

Grundstücksmarktbericht Mainz 2000



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

Grundstücksmarktbericht Mainz 2000

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: vermessungsamt@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 2000

Der Grundstücksmarkt ist ein lebendiges Gebilde. Im Wechselspiel von Angebot und Nachfrage ergeben sich immer neue Facetten eines vielschichtigen Marktgeschehens. Im Gegensatz zu vielen anderen Märkten sind die Faktoren, welche die Preisbildung beeinflussen, für den Laien oft schwer zu durchschauen. Kaufentscheidungen in diesem Markt sind - in Anbetracht der hohen Werte, die bewegt werden - für manchen Marktteilnehmer von existentieller Nachhaltigkeit. Umso wichtiger ist es, dass jedermann die Chance hat, sich vorab über die Besonderheiten des Marktgeschehens umfangreich und neutral zu informieren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht, der seit 1995 zu einer ständigen Einrichtung geworden ist, wieder wesentliche Erkenntnisse zum Marktgeschehen des zurückliegenden Jahres zusammengetragen. Die Daten wurden aus der Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle beim Vermessungsamt der Stadt Mainz abgeleitet und um externe Informationen ergänzt.

Mit dieser Broschüre werden neben Informationen für die Bürgerinnen und Bürger als potentiellen Marktteilnehmern spezielle Daten bereitgestellt, die Bewertungssachverständige, Immobilienfachleute, Banken und Versicherungen sowie auch die öffentliche Verwaltung für ihre tägliche Arbeit als Grundlagen benötigen.

Der Bericht enthält neben den Analysen zum Grundstücksmarkt u.a. einen statistischen Überblick zu Mainz, die Tabellenwerte des Mietspiegels für Wohnungsmieten, Auszüge aus der Übersicht über die gewerblichen Mieten, eine Synopse zur Organisation der Gutachterausschüsse in Deutschland sowie ein Beispiel für die Wertermittlung im Zusammenhang mit einem aktuellen Bodenordnungsverfahren in einem Mainzer Stadtteil. Wir versuchen auf diese Weise mit dem Marktbericht, ergänzend zu dem reinen Zahlenwerk, Informationen auch zu Spezialthemen der Grundstücksbewertung zu geben.

Das freie Spiel der Kräfte zwischen Angebot und Nachfrage wird immer den Immobilienmarkt prägen, doch die Kenntnis bestimmter Regelmäßigkeiten erleichtert den Überblick. Für qualifizierte Wertaussagen zu einem Grundstück empfehlen wir allen Bürgerinnen und Bürgern die Inanspruchnahme des Gutachterausschusses oder eines 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 allen städtischen Ämtern und der "Touristik Centrale Mainz", die durch ihre Beiträge und qualifizierte Zuarbeit wesentlich zum Gesamtbild des Grundstücksmarktberichtes beigetragen haben.

Mainz, den 02. April 2001



Norbert Schüler
Bürgermeister



Hugo Wagner
Vorsitzender des
Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Mainz im statistischen Überblick	8
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	18
Aufgaben des Gutachterausschusses	19
Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	20
Arbeitsaufkommen in der Geschäftsstelle	20
Grundstücksmarkt 2000 in Mainz	22
Entwicklung der Bodenpreise für Bauland (Bodenpreisindexreihen)	24
Bodenpreisindex mit weiteren Wertparametern	25
Wertrelevante Daten	25
Leitungsrechte	25
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	26
Liegenschaftszinssätze	27
Punktuell verdichtete Bebauung	28
Wohnungs- und Teileigentum	28
Teilmärkte KfZ-Abstellplätze	30
Erbbaurecht	31
Planungsgebundener Bodenwert	32
Ertragsfaktoren	32
Bauflächen im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch)	33
Umrechnungskoeffizienten	33
Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte (§ 196 BauGB)	34
Landwirtschaft in Mainz	37
Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz	37
Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau und Kleingartenflächen	37
Übersicht über die Bodenrichtwerte in Rheinland-Pfalz	39
Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz 1997	40
Wohnungsmieten in Mainz	42
Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben	46
Fremdenverkehr in Mainz - Erfolgreiches Jubiläumsjahr	48
Grundstücksbewertung im Baulandumlegungsverfahren	
"Am Harxheimer Weg und Hinter der Wiese" in Mainz-Ebersheim	49
Synopse über Organisation und Arbeitsgrundlagen der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen in Deutschland	52
Digitaler Flächennutzungsplan Stadt Mainz	58
Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz	59
Die Anschriften ausgewählter Gutachterausschüsse in Hessen	64
Gebühren	66

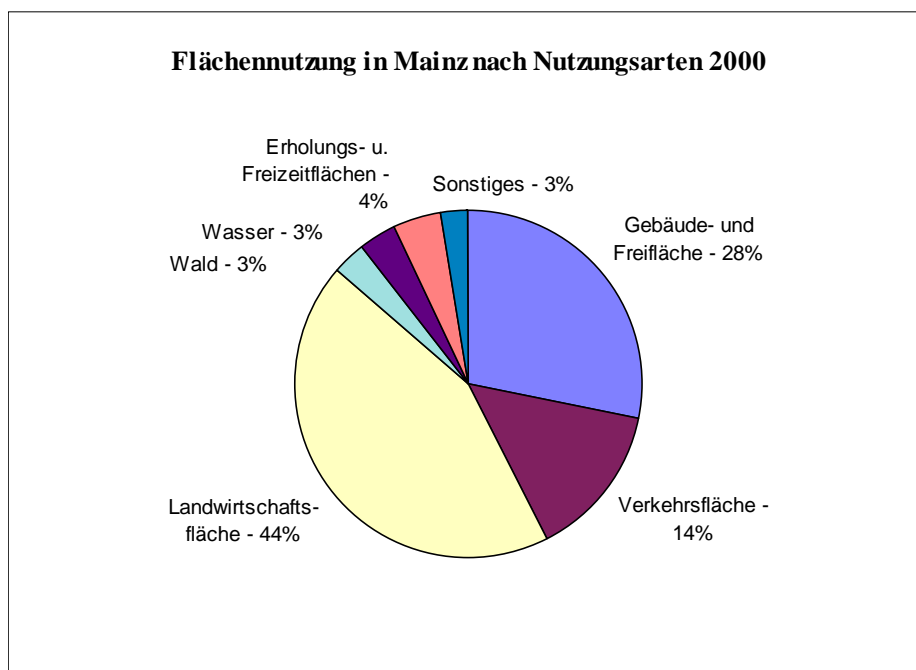
Mainz im statistischen Überblick

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 31.12.2000 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 73 ha abgenommen und die Siedlungsfläche um 59 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 (53,2%), Mombach (50,4%) und Bretzenheim (45,6%) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben die Gemarkungen Ebersheim (85%), Drais (75,3%), Finthen, Hechtsheim und Laubenheim (61,5% bis 64,0%).

Fläche und Flächennutzung in Mainz 1993 bis 2000

	31.12.1993		31.12.1995		31.12.1997		31.12.2000	
	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.
Gebäude- und Freifläche	2.455	25%	2.643	27%	2.692	28%	2.741	28%
darunter:								
GuF öffentliche Zwecke	n.V.		482	5%	482	5%	457	5%
GuF Wohnzwecke	n.V.		1.240	13%	1.239	13%	1.248	13%
GuF Handel u. Dienstleist.	n.V.		97	1%	118	1%	132	1%
GuF Gewerbe u. Industrie	n.V.		354	4%	354	4%	353	4%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	n.V.		6	0%	150	2%	151	2%
Verkehrsfläche	1.457	15%	1.356	14%	1.366	14%	1.377	14%
Siedlungsfläche	3.912	40%	3.999	41%	4.058	42%	4.118	42%
Landwirtschaftsfläche	4.469	46%	4.403	45%	4.343	44%	4.267	44%
- Ackerland	3.124	32%	3.091	32%	3.063	31%	3.007	31%
- Grünland	65	1%	65	1%	65	1%	64	1%
- Gartenland u. Obstbauland	1.057	11%	1.048	11%	1.017	10%	996	10%
- Weingarten	223	2%	199	2%	198	2%	199	2%
Wald	285	3%	290	3%	289	3%	291	3%
Wasser	325	3%	318	3%	335	3%	336	3%
Freiflächen	5.079	52%	5.012	51%	4.967	51%	4.894	50%
Abbauland	75	1%	75	1%	75	1%	84	1%
Erholungsflächen/Freizeitanlagen	n.V.		460	5%	439	4%	434	4%
Sonstiges	n.V.		230	2%	237	2%	247	3%
Sonstige Flächen gesamt	785	8%	765	8%	751	8%	765	8%
Fläche gesamt	9.776	100%	9.775	100%	9.776	100%	9.776	100%

