b>	<b>23,1%</b>	<b>20.830</b>	<b>20,7%</b>
Handel	11.555	12,1%	10.713	11,1%	12.461	12,4%
Verkehr	5.060	5,3%	5.279	5,5%	5.407	5,4%
<b>Handel und Verkehr</b>	<b>16.615</b>	<b>17,4%</b>	<b>15.992</b>	<b>16,6%</b>	<b>17.868</b>	<b>17,8%</b>
Banken und Versicherungen	6.833	7,2%	6.634	6,9%	6.772	6,7%
Dienstleistungen	34.441	36,1%	38.514	40,0%	46.072	45,8%
Organisationen u. Verbände	5.309	5,6%	5.436	5,6%	n.a.	n.a.
<b>Dienstleistungen</b>	<b>46.583</b>	<b>48,8%</b>	<b>50.584</b>	<b>52,5%</b>	<b>52.844</b>	<b>52,6%</b>
Staat und Sozialversicherung	8.303	8,7%	7.226	7,5%	8.670	8,6%
<b>Dienstleistungssektor zus.</b>	<b>71.501</b>	<b>74,9%</b>	<b>73.802</b>	<b>76,6%</b>	<b>79.382</b>	<b>78,9%</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>95.521</b>	<b>100,0%</b>	<b>96.293</b>	<b>100,0%</b>	<b>100.549</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

Nach der neuen Wirtschaftssystematik arbeiteten von den 100.549 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am 30.6.2000 79 % im Dienstleistungssektor und nur noch knapp 21 % im Produzierenden Gewerbe. Der Strukturwandel in der Arbeitswelt zur Dienstleistung setzt sich stetig fort. Ein vollständiger Zeitvergleich der einzelnen Wirtschaftsabteilungen und -sektoren ist leider nicht (mehr) möglich, da ab 1999 die Wirtschaftssystematik auf eine einheitliche europäische Basis umgestellt wurde. So werden z.B. die Arbeitsplätze im Kfz.-Gewerbe in der Abteilung Handel, die Verlage in der Abteilung Dienstleistung und nicht mehr im Produzierenden Gewerbe nachgewiesen.



Die Regionalisierung des Arbeitsmarktes von Mainz schreitet Jahr für Jahr voran. Wie im Vorjahr erhöhte auch das Beschäftigungsplus 2000 gegenüber 1999 die Zahl der nach Mainz einpendelnden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, obgleich sich das Beschäftigtenplus insgesamt auch direkt auf den Mainzer Arbeitsmarkt auswirkte und damit die Anteile von Mainzer und auswärtigen Beschäftigten im Vergleich zu 1999 stabil blieben.. Knapp 30 % der in Mainz Beschäftigten leben in den rheinhessischen Landkreisen Mainz-Bingen (21,6%) und Alzey-Worms (7,0%). Umgekehrt geht eine von Jahr zu Jahr steigende Zahl von Mainzern (38,3%; 1998: 37,4%) einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung außerhalb von Mainz nach - vor allem in Wiesbaden, Frankfurt und Rüsselsheim.



**Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Mainz am 30.06.2000**

**Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner von Mainz am 30.06.2000**

Sozialversicherungspfl. <b>Beschäftigte</b> in MZ gesamt	100.549	100,0%	Sozialversicherungspfl. Beschäftigte <b>Einwohner</b> in MZ gesamt	66.729	100,0%
<i>davon mit:</i>			<i>davon mit:</i>		
Wohnort Mainz	40.329	40,8%	Arbeitsort Mainz	40.329	61,7%
Wohnort außerhalb	60.310	59,2%	Arbeitsort außerhalb	26.400	38,3%
<i>darunter aus:</i>			<i>darunter in:</i>		
Landkreis Bad Kreuznach	3.025	3,0%	Landkreis Bad Kreuznach	297	0,5%
Landkreis Alzey-Worms	6.991	7,0%	Landkreis Alzey-Worms	475	0,7%
Donnersbergkreis	511	0,5%	Donnersbergkreis	65	0,1%
Landkreis Mainz-Bingen	21.532	21,6%	Landkreis Mainz-Bingen	2.875	4,3%
<b>Land Rheinland-Pfalz o. MZ</b>	<b>36.885</b>	<b>36,7%</b>	<b>Land Rheinland-Pfalz o. MZ</b>	<b>4.593</b>	<b>6,9%</b>
Darmstadt	337	0,3%	Darmstadt	524	0,7%
Frankfurt am Main	945	0,9%	Frankfurt am Main	5.273	7,4%
Wiesbaden	6.523	6,4%	Wiesbaden	6.779	9,8%
Landkreis Groß-Gerau	3.477	3,4%	Landkreis Groß-Gerau	3.568	5,3%
Main-Taunus-Kreis	1.285	1,3%	Main-Taunus-Kreis	1.191	1,7%
Landkreis Offenbach	423	0,4%	Landkreis Offenbach	374	0,5%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.038	2,0%	Rheingau-Taunus-Kreis	510	0,7%
<b>Land Hessen</b>	<b>17.504</b>	<b>17,4%</b>	<b>Land Hessen</b>	<b>19.182</b>	<b>28,7%</b>

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Mainz

## Beamte

Mainz war im Jahr 2000 Dienort für 9.604 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 2.257 tätig; im Landesdienst 6.686 und im Gemeindedienst 661. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Gesamtzahl leicht um 76.

## Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosigkeit in Mainz hat nach den Jahren des Rückgangs zwischen 2000 und 2001 wieder leicht zugenommen. Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Mainz lag im Dezember 2001 bei 6,8 % gegenüber 6,4 % im Dezember 2000. Sie fällt aber nach wie vor im bundesweiten Vergleich wie im Vergleich zu den anderen Städten im Rhein-Main-Gebiet unterdurchschnittlich aus.

## Bruttowertschöpfung

Die Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen ist die umfassendste volkswirtschaftliche Leistungskennziffer. Sie gibt den Wert aller produzierten Güter und Dienstleistungen abzüglich des Wertes der eingesetzten Vorleistungen wieder. Sie betrug 1998 je Erwerbstätigen DM 102.844. Das Produzierende Gewerbe trug 1998 mit noch 21,1 %, der Dienstleistungssektor mit 78,7 % zur Wertschöpfung bei. Die Wertschöpfung des Produzierenden Gewerbes hat erstaunlicherweise seit 1996 stärker zugenommen, als die des Dienstleistungssektors, der sich im Vergleich zu früheren Jahren recht verhalten entwickelte. Die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung wurde aber insgesamt auf das einheitliche europäische System umgestellt, so dass sich längerfristige Vergleiche verbieten.

## Bruttowertschöpfung in Mainz 1998

	1998	Steigerung seit 1992	Anteile der Wirtschafts- bereiche
Insgesamt (Mio. DM)	13.997	+ 10,4%	100,0%
je Einwohner (DM)	69.660	+ 9,2%	
je Erwerbstätigen (DM)	102.844	+ 9,7%	
<i>nach Wirtschaftsbereichen (Mio. DM):</i>	1998	Steigerung seit 1996	
Landwirtschaft	26	+ 8,3 %	0,2 %
Produzierendes Gewerbe	2.953	+15,5 %	21,1 %
Dienstleistungssektor	11.018	+ 3,9 %	78,7 %
<i>darunter:</i>			
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	2.070	- 0,2 %	14,8 %
Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister	3.833	+ 8,8 %	27,4 %
Öffentliche und private Dienstleister	5.116	+ 2,1 %	36,5 %

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

## Durchschnittlicher Bruttolohn der Arbeitnehmer 1995

Die in Mainz wohnhaften Arbeitnehmer verdienten 1995 durchschnittlich 51.600 DM. Sie liegen damit in der Spitzengruppe in Rheinland-Pfalz. Höher war der durchschnittliche Bruttolohn nur im Landkreis Mainz-Bingen (DM 53.000). Im Landesdurchschnitt hat der Bruttolohn der Arbeitnehmer DM 46.100 betragen.

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Lohn- und Einkommensteuerstatistik

## Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte 1995

In Mainz wurden 1995 7,2 Milliarden DM an Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen erzielt, das sind DM 38.840 je Einwohner. Das Einkommen je Einwohner lag um 18,2 % über dem Landesdurchschnitt und wurde nur in den Landkreisen Mainz-Bingen (DM 40.890) und Ludwigshafen (DM 39.070) übertroffen. Das verfügbare Einkommen, das neben dem Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen abzüglich der direkten Steuern und Sozialabgaben auch empfangene Transferleistungen (Renten, Arbeitslosengeld etc.) umfasst und mithin der umfassendere Einkommensbegriff ist, betrug in Mainz DM 32.020 je Einwohner. Die Mainzer liegen damit auf dem 1. Platz der Einkommensskala in Rheinland-Pfalz (Durchschnitt DM 27.530).

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

## Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von der BBE, Köln, für das Jahr 2000 mit DM 37.500 je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 20 % (Kaufkraftkennziffer 120,01) über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die von der BBE, Köln, ermittelte Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: zitiert nach Blumenauer Research, Frequenzberichte 2000

## Steuereinnahmen der Gemeinden 2000

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz betragen im Jahr 2000 DM 2.362 je Einwohner. Sie waren DM 240 höher als 1999. Es war nach der Stadt Ludwigshafen (DM 3.422) der zweithöchste Wert in Rheinland-Pfalz bezogen auf die kreisfreien Städte und Landkreise. Mit einigem Abstand folgen die anderen kreisfreien Städte und die Landkreise mit hoher Steuerkraft. Der Landesdurchschnitt hat DM 1.256 je Einwohner betragen.

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 2001, Halbjahresbeilage; Finanzstatistik

## Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

In der Statistik des Verarbeitenden Gewerbes ist der langfristig an Bedeutung verlierende Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftsbereiches sichtbar. Nach einigen Jahren des konjunkturbedingten leichten Anstiegs ist die Zahl der Beschäftigten, insbesondere der Arbeiter im Jahr 2000 wieder zurückgegangen.

### Verarbeitendes Gewerbe in Mainz 1997 - 2000

	1997	1998	1999	2000
Betriebe 1)	70	71	75	75
Beschäftigte 2)	14.547	15.037	15.030	14.627
dar. Arbeiter 2)	7.424	7.785	7.689	7.132
Arbeiterstunden in TSD. 2)	10.735	11.366	10.950	10.990
Umsatz in Mio. DM	5.561	5.549	5.465	5.657
dar. Auslandsumsatz in Mio. DM	2.178	2.190	2.126	2.160
Bruttolohnsumme in DM 1000	406.035	441.134	439.710	425.592
Bruttogehaltsumme in DM 1000	610.406	648.553	675.913	715.961

1) Betriebe des verarbeitendes Gewerbe einschl. Betriebe des verarbeitenden Handwerks mit im allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten

2) Aufgrund einer anderen Datengrundlage sind die Zahlen nicht mit den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vergleichbar

Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem

## Handwerkszählung 1995

Am 31.03.1995 wurden in Mainz 987 Handwerksbetriebe mit 13.059 Beschäftigten (30.9.94) gezählt (d.h. 13 je Betrieb). Der Umsatz ohne Mehrwertsteuer im Jahr 1994 wurde mit knapp DM 1,5 Milliarden (DM 114.015 je Beschäftigten) angegeben.

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 10/96

## Handwerksähnliches Gewerbe 1996

Am 31.03.1996 gab es in Mainz 250 handwerksähnliche Betriebe mit 640 Beschäftigten. Der Umsatz belief sich auf DM 59 Mio. (DM 92.000 je Beschäftigten).

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 3/97

## Arbeitsstätten des Gastgewerbes 1993

In Mainz wurden bei der Handels- und Gaststättenzählung 612 Arbeitsstätten des Gastgewerbes gezählt (1985: 581) mit 4.422 Beschäftigten (1985: 3.508) und einem Umsatz von 362 Millionen DM (1985: 235 Millionen DM).

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 1/96

## Arbeitsstätten im Einzelhandel 1993

Die Handels- und Gaststättenzählung registrierte 1993 1199 Arbeitsstätten im Einzelhandel mit 8.658 Beschäftigten und einem Umsatz von DM 2,2 Mrd. (1992).

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 12/95

Für Handwerk, Handel und Gaststätten werden keine kontinuierlichen Statistiken geführt. Die Betriebe werden in unregelmäßigen Abständen in einer Vollerhebung gezählt. Die Ergebnisse der jeweils letzten Zählung sind hier dargestellt.

## Bautätigkeit

Der rechtskräftige neue Flächennutzungsplan (2000) der Stadt Mainz beinhaltet ein großes Angebot neuer Wohn- und Gewerbegebiete, von denen ein Teil derzeit in Bebauungspläne umgesetzt wird bzw. schon zur Bebauung bereit steht.

## Wohnungsbau

Das Statistische Landesamt weist für Mainz zum 31.12.2000 97.158 Wohnungen aus, 1.503 mehr als 1999. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den 198.000 Mainzern zum Jahresende 2000 insgesamt gut 100.000 Wohnungen zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 1,98 Personen pro Wohnung.

Im Jahr 2000 wurden 1.469 Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden fertiggestellt, eine für die letzten 10 Jahre ausnehmend hohe Zahl. Die Zunahme ist in hohem Maße auf die Fertigstellungen in Gonsenheim im Wohngebiet "Am Großen Sand" zurückzuführen. Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist gegenüber 1999 um fast die Hälfte gesunken. Der Schwerpunkt der Baugenehmigungen lag wieder auf Wohnungen im Geschoss- bzw. Mehrfamilienhausbau.

## Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 1999 und 2000

	Baugenehmigungen*		Baufertigstellungen*	
	1999	2000	1999	2000
Wohnungen Insgesamt	1.411	786	929	1.469
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	343	125	259	325
Wohnfläche in qm	125.430	70.024	73.092	125.038

\* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem

## Nicht-Wohnungsbau

Im Jahr 2000 wurden mit 85.000 qm Nutzfläche rd. 40.000 qm weniger als 1999 fertiggestellt. Die größte Fläche wurde abermals für Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet (48.180 qm), gefolgt von Nutzflächen von Handels- und Lagergebäuden. Die Fertigstellung von Nutzfläche von Fabrik- und Werkstattgebäude zeigt leicht steigende Tendenz bei absolut recht niedrigen Zahlen. Die 2000 zum Bau genehmigte Nutzfläche sank gegenüber 1999 um 60 %.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnbau 1998 bis 2000 in qm Nutzfläche

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	1998	1999	2000	1998	1999	2000
	qm			qm		
Insgesamt	96.193	124.952	49.836	73.895	123.452	85.356
<i>darunter:</i>						
Büro- und Verwaltungsgebäude	22.930	81.334	16.989	30.180	38.107	48.180
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	44.080	39.844	18.463	20.750	66.735	29.721
<i>darunter:</i>						
Fabrik und Werkstatt	3.820	14.702	5.017	1.800	5.507	6.739
Handel und Lager	30.410	13.468	10.692	9.310	25.980	19.916
Hotel und Gaststätten	1.430	718	1.335	1.070	0	1.074

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem

## Baugewerbe

Im Juni 2000 gab es in Mainz 111 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 1.291 Beschäftigten. Davon gehörten 23 Betriebe mit noch 898 Beschäftigten zu den Betrieben mit 20 und mehr Beschäftigten. 64 Betriebe des Ausbaugewerbes beschäftigten 1.670 Mitarbeiter.

## Hochschulen

Mainz ist Sitz mehrerer Hochschulen, an denen im Jahr 2000 30.822 Studierende eingeschrieben waren

Größte Einrichtung ist die Johannes-Gutenberg-Universität mit 25.872 Studierenden. An der Fachhochschule Mainz sind 4.347 Studenten eingeschrieben (Abteilung I - Ingenieurwissenschaften und visuelle Kommunikation ca. 2.050 Personen / Abteilung II - Wirtschaftswissenschaften ca. 1.800 Personen). Weitere 600 Studenten werden an der Katholischen Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie ausgebildet.

Daneben beherbergt Mainz weitere hochschulähnliche Bildungseinrichtungen wie z.B. das Deutsch-Französische Hochschulkolleg, das Peter-Cornelius-Konservatorium sowie die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Rheinland-Pfalz.

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Februar 2002

## Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Gemäß § 192 Baugesetzbuch wurden zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse eingerichtet. Die näheren Einzelheiten sind in Rheinland-Pfalz durch die "Gutachterausschussverordnung" vom 15. Mai 1989 und Änderungsverordnungen geregelt. Unser Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, zwei Vertretern und 21 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die ein selbständiges, unabhängiges, weisungsfreies Kollegialgremium als nebengeordnete Landeseinrichtung bilden. Er bedient sich einer Geschäftsstelle.

Nach § 10 der Gutachterausschussverordnung werden die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von dem örtlich zuständigen Katasteramt wahrgenommen. In den Städten mit eigener Vermessungsstelle nach § 2 Abs. 2 Ziff 2 des Landesgesetzes über das amtliche Vermessungswesen (LG Verm) sind die Geschäftsstellen bei den Stadtverwaltungen (i.d.R. Stadtvermessungsamt) eingerichtet, so in Mainz.

