

# **Grundstücksmarktbericht Mainz 1999**



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

Impressum

## Grundstücksmarktbericht Mainz 1999

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich der Stadt Mainz



## Vorwort zum Grundstücksmarktbericht 1999

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. Um so 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 Stadtvermessungsamt abgeleitet und um externe Informationen ergänzt.

Besonders hinzuweisen ist im vorliegenden Marktbericht auf die teilweise übernommene neue Mietübersicht für Wohnungsmieten. Das Tabellenwerk des vom Sozialdezernat der Stadt herausgegebenen „Mietspiegels 2000“ ist unverändert abgedruckt. Ebenfalls neu ist eine Synopse zu allen Gutachterausschüssen im Ländervergleich der Bundesrepublik. Leider war es im Gegensatz zu früheren Jahren der Geschäftsstelle 1999 nicht möglich, schwerpunktmäßige Untersuchungen zu speziellen Bereichen des Grundstücksmarktes durchzuführen; die Mitarbeiter waren durch einen besonderen Arbeitsanfall bei der Bewertung kommunaler Zweckimmobilien vollständig gebunden. Als Ergänzung wurde ein Aufsatz zu der geschichtlichen Entwicklung der Baulandumlegung aufgenommen, die - historisch gesehen - in Mainz ihren Anfang nahm.

Mit dieser Broschüre werden neben Informationen für die 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.

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 Bürgern die Inanspruchnahme des Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens.

Ein besonderer Dank gilt allen 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 10. März 2000



Norbert Schüler  
Bürgermeister und  
Baudezernent



Hugo Wagner  
Vorsitzender des  
Gutachterausschusses



# Inhaltsverzeichnis

|  | Seite |
|--|-------|
| Minz im statistischen Überblick  | 9     |
| Der Gutachterausschuß und seine Geschäftsstelle  | 18    |
| Aufgaben des Gutachterausschusses  | 19    |
| Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  | 20    |
| Grundstücksmarkt 1999 in Mainz   | 22    |
| Entwicklung der Bodenpreise für Bauland (Bodenpreisindexreihen)  | 24    |
| Wertrelevante Daten  |       |
| Umrechnungskoeffizienten   | 25    |
| Punktuell verdichtete Bebauung   | 25    |
| Ertragsfaktoren  | 26    |
| Erbbaurecht  | 26    |
| Teilmärkte Kfz-Stellplätze   | 27    |
| Bauflächen im Außenbereich (§35 Baugesetzbuch)   | 28    |
| Wohnungs- und Teileigentum   | 28    |
| Markt Anpassungsfaktoren   | 30    |
| Liegenschaftssätze   | 31    |
| Planungsgebundener Bodenwert   | 32    |
| Der Gutachterausschuß bei sanierungsrechtlichen Aufgaben   | 32    |
| Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte (§ 196 BauGB)  | 33    |
| Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für Bauflächen  | 34    |
| Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für<br>landwirtschaftlich genutzte Flächen                                      | 35    |
| Landwirtschaft in Mainz  | 35    |
| Hinweis auf Bodenwertinformation des<br>Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz                                       | 36    |
| Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz  | 37    |
| Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau und<br>Kleingartenflächen  | 37    |
| Übersicht Gewerblicher Meten in Mainz  | 38    |
| Wohnungsmieten in Mainz  | 40    |
| Empfehlung zu den Statistischen Monatsheften in Rheinland-Pfalz  | 43    |
| Fremdenverkehr in Mainz - In guter Erwartung   | 44    |
| Baulandumlegung Gestern - Heute - Morgen   | 45    |
| Synopse über Organisation und Arbeitsgrundlagen der Gutachterausschüsse<br>und ihrer Geschäftsstellen in Deutschland | 51    |
| Die Anschriften der Geschäftsstellen der<br>Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz                                   | 57    |
| Die Anschriften ausgewählter Gutachterausschüsse in Hessen   | 62    |
| Auf einem Blick - Anschriften und Telefonnummern   | 63    |
| Gebühren   | 64    |



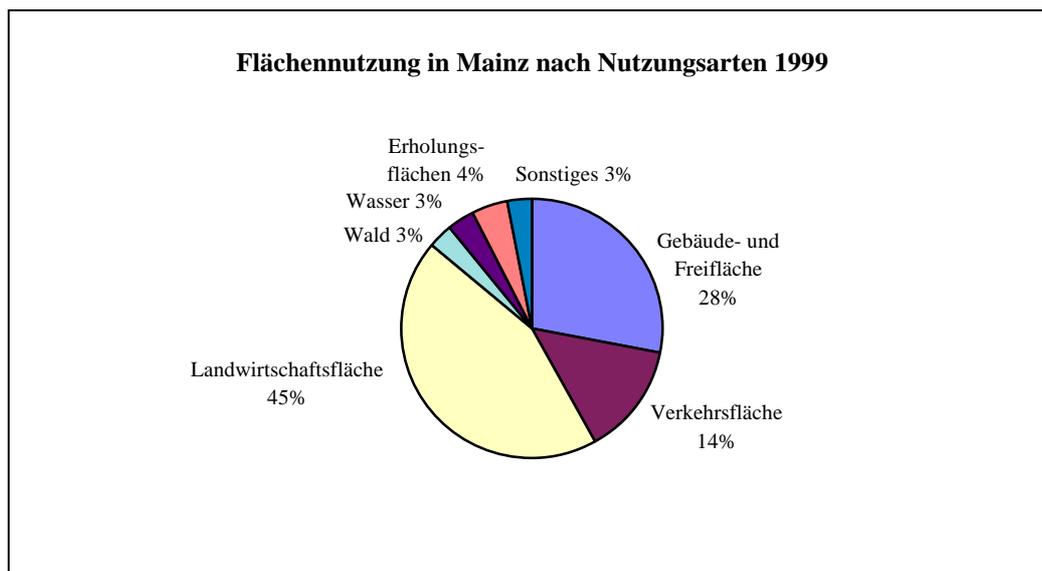
## Mainz im statistischen Überblick

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 9.776 ha (97,8 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.1999 nehmen Siedlungsflächen (Gebäude- und zugeordnete Freiflächen, Verkehrsflächen) 42 % der Gesamtfläche ein, während auf Freiflächen (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen) 51 % entfallen. Zu den verbleibenden 7 % gehören Abbauland bzw. nicht nutzbare Flächen, aber auch Grün- und Erholungsflächen (z.B. Friedhöfe, Grünanlagen, Sportfläche). 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.



Datenquelle: Katasteramt Mainz: Automatisiertes Liegenschaftskataster

Von den einzelnen Gemarkungen im Stadtgebiet ist die Gemarkung Mainz (Innenstadt, Oberstadt) am dichtesten besiedelt. 74 % der 1.294 ha sind Siedlungsfläche, jeweils 13% Freifläche und 13 % sonstige Fläche sind verblieben. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen auch die Gemarkungen Weisenau (58,9%), Gonsenheim (53,1%), Mombach (49,9%) und Bretzenheim (45,6%) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben die Gemarkungen Ebersheim (85%), Drais (77,3%), Finthen, Hechtsheim und Laubenheim (62,0% bis 64,5%).

### Fläche und Flächennutzung in Mainz 1993 bis 1999

|                                   | 31. 12. 1993 |                       | 31. 12. 1995 |                       | 31. 12. 97   |                       | 31. 12. 99   |                       |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
|                                   | ha           | Anteil an Gesamt . fl |
| Gebäude- und Freifläche           | 2.455        | 25%                   | 2.643        | 27%                   | 2.692        | 28%                   | 2.730        | 28%                   |
| darunter:                         |              |                       |              |                       |              |                       |              |                       |
| GuF öffentliche Zwecke            | n. V.        |                       | 482          | 5%                    | 482          | 5%                    | n. V.        |                       |
| GuF Wohnzwecke                    | n. V.        |                       | 1.240        | 13%                   | 1.239        | 13%                   | n. V.        |                       |
| GuF Handel u. Dienstleist.        | n. V.        |                       | 97           | 1%                    | 118          | 1%                    | n. V.        |                       |
| GuF Gewerbe u. Industrie          | n. V.        |                       | 354          | 4%                    | 354          | 4%                    | n. V.        |                       |
| GuF Mischnutzung mit Wohnen       | n. V.        |                       | 6            | 0%                    | 150          | 2%                    | n. V.        |                       |
| Verkehrsfläche                    | 1.457        | 15%                   | 1.356        | 14%                   | 1.366        | 14%                   | 1.381        | 14%                   |
| <i>Siedlungsfläche</i>            | <i>3.912</i> | <i>40%</i>            | <i>3.999</i> | <i>41%</i>            | <i>4.058</i> | <i>42%</i>            | <i>4.111</i> | <i>42%</i>            |
| Landwirtschaftsfläche             | 4.469        | 46%                   | 4.403        | 45%                   | 4.343        | 44%                   | 4.315        | 44%                   |
| - Ackerland                       | 3.124        | 32%                   | 3.091        | 32%                   | 3.063        | 31%                   | n. V.        |                       |
| - Grünland                        | 65           | 1%                    | 65           | 1%                    | 65           | 1%                    | n. V.        |                       |
| - Gartenland u. Obstbauland       | 1.057        | 11%                   | 1.048        | 11%                   | 1.017        | 10%                   | n. V.        |                       |
| - Weingarten                      | 223          | 2%                    | 199          | 2%                    | 198          | 2%                    | n. V.        |                       |
| Wald                              | 285          | 3%                    | 290          | 3%                    | 289          | 3%                    | 291          | 3%                    |
| Wasser                            | 325          | 3%                    | 318          | 3%                    | 335          | 3%                    | 336          | 3%                    |
| <i>Freiflächen</i>                | <i>5.079</i> | <i>52%</i>            | <i>5.012</i> | <i>51%</i>            | <i>4.967</i> | <i>51%</i>            | <i>4.942</i> | <i>51%</i>            |
| Abbauland                         | 75           | 1%                    | 75           | 1%                    | 75           | 1%                    |              | 0%                    |
| Erholungsflächen/ Freizeitanlagen | n. V.        |                       | 460          | 5%                    | 439          | 4%                    | 431          | 4%                    |
| Sonstiges                         | n. V.        |                       | 230          | 2%                    | 237          | 2%                    | 292          | 3%                    |
| <i>Sonstige Flächen gesamt</i>    | <i>785</i>   | <i>8%</i>             | <i>765</i>   | <i>8%</i>             | <i>751</i>   | <i>8%</i>             | <i>723</i>   | <i>7%</i>             |
| <b>Fläche gesamt</b>              | <b>9.776</b> | <b>100%</b>           | <b>9.775</b> | <b>100%</b>           | <b>9.776</b> | <b>100%</b>           | <b>9.776</b> | <b>100%</b>           |

