

# Grundstücksmarktbericht Mainz

## 1995



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

Impressum:

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
für den Bereich der Stadt Mainz

Stadt Mainz  
62 Vermessungsamt  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Postfach 3820, 55028 Mainz  
Telefon 06131 / 123133

Nachdruck u. Vervielfältigung sowie Speicherung auf Datenträgern sind nur mit Quellenangaben gestattet

## Vorwort

Der Bodenmarkt nimmt aufgrund seiner speziellen Merkmale in zunehmenden Maße eine exponierte Stellung in der Wirtschaft ein. Informationen über das Zusammenspiel der Kräfte auf dem Grundstücksmarkt sind unabdingbare Voraussetzungen für viele Stellen, um sach- und fachgerechte Investitionsentscheidungen zu treffen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat auch für das Berichtsjahr 1995 einen Grundstücksmarktbericht erarbeitet. Er soll Grundlagen und Detailinformationen für die am Grundstücksmarkt beteiligten Personen und Institutionen (Grundstückseigentümer, Immobilienfirmen, kommunale Gebietskörperschaften, Behörden, Banken, Sachverständige u.a.) bereitstellen. Der Grundstücksmarktbericht soll einen Überblick über das Marktgeschehen vermitteln und Entwicklungen erkennen lassen, Vergleiche aufzeigen sowie eine Orientierung ermöglichen.

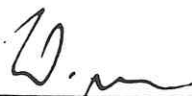
Der Bericht wurde im Vergleich zum Vorjahr erweitert um Aussagen zum Markt für Erbbaurechte, zu den Pachten für Kleingärten, zur Bewertung in Bodenordnungsverfahren und um die Angabe von spezifischen Gebäudedefaktoren von Mainz. Alle übrigen Bestandteile wurden aktualisiert und teilweise neu konzipiert, sodaß für den Leser alle aktuellen Trends und Entwicklungen nachvollziehbar sind.

Im Gegensatz zu dem allgemeinen Marktüberblick dieses Berichtes sind qualitative Wertaussagen zu einzelnen Grundstücken nur durch fachgerechte Berücksichtigung der vielfältigen wertbestimmenden Eigenschaften des Objekts in der Regel durch ein Verkehrswertgutachten möglich.

Die hier vorgelegten Daten wurden als Ergebnis der Kaufpreissammlung und -auswertung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Stadtvermessungsamt abgeleitet und ermittelt.

Ich danke den Mitarbeitern in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für ihr Engagement bei der Erstellung des Grundstücksmarktberichtes. Ein besonderer Dank gilt auch dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik, dem Amt für Stadtsanierung und Denkmalpflege sowie dem Amt für Wohnungs- und Siedlungswesen für die Bereitstellung wichtiger Daten.

Mainz, den 1. März 1996



---

Wagner

(Vorsitzender des Gutachterausschusses)

# Inhaltsverzeichnis

Mainz im Überblick .....	5
Flächennutzung .....	5
Bevölkerung .....	6
Fremdenverkehr .....	6
Beschäftigung und Wirtschaft .....	7
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Mainz nach Wirtschaftsabteilungen am 30.06.1993 und 31.12.1994 .....	7
Arbeitslosigkeit .....	8
Bruttowertschöpfung .....	8
Bautätigkeit .....	10
Wohnungsbau .....	10
Nichtwohnungsbau .....	10
Hochschulen .....	11
Entwicklung der Bodenpreise für Bauland in Mainz .....	12
Grundstücksmarkt 1995 in Mainz .....	16
- Umsätze und Schwerpunkte - .....	16
Der Gutachterausschuß .....	17
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	17
Verkehrswertgutachten .....	18
Kaufpreissammlung .....	18
Der Einsatz der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Bewertungsstelle der Stadt Mainz .....	19
Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte (§ 196 BauGB) .....	19
Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für die Übersichten .....	20
Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für die Übersichten .....	21
Die Mitarbeit des Gutachterausschusses bei der Durchführung sanierungsrechtlicher Aufgaben ...	22
Wertrelevante Daten .....	24
Mieten in Mainz .....	27
Tabelle 1 für Wohnungen .....	28
Tabelle 2 für Apartments .....	29
Landwirtschaft in Mainz .....	30
Ortsüblicher Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau im Gebiet der Stadt Mainz sowie bei Kleingartenflächen .....	35
Grundstücksbewertung in Bodenordnungsverfahren .....	36
Wertermittlung in der Bodenordnung .....	36
Erbbaurecht .....	39
Gebühren .....	41
Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz und ausgewählter Gutachterausschüsse in Hessen .....	43
Verzeichnis der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bei den Katasterämtern und Stadtvermessungsämtern in Rheinland-Pfalz .....	43
Ausgewählte Gutachterausschüsse in Hessen .....	47



## Mainz im Überblick

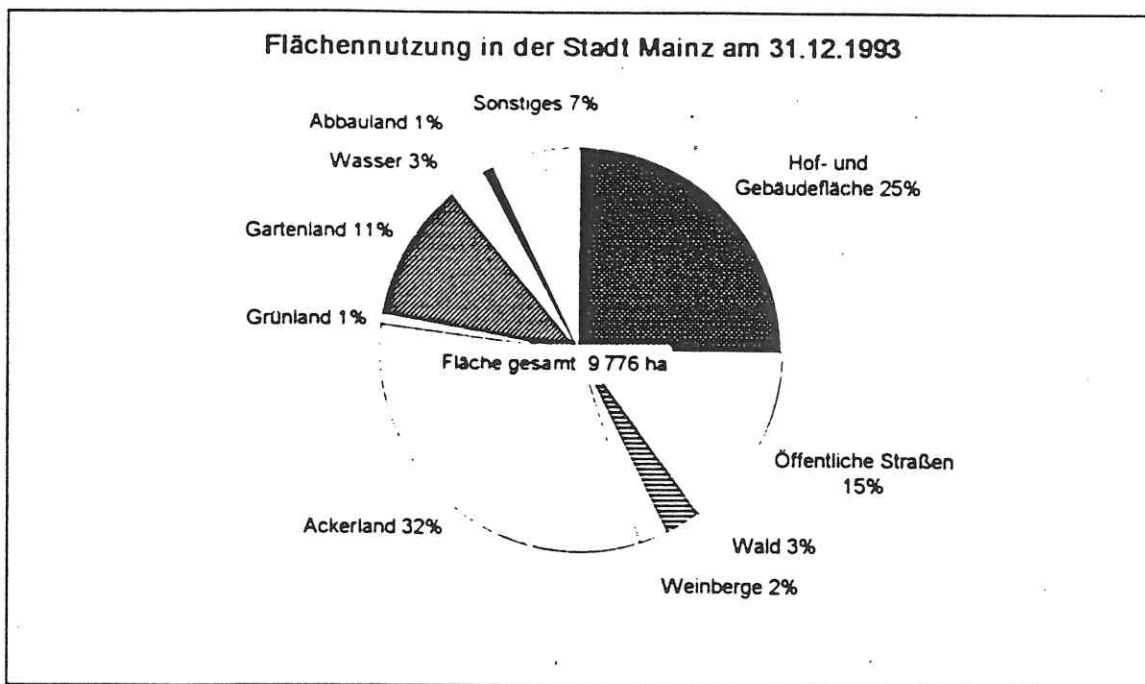
Die Stadt Mainz hat in ihrer über 2000jährigen Geschichte vom römischen "Moguntiacum" bis zur dynamischen Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz stets von der geographischen Lagegunst am Zusammenfluß von Rhein und Main profitiert. Heute nimmt Mainz als westlicher Exponent der europäischen Wachstumsregion 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, SAT.1, SWF) ist in der gesamten Bundesrepublik bekannt.

Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme enthalten ausgewählte Strukturdaten der Stadt Mainz.

### Flächennutzung

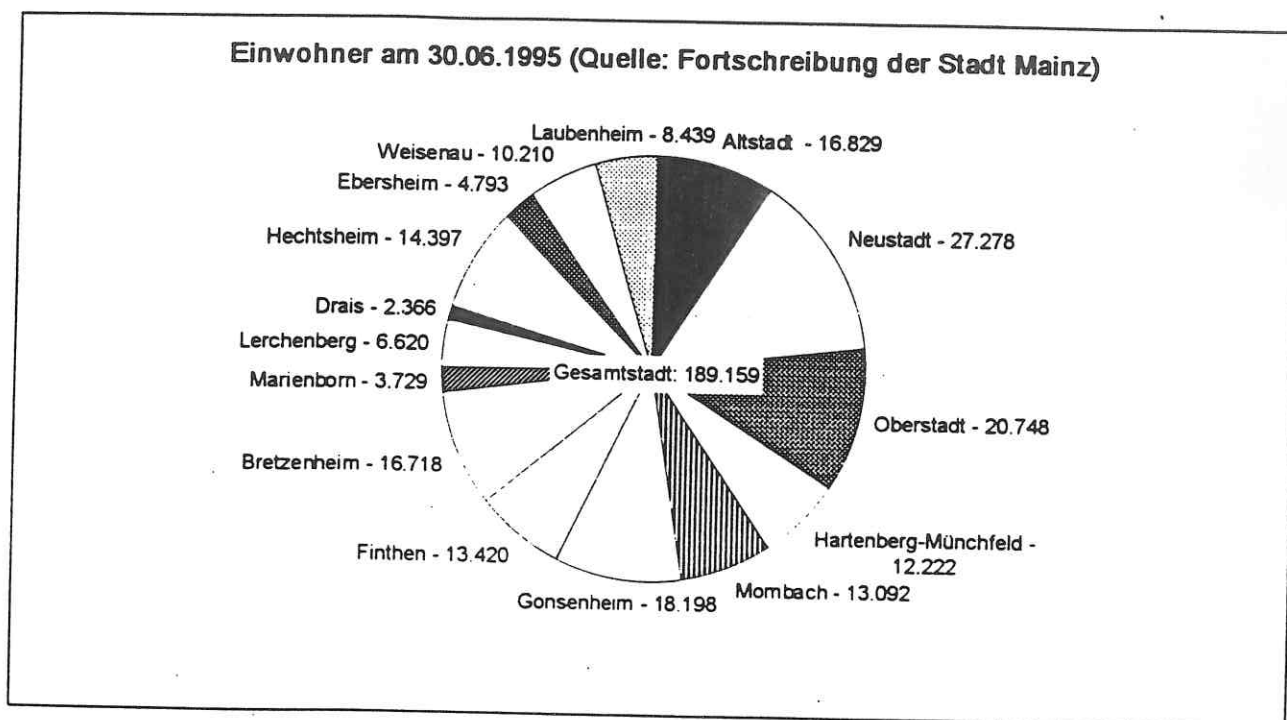
Die Stadtfläche von Mainz umfaßt 9.775 ha (97,8 qkm). Nach einer Auswertung des Liegenschaftskatasters Stand 31.12.1995 nehmen Siedlungsflächen (Hof- und Gebäudeflächen, Verkehrsflächen) 41% der Gesamtfläche ein, während auf Freiflächen (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen) 51 % entfallen. Die verbleibenden 8 % sind Abbau- und nicht nutzbare und sonstige Flächen wie Sportplätze, Friedhöfe und andere Nutzungen. Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen zehn Jahre zuvor nur 37 %, während die Freiflächen noch 54,8 % der Stadtfläche ausmachten.

Die nachfolgende Graphik wurde nach dem Stand 31.12.1993 bearbeitet, da zum Zeitpunkt der Erstellung keine aktuelleren Daten zur Verfügung standen. Die Abweichungen zu heute sind geringfügig. Die exakten, aktuellen Daten siehe Seite 11.



## Bevölkerung

189.159 Einwohner lebten am 30.6.1995 in Mainz. Die Bevölkerungszahl ist gegenüber dem Vorjahr (30.6.1994: 188.984) noch leicht gestiegen. Das Wachstum vergangener Jahre wurde nicht mehr erreicht. In erster Linie sind die stark gesunkenen Zuwanderungen aus dem Ausland (Asylbewerber und Bürgerkriegsflüchtlinge) ausschlaggebend für diese Entwicklung gewesen. Die Abwanderung in das rheinhessische Umland, an der vor allem deutsche Familienhaushalte beteiligt sind, fiel 1994 etwas niedriger aus als in den Jahren 1992 und 1993. Da gleichzeitig wieder mehr Einwohner aus dem nahen Umland nach Mainz gezogen sind, konnte der Wanderungsverlust gegenüber den umliegenden Landkreisen abgebremst werden.



## Fremdenverkehr

Der Fremdenverkehr ist nach dem bundesweiten Einbruch, der auch an Mainz nicht vorbeiging, auf dem Weg des Aufholens.

### Fremdenverkehr: Betten, Gäste und Übernachtungen in Mainz

	Zahl der Betriebe	Betten	Gäste	darunter: Ausländer	Übernachtungen	darunter: Ausländer
1993	39	4.380	326.000	138.000	587.000	223.000
1994	40	4.740	348.000	142.000	603.000	224.000

Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

## Beschäftigung und Wirtschaft

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug am 30.6.92 noch 100.116 Beschäftigte. Seitdem hat insbesondere das produzierende Gewerbe Beschäftigte abgebaut. Dieser Abbau konnte durch die Beschäftigungszunahme im Dienstleistungsbereich, vor allem bei den Dienstleistungen von Unternehmen und freien Berufen, teilweise kompensiert werden.

Insgesamt ist Mainz zu einer Dienstleistungsstadt geworden: Von den 96.148 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am 31.12.1994 arbeiteten 74% im Dienstleistungssektor und nur noch knapp 26% im Produzierenden Gewerbe.

### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Mainz nach Wirtschaftsabteilungen am 30.06.1993 und 31.12.1994

Wirtschaftsabteilung	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6.1993		Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31.12.1994	
	Anzahl	%-Anteile	Anzahl	%-Anteile
<b>Landwirtschaft u. Forst</b>	<b>337</b>	<b>0,3%</b>	<b>314</b>	<b>0,3%</b>
Bergbau und Energie	1.907	2,0%	1.941	2,0%
Verarbeitendes Gewerbe	20.911	21,4%	18.346	19,1%
Baugewerbe	4.541	4,6%	4.419	4,6%
<b>Produzierendes Gewerbe</b>	<b>27.359</b>	<b>28,0%</b>	<b>24.706</b>	<b>25,7%</b>
Handel	11.869	12,1%	11.601	12,1%
Verkehr	4.965	5,1%	4.916	5,1%
Banken und Versicherungen	6.855	7,0%	6.763	7,0%
Dienstleistungen	32.620	33,4%	33.970	35,3%
Organisationen u. Verbände	5.025	5,1%	5.227	5,4%
Staat und Sozialversicherung	8.695	8,9%	8.651	9,0%
<b>Dienstleistungssektor</b>	<b>70.029</b>	<b>71,7%</b>	<b>71.128</b>	<b>74,0%</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>97.725</b>	<b>100,0%</b>	<b>96.148</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

Mehr als die Hälfte (56 %) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wohnen nicht in Mainz. Ein knappes Drittel der in Mainz Beschäftigten lebt in den rheinhessischen Landkreisen Mainz-Bingen (22 %) und Alzey-Worms (7 %). Umgekehrt gehen 33 % der Erwerbstätigen von Mainz einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung außerhalb von Mainz nach - vor allem in Wiesbaden, Frankfurt und Rüsselsheim.

Wohnorte der sozialversicherungspflichtig  
Beschäftigten in Mainz  
am 30.06.1994

Arbeitsorte d. sozialversicherungspflichtig  
beschäftigten Einwohner von Mainz  
am 30.06.1994

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Mainz gesamt	95.953	100%	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einwohner in Mainz gesamt	63.660	100%
<i>davon mit:</i>			<i>davon mit:</i>		
Wohnort Mainz	42.723	44,5%	Arbeitsort Mainz	42.723	67,1%
Wohnort außerhalb	53.230	55,5%	Arbeitsort außerhalb	20.937	32,9%
<i>darunter aus:</i>			<i>darunter in:</i>		
Landkreis Bad Kreuznach	2.522	2,6%	Landkreis Bad Kreuznach	197	0,3%
Landkreis Alzey-Worms	6.720	7,0%	Landkreis Alzey-Worms	271	0,4%
Donnersbergkreis	415	0,4%	Donnersbergkreis	36	0,1%
Landkreis Mainz-Bingen	21.170	22,1%	Landkreis Mainz-Bingen	2.353	3,7%
Land Rheinland-Pfalz o. Mainz	34.570	36,0%	Land Rheinland-Pfalz o. Mainz	3.361	5,3%
Darmstadt	214	0,2%	Darmstadt	404	0,6%
Frankfurt am Main	631	0,7%	Frankfurt am Main	4.135	6,5%
Wiesbaden	6.237	6,5%	Wiesbaden	6.046	9,5%
Landkreis Groß-Gerau	3.189	3,3%	Landkreis Groß-Gerau	3.221	5,1%
Main-Taunus-Kreis	1.161	1,2%	Main-Taunus-Kreis	901	1,4%
Landkreis Offenbach	316	0,3%	Landkreis Offenbach	241	0,4%
Rheingau-Taunus-Kreis	1.825	1,9%	Rheingau-Taunus-Kreis	474	0,7%
Land Hessen	15.328	16,0%	Land Hessen	16.009	25,2%

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Mainz

### Arbeitslosigkeit

Mit dem Abbau von Arbeitsplätzen hat auch die Arbeitslosigkeit in Mainz wieder zugenommen, fällt im bundesweiten Vergleich aber nach wie vor unterdurchschnittlich aus. Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Mainz lag im September 1995 bei 7,6%.

### Bruttowertschöpfung

Die Bruttowertschöpfung zu Marktpreisen betrug 1992 je Erwerbstätigen DM 120.220. Ähnlich der Entwicklung bei den Beschäftigten trägt das Produzierende Gewerbe nur noch mit 28% zur Wertschöpfung bei, fast 72% entfallen auf den Dienstleistungssektor. Siehe hierzu auch die Tabelle am Ende des Abschnittes "Landwirtschaft in Mainz".

## Bruttowertschöpfung in Mainz 1992

	1992	Steigerung seit 1980	Anteile der Wirtschafts- bereiche
Insgesamt (Mio. DM)	13.424	+75%	100,0%
je Einwohner (DM)	73.110	+83%	
je Erwerbstätigen (DM)	120.220	+55%	
<i>nach Wirtschaftsbereichen (Mio. DM):</i>			
Landwirtschaft	16	+23%	0,1%
Produzierendes Gewerbe	3.759	+38%	28,0%
Dienstleistungssektor	9.649	+96%	71,9%
<i>darunter:</i>			
Handel und Verkehr	1.522	+69%	11,3%
Dienstleistungen von Unternehmen u. freie Berufe	5.700	+108%	42,5%
Staat und private Haushalte	2.427	+88%	18,1%

Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

Auch in der Statistik des verarbeitenden Gewerbes läßt sich der Arbeitsplatzabbau in diesem Wirtschaftsbereich ablesen. Der Umsatz und insbesondere der Auslandsumsatz zeigen dennoch einen deutlichen Aufwärtstrend.

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz: - Betriebe, Beschäftigte, Umsatz, Bruttolohn- und  
gehaltssumme

	1993	1994
Betriebe 1)	149	142
Beschäftigte* 1)	17.807	16.182
<i>darunter: Arbeiter * 2)</i>	9.016	8.506
Arbeiterstunden 2)	15.402	13.664
Umsatz (Mio. DM) 1)	5.385	6.219
<i>darunter: Auslandsumsatz (Mio. DM) 2)</i>	1.596	2.312
Bruttolohnsumme (Tsd. DM) 2)	549.976	467.415
Bruttogehaltssumme (Tsd. DM) 2)	696.173	630.501

\* Aufgrund unterschiedlicher Datengrundlagen sind die Zahlen nicht mit den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vergleichbar

1) Alle Betriebe des verarbeitendes Gewerbe einschließlich Betriebe des verarbeitenden Handwerks mit mehr als 20 Beschäftigten

2) Nur Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten

Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

## Bautätigkeit

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans 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 31.12.1994 rund 90.350 Wohnungen aus. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den knapp 189.000 Mainzern zum Jahresende 1994 insgesamt ca. 94.000 Wohnungen zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 2 Personen pro Wohnung. Im Wohnungsbau wurden 1994 mehr Wohnungen fertiggestellt als 1993, aber etwas weniger genehmigt.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 1993 und 1994

	Baugenehmigungen*		Baufertigstellungen*	
	1993	1994	1993	1994
Wohnungen Insgesamt	1.103	901	649	1.081
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	200	193	180	219
Wohnfläche in qm	90.200	77.000	54.500	86.300

\* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

## Nichtwohnungsbau

Während 1994 nur noch halb soviel Nutzfläche fertiggestellt wurden wie 1993, blieb die Zahl der zum Bau genehmigten Nutzfläche fast konstant. Die Baugenehmigungen verschoben sich jedoch von den Büro- und Verwaltungsgebäuden und den Fabrik- und Werkstattgebäuden hin zu Handels- und Lagergebäuden sowie Hotels.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnbau 1993 und 1994 in qm Nutzfläche

Nutzfläche	Baugenehmigungen		Baufertigstellungen	
	1993	1994	1993	1994
	qm	qm	qm	qm
Insgesamt	103.150	104.530	112.530	59.010
<i>darunter:</i>				
Büro- und Verwaltungsgebäude	44.310	34.440	55.230	22.570
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	44.080	62.690	47.840	22.760
<i>darunter:</i>				
Fabrik und Werkstatt	30.930	17.790	11.580	10.740
Handel und Lager	8.130	16.880	15.410	5.720
Hotel und Gaststätten	1.280	21.830	9.650	1.010

Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems



## Hochschulen

Mainz ist Sitz mehrerer Hochschulen mit insgesamt rund 35.000 Studierenden.

Größte Einrichtung ist die Johannes-Gutenberg-Universität mit etwa 29.000 Studierenden. An den beiden Abteilungen der Fachhochschule Rheinland-Pfalz sind knapp 4.000 Studenten eingeschrieben (Abteilung Mainz I - Ingenieurwissenschaften und visuelle Kommunikation ca. 2.000 Personen / Abteilung Mainz II - Wirtschaftswissenschaften ca. 1.800 Personen). Weitere 500 Studenten werden an der Katholische Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie ausgebildet.

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

## Fläche und Flächennutzung der Stadt Mainz

Art der Nutzung	Fläche am 31.12. 1993		Fläche am 31.12.1995	
	absolut (ha)	%-Anteile	absolut (ha)	%-Anteile
Hof- u. Gebäudefläche	2.455	25,1	2.644	27,0
Öffentliche Straßen	1.457	14,9	1.356	13,9
<i>Siedlungsflächen gesamt</i>	3.912	40,0	4.000	40,9
Ackerland	3.124	32,0	3.092	31,7
Gartenland	1.057	10,8	1.049	10,7
Grünland (Wiesen)	65	0,7	63	0,6
Weinberge	223	2,3	198	2,0
Wald	285	2,9	291	3,0
Wasserflächen	325	3,3	318	3,3
<i>Freiflächen gesamt</i>	5079	52,0	5011	51,3
Abbauland	75	0,8	75	0,8
Nicht Nutzbar / Sonstiges	710	7,2	689	7,0
<i>Sonstige Flächen gesamt</i>	785	8,0	764	7,8
<b>Summe</b>	<b>9.776</b>	<b>100,0</b>	<b>9.775</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Liegenschaftskataster (Katasteramt Mainz)

Der vorstehende Beitrag "Mainz im Überblick" wurde verfaßt von der Abteilung Stadtentwicklung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik (Amt 12) und geringfügig redaktionell ergänzt durch die Geschäftsstelle.

## Entwicklung der Bodenpreise für Bauland in Mainz

Der Bodenverkehr ist ein Teilmarkt der Allgemeinen Volkswirtschaft. Der Boden wird als unzerstörbares und unvermehrbares Gut bezeichnet, sein Wert bildet sich aber wie bei allen Wirtschaftsgütern gemäß Angebot und Nachfrage.

Für Bodenpreise gibt es keinen klassischen Index, wie er zur Entwicklung der Lebenshaltungskosten, Mieten u.a.m. vorliegt. Die Auswertungen der Statistischen Ämter erfassen nur Umsätze in Geld und Flächen, aus denen ein Preis DM/qm abgeleitet wird. Ein "Warenkorb", wie er z.B. dem Lebenshaltungsindex zugrunde liegt, ist nicht Grundlage der Auswertungen und die Ergebnisse sind zufällig. Werden im Berichtsjahr viele Grundstücke in neu erschlossenen Gebieten veräußert, wirkt sich dies überproportional aus und kann ein falsches Bild ergeben. Der Bewertungsfachmann wendet diese Zahlen, die wir auch nachstehend in unsere Übersichten aufgenommen haben, nur vorsichtig an.

Qualitativ zuverlässiger sind die Entwicklungsdaten, die hier für Mainz abgeleitet sind. Sie werden auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt und sind daher schon normiert. Bei der Auswertung werden stets die Entwicklungen in den gleichen Gebieten berücksichtigt, was das Ergebnis in seiner Anwendbarkeit verbessert.

Im Jahre 1995 sind die Bodenwerte für Wohnbauflächen in Mainz, bezogen auf den Stichtag der letzten allgemeinen Bodenrichtwertermittlung (31.12.1994), durchschnittlich um 10 % gesunken. Für die Innenlagen der Stadtteile und den Citybereich wurden keine Änderungen festgestellt und hier wird bei Wertermittlungen usw. von den zu diesem Stichtag festgestellten Bodenrichtwerten ausgegangen. Auch bei der Bodenrichtwertermittlung 1994 wurden für die Citylagen eine Sonderentwicklung festgestellt; die allgemeine Preissteigerung 1992-94 betrug dort nur 12% im Gegensatz zur Entwicklung im gesamten Stadtgebiet (+ 20 %).

Die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt bei Gewerbeflächen zum Jahresende 1995 keine Änderung des Preisniveaus. Im Jahresverlauf war zwar eine deutliche Minderung tendenziell zu vermuten, doch nie signifikant und die Auswertung zum Jahresende hat die Vermutung nicht bestätigt.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen ist ebenfalls keine Änderung erkennbar und die schon langjährige preisliche Stagnation des innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs, sofern er überhaupt noch in Mainz stattfindet, ist geblieben. Zum Preisniveau siehe die Zusammenstellung der Bodenrichtwerte - Teil II landwirtschaftlich genutzte Flächen - im Abschnitt "Bodenrichtwerte" dieses Grundstücksmarktberichtes.

Die nachfolgenden Tabellen und Graphiken zeigen die langfristigen Entwicklungen in Mainz. Es ist erkennbar, daß der Wert einer Wohnbaufläche sich seit 1980 verdreifachte, der Bodenwert in der Innenstadtlage verdoppelte und der Wert der Gewerbebauflächen nur um rund die Hälfte zunahm. Ein Vergleich mit anderen Wertentwicklungsparametern

- Bodenpreisentwicklung Bundesgebiet (beachte Einleitungstext)
- Lebenshaltungskostenindex
- Mietindex
- Baukostenindex
- Bruttoeinkünfte eines gewerblichen Arbeitnehmers (Durchschnitt)

gibt weitere Aufschlüsse über die Bedeutung des Wirtschaftsgutes Boden im allgemeinen und die Entwicklung für Mainz im besonderen. In der folgenden Tabelle mit anschließender Graphik ist die auffallende Bodenwertsteigerung für Wohnbauflächen anschaulich dargestellt.