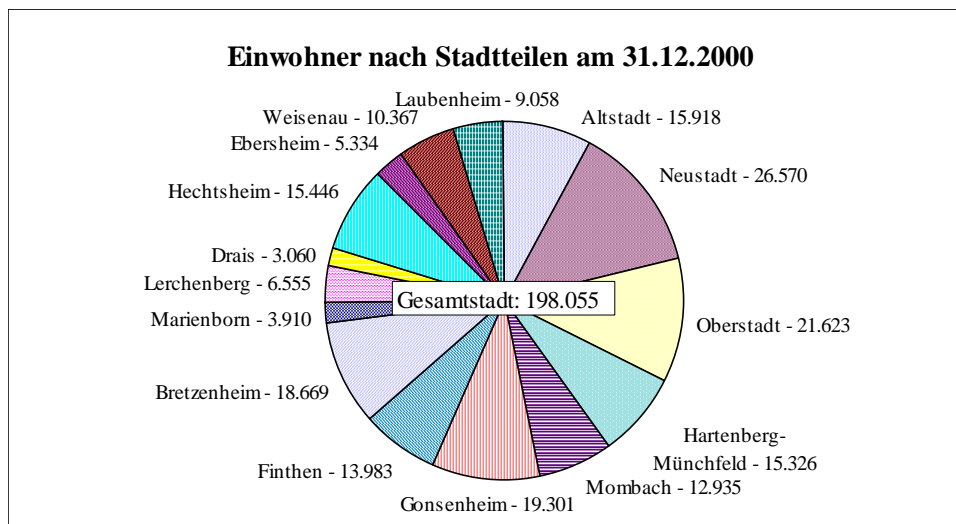
Datenquelle: 1993-1997 Katasteramt Mainz, 2000 Katasteramt Alzey

Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkungen 2000

	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Gesamtfläche 2000 in ha
	2000		+/- ha seit 1997	2000		+/- ha seit 1997	2000		+/- ha seit 1997	
	ha	Anteil		ha	Anteil		ha	Anteil		
Mainz	954	73,8%	-2,5	163	12,6%	0,1	174	13,5%	-0,1	1.292
Weisenau	237	59,2%	1,3	113	28,4%	-0,3	50	12,5%	-1,1	400
Laubenheim	236	26,8%	2,0	541	61,5%	-8,8	104	11,8%	6,8	880
Hechtsheim	493	35,3%	26,1	865	62,0%	-15,3	37	2,7%	4,4	1.395
Ebersheim	132	13,2%	5,2	852	85,0%	-3,6	19	1,9%	-1,6	1.003
Marienborn	112	38,5%	0,3	169	58,1%	-0,4	10	3,4%	0,1	291
Bretzenheim	642	45,6%	-0,8	681	48,4%	-18,9	85	6,0%	4,6	1.408
Drais	65	21,1%	1,6	232	75,3%	-4,2	11	3,6%	2,6	308
Finthen	362	32,8%	5,3	706	64,0%	-6,5	36	3,2%	1,3	1.104
Gonsenheim	584	53,2%	7,1	418	38,0%	-0,6	96	8,8%	-6,4	1.098
Mombach	302	50,4%	14,2	153	25,6%	-14,6	143	24,0%	3,2	598
Stadt Mainz gesamt	4.118	42,1%	59,6	4893,9	50,1%	-73,0	765	7,8%	13,9	9.776

Quelle: Katasteramt Alzey; Liegenschaftskataster

Bevölkerungsstand



198.055 Einwohner lebten am 31.12.2000 in Mainz. Die ausgewiesene Bevölkerungszahl ist gegenüber 1999 (31.12.1999: 199.047) um 992 niedriger. Der statistische Bevölkerungsverlust ist auch in diesem Jahr weitgehend auf Einwohnerregisterbereinigungen zurückzuführen. Dadurch ist die Zahl der ausgewiesenen ausländischen Mitbürger um 1.742 Personen gesunken. Die Zahl der Deutschen ist um 750 angestiegen, was jedoch überwiegend auf den Zuzug von Einwohnern mit Nebenwohnsitz in Mainz zurückzuführen ist, die hauptsächlich Studenten und junge Erwerbstätige sind.

Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich ¹⁾

	Einwohner	darunter: Ausländer	Saldo der Ge- burten- (+) und Sterbefälle (-) seit vorigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- (+) und Weg-gezogenen (-) 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

¹⁾ 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.

Bruttowertschöpfung

Die Bruttowertschöpfung zu Marktpreisen ist die umfassendste volkswirtschaftliche Leistungskennziffer. Sie gibt den Wert aller produzierten Güter und Dienstleistungen abzüglich des Wertes der eingesetzten Vorleistungen wieder. Sie betrug 1996 je Erwerbstätigen DM 133.090. Ähnlich der Entwicklung bei den Beschäftigten trägt das Produzierende Gewerbe nur noch mit 19,7% zur Wertschöpfung bei, rd. 80% entfallen auf den Dienstleistungssektor.

Bruttowertschöpfung in Mainz 1996

	1996	Steigerung seit 1980	Anteile der Wirtschafts- bereiche
Insgesamt (Mio. DM)	13.901	+81,2%	100,0%
je Einwohner (DM)	74.668	+69,3%	
je Erwerbstätigen (DM)	133.090	+72,0%	
<i>nach Wirtschaftsbereichen (Mio. DM):</i>			
Landwirtschaft	17	+30,8%	0,1%
Produzierendes Gewerbe	2.739	+0,4%	19,7%
Dienstleistungssektor	11.145	+126,2%	80,2%
<i>darunter:</i>			
Handel und Verkehr	1.597	+77,8%	11,5%
Dienstleistungen von Unternehmen u. freie Berufe	6.714	+144,6%	48,3%
Staat und private Haushalte	2.834	+120,0%	20,4%

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 1999 mit DM 37.600 je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 23 % (Kaufkraftkennziffer 123,01) 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

Beschäftigung

Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosigkeit in Mainz hat zwischen 1999 und 2000 nicht unerheblich abgenommen. Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Mainz lag im September 2000 bei 7,0 % gegenüber 8,3 % im September 1998. Sie fällt im bundesweiten Vergleich wie im Vergleich zu den anderen Städten im Rhein-Main-Gebiet unterdurchschnittlich aus.

Beamte

Mainz war 1999 Dienort für 9.459 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 2.206 tätig; im Landesdienst 6.623 und im Gemeindedienst 630. Gegenüber dem Vorjahr sank die Gesamtzahl um 498.

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

Aus der Statistik des Verarbeitenden Gewerbes ist der an Bedeutung verlierende Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftsbereiches sichtbar, auch wenn die Zahl der Beschäftigten seit 1996 wieder leicht zugenommen hat.

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz: - Betriebe, Beschäftigte, Umsatz, Bruttolohn- und -gehaltssumme 1)

	1996	1997	1998	1999
Betriebe 1)	68	70	71	75
Beschäftigte 2)	13.807	14.547	15.037	15.030
dar. Arbeiter 2)	7.007	7.424	7.785	7.689
Arbeiterstunden in TSD. 2)	11.333	10.735	11.366	10.950
Umsatz in Mio. DM	5.528	5.561	5.549	5.465
dar. Auslandsumsatz in Mio. DM	2.211	2.178	2.190	2.126
Bruttolohnsumme in DM 1000	413.129	406.035	441.134	439.710
Bruttogehaltssumme in DM 1000	565.327	610.406	648.553	675.913

1) Betriebe des verarbeitenden Gewerbes 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

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hatte in Mainz am 30.6.92 den Höchststand von 100.116 Beschäftigten erreicht. Seitdem hat insbesondere das Produzierende Gewerbe Beschäftigte abgebaut. Auch 1998/1999 gingen dort wieder Arbeitsplätze verloren. Hingegen sind im Dienstleistungsbereich neue Arbeitsplätze entstanden, so dass am 30.6.1999 rd. 1600 Arbeitsplätze mehr vorhanden waren als am 31.12.1997. Insgesamt steigt die Zahl der Beschäftigten seit 1997 wieder an. 1999 war mit 97.914 Beschäftigten der Stand von 1993 wieder erreicht.

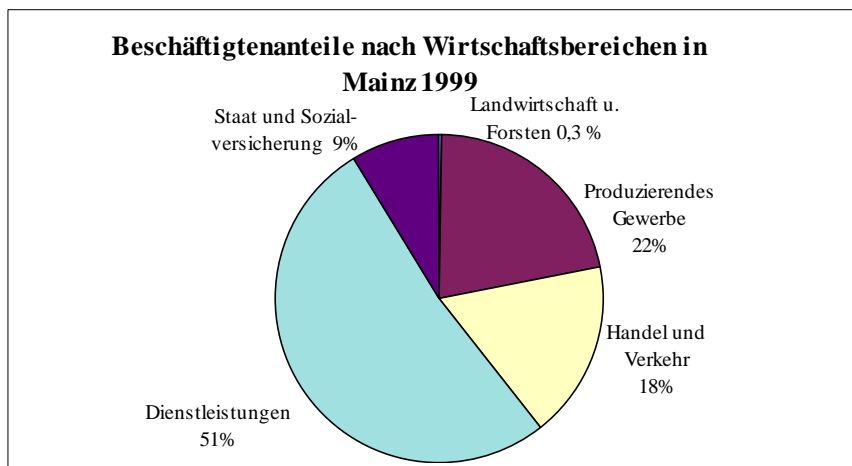
Auf der folgenden Seite sind die Daten übersichtlich aufgearbeitet:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Mainz nach Wirtschaftsabteilungen

Wirtschaftsabteilung	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31.12.1995		Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31.12.1997		Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.1999	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Landwirtschaft und Forsten	298	0,3%	284	0,3%	281	0,3%
Bergbau und Energie	1.951	2,0%	1.914	2,0%	1.897	1,9%
Verarbeitendes Gewerbe	17.813	18,6%	16.769	17,4%	15.355	15,7%
Baugewerbe	3.958	4,1%	3.524	3,7%	3.927	4,0%
Produzierendes Gewerbe	23.722	24,8%	22.207	23,1%	21.179	21,6%
Handel	11.555	12,1%	10.713	11,1%	12.230	12,5%
Verkehr	5.060	5,3%	5.279	5,5%	4.890	5,0%
Handel und Verkehr	16.615	17,4%	15.992	16,6%	17.120	17,5%
Banken und Versicherungen	6.833	7,2%	6.634	6,9%	6.572	6,7%
Dienstleistungen	34.441	36,1%	38.514	40,0%	44.151	45,1%
Organisationen u. Verbände	5.309	5,6%	5.436	5,6%	n.a.	n.a.
Dienstleistungen	46.583	48,8%	50.584	52,5%	50.723	51,8%
Staat und Sozialversicherung	8.303	8,7%	7.226	7,5%	8.462	8,6%
Dienstleistungssektor zus.	71.501	74,9%	73.802	76,6%	76.305	77,9%
Insgesamt	95.521	100,0%	96.293	100,0%	97.914	100,0%