Die folgenden **Mitglieder des Gutachterausschusses** sind durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Koblenz bestellt. Die Bestellung erfolgte bis zum 31. 12. 2005.

Wagner, Hugo	Vorsitzender	
Busch, Richard	Stellvertretender Vorsitzender	
Stuhlträger, Rainer	Stellvertretender Vorsitzender	
Ehrenamtliche Gutachter:		
Dang, Thomas	Käpernick, Klaus	Nickolaus, Peter
Ehrenberg, Birger	Koch, Rüdiger	Reitz, Rudolf
Fabers, Dr. Friedhelm	Knoll, Wilfried	Schilling, Reinhard
Giese, Detlev	Kurz, Claus-Jürgen M.	Schlarp, Bernhard
Gill, Herbert	Kurz, Franz R.M.	Stenner, Hans
Hofem, Heribert	Ley, Martin	Waldmann, Horst
Jung, Wilfried	Nauth, Klaus	Weihgold, Jürgen

### Mitarbeiter der Geschäftsstelle und ihre Aufgaben

Stuhlträger, Rainer	Leiter der Geschäftsstelle	Tel. Nr. (06131)12-3133
Schweikhard, Ulrich	stellv. Leiter der Geschäftsstelle, Wertermittlungen	Tel. Nr. (06131)12-3135
Hofmann, Alexander	Ableitung wertrelevanter Daten, Ermittlung der Bodenrichtwerte, Wertermittlungen	Tel. Nr. (06131)12-3647
Müller, Ludwig	Führung der Kaufpreissammlung	Tel. Nr. (06131)12-3653
Hüttl, Petra	Serviceleistungen, Bodenrichtwerte	Tel. Nr. (06131)12-3652
N.N.	Ableitung wertrelevanter Daten, Wertermittlungen	Tel. Nr. (06131)12-3134

# **Aufgaben des Gutachterausschusses**

## **Der Gutachterausschuss hat**

### **- Gutachten zu erstatten, (§ 193 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch)**

Das Spektrum der Antragsteller und Antragsanlässe ist vielfältig. Verkehrswertgutachten werden benötigt als Grundlage für Kaufverhandlungen oder als sachverständige Aussage des "Kollegialgremiums Gutachterausschuss" in Fällen, in denen die üblichen Gesetze des freien Marktes fiktiv anzuwenden sind, weil das Objekt oder der sonstige Gegenstand der Bewertung (Rechte) tatsächlich nicht veräußert werden. Klassische weitere Anwendungsgebiete sind:

- Ausgleichszahlungen bei Vermögensauseinandersetzungen wie Erbfälle und Scheidungen
- Übertragungen aufgrund letztwilliger Verfügungen
- Vorarbeiten zu Ausgleichsbetragsbescheiden in Sanierungsgebieten
- Verkehrswertfestsetzung in Zwangsversteigerungsverfahren zum Schuldnerschutz
- Vermögenswertfeststellungen in Sozialhilfefällen
- Grunderwerb der Öffentlichen Hand
- Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses gemäß § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz

### **- die Kaufpreissammlung zu führen (§193 Abs. 3 Baugesetzbuch)**

Von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder im Wege des Tausches zu übertragen oder ein Erbrecht zu begründen, erhält der Gutachterausschuss eine Abschrift; ebenso von Zuschlagsbeschlüssen bei Zwangsversteigerungen oder von Enteignungsbeschlüssen. Diese Verträge werden ausgewertet und sind Grundlage vielfältiger weiterer Ableitungen. Grundlageninformationen für die Aufgaben des Gutachterausschusses sind auch Sammlungen von Bebauungsplänen, Satzungen zu Wasserschutzgebieten, Naturschutzgebieten u.ä. planungsrechtlichen Festsetzungen, Mitteilungen Statistischer Ämter u.a.m.

### **- die Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 196 Baugesetzbuch)**

Diese Aufgabe ist die bekannteste. Bodenrichtwerte werden im zweijährigen Rhythmus ermittelt. In der Geschäftsstelle kann jedermann in die Bodenrichtwertkarte Einsicht nehmen und es werden gebührenpflichtige schriftliche Auskünfte daraus erteilt. Für Interessenten einer stadtweiten Zusammenstellung aller Bodenrichtwerte sind die Werte vor dem Hintergrund eines einheitlichen Kartenwerkes mit Detaildarstellung aller Grundstücke und Gebäude auf einer CD-Rom zu beziehen. Die Durchschnittswerte (Bodenrichtwertübersichten) sind im Internet einsehbar unter der Homepage der Stadtverwaltung ([www.mainz.de](http://www.mainz.de)). Folgen Sie dem Menue „Bürgerservice/was-wie-wo/Bodenrichtwerte“ oder „Bürgerservice/Rathaus-online/Vermessungsamt/Geschäftsstelle Gutachterausschuss“.

### **- die zur Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten (§ 193 Abs. 3 Baugesetzbuch)**

Diese wichtige gesetzliche Aufgabe kann nur mit jährlich wechselnden Schwerpunkten wahrgenommen werden. Zur Situation in Mainz siehe Abschnitt „Wertrelevante Daten“.

## Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Die Aufgaben der Geschäftsstelle sind mit denen des Gutachterausschusses eng verzahnt. Ihr obliegt nach Weisung des Vorsitzenden insbesondere die

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte, sowie die Vorbereitung für die Ermittlung der Anfangs- u. Endwerte i.S. § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch
- Anfertigung der Zusammenstellungen der Bodenrichtwerte,
- Ausfertigung der Verkehrswertgutachten,
- Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Erstellung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes und weiterer Produkte
- Führung der Verwaltungsgeschäfte des Gutachterausschusses,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung
- sowie weitere Aufgaben, die der Vorsitzende des Gutachterausschusses übertragen hat.

## Arbeitsaufkommen in der Geschäftsstelle

Nachfolgend einige Zahlen zum Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. In den seither erschienenen Grundstücksmarktberichten sind zu den einzelnen Arbeitsfeldern längere Abhandlungen enthalten.

### Verkehrswertgutachten

Anzahl der Gutachten

2001	2000	1999	1998	1997	Durchschnitt 1992 - 1996
147	81	146	75	75	101

Antragsteller für Gutachten waren

	2001	2000	1992-1999
Privatpersonen	24 (16%)	27 (33%)	240 (30%)
Stadt Mainz und andere Verwaltungsbehörden	121 (83%)	53 (66%)	531 (66%)
Justizbehörden	2 (1%)	1 (1%)	21 (3%)
Enteignungsbehörden	-	-	-
Sonstige	-	-	9 (1%)

## Kaufpreissammlung

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeiten des Gutachterausschusses. Zur Anzahl der vorgelegten Urkunden siehe den anschließenden Abschnitt "Grundstücksmarkt 2000 in Mainz".

Ein enger Personenkreis, bei denen die sachgerechte Verwendung der Informationen und die Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen gewährleistet erscheint, können Auskünfte und Auszüge aus der Kaufpreissammlung erhalten. Nachfolgend die Anzahl der Anträge.

2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994
22	9	7	10	9	3	2	-

## Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2001	2000	1999	1998	1997	Durchschnitt 1992 - 1996
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	402	300	163	286	163	200
Auszüge Bodenrichtwertkarte	27	24	6	9	5	5
Richtwertatlanten	34	56	16	80	14	33
Grundstücksmarktbericht	218	237	192	184	177	62
Übersicht Gewerbetrauern	63	70	49	137	242	

## Bewertungsstelle (Bewertungen im Auftrag anderer Fachämter)

Dieses Arbeitsfeld ist eine Besonderheit der Stadtvermessungsämter. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist hier in selbständiger Verantwortung für andere Fachämter tätig und erstellt Wertermittlungen ohne Mitwirkung des Gutachterausschusses, sogenannte "Stellungnahmen".

Anzahl der Anträge:

2001	2000	1999	1998	Durchschnitt 1992 - 1997
93	45	68	151	169

## Grundstücksmarkt 2001 in Mainz mit Vergleichsdaten aus Vorjahren

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden Kopien aller Kaufverträge und weiterer Urkunden, die den Immobilienverkehr betreffen, übersandt. Diese sind die Grundlagen der anschließenden Auswertungen und weiterer Informationen in diesem Grundstücksmarktbericht.

Erläuterung der Abkürzungen:

WTE:	Kauffälle mit Wohnungs- und Teileigentum
BE :	Bebaute Grundstücke
UN :	Unbebaute Grundstücke (Bauland)
LA :	Landwirtschaftliche Nutzflächen
SO :	Sonstige Grundstücke, z.B. Gemeinbedarfsflächen

Kaufverträge pro Jahr	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
WTE - Erstverkäufe	457	429	704	439	430	648	457	382
WTE - Weiterverkäufe	1053	1086	905	890	935	776	632	986
BE - Wohnen	423	439	601	534	656	573	453	503
BE - Gewerbe					54	35	44	19
UN - Wohnen	133	105	126	105	106	48	58	51
UN - Gewerbe					35	35	44	21
LA	40	37	53	34	44	39	54	65
SO	20	30	29	69	46	10	42	67
nicht auswertbar	57	90	113	86	79	105	134	95
zusammen	2.183	2.216	2.531	2.157	2.385	2.269	1.918	2.189

Flächenumsatz [ha] pro Jahr	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
BE - Wohnen	60	44	59	27	114	25	24	23
BE - Gewerbe					13	11	30	9
UN - Wohnen	49	22	23	33	14	7	4	3
UN - Gewerbe					19	23	49	4
LA	13	17	31	16	27	9	24	19
SO	3	11	12	14	4	2	6	9
zusammen	125	94	125	90	191	77	137	67

Geldumsatz	[Mio €, Angaben für die Zeit vor 2001 umgerechnet]								
	Jahr	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
WTE - Erstverkauf		92	75	123	70	74	99	75	64
WTE - Weiterverkauf		129	146	104	97	117	89	70	120
BE - Wohnen		236	229	326	208	292	203	153	197
BE - Gewerbe						117	121	61	22
UN - Wohnen		65	60	64	50	53	34	13	20
UN - Gewerbe						21	19	28	14
LA		0,6	0,9	1,6	0,8	2,0	0,6	1,7	1,2
SO		1,0	2,2	3,2	2,9	3,3	0,5	1,8	15
zusammen		524	513	623	427	679	567	404	453

## Umsatz pro Einwohner

Jahr	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Einwohner [Tsd.]	200	198	199	200	201	199	198	200
[€ / Einw.]	2.620	2.591	3.131	2.135	3.378	2.849	2.040	2.265

## Grundstücksmarkt vor 1994 in Mainz

Seit 1994 wird die Kaufpreissammlung als Datenbank geführt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst systematisch auch die Kaufpreissammlung vergangener Jahre in einer vergleichbar aufgebauten Datenbank und dies eröffnet die Möglichkeit, auch für die Jahre vor 1994 Aussagen abzuleiten.

Kaufverträge pro Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
WTE	978	854	958	1144	800	619	913	1848
BE	531	562	600	746	491	310	330	572
UN	167	263	192	184	159	108	92	117
LA	73	76	100	50	91	46	38	37
SO	40	14	9	15	23	10	17	29
zusammen	1789	1769	1859	2139	1564	1093	1390	2603

Flächenumsatz [ha] pro Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
WTE	*	*	*	*	*	*	*	*
BE	44	35	45	42	29	18	41	30
UN	11	29	20	46	46	18	26	19
LA	18	17	14	20	29	15	21	14
SO	0,3	1,0	0,2	0,3	0,6	0,6	4,0	0,4
zusammen	73	82	79	108	105	52	92	63

\* Aussage nicht möglich

Geldumsatz [Mio DM] pro Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
WTE	182	146	174	260	166	136	221	498
BE	302	294	370	558	385	193	250	472
UN	34	65	61	71	91	42	69	75
LA	2,6	2,3	1,5	2,7	7,1	1,9	2,5	1,8
SO	0,1	0,8	0,2	0,3	0,2	0,3	12,8	23,2
zusammen	521	508	607	894	650	373	555	1.070

## Umsatz pro Einwohner:

Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Einwohner [Tsd.]	192	193	195	197	197	197	199	201
[DM / Einw.]	2.714	2.632	3.113	4.538	3.299	1.893	2.789	5.323

## Wohngebäude und Wohn-/Teileigentum 2001 nach Preissegmenten

<b>a) Wohngebäude</b>	
Eingegangene Kaufverträge und Aufteilung nach Preissegmenten	
Preissegment	Anzahl
bis:	
20.000 €	8
50.000 €	2
100.000 €	14
150.000 €	21
200.000 €	65
250.000 €	88
300.000 €	91
350.000 €	72
400.000 €	36
500.000 €	42
über 500000 €	83
<b>Gesamtanzahl:</b>	<b>522</b>
<b>Geldumsatz</b>	<b>218.670.181 €</b>

<b>b) Wohnungs- Teileigentum</b>		
Eingegangene Kaufverträge und Aufteilung nach Preissegmenten		
Preissegment	Erstverkauf	Weiterverkauf
bis:		
20.000 €	17	48
50.000 €	6	85
100.000 €	44	307
150.000 €	115	324
200.000 €	113	121
250.000 €	49	59
300.000 €	24	20
350.000 €	6	4
400.000 €	4	6
500.000 €	1	3
über 500000 €	3	9
<b>Gesamtanzahl:</b>	<b>382</b>	<b>986</b>
<b>Geldumsatz</b>	<b>63.698.617 €</b>	<b>119.874.598 €</b>

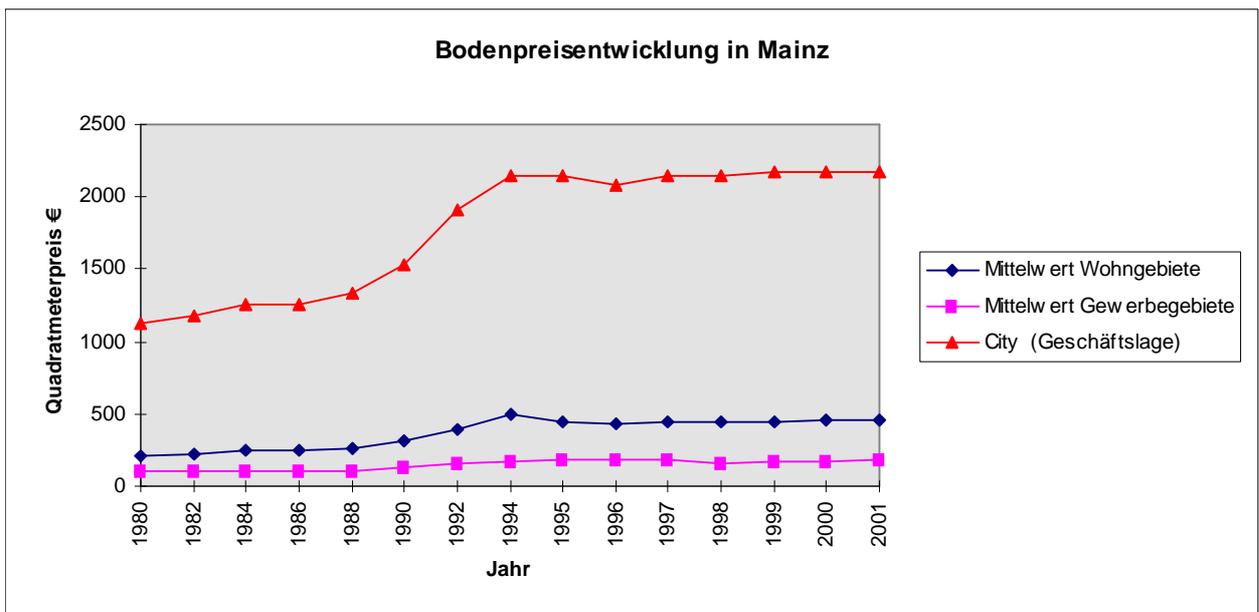
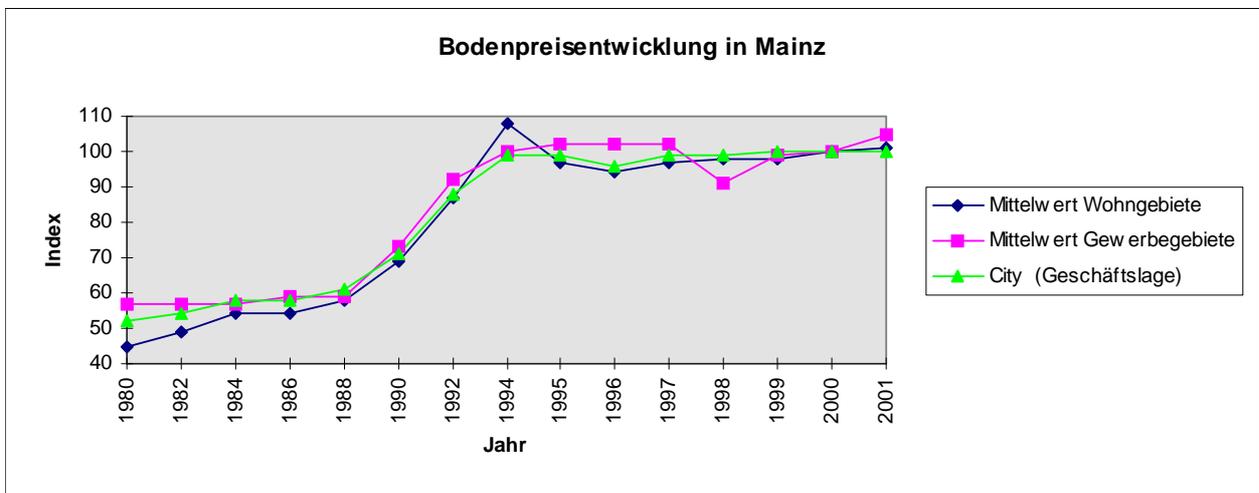
# Wertrelevante Daten

## Entwicklung der Bodenpreise für Bauland

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die Werte sind seit 1980 aufgenommen, da seit diesem Jahr hinreichend gesicherte Werte vorliegen. Als neue Basis ist im Vergleich zu den früheren Grundstücksmarktberichten das Jahr 2000 gewählt (2000 = 100).