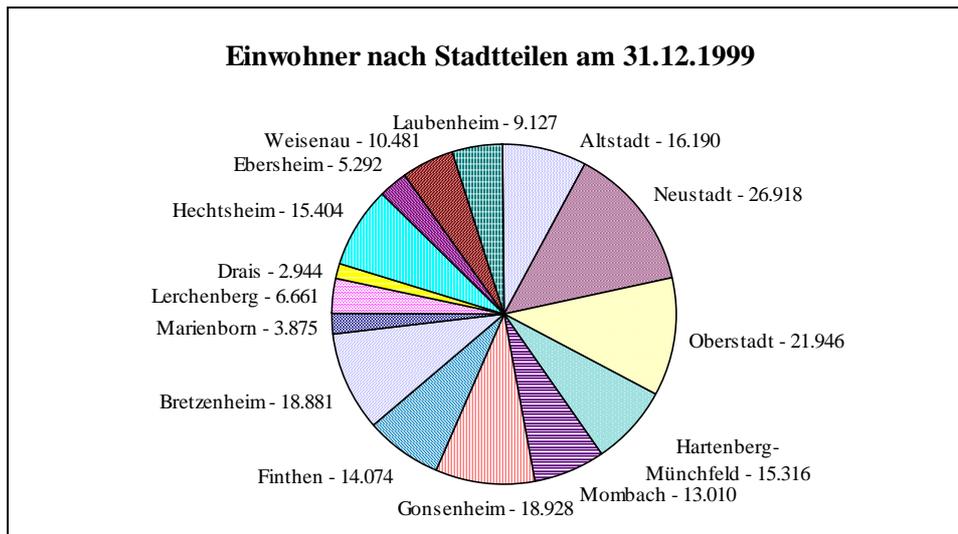
### Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkungen 1999

|              | Siedlungsfläche |        |           | Freifläche |        |           | sonstige Fläche |        |           | Gesamtfläche<br>ha |
|--------------|-----------------|--------|-----------|------------|--------|-----------|-----------------|--------|-----------|--------------------|
|              | 1999            |        | +/- ha    | 1999       |        | +/- ha    | 1999            |        | +/- ha    |                    |
|              | ha              | Anteil | seit 1998 | ha         | Anteil | seit 1998 | ha              | Anteil | seit 1998 |                    |
| Ma inz       | 956             | 73,9%  | -0,1      | 163        | 12,6%  | 0,2       | 174             | 13,5%  | 0,0       | 1.294              |
| We isenau    | 236             | 58,9%  | 0,2       | 114        | 28,4%  | 0,0       | 51              | 12,7%  | -0,3      | 400                |
| Laubenhei m  | 235             | 26,7%  | 1,8       | 567        | 64,5%  | 17,6      | 78              | 8,8%   | -19,4     | 880                |
| Hecht shei m | 493             | 35,3%  | 26,0      | 865        | 62,0%  | -15,3     | 37              | 2,7%   | 4,5       | 1.395              |
| Eber shei m  | 132             | 13,2%  | 5,1       | 853        | 85,0%  | -3,0      | 18              | 1,8%   | -2,1      | 1.003              |
| Mri enborn   | 112             | 38,6%  | 0,5       | 169        | 58,1%  | -0,4      | 10              | 3,3%   | -0,1      | 291                |

|                         |              |              |             |              |             |              |            |             |              |              |
|-------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|--------------|
| Bretzenheim             | 642          | 45,6%        | -0,7        | 682          | 48,4%       | -18,5        | 84         | 6,0%        | 4,1          | 1.408        |
| Drais                   | 64           | 20,8%        | 0,5         | 238          | 77,3%       | 1,8          | 6          | 2,0%        | -2,4         | 308          |
| Finthen                 | 360          | 32,6%        | 3,0         | 710          | 64,3%       | -3,0         | 34         | 3,1%        | 0,0          | 1.104        |
| Gonsenheim              | 583          | 53,1%        | 6,4         | 425          | 38,7%       | 6,6          | 90         | 8,2%        | -13,0        | 1.098        |
| Mörsbach                | 298          | 49,9%        | 10,3        | 156          | 26,3%       | -11,5        | 142        | 23,8%       | 1,6          | 596          |
| <b>Stadt Mainz ges.</b> | <b>4.111</b> | <b>42,1%</b> | <b>53,0</b> | <b>4.942</b> | <b>50,5</b> | <b>-25,4</b> | <b>724</b> | <b>7,4%</b> | <b>-27,2</b> | <b>9.776</b> |
|                         |              |              |             |              | <b>%</b>    |              |            |             |              |              |

Quelle: Katasteramt Mainz; Automatisiertes Liegenschaftsbuch

## Bevölkerungsstand



199.047 Einwohner lebten am 31.12.1999 in Mainz. Die ausgewiesene Bevölkerungszahl ist gegenüber 1998 (31.12.1998: 200.392) um 1.887 niedriger. Der statistische Bevölkerungsverlust ist fast ausschließlich auf eine im Dezember 1999 durchgeführte Einwohnerregisterbereinigung zurückzuführen. Dadurch ist die Zahl der ausgewiesenen ausländischen Mitbürger um 2.004 Personen gesunken. Die Zahl der Deutschen ist um 117 angestiegen, was jedoch nur auf den Zuzug von Einwohnern mit Nebenwohnsitz in Mainz zurückzuführen ist, die hauptsächlich Studenten und junge Erwerbstätige sind.

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

|            | Einwohner | darunter:<br>Ausländer | Saldo der Geburten- (+) und Sterbefälle (-) seit vorigem Zeitpunkt | Saldo der Zu- (+) und Weggezogenen (-) seit vorigem Zeitpunkt |
|------------|-----------|------------------------|--|---|
| 31.12.1970 | 174.259   | 9.486                  |  |   |
| 31.12.1987 | 192.920   | 22.047                 |  |   |
| 31.12.1995 | 197.881   | 34.911                 | + 12   | - 2.676   |
| 31.12.1996 | 199.392   | 35.641                 | + 15   | + .217  |
| 31.12.1997 | 200.392   | 35.492                 | + 238  | + 644   |
| 31.12.1998 | 200.934   | 35.329                 | + 118  | + 339   |
| 31.12.1999 | 199.047   | 33.325                 | n.V.   | n.V.  |

<sup>1)</sup> Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Mainz: Polizeilich gemeldete Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Im Einwohnermelderegister werden immer wieder Berichtigungen und Bereinigungen um Falschanmeldungen und "Karteileichen" durchgeführt. Deshalb erklären einmal die Geburten und Sterbefälle sowie die Wanderungen den Bevölkerungsstand am Jahresende häufig nicht vollständig. Zum anderen dürfte die Bevölkerungszahl tendenziell überhöht sein, was v. a. auf unterlassene Abmeldungen beim Wegzug zurückzuführen ist. Im Dezember 1999 hat eine Registerbereinigung stattgefunden, womit sich der statistische Einwohnerrückgang fast ausschließlich erklärt. Die Daten zur Bevölkerungsbewegung 1999 konnten wegen technischer Programmumstellungen noch nicht erzeugt werden.

## Beschäftigung

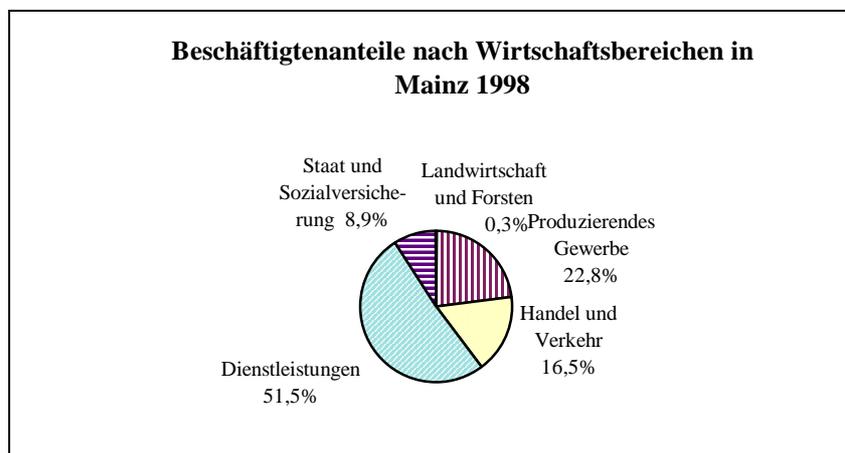
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hatte am 30.6.92 den Höchststand von 100.116 Beschäftigten erreicht. Seitdem hat insbesondere das Produzierende Gewerbe Beschäftigte abgebaut. Auch im ersten Halbjahr 1998 gingen dort wieder gut 300 Arbeitsplätze verloren, im Bereich Handel und Verkehr wurden weitere Stellen abgebaut. Der Dienstleistungssektor einschließlich des Öffentlichen Dienstes wuchs um rd. 200 Arbeitsplätze. Die Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag somit Mitte des Jahres 1998 mit 96.089 um 204 unter der vom 31.12.1997. Gegenüber dem 30.6.1997 ist die Beschäftigtenzahl jedoch um 954 gestiegen.