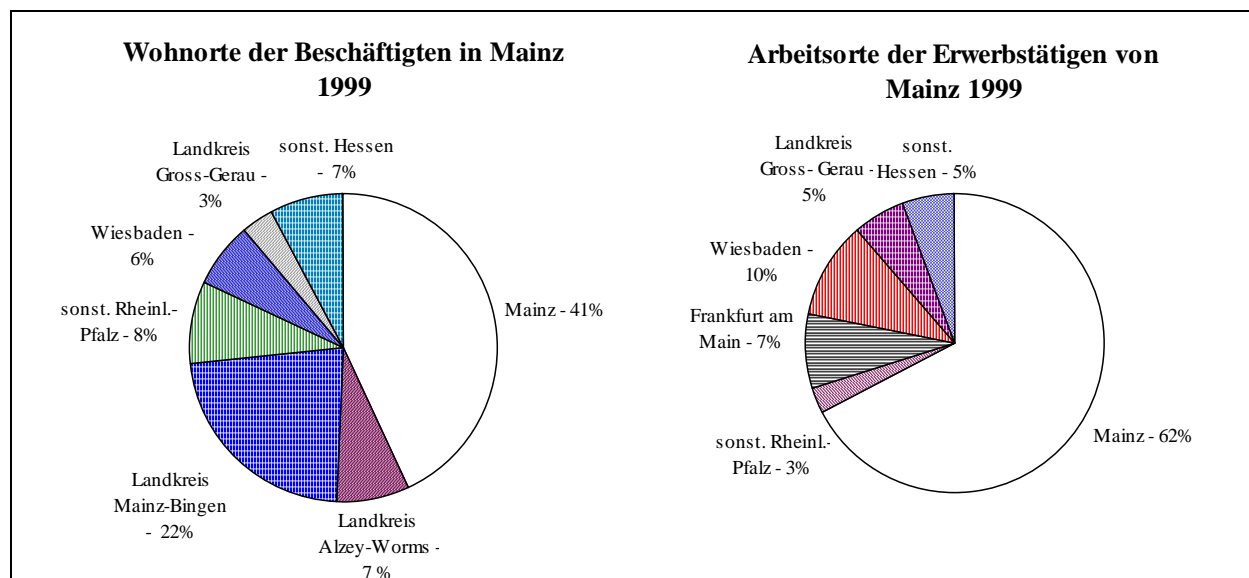
Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Nach der neuen Wirtschaftssystematik arbeiteten von den 97.914 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am 30.6.1999 78 % im Dienstleistungssektor und nur noch knapp 22 % 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.



Pendler

Die Regionalisierung des Arbeitsmarktes von Mainz schreitet Jahr für Jahr voran. Wie im Vorjahr erhöhte auch das Beschäftigungsplus 1999 gegenüber 1998 die Zahl und den Anteil der nach Mainz einpendelnden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (59,2%; 1998: 59,1%), obgleich sich das Beschäftigtenplus auch direkt auf den Mainzer Arbeitsmarkt auswirkte. 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 30.06.1999

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte in MZ gesamt	97.914	100,0%
<i>davon mit:</i>		
Wohnort Mainz	39.913	40,8%
Wohnort außerhalb	58.001	59,2%
<i>darunter aus:</i>		
Landkreis Bad Kreuznach	2.947	3,0%
Landkreis Alzey-Worms	6.829	7,0%
Donnersbergkreis	526	0,5%
Landkreis Mainz-Bingen	21.150	21,6%
Land Rheinland-Pfalz o. MZ	36.001	36,8%
Darmstadt	318	0,3%
Frankfurt am Main	847	0,9%
Wiesbaden	6.287	6,4%
Landkreis Groß-Gerau	3.320	3,4%
Main-Taunus-Kreis	1.258	1,3%
Landkreis Offenbach	397	0,4%
Rheingau-Taunus-Kreis	1.968	2,0%
Land Hessen	16.684	17,0%

Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner von Mainz am 30.06.1999

Sozialversicherungspfl. beschäftigte Einwohner in MZ gesamt	64.718	100,0%
<i>davon mit:</i>		
Arbeitsort Mainz	39.913	61,7%
Arbeitsort außerhalb	24.805	38,3%
<i>darunter in:</i>		
Landkreis Bad Kreuznach	299	0,5%
Landkreis Alzey-Worms	454	0,7%
Donnersbergkreis	68	0,1%
Landkreis Mainz-Bingen	2.759	4,3%
Land Rheinland-Pfalz o. MZ	4.439	6,9%
Darmstadt	482	0,7%
Frankfurt am Main	4.768	7,4%
Wiesbaden	6.364	9,8%
Landkreis Groß-Gerau	3.451	5,3%
Main-Taunus-Kreis	1.113	1,7%
Landkreis Offenbach	350	0,5%
Rheingau-Taunus-Kreis	485	0,7%
Land Hessen	17.886	27,6%

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Mainz

Steuereinnahmen der Gemeinden 1998

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz haben 1999 DM 2.127 je Einwohner betragen. Sie waren etwa gleich hoch wie 1998. Es war nach der Stadt Ludwigshafen (DM 2.437) 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 1.210 je Einwohner betragen.

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 2000, Halbjahresbeilage; Finanzstatistik

Handwerkszählung 1995

Am 31.03.1995 wurden in Mainz 987 Handwerksbetriebe mit 13.059 Beschäftigten (30.994) 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 31.12.1999 95.655 Wohnungen aus. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den 200.000 Mainzer zum Jahresende 1999 insgesamt ca. 99.000 Wohnungen zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 2,0 Personen pro Wohnung.

Im Wohnungsbau wurden 1999 mit 929 Wohnungen rd. 4% mehr Wohnungen als 1998 fertiggestellt. Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist gegenüber 1998 um 45% angestiegen.. Der Schwerpunkt der Baugenehmigungen entfiel auf Wohnungen im Geschoss- bzw. Mehrfamilienhausbau.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 1998 und 1999

	Baugenehmigungen*		Baufertigstellungen*	
	1998	1999	1998	1999
Wohnungen Insgesamt	969	1.411	890	929
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	346	343	185	259
Wohnfläche in qm	89.500	120.715	74.963	73.092

* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem

Nicht-Wohnungsbau

1999 wurden mit 123.000 qm Nutzfläche rd. 50.000 qm mehr als 1998 erstellt. Die größte Fläche wurde wieder für Büro- und Verwaltungsgebäude fertiggestellt (38.107 qm), gefolgt von Nutzflächen von Handels- und Lagergebäuden. Hotels und Gaststätten wurden 1999 keine errichtet. Die 1999 zum Bau genehmigte Nutzfläche erhöhte sich gegenüber 1998 um 30 %. Insbesondere die Genehmigungen von Büro- und Verwaltungsflächen sorgten für diesen Zuwachs.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnbau 1997 bis 1999 in qm Nutzfläche

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	1997	1998	1999	1997	1998	1999
	qm			qm	qm	
Insgesamt	75.945	96.193	124.952	153.434	73.895	123.452
<i>darunter:</i>						
Büro- und Verwaltungsgebäude	48.550	22.930	81.334	68.800	30.180	38.107
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	19.740	44.080	39.844	59.630	20.750	66.735
<i>darunter:</i>						
Fabrik und Werkstatt	3.980	3.820	14.702	3.080	1.800	5.507
Handel und Lager	9.530	30.410	13.468	33.910	9.310	25.980
Hotel und Gaststätten	0	1.430	718	21.080	1.070	0

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem

Baugewerbe

1999 gab es in Mainz 26 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 1.050 Beschäftigten und 64 Betriebe des Ausbaugewerbes mit 1.661 Beschäftigten.

Hochschulen

Mainz ist Sitz mehrerer Hochschulen, an denen 1999 30.924 Studierende eingeschrieben waren

Größte Einrichtung ist die Johannes-Gutenberg-Universität mit etwa 25.963 Studierenden. An der Fachhochschule Mainz sind 4.361 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.

Der vorstehende Beitrag "Mainz im statistischen Überblick" wurde verfaßt von der Abteilung Stadtentwicklung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik (Amt 12). Vielen Dank.

Aufgelesen

In der Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Heft 6/2000) waren „Frequenzdaten“, u.a. von Mainz, veröffentlicht. Quelle: Blumenauer. In der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass während der Datenermittlung im Jahre 2000 an den Zählpunkten eine Baustellensituation vorlag. Alle Zählpunkte liegen in der Fußgängerzone der Innenstadt.

Zählpunkt	Miete (DM)	Lage	Dienstag 1999		Dienstag 2000		Samstag 1999		Samstag 2000	
			16-17	17-18	16-17	17-18	11-12	12-13	11-12	12-13
Stadthausstr./Schusterstr./ (Kaufhof)	70-130	1a	2 020	2 068	3 500	2509	4892	5294	6 291	7 313
Am Brand (Peek u. Cloppenburg)	100-150	1a	3.050	3 192	3 588	3 838	4 534	5 127	8 162	9 468
Gutenbergplatz (McDonald's)	60-120	1a-1b	k.A.	k.A.	2 588	2 668	k.A.	k.A.	4 032	4 387
Lotharstr. 7 (Apotheke)	50-80	1b	k.A.	k.A.	1 588	1 609	k.A.	k.A.	1 609	2 047

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 20 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 Vermessungswesen werden die Aufgaben von der Vermessungsstelle (i.d.R. Stadtvermessungsamt) wahrgenommen, so in Mainz.