Zum Vergleich wurden als weitere Wertparameter in die Tabelle die bundesweiten Indexreihen für Lebenshaltungskosten und für Bauleistungspreise (Baukostenindex) mit aufgenommen. Die Mietpreise werden nicht mehr aufgenommen, da der bundesweite Index nur sehr vorsichtig auf dem örtlichen Markt angewendet werden kann. Die in dichter Reihenfolge erscheinenden Mietpiegel der Stadt Mainz sind hier wesentlich zuverlässigere Grundlagen.



## Bodenpreisindex mit weiteren Wertparametern

Jahr	Wohngebiete	Gewerbe- gebiete	Innenstadt (Geschäfts- lage)	Lebens- haltungskosten	Baukosten
1980	44,7	57,5	51,9		60,8
1982	49,3	57,5	54,2		66,2
1984	53,7	57,5	57,8		69,3
1986	53,5	58,6	57,8		70,5
1988	57,7	58,6	61,3		73,4
1990	68,5	73,0	70,8		81,0
1992	86,8	92,0	88,4	85,7	92,2
1994	108,4	100,0	99,0	92,0	99,0
1995	97,1	101,7	99,0	93,5	101,3
1996	94,3	101,7	96,1	94,9	101,1
1997	97,1	101,7	99,0	96,6	100,4
1998	98,5	91,4	99,0	97,6	100,0
1999	98,2	98,9	100,0	98,1	99,7
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	101,3	104,6	100,1	102,5	99,8

## Leitungsrechte

Aus gegebenem Anlass hat die Geschäftsstelle im Jahre 2000 eine Umfrage bei Leitungsbetriebern und Eigentümern durchgeführt um zu erkunden, ob in Mainz ein einheitliches Marktverhalten für die Entschädigung bei der Bestellung von Leitungsrechten besteht.

Es wurde festgestellt, dass bei *landwirtschaftlichen Flächen* durchgängig eine Entschädigung von 20 % des Bodenrichtwertes gezahlt wird, dieser Wert ist überraschend hoch im Vergleich zu den Ausführungen in der Fachliteratur. Nicht enthalten sind in dieser Entschädigung besondere wertrelevante Gegebenheiten, wie z.B. Nutzungsausfall für die anschließende nicht belastete Fläche während der Bauzeit.

Bei *Gewerbe- und Wohnbauflächen* sind die Gepflogenheiten weniger einheitlich; nach Aussagen der Befragten kommt dies auch seltener vor. Weiter sei hier zu bemerken, dass die tatsächlichen Nutzungseinschränkungen wesentlich sensibler untersucht werden. Es könne aber, allgemein gesehen, von einer Entschädigung von ca. 10% des Bodenrichtwertes ausgegangen werden.

## Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Sachwert eines Grundstückes stimmt regelmäßig nur in bestimmten Wertzonen mit dem tatsächlich auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preis überein. Um bei der Anwendung des Sachwertverfahrens dennoch auf Verkehrswerte zu kommen, ist an dem Rechenergebnis ein Marktanpassungsfaktor anzubringen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat erstmals 1995 eigene Faktoren abgeleitet, die im Jahr 1998 nach Einführung der NHK 95 gründlich überprüft wurden. Diese Daten haben sich bei Stichproben im vergangenen Jahr bestätigt, so dass sie hier unverändert stehen bleiben können.

Der Marktanpassungsfaktor errechnet sich in Abhängigkeit vom Sachwert nach der Formel

$$F = 89,38 \cdot \text{Sachwert}^{-0,34}$$

oder in Tabellenform:

Wertetabelle					
ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor
50.000 €	1,80	225.000 €	1,08	400.000 €	0,89
75.000 €	1,57	250.000 €	1,04	425.000 €	0,87
100.000 €	1,42	275.000 €	1,01	450.000 €	0,85
125.000 €	1,32	300.000 €	0,98	475.000 €	0,84
150.000 €	1,24	325.000 €	0,95	500.000 €	0,82
175.000 €	1,17	350.000 €	0,93	750.000 €	0,72
200.000 €	1,12	375.000 €	0,91	1.000.000 €	0,65

Angewendet werden diese Faktoren indem sie mit dem nach dem oben angegebenen Modell ermittelten Sachwert multipliziert werden:

$$\text{Verkehrswert} = \text{Sachwert} * \text{Marktanpassungsfaktor}$$

Beispiel:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz ist für ein Objekt mit dem Sachwert 150.000 € der Preis von 186.000 € (150.000 € x 1,24) erzielbar; umgekehrt sind für ein Objekt mit dem Sachwert 500.000 € nur 410.000 € (500.000 x 0,82) durchsetzbar.

Eine Abhängigkeit der Faktoren von der Lage oder dem Bodenwertniveau, wie es in der Literatur verschiedentlich angegeben wird, ist in Mainz nicht zu beobachten.

## Liegenschaftszinssätze

1996 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze für Mainz ermittelt, die 1997 und 2000 wegen der neu herausgekommenen Mietspiegel überprüft, bzw. fortgeführt wurden. Die letztmalig aufgrund des aktuellen Mietspiegels abgeleiteten und unten angegebenen Liegenschaftszinssätze gelten für Neubauten, d.h. maximale Restnutzungsdauern. Die in der Literatur oft festgestellte Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer hat sich für den Mainzer Markt nicht bestätigt. Offenbar werden diese Einflüsse durch die bei Altbauten geringeren erzielbaren Mieten bereits ausreichend berücksichtigt.

Es wurde kein signifikanter Unterschied zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt; auch ob es sich dabei um freistehende Gebäude oder Reihenhäuser handelt, führt zu den gleichen Ergebnissen. Unterschiedliche Zinssätze ergaben sich hingegen bei Eigentumswohnungen.

Im Jahr 2001 wurden aus den Kaufverträgen für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen die Liegenschaftszinsen neu abgeleitet. Die zusammengefassten Wohnungsgrößen entsprechen dabei der Unterteilung der Wohnungen im Mainzer Mietspiegel für Wohnraum. Als Miete wurde generell der dort ausgewiesene Median für die Gebäude Bauperiode 1989 - 1999 eingeführt. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde im Ableitungsmodell einheitlich mit 80 Jahren zu Grunde gelegt. Es ist eine deutliche Abhängigkeit des Liegenschaftszinses bei Eigentumswohnungen von der Wohnungsgröße zu erkennen.

Bei der Bewertung von Einfamilienhäusern ist es allgemeine Praxis, den Vorteil, den ein allein genutztes Haus bietet, durch einen Zuschlag bei den erzielbaren Mieten zu berücksichtigen. Eine stichprobenhafte Befragung ergab, dass dieser Zuschlag in Mainz geringer ausfällt, als in früheren Jahren angenommen. Wir haben nach einer Befragung einen Zuschlag von 10 % bei Reihenhäusern und 15% bei freistehenden Einfamilienhäusern gegenüber dem Median des Mainzer Mietspiegels für Wohnungen berücksichtigt.

Tabelle der Liegenschaftszinssätze

Ein- und Zweifamilienhäuser	3,5 %
Mehrfamilienhäuser (bis 8 Wohnungen)	4,0 %
Mehrfamilienhäuser (Großwohnanlagen)	5,0 %
Eigentumswohnungen	
Appartements < 40 m <sup>2</sup>	2,8 %
Wohnfläche 41-60 m <sup>2</sup>	2,7 %
Wohnfläche 61-80 m <sup>2</sup>	4,0 %
Wohnfläche 81-100 m <sup>2</sup>	4,2 %
Wohnfläche > 100 m <sup>2</sup>	3,5 %
Gewerbeobjekte	6,0 %

## **Bauflächen im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch)**

Im Gegensatz zu Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 Baugesetzbuch) und innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch) sind diese Maßnahmen im Außenbereich nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, fachtechnisch wird der Begriff „privilegierte Vorhaben“ verwendet. Die Geschäftsstelle hat 1999 das Preisniveau der Käufe untersucht, in denen Flächen für diese „privilegierten Vorhaben“ erworben wurden und die Ergebnisse im Grundstücksmarktbericht 1999 veröffentlicht. Die Auswertung zeigte keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für die Flächen der Land- und Forstwirtschaft in dem Bereich. Weiter konnte man von einem relativ gefestigten Markt ausgehen, wie wir ihn häufig bei „Teilmärkten“ finden. Flächen für privilegierte Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch wurden gemäß der Untersuchung in Mainz mit 60 - 70 DM/m<sup>2</sup> gehandelt. Die konkrete Festlegung innerhalb dieser Spanne dürfte von weiteren Preisbildungskriterien wie Verkehrslage, Erschließungsaufwand u.a.m. abhängen. Dieses Ergebnis wurde auch bestätigt und plausibel durch die Preise bei Teilmärkten, in denen Flächen für großflächige, gemeinnützige Vorhaben erworben wurden.

Eine konkrete Untersuchung wurde seit dem nicht durchgeführt, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Erkenntnisse des Jahres 1999 noch zutreffen.

## **Umrechnungskoeffizienten**

Häufig weichen sonst gleichartige Grundstücke bei bestimmten Merkmalen voneinander ab, am bekanntesten und wichtigsten ist eine unterschiedliche bauliche Ausnutzbarkeit, festgelegt in der "GFZ"(Geschoßflächenzahl). Die "GFZ" gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Kriterien zur Grundstücksfläche und Geschossfläche sind in der Landesbauordnung und der Baunutzungsverordnung definiert.

Ist nun der Bodenwert eines Grundstückes mit einer gegebenen GFZ bekannt, so lässt sich der Wert eines gleichartigen Grundstückes mit abweichender GFZ mit Hilfe sogenannter Umrechnungskoeffizienten bestimmen.

Diese sind beispielsweise den Wertermittlungsrichtlinien, Anlage 23 zu entnehmen, wo auch deren Anwendung erläutert wird. Die Spanne reicht hier von einer GFZ 0,4 bis 2,4. Liegt eine GFZ außerhalb dieses Bereiches vor, so errechnet sich der zugehörige Koeffizient nach der Formel

$$Koeff. = 0,6 * \sqrt{GFZ} + 0,2 * GFZ + 0,2 .$$

Eigene Ableitungen zu Umrechnungskoeffizienten liegen für den Bereich der Stadt Mainz nicht vor. Es wurde aber festgestellt, dass im Innenstadtbereich die oben angesprochenen, in der WertR enthaltenen Koeffizienten anwendbar sind.

Für die Außenstadtteile sind die Ergebnisse nur bei Renditeobjekten anwendbar. Im Einfamilienhausbereich spielt die Ausnutzbarkeit eine untergeordnete Rolle.

## **Punktuell verdichtete Bebauung**

Manchmal werden in einem Bereich mit überwiegend offener Eigenheimbebauung (Grundstücksflächen 400-600 m<sup>2</sup>) Kleingrundstücke zur Reihenhausbebauung (unter 150 m<sup>2</sup>) gebildet. Im Grundstücksmarktbericht 1996 haben wir veröffentlicht, dass eine Untersuchung am Jahresende 1996 mit 17 Kauffällen ergeben hat, dass die Kaufpreise für diese Grundstücke im Durchschnitt 27% über den Bodenrichtwerten, die in den jeweiligen Zonen für offen bebaubare Eigenheimgrundstücke ermittelt sind, liegen.

Im Berichtszeitraum 1997 hatte der Gutachterausschuss den Auftrag, in einem größeren Gebiet mit neuzeitig verdichteter Bebauung Reihenhausgrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 170 m<sup>2</sup> zu bewerten. Ausgehend von dem Bodenrichtwert für die offene Bebauung in diesem Bereich (780,- DM/ m<sup>2</sup> für ein Grundstück von 300 m<sup>2</sup>) ermittelte er anhand zahlreicher neuzeitlicher Kauffälle den Wert der "verdichtet genutzten Reihenhausgrundstücke" mit 1.020,- DM/m<sup>2</sup>, was einem Zuschlag von ca. 31% entspricht.

Aktuellere Untersuchungen liegen nicht vor. Die vorgenannten Analysen werden seit 1997 bei Verkehrswertermittlungen berücksichtigt und auch in den fachlichen Kontakten mit Sachverständigen etc. weiter diskutiert. Die Ergebnisse der Untersuchungen entsprechen noch dem gegenwärtigen gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

## **Wohnungs- und Teileigentum**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses leitet aus den eingehenden Kaufverträgen einen ständig aktualisierten durchschnittlichen Kaufpreis für neugebaute Eigentumswohnungen ab. Dieser zeigt eine bemerkenswerte statistische Sicherheit, insbesondere wenn Bruttowerte, d.h. incl. Bodenanteil, verwendet werden.

Auf der folgenden Seite findet sich die Auswertung für das Jahr 2001 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. Die Wohnungspreise waren deutlich rückläufig; man kann die Entwicklung auch als Einbruch der Preise bezeichnen.

Von der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes geht, wie sich seit Jahren immer wieder zeigt, kein signifikanter Einfluss auf die Preisgestaltung aus.

Es lässt sich beobachten, dass sowohl die Preise für Altbauwohnungen als auch für Neubauten weitgehend von den gleichen Marktfaktoren abhängig sind. Aus der Kenntnis des einen Teilmarktes lassen sich daher Rückschlüsse auf den anderen ziehen. Um den Wert eines Altbaus zu finden, hat sich folgende Vorgehensweise bewährt:

Der Wert des Neubaues wird zunächst um einen festen Anteil von 15 % gekürzt. Damit werden ein merkantiler Minderwert und bei Altbauten die Kosten einer durchgreifenden Renovierung erfasst. Von diesem Wert wird nun pro Jahr seit der Errichtung/durchgreifenden Renovierung 1 % abgezogen. Damit wird die Alterswertminderung berücksichtigt.

Dieses Verfahren liefert durchschnittliche Näherungswerte und kann nur als überschlägliche Wertermittlung verstanden werden. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswertes wird dringend empfohlen, ein entsprechendes Gutachten anfertigen zu lassen.