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Mainz nach Wirtschaftsabteilungen

| Wirtschaftsabteilung              | Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31. 12. 1995 |               | Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31. 12. 1997 |               | Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30. 06. 1998 |               |
|-----------------------------------|---|---------------|---|---------------|---|---------------|
|                                   | Anzahl  | Anteil        | Anzahl  | Anteil        | Anzahl  | Anteil        |
| <b>Landwirtschaft und Forsten</b> | <b>298</b>  | <b>0,3%</b>   | <b>284</b>  | <b>0,3%</b>   | <b>288</b>  | <b>0,3%</b>   |
| Bergbau und Energie               | 1.951   | 2,0%          | 1.914   | 2,0%          | 1.910   | 2,0%          |
| Verarbeitendes Gewerbe            | 17.813  | 18,6%         | 16.769  | 17,4%         | 16.592  | 17,3%         |
| Baugewerbe                        | 3.958   | 4,1%          | 3.524   | 3,7%          | 3.413   | 3,6%          |
| <b>Produzierendes Gewerbe</b>     | <b>23.722</b>   | <b>24,8%</b>  | <b>22.207</b>   | <b>23,1%</b>  | <b>21.915</b>   | <b>22,8%</b>  |
| Handel                            | 11.555  | 12,1%         | 10.713  | 11,1%         | 10.799  | 11,2%         |
| Verkehr                           | 5.060   | 5,3%          | 5.279   | 5,5%          | 5.046   | 5,3%          |
| <b>Handel und Verkehr</b>         | <b>16.615</b>   | <b>17,4%</b>  | <b>15.992</b>   | <b>16,6%</b>  | <b>15.845</b>   | <b>16,5%</b>  |
| Banken und Versicherungen         | 6.833   | 7,2%          | 6.634   | 6,9%          | 6.574   | 6,8%          |
| Dienstleistungen                  | 34.441  | 36,1%         | 38.514  | 40,0%         | 39.119  | 40,7%         |
| Organisationen u. Verbände        | 5.309   | 5,6%          | 5.436   | 5,6%          | 3.750   | 3,9%          |
| <b>Dienstleistungen</b>           | <b>46.583</b>   | <b>48,8%</b>  | <b>50.584</b>   | <b>52,5%</b>  | <b>49.443</b>   | <b>51,5%</b>  |
| Staat und Sozialversicherung      | 8.303   | 8,7%          | 7.226   | 7,5%          | 8.598   | 8,9%          |
| <b>Dienstleistungssektor zus.</b> | <b>71.501</b>   | <b>74,9%</b>  | <b>73.802</b>   | <b>76,6%</b>  | <b>73.886</b>   | <b>76,9%</b>  |
| <b>Insgesamt</b>                  | <b>95.521</b>   | <b>100,0%</b> | <b>96.293</b>   | <b>100,0%</b> | <b>96.089</b>   | <b>100,0%</b> |

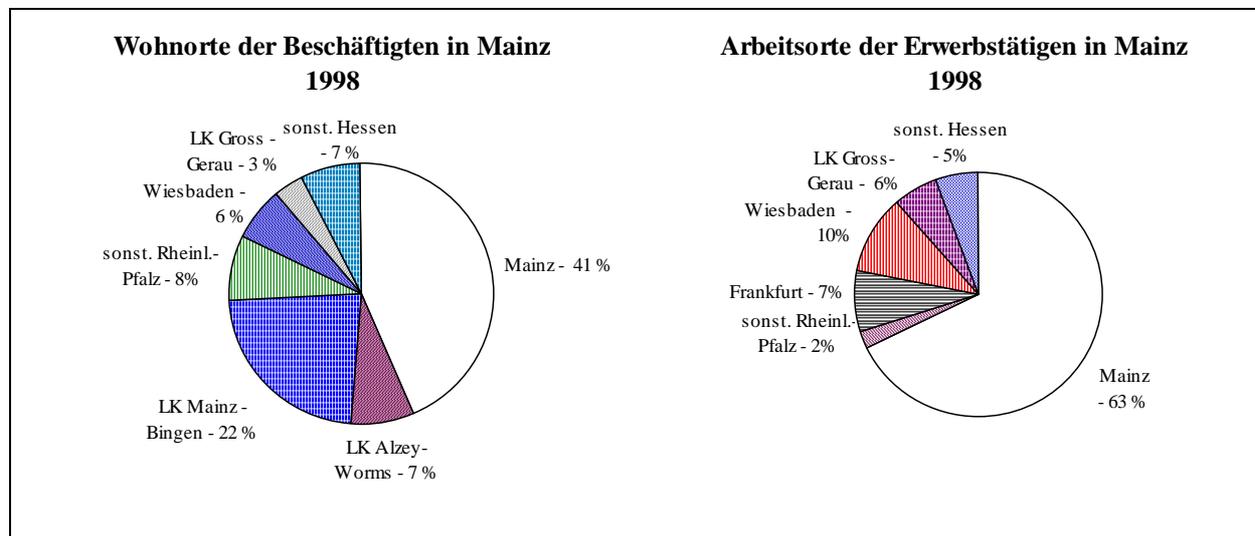
Quelle: Stat. Landesamt, Bad En

Von den 96.089 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am 30.6.1998 arbeiteten 76,9 % im Dienstleistungssektor und nur noch knapp 23 % im Produzierenden Gewerbe. Der Strukturwandel in der Arbeitswelt setzt sich langsam aber stetig hin zur Dienstleistung fort.





Die Regionalisierung des Arbeitsmarktes von Mainz schreitet weiter voran. Wie im Vorjahr erhöhte auch das Beschäftigungsplus 1998 gegenüber dem 30.6.97 nur die Zahl und den Anteil der nach Mainz einpendelnden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (59,1%; 1997: 58,6%). Ein knappes Drittel der in Mainz Beschäftigten lebt in den rheinhessischen Landkreisen Mainz-Bingen (21,9%) und Alzey-Worms (7,3%). Umgekehrt geht eine steigende Zahl von Mainzern (37,4%; 1998: 36,6%) einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung außerhalb von Mainz nach - vor allem in Wiesbaden, Frankfurt und Rüsselsheim.



**Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Mainz am 30.06.1998**

**Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Einwohner von Mainz am 30.06.1998**

|   |        |        |   |        |        |
|---|--------|--------|---|--------|--------|
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte in MZ gesamt | 96.089 | 100,0% | Sozialversicherungspfl. Beschäftigte Einwohner in MZ gesamt | 62.757 | 100,0% |
| <i>davon mit:</i>                                 |        |        | <i>davon mit:</i>   |        |        |
| Wohnort Mainz                                     | 39.256 | 40,9%  | Arbeitsort Mainz  | 39.256 | 62,6%  |
| Wohnort außerhalb                                 | 56.833 | 59,1%  | Arbeitsort außerhalb  | 23.501 | 37,4%  |
| <i>darunter aus:</i>                              |        |        | <i>darunter in:</i>   |        |        |
| Landkreis Bad Kreuznach                           | 2.915  | 3,0%   | Landkreis Bad Kreuznach                                     | 250    | 0,4%   |
| Landkreis Alzey-Worms                             | 7.003  | 7,3%   | Landkreis Alzey-Worms                                       | 413    | 0,7%   |
| Donnersbergkreis                                  | 540    | 0,6%   | Donnersbergkreis  | 51     | 0,1%   |
| Landkreis Mainz-Bingen                            | 21.078 | 21,9%  | Landkreis Mainz-Bingen                                      | 2.664  | 4,2%   |
| Land Rheinland-Pfalz o. MZ                        | 35.286 | 36,7%  | Land Rheinland-Pfalz o. MZ                                  | 4.015  | 6,4%   |
| Darmstadt   | 279    | 0,3%   | Darmstadt   | 436    | 0,7%   |
| Frankfurt am Main                                 | 789    | 0,8%   | Frankfurt am Main   | 4.558  | 7,3%   |
| Wiesbaden   | 6.165  | 6,4%   | Wiesbaden   | 6.146  | 9,8%   |
| Landkreis Groß-Gerau                              | 3.320  | 3,5%   | Landkreis Groß-Gerau  | 3.455  | 5,5%   |
| Main-Taunus-Kreis                                 | 1.258  | 1,3%   | Main-Taunus-Kreis   | 1079   | 1,7%   |
| Landkreis Offenbach                               | 368    | 0,4%   | Landkreis Offenbach   | 333    | 0,5%   |
| Rheingau-Taunus-Kreis                             | 1.932  | 2,0%   | Rheingau-Taunus-Kreis                                       | 476    | 0,8%   |
| Land Hessen                                       | 16.174 | 16,8%  | Land Hessen   | 17.314 | 27,6%  |

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Mainz

## Beamte

Mainz war 1998 Dienort für 10.157 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 2.813 tätig; im Landesdienst 6.674 und im Gemeindedienst 669. Gegenüber dem Vorjahr sank die Gesamtzahl um 740.

## Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosigkeit in Mainz ist zwischen 1998 und 1999 unverändert geblieben. Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Mainz lag im September 1999 wie im September 1998 bei 8,3%. Sie fällt im bundesweiten Vergleich wie im Vergleich zu den anderen Städten im Rhein-Main-Gebiet unterdurchschnittlich aus.

## Bruttowertschöpfung

Die Bruttowertschöpfung zu Marktpreisen 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<br>seit 1980 | Anteile der<br>Wirtschafts-<br>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

### 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 31.110 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

## 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

## Steuereinnahmen der Gemeinden 1998

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz haben 1998 DM 2.136 je Einwohner betragen. Sie lagen damit um rd. 3,6 % höher als 1997. Es war nach der Stadt Ludwigshafen (DM 2.967) der zweithöchste Wert in Rheinland-Pfalz. Mit einigem Abstand folgten die anderen kreisfreien Städte und die Landkreise mit hoher Steuerkraft. Der Landesdurchschnitt hat DM 1.199 je Einwohner betragen.

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 1999, Halbjahresbeilage; Finanzstatistik

## Verarbeitendes Gewerbe in Mainz 1998

Auch in 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)

|                                | 1995    | 1996    | 1997    | 1998    |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Betriebe 1)                    | 72      | 68      | 70      | 71      |
| Beschäftigte 2)                | 14.762  | 13.807  | 14.547  | 15.037  |
| dar. Arbeiter 2)               | 7.698   | 7.007   | 7.424   | 7.785   |
| Arbeiterstunden in TSD. 2)     | 12.522  | 11.333  | 10.735  | 11.366  |
| Umsatz in Mio. DM              | 6.078   | 5.528   | 5.561   | 5.549   |
| dar. Auslandsumsatz in Mio. DM | 2.588   | 2.211   | 2.178   | 2.190   |
| Bruttolohnsumme in DM 1000     | 439.472 | 413.129 | 406.035 | 441.134 |
| Bruttogehaltssumme in DM 1000  | 601.200 | 565.327 | 610.406 | 648.553 |

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

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

Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem

## Handwerkszählung 1995

Am 31.03.1995 wurden in Mainz 987 Handwerksbetriebe mit 13.059 Beschäftigten (30.994) 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

### **Bautätigkeit**

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Mainz beinhaltet ein großes Angebot neuer Wohn- und Gewerbegebiete, von denen ein Teil derzeit in Bebauungspläne umgesetzt wird bzw. schon zur Bebauung bereit steht.

### **Wohnungsbau**

Das Statistische Landesamt weist für Mainz zum 31.12.1998 94.767 Wohnungen aus. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den 200.000 Mainzer zum Jahresende 1998 insgesamt ca. 97.000 Wohnungen zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 2,1 Personen pro Wohnung.