Zum 01.01.2000 wurden die folgenden **Mitglieder des Gutachterausschusses** durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Koblenz bestellt:

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

Mitarbeiter der Geschäftsstelle und ihre Aufgaben

Stuhlträger, Rainer	Leiter der Geschäftsstelle	Tel. Nr. (06131)12-3133
Schweikhard, Ulrich	stellv. Leiter der Geschäftsstelle Wertermittlungen, schwerpunktmäßig in Sanierungsgebieten	Tel. Nr. (06131)12-3135
Hartmann, Peter	Bodenrichtwerte Wertermittlungen	Tel. Nr. (06131)12-3134
Hofmann, Alexander	Auswertung der Kaufpreissammlung, Wertermittlungen	Tel. Nr. (06131)12-3647
Müller, Ludwig	Kaufpreissammlung	Tel. Nr. (06131)12-3653
Hüttl, Petra	Bodenrichtwerte Kaufpreissammlung	Tel. Nr. (06131)12-3652

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 in planfestgestellten Bereichen
- 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. Eine gute Resonanz fand der Bodenrichtwertatlas der Stadt Mainz, der alle Richtwerte enthält. Er ist ein handliches Buch für Institutionen, die häufig Richtwerte benötigen. 1998 erschien der ergänzende „Bodenrichtwertatlas für die Sanierungsgebiete Südliche Altstadt Teil A u B, Rotekopfgasse, Gaustraße“. Seit Ende des Jahres sind die „Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für Bauflächen“ und die „Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen“ (siehe später im Abschnitt „Bodenrichtwerte“) im Internet eingestellt und können über die Adresse www.mainz.de Stichwort Bürgerservice/Was-Wie-Wo/Bodenrichtwerte eingesehen werden.

- 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“. Einigen Schwerpunkten sind alljährlich eigenständige Beiträge in den Grundstücksmarktberichten gewidmet.

Die 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. Im Grundstücksmarktbericht 1994 sind zu den einzelnen Arbeitsfeldern längere Abhandlungen enthalten.

Verkehrswertgutachten

Anzahl der Gutachten

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

Antragsteller für Gutachten waren

	2000	1999	1992 - 1998
Privatpersonen	27 (33%)	23 (16%)	217 (33 %)
Stadt Mainz und andere Verwaltungsbehörden	53 (66%)	120 (82%)	411 (63 %)
Justizbehörden	1 (1 %)	3 (2%)	18 (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.

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

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2000	1999	1998	1997	1996	Durchschnitt 1992 - 1995
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	300	163	286	163	170	207
Auszüge Bodenrichtwertkarte	24	6	9	5	4	5
Richtwertatlas	55	13	65	14	56	27
Richtwertatlas für die Sanierungsgebiete	1	3	15			
Grundstücksmarktbericht	237	192	184	177	81	57
Übersicht Gewerbemieten	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:

2000	1999	1998	1997	Durchschnitt 1992 - 1996
45	68	151	107	181

Grundstücksmarkt 2000 in Mainz

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
WTE - Erstverkäufe	457	429	704	439	430	648	457
WTE - Weiterverkäufe	1053	1086	905	890	935	776	632
BE - Wohnen	423	439	601	534	656	573	453
BE - Gewerbe					54	35	44
UN - Wohnen	133	105	126	105	106	48	58
UN - Gewerbe					35	35	44
LA	40	37	53	34	44	39	54
SO	20	30	29	69	46	10	42
nicht auswertbar	57	90	113	86	79	105	134
zusammen	2.183	2.216	2.531	2.157	2.385	2.269	1.918

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

Geldumsatz [Mio DM] pro Jahr	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
WTE - Erstverkäufe	179	146	241	136	145	194	147
WTE - Weiterverkäufe.	253	285	204	189	228	174	137
BE - Wohnen	462	448	638	406	572	398	299
BE - Gewerbe					228	237	120
UN - Wohnen	127	118	125	98	104	66	26
UN - Gewerbe					41	38	55
LA	1,1	1,7	3,2	1,6	3,9	1,2	3,3
SO	2,0	4,4	6,3	5,7	6,4	0,9	3,5
zusammen	1.024	1.003	1.218	836	1.328	1.109	791

Umsatz pro Einwohner:

Jahr	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Einwohner [Tsd.]	200	198	199	200	200	199	197
[DM / Einw.]	5.120	5.066	6.121	4.180	6.640	5.573	4.015

Aufteilung nach Preissegmenten

a) Wohnhäuser:

Preissegment	Ein/Zwei- familienhäuser	davon Reihenhäuser	sonstige Gebäude
bis 100.000 DM	1	0	2
bis 200.000 DM	6	0	1
bis 300.000 DM	13	0	8
bis 400.000 DM	35	2	0
bis 500.000 DM	86	32	9
bis 600.000 DM	104	39	6
bis 700.000 DM	38	7	5
bis 800.000 DM	30	2	7
bis 900.000 DM	7	0	0
bis 1 Million DM	7	0	0
über 1 Million DM	25	0	22
Summe	352	82	60
Geldumsatz Mio.DM	228	43	63

b) Wohnungs- und Teileigentum:

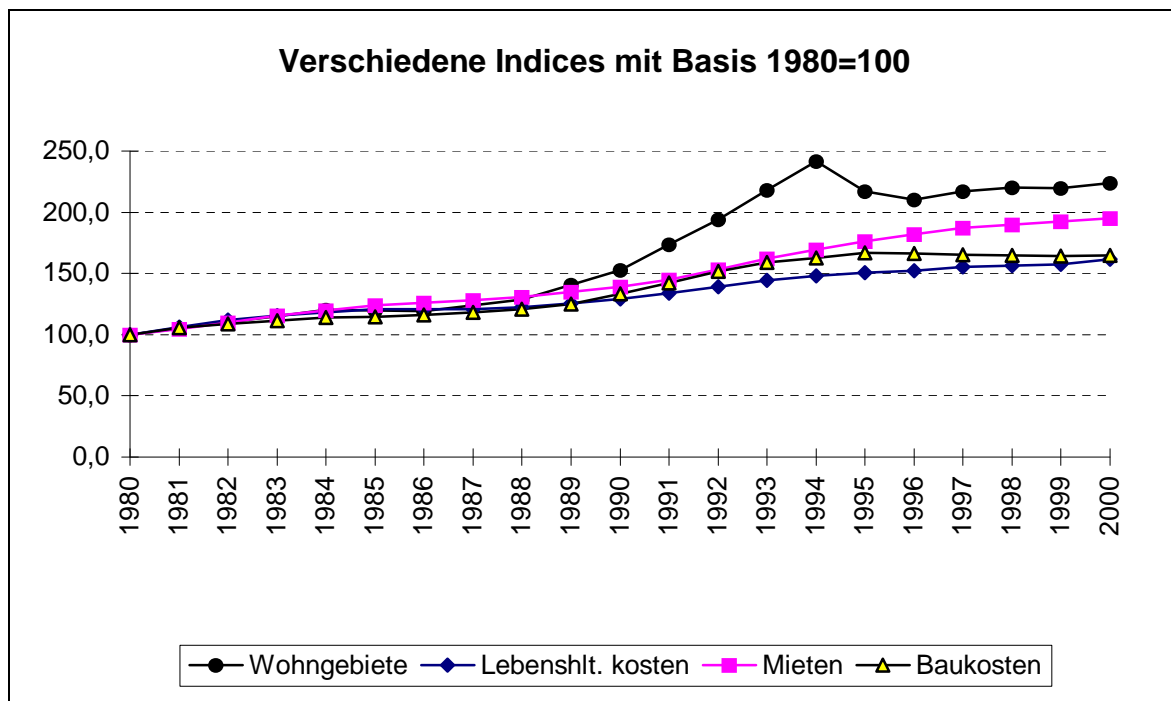
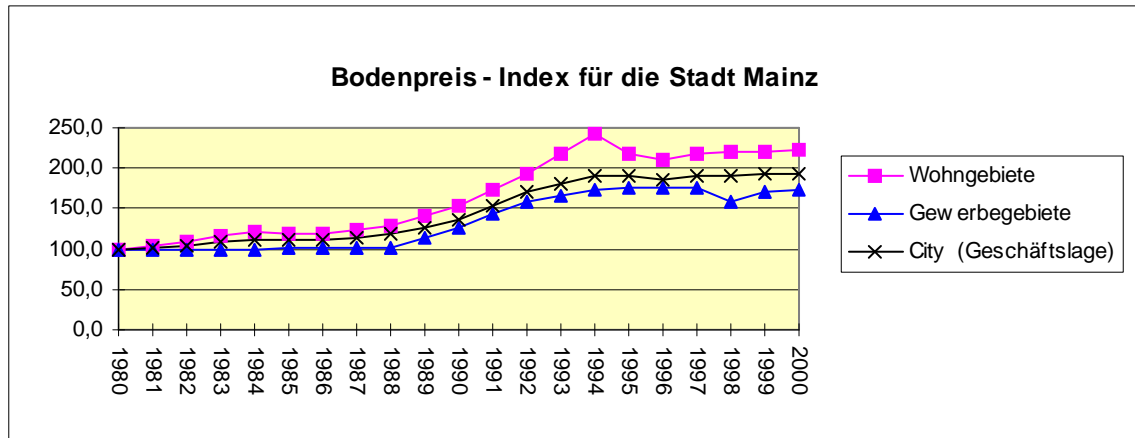
Preissegment	Erstverkauf	Weiterverkauf
bis 100.000 DM	13	121
bis 200.000 DM	36	199
bis 300.000 DM	155	175
bis 400.000 DM	166	89
bis 500.000 DM	59	22
bis 600.000 DM	21	5
bis 700.000 DM	3	1
bis 800.000 DM	1	3
bis 900.000 DM	1	5
bis 1 Million DM	1	5
über 1 Million DM	1	7
Summe	457	632
Geldumsatz Mio.DM	147	137

Entwicklung der Bodenpreise für Bauland (Bodenpreisindexreihen)

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

Da 1980 das früheste Jahr ist, aus dem hinreichend gesicherte Werte vorliegen, wurde dieses als Basis gewählt.