## Kaufwerte für Bauland in Mainz (im Vergleich mit anderen Wertparametern)

Daten und Diagramme für Grundstücksmarktbericht 1995

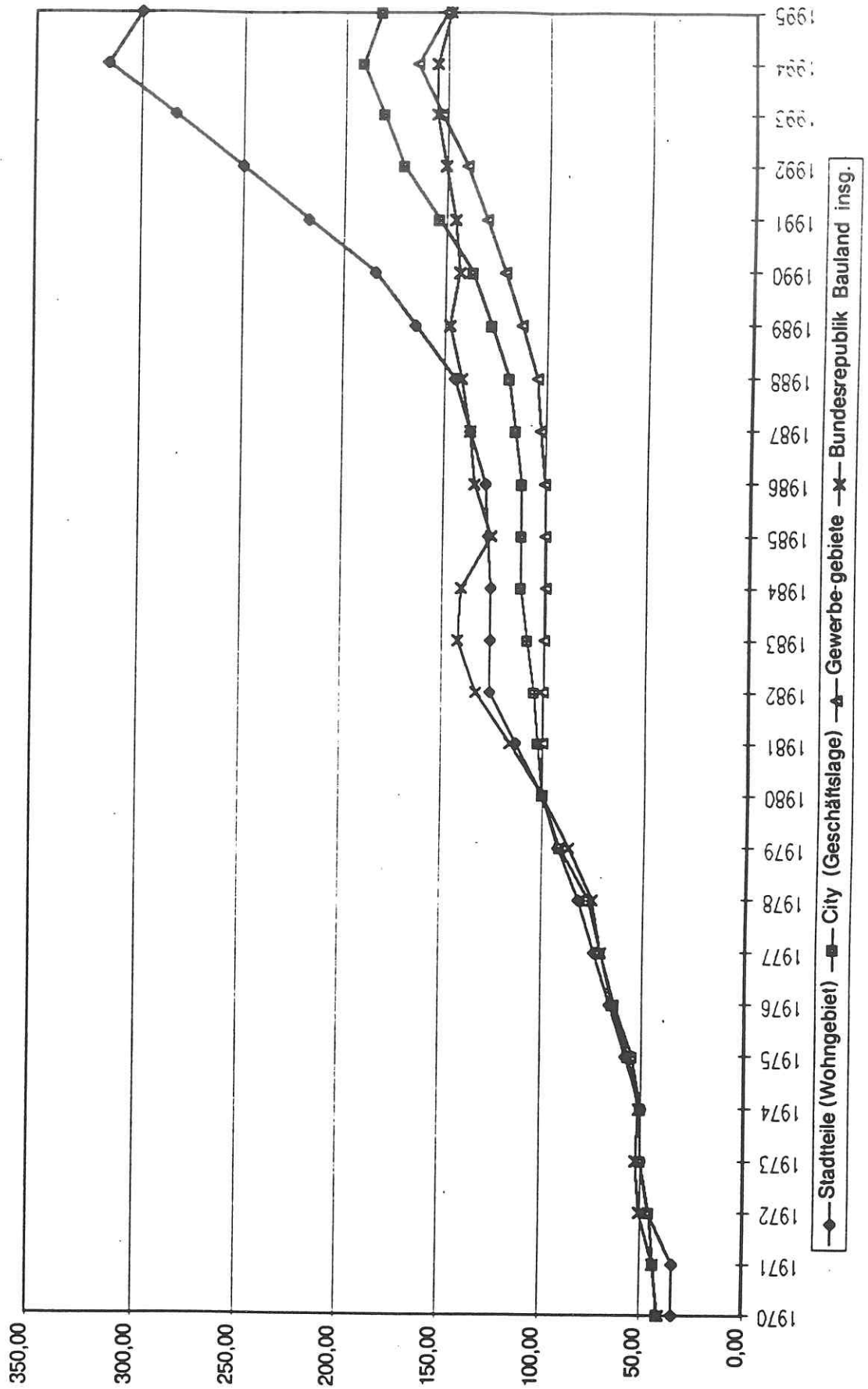
Angepasste Daten für's Diagramm (1980=100%)

Quelle: Kaufpreissammlung / Stat. Bundesamt

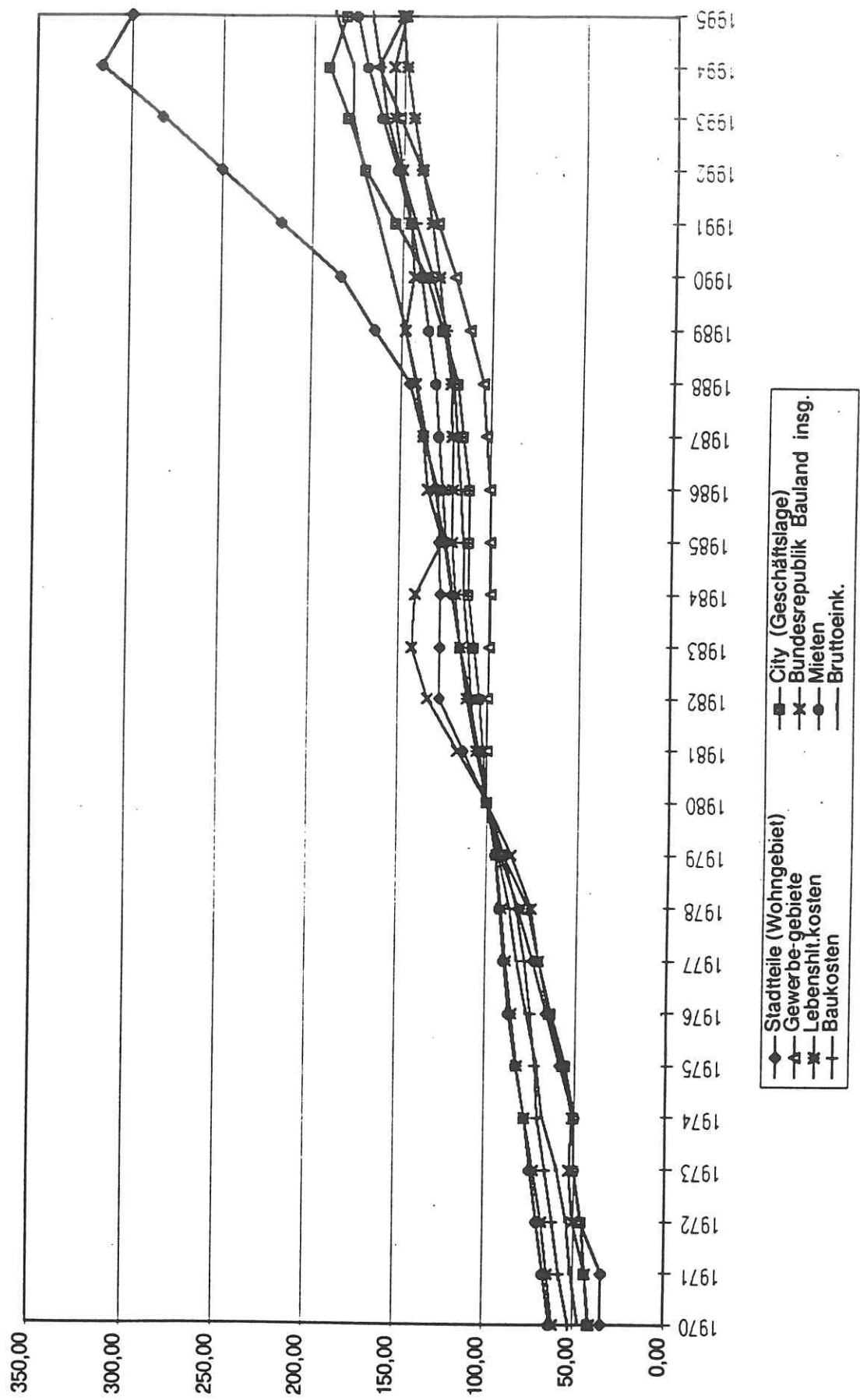
Jahr	Stadtteile (Wohngebiet)	City (Geschäftslage)	Gewerbe- gebiete	Bundesrepublik Bauland insg.	Lebenshal- tungskosten	Mieten	Baukosten	Bruttoeink.
1970	34,21	40,91		40,51	60,78	62,55	51,95	46,29
1971	34,21	43,18		43,28	64,12	66,18	57,30	50,69
1972	46,05	45,45		50,31	67,60	70,10	61,19	53,66
1973	50,00	50,00		52,44	72,29	74,17	65,66	59,12
1974	50,00	50,00		50,76	77,38	77,65	70,44	67,47
1975	57,89	54,55		56,21	81,93	82,58	72,16	70,98
1976	65,79	63,18		64,04	85,41	86,79	74,65	77,14
1977	73,68	70,00		70,16	88,62	89,55	78,23	82,64
1978	81,58	76,36		74,61	91,03	92,31	83,06	86,98
1979	92,11	90,91		86,29	94,78	95,21	90,39	93,68
1980	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
1981	113,16	102,27	100,00	116,39	106,16	104,50	105,87	105,39
1982	126,32	104,55	100,00	132,93	111,78	109,72	108,88	109,52
1983	126,32	107,95	99,53	141,79	115,53	115,53	111,22	115,31
1984	126,32	111,36	99,06	140,51	118,34	120,03	113,92	120,34
1985	127,63	111,36	99,53	126,05	120,75	123,80	114,44	125,12
1986	128,95	111,36	100,00	134,55	120,62	125,98	116,00	130,58
1987	136,84	114,77	102,11	136,79	120,88	128,01	118,18	135,55
1988	144,74	118,18	104,23	141,36	122,36	130,62	120,73	141,18
1989	164,47	127,27	112,44	147,57	125,84	134,69	125,14	147,58
1990	184,21	136,36	120,66	142,94	129,18	139,19	133,19	155,36
1991	217,11	153,41	130,28	145,30	133,87	145,14	142,44	163,21
1992	250,00	170,45	139,91	150,55	139,22	152,98	151,53	171,95
1993	282,89	180,68	152,11	154,62	144,18	161,97	159,01	177,63
1994	315,79	190,91	164,32	154,99	148,06	169,38	162,86	178,04
1995	300,00	181,82	150,23	148,80 geschätzt	151,00	175,47	167,48	187,94

Grafik Bodenpreisentwicklung

Bodenpreisentwicklung in Mainz mit Basis 1980=100



Verschiedene Indices mit Basis 1980=100



## Grundstücksmarkt 1995 in Mainz

### - Umsätze und Schwerpunkte -

Aufgrund der Regelung im Baugesetzbuch wurden aus dem Beurkundungsjahr 1995 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz 2.229 (Vorjahr 2.160) Kaufverträge und weitere Urkunden übersandt. Die Auswertung ergab, wie im Vorjahr den Umsatz von nahezu genau 1 Milliarde DM an Immobilienwerten in Mainz, das entspricht einem Betrag von ca. 5.300,- DM pro Einwohner. 1994 wurden 2.160 Kaufverträge vorgelegt mit dem Umsatz 1 Milliarde, 1993 2.863 Verträge mit 1,15 Milliarden.

1.506 (Vorjahr 1.504) Verträge, das sind 68 % (1994: 70%, 1993: 72 %) betreffen Eigentumswohnungen (Umsatz 426.000.000 DM). Der Marktanteil dieser Eigentumsform ist damit wieder ähnlich hoch wie in vergleichbaren Städten Deutschlands. Die Abnahme am Anteil der Beurkundungen dürfte ein Ausfluß der Baulandverknappung in Mainz oder einer eintretenden Marktsättigung, sein. Feststellbar ist auch, daß zunehmend die Eigentumsform des Wohnungs- und Teileigentums auch bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern gebildet wird. Hier benutzt offensichtlich der Markt ein Instrument, das nicht für diese Eigentumsform geschaffen wurde, sich aber aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen anbietet. Bei den Erbbaurechten ist eine ähnliche "Verfremdung" vorhanden. Eine Analyse der Kauffälle zu Eigentumswohnungen (Preis je Quadratmeter Wohnfläche) siehe Abschnitt "Wertrelevante Daten".

Klassisch bebaute Grundstücke (Wohnhäuser, Gewerbeobjekte) wurden in 436 (Vorjahr 423) Kauffällen veräußert mit einem Umsatz von 430 000 000 DM, durchschnittlich pro Kauffall also wie im Vorjahr mehr als 1 Million DM. Diese Zahl ist aber bedeutungslos, da mehrere Großobjekte veräußert wurden, welche die Statistik verfälschen. In künftigen Marktberichten wird eine Objektaufschlüsselung vorgenommen werden.

105 (Vorjahr 121) Kauffälle betrafen unbebautes Bauland (Umsatz 118.000.000 DM bzw. 2,2 ha). Landwirtschaftliche Flächen ohne bebaute Objekte betrafen 37 (Vorjahr 39) Kauffälle mit 1.697.000 (Vorjahr 1.000.000) DM. In diesen 37 Kauffällen wurden 17 ha umgesetzt. Sonstige Grundstücke wurden in 30 Fällen veräußert, 115 Urkunden waren nicht auswertbar. Die Geschäftsstelle beobachtet ständig weitere Teilmärkte. Ergebnisse sind teilweise an anderer Stelle dieses Grundstückmarktberichtes zu finden.

Ein derartiger Teilmarkt hat sich in Mainz für "Doppelparker" gebildet. Sie sind manchmal eigene Teileigentumseinheiten und werden im Schnitt für 20 000 DM gehandelt, im letzten Jahr ergab diese Untersuchung 17.000 DM, doch damals wie 1995 mit einer großen Streuung (+/- 25 %).