Im Wohnungsbau wurden 1998 mit 890 Wohnungen rd. 12% mehr Wohnungen als 1997 fertiggestellt. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen ist gegenüber 1997 um 44% angestiegen. Über die Hälfte des Zuwachses entfiel auf die Genehmigung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

### **Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 1997 und 1998**

|   | Baugenehmigungen* |        | Baufertigstellungen* |        |
|---|-------------------|--------|----------------------|--------|
|   | 1997              | 1998   | 1997                 | 1998   |
| Wohnungen Insgesamt                       | 671               | 969    | 792                  | 890    |
| Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern | 173               | 346    | 275                  | 185    |
| Wohnfläche in qm                          | 59.700            | 89.500 | 67.626               | 74.963 |

\* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem

## Nicht-Wohnungsbau

1998 wurden mit 73.000 qm Nutzfläche nur etwa die Hälfte des Jahres 1997 erstellt. Die größte Fläche wurde wieder für Büro- und Verwaltungsgebäude fertiggestellt (30.180 qm), die fertiggestellte Nutzfläche von Handels- und Lagergebäuden sowie Hotels und Gaststätten fiel anders als im Vorjahr kaum ins Gewicht. Die 1998 zum Bau genehmigte Nutzfläche erhöhte sich um rd. ein Viertel auf das Niveau von 1996. Insbesondere die Genehmigung von Handels- und Lagerflächen sorgte für den Zuwachs.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnbau 1996 bis 1998 in qm Nutzfläche

| Nutzfläche                               | Baugenehmigungen |        |        | Baufertigstellungen |         |        |
|--|------------------|--------|--------|---------------------|---------|--------|
|  | 1996             | 1997   | 1998   | 1996                | 1997    | 1998   |
|  | qm               | qm     |        | qm                  | qm      | qm     |
| Insgesamt                                | 99.742           | 75.945 | 96.193 | 120.190             | 153.434 | 73.895 |
| <i>darunter:</i>                         |                  |        |        |                     |         |        |
| Büro- und Verwaltungsgebäude             | 38.410           | 48.550 | 22.930 | 69.430              | 68.800  | 30.180 |
| Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude | 41.460           | 19.740 | 44.080 | 38.800              | 59.630  | 20.750 |
| <i>darunter:</i>                         |                  |        |        |                     |         |        |
| Fabrik und Werkstatt                     | 1.710            | 3.980  | 3.820  | 14.030              | 3.080   | 1.800  |
| Handel und Lager                         | 21.111           | 9.530  | 30.410 | 20.880              | 33.910  | 9.310  |
| Hotel und Gaststätten                    | 0                | 0      | 1.430  | 320                 | 21.080  | 1.070  |

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem

## Baugewerbe

1998 gab es in Mainz 118 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 1.545 Beschäftigten und 64 Betriebe des Ausbaugewerbes mit 1.674 Beschäftigten.

## Hochschulen

Mainz ist Sitz mehrerer Hochschulen, an denen 1998 31.064 Studierende eingeschrieben waren

Größte Einrichtung ist die Johannes-Gutenberg-Universität mit etwa 26.026 Studierenden. An der Fachhochschule Mainz sind 4.370 Studenten eingeschrieben (Abteilung I - Ingenieurwissenschaften und visuelle Kommunikation ca. 2.050 Personen / Abteilung II - Wirtschaftswissenschaften ca. 1.800 Personen). Weitere 500 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).

## Der Gutachterausschuß und seine Geschäftsstelle

Genäß § 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 18 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 Vermessungsdienststelle nach § 5 Satz 1 Buchst. c des Katastergesetzes werden die Aufgaben von der Vermessungsdienststelle wahrgenommen, so in Mainz.

### Der Gutachterausschuß

Zum 1. 1. 1996 wurden die folgenden Mitglieder des Gutachterausschusses durch die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz bestellt: Seit 18. März 1997 obliegt die Dienstaufsicht über die Gutachter dem Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz.

|                          |                                |                            |
|--------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Wagner, Hugo             | Vorsitzender                   |                            |
| Busch, Richard           | Stellvertretender Vorsitzender |                            |
| Stuhlträger, Rainer      | Stellvertretender Vorsitzender |                            |
| Ehrenamtliche Gutachter: |                                |                            |
| Dang, Thomas             | Kurz, Claus-Jürgen             | Reitz, Rudolf              |
| Ehrenberg, Birger        | Kurz, Franz R.                 | Schattner, Horst-Dieter    |
| Gese, Detlev             | Ley, Martin                    | Schlarp, Bernhard          |
| Gill, Herbert            | Nauth, Klaus                   | Stenner, Hans              |
| Hofem, Heribert          | Nickolaus, Peter               | Waldmann, Horst            |
| Jung, Wilfried           | Pfaff, Michael                 | Wirkner-Theis, Dr., Gerold |

### Mitarbeiter der Geschäftsstelle und ihre Aufgaben

|  |   |          |
|--|---|----------|
| Stuhlträger, Rainer<br>(06131) 12-3133     | Leiter der Geschäftsstelle                                    | Tel. Nr. |
| Schweikhard, Ulrich<br>Nr. (06131) 12-3135 | stellv. Leiter der Geschäftsstelle                            | Tel.     |
|  | Wertermittlungen, schwerpunkt-<br>mäßig in Sanierungsgebieten |          |
| Hartmann, Peter<br>(06131) 12-3134         | Bodenrichtwerte   | Tel. Nr. |
|  | Wertermittlungen  |          |

Hfmann, Alexander  
(06131) 12-3647

Auswertung der Kaufprei-  
sammlung, Wertermittlungen

Tel. Nr.

Miller, Ludwig  
3653

Kaufpreissammlung

Tel. Nr. (06131) 12-

Hittl, Petra  
(06131) 12-3652

Bodenrichtwerte  
Kaufpreissammlung

Tel. Nr.

# 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 "Kollegial-gremiums 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, auch 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. Grundlageneinformationen für die Aufgaben des Gutachterausschusses sind auch Sammlungen von Bebauungsplänen 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 schriftliche und mündliche 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, Rote-kopfgasse, Gaustraße“

### - 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 im Abschnitt „Wert-

relevante 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, und 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
- Führung der Verwaltungsgeschäfte des Gutachterausschusses,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

## Arbeitsaufkommen

Nachfolgend einige Zahlen zum Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Im Grundstücksmarktbericht 1994 sind zu den einzelnen Arbeitsfeldern längere Abhandlungen enthalten.

### Verkehrswertgutachten

|         |     |                                     |         |     |                           |
|---------|-----|-------------------------------------|---------|-----|---------------------------|
| 1 9 9 2 | 108 | Ant r ä g e a u f G u t a c h t e n | 1 9 9 6 | 44  | Ant r ä g e a u f G u t - |
| acht en |     |                                     |         |     |                           |
| 1 9 9 3 | 195 | Ant r ä g e a u f G u t a c h t e n | 1 9 9 7 | 75  | Ant r ä g e a u f G u t - |
| acht en |     |                                     |         |     |                           |
| 1 9 9 4 | 53  | Ant r ä g e a u f G u t a c h t e n | 1 9 9 8 | 75  | Ant r ä g e a u f G u t - |
| acht en |     |                                     |         |     |                           |
| 1 9 9 5 | 105 | Ant r ä g e a u f G u t a c h t e n | 1 9 9 9 | 146 | Ant r ä g e a u f G u t - |
| acht en |     |                                     |         |     |                           |

Ant ragst el l e r f ü r G u t a c h t e n w a r e n

|                   |          |          |             |
|-------------------|----------|----------|-------------|
|                   | 1999     | 1998     | 1992 - 1997 |
| Pri vat per sonen | 23 (16%) | 31 (41%) | 186 (32 %)  |

|   |           |          |            |
|---|-----------|----------|------------|
| Stadt Mainz und andere Verwal-<br>tungsbehörden | 120 (82%) | 43 (58%) | 368 (63 %) |
| Justizbehörden                                  | 3 (2%)    | 1 (1%)   | 17 (3%)    |
| Entscheidungsbehörden                           | -         | -        | -          |
| Sonstige  | -         | -        | 9 (2%)     |

## 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 1999 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.

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

## Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

|  | 1999 | 1998 | 1997 | 1996 | 1995 | 1994 | 1993 | 1992 | 1991 | 1990 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte     | 163  | 286  | 163  | 163  | 328  | 192  | 144  | 158  | 139  | 87   |
| Auszüge Bodenrichtwertkarte              | 6    | 9    | 5    | 4    | 4    | 1    | 1    | 12   | 8    | 3    |
| Richtwertatlas                           | 13   | 65   | 14   | 56   | 54   | 10   | 18   |      |      |      |
| Richtwertatlas für die Sanierungsgebiete | 3    | 15   |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Grundstücksmarktbericht                  | 192  | 184  | 177  | 81   | 57   |      |      |      |      |      |
| Übersicht Gewerbetrieben                 | 49   | 137  | 242  |      |      |      |      |      |      |      |

Telefonische Richtwertauskünfte erteilte die Geschäftsstelle 1998 arbeitstäglich in durchschnittlich 8 Fällen. Dieser Service der Geschäftsstelle ist nur in Einzelfällen möglich und sehr belastend, doch unverzichtbar.

## 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".

Vorgänge:

| 1999 | 1998 | 1997 | 1996 | 1995 | 1994 | 1993 | 1992 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|
|------|------|------|------|------|------|------|------|

364      68      151      107      183      118  
          156      83

## Grundstücksmarkt 1999 in Mainz

Aufgrund der Regelung im Baugesetzbuch werden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz alle Kaufverträge und weitere Urkunden, die den Immobilienverkehr betreffen, übersandt. Diese sind die Grundlagen der anschließenden Auswertungen und weiterer Informationen in diesem Grundstücksmarktbericht.