## Auswertung für Wohnungs- und Teileigentum

für alle Wohnungsverkäufe mit Flächenangaben (Neubauten) für den Auswertzeitraum 2001

Alle auswertbaren Kauffälle			Min/Max - Kappung 40%		
Anzahl	145		87		
Ø Wohnfläche	76 m <sup>2</sup>	± 29%		76 m <sup>2</sup>	± 16%
Ø Kaufpreis	154.600 €	± 36%		145.102 €	± 17%
Ø Wert (Brutto)	2.092 €	± 26%		2.095 €	± 16%

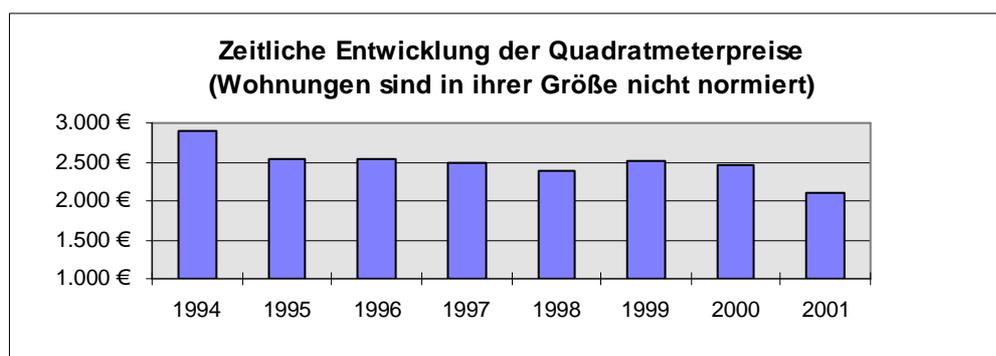
### Verteilung nach Größenklasse

bis	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	> 100
Anzahl	4	41	31	53	16
Mittelwert Brutto	2.407	2.440	1.966	1.841	2.198
Standardabw.	± 27%	± 13%	± 35%	± 26%	± 21%

### Zeitliche Entwicklung

	1994	1995	1996	1997	1998
Anzahl	125	150	94	80	51
Ø Wohnfläche	49 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Ø Wert (Brutto)	2.887 €	2.529 €	2.528 €	2.475 €	2.376 €

	1999	2000	2001		
Anzahl	41	102	145		
Ø Wohnfläche	64 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>		
Ø Wert (Brutto)	2.516 €	2.452 €	2.095 €		



## Punktuelle Hochhausbebauung in Gebieten mit Eigenheimbebauung

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Aus gegebenem Anlass untersuchte der Gutachterausschuss im Jahre 2001, wie ein Bodenrichtwert in dem Fall zu korrigieren ist. Nachfolgend die Gegenüberstellung, wie sich der Bodenrichtwert in verschiedenen Mainzer Wohnblockbereichen zum Bodenrichtwert benachbarter, zweigeschossig bebauter Bereiche verhält. Die in diesen Vergleichsgebieten vorhandenen Bodenrichtwerte mit ihren unterschiedlichen Geschossflächenziffern (GFZ) wurden in untenstehender Tabelle mit den GFZ 1,20 und 0,80 auf ein einheitliches Niveau umgerechnet. Dadurch lässt sich dann der Mittelwert ableiten.

Bereich	Richtwert Wohnblockbebauung in DM/m <sup>2</sup> GFZ 1,20	Richtwert benachbarte zweigeschossige Be- bauung in DM/m <sup>2</sup> GFZ 0,80	f
Am sonnigen Hang (Marienborn)	450	920	0,50
Elsa-Brandström- Straße (Gonsenheim)	430	730	0,59
Berliner Straße	700	880	0,79
Westring (Mombach)	690	740	0,93
Regerstraße (Lerchenberg)	660	790	0,84
Sertoriusring (Finthen)	460	950	0,48
		Mittelwert	0,70

Anwendungsbeispiel: Für eine Bodenrichtwertzone ist der Bodenwert mit 400,-- €/m<sup>2</sup> für ein Richtwertgrundstück mit zweigeschossiger Bebauung und der Geschossflächenzahl 0,8 ermittelt. Für einen Wohnblock mit der Geschossflächenzahl 1,2 beträgt der *bodenrichtwertanaloge* Wert 280,-- €/m<sup>2</sup> (400,-- € X 0,70).

Natürlich kann der Mittelwert wie bei allen Arbeitsschritten einer Wertableitung nur sachverständig unter Beachtung eventueller weiterer Werteinflüsse verwendet werden.

## Teilmärkte Kfz-Abstellplätze

Die Geschäftsstelle beobachtet ständig Teilmärkte. Sie erfasst unter anderem, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, die Kaufpreise von Stellplätzen im Freien, Einzelgaragen, sowie Tief- und anderen Sammelgaragenplätzen.

<b>Kaufpreissammlung Kfz-Abstellplätze 2001</b>					
Gesamtzahl:	219	Anzahl	Mittelwert (DM)	gekapptes Mittel (DM)	Standardabweichung
Stellplätze im Freien	sp	80	13.704	9.015	± 46%
Einzelgaragen	ga	50	13.862	13.013	± 8%
Tiefgaragenplätze	tg	87	21.433	23.122	± 20%
Doppelparker	dp	2	34.850	34.850	± 40%
<b>Vergleich 1995 :</b>		71	sp	6.446	± 26%
		15	ga	14.453	± 46%
insges. 300 Kauffälle		183	tg	22.023	± 31%
		31	dp	20.069	± 25%
<b>Vergleich 1996:</b>		15	sp	8.493	± 41%
		20	ga	21.475	± 21%
insges. 86 Kauffälle		32	tg	18.398	± 42%
		18	dp	18.517	± 36%
<b>Vergleich 1997</b>		17	sp	9.668	± 29%
		38	ga	23.083	± 16%
insges. 121 Kauffälle		35	tg	18.252	± 13%
		30	dp	17.538	± 10%
<b>Vergleich 1998</b>		102	sp	6.927	± 14%
		18	ga	25.417	± 16%
insges. 191 Kauffälle		68	tg	20.895	± 32%
		3	dp	16.000	± 5%
<b>Vergleich 1999</b>		33	sp	6.206	± 11%
		41	ga	17.356	± 12%
insges. 164 Kauffälle		76	tg	21.820	± 10%
		14	dp	17.036	± 33%
<b>Vergleich 2000</b>		29	sp	7.868	± 32%
		41	ga	19.296	± 31%
insges. 198 Kauffälle		119	tg	23.144	± 10%
		9	dp	13.286	± 32%

## Erbbaurecht

Das Erbbaurecht gestattet es dem Erbbauberechtigten ein fremdes Grundstück für einen bestimmten Zeitraum (bei Wohnbaugrundstücken in der Regel 99 Jahre) zu nutzen, insbesondere es zu bebauen. Hierfür ist dem Grundstückseigentümer ein angemessener Erbbauzins zu zahlen. Rechtlich ist das Erbbaurecht im bürgerlichen Gesetzbuch, § 1012 ff. geregelt.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass bei der Bestellung von Erbbaurechten neben sachlich-wirtschaftlichen Überlegungen oft persönliche und soziale Komponenten eine Rolle spielen, deren Einfluss von Fall zu Fall kritisch zu würdigen ist.

Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, den marktüblichen Erbbauzins des Vorjahresniveaus von 4% des Bodenwertes für Wohnbauflächen und 6% für Gewerbeflächen zu ändern.

Anlässlich einer Wertermittlung im Jahr 2000 hat die Geschäftsstelle eine telefonische Befragung bei potentiellen Erbbaurechtsausgebern durchgeführt, um zu ermitteln, zu welchen Konditionen neue Erbbaurechtsverträge vereinbart werden, insbesondere zur Berücksichtigung sozialer Aspekte. Es ergab eine differenzierte Handhabung:

- Eine Institution berücksichtigt grundsätzlich keine soziale Aspekte mehr. Erbbauzins 3 % vom erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert
- Zwei Institutionen geben im Regelfall Erbbaurechte zu 4 % vom Bodenrichtwert aus. Eine davon fördert sozial Bedürftige nur sehr stringent. Die andere Institution mindert bei förderungswürdigen Fällen den Erbbauzins im Regelfall auf 2 %, in besonderen Fällen bis zu 1 %.
- Eine Institution schließt grundsätzlich keine Erbbaurechtsverträge mit Privatleuten mehr ab. Mit Verbänden der aktiven Sozialarbeit werden Erbbaurechtsverträge auf der Basis „5 % vom Bodenrichtwert“ abgeschlossen und in einer schuldrechtlich vereinbarten „Förderungsergänzung“ ein tatsächlicher Erbbauzins von 0,20 DM/m<sup>2</sup> vereinbart. Dieses Verfahren stellt sicher, dass bei einer Veräußerung des Erbbaurechtes der Erwerber die Vorteile der „Förderungsergänzung“ verliert.

Beim Verkauf von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken ist ein Bodenwertanteil des Berechtigten zu beachten, sofern der Erbbauzinssatz von dem marktüblichen Zinssatz abweicht. Dieser Wertanteil ist in Mainz - wie sich in langjährigen Untersuchungen herausstellte - nicht in voller Höhe, sondern lediglich zu 52% durchsetzbar. Dieses schon lange feststellbare Ergebnis bestätigte sich in der Praxis erneut.

## Planungsgebundene Bodenwerte

Dieser Begriff wurde 1998 durch den Gutachterausschuss geprägt und erstmalig im Grundstücksmarktbericht für dieses Jahr erläutert. Anlass war eine Verkehrswertermittlung von „enteignungsgefährdeten Flächen“. Mit diesem Begriff werden in der Fachliteratur Flächen bezeichnet, die nach öffentlichen Planungen für öffentliche Zwecke vorgesehen sind und, eine rechtlich einwandfreie Planfeststellung bzw. Satzung vorausgesetzt, in der letzten Konsequenz enteignet werden können. Sobald diese Planungsabsicht offenkundig wird, treten „Vorwirkungen der Enteignung“ ein, durch welche diese Flächen von einer konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen werden.

Enteignungsverfahren sind sehr aufwändig und unwirtschaftlich, insbesondere können sie ein Planungsvorhaben verzögern. Aus diesen Gründen sind die Träger derartiger Planungen bemüht, erforderliche Flächen unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen trotzdem freihändig zu erwerben.

In der Konsequenz bildet sich ein Teilmarkt, der die Flächen betrifft, die *enteignungsgefährdet* sind und *freihändig* erworben werden. Die Marktbeobachtung zeigt, dass die Grundstücke nicht zu einem Wert veräußert werden, der dem Verkehrswert in strenger Auslegung der Definition des § 194 Baugesetzbuch entspricht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt im Rahmen der Kaufpreissammlung besondere Listen für „Teilmärkte“ und es war festzustellen, dass für Flächen, die im Außenbereich für eine Straßenverbreiterung oder vergleichbare Zwecke benötigt werden, wesentlich mehr als für das umliegende Ackerland bezahlt wird.

Anders verhält es sich bei bereits hochwertigen Flächen (Bauland). Der Träger der Baulast einer künftigen Gemeinbedarfsfläche ist nicht bereit, zur Vermeidung einer Enteignung dort sein Angebot zu erhöhen. Im Gegenteil, künftig wirtschaftlich wertlose ehemalige Bauflächen werden u.U. zu einem geringeren Preis als das umliegende Bauland erworben.

Es ist in jedem Einzelfall zu entscheiden, ob der Baulasträger einen Zuschlag gibt um ein Enteignungsverfahren zu vermeiden. Der Aufwand zur Vermeidung des Verfahrens und damit die Höhe des Zuschlages muss dabei im Verhältnis zum Wert des benötigten Objektes stehen.

## Ertragsfaktoren

Der Ertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag. Vor der Umkehrrechnung, nämlich den Wert eines Objektes anhand der Erträge zu ermitteln, kann nur gewarnt werden. Die mit Hilfe dieses, auch als „Maklerformel“ bekannten Verfahrens gewonnenen Ergebnisse sind bestenfalls Näherungswerte und nicht mit einer klassischen Wertermittlung, z.B. nach dem Ertragswertverfahren, zu vergleichen.

Im Jahre 2001 wurde ein Kauffall untersucht mit dem Ertragsfaktor 9,2, dabei waren das Kaufobjekt und die Kaufumstände sehr untypisch. Im Jahr 2000 wurden zwei Großwohnanlagen erfasst und es ergaben sich die Ertragsfaktoren 13,1 und 14,1. Im Jahr 1999 wurden keine Kauffälle erfasst. Im Grundstücksmarktbericht für 1998 ist ein Faktor, abgeleitet aus 8 Kauffällen der Jahre 1997 und 1998 von 12,5 veröffentlicht.

## **Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte**

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Richtwerte sind in Zonen wesentlich gleicher Nutzungs- und Wertverhältnisse in der "Bodenrichtwertkarte" eingetragen. Diese ist in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einsehbar. Es gibt Bodenrichtwerte für Baugrundstücke und für landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch für Bauerwartungsland, Rohbauland oder Sondergebiete werden bei Bedarf und wenn gesicherte Markterkenntnisse vorliegen Richtwerte beschlossen. Der Richtwertermittlung geht immer eine umfangreiche Marktanalyse auf der Grundlage aller abgeschlossenen Kaufverträge im Gebiet der Stadt Mainz voraus.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei Bauflächen gilt er für ein unbebautes Grundstück in der prägenden Umgebung seiner Lage, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Für landwirtschaftlich genutzte Flächen gelten analoge Kriterien.

Jedermann ist berechtigt, die Bodenrichtwertkarte einzusehen oder eine gebührenpflichtige schriftliche Bodenrichtwertauskunft bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu beantragen.

Am 06.03.2002 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Mainz die Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet zum Stichtag 01.01.2002 neu ermittelt. Diese liegen nunmehr erstmals flächendeckend für alle Bereiche des Stadtgebietes vor.

Bei der Präsentation der Daten ist der Ausschuss neue Wege gegangen. Die Daten wurden komplett für ein graphisches Informationssystem aufbereitet. Für interessierte Nutzer sind die Werte vor dem Hintergrund eines stadtweit einheitlichen Kartenwerkes mit Detaildarstellung aller Grundstücke und Gebäude auf einer CD-Rom zu beziehen. Es stehen Suchmöglichkeiten nach Straße und Hausnummer oder nach Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer sowie eine Reihe anderer nützlicher Routinen zur Verfügung. Die zu den Grundstücken gehörenden Wertangaben sowie die Beschreibung der wertbestimmenden Merkmale werden über ein Infofenster angezeigt

Die CD, speziell für den gewerblichen Nutzer konzipiert, ist zu einem Preis von 150,- € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu beziehen.

Eine Zusammenstellung der Bodenrichtwerte, bezogen auf den Stichtag 01.01.2002, ist in den folgenden Tabellen abgedruckt. Diese Tabellen sind auch im Internet einsehbar unter der Homepage der Stadtverwaltung ([www.mainz.de](http://www.mainz.de)). Folgen Sie dem Menue (Bürgerservice/was-wie-wo/Bodenrichtwerte) oder (Bürgerservice/Rathaus-online/Vermessungsamt/Geschäftsstelle Gutachterausschuss). Dieses Angebot wird gut angenommen und das städtische Amt für Öffentlichkeitsarbeit zählte im Jahr 2001 6062 Seitenaufrufe für die Tabellen der Richtwerte 2000.

Die nächste Bodenrichtwertermittlung steht zum Stichtag 01.01.2004 an.

## Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für Bauflächen zum 01. Januar 2002 für den Bereich der Stadt Mainz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 06. März 2002 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte (in €/qm) beziehen sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Beiträge für landespflegerische Ersatzmaßnahmen.

Stadtteil	Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			Gewerbe- flächen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Altstadt	1.000,--	800,--	700,--	2170,--	1585,--	905,--	-
Bretzenheim	470,--	400,--	335,--		340,--		235,-- (GE) 255,-- (SO)
Drais	585,--	450,--	405,--		350,--		-
Ebersheim	520,--	395,--	330,--		305,--		-
Finthen	450,--	385,--	310,--		275,--		135,-- (GE)
Gonsenheim	510,--	400,--	305,--		-		185,-- (GE) 335,-- (SO)
Hartenb.- Münchfeld	420,--	390,--	370,--		-		-
Hechtsheim	535,--	425,--	260,--		305,--		150,-- (GE)
Laubenheim	490,--	425,--	355,--		250,--		135,-- (GE)
Oberstadt	510,--	450,--	400,--		-		305,-- (SO)
Lerchenberg	405,--	370,--	335,--		-		155,-- (SO)
Marienborn	440,--	365,--	285,--		295,--		155,-- (GE) 140,-- (SO)
Mombach	400,--	350,--	320,--		305,--		135,-- (GE) 175,-- (GI)
Neustadt	720,--	570,--	490,--		-		175,-- (GI)
Weisenau	500,--	370,--	300,--		-		205,-- (GE) 205,-- (GI) 310,-- (SO)

Erläuterungen zu der Spalte Gewerbeflächen:

(GE) Nutzung Gewerbegebiet (§8 Baunutzungsverordnung)

(GI) Nutzung Industriegebiet (§9 Baunutzungsverordnung)

(SO) Nutzung als Sondergebiet für Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe und  
Forschungseinrichtungen (Tertiäre Nutzung - §11 Baunutzungsverordnung)

## **Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen zum 01. Januar 2002 für den Bereich der Stadt Mainz**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 06. März 2002 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte (in €/qm) beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in wirtschaftlich nutzbarer Größe und normalem Kulturzustand. Bei Waldflächen ist der Aufwuchs enthalten.

Gemarkung	Ackerland/ Obstbau	Weingarten	Waldflächen
Bretzenheim	6,--		
Drais	5,--		
Ebersheim	5,5	3,5	
Finthen	4,--/5,--		
Gonsenheim	6,--		3,5
Hechtsheim	6,5		
Laubenheim	5,--	6,--	
Marienborn	4,5		
Mombach	3,5		
Weisenau	2,5		

### **Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz**

Kurzbeschreibung der CD, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz zum Stichtag 01.01.2002.

Die wesentlichen Daten der Stadtgrundkarte sowie der Bodenrichtwertzonen werden im kostenlos beigefügten MapInfo® Viewer angezeigt. Eine Suchfunktion nach Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer oder nach Straße und Hausnummer ist integriert. Der gewählte Kartenausschnitt lässt sich maßstabsgerecht ausdrucken.