Garagen in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sind ebenfalls häufig selbständige Kaufobjekte. Hier war 1995 die Streuung extrem (+/- 46%) und daher ist eine statistisch ermittelte Aussage nicht sachgerecht. Die Preise schwanken zwischen 7 800 DM und 21.000 DM und im Zentrum werden bis 30.000 DM erzielt. Oberirdische Stellplätze werden mit 4.800 - 8.100 DM pro Platz gehandelt. Diese Zahlen und die relativ große Anzahl der auswertbaren Kauffälle (294) zeigen die Auswirkung der Parkraumverknappung in Mainz. Eine Untersuchung nach Stadtteilen ist aus fehlertheoretischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll, da die vorhandenen Streuungen größer sind als erkennbare Differenzierungen.



## Der Gutachterausschuß

In unseren Grundstücksmarktbericht 1994 hatten wir eine längere Abhandlung über die Einrichtung dieses Gremiums aufgenommen. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle verzichtet und lediglich der Personalstand aktualisiert. Zum 1.1.1996 wurden die Mitglieder des Gutachterausschuß neu bestellt:

Wagner, Hugo	Vorsitzender
Busch, Richard	Stellvertretender Vorsitzender
Stuhlträger, Rainer	Stellvertretender Vorsitzender

### Ehrenamtliche Gutachter:

Dang, Thomas	Nauth, Klaus
Ehrenberg, Birger	Nickolaus, Peter
Giese, Detlev	Pfaff, Michael
Gill, Herbert	Reitz, Rudolf
Hofem, Heribert	Schattner, Horst-Dieter
Jung, Wilfried	Schlarp, Bernhard
Kurz, Claus-Jürgen	Stenner, Hans
Kurz, Franz R.	Waldmann, Horst
Ley, Martin	Wurkner-Theis, Dr. , Gerold

## Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Über die Aufgaben enthielt der Grundstücksmarktbericht 1994 einen Beitrag. In der Geschäftsstelle sind gegenwärtig folgende Mitarbeiter tätig:

Stuhlträger, Rainer	Leiter der Geschäftsstelle	Tel. Nr. 12-3133
Schweikhard, Ulrich	stellv. Leiter der Geschäftsstelle Wertermittlungen, vorwiegend in Sanierungsgebieten	Tel. Nr. 12-3135
Hartmann, Peter	Bodenrichtwerte Wertermittlungen	Tel. Nr. 12-3134
Hofmann, Alexander	Auswertung der Kaufpreissammlung Wertermittlungen	Tel. Nr. 12-3647
Müller, Ludwig	Kaufpreissammlung	Tel. Nr. 12-3653
Hüttl, Petra	Gebührenangelegenheiten Kaufpreissammlung Bodenrichtwerte	Tel. Nr. 12-3652
	Telefax:	Nr. 12-2298

## Verkehrswertgutachten

Nachfolgend einige Zahlen zum Arbeitsaufkommen. Auch hierzu verweisen wir auf eine längere Abhandlung im Grundstücksmarktbericht 1994.

1992	108	Anträge auf Gutachten
1993	195	Anträge auf Gutachten
1994	53	Anträge auf Gutachten
1995	105	Anträge auf Gutachten

Die Zunahme ist begründet in der gestiegenen Zahl von Anträgen zur Feststellung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswertes) und des sanierungsbeeinflussten Wertes (Endwertes) in Sanierungsgebieten.

Antragsteller für Gutachten waren

	1995	1994	1993	1992
Privatpersonen	34	32	37	35
Stadt Mainz und andere Kommunen	62	19	153	66
Justizbehörden	6	-	2	7
Enteignungsbehörden	-	-	-	-
Sonstige	3	2	3	-

## Kaufpreissammlung

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeiten des Gutachterausschusses. Auch hier ist im Grundstücksmarktbericht 1994 eine längere Abhandlung enthalten.

Nachfolgend eine Übersicht der eingegangenen Kaufverträge:

Jahr	Kaufverträge	
1982	1.758	Die Zahlen sind auf Kalenderjahre bezogen und stimmen nicht mit den Angaben im Abschnitt "Grundstücksmarkt 95" überein.
1983	2.256	
1984	1.920	
1985	1.731	
1986	1.767	
1987	1.895	
1988	1.920	
1989	2.275	
1990	2.295	
1991	2.740	
1992	2.165	
1993	2.302	
1994	2.608	
1995	1.978	

## Der Einsatz der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Bewertungsstelle der Stadt Mainz

Unter Bezug auf die Abhandlung im Grundstücksmarktbericht 1994 nachfolgend das Arbeitsaufkommen:

1 9 9 2	83	Anträge auf Stellungnahmen
1 9 9 3	156	Anträge auf Stellungnahmen
1 9 9 4	364	Anträge auf Stellungnahmen
1 9 9 5	118	Anträge auf Stellungnahmen

Das starke Ansteigen der Anträge auf Stellungnahmen 1994 war ausgelöst durch die Gründung von Eigenbetrieben, deren Grundvermögen zu bewerten war (67 Anträge), der Konversion (94) und weiterer besonderer neuer Initiativen der Stadt.

### Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte (§ 196 BauGB)

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 und gilt für ein unbebautes Grundstück in der prägenden Umgebung seiner Lage. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände (§ 14 Abs. 3 Gutachterausschußverordnung) 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 baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Die vom Gutachterausschuß beschlossenen Richtwerte werden in entsprechende Zonen je nach Lage in die Bodenrichtwertkarte eingetragen und öffentlich in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgehängt. Sie beziehen sich sowohl auf Baugrundstücke als auch auf landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch für Bauerwartungsland und Sondergebiete werden bei Bedarf Richtwerte beschlossen. Der Richtwertermittlung geht immer eine umfangreiche Marktanalyse auf der Grundlage aller abgeschlossenen Kaufverträge im Gebiet der Stadt Mainz aus den zurückliegenden beiden Jahren voraus.

Jedermann ist berechtigt, die Richtwertkarte einzusehen oder eine Richtwertauskunft bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu beantragen. Gegen eine Gebühr (siehe entsprechender Abschnitt) erhält der Interessent für ein bestimmtes Gebiet im Bereich der Stadt Mainz eine schriftliche Richtwertauskunft. Möglich, in Mainz allerdings selten beantragt, sind auch Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte. 1995 wurden 328 schriftliche Richtwertauskünfte und 4 Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte von der Geschäftsstelle bearbeitet. Der in gebundener Form vorliegende Richtwertatlas, der speziell für Banken und Immobilienkaufleute konzipiert ist, wurde 40x abgegeben. Telefonische Richtwertauskünfte erteilte die Geschäftsstelle in ca. 3200 Fällen. Dieser Service ist sehr belastend, doch unverzichtbar.

Eine Zusammenstellung der gemittelten Richtwerte ist in den folgenden Tabellen abgedruckt.

## Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für die Übersichten

zum 31. Dezember 1994 für den Bereich der Stadt Mainz  
Teil I Bauflächen -

Die Bodenrichtwerte (in DM/qm) beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die die Erschließungsbeiträge und die anderen in Betracht kommenden Beiträge gezahlt sind; Wertangaben mit Sternzusatz enthalten diese Beiträge nicht.

Bodenrichtwerte, die sich auf vom Normalfall erheblich abweichende Erschließungsverhältnisse beziehen, sind besonders gekennzeichnet

( + sehr gute Erschließungsverhältnisse, - schlechte Erschließungsverhältnisse ).

Gute Erschließungsverhältnisse sind nicht markiert.

Gemeinde Bauflächen	Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbliche
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Bretzenheim	1.150,--	940,--	720,--		600,--		370,--
Drais	1.000,--	810,--	750,--		520,--		
Ebersheim	900,--	780,--	740,--		460,--		
Finthen	1.000,--	810,--	720,--		510,--		250,--
Gonsenheim	1.100,--	830,--	680,--		550,--		350,--
Hechtsheim	1.200,--	940,--	850,--		530,--		290,--
Laubenheim	1.150,--	880,--	600,--	500,--	460,--		280,--
Lerchenberg	780,--	650,--					
Mainz-Innenstadt	1.660,--	1.540,--	1.220,--	4.200,--	3.750,--	2.050,--	430,-- (Gi)
Marienborn	950,--	820,--	550,--		500,--		
Mombach	850,--	720,--	620,--		550,--		280,--
Weisenau	800,--	670,--	650,--		550,--		360,--

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am - 07.02.1995 - die vorstehenden Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschußverordnung ermittelt.

Mainz, den 10. Februar 1995

Vorsitzender des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz

gez.

(Wagner)

## Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für die Übersichten

zum 31. Dezember 1994 für den Bereich der Stadt Mainz  
- Teil II Landwirtschaftlich genutzte Flächen -

Die Bodenrichtwerte (in DM/qm) beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in normalem Kulturzustand. Bodenrichtwerte, die ausnahmsweise den Aufwuchs beinhalten (z.B. bei Weingärten) sind mit einem Stern gekennzeichnet.

In der Spalte "Sonderkulturen" sind die Wertangaben in Fußnoten hinsichtlich der Nutzung erläutert.

Gemeinde	Ackerland	Grünland	Weingarten	Waldflächen	Sonderkulturen
Bretzenheim	9,-/10,-				
Drais	9,-				
Ebersheim	10,-/12,-		7,-		
Finthen	7,-/ 9,-			5,-	
Gonsenheim	10,-				
Hechtsheim	9,-/12,-				
Laubenheim	9,-		12,-		
Marienborn	9,-				

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am - 07.02.1995 - die vorstehenden Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschußverordnung ermittelt.

Mainz, den 10. Februar 1995

Vorsitzender des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz

gez.

(Wagner)

# Die Mitarbeit des Gutachterausschusses bei der Durchführung sanierungsrechtlicher Aufgaben

## Rechtsgrundlagen

In Mainz wurden 1972, 1984 und 1990 Satzungen zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten erlassen. Sie betreffen die Gebiete "Südliche Altstadt, Teil A und B" sowie "Rotekopfgasse". 1990 beschloß der Stadtrat eine Teilaufhebung der ersten Sanierungssatzung.

Die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten erfolgt mit dem Ziel, im Geltungsbereich der entsprechenden Satzungen städtebauliche Mißstände zu beseitigen. Den rechtlichen Rahmen bildet seit 1987 das Besondere Städtebaurecht im Baugesetzbuch. Von 1972 bis 1987 war hierfür das Städtebauförderungsgesetz maßgebend. Im Sanierungsgebiet bedürfen nach § 144 BauGB u. a. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts einer Sanierungsgenehmigung. Nach § 147 BauGB gehört es u. a. zu den Aufgaben der Gemeinde, Abbrucharbeiten auf Grundstücken durchzuführen. § 153 BauGB regelt die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie das Verfahren bei der Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Kaufpreisen u. ä.

Nach § 154 BauGB haben die Eigentümer der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts ihrer Grundstücke entspricht. Ausgleichsbeträge sind zu erheben nach Aufhebung oder Teilaufhebung einer Sanierungssatzung oder nach Abgabe einer beantragten Sanierungsabschlußerklärung.

Für die gemäß §§ 144/145 BauGB erforderlichen Genehmigungen bedarf es vielfach der Ermittlung von Verkehrswerten unter Zugrundelegung der Preisbegrenzungsvorschriften des § 153 BauGB. Dies gilt gleichermaßen für die Ermittlung von Gebäuderestwerten bei Ordnungsmaßnahmen. Auch der Festsetzung von Ausgleichsbeträgen geht eine Verkehrswertermittlung voraus. Alle Ermittlungen dieser Art erfordern die Einschaltung des Gutachterausschusses.

## Stand der Altstadtsanierung

Zum Zeitpunkt des Erlasses der ersten Sanierungssatzung waren die städtebaulichen Mißstände in der südlichen Altstadt überwiegend geprägt durch mangelhafte Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse aufgrund außerordentlich hoher Baudichten, durch ein immenses Defizit an zeitgemäßer Haustechnik (Sanitär, Heizung, Elektroinstallationen), durch vielfach ungünstige Wohnungsgrundrisse und durch einen hohen Instandsetzungsbedarf. Des weiteren fehlten in erheblichem Maße Grün- und Spielflächen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Auswirkungen des Individualverkehrs in Verbindung mit einem Mangel an Parkplätzen beeinträchtigten den Wohnwert in ungewöhnlichem Umfang.

Die mit finanzieller Unterstützung des Landes und des Bundes auf der Grundlage der Sanierungssatzungen mit umfassender Beteiligung der Betroffenen durchgeführten Sanierungsmaßnahmen haben den Wohnwert in der südlichen Altstadt merkbar erhöht, ohne eine Verschiebung der Bevölkerungszusammensetzung zu Lasten der durchschnittlich oder wenig Verdienenden zu bewirken. Maßgebliche Gründe hierfür waren neben der Mietpreisbegrenzung im Wege von Modernisierungsvereinbarungen der flankierende Einsatz von öffentlichen Baudarlehen zur Schaffung von Sozialwohnungen, was bei rund der Hälfte aller Modernisierungs- und Neubau-



maßnahmen gelang. Insgesamt wurden bisher ca. 700 Wohnungen neu erstellt oder grundlegend modernisiert. Dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Höhe von über 100 Millionen Mark standen Gesamtinvestitionen von bisher über 500 Millionen Mark gegenüber.

#### Einschaltung des Gutachterausschusses

Das Amt für Stadtsanierung und Denkmalpflege erbittet regelmäßig Stellungnahmen des Gutachterausschusses in Fällen wo der Verdacht besteht, daß ein vereinbarter Kaufpreis oder die Summe der hypothekarischen Belastungen (Grundschulden) sanierungsbedingte Werterhöhungen einschließen. Zu entsprechenden Stellungnahmen wurde 1995 der Gutachterausschuß in 27 Fällen aufgefordert, darunter waren drei unbebaute Grundstücke.

51 Gutachten wurden 1995 erbeten im Zusammenhang mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Für vier bebaute Objekte, die abgerissen werden mußten, war durch den Gutachterausschuß die Entschädigungssumme zu ermitteln.