Zum Vergleich wurden als weitere Wertparameter die bundesweiten Indexreihen für Lebenshaltungskosten, Mieten und durchschnittliche Baukosten mit aufgenommen.



Bodenpreisindex mit weiteren Wertparametern

Jahr	Wohngebiete	Gewerbegebiete	City (Geschäftslage)	Lebenshlt. kosten	Mieten	Baukosten
1980	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1981	105,0	100,0	102,3	106,2	104,5	105,9
1982	110,1	100,0	104,5	111,7	109,7	108,9
1983	115,1	100,0	108,0	115,5	115,5	111,2
1984	120,1	100,0	111,4	118,2	120,0	113,9
1985	119,8	101,0	111,4	120,6	123,8	114,4
1986	119,5	102,0	111,4	120,6	126,0	116,0
1987	124,2	102,0	114,8	120,8	128,0	118,2
1988	128,9	102,0	118,2	122,3	130,6	120,7
1989	140,9	114,3	127,3	125,7	134,7	125,1
1990	152,8	126,5	136,4	129,2	139,2	133,2
1991	173,4	142,9	153,4	133,8	145,1	142,4
1992	194,0	159,2	170,5	139,1	153,0	151,5
1993	217,9	166,3	180,7	144,1	162,0	159,0
1994	241,8	173,5	190,9	148,0	169,4	162,9
1995	217,0	176,5	190,9	150,4	176,1	166,6
1996	210,5	176,5	185,2	152,3	182,1	166,3
1997	217,1	176,5	190,9	155,2	187,2	165,1
1998	220,1	158,7	190,9	156,5	190,1	164,5
1999	219,6	171,4	192,7	157,6	192,3	164,0
2000	223,6	173,5	192,7	161,8	195,3	164,6

Wertrelevante Daten

Leitungsrechte

Aus gegebenem Anlass hat die Geschäftsstelle eine Umfrage bei Leitungsbetreibern 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 DM	2,26	400 000 DM	1,11	750 000 DM	0,90
100 000 DM	1,78	450 000 DM	1,07	800 000 DM	0,88
150 000 DM	1,55	500 000 DM	1,03	850 000 DM	0,86
200 000 DM	1,41	550 000 DM	1,00	900 000 DM	0,84
250 000 DM	1,31	600 000 DM	0,97	950 000 DM	0,83
300 000 DM	1,23	650 000 DM	0,94	1 000 000 DM	0,82
350 000 DM	1,16	700 000 DM	0,92	1 500 000 DM	0,71

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 300.000 DM der Preis von 369.000 DM (300.000 DM x 1,23) erzielbar; umgekehrt sind für ein Objekt mit dem Sachwert 1.000.000 DM nur 820.000 DM (1.000.000 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 2000 wurden in Mainz zwei Großwohnanlagen (Mietobjekte) verkauft. Dies gab der Geschäftsstelle Gelegenheit, die in der Literatur angegebenen Liegenschaftszinssätze für diese Objekte zu überprüfen und es hat sich ein Wert ergeben, der im oberen Bereich der dort angegebenen Spanne liegt.

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 bisher angenommen. Wir haben nach einer Befragung einen Zuschlag von 10 % bei Reihenhäusern und 15% bei freistehenden Einfamilienhäusern berücksichtigt.

Tabelle der Liegenschaftszinssätze

Ein- und Zweifamilienhäuser	3,5 %
Mehrfamilienhäuser (bis 8 Wohnungen)	4,0 %
Mehrfamilienhäuser (Großwohnanlagen)	5,0 %
Eigentumswohnungen	
Appartements < 50 m ²	2,8 %
Wohnfläche 50-80 m ²	3,0 %
Wohnfläche über 80 m ²	3,3 %
Gewerbeobjekte	6,0 %

Punktuell verdichtete Bebauung

Manchmal werden in einem Bereich mit überwiegend offener Eigenheimbebauung (Grundstücksflächen 400-600 m²) Kleingrundstücke zur Reihenhausbebauung (unter 150 m²) 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 m² zu bewerten. Ausgehend von dem Bodenrichtwert für die offene Bebauung in diesem Bereich (780,- DM/ m² für ein Grundstück von 300 m²) ermittelte er anhand zahlreicher neuzeitlicher Kauffälle den Wert der "verdichtet genutzten Reihenhausgrundstücke" mit 1.020,- DM/m², 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 2000 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. Die Wohnungspreise waren - nach einem leichten Anstieg im Vorjahr - wieder rückläufig.

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. Darin sind z. B. der sogenannte merkantile Minderwert und die Kosten einer durchgreifenden Renovierung enthalten. Von diesem Wert wird nun pro Jahr seit der Neuerrichtung 1 % abgezogen. Hierdurch wird die Alterswertminderung erfasst.

Dieses Verfahren liefert, weil es die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nicht berücksichtigt, nur durchschnittliche Näherungswerte. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswertes wird dringend empfohlen, ein entsprechendes Gutachten anfertigen zu lassen.

Auswertung von Wohnungs- und Teileigentum

für alle Wohnungen mit Flächenangabe

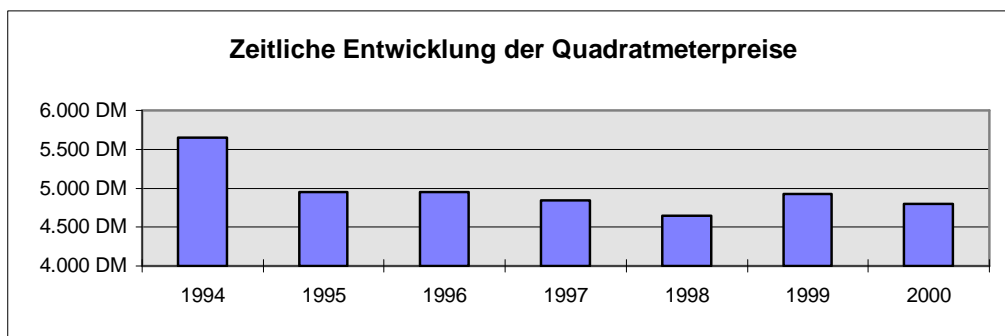
Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung 40%	
		entspr. je 34	
Anzahl	170	102	
Ø Wohnfläche	75 m ² ± 29%	73 m ²	± 14%
Ø Kaufpreis	356.169 DM ± 36%	345.952 DM	± 13%
Ø Vergl.M. Brutto	4.783 DM ± 20%	4.793 DM	± 5%

Verteilung nach Größenklasse

bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	7	41	60	43	19
Mittelwert Brutto	4.788	4.997	4.804	4.488	4.921
Standardabw.	± 26%	± 26%	± 13%	± 19%	± 19%

Zeitliche Entwicklung

	1994	1995	1996	1997	1998
Anzahl	125	150	94	80	51
Ø Wohnfläche	49 m ²	61 m ²	69 m ²	65 m ²	65 m ²
Ø Vergl. Brutto	5.647 DM	4.946 DM	4.944 DM	4.841 DM	4.648 DM
	1999	2000			
Anzahl	41	93			
Ø Wohnfläche	64 m ²	73 m ²			
Ø Vergl. Brutto	4.922 DM	4.793 DM			



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.

Kaufpreissammlung KfZ-Abstellplätze 2000					
Gesamtzahl:	198	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Std. Abw.
Stellplätze	sp	29	8.800	7.868	± 32%
Einzelgaragen	ga	41	20.169	19.296	± 31%
Tiefgaragenplätze	tg	119	21.580	23.144	± 10%
Doppelparker	dp	9	13.944	13.286	± 32%
Vergleich 1995 :					
		71	sp	6.446	± 26%
		15	ga	14.453	± 46%
insges. 300 Kauffälle		183	tg	22.023	± 31%
		31	dp	20.069	± 25%
Vergleich 1996:					
		15	sp	8.493	± 41%
		20	ga	21.475	± 21%
insges. 86 Kauffälle		32	tg	18.398	± 42%
		18	dp	18.517	± 36%
Vergleich 1997					
		17	sp	9.668	± 29%
		38	ga	23.083	± 16%
insges. 121 Kauffälle		35	tg	18.252	± 13%
		30	dp	17.538	± 10%
Vergleich 1998					
		102	sp	6.927	± 14%
		18	ga	25.417	± 16%
insges. 191 Kauffälle		68	tg	20.895	± 32%
		3	dp	16.000	± 5%
Vergleich 1999					
		33	sp	6.206	± 11%
		41	ga	17.356	± 12%
insges. 164 Kauffälle		76	tg	21.820	± 10%
		14	dp	17.036	± 33%

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.