Erläuterung der Abkürzungen:

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

Ausgewertete Kaufverträge:

| Jahr                 | 1994  | 1995  | 1996  | 1997  | 1998  | 1999  |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| WTE - Erstverkäufe   | 457   | 429   | 704   | 439   | 430   | 648   |
| WTE - Weiterverkäufe | 1053  | 1086  | 905   | 890   | 935   | 776   |
| BE - Wohnen          | 423   | 439   | 601   | 534   | 656   | 573   |
| BE - Gewerbe         |       |       |       |       | 54    | 35    |
| UN - Wohnen          | 133   | 105   | 126   | 105   | 106   | 48    |
| UN - Gewerbe         |       |       |       |       | 35    | 35    |
| LA                   | 40    | 37    | 53    | 34    | 44    | 39    |
| SO                   | 20    | 30    | 29    | 69    | 46    | 10    |
| nicht auswertbar     | 57    | 90    | 113   | 86    | 79    | 105   |
| zusammen             | 2.183 | 2.216 | 2.531 | 2.157 | 2.385 | 2.269 |

Flächenumsatz [ha]:

| Jahr         | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|
| BE - Wohnen  | 60   | 44   | 59   | 27   | 114  | 25   |
| BE - Gewerbe |      |      |      |      | 13   | 11   |
| UN - Wohnen  | 49   | 22   | 23   | 33   | 14   | 7    |
| UN - Gewerbe |      |      |      |      | 19   | 23   |
| LA           | 13   | 17   | 31   | 16   | 27   | 9    |
| SO           | 3    | 11   | 12   | 14   | 4    | 2    |
| zusammen     | 125  | 94   | 125  | 90   | 191  | 77   |

Geldumsatz [in Millionen DM]:

| <b>Jahr</b>           | <b>1994</b> | <b>1995</b> | <b>1996</b> | <b>1997</b> | <b>1998</b> | <b>1999</b> |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| WTE - Erstverkäufe.   | 179         | 146         | 241         | 136         | 145         | 194         |
| WTE - Weiterverkäufe. | 253         | 285         | 204         | 189         | 228         | 174         |
| BE - Wohnen           | 462         | 448         | 638         | 406         | 572         | 398         |
| BE - Gewerbe          |             |             |             |             | 228         | 237         |
| UN - Wohnen           | 127         | 118         | 125         | 98          | 104         | 66          |
| UN - Gewerbe          |             |             |             |             | 41          | 38          |
| LA                    | 1,1         | 1,7         | 3,2         | 1,6         | 3,9         | 1,2         |
| SO                    | 2,0         | 4,4         | 6,3         | 5,7         | 6,4         | 0,9         |
|                       |             |             |             |             |             |             |
| zusammen              | 1.024       | 1.003       | 1.218       | 836         | 1.328       | 1.109       |

Umsatz pro Einwohner:

| <b>Jahr</b>            | <b>1994</b> | <b>1995</b> | <b>1996</b> | <b>1997</b> | <b>1998</b> | <b>1999</b> |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Einwohner [in Tausend] | 200         | 198         | 199         | 200         | 200         | 199         |
| DM / Einwohner         | 5.120       | 5.066       | 6.121       | 4.180       | 6.640       | 5.573       |

Anzahl Kauffälle, Aufteilung nach Preissegmenten:

| <b>Preissegment</b> | <b>bebaute Grundstücke</b> |                           | <b>Wohnungs- und Teileigentum</b> |                        |
|---------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------------|
|                     | <b>Wohngrundstücke</b>     | <b>Gewerbegrundstücke</b> | <b>Erstverkäufe</b>               | <b>Weiterverkäufe.</b> |
| bis 100.000 DM      | 8                          | 3                         | 14                                | 136                    |
| bis 200.000 DM      | 12                         | 0                         | 162                               | 250                    |
| bis 300.000 DM      | 32                         | 2                         | 186                               | 224                    |
| bis 400.000 DM      | 38                         | 2                         | 176                               | 105                    |
| bis 500.000 DM      | 96                         | 0                         | 63                                | 32                     |
| bis 600.000 DM      | 185                        | 2                         | 33                                | 14                     |
| bis 700.000 DM      | 64                         | 1                         | 4                                 | 5                      |
| bis 800.000 DM      | 51                         | 2                         | 2                                 | 3                      |
| bis 900.000 DM      | 22                         | 2                         | 1                                 | 2                      |
| bis 1.000.000 DM    | 15                         | 0                         | 2                                 | 0                      |
| über 1.000.000 DM   | 50                         | 21                        | 3                                 | 3                      |

## Entwicklung der Bodenpreise für Bauland (Bodenpreisindexreihen)

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

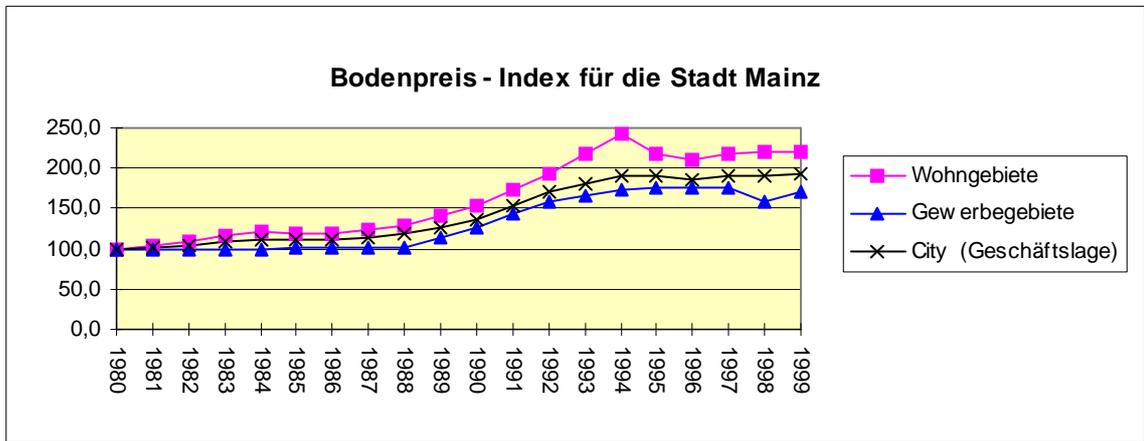
Da 1980 das früheste Jahr ist, aus dem hinreichend gesicherte Werte vorliegen, wurde dieses als Basis gewählt.

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

| 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             | 181,1  | 166,3     |
| 1997 | 217,1       | 176,5          | 190,9                | 155,2             | 185,9  | 165,1     |
| 1998 | 220,1       | 158,7          | 190,9                | 156,5             | 189,3  | 164,5     |
| 1999 | 219,6       | 171,4          | 192,7                | 157,9             | 191,1  | 164,0     |

Quelle: Kaufpreissammlung / Stat. Bundesamt

Werte jeweils zum 31.12. jeden Jahres



## Wertrelevante Daten

### 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

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

Eigene Ableitungen zu Umrechnungskoeffizienten liegen für den Bereich der Stadt Minz 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.

### Punktuell verdichtete Bebauung

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

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

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

## 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 1999 wurden keine entsprechenden Kauffälle erfasst, so dass der letztjährige Faktor von 12,5 unverändert weiter bestehen bleibt.

## 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 28 Kaufverträgen, die ein Erbaurecht betreffenden, war ein gewisser Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu beobachten.

Bei den neu begründeten Erbbaurechten wurden im Durchschnitt jährliche Erbbauzinsen in Höhe von rund 4,5% des Bodenwertes vereinbart, wobei heute stets eine Wertsicherungsklausel Vertragsbestandteil ist.

Der bisherige marktübliche Zins von 3,5% erhöht sich (unter Berücksichtigung eines mehrjährigen Mittels) auf 4% des Bodenwertes.

Für die Überlassung eines Sportplatzes an einen Verein wurde ein Wert von 0,4% für die 25-jährige Laufzeit vereinbart.

Im Berichtszeitraum wurde nur ein gewerbliches Erbbaurecht mit einem Zins von 5% verkauft.

Wegen dieses einen Falles besteht keine Notwendigkeit, vom bisher angehaltenen Erbbauzins für Gewerbeflächen von 6% abzuweichen.

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.

Beim Verkauf von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken ist der (theoretische) Bodenwertanteil des Berechtigten zu beachten. Dieser Wertanteil ist in Minz allerdings nicht in voller Höhe, sondern nur zu 52% durchsetzbar. Auch dieser Wert ist das Ergebnis langjähriger Untersuchungen und hat sich wieder einmal bestätigt.

## Teilmärkte KFZ-Abstellplätze

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

| Gesamtzahl: 164         | Anzahl | Mittelwert | ausreißer-<br>bereinigtes<br>Mittel | Std. Abw. |
|-------------------------|--------|------------|-------------------------------------|-----------|
| Stellplätze im Freien   | 33     | 6.206      | 5.162                               | ± 11%     |
| Einzelgaragen           | 41     | 17.356     | 15.896                              | ± 12%     |
| Tiefgaragenplätze       | 76     | 21.820     | 23.343                              | ± 10%     |
| Doppelparker            | 14     | 17.036     | 15.550                              | ± 33%     |
| <b>Vergleich 1995 :</b> |        |            |                                     |           |
|                         | 71     | sp         | 6.446                               | ± 26%     |
|                         | 15     | ga         | 14.453                              | ± 46%     |
| insges. 300 Kauffälle   | 183    | tg         | 22.023                              | ± 31%     |
|                         | 31     | dp         | 20.069                              | ± 25%     |
| <b>Vergleich 1996:</b>  |        |            |                                     |           |
|                         | 15     | sp         | 8.493                               | ± 41%     |
|                         | 20     | ga         | 21.475                              | ± 21%     |
| insges. 86 Kauffälle    | 32     | tg         | 18.398                              | ± 42%     |
|                         | 18     | dp         | 18.517                              | ± 36%     |
| <b>Vergleich 1997</b>   |        |            |                                     |           |
|                         | 17     | sp         | 9.668                               | ± 29%     |
|                         | 38     | ga         | 23.083                              | ± 16%     |
| insges.121 Kauffälle    | 35     | tg         | 18.252                              | ± 13%     |
|                         | 30     | dp         | 17.538                              | ± 10%     |
| <b>Vergleich 1998</b>   |        |            |                                     |           |
|                         | 102    | sp         | 6.927                               | ± 14%     |
|                         | 18     | ga         | 25.417                              | ± 16%     |
| insges.191 Kauffälle    | 68     | tg         | 20.895                              | ± 32%     |
|                         | 3      | dp         | 16.000                              | ± 5%      |

In diesem Jahr hat ein gemeinnütziger Bauträger zahlreiche Garagen und Stellplätze im Freien zu ungewöhnlich günstigen Preisen an die bisherigen Mieter verkauft. Die Daten sind daher mit einer gewissen Vorsicht zu betrachten.

## 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 im Außenbereich nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, fachtechnisch wird der Begriff „privilegierte Vorhaben“ verwendet. Die Geschäftsstelle hat das Preisniveau der Käufe untersucht, in denen Flächen für diese „privilegierte Vorhaben“ erworben wurden.