Der Maßstab ist für Bildschirmansicht und Ausdruck frei wählbar. Eine der Stadtgrundkarte entsprechende Darstellung ergibt sich nur im Abbildungsmaßstab 1:500.

Systemvoraussetzungen:

IBM-kompatibler PC mit Pentium CPU (300 MHz) und CD-Laufwerk.

Microsoft Window 95 oder neuer

Minimalinstallation ca. 30 MB Platz auf der Festplatte (Kartendaten auf CD) zusätzliche 130 MB bei Installation der Kartendaten auf der Festplatte

Erläuterungen auf der CD in der Datei „LIESMICH.TXT“, die sich mit jedem Texteditor, z.B. der mit Windows gelieferten Notepad, ansehen lässt.

Verkaufspreis 150,-- €

## **Übersicht über die Bodenrichtwerte in Rheinland-Pfalz Bodenwertinformationen auf CD**

Die Vermessungs- und Katasterverwaltung in Rheinland-Pfalz veröffentlicht die **landesweite** Übersicht über die Bodenrichtwerte in digitaler Form als CD-ROM. Diese zeigt mit einem modernen, zeitgemäßen Medium anschaulich einen überörtlichen Querschnitt des Bodenwertgefüges in Rheinland-Pfalz.

### **Weitere Informationen und Vertrieb der CD**

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz  
Ferdinand-Sauerbruch-Straße 15  
56073 Koblenz

Tel.: 0261/492-232  
Fax: 0261/492-492  
E-Mail: [poststelle@lverma.rlp.de](mailto:poststelle@lverma.rlp.de)  
Internet: <http://www.lverma.rlp.de>

### **Eine Empfehlung**

In früheren Jahren haben wir Veröffentlichungen des Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz aufgenommen, sofern diese für Mainz relevant und im Fachbeitrag des Amtes 12 „Mainz im statistischen Überblick“ nicht enthalten waren. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist Abonnent der Publikationen und wir empfehlen jedem professionellen Nutzer unseres Grundstücksmarktberichtes diese Informationsquelle.

Die STATISTISCHEN MONATSHEFTE RHEINLAND-PFALZ werden herausgegeben von dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz, 56130 Bad Ems, Mainzer Straße 14-16. Fernruf 02603 - 71245, Telefax 02603 - 71315. Bestellungen direkt dort oder über den Buchhandel.

## **Digitaler Flächennutzungsplan Stadt Mainz**

Am 15.11.1989 beschloss der Stadtrat von Mainz, den Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1976 neu aufzustellen. Nach umfassenden Untersuchungen und Beratungen in den politischen Gremien wurde ein Planwerk erstellt, das als städtebauliche Leitlinie die Entwicklung der Stadt Mainz für die kommenden 10 bis 15 Jahre sichern soll. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 24.05.2000 wirksam und löst den alten Flächennutzungsplan ab.

Eine der wichtigsten Aufgaben der Städtebaupolitik ist es, vorausschauende Planungen zu betreiben, damit die Stadt auf zukünftige Entwicklungen vorbereitet ist. Dabei muss der Erhalt des Wohnwertes und die Bewahrung der Natur genauso Berücksichtigung finden wie der Bedarf an Erweiterungsflächen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze. Diese Aspekte erfordern die Zuordnung von Funktionen auf bestimmte Flächen und Gebiete, um Interessens- und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Konkurrierende Nutzungsansprüche an die begrenzt zur Verfügung stehende Fläche der Stadt Mainz wurden zu einem ausgewogenen Gesamtkonzept zusammengeführt. Dieses bildet die Grundlage für alle weiteren Planungen sowie für die künftigen Entscheidungen über die Bodennutzung.

Als flexibles Planungsinstrument wird sich der Flächennutzungsplan den dynamischen Entwicklungsprozessen in Mainz und in der Region Rhein-Main-Nahe nicht verschließen. Er lässt über den aktuellen Bedarf hinaus ausreichend Spielräume für eine aktive Gestaltung der Zukunft der Stadt Mainz und soll der ihm vom Gesetzgeber zugedachten Aufgabe der Steuerungs- und Ordnungsfunktion der künftigen Bodennutzung gerecht werden. Somit stellt er eine abgestimmte gesamtgemeindliche Flächenkonzeption dar und ist das wichtigste städtische Planungsinstrument für die nächste Zukunft.

Diese drei einführende Abschnitte sind dem Vorwort von Oberbürgermeister Jens Beutel und Bürgermeister Norbert Schüler zur Veröffentlichung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entnommen.

Der auf CD-ROM vorliegende Fachdatenbestand des Flächenutzungsplanes eröffnet im Gegensatz zur klassischen Drucktechnik die Möglichkeit, durch die digitale Aufbereitung differenzierte planungsrelevante Informationen so zu präsentieren, dass sowohl Bürger als auch öffentliche Planungsträger und potentielle Investoren schnell, übersichtlich und unkompliziert für sie interessante Informationen erhalten können. Weitere Vorteile sind u.a.:

- schnelle Bereitstellung von Planungsinformationen für interne Datennutzer und externe Informationsnachfragen
- Erhöhung der Transparenz im Bereich der gesamtstädtischen Planung
- Kosteneinsparung durch schnellere und preisgünstigere Produktionsmöglichkeiten
- Nutzung von aktuellen technologischen Präsentations- und Informationsmöglichkeiten

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle setzen die CD-ROM mit gutem Erfolg ein. Die Möglichkeit, den Planinhalt bis zur Darstellung der gut lesbaren Kartengrundlagen (Stadtgrundkarte) zu vergrößern (Zoom), macht das Medium zu einem unverzichtbaren Hilfsmittel zur Ermittlung der wertrelevanten planungsrechtlichen Daten. Wir können die Beschaffung nur empfehlen. Die CD-ROM kann von jedermann erworben werden.

Bezugsquelle: Stadtverwaltung Mainz - Stadtplanungsamt -  
Zitadelle, Bau A  
Postfach 3820  
55028 Mainz

Telefax: 06131 / 12 - 2671  
E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Ansprechpartner: Herr Claus-Uwe Witzel  
Telefon 06131 / 12 - 3038

Herr Hubert Berg  
Telefon 06131 / 12 - 3076

Kosten: 17,90 € incl. Versand

## Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben

Vor nunmehr ca. 30 Jahren, als die Altstadtanierung eingeleitet wurde, war das Bild der Mainzer Altstadt südlich des Doms wesentlich geprägt von halb verfallenden Häusern, muffigen und dunklen Hinterhöfen, ungesunden Wohnungen ohne Bad und Innentoiletten und chaotischen Verkehrsverhältnissen. Das Instrument "Städtebauförderungsgesetz" hatte 1971 die Grundlage geschaffen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt-Teil A"; die Satzung wurde am 05.07.1972 rechtskräftig. Am 20.01.1984 folgte das Sanierungsgebiet "Rote-kopfgasse", am 24.08.1990 das Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil B“ und am 06.02.1998 die „Gaustraße“. Zahlreiche Wohnungen wurden seitdem neu erstellt oder grundlegend modernisiert. Die Sanierung umfasste auch eine Vielzahl von Läden, Gaststätten und Büros und die Schaffung von Kfz-Stellplätzen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 30.08.1989 wurde für Teile des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt-Teil A" die Aufhebung verfügt. Darüber hinaus wurden seither Einzelgrundstücke aus der Sanierung „entlassen“.

Nach § 154 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Diese wird zum Stichtag der Entlassung aus der Sanierung ermittelt und besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert oder sanierungsunbeeinflusster Wert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert oder sanierungsbeeinflusster Wert). Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung einzelner Grundstücke (Einzelentlassung) vor Abschluss der Sanierung zulassen, dabei kann ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragpflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragpflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

Bei der Ermittlung des Anfangswertes dürfen auch keine Einflüsse berücksichtigt werden, die ihre Ursachen in vorbereitenden Maßnahmen der förmlichen Einleitung haben. Zu erfassen sind jedoch solche, die zwar außerhalb des Sanierungsgebietes begründet sind, aber in das Sanierungsgebiet hineinwirken und Maßnahmen, die nicht aus Sanierungsmitteln bezahlt wurden. Unter Sanierungsmitteln versteht man eine besondere Form der Mischfinanzierung unter Beteiligung des Bundes, des Landes und der Stadt. Beispiele: Der Bereich Fort Malakoff, der Ludwigsstraßenausbau oder die Winterhafenbebauung liegen im unmittelbaren Nachbarbereich des Sanierungsgebietes Altstadt Teil A und B und ihre Aufwertungen strahlen unbestritten in das Sanierungsgebiet aus. Es gibt auch Städte, die in Sanierungsgebieten Maßnahmen aus Konjunkturfördermitteln oder anderen Haushaltsmitteln bezahlten. Die durch diese Maßnahmen bedingten Werterhöhungen sind bei der Ermittlung des Anfangswertes zu würdigen, da sie keine „sanierungsbedingten Werterhöhungen“ darstellen.

Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer durch eigene Maßnahmen zulässigerweise bewirkt hat, sind auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. Sofern der Eigentümer Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat (§ 146, Abs. 3 BauGB) oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 148, Abs. 2.1, Nr. 3) errichtet oder geändert hat, sind die entstandenen Kosten anzurechnen.

Als Endwert im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB wird der Bodenwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung ermittelt.

Soweit Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sind, sind auch die Aussicht auf die in der Planung vorgesehenen Änderungen und sonstige durch die Sanierungsmaßnahme bedingten Wertverbesserungen zu berücksichtigen. Dies ist in der Praxis häufig bei nicht vollständig realisierten Bauungsplänen der Fall. Es ist nicht erforderlich, dass diese Planungen bereits rechtsverbindlich sind. Ausreichend ist, dass sie genügend konkret sind und als beständig angesehen werden können. Die Auswirkungen der Planung, die erst in der Zukunft zu Werterhöhungen führen, werden in abgezinster Form im Endwert berücksichtigt.

Für die Wertermittlungen ist der Einsatz des Gutachterausschusses zwar nicht zwingend erforderlich, hat sich aber bewährt und uns ist in Mainz kein Fall bekannt, in der die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte in einem Sanierungsgebiet nicht diesem Organ übertragen wurde. Die praktische Abwicklung - die Erstellung der Ausgleichsbetragsbescheide - obliegt in Mainz dem Denkmal- und Sanierungsamt (Amt 15). Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 155 Abs. 4 Baugesetzbuch).

Das Denkmal- und Sanierungsamt in Mainz bedient sich des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle; die beiden Institutionen arbeiten eng zusammen, ohne ihre jeweils eigenständige Identität aufzugeben. Der Gutachterausschuss ist auch in dieser Aufgabe selbständig und unabhängig als ein sachverständiges Kollegialgremium in der Funktion einer nebengeordneten Landeseinrichtung. Auch der Einsatz der Geschäftsstelle als beratende Bewertungsstelle der Stadtverwaltung ist diesen Prinzipien der Unabhängigkeit untergeordnet.

Die Wertermittlungen im Sanierungsgebiet stellen besondere Anforderungen in vielfacher Hinsicht. So ist z.B. bei der Ermittlung der Anfangswerte von den Verhältnissen im Jahre 1972 bzw. den anderen Stichtagen der Festlegung als förmliches Sanierungsgebiet auszugehen, insbesondere sind die damals vorherrschenden städtebaulichen Missstände zu berücksichtigen. Dazu wird eine umfangreiche Dokumentation vorgehalten. Doch auch für die Sanierungsgebiete muss von einer städtebaulichen Grundentwicklung ausgegangen werden, die nicht durch die Sanierung bedingt ist. Dies gestaltet die Ermittlungen von Anfangswerten sehr diffizil, speziell wenn seit Einleitung des Verfahrens Jahrzehnte vergangen sind.

In den Sanierungsgebieten von Mainz Teil A und B kann die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert leicht bis zu mehreren 100,- DM ausmachen. Naturgemäß sind solche hohen Beträge sehr streitanfällig. Das Denkmal- und Sanierungsamt bemüht sich deshalb, die Ausgleichsbeträge nicht per Verwaltungsakt festzusetzen, sondern vertraglich zu vereinbaren.

Auf die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert werden zunächst die zulässigerweise durch den Eigentümer des Grundstückes bewirkten Werterhöhungen angerechnet. Des weiteren werden entsprechende Abschläge zur Berücksichtigung von Denkmalschutz, durchgeführte Ordnungsmaßnahmen u.a. angebracht. Auf den verbleibenden Betrag gewährt die Stadt gemäß einem Beschluss des Stadtrates einen Abschlag von 35 %, wenn der Eigentümer bereit ist, diesen reduzierten Ausgleichsbetrag vertraglich zu vereinbaren. Dieses Modell hat sich auch in anderen Städten bewährt und führt zu einer hohen Akzeptanz. Bei der Erfordernis der Festsetzung durch Verwaltungsakt entfällt dieser Vertragsbonus und es wird in einem evtl. Rechtsstreit über den vollen Ausgleichsbetrag verhandelt.

Neben den Wertermittlungen zu den Anfangs- und Endwerten werden noch Gutachten oder Wertermittlungen ohne Mitwirkung des Gutachterausschusses (Stellungnahmen) benötigt für die Ermittlung von Substanzschädigungen bei Ordnungsmaßnahmen und zur Kaufpreisprüfung oder weiteren Genehmigungen (§ 144 Baugesetzbuch).

Neben der Vielzahl ständiger mündlicher Kontakte stellte das Amt 15 an förmlichen Anträgen:

Jahr	Gutachten	Stellungnahmen
1996	23	5
1997	12	3
1998	7	6
1999	19	4
2000	9	4
2001	6	7

## **Fremdenverkehr in Mainz**

Wie wird das Jahr 2001 nach dem Jahr der Superlative 2000, dem Gutenbergjahr? Das war die spannende Frage.

Es entwickelte sich gut – wir konnten die positiven Ergebnisse des Vorjahres halten, bei den Übernachtungen sogar leicht zulegen. Dann kam der 11. September und die Welt veränderte sich. Unsere Branche, der Tourismus, reagiert sehr schnell und sehr empfindlich auf solche Terrorakte.

Aber aus jeder Krise erwachsen auch Chancen. So gilt es jetzt, den nationalen Tourismus zu beleben. Die Zeichen in Mainz stehen gut. Ein neues Staatstheater mit wachsender nationaler und internationaler Reputation, ein neuer Bahnhof, die Lösung für den Isis-Tempel, der ZDF-Mediencampus und nicht zuletzt die Kicker von Mainz 05 lassen uns hoffnungsvoll in die Zukunft schauen.

Der Euro wird Europa noch enger verbinden und die Reisewelt revolutionieren, so wie das Internet als Informationsservice-Medium die Welt erobert hat. Die Möglichkeiten scheinen schier unbegrenzt zu sein. Ticketbestellungen, Hotelzimmerreservierungen, Informationsbeschaffung, sind längst zur täglichen Routine geworden.

Nun gilt es weiter zu wuchern mit den vorhandenen Pfründen. Zeugnisse einer über zweitausendjährigen Kultur müssen noch stärker erlebbar werden. Neues muss hinzukommen, Vorhandenes gepflegt, erweitert und modernisiert werden. Das Ganze muss natürlich auch finanziert werden. Wenn dies gelingt, dann wird Mainz als Highlight im Rhein-Main-Gebiet seinen touristischen Spitzenplatz unter Deutschlands Städten behaupten.

Der Bericht wurde dankenswerterweise von der "Touristik Centrale Mainz - Verkehrsverein Mainz e.V.", Brückenturm am Rathaus, 55116 Mainz, Tel. 06131 - 28621-0 zur Verfügung gestellt.

## Wohnungsmieten in Mainz

Die Stadt Mainz war mit der Erstellung eines Mietspiegels im Jahr 1975 eine der ersten Kommunen, die Erfahrungswerte über das Mietniveau der nicht preisgebundenen Wohnungen veröffentlichte und in diesem Bereich für ihre Bürgerinnen und Bürger tätig wurde. Seither wurden in regelmäßigen Abständen neue Mietwerttabellen erarbeitet. Der Mainzer Mietspiegel hat von Anfang an die Anerkennung der Mietvertragsparteien und der Gerichte gefunden. Durch seine Befriedungsfunktion ist auf breiter Basis eine große Rechtssicherheit entstanden.

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz). Gemäß § 2 Abs. 5 des Miethöhegesetzes sollen die von den Gemeinden aufgestellten Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Am 02.12.1999 wurde der **Mietspiegel 2000** veröffentlicht. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01.05.1999** üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Es sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder - von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen - geändert worden sind. Aus dem Vorwort zum Mietspiegel geht hervor, dass gegenüber dem letzten Mietspiegel ein geringer Anstieg der Mietkosten vorliegt, der im Bereich der allgemeinen Inflationsrate liegt. Dies sei ein Indiz dafür, dass auf dem Mainzer Wohnungsmarkt eine leichte Entspannung eingetreten ist.