Insgesamt beträgt die Bruttosumme aller auf der Grundlage der Ermittlungen des Gutachterausschusses errechneten Ausgleichsbeträge ca. 12 Millionen DM. Die tatsächlich erhobene Ausgleichsbetragssumme ist erheblich niedriger aufgrund öffentlich-rechtlicher Verträge, Erlässe sowie vereinbarter Abschläge. Die Ausgleichsbeträge werden wieder in den Sanierungsgebieten investiert.

Bei der Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte ergaben sich im Sanierungsgebiet "Südliche Altstadt Teil A" erhebliche Unterschiede. So betrug die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert in der östlichen Holzstraße (Nordseite) nur 10,00 DM pro Quadratmeter, während diese Differenz im Kirschgarten (Straße) bei 890,00 DM bis 900,00 DM pro Quadratmeter lag. Bei den grundstücksbezogenen Anfangs- und Endwerten kam es gegenüber den zonalen Werten zu einigen Verschiebungen.

Im Vergleich zu Sanierungsgebieten in anderen Städten ergaben sich in Mainz wegen des außerordentlichen Umfangs der stadtebaulichen Verbesserungen relativ hohe Ausgleichsbeträge. Mit wenigen Ausnahmen nutzten die betroffenen Eigentümer die angebotene Möglichkeit zum Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrags, der eine Minderung der Ausgleichsbetragschuld um 35 % vorsah.

Der vorstehende Abschnitt wurde verfaßt vom Amt für Stadtsanierung und Denkmalpflege (Amt 15) der Stadt Mainz

## Wertrelevante Daten

Der Gutachterausschuß ist nach § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch verpflichtet, neben der Führung der Kaufpreissammlung und der Ermittlung von Bodenrichtwerten "sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten" abzuleiten. Leider kann diese Aufgabe häufig, so auch hier in Mainz, aus personellen und technischen Gründen nicht in wünschenswertem Umfang wahrgenommen werden.

### - Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt. Grob vereinfachend entspricht er dem Kapitalmarktzins abzüglich dem Umsatz der allgemeinen Änderung der Wertverhältnisse (Inflation.)

Auch hier fehlen für den Bereich der Stadt Mainz eigenständige Untersuchungen, doch sind diese zahlreich in der Fachliteratur vorhanden. Liegenschaftszinssätze unterliegen sehr starken konjunkturellen Schwankungen und bei der Anwendung von Erfahrungswerten muß in besonderem Maße sachverständig vorgegangen werden.

Die starke Wirtschaftskraft in Mainz führt zu höheren Gewinnerwartungen. Die Liegenschaftszinssätze liegen hier daher im oberen Bereich der allgemeinen Erfahrungswerte und es führen folgende Zinssätze zu marktentsprechenden Ergebnissen:

- bei Ein- und Zweifamilienhäusern 3,5 %
- bei Mehrfamilienwohnhäusern 5,0 %
- bei Gewerbeobjekten 6,0 %

Im einzelnen Bewertungsfall wird nach Risikoeinschätzung und anderen Kriterien davon abgewichen.

### - Umrechnungskoeffizienten

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

Eigene Ableitungen für den Bereich der Stadt Mainz liegen nicht vor. Es wurde aber festgestellt, daß in der Innenstadt die Ergebnisse einer Untersuchung aus Essen, die 1976 veröffentlicht und in den "Wertermittlungsrichtlinien" enthalten sind, den örtlichen Marktverhalten entsprechen. Für die Außenstadtteile sind die Ergebnisse nicht anwendbar.

## - Vergleichsmaßstäbe für Wohnungs- und Teileigentum

Hierzu liegen gesicherte Auswertungen vor. Im Auswertungsverfahren hat es sich als günstig erwiesen, den Bodenwertanteil des Miteigentumsanteil abzuspalten.

Durchschnittliche Neubaupreise für Eigentumswohnungen ohne Bodenwertanteil

	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichungen
Wohnflächen bis 30 m <sup>2</sup>	34	4.484	+ - 10 ‰
30 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>	129	4.048	+ - 13 ‰
über 70 m <sup>2</sup>	79	3.627	+ - 14 ‰
zusammen	242	3.972	+ - 13 ‰

Für 1994 wurden nach dem gleichen Verfahren der Gesamtdurchschnitt mit 4.472 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Der zusätzlich zu berücksichtigende Bodenwertanteil ist leicht aus den bekannten Richtwerten abzuleiten und kann je nach baulicher Ausnutzbarkeit des Grundstücks zwischen 600.- DM und 1500 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen.

Eine "Bruttoberechnung - Erfassung inklusiv Bodenanteil" ergibt zusammen den Mittelwert 5.019 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche mit der Standardabweichung + - 18%..

Auch hier gilt wie bei allen Durchschnittswerten, daß eine Übertragung auf ein Einzelobjekt nicht ohne weiteres erfolgen kann. Die besonderen Umstände des Einzelobjektes sind immer sachverständig zu würdigen.

## - Gebädefaktoren

Das Sachwertverfahren ist ein klassisches Verfahren zur Verkehrswertermittlung, insbesondere im Einfamilienhausbereich. Es basiert im wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale wie Herstellungskosten und Alterswertminderung. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der Außenanlagen) ermittelt.

Der Sachwert eines Grundstückes stimmt regelmäßig nur in bestimmten Wertzonen mit dem tatsächlich auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preis überein. Es gibt die Markterfahrung, daß bei höheren Sachwerten ein Abschlag erforderlich ist, da mit steigendem Sachwert die Nachfrage geringer wird. Es gibt auch die umgekehrte Erfahrung, d.h. geringe Sachwerte führen zu einer starken Nachfrage, was sich preisteigernd auswirkt und mit einem Zuschlag berücksichtigt wird.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschuß hat in einer Schwerpunktarbeit geprüft, ob eine Regelmäßigkeit zum Marktanpassungsfaktor

$$y = \text{Kaufpreis} / \text{Sachwert}$$

feststellbar ist.

Aus den 436 Kauffällen mit bebauten Objekten des Jahres 1995 wurden 50 repräsentative Fälle (Streuung in Stadtteilen, Verteilung in Preisgruppen) ausgewählt und näher untersucht. Unter Beiziehung von Bauakten, vorhandenen Wertermittlungen und nach Ortsbesichtigungen verblieben 24 Fälle, die zur mathematischen Ableitung geeignet waren. Bei den übrigen Fällen lagen sachwertfremde Preiseinflüsse vor.

Es wurde eine Regelmäßigkeit festgestellt und die Auswertung ergab die folgende Tabelle:

Wertetabelle	
ermittelter Wert	Faktor
50.000 DM	2,15
100.000 DM	1,72
150.000 DM	1,51
200.000 DM	1,37
250.000 DM	1,28
300.000 DM	1,20
350.000 DM	1,15
400.000 DM	1,10
450.000 DM	1,06
500.000 DM	1,02
550.000 DM	0,99
600.000 DM	0,96
650.000 DM	0,94
700.000 DM	0,92
750.000 DM	0,90
800.000 DM	0,88
850.000 DM	0,86
900.000 DM	0,85
950.000 DM	0,83
1.000.000 DM	0,82

In der Anwendung bedeutet dies, daß auf dem örtlichen Markt von Mainz für ein Objekt mit dem Sachwert 400.000 DM der Preis von 440 000 DM ( $400.000 \text{ DM} \times 1,10$ ) erzielbar ist oder für ein Objekt mit dem Sachwert 1.000.000 DM nur 820 000 DM ( $1.000.000 \times 0,82$ ) durchsetzbar sind.

Das Ergebnis der Untersuchung unterscheidet sich nur unwesentlich von Veröffentlichungen in der Fachliteratur, die als "bundesdurchschnittlicher Überblick" erarbeitet wurden. Das örtliche Marktverhalten in Mainz zeigt hier keine Besonderheit.

In den Veröffentlichungen der Fachliteratur sind mehrere Tabellen zu unterschiedlichem Bodenwertniveau veröffentlicht. Diese Unterscheidung ist in Mainz nicht erforderlich.

#### - Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Siehe hierzu den Abschnitt "Entwicklung der Bodenpreise in Mainz".

#### - Ertragsfaktoren

Der Ertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag. 1995 wurden keine Kaufverträge vorgelegt, die eine Ableitung in Ergänzung der Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 1994 ermöglichen.

## Mieten in Mainz

Mainz war mit der Erstellung des Mietspiegels 1975 eine der ersten Kommunen, die Erfahrungswerte über das Mietniveau der nicht preisgebundenen Wohnungen veröffentlichte und in diesem Bereich für ihre Bürger tätig wurde. Seither werden in regelmäßigen Abständen neue Mietwerttabellen erarbeitet, die die Entwicklung der Mietpreise im Stadtgebiet von Mainz widerspiegeln.

Der Mainzer Mietspiegel hat von Anfang an die Anerkennung der Mietvertragsparteien und der Gerichte gefunden. Durch diese Befriedungsfunktion ist auf breiter Basis eine große Rechtssicherheit für alle Mainzer Bürger, d. h. für Mieter und Vermieter, entstanden.

Mit der Erstellung des Mietspiegels 1985 auf repräsentativer Basis hatte die Stadt Mainz Neuland betreten. Die Anforderungen an den Mietspiegel wurden seit damals wesentlich gesteigert.

Der Mietspiegel beruht auf einer repräsentativen Befragung im Stadtgebiet von Mainz. Diese Befragung wurde statistisch und wissenschaftlich ausgewertet. Da aus organisatorischen Gründen keine Totalerhebung aller in Frage kommenden Wohnungen durchgeführt werden kann und außerdem die tatsächlichen Mietpreise größeren Schwankungen unterliegen, muß ein gewisser Stichprobenfehler in Kauf genommen werden, welchem durch die Einführung eines 10-prozentigen Zu- bzw. Abschlags zum Median Rechnung getragen wird.

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen. Für vermietete Eigenheime bzw. Einliegerwohnungen können die im Mietspiegel angegebenen Mietrichtwerte angewendet werden, sie sind dann allerdings um angemessene Zu- bzw. Abschläge zu verändern. Der Mietspiegel soll als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dienen. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine Mieterhöhung im Sinne des § 2 Mieterhöhungsgesetz bis zur ortsüblichen Miete je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes zu vereinbaren.

Der aktuelle

### MIETSPIEGEL 94

ist eine 14seitige Broschüre und besteht aus einem umfangreichen Textteil und zwei Tabellen, die nachfolgend in diesen Grundstücksmarktbericht übernommen sind. Nähere Informationen bzw. Bezug des Mainzer Mietpreisspiegel sind über das

Amt für Wohnungs- und Siedlungswesen -Amt 64-  
Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße 16, 55130 Mainz  
Postfach 3820, 55028 Mainz  
oder auch telefonisch 06131/12 3170 und 12 2170  
Christiane Hinz und Jürgen Meyer, Mietpreisbehörde

möglich.

Bei Verkehrswertgutachten und Stellungnahmen der Geschäftsstelle wird stets von diesem Mietspiegel ausgegangen und die Mietpreisentwicklung (Index Statistisches Bundesamt) berücksichtigt.

Zum Jahresende 1995 betrug dieser Zuschlag 9%.

Tabelle 1 für Wohnungen

Aus- stattung	Bau- periode	Wohnungs- größe	Median DM/qm	2/3-Spannweite		
				von	bis	
mittel mit Bad oder Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	13,72	9,30	23,47	
		40 - 50 qm	9,32	5,76	13,51	
		50 - 60 qm	6,78	4,28	10,98	
		60 - 70 qm	6,67	5,00	10,52	
		70 u. mehr qm	6,08	4,52	10,38	
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 25 qm	16,67	12,00	21,11	
		25 - 40 qm	12,59	9,38	16,00	
		40 - 50 qm	10,40	7,59	16,29	
		50 - 60 qm	10,14	6,81	14,15	
		60 - 70 qm	8,84	6,92	12,31	
		70 u. mehr qm	8,42	6,42	11,63	
	1970	bis 25 qm	15,26	12,39	19,09	
		25 - 40 qm	12,97	11,27	15,26	
		bis	40 - 50 qm	12,28	11,16	13,81
			50 - 60 qm	10,98	8,98	15,00
		1980	60 - 70 qm	10,52	7,97	13,46
			70 u. mehr qm	10,04	8,26	12,58
1981	bis 25 qm	19,64	13,76	21,51		
	25 - 40 qm	17,66	10,09	22,02		
	bis	40 - 50 qm	14,39	9,94	16,73	
		50 - 60 qm	14,23	10,00	16,00	
	1988	60 - 70 qm	13,33	7,81	16,13	
		70 u. mehr qm	13,17	8,74	15,84	
1989	bis 25 qm	15,71	11,82	17,50		
	25 - 40 qm	14,29	11,60	20,57		
	bis	40 - 50 qm	11,17	7,25	16,11	
		50 - 60 qm	9,51	7,24	14,09	
	1993	60 - 70 qm	10,00	7,21	17,39	
		70 u. mehr qm	9,08	7,06	16,00	



Tabelle 2 für Apartments

Aus- stattung	Bau- periode	Wohnungs- größe	Median DM/qm	2/3-Spannweite von	bis
gut	1969	bis 25 qm	15,98	11,21	21,26
		25 - 40 qm	14,21	11,86	17,20
		40 - 50 qm	12,09	9,00	15,04
mit Bad	1970	bis 25 qm	17,50	13,23	20,70
		25 - 40 qm	13,28	10,90	16,71
		40 - 50 qm	11,24	9,07	14,43
und	1981	bis 25 qm	17,88	13,02	19,11
		25 - 40 qm	18,00	11,52	20,85
		40 - 50 qm	16,20	11,67	20,59
Sammel- heizung	1988	bis 25 qm	21,67	19,00	23,06
		25 - 40 qm	17,84	13,66	25,82
		40 - 50 qm	17,04	15,00	22,00

## Landwirtschaft in Mainz

Im Januar 1993 wurde eine "Landwirtschaftliche Fachplanung für das Gebiet der Stadt Mainz" unter Federführung des städtischen Amtes für Grünanlagen und Naherholung erstellt. In unserem Grundstücksmarktbericht 1994 ist ein Beitrag "Landwirtschaft in Mainz" enthalten, der im wesentlichen auf dieser Fachplanung beruhte.

Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz hat im April 1995 eine Datensammlung über die rheinland-pfälzische Landwirtschaft veröffentlicht. Nachfolgend daraus ein Auszug betreffend konkrete Daten der Stadt Mainz. Die Broschüre ist zu beziehen als Band 359 "Die Landwirtschaft 1994" zum Preis von 13,40 DM zuzüglich Versandkosten direkt von der Vertriebsstelle des Statistischen Landesamtes, Mainzer Straße 14-16, 56130 Bad Ems, Telefon: 02603 / 71 245, Telefax: 02603 / 71 315.

Diese aktuelle Veröffentlichung einer seit Jahren bewährten Datensammlung über die rheinland-pfälzische Landwirtschaft bietet Zahlen u.a. über die Struktur der Betriebe, die Arbeitskräfte, die Bodennutzung, die pflanzliche und tierische Produktion sowie die Weinwirtschaft. Entsprechende Ergebnisse für die anderen Bundesländer und die Mitgliedstaaten der EU ermöglichen überregionale Vergleiche.

Zeitreihen mit Ergebnissen ab 1949 geben einen eindrucksvollen Überblick über die Entwicklung eines für Rheinland-Pfalz nach wie vor wichtigen Wirtschaftsbereiches. Ein Großteil der Ergebnisse wird auch für kreisfreie Städte und Landkreise, beim Weinbau für Anbaugebiete und Bereiche nachgewiesen. Damit eröffnet sich die Möglichkeit regionaler Analysen. Dem 70 Seiten umfassenden Tabellenteil, der durch zahlreiche Schaubilder aufgelockert wird, sind methodische Erläuterungen zu den einzelnen Erhebungen vorangestellt.

1994 gab es in Mainz 299 landwirtschaftliche Betriebe, die insgesamt 4.371 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche bewirtschafteten. Bei der nachfolgenden Aufgliederung sind Betriebe nicht mit einer Marktproduktion, die weniger als einem ha landwirtschaftlich genutzte Fläche entspricht, nicht erfaßt.

landwirtschaftlich genutzte Fläche	Betriebe	Gesamtbewirtschaftungsfläche
1 ha	61	32 ha
1-2 ha	34	50 ha
2-5 ha	47	152 ha
5-10 ha	28	210 ha
10-20 ha	46	656 ha
20-30 ha	31	793 ha
30-50 ha	34	1.376 ha
50-75 ha	?	
75-100 ha	?	
über 100 ha	0	

## Landwirtschaftliche Betriebe 1971 - 1994 nach Betriebsgrößenklassen

	1971	1979	1991	1993	1994
Betriebe					
insgesamt	666	514	353	314	299
unter 2 ha	238	182	111	99	95
2 - 5 ha	135	87	46	48	47
5 - 10 ha	103	70	49	34	28
10 - 20 ha	137	105	62	52	46
20 - 30 ha	41	50	41	28	31
30 - 50 ha	12	17	35	38	34
über 50 ha	?	3	9	15	18

Die Aufstellung zeigt den deutlichen Rückgang der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe in Mainz und zugleich die Konzentration auf große leistungsfähige Betriebe.

## Bodennutzung der landwirtschaftlichen Betriebe 1994

selbstbewirtschaftete Gesamtfläche	4.792 ha
landwirtschaftlich genutzte Fläche	4.382 ha
Ackerland:	3.274 ha
Obstanlagen:	731 ha
Rebfläche:	287 ha
Baumschulen	unbekannt
Dauergrünland insgesamt:	77 ha
Wiesen	53 ha
Mähweiden	15 ha
Weiden	9 ha
Hutungen	0 ha

sonstige landwirtschaftliche Flächen: unbekannt

Waldfläche:	359 ha
sonstige Fläche:	52 ha

## Anbau von Feldfrüchten und Futterpflanzen 1950 - 1991 in Mainz

	1950	1960	1971
landw. genutzt	6.930 ha	6.676 ha	5.855 ha
Dauergrünland	108 ha	192 ha	51 ha
Ackerland	5.462 ha	5.274 ha	4.397 ha
Rebfläche	205 ha	231 ha	253 ha
Getreide insgesamt	2.068 ha	2.485 ha	2.680 ha
Weizen	595 ha	1.521 ha	1.716 ha
Roggen	488 ha	341 ha	427 ha
Wintergerste	70 ha	207 ha	102 ha
Sommergerste	366 ha	210 ha	348 ha
Hafer	544 ha	189 ha	78 ha
Kartoffeln	1.018 ha	935 ha	495 ha
Zuckerrüben	280 ha	471 ha	524 ha
Ölfrüchte	47 ha	1 ha	3 ha
Winterraps	42 ha	1 ha	3 ha
Futterpflanzen	792 ha	335 ha	145 ha
Silomais	72 ha	?	11 ha

	1979	1987	1991
landw. genutzt	4.553 ha	4.455 ha	4.336 ha
Dauergrünland	32 ha	50 ha	58 ha
Ackerland	3.464 ha	3.445 ha	3.302 ha
Rebfläche	257 ha	247 ha	265 ha
Getreide insgesamt	2.439 ha	2.325 ha	2.095 ha
Weizen	1.477 ha	1.286 ha	1.085 ha
Roggen	555 ha	519 ha	221 ha
Wintergerste	136 ha	133 ha	44 ha
Sommergerste	223 ha	337 ha	695 ha
Hafer	39 ha	36 ha	26 ha
Kartoffeln	164 ha	137 ha	125 ha
Zuckerrüben	581 ha	607 ha	618 ha
Ölfrüchte	0 ha	65 ha	211 ha
Winterraps	0 ha	20 ha	12 ha
Futterpflanzen	44 ha	19 ha	17 ha
Silomais	2 ha	? ha	4 ha

Die veröffentlichten statistischen Zahlen zeigen die Verschiebungen der Nutzungen in den vergangenen vier Jahrzehnten. Bemerkenswert ist, daß trotz des deutlichen Rückgangs der landwirtschaftliche genutzten Fläche die Rebflächen, Zuckerrübenflächen und der Anbau von Ölfrüchten deutlich zugenommen haben.

Hektarerträge ausgewählter Feldfrüchte und Futterpflanzen 1994  
(dt = Dezitonne, früher gebräuchlicher Begriff Doppelzentner)

	Stadt Mainz	Landkreis Mainz-Bingen	Land Rhein- land-Pfalz
Getreide insges.	52,8 dt	57,1 dt	50,6 dt
Weizen insgesamt	62,2 dt	65,7 dt	62,3 dt
Winterweizen	62,6 dt	66,3 dt	62,8 dt
Roggen	46,1 dt	53,9 dt	49,6 dt
Gerste zusammen	42,9 dt	49,6 dt	45,5 dt
Wintergerste	51,7 dt	59,6 dt	53,3 dt
Sommergerste	42,4 dt	48,9 dt	43,0 dt
Triticale	? dt	53,0 dt	54,7 dt
Hafer	? dt	40,4 dt	38,3 dt
Winterraps	? dt	27,9 dt	27,7 dt
Kartoffeln	291,7 dt	296,8 dt	309,1 dt
Zuckerrüben	522,5 dt	528,2 dt	535,2 dt
Silomais	? dt	436,0 dt	445,7 dt
Rauhfutter	76,5 dt	76,4 dt	75,2 dt

Viehbestände im Dezember 1950 - 1994 in Mainz

	1950	1960	1970
Pferde	1.011	425	208
Rinder insg.	1.506	1.880	1.232
davon			
Milchkühe	1.048	736	295
Schweine insges.	4.004	4.844	4.039
davon			
Zuchtsauen	213	186	196
Schafe	2	0	17
Legehennen	24.879	24.068	16.113
	1980	1990	1994
Pferde	326	317	337
Rinder insg.	284	120	118
davon			
Milchkühe	38	?	?
Schweine insg.	2.923	1.609	1.313
davon			
Zuchtsauen	217	139	122
Schafe	17	?	?
Legehennen	17.110	29.250	?

Die Daten dokumentieren die geänderte Bedeutung der Pferdehaltung. Die Pensionspferdehaltung ist in den letzten Jahren ein verstärkt aufgekommener Produktionszweig der Landwirtschaft in Mainz.

Halter von Schweinen im Dezember 1994 in Mainz

49 Halter verfügten über 1.313 Tiere. Eine Gliederung ergibt:

Schweinebestand	1 - 49	50 - 99	100 - 399
	42 Halter 236 Tiere	3 Halter 220 Tiere	4 Halter 857 Tiere

Betriebe über 400 Schweine sind in Mainz nicht vorhanden

Ein Vergleich mit anderen kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz zeigt hier für Mainz eine bemerkenswerte Sonderstellung. Für Worms ist die gleiche Anzahl von Tieren nachgewiesen, die jedoch vollständig auf kleine Betriebe verteilt sind. Zweibrücken hat eine Ausnahmestellung. Dort werden fast 5.000 Schweine gehalten, die sich auf 14 Großbetriebe (100 und mehr Tiere) konzentrieren. In den anderen rheinland-pfälzischen kreisfreien Städten auch mit einer ähnlichen Flächenstruktur wie Mainz hat die Schweinezucht eine wesentlich geringere Bedeutung.

### Halter von Mastschweinen im Dezember 1994 in Mainz

34 Halter verfügten über 654 Mastschweine. Die Zahl der Betriebe unter 10 oder über 100 Tiere ist unbekannt. 4 Betriebe verfügten über 10 - 49 Mastschweine (insgesamt 76 Tiere) und 3 Halter mästen 219 Tiere in Betrieben mit 50 - 99 Tieren.

### Halter von Zuchtsauen im Dezember 1994 in Mainz

Es sind insgesamt 4 Halter mit 122 Tieren erfaßt. Weitere konkrete Angaben liegen nicht vor. Kleinstbetriebe (1 - 2 Zuchtsauen) waren nicht vorhanden.

### Halter von Rindern im Dezember 1994 in Mainz

In 11 Betrieben wurden 118 Tiere gehalten. 8 Betriebe mit 22 Tieren waren in die Bestandsgrößenklasse 1 - 19 Tiere, 3 Betriebe mit 96 Tieren waren in der Bestandsgrößenklasse 20 - 49 Tiere erfaßt.

### Halter von Milchkühen im Dezember 1994 in Mainz

Im Gegensatz zu anderen kreisfreien Städten ist hier für Mainz kein Bestand ausgewiesen.

### Halter von männlichen Rindern im Dezember 1994 in Mainz

7 Halter verfügten über 83 Tiere. Eine Aufgliederung der Betriebe nach Bestandsgrößenklassen ist nicht dokumentiert.

### Bruttowertschöpfung zu Marktpreisen 1992

Diese statistische Veröffentlichung betrifft auch außerlandwirtschaftliche Bereiche. Da sie jedoch in der zitierten Broschüre aufgeführt ist, wird sie hier übernommen.

	Stadt Mainz	Regierungs- bezirk Rhein- hessen-Pfalz	Rheinland- Pfalz
insges. in Millionen DM	13.424	73.842	135.430
Anteil in Rhl-Pfalz DM je Erwerbstätigen	9,9 % 120.220	54,5 % 96.140	100 % 88.250
Vergleich Land = 100	136,2	108,9	100
Land- und Forstwirtsch.	0,1 %	1,6 %	1,7 %
Produzierendes Gewerbe	28,0 %	44,8 %	41,8 %
Handel und Verkehr	11,3 %	13,1 %	14,4 %
Dienstleistungsuntern.	42,5 %	27,0 %	26,8 %
Staat und priv. Haush.	18,1 %	13,5 %	15,3 %

Diese Aufstellung dokumentiert die Bedeutung der verschiedenen Wirtschaftszweige für Mainz und in Relation zu den anderen aufgeführten Verwaltungsbezirken.



## Ortsüblicher Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau im Gebiet der Stadt Mainz sowie bei Kleingartenflächen

Gemäß § 5 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 08.04.1994 hat der örtlich zuständige Gutachterausschuß auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstellen. Ein derartiger Antrag wurde vom Gutachterausschuß 1995 bearbeitet.

Das Gutachten dient als Grundlage zur Neufestlegung von Pachtpreisen. Die Prüfung, ob es sich bei einem Bewertungsobjekt um einen Kleingarten im Sinne des § 1 Abs. 1 (1) BKleingG handelt und Pachtzinsregelung des § 5 BKleingG somit greift, fällt nicht in den Aufgabenbereich des Gutachterausschusses. Der Pachtzins kann nur durch Heranziehung tatsächlich vereinbarter Vergleichspachten ermittelt werden.

Als Pachtzins darf bei Kleingärten höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden (§5 Abs. 1).

Liegen ortsübliche Pachtpreise im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist der entsprechende Pachtzins in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage anzunehmen.

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 mit

**0,05 DM/m<sup>2</sup>/Jahr.**

ermittelt.

## Grundstücksbewertung in Bodenordnungsverfahren

Bedingt durch die wirtschaftliche Attraktivität und die verkehrsgünstige Lage im Rhein-Main-Gebiet ist in Mainz, wie auch in anderen Großstädten dieser Region, die Nachfrage nach Bauland in den letzten Jahren ständig gestiegen. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, müssen bestehende Baugebiete erweitert oder Neubaugebiete erschlossen werden.

Zur geordneten baulichen Entwicklung der Stadt werden daher Bebauungspläne aufgestellt.

Dabei haben die meisten überplanten Grundstücke nicht die geeignete Form und Größe, um sie entsprechend dem Bebauungsplan nutzen zu können. Das Baugesetzbuch bietet zur Realisierung eines Bebauungsplanes ein elegantes Verfahren an: *die Baulandumlegung*.