In der Kaufpreissammlung waren Kauffälle enthalten, die verständlicherweise wegen der geringen Anzahl und damit leichter Identifizierbarkeit aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht aufgeführt werden können.

Eine Auswertung zeigt keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für die Flächen der Land- und Forstwirtschaft in dem Bereich, weiter kann man von einem relativ gefestigten Markt ausgehen, wie wir ihn häufig bei „Teilmärkten“ finden. Flächen für privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Baugesetzbuch werden in Mainz mit 60 - 70 DM/m<sup>2</sup> gehandelt. Die konkrete Festlegung innerhalb dieser Spanne dürfte von weiteren Preisbildungskriterien wie Verkehrslage, Leitungen u. a. m abhängen.

Dieses Ergebnis wird auch bestätigt und plausibel durch die Preise bei Teilmärkten, in denen Flächen für großflächige Vorhaben erworben werden (Kläranlage Mombach 55,- DM/m<sup>2</sup>, Park-and-Ride-Vorhaben Ebersheim 55,- DM/m<sup>2</sup>, Neuer Sportplatz Hochtshheim 55,- DM/m<sup>2</sup>)

## 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 1999 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. Es ist wieder ein leichter Aufwärtstrend bei den Wohnungspreisen festzustellen.

Von der Lage der Wohnungen 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 Neubaus wird zunächst um einen festen Anteil von 15 % gekürzt. Darin sind z. B. der sogenannte merkantile Minderwert und die Kosten einer

durchgreifenden Renovierung enthalten. Danach folgt eine auf 100 Jahre angelegte lineare Abschreibung um die Alterswertminderung zu erfassen.

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.

# Wohnungs- und Teileigentum Auswertung 1999

für alle Wohnungen mit Flächenangabe seit dem 01.01.1999

Stand: 19.01.2000

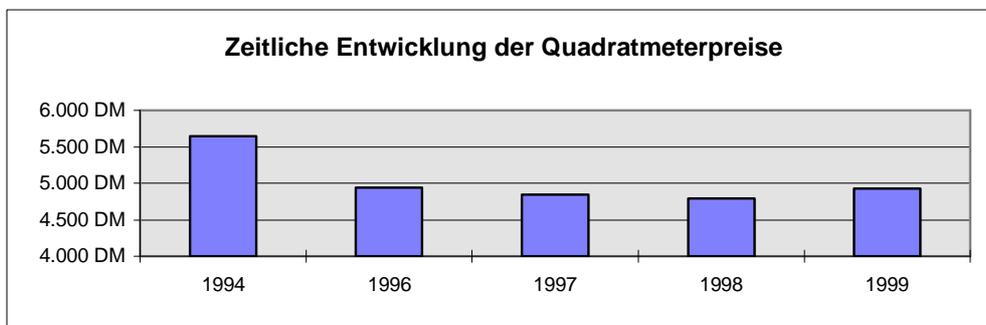
| Alle auswertbaren Kauffälle |                   |       | Min/Max - Kappung 40% |       |
|-----------------------------|-------------------|-------|-----------------------|-------|
|                             |                   |       | entspr. je 13         |       |
| Anzahl                      | 66                |       | 40                    |       |
| Ø Wohnfläche                | 67 m <sup>2</sup> | ± 28% | 64 m <sup>2</sup>     | ± 12% |
| Ø Kaufpreis                 | 327.321 DM        | ± 28% | 312.302 DM            | ± 10% |
| Ø Vergl. Brutto             | 4.921 DM          | ± 11% | 4.900 DM              | ± 5%  |

## Verteilung nach Größenklasse

| bis               | 40 m <sup>2</sup> | 60 m <sup>2</sup> | 80 m <sup>2</sup> | 100 m <sup>2</sup> | > 100 |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------|
| Anzahl            | 4                 | 27                | 23                | 10                 | 2     |
| Mittelwert Brutto | 4.749             | 5.024             | 4.858             | 4.989              | 4.279 |
| Standardabw.      | ± 6%              | ± 9%              | ± 10%             | ± 14%              | ± 22% |

## Zeitliche Entwicklung

|                 | 1994              | 1995              | 1996              | 1997              | 1998              |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Anzahl          | 125               | 150               | 94                | 80                | 79                |
| Ø Wohnfläche    | 49 m <sup>2</sup> | 61 m <sup>2</sup> | 69 m <sup>2</sup> | 65 m <sup>2</sup> | 67 m <sup>2</sup> |
| Ø Vergl. Brutto | 5.647 DM          | 4.946 DM          | 4.944 DM          | 4.841 DM          | 4.793 DM          |
|                 | <b>1999</b>       |                   |                   |                   |                   |
| Anzahl          | 41                |                   |                   |                   |                   |
| Ø Wohnfläche    | 64 m <sup>2</sup> |                   |                   |                   |                   |
| Ø Vergl. Brutto | 4.922 DM          |                   |                   |                   |                   |



## Marktanpassungsfaktoren

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 NK 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 Minz 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 Minz nicht zu beobachten.

## Liegenschaftszinssätze

1996 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze für Minz ermittelt, die 1997 wegen des neu herausgekommenen Metspiegels überprüft, bzw. fortgeführt wurden. Die Ergebnisse werden bei den Wertermittlungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle problemlos und widerspruchsfrei verwendet. Nun ist wieder ein neuer Metspiegel erschienen, was Anlass zu einer Neufestsetzung der Liegenschaftszinsen gibt. Bei dieser Gelegenheit sind die einzelnen Objektklassen eindeutiger definiert worden.

Wes in der Kaufpreissammlung an ausreichenden aktuellen Vergleichsobjekten fehlt, wurden, um eine vollständige Tabelle zu erhalten, proportional angepasste Vergleichsdaten aus zurückliegenden Untersuchungen bzw. aus der Literatur verwendet.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze gelten für Neubauten, d.h. maximale Restnutzungsdauern. Die in der Literatur oft festgestellte Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer hat sich für den Minzer Markt nicht bestätigt. Offenbar werden diese Einflüsse durch die bei Altbauten geringeren erzielbaren Meten bereits ausreichend berücksichtigt.

Es wurde auch 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. Hier ist eine deutliche Abhängigkeit von der Wohnfläche zu beobachten. Ueberheblich ist dabei die Größe des Gesamtobjektes.

## Mieten

Nachdem im aktuellen Metspiegel 2000, der auch in diesem Grundstücksmarktbericht abgedruckt ist, die seither benängelten Ungereimtheiten weitgehend beseitigt sind, werden die dort angegebenen Meten für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze herangezogen.

Sie sollen daher auch bei der Ertragswertberechnung Verwendung finden, um im gleichen Rechenmodell zu bleiben. Zu- und Abschläge wegen Lage, Qualität etc. sind im konkreten Bewertungsfall selbstverständlich zulässig und erforderlich.

Bei der Bewertung von Einfamilienhäusern ist es allgemeine Praxis, den Vorteil, den ein alleingenesetztes Haus bietet, durch einen Zuschlag bei den erzielbaren Meten zu berücksichtigen. Eine stichprobenhafte Befragung ergab, dass dieser Zuschlag in Minz geringer ausfällt, als bisher angenommen. Wir haben für diese Untersuchung 10 % bei Reihenhäusern und 15% bei freistehenden Einfamilienhäusern angesetzt.

## Tabelle der Liegenschaftszinssätze

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| Ei n- und Zwei fami lien häu ser | 3,5 % |
| Mehr fami lien häu ser           | 4,0 % |
| Ei gent ums wohn un gen          |       |

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Appartements < 50 m <sup>2</sup>  | 2,8 % |
| Wohnfläche 50-80 m <sup>2</sup>   | 3,0 % |
| Wohnfläche über 80 m <sup>2</sup> | 3,3 % |
| Gewerbeobjekte                    | 6,0 % |

## Planungsgebundener Bodenwert

Dieser Begriff wurde 1998 durch den Gutachterausschuß geprägt und erstmalig im Grundstücksmarktbericht für dieses Jahr erläutert. Anlass war eine Verkehrswertermittlung von „enteignungs-gefährdeten Flächen“. Mit diesem Begriff werden in der Fachliteratur Flächen bezeichnet, die nach öffentlichen Planungen für öffentliche Zwecke vorgesehen sind und, eine rechtliche 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.

Ein Enteignungsverfahren ist sehr aufwendig und unwirtschaftlich, insbesondere können sie ein Planungsvorhaben verzögern. Aus diesen Gründe 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 war festzustellen, dass für Flächen, die im Außenbereich für eine Straßenverbreiterung oder vergleichbare Zwecke benötigt werden, wesentlich mehr als für das unliegende 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 sein Angebot zu erhöhen, im Gegenteil, künftig wirtschaftlich wertlose ehemalige Bauflächen werden u.U. zu einem geringeren Preis als das unliegende Bauland erworben.

Es ist in jedem Einzelfall zu entscheiden, ob der Baulastträger einen Zuschlag gibt um ein Enteignungsverfahren zu vermeiden. Der Aufwand muss dabei im Verhältnis stehen zum Wert des benötigten Objektes stehen.

---

## Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben

In den vergangenen Grundstücksmarktberichten gab das Denkmal- und Sanierungssamt (Art 15) der Stadt Mainz, das zahlreiche Verkehrswertgutachten bei der Stadt Mainz beantragt, mit einem eigenen Beitrag einen Einblick in die Verflechtung ihres Aufgabengebietes mit der Einrichtung des Gutachterausschusses. Zum Berichtsjahr 1999 teilte das Fachamt mit, dass gegenüber dem Bericht im Grundstücksmarktbericht 1998 keine Änderungen eingetreten sind.

## 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 Minz 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 Richtwertkarte einzusehen oder eine Richtwertauskunft bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen. Gegen eine Gebühr (siehe entsprechender Abschnitt) erhält der Interessent eine schriftliche Richtwertauskunft. Möglich, in Minz allerdings selten beantragt, sind auch Teilauszüge aus der Bodenrichtwertkarte. Eine vollständige Ausgabe der Bodenrichtwertkarte (7 Einzelblätter 110 x 70 cm) wird häufiger verlangt.

Ein besonderer Service sind in Minz 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.