Mit rund 30 eingegangenen Verträgen liegt das Aufkommen in der Größenordnung des letzten Jahres.

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.

Ohne Berücksichtigung sozialer Aspekte bleibt der marktübliche Erbbauzins stabil auf dem Vorjahresniveau von 4% des Bodenwertes für Wohnbauflächen und 6% für Gewerbeflächen.

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/m² 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 aufwendig 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 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.

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/m² 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 2000 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 Grundfläche zulässig sind. Die Kriterien zur Grundfläche 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 nicht anwendbar. Dort spielt die Ausnutzbarkeit eine untergeordnete Rolle.

Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte (§ 196 BauGB)

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.

Ein besonderer Service sind in Mainz der Allgemeine Bodenrichtwertatlas und der Bodenrichtwertatlas für die Sanierungsgebiete, beide speziell für häufige Nutzer von Bodenrichtwerten konzipiert.

In seiner Sitzung am 08.02.2000 hat der Gutachterausschuss turnusgemäß Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2000 ermittelt. Im Grundstücksmarktbericht 1999 ist eine Abhandlung speziell zu diesem Stichtag enthalten.

Eine Zusammenstellung der Bodenrichtwerte, bezogen auf den Stichtag 01.01.2000, ist in den folgenden Tabellen abgedruckt. Diese Tabellen sind seit Spätjahr 2000 auch im Internet unter

[www: mainz.de/Stichwort Bürgerservice/Stichwort „was-wie-wo“/Bodenrichtwerte](http://www.mainz.de/Stichwort/Bürgerservice/Stichwort_„was-wie-wo“/Bodenrichtwerte)

einsehbar. Dieses Angebot wird gut angenommen und das städtische Amt für Öffentlichkeitsarbeit zählte im November 2000 168 „Pageviews“, im Dezember 192 und im Januar 2001 232 Aufrufe.

Die nächste Bodenrichtwertermittlung steht zum Stichtag 01.01.2002 an. Es ist geplant, zu diesem Stichtag die Bodenrichtwertkarte auf der Basis des bei der Stadtverwaltung Mainz eingeführten MapInfo-Systems neu zu konzipieren und für die externen Benutzer eine CD-ROM bereit zu stellen.

Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für Bauflächen zum 01. Januar 2000 für den Bereich der Stadt Mainz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 08. Februar 2000 die nachstehenden Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung ermittelt.

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

Stadtteil	Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerblich
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Bretzenheim	910,--	860,--	660,--		600,--		550,--(GE) 520,--(SO)
Drais	990,--	820,--	760,--		520,--		390,--(GE)
Ebersheim	860,--	750,--	640,--	650,--			
Finthen	910,--	740,--	660,--	680,--	600,--		260,--(GE)
Gonsenheim	1 000,--	760,--	650,--	760,--			390,--(GE) 750,--(SO)
Hechtsheim	960,--	860,--	780,--	690,--			270,--(GE)
Laubenheim	960,--	870,--	610,--	660,--		460,--	260,--(GE)
Lerchenberg	790,--	660,--					610,--(SO)
Mainz-Innenstadt	1 580,--	1 410,--	1 210,--	4 240,--	3 790,--	2 070,--	400,-- (GI)
Marienborn	860,--	750,--	560,--				300,--(GE) 470,--(SO)
Mombach	780,--	690,--	630,--	730,--			280,--(GE)
Weisenau	910,--	730,--	680,--	730,--			550,--(GE) 610,--(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 landwirtschaftlich genutzte Flächen zum 01. Januar 2000
für den Bereich der Stadt Mainz**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 08. Februar 2000 die vorstehenden Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte (in DM/qm) beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in normalem Kulturzustand.

Gemarkung	Ackerland	Grünland	Weingarten	Waldflächen	Sonderkultur
Bretzenheim	9,-- / 10,--				
Drais	8,--				
Ebersheim	8,-- / 10,--		7,--		
Finthen	8,--			3,--	
Gonsenheim	9,--				
Hechtsheim	10,--				
Laubenheim	8,--		11,--		
Marienborn	8,--				
Mombach	10,--				10,--

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 dieser Bericht noch verwendet werden kann und eine Neuauflage bzw. Aktualisierung nicht erforderlich ist.

Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz

Für 2000 wurde die Feststellung des Vorjahres bestätigt, dass eine differenzierte Preisentwicklung in den einzelnen Vororten stattfindet, sofern überhaupt eine Aussage getroffen werden kann. Ein klassischer Markt für landwirtschaftliche Grundstücke besteht in Mainz nicht. Für die Preisbildung sind viele außerlandwirtschaftliche Parameter verantwortlich und es ist für jeden, der sich mit der Materie befasst, sehr schwer, diese zu erkennen. Persönliche Verhältnisse der Vertragspartner spielen eine große Rolle.

Ausgehend von den Bodenrichtwerten, die zum 01.01.2000 ermittelt wurden, ergaben sich für Ebersheim eine Steigerung von 28 % und für Gonsenheim eine Steigerung von 12 %. In Mom bach wurde eine Minderung um 5% und in Finthen eine Minderung um 2% festgestellt. Aus den anderen Gemarkungen der Stadt Mainz lag eine zu geringe Datenmenge vor. Eine stadtweite Berechnung ergab eine Steigerung von 8%.

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 mit 0,05 DM/m²/Jahr ermittelt.

Im Jahre 1996 stagnierten die Bodenpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen. 1997 war festzustellen, dass in Mainz die niedrigeren Preise anzogen, der obere Bereich dagegen konstant blieb. Für 1998 wurde ebenfalls eine differenzierte Entwicklung festgestellt mit einer allgemeinen Bodenwertsteigerung von 7,1 %. Die Auswertung der Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen aus dem Jahre 1999 ergab eine durchschnittliche Preissteigerung von 5,4 %, für das Jahr 2000 ergibt sich eine Steigerung von 8 %.

Unter Beachtung dieser Preisentwicklung kann auf der Grundlage der Untersuchungen des Gutachterausschusses aus dem Jahr 1995 aus der Sicht der Geschäftsstelle der Pachtpreis für erwerbsmäßigen Obst und Gemüseanbau in Mainz

auf 0,06 DM/m²Jahr

angehoben werden.

Übersicht über die Bodenrichtwerte in Rheinland-Pfalz

Bodenwertinformationen auf CD

Die Vermessungs- und Katasterverwaltung in Rheinland-Pfalz veröffentlicht die landesweite Übersicht über die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.1999 in digitaler Form als CD-ROM. Diese zeigt mit einem modernes, zeitgemäßen Medium anschaulich einen überörtlichen Querschnitt des Bodenwertgefüges in Rheinland-Pfalz.

Inhalt

- **Bodenrichtwertübersicht**
(gemäß § 14 Gutachterausschussverordnung Rheinland-Pfalz)
bestehend aus
Bodenrichtwertübersichtskarte
für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen
und Gewerbebauflächen,
Bodenrichtwertübersichtslisten
für alle Gemeinden und Städte in Rheinland-Pfalz mit Bodenrichtwerten für Bauland, Ackerland und Grünland sowie Wein-
gärten.
- Verwaltungsgrenzen
- Allgemeine Informationen zur Wertermittlung
- Immobilien-Datenbank mit Bild-Datenbank, die es dem Anwender ermöglicht, 500 Datensätze (5000 Datensätze in der Profiausgabe) mit je 5 eigenen Bildern (500 Bilder in der Profiausgabe/TIFF, PCX, BMP) und Sachdaten von Immobilien lagebezogen zu speichern und zu präsentieren.
- Adress-Datenbank, die es dem Anwender erlaubt, 500 Datensätze (5000 Datensätze in der Profiausgabe) zu verwalten.
- **BoRiWe Profiausgabe**
Eine Netzwerkversion (beliebige Anzahl von Nutzern) stellt das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Technische Voraussetzungen:

- IBM-kompatibler PC ab 486
- empfohlen 8 MB RAM
- Graphikkarte mit 256 Farben
- CD-ROM-Laufwerk nach ISO 9660
- ab Windows 3.1x, Netzwerkversion nur Windows NT
- Microsoft-kompatible Maus

Funktionen:

- komfortable Suchfunktionen
- Datenselektion
- schneller Bildaufbau
- blattschnittfreies Scrollen
- Ausblenden von Karteninhalten
- Messen von Entfernungen und Flächen
- Koordinatenanzeige
- Druckfunktion

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
Internet: <http://www.lverma.rlp.de>

Preis Standardausgabe: 199,- DM
Einzelplatzlizenz und Profiausgabe auf Anfrage

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 30,- DM bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden kann und es wurden seither weit mehr als 400 Exemplare abgegeben. Die Informationen stehen dem Fachpublikum und jedem interessierten Bürger zur Verfügung. Sie werden bei Wertermittlungen auch heute noch mit Erfolg eingesetzt. Zweck ist die "Transparenz des Marktes". Der Leser soll einen Nachweis erhalten über Bandbreite und branchenbezogene Besonderheiten der Mieten. Nichts kann jedoch die Einigung zwischen Mieter und Vermieter im freien Spiel der Kräfte ersetzen.

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/m².