Sie ist ein öffentlich rechtliches Bodenordnungsverfahren mit dem Ziel, die in der Regel überwiegend landwirtschaftlich genutzten und städtebaulich daher ungünstig zugeschnittenen Grundstücke so zu gestalten, daß sie entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes genutzt werden können. Dabei gehen die alten Parzellen unter und werden ersetzt durch neugebildete Grundstücke. Erforderliche Verkehrs- und Grünflächen werden im Verfahren vorab ausgeschieden und dem Erschließungsträger zugeteilt.

Bei diesem Grundstückstauschverfahren wird während des gesamten Ablaufes das Eigentum an Grund und Boden garantiert.

Nach rechtskräftigem Abschluß einer Erschließungsumlegung ist der Weg vom Ackerland zum hochwertigen Bauland vollzogen. Am Umlegungsverfahren beteiligt sind die Grundstückseigentümer, die Inhaber von Rechten, die Gemeinde, Bedarfs- und Erschließungsträger.

Der Beschluß über die Einleitung einer Baulandumlegung wird vom Stadtrat gefaßt und öffentlich bekanntgemacht. Die Aufgaben zur Durchführung der Umlegung sind aufgrund einer Landesverordnung auf einen weisungsunabhängigen Umlegungsausschuß übertragen, dessen Geschäftsstelle in Mainz dem Stadtvermessungsamt verwaltungsmäßig angegliedert ist. Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle übernehmen dabei in Abstimmung mit dem Umlegungsausschuß die gesamte verfahrenstechnische Abwicklung einer Baulandumlegung oder Grenzregelung, die bei kleineren Grundstücksregulierungen ihre Anwendung findet.

Seit 1960, dem Inkrafttreten des damaligen Bundesbaugesetzes, wurden im Stadtgebiet Mainz über fünfzig Umlegungen durchgeführt und dabei ca. 640 Hektar Boden neu geordnet.

### Wertermittlung in der Bodenordnung

In der Baulandumlegung werden i. d. R. zwei Verteilungsmaßstäbe angewandt

Verteilung im Verhältnis der Werte  
Verteilung im Verhältnis der Flächen,

wobei letzterer durch den wertdifferenten Grundstücksmarkt in der Stadt Mainz eigentlich keine Anwendung mehr findet.

Eine Bewertung hat zu erfolgen für alle in die Umlegung eingeworfenen Grundstücke (außer bereits im Gebiet vorhandener öffentlicher Wegeflächen) und für das neu zu bildende Bauland.

Die Summe aller im Verfahren liegenden Grundstücke (Umlegungsmasse) wird vermindert um die künftigen Erschließungsflächen dieses Gebietes. Die verbleibenden Flächen bezeichnet man als Verteilungsmasse.

Diese wird in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung beteiligt sind. Jedem Eigentümer soll ein Grundstück mindestens mit dem Verkehrswert zugeteilt werden, den sein früheres Grundstück im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses (Wertermittlungsstichtag) hatte.

Kernstück der Bodenordnung ist daher die Bewertung der Grundstücke vor und nach der Neuordnung. Die Werte müssen sich auf einen einheitlichen Stichtag beziehen, der vom Gesetzgeber mit dem Datum des Umlegungsbeschlusses bzw. dessen Bekanntmachung festgelegt ist.

In einem Umlegungsgebiet bilden alle Grundstücke eine Solidargemeinschaft, d.h. bei der Bewertung vor der Neuordnung spielt es keine Rolle, ob für die Parzelle künftig Baufläche, Erschließungsfläche, Grünanlage o.ä. im Bebauungsplan ausgewiesen ist. Alle Altparzellen werden einheitlich in der Zustandsstufe 'Rohbauland' bewertet. Lediglich eine Unterscheidung in der Qualität ist geboten, d.h. Rohbauland für Allg. Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet oder sonstige Nutzung führen zu unterschiedlichen Einwurfswerten im Rahmen der Solidargemeinschaft.

Der Wert der Einwurfsgrundstücke richtet sich nach der Qualität des Bodens vor der Neuordnung. Zugrunde zu legen ist nur der reine Bodenwert. Nach der WertV 1988 ist von Vergleichspreisen oder geeigneten Bodenrichtwerten auszugehen. Für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen ist nur eine Geldabfindung zu gewähren, d.h. Bodenwert und sonstige Anlagen werden wertmäßig getrennt ermittelt.

Bei unbebauten, insbesondere bei bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Neuerschließungsumlegungen ergibt sich der Einwurfswert nach der Qualitätsstufe Rohbauland. Da ein Rohbaulandmarkt oftmals nicht besteht, kann dieser Wert aus vergleichbarem Bauland zurückgerechnet werden. Die Wertspanne von Ackerland zu Rohbauland kann dabei der betreffende Eigentümer komplett für sich verbuchen.

Für die zuzuteilenden Grundstücke ist der Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses, zu ermitteln. Dabei sind Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, zu berücksichtigen.

Die Bewertung der Zuteilungsgrundstücke erfolgt auf der Grundlage der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzbarkeit der Grundstücke. Neben den hauptsächlichen Faktoren Art und Maß der baulichen Nutzung sind aber auch die Größe, Lage und Beschaffenheit wertbildende Faktoren. In der Regel werden die neu gebildeten Baugrundstücke erschließungsflächenbeitragsfrei (Flächenbereitstellung für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen bereits berücksichtigt) aber erschließungsbeitragspflichtig, zugeteilt. Diese durch die Umlegung bedingte Qualitätsstufe wird selten auf dem Grundstücksmarkt gehandelt, daher werden oft Vergleichspreise aus anderen Umlegungsgebieten herangezogen, bzw. deduktive Wertermittlungen durchgeführt.

Eine weitere Wertkomponente ist die seit Anfang der 90er Jahre aufgrund des Bundesnaturschutzgesetzes und Landespflegegesetzes planerisch ausgewiesene Landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsfläche (LEF). Diese ist einer eigenständigen Bewertung zu unterziehen, die unter Umständen den Baulandpreis stark beeinflussen kann (bei direkt am oder im Gebiet liegenden LEF muß oftmals die gleiche Wertstufe wie bei 'Rohbauland' angesetzt werden). Zu den finanziellen Belastungen eines Baugrundstückes zählen neben der Bereitstellung eines Miteigentumsanteiles an der LEF auch die erstmalige Herstellung der Maßnahmen sowie die laufende Pflege der Anlage.

Die beiden letzten Punkte können aufgrund einer Satzung einmalig abgelöst werden; in diesem Fall wird der Bauplatz ökologiebeitragsfrei zugeteilt.

Sämtliche in der Umlegung verwendeten Einwurfs- und Zuteilungswerte werden vom Umlegungsausschuß auf der Basis der von seiner Geschäftsstelle erarbeiteten Grundlagen ermittelt und beschlossen. Dabei werden die Kaufpreisinformationen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit einbezogen.

Nachfolgend eine Wertzusammenstellung aktuellerer Bodenordnungsverfahren:

Bezeichnung (Gemarkung)	Wertermittl. stichtag =Einleitung	Rechtskraft	Ausweisung (Maß der baul. Nutzung)	Einwurfs wert [DM]	Zuteilungs wert(e) [DM]
Heuergrund (Hechtsheim)	28.03.90	26.03.93	Allg. Wohngebiet (I - und II - geschossig)	385,-	595,-
Bretzenheim-West (Bretzenheim)	22.11.91	29.04.94	Allg. Wohngebiet (I - bis III - geschossig)	480,-	820,- (I), 860,- (II), 1050,- (III)
Kleingewann (Ebersheim)	04.06.93	04.08.94	Allg. Wohngebiet (I - geschossig)	460,-	595,- bis 670,- (je nach Lage)
Kisselberg (Gonsenheim)	26.03.93	27.10.95	Sondergeb. Büro (GRZ 0.6 und 0.8, GFZ 1.8 - 2.2)	250,-	390,- bis 450,-
Birbaumsgewann (Marienborn)	24.06.94		Sondergeb. Büro (GRZ 0.5 und 0.6, GFZ 1.4 bis 1.8)	170,-	245,- bis 275,-
Südl. d. alten Feuer- wache Lerchenberg (Bretzenheim)	29.06.95		Allg. Wohngebiet und Sondergebiet Büronutzung	170,- u. 375,-	300,- (Büro), 630,- (II) und 695,- (III)
Am Mittelweg (Finthen)	04.07.95		Reines Wohngebiet (I - bis III - geschossig)	375,-	700,- (I und II), 855,- (III)
<b>GRENZREGELUNG</b>					
Südlich der Robert- Koch-Straße (Hechtsheim)	-----	27.04.95	Gewerbegebiet (GRZ 0.8, GFZ 2.0) und Sportanlage (Tennis)	230,- (tlw. er- schl.) 140,-	280,- (ökobeitr. frei)  200,-

bei Fragen zur Bodenordnung:

Stadtverwaltung Mainz  
Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses  
Zitadelle Bau B (Vermessungsamt)  
55028 Mainz Tel. 12-3101

## Erbbaurecht

Das Erbbaurecht hat in Mainz, gemessen am Immobilienumsatz, eine geringe wirtschaftliche Bedeutung. Überwiegend gehören neben der Stadt die Kirchen und das Rentamt des Mainzer Universitätsfonds zu den Eigentümern, die Erbbaurechte ausgeben. Für die Kommune ist es ein bodenwirtschaftliches Instrument zur Förderung von Wirtschaftsstrukturen. Durch die befristete Vergabe von eigentumsähnlichen baulichen Nutzungsrechten gewinnt sie einen städtebaulichen Gestaltungsraum, ohne die Grundstücke selbst veräußern zu müssen. Die anderen Ausgeber setzen das Erbbaurecht nach sozialpolitischen Gesichtspunkten ein oder sind einer besonderen Tradition verpflichtet. Zunehmend wird das Erbbaurecht auch mit anderen Zielen angewandt. Es gibt Erbbaurechtsverträge zu gewerblichen Projekten oder bei denen ausschließlich Privatpersonen beteiligt sind. Das alte Instrument der Erbbaurechtsverordnung vom 15. November 1919 wird wiederentdeckt und mit den verschiedensten wirtschaftlichen Überlegungen eingesetzt.

Durch das Erbbaurecht wird der Kapitalaufwand für den Grunderwerb gespart. Die Baufinanzierung ist erleichtert. Der Erbbauzins liegt im allgemeinen unter dem Zinsfuß, welcher für das zum Kauf des Bodens erforderliche Kapital aufgebracht werden muß. Es ermöglicht dem Bauwilligen, mit geringerem finanziellen Aufwand auf fremdem Grundstück ein Gebäude zu errichten. Das Entgelt für die Überlassung des Bodens wird durch eine langjährige Zahlung als Rente aufgebracht.

Die Geschäftsstelle hat nach Vorliegen aller Kauffälle des Jahres 1993 eine Untersuchung durchgeführt und das Ergebnis mit dem Gutachterausschuß diskutiert. Dieses Ergebnis wird anhand aktueller Kauffälle ständig überprüft. Es wurde festgestellt, daß der Erbbauzins in Mainz sehr unterschiedlich festgelegt wird. Soziale Gesichtspunkte spielen bei Erbbaurechten zu Wohnzwecken eine sehr große Rolle, wie dies auch bei der Einrichtung der Erbbaurechtsgesetzgebung beabsichtigt war. Die Auswertung ergab, daß bei Neuverträgen der Liegenschaftszins (siehe Abschnitt wertrelevante Daten) einer marktgerechten Verzinsung entspricht. Dieses Ergebnis überraschte, da ein wesentlich geringerer Zinssatz erwartet wurde. In der Fachliteratur (W. Bonczek, BDVI-Forum 4/1980) finden sich jedoch gleiche Ergebnisse.

Der Erbbauzins in älteren Verträgen entspricht im Regelfall nicht dem Liegenschaftszinssatz, da eine Anpassung nicht nach der Bodenpreisentwicklung erfolgte und andere Kriterien zur Erfassung der Änderungen der Allgemeinen Wertverhältnisse (z.B. Lebenshaltungskostenindex) eine geringere Steigerung ausweisen (siehe Abschnitt Entwicklung der Bodenpreise für Bauland).

Liegt der Erbbauzins unter der marktüblichen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstückes, dann erlangt das Erbbaurecht einen Anteil am Bodenertrag, der einen Kapitalwert zugunsten des Erbbauberechtigten darstellt. In diesen Fällen ist bei Wertermittlungen zwischen dem Bodenwertanteil des Grundeigentümers (= Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstückes) und dem Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten zu unterscheiden. Dabei wird von der Markterfahrung ausgegangen, daß sich der Bodenwert des Grundstückes insgesamt nicht ändert (Bodenwert unbelastet = Bodenwertanteil Erbbaurechtsausgeber plus Bodenwertanteil Erbbaurechtsnehmer).

Bei der mathematischen Lösung zur Ermittlung des Bodenwertanteiles des Erbbaurechtsausgebers wird für die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages der tatsächliche Erbbauzins kapitalisiert und der abgezinst Bodenwert des unbelasteten Grundstückes addiert. Aus der Differenz zum unbelasteten Bodenwert ergibt sich der mathematische Bodenwertanteil des Erbbaurechtsnehmers.



In der o.g. Untersuchung wurde für den örtlichen Markt von Mainz festgestellt, daß bei Verkäufen des Grundstückes vom Erbbaurechtsausgeber an den Erbbaurechtsnehmer dieser theoretische Wertvorteil des Erbbaurechtsnehmers nur anteilig am Markt wirksam umgesetzt werden kann. Im Durchschnitt sind es 52 %. 48 % sind demnach dem rechnerischen Bodenwertanteil des Eigentümers zuzurechnen. In dem Untersuchungsmodell wurde grundsätzlich von dem Bodenrichtwert ausgegangen und die Erschließungskosten, die bei der Ersterschließung i.d.R. vom Erbbaurechtsnehmer bezahlt werden und im Verlauf der Vertragszeit dem Eigentümer zuwachsen, mit einem linearen Anteil zugunsten des Erbbauberechtigten angesetzt. Analog muß bei einer Wertermittlung der lineare Anteil wieder als Vorleistung des Erbbauberechtigten in Abzug gebracht werden. Nur dann ist der ermittelte Anteil von 48 % zutreffend.