Als Schwerpunktarbeit hat die Geschäftsstelle neue Richtwertzonen im Bereich der Ortskernlagen Laubenheim, Hechtshelm, Ebersheim, Bretzenheim, Finthen, Mombach und Weisau erarbeitet. Diese Zonen sind in der Richtwertkarte als Mischgebiet (M) dargestellt. Grundlage dieser Einstufungen waren Auswertungen von Kaufpreisen aus denen ersichtlich war, dass für Grundstücke bei denen es sich um „Geschäftslagen“ innerhalb der Ortskerne handelt, der Bodenwert um ca. 30 % über dem Wert der angrenzenden Dorfgebiete (MD) liegt.

Die Geschossflächenzahlen im Industriegebiet von Minz und den Vororten (Ortskernlagen) wurden überprüft und teilweise neu ermittelt.

Die flächendeckende Auswertung der Kaufpreissammlung hat für Wohngrundstücke eine Bodenwertsteigerung von ca. 1 % und für Gewerbegrundstücke ein Minus von ca. 7 % ergeben. Zu bemerken ist, daß die Preisentwicklung in den verschiedenen Minzer Ortsteilen unterschiedlich in den Jahren 1998 und 1999 verlaufen ist. So ist im Neubaugebiet von Drais „Hinter den Weiden (D 25)“ ein Minus von ca. 10 % festzustellen. Für Wohngrundstücke in Hechtshelm sind die Bodenpreise im Baugebiet „Heuergrund“ (HE 75/ I)“ um ca. 10 % gestiegen. Eine unterschiedliche Preisentwicklung ist auch für Gewerbegrundstücke

festzustellen. Gegen den allgemeinen Trend ist im Gonsenheimer Gewerbegebiet „Am Hesel“ (G 85 und G 88) eine Preissteigerung von ca. 10 % ersichtlich. Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte wurden individuell an diese Preisentwicklung angepasst. Eine Zusammenstellung der Bodenrichtwerte, bezogen auf den Stichtag 01.01.2000, ist in den folgenden Tabellen abgedruckt. Die nächste Bodenrichtwertermittlung steht zum Stichtag 01.01.2002 an.

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

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 | näbige Lage | gute Lage            | mittlere Lage | näbige Lage |                              |
| Bretzenheim | 910, --        | 860, --       | 660, --     |                      | 600, --       |             | 550, -- (GE)<br>520, -- (SO) |
| Drais       | 990, --        | 820, --       | 760, --     |                      | 520, --       |             | 390, -- (GE)                 |
| Ebersheim   | 860, --        | 750, --       | 640, --     | 650, --              |               |             |                              |
| Fi nthen    | 910, --        | 740, --       | 660, --     | 680, --              | 600, --       |             | 260, -- (GE)                 |
| Gonsenheim  | 1 000, -       | 760, --       | 650, --     | 760, --              |               |             | 390, -- (GE)<br>750, -- (SO) |
| Hechtshheim | 960, --        | 860, --       | 780, --     | 690, --              |               |             | 270, -- (GE)                 |
| Laubenheim  | 960, --        | 870, --       | 610, --     | 660, --              |               | 460, --     | 260, -- (GE)                 |
| Lerchenberg | 790, --        | 660, --       |             |                      |               |             | 610, -- (SO)                 |
| Mainz-      | 1 580, -       | 1 410, -      | 1 210, -    | 4 240, -             | 3 790, -      | 2 070, -    | 400, --                      |
| Marienborn  | 860, --        | 750, --       | 560, --     |                      |               |             | 300, -- (GE)<br>470, -- (SO) |
| Mönbach     | 780, --        | 690, --       | 630, --     | 730, --              |               |             | 280, -- (GE)                 |
| Weisenau    | 910, --        | 730, --       | 680, --     | 730, --              |               |             | 550, -- (GE)<br>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)

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

gez.  
(Hugo Wagner)

Vorsitzender des Gutachterausschusses

## Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen zum 01. Januar 2000 für den Bereich der Stadt Mainz

Die Bodenrichtwerte (in DM/qm) beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in normal em Kulturstand.

| Gemarkung   | Ackerland | Grünland | Weingarten | Waldflächen | Sonderkul - |
|-------------|-----------|----------|------------|-------------|-------------|
| Bretzenheim | 9, -- /   |          |            |             |             |
| Drais       | 8, --     |          |            |             |             |
| Ebersheim   | 8, -- /   |          | 7, --      |             |             |
| Finthen     | 8, --     |          |            | 3, --       |             |
| Gonsenheim  | 9, --     |          |            |             |             |
| Höchstheim  | 10, --    |          |            |             |             |
| Laubenheim  | 8, --     |          | 11, --     |             |             |
| Marienborn  | 8, --     |          |            |             |             |
| Mörsbach    | 10, --    |          |            |             | 10, --      |

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.

gez.

(Hugo Wagner)

Vorsitzender des Gutachterausschusses

---

### 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.

# Rheinland-Pfalz



## Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

### Übersicht über die Bodenrichtwerte - Bodenwertinformationen auf CD

Die Vermessungs- und Katasterverwaltung in Rheinland-Pfalz veröffentlicht die Übersicht über die Bodenrichtwerte in digitaler Form als CD-ROM. Die Übersicht zeigt durch ein modernes, zeitgemäßes Medium anschaulich einen überörtlichen Querschnitt des Bodenwertgefüges in Rheinland-Pfalz.

Die Übersicht über die Bodenrichtwerte stellt eine Zusammenfassung der Ergebnisse der bei den örtlichen Gutachterausschüssen ausgewerteten Grundstückskaufverträge dar. Sie spiegelt damit flächendeckend das tatsächliche Bodenwertniveau auf dem Grundstücksmarkt wieder und vermittelt schnell fundierte Erkenntnisse über einen Markt, der wie kein anderer komplex und oftmals unübersichtlich ist.

Die Übersicht über die Bodenrichtwerte enthält für alle Gemeinden und Städte in Rheinland-Pfalz, meist differenziert nach Ortsteilen, Bodenrichtwerte für Bauland (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbe-, Industrie- und sonstige Bauflächen), Acker- und Grünland, Weinärten, Wald und Sonderkulturen. Sie können einfach und schnell für jeweils eine Gemeinde herausgesucht und dargestellt werden auf der Grundlage der topographischen Karte 1:100 000.

Die **CD BoRiWe** bietet dem Benutzer neben den Bodenrichtwertinformationen weitere nützliche Funktionen (z. B. Entfernungsmessung) und die Möglichkeit eigene Sachdaten und Bilder in der Immobiliendatenbank georeferenziert zu speichern.

Die **CD BoRiWe** ist beim

Landesvermessungsamt  
Postfach 1428  
56014 Koblenz

(Telefon 0261/492-232, Telefax 0261/492-492, E-Mail 02614921 @t-online.de)

und bei den Katasterämtern mit Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhältlich. Ergänzend zur CD können Papierauszüge der Bodenrichtwertübersicht (Listen, ohne Karte) jeweils für den Bereich eines Landkreises erworben werden.

## Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz

Für 1999 wurde die Feststellung des Vorjahres bestätigt, daß eine differenzierte Preisentwicklung in den einzelnen Vororten stattfindet. Nachfolgend das Ergebnis der Untersuchung. Liegen in einer Gemarkung Bodenrichtwertzonen mit unterschiedlichem Bodenwertniveau vor, wurde für diese Statistik ein Mischwert zugrundegelegt. Dieser Mischwert beinhaltet auch die bei Ackerlandgrundstücken üblichen wertrelevanten Merkmale wie mittlere Ackerzahl und Grundstücksgröße.

In der Tabelle wurde weiter unterschieden zwischen statistisch gesicherten Werten und Ergebnisse, deren Aussagewert statistisch unsicher sind. Diese sind gemäß der allgemein Praxis bei statistischen Auswertungen in ( ) gesetzt. Aus den nachstehend aufgeführten Kauffällen ergibt sich ein „Mittelwert“ von rd. **9,00 DM/m<sup>2</sup>**

### Vergleich der Kaufpreise mit den Bodenrichtwerten vom 01.01.2000

| Gemarkung/ Vorort | Bodenwertniveau<br>01.01.1999 | Durchschnitt<br>Kauffälle 1999 | Veränderung       |
|-------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Laubenheim        | 9,00 DM/m <sup>2</sup>        | 9,70 DM/m <sup>2</sup>         | + 7 %             |
| Hechtsheim        | 10,00 DM/m <sup>2</sup>       | 11,70 DM/m <sup>2</sup>        | + 17 %            |
| Ebersheim         | 9,00 DM/m <sup>2</sup>        | 9,00 DM/m <sup>2</sup>         | keine Veränderung |
| Marienborn        | 8,00 DM/m <sup>2</sup>        | 8,00 DM/m <sup>2</sup>         | keine Veränderung |
| Bretzenheim       | 9,00 DM/m <sup>2</sup>        | (9,90 DM/m <sup>2</sup> )      | (+ 10 %)          |
| Drais             | 8,00 DM/m <sup>2</sup>        | 8,00 DM/m <sup>2</sup>         | keine Veränderung |
| Fi nthen          | 7,00 DM/m <sup>2</sup>        | 7,80 DM/m <sup>2</sup>         | + 12 %            |
| Gonsenheim        | 9,00 DM/m <sup>2</sup>        | 9,70 DM/m <sup>2</sup>         | (+ 8 %)           |
| Mörsbach          | 10,00 DM/m <sup>2</sup>       | 10,00 DM/m <sup>2</sup>        | keine Veränderung |
| Weisenau          | 9,00 DM/m <sup>2</sup>        | 9,00 DM/m <sup>2</sup>         | keine Veränderung |

Für die Auswertung wurden die Veränderungen mit der Anzahl der Kauffälle gewichtet und es ergibt sich eine durchschnittliche Bodenwertsteigerung für landwirtschaftliche Nutzflächen im Jahr 1999 von 5,4 %

### 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/m<sup>2</sup>/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 %

Unter Beachtung dieser Preisentwicklung kann aus unserer Sicht der Pachtpreis für erwerbsmäßigen Obst und Gemüseanbau in Mainz

angehoben werden.

**auf 0,06 DM/m<sup>2</sup>Jahr**

## Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz

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 Fragebogen wurden der Geschäftsstelle zurückgeschickt. 1115 enthielten verwertbare Daten zu Mietobjekten und 229 Fragebogen 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 Fragebogen zeigte eine ausreichende Akzeptanz der Aktion, denn es musste auch festgestellt werden, dass zahlreiche Adressen "erritierte" Betriebe/Praxen/Büros betrafen und keine sachdienlichen Angaben möglich waren. Die Fragebogen wurden mit den Mitteln ausgewertet, welche der Geschäftsstelle zur Verfügung stehen.