	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

-

-

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 m² 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 m² 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 **0,80 DM** 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 7,- DM 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 DM/qm

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<i>mittel</i> mit Bad oder Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm*			
		40-60 qm	7,97	6,22	9,97
		60-80 qm	7,74	6,18	9,83
		80 u. mehr qm	6,78	6,08	8,98
<i>gut</i> mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	10,18	5,20	15,28
		40-60 qm	10,00	7,95	13,80
		60-80 qm	10,02	8,28	13,05
		80 u. mehr qm	9,64	7,67	12,52
	1970 bis 1980	bis 40 qm	16,27	14,87	16,57
		40-60 qm	13,46	11,01	15,45
		60-80 qm	11,00	9,70	13,35
		80 u. mehr qm	11,24	9,88	12,61
	1981 bis 1988	bis 40 qm	15,63	14,13	17,70
		40-60 qm	14,05	12,97	15,43
		60-80 qm	13,96	10,67	17,00
		80 u. mehr qm	14,24	11,12	16,28
	1989 bis 1998	bis 40 qm*			
		40-60 qm	15,28	14,39	17,54
		60-80 qm	15,70	13,92	17,86
		80 u. mehr qm	15,37	12,84	17,55

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

Tabelle 2 für Apartments - alle Beträge in DM/qm

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<i>gut</i> mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 25 qm	18,16	16,58	24,52
		25-40 qm	14,56	10,00	16,62
	1970 bis 1980	bis 25 qm	16,67	15,38	18,32
		25-40 qm	16,07	12,50	18,38
	1981 bis 1998	bis 25 qm	17,15	11,24	18,94
		25-40 qm	15,94	14,94	20,21

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.

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-kopf-gasse", 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 Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige 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 Bebauungsplänen 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

Fremdenverkehr in Mainz - Erfolgreiches Jubiläumsjahr

EXPO, Bachjahr, Passionsspiele in Oberammergau – Mainz hatte im Gutenbergjubiläumsjahr wahrlich viele Mitbewerber um die Gunst der Besucher aus Fern und Nah.

Lob und Kritik gleichermaßen wurde den Organisatoren zuteil. Nachdenklich stimmt schon der offensichtlich vorhandene Hang mancher, Positives ins Negative zu verkehren. Oder wie ist es zu verstehen, wenn eine große Mainzer Tageszeitung die insgesamt positive Bilanz der Touristikexperten und derer, die es direkt in der Kasse nachzählen konnten, mit der Überschrift des Berichtes darüber ins Gegenteil verkehrt?

„Man hat uns nicht gefragt“ heißt es da und klingt nach beleidigt sein. Hier sei die Frage erlaubt, wo das so gerne betonte Interesse und Engagement für Mainz war. Da hätten also scheinbar so manche zu einer noch besseren internationalen Vermarktung beitragen können..., aber „man hat uns ja nicht gefragt“!

Sicher, wo gehobelt wird, da fallen Späne, und nichts ist so gut, dass es nicht noch besser hätte sein können. Die Zahlen sprechen für sich. Eine überdurchschnittliche Steigerung der Übernachtungszahlen um ca. 7,6 % (die Zahlen des Jahresendes stehen noch aus), ein Plus bei den Stadtführungen um rund 64 %, sowie eine gewaltig gestiegene Zahl der Tagesbesucher sind Ausdruck dafür, dass Mainz sich im eingangs genannten Wettbewerb anständig geschlagen hat.

Die vielen Vorzüge unserer Stadt wurden vielen Tausend Besuchern erneut oder neu bewusst und vor allem international und überregional fand das Ereignis Gutenberg eine überwältigende Resonanz. Die sorgfältige Betreuung der Multiplikatoren durch die Organisatoren hat sich gelohnt.

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. Und wenn Politik und Wirtschaft dann noch die Mittel bereitstellen, dies alles in die Köpfe der Verbraucher zu transportieren, dann wird Mainz als Highlight im Rhein-Main-Gebiet einen touristischen Spitzenplatz unter Deutschlands Städten einnehmen.

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.

Grundstücksbewertung

im Baulandumlegungsverfahren "Am Harxheimer Weg und Hinter der Wiese" in Mainz-Ebersheim

Zur Erweiterung des Stadtteiles Ebersheim werden im Bereich der zwei Bebauungspläne E 46 und E 50 die überwiegend gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzten Grundstücke durch ein Baulandumlegungsverfahren neu geordnet.

Dadurch ist gewährleistet, dass nach Lage, Form und Größe Grundstücke entstehen, die nach den Vorgaben der Bebauungspläne genutzt werden können.

Der 'E 46' sieht dabei überwiegend eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung vor, einen Teil Mischnutzung und einen Bereich für reine gewerbliche -teilweise bereits bestehende - Nutzung.

Der 'E 50' wiederum weist ausschließlich eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung aus. Am südöstlichen Rand wird ein neues Regenrückhaltebecken eingerichtet, das in der nachfolgenden Beschreibung der Grundstücksbewertung noch eine besondere Rolle spielen wird.

In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen hat der Umlegungsausschuss den praxisüblichen Verteilungsmaßstab der Werte beschlossen, um die größtmögliche Gerechtigkeit für alle Grundstückseigentümer/innen zu gewährleisten. Wer den Mainzer Grundstücksmarkt kennt, wird diese Entscheidung mit Leichtigkeit nachvollziehen können, da z.B. die Preise für Wohngebiete stark von denen für Mischgebiete differieren.

An die Eigentümerinnen und Eigentümer werden nach Abzug der künftigen Erschließungsflächen die verbleibenden Bauflächen nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) wieder zugeteilt. Bei ausreichendem Anspruch erhalten die Beteiligten Bauland mit mindestens dem gleichen Verkehrswert, den ihre alten Grundstücke zum Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung (Wertermittlungsstichtag) hatten. Bei nicht ausreichendem Anspruch für eigenständige Grundstücke kann nach BauGB in Geld abgefunden oder Miteigentum gebildet werden.

Ein Hauptparameter der Umlegung ist daher die Bewertung der Grundstücke vor und nach der Neuordnung (Einwurfswerte und Zuteilungswerte).

Der Einwurfswert dieses Umlegungsverfahrens hat die Qualitätsstufe Rohbauland. Da in Mainz kein aussagekräftiger Markt für Rohbauland besteht, werden Einwurfswerte in der Regel aus vorhandenen Werten für das erschlossene Bauland zurückgerechnet; man spricht von deduktiver Wertermittlung.

Die Zuteilungswerte sind auf der Grundlage der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzbarkeit der zu bildenden Grundstücke, hauptsächlich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die Lage, abzuleiten. Zu dieser Ermittlung eignen sich Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung bzw. Bodenrichtwerte für ähnlich strukturierte Gebiete am besten, da sie den bestehenden Grundstücksmarkt widerspiegeln.

In dieser Phase arbeiten die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zusammen.

Wertermittlungsstichtag für die Baulandumlegung "Am Harxheimer Weg und Hinter der Wiese" war der 1. April 1999.

Zuteilungsbewertung

Aus der Kaufpreissammlung wurden Angaben für unbebaute erschlossene Grundstücke in der Gemarkung Ebersheim der Jahre 1997 bis 1999 herausgezogen und diese auf ihre Eignung in Bezug auf das Umlegungsgebiet analysiert.

So wurden u.a. die Verkaufspreise für Grundstücke in der alten Ortslage ausgefiltert. Weiter wurde untersucht, ob sich eine Preistendenz nach oben oder unten in Abhängigkeit der Zeit auf dem Grundstücksmarkt ergeben hat. Eine solche Zeitsignifikanz war jedoch nicht erkennbar, so dass sich - als Ausgangsbasis für die weitere Bewertung - ein nach der Anzahl der Verkaufsfälle gewichteter Mittelwert unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktanpassung für das Jahr 1999 von 750,- DM/m² für erschlossenes Wohnbauland für 1-geschossige Bebauung ergeben hat.

Da die Grundstücke in der Umlegung i.d.R. erschließungsbeitragspflichtig zugeteilt werden, war noch die Höhe der zu erwartenden Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlage maßgeblich. Dabei deckten sich die Angaben des dafür zuständigen Tiefbauamtes mit dem von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses errechneten Mittelwert aus Baugebieten der neunziger Jahre: eine Kalkulation von 80,- DM/m².

Weiter war bei dem Zuteilungswert zu berücksichtigen, dass nach Rechtskraft der Baulandumlegung zwar Bauland gebildet worden ist, dieses aber solange noch nicht baureif ist, bis die Erschließungsarbeiten abgeschlossen sind. Demzufolge ist eine 10-prozentige Dämpfung für die Vorfinanzierung bis zur Baureife in den Zuteilungswert eingeflossen.

Somit sieht die Berechnung folgendermaßen aus.

750,- DM/m ²	vergleichbares erschlossenes Wohnbauland
- 80,- DM/m ²	kalkulierte Erschließungskosten (*)
<hr/>	
670,- DM/m ²	
- 67,-DM/m ²	10 % Vorfinanzierung bis zur Baureife
<hr/>	
603,- DM/m ²	→ gerundet 605,- DM/m ²

(*) Die Erschließungskosten werden nach der Umlegung vom Tiefbauamt gesondert angefordert.

Der Zuteilungswert von 605,- DM/m² für eingeschossiges Wohnbauland diene als Grundlage für die Ableitung der übrigen Wertzonen des Umlegungsgebietes.

Dort gilt es Zu- oder Abschläge für z.B. zweigeschossiges Wohnbauland, Lagevorteile (reine Südlage), Mischnutzung etc. fachtechnisch richtig zu beurteilen sowie Sonderfälle, wie z. B. bereits teilerschlossene Grundstücke oder bebaute Grundstücke, zu berücksichtigen.

Schließlich muss noch darauf hingewiesen werden, dass die Zuteilungswerte erschließungsflächenbeitragsfrei und beitragsfrei in Bezug auf die den Erschließungsflächen zugeordnete landespflegerische Ersatzfläche (LEF) sind.