Die ausgewiesenen Mietpreise werden kurz als "ortsübliche Vergleichsmiete" bezeichnet. Der Mietspiegel bildet eine der nach dem Miethöhegesetz vorgesehenen Möglichkeiten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine Mieterhöhung im Sinne des § 2 Miethöhegesetzes zu vereinbaren, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Für die Anwendung des Mietspiegels gelten die nachstehenden Ausführungen in Verbindung mit der

**Tabelle 1 für Wohnungen**  
und  
**Tabelle 2 für Appartements.**

Die Mietspiegeltabellen sind gegliedert nach Wohnungsgröße, Ausstattung und Baualter.

Als Appartements werden alle in sich abgeschlossenen Wohnungen bezeichnet, die

- ein Zimmer haben
  - bis zu 40 m<sup>2</sup> groß sind
  - über eine komplett möblierte Küche/Kochnische und
  - eine Dusche/ein Bad
- verfü-
- gen.

Für allen anderen Wohnraum mit mindestens 1,5 Zimmern sowie Einzimmerwohnungen mit 40 m<sup>2</sup> und mehr Wohnfläche gilt die **Tabelle 1 für Wohnungen**.

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch, also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen.

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Badeofen, Durchlauferhitzer oder durch eine zentrale Anlage.

Das Merkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des **Gebäudes**, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- **Grundlegend modernisierte Wohnungen** können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn sie mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens 1/3 der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

In den Tabellen werden Mittelwerte (Median) und Mietspannen (2/3-Spannen) angegeben. Der **Median** bildet die rechnerische Mitte der im jeweiligen Tabellenfeld erhobenen Mietwerte: 50 % der Mietwerte sind niedriger, und 50 % sind höher als dieser Mittelwert. Die **Mietspannen** stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar. Sie zeigen auf, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze jeweils der größte Teil der erhobenen Mietwerte liegen.

Wie bereits bei den letzten Mietspiegeluntersuchungen konnten auch bei diesen Erhebungen insgesamt keine signifikanten Mietpreisunterschiede zwischen den verschiedenen Wohnlagekategorien (einfach, mittel und gut) festgestellt werden. Es erfolgt daher keine Differenzierung der Mietspiegeltabellen nach diesem Kriterium. Diese Erfahrung deckt sich mit den Erfahrungen des Gutachterausschusses.

Es können jedoch bestimmte Gegebenheiten im Wohnumfeld eines Gebäudes vorhanden sein, die den Wohnwert steigern oder mindern. Diese mietpreissteigernden bzw. -reduzierenden Faktoren können durch eine Einstufung innerhalb der 2/3-Spannen berücksichtigt werden.

In der Ausstattungsklasse 'einfach' (*ohne* Bad und *ohne* Sammelheizung) konnten in der empirischen Repräsentativerhebung nur noch sehr wenige Wohnungen ermittelt werden. Eine gesonderte Ausweisung dieser Ausstattungsklasse ist daher nicht möglich. Um die ortsübliche Vergleichsmiete für diese Ausstattungsklasse ermitteln zu können, wurde daher ein einheitlicher Abschlag ermittelt.

Der **Abschlag** für diese Wohnungen beträgt jeweils **0,40 €** gegenüber dem Mittelwert der entsprechenden Wohnungen (Wohnungsgröße) der mittleren Ausstattungskategorie.

Nachfolgend die Tabellen aus dem Mietspiegel, die wir mit freundlicher Genehmigung des Wohnungsamtes übernommen haben. In der Originaldruckschrift sind diese noch mit informativen Anlagen „Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung“ und „Erläuterung der Betriebskosten“ versehen. Die 14-seitige Broschüre kann bei untenstehender Anschrift für 3,50 € erworben werden.

Wohnungsamt - Amt 64 -  
Lauteren-Flügel, Kaiserstraße 3-5  
Postfach 3820, 55028 Mainz  
Sachbearbeitung: Jürgen Meyer    Telefonische Auskünfte: 06131/12 2170

**Tabelle 1 für Wohnungen - alle Beträge in Euro/qm**

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<i>mittel</i> mit Bad oder Sammel- heizung	<b>bis 1969</b>	bis 40 qm*			
		40-60 qm	4,07	3,18	5,10
		60-80 qm	3,96	3,16	5,03
		80 u. mehr qm	3,47	3,11	4,59
<i>gut</i> mit Bad und Sammel- heizung	<b>bis 1969</b>	bis 40 qm	5,20	2,66	7,81
		40-60 qm	5,11	4,06	7,06
		60-80 qm	5,12	4,23	6,67
		80 u. mehr qm	4,93	3,92	6,40
	<b>1970 bis 1980</b>	bis 40 qm	8,32	7,60	8,47
		40-60 qm	6,88	5,63	7,90
		60-80 qm	5,62	4,96	6,83
		80 u. mehr qm	5,75	5,05	6,45
	<b>1981 bis 1988</b>	bis 40 qm	7,99	7,22	9,05
		40-60 qm	7,18	6,63	7,89
		60-80 qm	7,14	5,46	8,69
		80 u. mehr qm	7,28	5,69	8,32
	<b>1989 bis 1998</b>	bis 40 qm*	keine	Angaben	möglich
		40-60 qm	7,81	7,36	8,97
		60-80 qm	8,03	7,12	9,13
		80 u. mehr qm	7,86	6,56	8,97

\* Da es in dieser Kategorie nur wenige Wohnungen gibt, kann kein verlässlicher Wert ausgewiesen werden.

**Tabelle 2 für Appartements - alle Beträge in Euro/qm**

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungs- größe	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<i>gut</i> mit Bad und Sammel- heizung	<b>bis 1969</b>	bis 25 qm	9,29	8,48	12,54
		25-40 qm	7,44	5,11	8,50
	<b>1970 bis</b>	bis 25 qm	8,52	7,86	9,37
		<b>1980</b>	25-40 qm	8,22	6,39
	<b>1981 bis</b>	bis 25 qm	8,77	5,75	9,68
		<b>1998</b>	25-40 qm	8,15	7,64

---

## Landwirtschaft in Mainz

Im Grundstücksmarktbericht 1998 wurde ein umfangreicher Bericht zu dieser Thematik vom Amt für Wirtschaft und Liegenschaften (Amt 80) - Abteilung Landwirtschaft - der Stadt Mainz verfasst. Auf Anfrage wurde uns mitgeteilt, dass eine Aktualisierung uns nicht geliefert werden kann.

## Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau und Kleingartenflächen

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Mainz hat nach umfangreichen Ermittlungen durch die Geschäftsstelle im August 1995 den Pachtpreis für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in Mainz ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2000 fortgeschrieben.

Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor. Der Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau und bei Kleingartenflächen liegt derzeit bei

**0,03 €/m<sup>2</sup>.**

## **Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz**

Bei der Analyse der landwirtschaftlichen Bodenwerte steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alljährlich vor einem besonderen Problem. Es gibt in Mainz kaum einen innerlandwirtschaftlichen Grundstücksmarkt! Der Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen hat im langjährigen Mittel nur 0,2 % Anteil am Mainzer Immobilienmarkt. Lediglich 2 % der Kauffälle beziehen sich auf landwirtschaftliche Nutzflächen.

Dieser Markt weicht hinsichtlich der preisbildenden Faktoren wesentlich von dem Grundstücksmarkt für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen ab. Sein hervorstechendstes Merkmal ist, dass die Grundstückspreise oft weit höher liegen, als nach den Ertragsbedingungen wirtschaftlich erwartet werden dürfte. Würden sich die Grundstückspreise nach den erzielbaren Erträgen ausrichten, lägen sie allenfalls bei ca. 30 % des heute erzielten Niveaus, vorausgesetzt es handelt sich überhaupt um Kauffälle zwischen Landwirten.

Ein Grund für die hohen Preise landwirtschaftlicher Grundstücke ist die Umstrukturierung in der Landwirtschaft der letzten Jahrzehnte. Wertvolle große Maschinen ermöglichen eine zeitsparende, intensive Bewirtschaftung der Flächen, bedingen aber auch entsprechende Flächengrößen. Ein Zuwachs an Land bedeutet eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes. Diese wirtschaftlich erforderliche Aufstockung der Betriebsgrößen führt zu einem entsprechenden Nachfragedruck nach landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Gleichzeitig wurden in städtischen Randbereichen in den letzten 10 Jahren durch Ausweitung der Bauflächen und durch infrastrukturelle Maßnahmen ca. 200 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die durch Planungsgewinne im Wert stark angestiegenen Flächen wurden durch Veräußerung den Betrieben entnommen. Die Verkaufserlöse müssen, um nicht steuerlich veranlagt zu werden, innerhalb von 2 Jahren in die Betriebe reinvestiert werden. Dieser Reinvestitionsdruck belastet zusätzlich den Markt für landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der wichtigste Grund für das hohe Preisniveau dürfte jedoch eine Ausstrahlung des hohen Wertniveaus bei Bauflächen in dieser Region sein.

Daraus ist zu erkennen, dass der Handel landwirtschaftlicher Grundstücke von vielfältigen Preisparametern beeinflusst wird. Aus dieser vielschichtigen Preisbildung ist auch die große Streuung der Kaufpreise für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung zu erklären. Bei kritischer Prüfung ist festzustellen, dass die Aussagen zur Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenpreise in Mainz mit der fortschreitenden Umstrukturierung in der Landwirtschaft statistisch immer unsicherer werden. Der Service wird daher eingestellt.

Für globale Entwicklungsanalysen kann bei Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz in Bad Ems für jedes Jahr der Statistische Bericht: "Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke" abgefordert werden.

## Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz 1997

Der Gutachterausschuss hat es sich zum Ziel gesetzt, möglichst umfassend über die Verhältnisse am Mainzer Grundstücksmarkt zu informieren. Um auch zu den gewerblichen Mieten/Pachten zuverlässige Daten zu erhalten, wurde Anfang des Jahres 1997 eine großangelegte Befragung von Gewerbetreibenden initiiert. Rund 7200 Mainzer Gewerbebetriebe erhielten einen Fragebogen zur Datenerhebung. 1470 Fragebögen wurden der Geschäftsstelle zurückgeschickt. 1115 enthielten verwertbare Daten zu Mietobjekten und 229 Fragebögen bezogen sich auf Objekte, bei denen der Gewerbetreibende der Eigentümer ist und die Daten nur zu der begleitenden Strukturuntersuchung verwandt werden konnten. Dieser Rücklauf von über 20% der verschickten Fragebögen zeigte eine ausreichende Akzeptanz der Aktion, denn es musste auch festgestellt werden, dass zahlreiche Adressen "emeritierte" Betriebe/Praxen/Büros betrafen und keine sachdienlichen Angaben möglich waren. Die Fragebögen wurden mit den Mitteln ausgewertet, welche der Geschäftsstelle zur Verfügung stehen.

Unter "Gewerbeflächen" werden in dieser Broschüre alle "Nichtwohnflächen" verstanden, also auch Arztpraxen, Anwaltsbüros u.ä. mehr, deren Nutzer üblicherweise nicht als "Gewerbetreibende" zu bezeichnen sind.

Die Ergebnisse sind in einer 26seitigen Broschüre zusammengefasst, die für 15,--€ bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden kann und es wurden seither mehr als 550 Exemplare abgegeben, davon im Jahre 2001 noch 63 Exemplare. Dies überrascht angesichts des Alters der Datenerhebung. Die Informationen stehen dem Fachpublikum und jedem interessierten Bürger zur Verfügung. Sie werden, wie an der Nachfrage erkennbar ist, bei Wertermittlungen und für andere Anlässe auch heute noch mit Erfolg eingesetzt.

Eine Neuauflage der Broschüre ist vorgesehen, wenn erkennbar wird, dass sich ändernde wirtschaftliche Bedingungen eine Verwendung der Ergebnisse nicht mehr zulassen.

Nachfolgend die aufgearbeiteten Daten in Stichworten:

Durchschnittliches Alter der Mietverträge in Mainz

Wie werden Mieten angepasst (Anpassungsklauseln , Anpassungsrhythmus)?

Ist die Untervermietung ein Marktfaktor?

Ist es relevant, ob es sich bei dem Gebäude um einen Altbau, einen Neubau oder ein renoviertes Gebäude handelt?

Gibt es eine Beziehung der Miete zum Stockwerk der Nutzung?

Gibt es eine Abhängigkeit von Nutzflächengrößen und Pachten/Mieten?

Steigert ein Aufzug in einem Gebäude die Erträge?

Gibt es eine Beziehung zwischen Schaufenstergrößen und Mieten/Pachten?

Was kostet ein Parkplatz/Stellplatz?

Tabellenteil (Mietübersichten):

Läden

Büros

Handwerk, Lagerung und Produktion

Gastronomische Betriebe

Sozialeinrichtungen und Begegnungsstätten

Bewusst wurde das Ergebnis der Arbeit als Übersicht bezeichnet und nicht als Mietspiegel, weil sich mit diesem Begriff aus dem Wohnmietrecht gewisse Regulationsfunktionen und Beweisfunktionen beim Durchsetzen oder Abwehren von Forderungen verbinden.

Nachfolgend eine Zusammenfassung der Seiten 20 und 21 der Broschüre. Die Untergliederung ist ortsbezirksähnlich. Werte in Klammer ( ) haben einen eingeschränkten Aussagewert, da das Ergebnis statistisch unsicher ist. / bedeutet, dass wegen der Unsicherheit auf die Veröffentlichung des Ergebnisses verzichtet wurde, - bedeutet, dass keine Daten vorliegen.

**Beträge in DM/m<sup>2</sup>.**

	Ladenmieten			Büromieten		
	Median	2/3 Spanne von	bis	Median	2/3 Spanne von	bis
Mainz gesamt	18,00	10,61	33,67	17,01	12,00	21,69
Innenstadt	27,78	17,07	48,18	18,88	13,26	23,90
(Fußgängerz.)	35,96	21,43	67,16	17,72	13,09	22,99
Bretzenheim	16,57	14,02	18,46	16,00	10,00	18,67
Drais	(16,76)			(12,13)		
Ebersheim	/			(17,69)		
Finthen	15,38	8,64	22,86	16,33	10,86	20,14
Gonsenheim	18,54	10,26	24,17	17,69	11,76	21,76
Hartenberg/ Münchfeld	11,47	5,43	12,25	18,16	8,17	20,50
Hechtsheim	14,85	8,10	18,54	16,91	10,11	19,82
Laubenheim	(21,81)			15,50	8,50	20,00
Lerchenberg	(25,05)			(17,00)		
Marienborn	(18,00)			(18,63)		
Mombach	14,07	7,29	18,00	14,86	10,00	17,54
Neustadt	15,42	8,94	25,56	16,42	12,00	19,34
Oberstadt	15,06	8,36	16,67	16,07	12,37	21,48
Weisenau	12,90	4,82	13,29	19,49	13,79	22,86
Layenhof	-			-		

# Baulandumlegung mit Grundstücksbewertung im Überblick

(zusammengestellt: Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses beim Stadtvermessungsamt Mainz)

- B** **Baulandumlegung** ist die Neuordnung von Grundstücken mit dem Ziel, nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßige Grundstücke zu gestalten
- 
- A** **Ausgleichsflächen** dienen als Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft bei Veränderungen der Nutzung von Grundflächen, insbesondere durch Baumaßnahmen
- 
- U** **Umlegungsvermerk** wird bei Einleitung der Umlegung im Grundbuch eingetragen und wirkt als Rechtssicherheit für die Verfügungs- und Veränderungssperre an den Grundstücken
- 
- L** **Lageanspruch** bedeutet die Vorgabe, den Eigentümer/innen nach Möglichkeit Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke zuzuteilen
- 
- A** **Ausgleich in Geld** ist vorzusehen bei unterschiedlichem Verkehrswert von Einwurf- und Zuteilungsgrundstück sowie bei Vermögensvor- /nachteilen durch Grundstücksrechtsänderungen
- 
- N** **Nachweis** der in die Umlegung eingebrachten Grundstücke sind das Bestandsverzeichnis und die Bestandskarte mit den Angaben aus → Liegenschaftskataster und → Grundbuch
- 
- D** **Dienstbarkeiten und sonstige Rechte**, wie z.B. Absicherung von Leitungen oder Überfahrtsrechte, können in der Umlegung neu gebildet, geändert oder gelöscht werden
- 
- U** **Umlegungsausschuss** wird von der Gemeinde zur Durchführung von Umlegungen als Gremium mit selbstständigen Entscheidungsbefugnissen gebildet
- 
- M** **Maßstab für die Verteilung** dient der Ermittlung der den Eigentümer/innen zustehenden Anteile nach dem Verhältnis der Flächen oder Werte ihrer eingeworfenen Grundstücke
- 
- L** **Liegenschaftskataster**, bestehend insbesondere aus Liegenschaftskarte und -beschreibung, ist ein amtliches Verzeichnis aller Bodenflächen und wird nach Rechtskraft der Umlegung berichtigt
- 
- E** **Eigentümer/innen**, die Gemeinde, sowie Inhaber von im Grundbuch eingetragenen Rechten (z.B. Banken) oder nicht eingetragenen Rechten (z.B. Pächter) sind Umlegungsbeteiligte
- 
- G** **Grundbuch** ist ein öffentliches Register mit der Eintragung von Rechtsverhältnissen an Grundstücken und enthält z.B. Namen der Eigentümer/innen, Wegerechte und Hypotheken
- 
- U** **Umlegungsplan** besteht aus Umlegungsverzeichnis und -karte und enthält den nach den Erörterungen mit den Eigentümer/innen geplanten künftigen Zustand des Umlegungsgebietes
- 
- N** **Neuerschließungs- / Neuordnungsumlegung** dienen zur Bildung von bisher unerschlossenen Gebieten (z.B. landwirtschaftl. Nutzung) / zur Umgestaltung bereits bebauter Gebiete
- 
- G** **Grenzregelung** wird als "kleine Schwester" der Baulandumlegung i.d.R. lediglich bei Formveränderungen benachbarter Grundstücke, z.B. zum Zweck der Bebauung, angewendet