Der Gutachterausschuß und die Geschäftsstelle wenden diese Ergebnisse bei Wertermittlungen an und in der Folge beurkundete Kaufverträge bestätigen das Verfahren. Natürlich besteht die Wertermittlung von erbbaurechtsbealsteten Grundstücken nicht nur aus der einfachen Anwendung der erläuterten Auswertung. Alle objektbezogenen Besonderheiten müssen separat abgewogen und berücksichtigt werden. Nach Abschluß der Wertermittlung ist in jedem Fall eine Plausibilitätsprüfung anhand der vorliegenden aktuellen Kauffälle erforderlich.

Nachfolgend ein Preisspiegel von Kauffällen zur Verdeutlichung, wie sie auch bei Wertermittlungen als Plausibilitätskontrolle aufgeführt werden.

Juni 1995	405,-	DM/m <sup>2</sup>	aktueller Bodenwert	850,-	DM/m <sup>2</sup>	Restlaufzeit	62 Jahre
Febr. 1995	390,-	DM/m <sup>2</sup>	aktueller Bodenwert	940,-	DM/m <sup>2</sup>	Restlaufzeit	68 Jahre
Febr. 1995	430,-	DM/m <sup>2</sup>	aktueller Bodenwert	940,-	DM/m <sup>2</sup>	Restlaufzeit	65 Jahre
Jan. 1995	430,-	DM/m <sup>2</sup>	aktueller Bodenwert	940,-	DM/m <sup>2</sup>	Restlaufzeit	65 Jahre
Mai 1994	435,-	DM/m <sup>2</sup>	aktueller Bodenwert	890,-	DM/m <sup>2</sup>	Restlaufzeit	73 Jahre
Juni 1993	438,-	DM/m <sup>2</sup>	aktueller Bodenwert	834,-	DM/m <sup>2</sup>	Restlaufzeit	72 Jahre
Juni 1993	427,-	DM/m <sup>2</sup>	aktueller Bodenwert	803,-	DM/m <sup>2</sup>	Restlaufzeit	67 Jahre
Mai 1993	420,-	DM/m <sup>2</sup>	aktueller Bodenwert	830,-	DM/m <sup>2</sup>	Restlaufzeit	70 Jahre
April 1993	307,-	DM/m <sup>2</sup>	aktueller Bodenwert	694,-	DM/m <sup>2</sup>	Restlaufzeit	60 Jahre
Febr. 1993	323,-	DM/m <sup>2</sup>	aktueller Bodenwert	818,-	DM/m <sup>2</sup>	Restlaufzeit	71 Jahre
Febr. 1993	333,-	DM/m <sup>2</sup>	aktueller Bodenwert	818,-	DM/m <sup>2</sup>	Restlaufzeit	68 Jahre

Die vorstehenden Verträge beziehen sich auf Erbbaurechtsverträge der Epoche 1955 - 1965 mit vergleichbaren Regelungen in bezug auf Anpassungsklauseln und Heimfallbedingungen.



## Gebühren

Für Amtshandlungen des Gutachterausschuß 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 6. April 1989 (GVBl. S. 104) und die Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Bundesbaugesetz (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 11. April 1989 (GVBl. 106) in der jeweils geltenden Fassung. Die Gebühren für Verkehrswertgutachten sind wert- und aufwandsabhängig. Die Gebührensätze betragen gegenwärtig:

Für unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert

bis zu	50.000,- DM	1,5 v.T. des ermittelten Verkehrswerts zuzüglich 310,- DM
über bis zu	50.000,- DM 500.000,- DM	2,0 v.T. des ermittelten Verkehrswerts zuzüglich 285,- DM
über	500.000,- DM	0,57 v.T. des ermittelten Verkehrswerts zuzüglich 1.000 DM

Für bebaute Grundstücke und Rechte an Grundstücken mit einem Verkehrswert

bis zu	500.000,- DM	3,5 v.T. des ermittelten Verkehrswerts zuzüglich 450,- DM
über bis zu	500.000,- DM 1 Million DM	1,5 v.T. des ermittelten Verkehrswerts zuzügl. 1.450,- DM
über bis zu	1 Million DM 5 Millionen DM	0,8 v.T. des ermittelten Verkehrswerts zuzügl. 2.150,- DM
über bis zu	5 Millionen DM 20 Millionen DM	0,63 v.T. des ermittelten Verkehrswerts zuzügl. 3.000,- DM
über	20 Millionen DM	0,45 v.T. des ermittelten Verkehrswerts zuzügl. 6.600,- DM

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. Verkehrswertgutachten sind seit dem 1. Januar 1996 umsatzsteuerpflichtig. Für die anderen nachfolgend aufgeführten Leistungen wird keine Umsatzsteuer erhoben.

Seit 1. Januar 1996 ist für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte eine wertabhängige Gebühr eingeführt. Die Gebührensätze betragen jetzt:

Bodenwert	Gebühr	Bodenwert	Gebühr
bis 20 DM	20,- DM	201 - 500 DM	60,- DM
21 - 50 DM	30,- DM	501 - 1.000 DM	70,- DM
51 - 100 DM	40,- DM	1.001 - 2.500 DM	80,- DM
101 - 200 DM	50,- DM	über 2.500 DM	90,- DM

Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte DIN A 4 kostet 30,- DM, Auszüge in größeren Formaten sind entsprechend teurer. Das Gesamtwerk der Bodenrichtwertkarte auf der Grundlage der Stadtkarte Mainz M 1:10 000 und der Stadtübersichtskarte 1:2 500 - Innenstadtkarte kosten 300,- DM. Der Gutachterausschuß gibt einen Bodenrichtwertatlas für 350,- DM heraus.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind gebührenpflichtig nach dem Arbeitsaufwand. Sie können nur einem besonderen Personenkreis erteilt werden, der sich zur Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verpflichtet und eine sachgemäße Auswertung gewährleistet.

Der Ihnen vorliegende Grundstücksmarktbericht kostet 50,- DM.

Auslagen, die im Zusammenhang mit einer Amtshandlung entstehen, werden dem Gebührenschuldner weiterbelastet.

Die Gebühren werden an die Stadtkasse Mainz gezahlt.

## Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz und ausgewählter Gutachterausschüsse in Hessen

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 obliegt sie der Vermessungsdienststelle. Dies trifft in Rheinland-Pfalz für die Städte Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen, Mainz, Trier und Worms zu.

Verzeichnis der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bei den Katasterämtern und Stadtvermessungsämtern in Rheinland-Pfalz

Gutachterausschuß	Geschäftsstelle	Fernruf
<u>Regierungsbezirk Koblenz</u>		
Landkreis AHRWEILER	Katasteramt BAD NEUENAHN-ARWEILER Joerresstr. 11 53474 Bad Neuenahr-Arweiler	(02641) 97810-10
Landkreis ALTENKIRCHEN	Katasteramt ALTENKIRCHEN Siegener Straße 20 57610 Altenkirchen (Ww)	(02681) 3005
Stadt ANDERNACH	Katasteramt ANDERNACH Salentinstraße 8 56626 Andernach	(02632) 43021 43022
Landkreis BAD KREUZNACH Stadt BAD KREUZNACH	Katasteramt BAD KREUZNACH Ringstraße 2 55543 Bad Kreuznach	(0671) 8844-0
Landkreis BIRKENFELD	Katasteramt BIRKENFELD Schneewiesenstraße 24 55765 Birkenfeld	(06782) 1216 1217
Landkreis COCHEM-ZELL	Katasteramt COCHEM Zehnhausstraße 18 56812 Cochem	(02671) 4071
Stadt IDAR-OBERSTEIN	Katasteramt IDAR-OBERSTEIN Ritterstraße 1 55743 Idar-Oberstein	(06781) 22055 22056
Stadt KOBLENZ	Stadtvermessungsamt Emil-Schüller-Str. 18 - 20 56073 Koblenz	(0261) 129-0

Landkreis MAYEN-KOBLENZ	Katasteramt KOBLENZ Rudolf-Virchow-Str. 2 56073 Koblenz	(0261) 492-1
Stadt MAYEN	Katasteramt MAYEN St. Veit-Str. 38 56727 Mayen	(02651) 48001
Landkreis NEUWIED Stadt NEUWIED	Katasteramt NEUWIED Seminarstraße 2 56564 Neuwied	(02631) 986-0
RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS	Katasteramt SIMMERN Hüllstraße 7 - 9 55469 Simmern	(06761) 5195 5196
RHEIN-LAHN-KREIS Stadt LAHNSTEIN	Katasteramt ST.GOARSHAUSEN Nastätter Straße 31 - 33 56346 St. Goarshausen	(06771) 7931 7932
WESTERWALDKREIS	Katasteramt MONTABAUR Koblenzer Straße 15 56410 Montabaur	(02602) 923-0
<u>Regierungsbezirk Trier</u>		
Landkreis BERNKASTEL-WITTLICH	Katasteramt WITTLICH Behördenhaus Kurfürstenstraße 63 - 67 54516 Wittlich	(06571) 101-0
Landkreis BITBURG-PRÜM	Katasteramt BITBURG Behördenhaus Gerichtsstraße 2 - 4 54634 Bitburg	(06561) 7015
Landkreis DAUN	Katasteramt DAUN Berliner Straße 2 54550 Daun	(06592) 18-0
Landkreis TRIER-SAARBURG	Katasteramt TRIER Behördenhaus Sichelstraße 8 54290 Trier	(0651) 4601-0
Stadt TRIER	Stadtvermessungsamt Karl-Marx-Straße 20 54290 Trier	(0651) 718-0

Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz

Landkreis ALZEY-WORMS	Katasteramt ALZEY An der Hexenbleiche 34 55232 Alzey	(06731) 9501-0
Landkreis BAD DÜRKHEIM	Katasteramt BAD DÜRKHEIM Kurgartenstraße 18 67098 Bad-Dürkheim	(06322) 5081
DONNERSBERGKREIS	Katasteramt WINNWEILER Jakobstraße 25 67722 Winnweiler	(06302) 2064 2076
Landkreis GERMERSHEIM	Katasteramt GERMERSHEIM Friedrich-Ebert-Straße 5 76726 Gernersheim	(07274) 8051 8053
Landkreis KAISERSLAUTERN	Katasteramt KAISERSLAUTERN Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	(0631) 93021 93026
Landkreis KUSEL	Katasteramt KUSEL Bahnhofstraße 59 66869 Kusel	(06381) 5018
Landkreis LUDWIGSHAFEN Stadt FRANKENTHAL	Katasteramt LUDWIGSHAFEN Rubensstraße 2 67061 Ludwigshafen	(0621) 58612-0
Landkreis MAINZ- BINGEN	Katasteramt MAINZ Erthalstr. 2 55118 Mainz	(06131) 630668
Landkreis PIRMASENS Stadt PIRMASENS	Katasteramt PIRMASENS Bahnhofstraße 24 66953 Pirmasens	(06331) 871-1
Landkreis SÜDLICHE WEINSTRASSE Stadt Landau	Katasteramt LANDAU Xylinderstraße 17 76829 Landau i.d. Pfalz	(06341) 87043
Stadt BINGEN Stadt INGELHEIM	Katasteramt BINGEN Maria-Hilf-Straße 20 55411 BINGEN	(06721) 2481

Stadt NEUSTADT a.d.Weinstr.	Katasteramt NEUSTADT Haardter Treppenweg 6 67433 Neustadt a.d.W.	(06321) 7297 7298
Stadt SPEYER	Katasteramt SPEYER Maximilianstr. 9 a 67346 Speyer	(06323) 107-0
Stadt ZWEIBRÜCKEN	Katasteramt ZWEIBRÜCKEN Goetheplatz 2 66482 Zweibrücken	(06332) 805-0
Stadt LUDWIGSHAFEN	Stadtvermessungsamt Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen	(0621) 504-1
Stadt MAINZ	Stadtvermessungsamt Zitadelle Bau F 55131 Mainz	(06131) 12-3133
Stadt KAISERSLAUTERN	Stadtvermessungsamt Willy-Brandt-Platz 1 67657 Kaiserslautern	(0631) 3652658
Stadt WORMS	Stadtvermessungsamt Marktplatz 2 67547 Worms	(06241) 853-434



## Ausgewählte Gutachterausschüsse in Hessen

Darmstadt, Stadt	Magistrat(Stadtvermessungsamt) Bessunger Straße 125 64295 Darmstadt	(06151) 13-2620
Frankfurt am Main, Stadt	Magistrat Braubachstr. 15 60275 Frankfurt am Main	(069) 212-38140
Hofheim am Taunus, Kreisstadt	Magistrat Chinonplatz 2 65719 Hofheim a.Ts.	(06192) 202-230
Landkreis Groß-Gerau	Geschäftsstelle (Katasteramt) Adolf-Göbel-Str. 24 64521 Groß-Gerau	(06152) 8003-0
Main-Taunus-Kreis	Geschäftsstelle (Katasteramt) Am Kreishaus 1-5 65719 Hofheim	(06192) 201703
Rheingau-Taunus-Kreis	Geschäftsstelle (Katasteramt) Schmidtberg 19 65307 Bad Schwalbach	(06124) 51529
Rüsselsheim, Stadt	Magistrat Mainstraße 7 65428 Rüsselsheim	(06142) 832123
Taunusstein, Stadt	Stadtverwaltung Erich-Kästner-Str. 5 65232 Taunusstein	(06128) 241-167
Wiesbaden, Landeshauptstadt	Stadtverwaltung Gustav-Stresemann-Ring 15 65189 Wiesbaden	(0611) 316352