Weiter ist die Bereitstellung der LEF für die privaten Bauflächen im Zuteilungswert beinhaltet, so dass für diese LEF-Bereiche später von den Eigentümerinnen und Eigentümern nur noch die Kosten für die erstmalige Herstellung und Pflege aufgebracht werden müssen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, diese Kosten einmalig abzulösen.

Insgesamt entstanden somit neun Zuteilungswertzonen im Bereich des 'E 46' und vier Zonen für den 'E 50'.

Beim Wohnbauland, das die Bebauungspläne am differenziertesten ausweisen, ergibt sich eine Spanne von 575,- DM/m² bis 635,- DM/m² für eingeschossige Bebauung und 665,- DM/m² bis 725,- DM/m² für zweigeschossige Bebauung.

Einwurfsbewertung

Wie bereits erwähnt, wird der Einwurfswert deduktiv aus den Zuteilungswerten ermittelt. Er bezieht sich auf die Qualitätsstufe Rohbauland, so dass der volle Planungsvorteil (= Differenz Rohbauland - Acker-/Gartenland) bei den Eigentümerinnen und Eigentümern verbleibt. Eine Feindifferenzierung in Bezug auf konkrete Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt im Hinblick auf die Gleichbehandlung aller, die "ungeordnetes" Land einbringen, nicht.

Eine Ausnahme bildeten selbstverständlich die bereits bebauten Grundstücke, wie z.B. auch der bestehende Gewerbebetrieb.

Ausgangsbasis der deduktiven Ableitung der Einwurfswerte ist der gewichtete mittlere Zuteilungswert. Hiervon sind in Abzug zu bringen der aufgrund des Bebauungsplanes benötigte prozentuale Flächenbedarf (z.B. für die Straßen, Wege und LEF-Bereiche) sowie der Umlegungsvorteil. Dieser setzt sich zusammen aus den einzelnen Komponenten:

- ersparte Management- und Verhandlungskosten im Vergleich zum privaten Verfahren
- Wegfall der Nebenkosten wie Vermessungskosten, Notargebühren, Gutachterkosten, Grundbuchgebühren und Grunderwerbsteuer
- Verkürzung der Aufschließungsdauer gegenüber einer privatrechtlichen Regelung mit der Folge entsprechender Zinsgewinne
- ersparte Kosten zur Freilegung der Grundstücke von Nutzungseinrichtungen sowie Freistellung der Grundstücke von Rechten
- Risikominimierung die dadurch entsteht, dass durch das gerichtlich nachprüfbare Umlegungsverfahren für die einzelne Beteiligte bzw. den einzelnen Beteiligten die Gefahr der Übervorteilung minimiert wird.

Aus oben beschriebener Ableitung ergab sich für den

'E 46' ein Einwurfswert von 320,- DM/m² und für den

'E 50' ein Einwurfswert von 400,- DM/m² (Wert höher, da Erschließungsfläche u. LEF-Bedarf unterschiedlich).

Erwähnenswert ist in jedem Fall eine bewertungstechnische Besonderheit dieses Verfahrens:

Das im 'E 50' ausgewiesene Regenrückhaltebecken ist den drei Bebauungsplänen E 46, E 50 und E 51 zugeordnet, wovon letzterer noch keine Rechtsverbindlichkeit erreicht hat.

Damit den Eigentümerinnen und Eigentümern im Bereich des 'E 50' kein Nachteil entsteht, wurde ihnen nur der prozentuale Anteil für diesen Bereich als Flächenabzug angesetzt und der Anteil für den 'E 46' wertmäßig bei den dortigen Beteiligten berücksichtigt. Der verbleibende Rest, der dem 'E 51' zugeordnet ist, wird zunächst in diesem Verfahren durch die Stadt Mainz erworben und bei einer späteren Bodenordnung den Beteiligten des 'E 51' im Rahmen der Bewertung als Umlegungsvorteil auferlegt.

Die ausführliche Beschreibung der einzelnen Bewertungskriterien und Wertzonen dieses komplexen Umlegungsverfahrens hätte den Rahmen des Beitrages gesprengt. Von daher hat die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses versucht, in der Hauptsache die Systematik zu erläutern.

Ansprechpartner:

Vermessungsamt - Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses -, Tel. 06131/12-3101

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"> 1. dem Magistrat in den kreisfreien Städten und kreisangehörigen Gemeinden, für deren Bereich Gutachterausschüsse gebildet sind 2. dem Kreisausschuss in drei Landkreisen 3. dem Landrat als Behörde der Landesverwaltung (Katasteramt) in den übrigen Landkreisen (18) sowie zwei kreisangehörigen Gemeinden
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 § 5 Katastergesetz 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"> – Mitglieder des Gutachterausschusses, – Bedienstete der Geschäftsstelle. <p><u>Auskünfte</u> (ohne Namen und Anschriften) sind zu erteilen an:</p> <ul style="list-style-type: none"> – eine mit der Wertermittlung befaßten Behörde – öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige – sonstige Empfänger, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen, unter der <u>Voraussetzung</u>, daß – überwiegende schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht entgegenstehen, – eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint, und mit der <u>Auflage</u>, dass – die übermittelten Daten nur für die Erfüllung des angegebenen Zwecks verwendet werden
-------------------	---

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</p> <p>oder</p> <ul style="list-style-type: none"> - öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die mit der Bewertung von Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken befasst sind, sowie - Personen, die ein berechtigtes Interesse nachweisen. <p>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"> 1. an wissenschaftliche Institute für Forschungszwecke, wenn sich diese Institute verpflichten, die Ergebnisse der Untersuchungen dem Gutachterausschuss zur Verfügung zu stellen, 2. an Behörden, die Grundstückswerte für behördliche oder gerichtliche Zwecke ermitteln, 3. an öffentlich bestellte und vereidigte oder gerichtlich bestellte Grundstückssachverständige mit vergleichbarer Sachkunde für die Erstattung eines Wertgutachtens.
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"> 1. anonymisierte Auskünfte an jedermann, der ein berechtigtes Interesse darlegt. 2. grundstücksbezogene Auskünfte an Gerichte und Behörden sowie an öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, die aufgrund eines gerichtlichen Beweisbeschlusses tätig werden.

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"> 1. berechtigtes Interesse glaubhaft gemacht wird, 2. überwiegende schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht entgegenstehen und 3. sachgerechte Verwendung gewährleistet erscheint.
Sachsen-Anhalt	<p>wird nur in anonymisierter Form gewährt</p> <ul style="list-style-type: none"> - den mit der Durchführung des BauGB befassten Behörden und Gerichten - Sachverständigen aufgrund eines gerichtlichen Beweisbeschlusses - im Einzelfall bei Vorliegen eines berechtigten Interesses

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

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, Übersichten über Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertübersichtskarte 1 : 100 000
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.

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 - 3068
E-Mail: claus-uwe.witzel@stadt.mainz.de

Herr Hubert Berg
Telefon 06131 / 12 - 3076

Kosten: 30,- DM

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
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
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
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 Zehnhausstr. 18 56812 Cochem	Tel 02671 - 98600 Fax - 8807
Landkreis DAUN	Katasteramt Daun Außenstelle Cochem Zehnhausstr. 18 56812 Cochem	Tel 02671 - 98600 Fax - 8807
DONNERSBERGKREIS	Katasteramt Kaiserslautern Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	Tel. 0631-36740 Fax -3674131
Landkreis GERMERSHEIM	Katasteramt Landau Xylinderstr. 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
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:

Für unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert

bis zu	500.000,- DM	2,0 v.T.	des ermittelten Verkehrswerts zuzüglich 500,- DM
über	500.000,- DM	0,8 v.T.	des ermittelten Verkehrswerts zuzüglich 1.100 DM

Für bebaute Grundstücke und Rechte an Grundstücken mit einem Verkehrswert

bis zu	500.000,- DM	4,0 v.T.	des ermittelten Verkehrswerts zuzüglich 700,- DM
über bis zu	500.000,- DM 1 Million DM	1,6 v.T.	des ermittelten Verkehrswerts zuzüglich 1.900,- DM
über bis zu	1 Million DM 5 Millionen DM	1,0 v.T.	des ermittelten Verkehrswerts zuzüglich 2.500,- DM
über bis zu	5 Millionen DM 20 Millionen DM	0,8 v.T.	des ermittelten Verkehrswerts zuzüglich 3.500,- DM
über	20 Millionen DM	0,6 v.T.	des ermittelten Verkehrswerts zuzüglich 7.500,- 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. 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 100,- DM.

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

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte

Bodenwert	Gebühr	Bodenwert	Gebühr
bis 50 DM/qm	30,- DM	bis 1.000 DM/qm	90,- DM
bis 100 DM/qm	40,- DM	bis 2.500 DM/qm	120,- DM
bis 200 DM/qm	50,- DM	über 2.500 DM/qm	140,- DM
bis 500 DM/qm	70,- DM		

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Einzelblatt des Gesamtkartenwerkes	140,- DM
Gesamtwerk (7 Karten)	300,- DM

Für die Sanierungsgebiete werden keine Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte abgegeben.

Bodenrichtwertatlas 01.01.2000

(gesamtes Stadtgebiet gebunden im handlichen Format 29 x 33 cm) 390,- DM

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Diese 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.

Grundstücksmarktbericht 2000 70,- DM

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 10,- DM zugesandt werden.

Übersicht der Gewerblichen Mieten in Mainz 1997 30,- DM

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

Die Gebühren werden an die Stadtkasse Mainz gezahlt.