<b>G</b>	<b>Grundstück</b> ist mit allen seinen Bestandteilen (Bewertungs-)objekt im Umlegungsverfahren. Im Grundbuch ist es die kleinste Buchungseinheit und wird mit einer lfd. Nr. nachgewiesen
<b>R</b>	<b>Rohbauland</b> sind für die bauliche Nutzung vorgesehene ungeordnete und nicht ausreichend erschlossene Grundstücksflächen (i.d.R. im Bereich eine gültigen Bebauungsplanes)
<b>U</b>	<b>Umlegungsgrundsatz</b> beim Wertmaßstab ist die Zuteilung eines Grundstückes mit mindestens dem Verkehrswert, den das frühere unter Berücksichtigung der örtlichen Erschließungsflächen hatte
<b>N</b>	<b>Nutzbarkeit</b> , z.B. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Dachausnutzung, sowie die Lage eines (Bau-)grundstückes sind maßgebliche wertbeeinflussende Faktoren
<b>D</b>	<b>Dienstbarkeiten</b> , wie z.B. Leitungsrechte, werden mit einem prozentualen Abschlag vom Grundstückswert entschädigt, wenn die belastete Fläche in ihrer Nutzung gemindert wird
<b>S</b>	<b>Stichtag der Bewertung</b> für die früheren und die zuzuteilenden Grundstücke ist der Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses (Einleitung) unter Berücksichtigung umlegungsbedingter Wertänderungen
<b>T</b>	<b>Transparenz</b> , insbesondere bei der Ableitung der Werte für die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke, ist unabdingbar für die Rechtssicherheit einer Baulandumlegung
<b>Ü</b>	<b>Übersichtskarte</b> mit abgegrenzten Wertzonen (Bereiche mit unterschiedlichen Grundstückswerten) wirkt als visuelle Darstellung für die an der Umlegung Beteiligten
<b>C</b>	<b>Chronologie der Wertsteigerung von Boden:</b> landwirtschaftlich genutztes Land - Bauerwartungsland - Rohbauland - unerschlossenes Bauland - erschlossenes Bauland
<b>K</b>	<b>Kaufpreissammlung</b> als Übersicht aller geeigneter in vergleichbaren Gebieten gezahlter Preise dient als Grundlage für die Wertermittlung im Umlegungsgebiet
<b>S</b>	<b>Sollanspruch</b> ist der den an der Umlegung beteiligten Grundstückseigentümer/innen an der Verteilungsmasse (= Umlegungsmasse abzüglich örtliche Erschließungsflächen) zustehende Anteil
<b>B</b>	<b>Bauliche Anlagen</b> oder Anpflanzungen, die einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert haben, sind in Geld auszugleichen
<b>E</b>	<b>Einwurfswert</b> ist der Wert des Grundstückes bei Einleitung der Umlegung (i.d.R. Rohbauland); Zuteilungswert ist der Wert für das neu geordnete Grundstück (Bauland ohne Erschließung)
<b>W</b>	<b>Wertmaßstab</b> findet allgemein dort Anwendung, wo der Bebauungsplan eine zukünftige Nutzung mit unterschiedlichen Werten ausweist (z.B. Gewerbe, Mischnutzung, Wohnen)
<b>E</b>	<b>Erschließungskosten</b> fallen für die erstmalige Herstellung von Straßen, Wegen und Kanälen an. Versorgungsleitungen (z.B. Strom) werden in Mainz gesondert abgerechnet
<b>R</b>	<b>Rückrechnung des Einwurfswertes</b> (deduktive Ermittlung) aus dem Zuteilungswert unter Berücksichtigung der Abzüge erfolgt bei fehlenden Vergleichspreisen für Rohbauland
<b>T</b>	<b>Tauschgrundstücke</b> außerhalb des Umlegungsgebietes, Geld oder die Begründung von Miteigentum können mit Einverständnis der Eigentümer/innen als Abfindung dienen
<b>U</b>	<b>Umlegungsvorteil</b> setzt sich u.a. zusammen aus ersparten privaten Verhandlungskosten, Vermessungskosten, Notar-/Grundbuchgebühren und Verkürzung der Aufschließungsdauer
<b>N</b>	<b>Neue Wege- und Straßenflächen</b> werden als örtliche Erschließungsflächen durch die Eigentümer/innen aus der Umlegungsmasse der Gemeinde kostenfrei zur Verfügung gestellt
<b>G</b>	<b>Grunderwerbsteuer</b> in Höhe von derzeit 3,5 % des Kaufpreises fällt bei der gesetzlichen Umlegung nicht an, da es sich lediglich um ein Grundstückstauschverfahren handelt

## Synopse über Organisation und Arbeitsgrundlagen der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen in Deutschland

Das Ministerium des Innern und für Sport in Mainz hat uns dankenswerterweise eine Dokumentation der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder (AdV) zur Verfügung gestellt, die wir auszugsweise in unserem Grundstücksmarktbericht 1999 aufgenommen haben und nachfolgend übernehmen. Häufig werden Fragen zu Zuständigkeiten und Organisation in anderen Bundesländern an uns gerichtet und wir gehen davon aus, dass ein allgemeines Informationsbedürfnis bei den Nutzern unseres Grundstücksmarktberichtes besteht.

### Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen

	Die Gutachterausschüsse sind eingerichtet für den Bereich	Geschäftsstellen sind eingerichtet bei
Baden-Württemberg	der Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften	der Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften
Bayern	der kreisfreien Städte und Landkreise	den Kreisverwaltungsbehörden
Berlin	- ein Ausschuss für Berlin -	eine Geschäftsstelle bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Brandenburg	der Landkreise und kreisfreien Städte	dem für den Landkreis oder die kreisfreie Stadt zuständigen Kataster- und Vermessungsamt
Bremen	- je ein Ausschuss für Bremen und Bremerhaven -	der örtlich zuständigen Katasterbehörde
Hamburg	- ein Ausschuss für Hamburg -	der Baubehörde
Hessen	der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der namentlich genannten kreisangehörigen Gemeinden	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. dem Magistrat in den kreisfreien Städten und kreisangehörigen Gemeinden, für deren Bereich Gutachterausschüsse gebildet sind</li> <li>2. dem Kreisausschuss in drei Landkreisen</li> <li>3. dem Landrat als Behörde der Landesverwaltung (Katasteramt) in den übrigen Landkreisen (18) sowie zwei kreisangehörigen Gemeinden</li> </ol>
Mecklenburg-Vorpommern	der kreisfreien Städte und der Landkreise, deren Bereich er gebildet.	der Verwaltung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich er gebildet ist. Können durch Vertrag auf das zuständige Kataster- und Vermessungsamt übertragen werden.
Niedersachsen	der kreisfreien Städte und Landkreise; Obere Gutachterausschüsse für die Regierungsbezirke	den örtlich zuständigen Katasterämtern; Geschäftsstellen der Oberen Gutachterausschüsse bei den Bezirksregierungen
Nordrhein-Westfalen	der Kreise, der kreisfreien Städte sowie der großen kreisangehörigen Städte (mehr als 60.000 Einwohner)	den Vermessungs- und Katasterdienststellen

	Die Gutachterausschüsse sind eingerichtet für den Bereich	Geschäftsstellen sind eingerichtet bei
Rheinland-Pfalz	der Landkreise, kreisfreien Städte und großen kreisangehörigen Städte	den örtlich zuständigen staatlichen Katasterämtern. In Städten mit kommunaler Vermessungsdienststelle im Sinne des § 2 des Landesgesetzes über das amtliche Vermessungswesen ist die Geschäftsstelle bei dieser Vermessungsdienststelle eingerichtet.
Saarland	der Landkreise, des Stadtverbandes Saarbrücken und der Landeshauptstadt Saarbrücken	den Landkreisen, den Vermessungsdienststellen des Stadtverbandes Saarbrücken bzw. der Landeshauptstadt Saarbrücken
Sachsen	der Landkreise und kreisfreien Städte sowie auf Antrag für kreisangehörige Städte und Gemeinden mit mehr als 30.000 Einwohner	der Verwaltung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wird. Aufgaben können auch durch öffentlich-rechtliche Vereinbarungen auf die örtlich zuständige Vermessungsbehörde übertragen werden.
Sachsen-Anhalt	jedes Katasteramtes (17); 1 Oberer Gutachterausschuss für das gesamte Land	den jeweiligen Katasterämtern, dem Ministerium des Innern
Schleswig-Holstein	der Kreise und kreisfreien Städte.	der Gebietskörperschaft, bei welcher der Gutachterausschuss zu bilden ist. Kann auch durch Vertrag auf das zuständige Katasteramt übertragen werden.
Thüringen	eines jeden Landkreises sowie einer jeden kreisfreien Stadt	dem örtlich zuständigen Katasteramt

### Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Baden-Württemberg	<p><u>Einsichtnahme</u> in dem zur Erfüllung der Aufgaben erforderlichen Umfang:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mitglieder des Gutachterausschusses,</li> <li>– Bedienstete der Geschäftsstelle.</li> </ul> <p><u>Auskünfte</u> (ohne Namen und Anschriften) sind zu erteilen an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– eine mit der Wertermittlung befaßten Behörde</li> <li>– öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige</li> <li>– sonstige Empfänger, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen, unter der <u>Voraussetzung</u>, daß</li> <li>– überwiegende schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht entgegenstehen,</li> <li>– eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint, und mit der <u>Auflage</u>, dass</li> <li>– die übermittelten Daten nur für die Erfüllung des angegebenen Zwecks verwendet werden</li> </ul>
-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Bayern	<p>Die Kaufpreissammlung darf nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen an - mit der Wertermittlung sowie Rechten an Grundstücken befassten Behörden oder - öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die mit der Bewertung von Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken befasst sind, sowie - Personen, die ein berechtigtes Interesse nachweisen. Namen und Anschriften von Eigentümern sowie sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.</p>
Berlin	<p>Auskünfte sind in Form anonymisierter Daten zu erteilen. Die Daten sind anonymisiert, wenn sie nicht auf bestimmbare Personen und Grundstücke bezogen werden können. Die Anonymisierung erfolgt über die Datenzugriffsberechtigung. Die mit Wertermittlungsaufgaben beauftragten Bediensteten der für das Vermessungswesen zuständigen Behörden (§ 2 Abs. 1 VermGB 1n) erhalten Auskunft durch Zugriff auf anonymisierte Daten aus der Kaufpreissammlung. Auf Antrag werden Auskünfte gegeben</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. an wissenschaftliche Institute für Forschungszwecke, wenn sich diese Institute verpflichten, die Ergebnisse der Untersuchungen dem Gutachterausschuss zur Verfügung zu stellen,</li> <li>2. an Behörden, die Grundstückswerte für behördliche oder gerichtliche Zwecke ermitteln,</li> <li>3. an öffentlich bestellte und vereidigte oder gerichtlich bestellte Grundstückssachverständige mit vergleichbarer Sachkunde für die Erstattung eines Wertgutachtens.</li> </ol>
Brandenburg	<p>Auskunft ist zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird, sichergestellt ist, dass diese keine Angabe enthält, die sich auf natürliche Personen beziehen lässt und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint.</p>
Bremen	<p>Für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, die aufgrund eines gerichtlichen Beweisbeschlusses tätig werden, sowie für Bedienstete der Katasterbehörden, die Aufgaben nach § 64 Abs. 2 der Landeshaushaltsordnung wahrnehmen, wird Auskunft gegeben durch Gewährung fallbezogener Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung. Sachverständige sowie Bedienstete nach Satz 1 dürfen die ihnen übermittelten Daten nur in anonymisierter Form übermitteln. Schriftliche Auskünfte in anonymisierter Form an denjenigen, der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann.</p>
Hamburg	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. anonymisierte Auskünfte an jedermann, der ein berechtigtes Interesse darlegt.</li> <li>2. grundstücksbezogene Auskünfte an Gerichte und Behörden sowie an öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, die aufgrund eines gerichtlichen Beweisbeschlusses tätig werden.</li> </ol>

## Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Hessen	<p>1. Auskünfte an Behörden auf Antrag, wenn dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist.</p> <p>2. Auskünfte an öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, soweit sie diese zur Erstattung von Wertgutachten benötigen.</p> <p>3. sonstigen Stellen und Personen können Auskünfte erteilt werden, wenn sie ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen.</p> <p>Name und Anschrift des Eigentümers oder sonstigen Personen, die Rechte an Grundstücken haben, dürfen aus der Auskunft nicht erkennbar sein.</p>
Mecklenburg-Vorpommern	<p>wird grundsätzlich nicht gewährt.</p> <p>Bei berechtigtem Interesse sind jedoch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen. Berechtigtes Interesse und sachgerechte Verwendung der Daten sind regelmäßig anzunehmen, wenn Behörden oder öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zur Erstattung von Wertgutachten für die in § 193 Abs. 1 BauGB genannten Personen oder Stellen beantragt wird. Die Auskünfte sind so zu erteilen, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen. Behörden und schriftlich bestellte und vereidigte Sachverständige können grundstücksbezogene Auskünfte gegeben werden, wenn dies zur Erfüllung der Bewertungsaufgaben erforderlich ist.</p>
Niedersachsen	<p>Auskunft bei Nachweis des berechtigten Interesses im Einzelfall an natürliche und juristische Personen in anonymisierter Form mit Zweckbindung.</p>
Nordrhein-Westfalen	<p>Einsichtnahme ist aus Datenschutzgründen nicht zulässig.</p> <p>Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über nicht personenbezogene Daten werden erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse schriftlich dargelegt wird.</p>
Rheinland-Pfalz	<p>Behörden und sonstige öffentliche Stellen sowie öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Grundstücksbewertungen; unter bestimmten Voraussetzungen; Auskünfte grundstücksbezogen, ohne Name und Anschrift des Eigentümers. Anderen Stellen und Personen nur solche Auskünfte, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen. Abgabe von Auszügen aus der Kaufpreissammlung an das Statistische Landesamt für Bau- und Agrarlandpreisstatistik</p>
Saarland	<p>nur für Mitglieder des Gutachterausschusses</p>
Sachsen	<p>werden auf schriftlichen Antrag erteilt, soweit</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. berechtigtes Interesse glaubhaft gemacht wird,</li> <li>2. überwiegende schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht entgegenstehen und</li> <li>3. sachgerechte Verwendung gewährleistet erscheint.</li> </ol>
Sachsen-Anhalt	<p>wird nur in anonymisierter Form gewährt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- den mit der Durchführung des BauGB befassten Behörden und Gerichten</li> <li>- Sachverständigen aufgrund eines gerichtlichen Beweisbeschlusses</li> <li>- im Einzelfall bei Vorliegen eines berechtigten Interesses</li> </ul>

## Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Schleswig-Holstein	wird nicht gewährt. Bei berechtigtem Interesse sind jedoch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen. Berechtigtes Interesse und sachgerechte Verwendung der Daten sind regelmäßig anzunehmen, wenn Behörden oder öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zur Erstattung von Wertgutachten für die in § 193 Abs. 1 BauGB genannten Personen oder Stellen beantragt wird. Die Auskünfte sind so zu erteilen, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbar Personen und Grundstücke beziehen. Behörden und schriftlich bestellte und vereidigte Sachverständige können grundstücksbezogene Auskünfte gegeben werden, wenn dies zur Erfüllung der Bewertungsaufgaben erforderlich ist.
Thüringen	Behörden und sonstige öffentliche Stellen sowie öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Auskünfte nur grundstücksbezogen, ohne Namen und Anschrift des Eigentümers. Anderen Stellen und Personen nur solche Auskünfte, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen. Kontinuierliche Abgabe von Auszügen aus der Kaufpreissammlung an das Statistische Landesamt für Bau- und Agrarlandpreisstatistik in Vorbereitung.

## Verfahren bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten

	Zeitpunkt der Ermittlung	Die Richtwerte werden nachgewiesen in
Baden-Württemberg	Soweit genügend Kauffälle angefallen sind, mindestens auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30.06. des folgenden Jahres	Karte oder Liste
Bayern	zum Ende eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl	Bodenrichtwertkarten oder Listen
Berlin	zum Ende jedes geraden Jahres (erstmalig zum 31.12.1964)	Bodenrichtwertkarte i.M. 1 : 10 000. Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen gibt diese Karten als Atlas heraus (Maßstab 1 : 15 000)
Brandenburg	Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte (mit Stichtag 31.12. jeden Jahres) bis zum 30.04. jeden Jahres zu ermitteln.	Bodenrichtwertkarten
Bremen	zum 01.01. jeden geraden Jahres	Richtwertkarten 1 : 20 000 als Zweifarbedruck (seit 01.01.1974)
Hamburg	zum Ende jedes geraden Kalenderjahres	Bodenrichtwertkarten 1 : 5 000
Hessen	Mindestens zum Ende jedes ungeraden Kalenderjahres; liegt eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen nicht vor, kann die Ermittlung unterbleiben.	Richtwertkarten oder Listen

## Verfahren bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten

	Zeitpunkt der Ermittlung	Die Richtwerte werden nachgewiesen in
Mecklenburg-Vorpommern	zum Ende eines jeden Kalenderjahres	Bodenrichtwertkarten
Niedersachsen	keine Regelung (also jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres)	Bodenrichtwertkarten, Übersichten über die Bodenrichtwerte für typische Orte.
Nordrhein-Westfalen	Jeweils zum Jahresende; ist keine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vorhanden, kann von der Ermittlung abgesehen werden.	Bodenrichtwertkarten, Übersichten über die Bodenrichtwerte
Rheinland-Pfalz	Jeweils zum 31.12. jedes zweiten Jahres (erstmalig zum 31.12.1980). Sie sind auch zum 31.12. dazwischenliegender Jahre zu ermitteln, wenn dies zur Hauptfeststellung des Einheitswertes des Grundbesitzes erforderlich ist.	Bodenrichtwertkarten, analog oder als CD-Rom.
Saarland	Die Bodenrichtwerte und sonstigen Daten der Wertermittlung sind zum Ende eines jeden Kalenderjahres mit gerader Zahl zu ermitteln.	Die Richtwerte sind in Bodenrichtwertkarten einzutragen, die sonstigen Daten sind in Listen zu erstellen.
Sachsen	Die Bodenrichtwerte sind mindestens auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres, erstmalig 1992, bis 30.04. des folgenden Jahres zu ermitteln.	Bodenrichtwertkarten auf der Grundlage des Landeskartenwerkes
Sachsen-Anhalt	Bodenrichtwerte sind bis zum 01.03. jeden Jahres zu ermitteln	Bodenrichtwertkarten, Übersichten über die Bodenrichtwerte für typische Orte
Schleswig-Holstein	zum Ende jedes geraden Kalenderjahres	Bodenrichtwertkarten
Thüringen	Die Bodenrichtwerte sind zum 31.12. jeden zweiten Jahres, erstmalig zum 31.12.1992, für Zwecke der steuerlichen Einheitsbewertung des Grundbesitzes zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln. Zur Zeit liegen für weite Bereiche Thüringens Bodenschätzungswerte (vorläufige Bodenrichtwerte) vor.	Bodenschätz(richt)wertkarten. Übersichten über die Bodenrichtwerte sind vorgesehen.

## Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz

Gemäß § 10 der Gutachterausschussverordnung für Rheinland-Pfalz werden die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von dem örtlich zuständigen Katasteramt wahrgenommen. In den Städten mit eigener Vermessungsdienststelle nach § 5 Satz 1 Buchst. c des Katastergesetzes obliegen sie der Vermessungsdienststelle. Dies trifft in Rheinland-Pfalz für die Städte Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen, Mainz, Trier und Worms zu. Nachfolgend die Anschriften der 44 Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz:

### Städte

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
Stadt ANDERNACH	Katasteramt Mayen Am Wasserturm 5a      56727 Mayen	Tel 02651-95820 Fax      -958242
Stadt BAD KREUZNACH	Katasteramt BAD KREUZNACH Ringstraße 2      55543 Bad Kreuznach	Tel. 0671-88440 Fax      -884422
Stadt BINGEN AM RHEIN	Katasteramt Alzey Außenstelle Mainz Erthalstr. 2      55118 Mainz	Tel 06131-6306121 Fax      -6306120
Stadt FRANKENTHAL (PFALZ)	Katasteramt Ludwigshafen Rubensstr. 2      67061 Ludwigshafen	Tel 0621-586120 Fax      5861210
Stadt IDAR-OBERSTEIN	Katasteramt BIRKENFELD Schneewiesenstraße 24 55765 Birkenfeld	Tel 06782-9920 Fax      -992134
Stadt INGELHEIM AM RHEIN	Katasteramt Alzey Außenstelle Mainz Erthalstr. 2      55118 Mainz	Tel 06131-6306121 Fax      -6306120
Stadt KAISERSLAUTERN	Stadtvermessungsamt Willy-Brandt-Platz 1 67657 Kaiserslautern	Tel 0631-3652658 Fax      -3651629

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
Stadt KOBLENZ	Stadtvermessungsamt Bahnhofstr. 54a      56068 Koblenz	Tel 0261-1293230 Fax      -1293200
Stadt LAHNSTEIN	Katasteramt St. Goarshausen Nastätter Str. 31-33 56346 St. Goarshausen	Tel 06771-9200 Fax      -920150
Stadt LANDAU IN DER PFALZ	Katasteramt Landau Xylanderstr. 17 76829 Landau in der Pfalz	Tel 06341-1490 Fax      - 149299
Stadt LUDWIGSHAFEN AM RHEIN	Stadtvermessungsamt Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen	Tel 0621-5042069 Fax      -5043795
Stadt MAINZ	Stadtvermessungsamt Zitadelle                      55131 Mainz	Tel. 06131-123133 Fax      -122298
Stadt MAYEN	Katasteramt Mayen Am Wasserturm 5a      56727 Mayen	Tel 02651-95820 Fax      -958242
Stadt NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE	Katasteramt Neustadt a.d.Wstr. Exterstr. 4 67433 Neustadt/Weinstraße	Tel. 06321-39770 Fax      -397777
Stadt NEUWIED	Katasteramt Neuwied Seminarstraße 2      56564 Neuwied	Tel 02631 - 98600 Fax      - 32802
Stadt PIRMASENS	Katasteramt Pirmasens Bahnhofstr. 24      66953 Pirmasens	Tel 06331-871357 Fax      -871327
Stadt SPEYER	Katasteramt Ludwigshafen Rubensstr. 2      67061 Ludwigshafen	Tel 0621-586120 Fax      5861210
Stadt TRIER	Stadtvermessungsamt Karl-Marx-Str. 20      54290 Trier	Tel 0651-7181621 Fax      -7184628

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
Stadt WORMS	Stadtvermessungsamt Marktplatz 2            67547 Worms	Tel 06241-8536214 Fax        -8536220
Stadt ZWEIBRÜCKEN	Katasteramt Pirmasens Außenstelle Zweibrücken Goetheplatz 2    66482 Zweibrücken	Tel 06332-805114 Fax        -805106

### Landkreise

Landkreis AHRWEILER	Katasteramt Bad Neuenahr-Ahrweiler Joerrestr. 11 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler	Tel. 02641-9781041 Fax        -37354
Landkreis ALTENKIRCHEN (Ww.)	Katasteramt Wissen Schloßstr. 8            57537 Wissen	Tel. 02742-701125 Fax        -701100
Landkreis ALZEY-WORMS	Katasteramt Alzey An der Hexenbleiche 34 55232 Alzey	Tel 06731-9501205 Fax        -9501210
Landkreis BAD DÜRKHEIM	Katasteramt Neustadt a.d.Wstr. Exterstr. 4 67433 Neustadt/Weinstraße	Tel. 06321-39770 Fax        -397777
Landkreis BAD KREUZNACH	Katasteramt BAD KREUZNACH Ringstraße 2    55543 Bad Kreuznach	Tel. 0671-88440 Fax        -884422
Landkreis BERNKASTEL-WITTLICH	Katasteramt Bernkastel-Kues Außenstelle Wittlich Kurfürstenstraße 63-67 54516 Wittlich	Tel 06571-101417 Fax        -101292

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
Landkreis BITBURG-PRÜM	Katasteramt Prüm Außenstelle Bitburg Behördenhaus Gerichtsstr. 2-4 54634 Bitburg	Tel 06561-9130 Fax -913236
Landkreis BIRKENFELD	Katasteramt BIRKENFELD Schneewiesenstraße 24 55765 Birkenfeld	Tel 06782-9920 Fax -992134
Landkreis COCHEM-ZELL	Katasteramt Daun Außenstelle Cochem Zehnthausstr. 18 56812 Cochem	Tel 02671 - 98600 Fax - 8807
Landkreis DAUN	Katasteramt Daun Außenstelle Cochem Zehnthausstr. 18 56812 Cochem	Tel 02671 - 98600 Fax - 8807
DONNERSBERGKREIS	Katasteramt Kaiserslautern Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	Tel. 0631-36740 Fax -3674131
Landkreis GERMERSHEIM	Katasteramt Landau Xylanderstr. 17 76829 Landau in der Pfalz	Tel 06341-1490 Fax -149299
Landkreis KAISERSLAUTERN	Katasteramt Kaiserslautern Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	Tel. 0631-36740 Fax -3674131
Landkreis KUSEL	Katasteramt Kusel Bahnhofstr. 59 66869 Kusel	Tel 06381-912113 Fax -912200
Landkreis LUDWIGSHAFEN	Katasteramt Ludwigshafen Rubensstr. 2 67061 Ludwigshafen	Tel 0621-586120 Fax 5861210
Landkreis MAINZ-BINGEN	Katasteramt Alzey Außenstelle Mainz Erthalstr. 2 55118 Mainz	Tel 06131-6306215 Fax -6306120

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
Landkreis MAYEN-KOBLENZ	Katasteramt Mayen Am Wasserturm 5a      56727 Mayen	Tel 02651-952820 Fax      -958242
Landkreis NEUWIED	Katasteramt Neuwied Seminarstraße 2      56564 Neuwied	Tel 02631 - 98600 Fax      - 32802
Landkreis SÜDLICHE WEINSTRASSE	Katasteramt Landau Xylanderstr. 17 76829 Landau in der Pfalz	Tel 06341-1490 Fax      - 149299
Landkreis SÜDWESTPFALZ	Katasteramt Pirmasens Bahnhofstr. 24      66953 Pirmasens	Tel 06331-871357 Fax      -871327
Landkreis TRIER-SAARBURG	Katasteramt Trier Sichelstr. 8      54290 Trier	Tel 0651-4601102 Fax      -4601140
RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS	Katasteramt Simmern Hüllstr. 7-9      55469 Simmern	Tel 06761-5195 Fax      -12904
RHEIN-LAHN-KREIS	Katasteramt St. Goarshausen Nastätter Str. 31-33 56346 St. Goarshausen	Tel 06771-9200 Fax      -920150
WESTERWALDKREIS	Katasteramt Westerburg Bahnhofstraße 33 56457 Westerburg	Tel 02663 - 981265 Fax      - 981150

## **Ausgewählte Gutachterausschüsse in Hessen**

Stadt DARMSTADT	Stadtvermessungsamt Bessunger Straße 125 Block F 64295 Darmstadt	Tel 06151-132620 Fax 132630
Stadt FRANKFURT AM MAIN	Magistrat Braubachstr. 15 60275 Frankfurt am Main	Tel 069-21238140 Fax -21230782
Stadt HOFHEIM AM TAUNUS	Magistrat Chinonplatz 2 65719 Hofheim a.Ts.	Tel 06192-202230 Fax -7654
Landkreis GROSS-GERAU	Katasteramt Adolf-Göbel-Str. 24 64521 Groß-Gerau	Tel 06152-80030
MAIN-TAUNUS-KREIS	Katasteramt Am Kreishaus 1-5 65719 Hofheim	Tel 06192-201704 Fax -201737
RHEINGAU-TAUNUS-KREIS	Katasteramt Schmidtberg 19 65307 Bad Schwalbach	Tel 06124-51529
Stadt RÜSSELSHEIM	Magistrat Marktplatz 4 65428 Rüsselsheim	Tel 06142-832257 Fax -51555
Stadt TAUNUSSTEIN	Katasteramt Schmidtberg 19 65307 Bad Schwalbach	Tel 06124-51529 Fax -51555
Landeshauptstadt WIESBADEN	Stadtverwaltung Gustav-Stresemann-Ring 15 65189 Wiesbaden	Tel 0611-316352 Fax -314976

## Gebühren

Für Amtshandlungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden Gebühren erhoben. Rechtsgrundlagen sind das Landesgebührengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LGebG) vom 3. Dezember 1974 (GVBl. S. 578), die Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis) vom 2. Juli 1996 (GVBl. S. 259) und die Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Bundesbaugesetz (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 17. April 1996 (GVBl. 201) in der jeweils geltenden Fassung. Die Gebühren für Verkehrswertgutachten sind wert- und aufwandsabhängig. Die Gebührensätze betragen gegenwärtig:

### Gebühren für Gutachten

Gegenstand	Verkehrswert	Gebührenansatz		
Erstattung von Gutachten für unbebaute Grundstücke	bis zu 250.000 €	2,0 zuzüglich	v.T.	x Verkehrswert 255,65 €
	über 250.000,-€	0,8 zuzüglich	v.T.	x Verkehrswert 562,42 €
Erstattung von Gutachten für bebaute Grundstücke	bis zu 250.000,- €	4,0 zuzüglich	v.T.	x Verkehrswert 357,90 €
	über 250.000,- € bis zu 500.000,- €	1,6 zuzüglich	v.T.	x Verkehrswert 971,45 €
	über 500.000,- € bis zu 2.500.000,- €	1,0 zuzüglich	v.T.	x Verkehrswert 1.278,23 €
	über 2.500.000,- € bis 10.000.000,- €	0,8 zuzüglich	v.T.	x Verkehrswert 1.789,52 €
	über 10.000.000,- €	0,6 zuzüglich	v.T.	x Verkehrswert 3.834,69 €

Zu den o.a. Gebühren werden noch die Auslagen (§ 10 Landesgebührengesetz) berechnet. Sind auch Rechte und andere besondere objektbezogene wertmindernde Umstände berücksichtigt, wird der Gebührenberechnung die Summe des Verkehrswertes des unbelasteten Grundstücks und der Rechte u.ä. zugrundegelegt. Bei besonderen Mehrarbeiten (fehlende Bauunterlagen, ungewöhnliche Markt- oder Rechtsverhältnisse u.ä.) wird ein Zuschlag bis 30 % angebracht. Sind die Aufwendungen für das Gutachten im Vergleich zum üblichen Rahmen erheblich geringer, wird die Gebühr um bis zu 30% ermäßigt. Bei Zurücknahme eines Antrages vor Abschluss seiner Bearbeitung ist die zu entrichtende Gebühr nach dem ersparten Verwaltungsaufwand bis auf 10% zu ermäßigen, sie beträgt jedoch mindestens 50,-- €

## Bodenrichtwertauskünfte und Serviceprodukte

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, in Sonderfällen auch Bodenwertableitung	30 € bis 500 € nach Aufwand	
Schriftliche Auskünfte über den Bodenrichtwert eines Grundstückes für Bodenrichtwerte zum 01.01.2002 Bodenwert:	Bodenwert	Gebühr
	bis 50,- €	20,00 €
	bis 250,- €	40,00 €
	bis 500,- €	50,00 €
	mehr als 500,- €	70,00 €
Zuschlag für historischen Bodenrichtwert		10,00 €
Zuschlag für Vorabmitteilung per FAX od. Telefon		10,00 €
Bodenrichtwert - CD		150,00 €
Grundstücksmarktbericht 2001		35,00 €
Übersicht der Gewerbemieten		15,00 €

Der Grundstücksmarktbericht Mainz erscheint seit 1995 mit jährlich wechselnden fachverwandten Schwerpunktthemen. Die Grundstücksmarktberichte früherer Jahre können, solange Vorrat reicht, bei der Geschäftsstelle abgeholt oder gegen einen Auslagenersatz von 5,- € zugesandt werden.

Verkehrswertgutachten sind umsatzsteuerpflichtig. Für die anderen Leistungen des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle werden keine Umsatzsteuer erhoben.

Die Gebühren werden an die Stadtkasse Mainz gezahlt.