Unter "Gewerbeflächen" werden in dieser Broschüre alle "Nicht wohnflächen" 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 Ausgaben abgegeben. Die Informationen stehen dem Fachpublikum und jedem interessierten Bürger zur Verfügung. Sie werden bei Vermittlungen 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 zu 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

Tabellentitel (Mietübersichten):

Läden

Büros

Handwerk, Lagerung und Produktion

Gastronomische Betriebe

Sozialeinrichtungen und Begegnungsstätten

Bewusst wurde das Ergebnis der Arbeit als Übersicht bezeichnet und nicht als Mietpiegel, 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 Klammern ( ) haben einen eingeschränkten Aussagewert, da das Ergebnis statistisch unsicher ist. Beträge in DM/m<sup>2</sup>.

|                          | Ladenmieten |                   |       | Büromieten |                   |       |
|--------------------------|-------------|-------------------|-------|------------|-------------------|-------|
|                          | Median      | 2/3 Spanne<br>von | bis   | Median     | 2/3 Spanne<br>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/<br>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 (Miethöhesgesetz). Gemäß § 2 Abs. 5 des Miethöhesgesetzes 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 sei.

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

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

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

Die Mietspiegeltabellen sind gegliedert nach Wohnungsgröße, Ausstattung und Baualter.

Als Appartements werden alle in sich abgeschlossenen Wohnungen bezeichnet, die

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

- eine Dusche/ein Bad verfügen.

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

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

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

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

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten **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 er 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 Mietspannen 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 Gutachterausschuss.

Es können jedoch bestimmte Gegebenheiten im Wohnfeld eines Gebäudes vorhanden sein, die den Wohnwert steigern oder mindern. Diese mietspreisssteigernden 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 Spanneneinord-

nung“ und „Erläuterung der Betriebskosten“ versehen. Die 14-seitige Broschüre kann bei untenstehender Anschrift für 7,- DM erworben werden.

Ant für Wohnungs- und Siedlungswesen - Ant 64 - Mietpreisbehörde

Wilhelm Theodor-Römhild-Straße 16, 55130 Mainz

Postfach 3820, 55028 Mainz

Sachbearbeitung: Jürgen Meyer,

Telefonische Auskünfte: 06131/12 31 74

Tabelle 1 für Wohnungen - alle Beträge in DM/qm

| Ausstattung   | Bauperiode          | Wohnungsgröße | Median | 2/3-Spanne |       |
|---|---------------------|---------------|--------|------------|-------|
|   |                     |               |        | von        | bis   |
| <i>mittel</i><br>mit Bad oder<br>Sammel-<br>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><br>mit Bad<br>und<br>Sammel-<br>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<br>bis<br>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<br>bis<br>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<br>bis<br>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 Appartements - alle Beträge in DM/qm

| Ausstattung  | Bauperiode               | Wohnungsgröße | Median | 2/3-Spanne |       |
|--|--------------------------|---------------|--------|------------|-------|
|  |                          |               |        | von        | bis   |
| <b>gut<br/>mit Bad<br/>und<br/>Sammel-<br/>heizung</b> | <b>bis 1969</b>          | bis 25 qm     | 18,16  | 16,58      | 24,52 |
|  |                          | 25-40 qm      | 14,56  | 10,00      | 16,62 |
|  | <b>1970 bis<br/>1980</b> | bis 25 qm     | 16,67  | 15,38      | 18,32 |
|  |                          | 25-40 qm      | 16,07  | 12,50      | 18,38 |
|  | <b>1981 bis<br/>1998</b> | 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 Minz relevant und im Fachbeitrag des Anzes 12 „Minz im statistischen Überblick“ nicht enthalten waren. Gleichartige Beiträge liegen für 1999 nicht vor. 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 Em, Minzer Straße 14-16. Fernruf 02603 - 71245. Telefax 02603 - 71315. Bestellungen direkt dort oder über den Buchhandel.

## Fremdenverkehr in Mainz

### In guter Erwartung

Ganz im Zeichen Gutenbergs sieht sich Mainz im Jahr 2000.

Der von amerikanischen Journalisten zum Mann des Millenniums gewählte größte Sohn unserer Stadt wird nicht nur deutlich mehr Tagesbesucher nach Mainz locken, auch die Hotels werden eine steigende Nachfrage erleben. Internationale Symposien und Tagungen sind Garant dafür. Man kann auch davon ausgehen, dass viele von weit her angereiste Gäste der Expo in Hannover im Gutenbergjahr einen Zwischenaufenthalt in Mainz buchen.

Wie sehr Gutenberg für viele Menschen der Hauptgrund ihres Besuches in Mainz ist, wird allein dadurch verdeutlicht, dass im Jahr 1999 die Zahl der Gruppenführungen durch die Touristik Centrale seit vielen Jahren erstmals rückläufig war. Das Gutenberg-Museum war wegen des Umbaus ganzjährig geschlossen, die Ausstellung wichtiger Exponate im Domuseum kein vollwertiger Ersatz. In zahlreichen Gesprächen mit Reiseveranstaltern kam klar zum Ausdruck, dass man die Mainz-Reisen doch lieber in das Jubiläumsjahr verlegen wollte.

Seit Januar ist nun der Pavillon am Rheinufer geöffnet, wechselnde Ausstellungen ziehen Besucherscharen an. Etwas befremdlich erscheint dabei die sofort in der Bevölkerung losgebrochene Diskussion über die Höhe des Eintrittspreises von 8,- DM (ohne Berücksichtigung der Ermäßigungen).

Bedenkenlos werden oftmals um ein vielfaches höhere Beträge für Veranstaltungen gezahlt, hinter denen manchmal keine oder nur wenig Kultur vermutet werden darf. Ist aber die Kommune der Veranstalter, dann .....

Bei all den erfreulichen Aussichten auf die Entwicklung des Fremdenverkehrs im Jubiläumsjahr soll nicht verschwiegen werden, dass auch das Jahr 1999 überaus erfolgreich war. Die Zahl der Übernachtungsgäste stieg im Zeitraum Januar bis Oktober um 6,8 % auf 396.910, die der Übernachtungen um 5,6 % auf 619.158. Mit den Zahlen November und Dezember wird die Marke 700.000 vermutlich deutlich überschritten. Aus dem Ausland kamen bis Oktober 183.376 Gäste, ein Plus von 4 % die Übernachtungen stiegen um 4,4 % auf 286.933.

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.

# Baulandumlegung

## Gestern - Heute - Morgen

Als im Jahre 1994 der 78. Deutsche Geodätentag in Mainz stattfand, stand er unter dem Motto "Geodäsie - traditionell fortschrittlich". Das gelungene Wortspiel eignet sich ebenfalls hervorragend, das Instrument der Baulandumlegung treffsicher zu beschreiben.

Auch dieses Spezialgebiet der Vermessung knüpft an Traditionen an, ohne dabei den Fortschritt zu vernachlässigen.

Im Folgenden wird versucht, einen Bogen zu spannen von den Ursprüngen, die Baulandumlegung in eine gesetzliche Form zu bringen, bis hin zu Überlegungen über ihre Zukunft.

### Gestern

Als in der Mitte des 19. Jahrhunderts die Industrialisierung immer weiter vorschritt, brach eine regelrechte Lawine von "landflüchtigen" Frauen und Männern auf die Städte ein, um dort einen Arbeitsplatz und Wohlstand zu finden. Plötzlich standen die Städte vor einem Problem. Jahrhunderte hindurch bewährte mittelalterliche Stadtbefestigungen, wie z. B. auch in Mainz, mussten geöffnet oder beseitigt werden, um der regelrecht explodierenden Bevölkerung Wohnraum zu bieten. Verdoppelungen der Einwohnerzahl innerhalb von zwanzig Jahren waren zum Ende des 19. bzw. zu Beginn des 20. Jahrhunderts keine Seltenheit.

Das Land vor den Toren der Stadt war jedoch meistens landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt (man denke an das Mainzer Gartenfeld, die spätere Neustadt) und klein parzelliert. Eine zukunftsorientierte Bauleitplanung wie heute existierte nicht. Dennoch wurden gewisse Regularien aufgestellt, wie z. B. das "Gesetz, die Ausführung des Bauplanes für die Erweiterung der Provinzialhauptstadt Mainz betreffend". Darin heißt es einleitend wörtlich:

"Ludwig III. von Gottes Gnaden Großherzog von Hessen und bei Rhein usw. usw.  
Für den Umfang der Erweiterung, welche die Provinzial-Hauptstadt Mainz in Folge des zwischen dem königlich preussischen Gouvernement der Festung Mainz und der Stadt Mainz unterm 21. September 1872 abgeschlossenen Vertrages durch Herstellung von Straßen und Gebäuden auf dem hiernach zur inneren Stadt gezogenen Terrain des Gartenfeldes erhalten wird, haben wir auf Antrag des Stadtvorstandes der Provinzial-Hauptstadt Mainz und mit Zustimmung unserer getreuen Stände verordnet und verordnen hierdurch wie folgt: I. Leistungen der Grundbesitzer..."

In diesem Vertrag (verkündet: Darmstadt, den 23. Juni 1875) sind u. a. folgende Festlegungen getroffen:

- Die Eigentümer tragen sämtliche Kosten für die Entwässerungsanlagen.
- Das zur Herstellung der Straßen erforderliche Gelände ist unentgeltlich an die Stadt Mainz abzutreten.

- Die Kosten für die Erdarbeiten und der vorläufigen "Chaussierung der Straßen und Pflasterung der Trottoirs und Rinnen" sind von den Grundbesitzern zu tragen.
- Bei bestimmten Straßenbreiten leistet die Stadt die Hälfte der Kosten für die Mehrbreite.
- Die "Eröffnung" von planmäßigen Straßen erfolgt auf Antrag der Eigentümer.

Als Folge der Öffnung der "Festung Mainz" und zur Vermeidung von unregelmäßigem Bauen trat am 1. August 1898 die Baupolizei-Ordnung in Kraft und im Jahre 1899 erschien das Baurecht der Stadt Mainz.

Gesetzlich waren somit Erschließung und Bauweise geregelt, wie aber verhielt es sich mit der Neuordnung von Grundstücken, damit sie zur Bebauung genutzt werden konnten?

In dem oben zitierten Text gab es auch die Artikel 16 - 18 in Bezug auf die Einteilung der Grundstücke in Bauplätze. Dort war geregelt, dass die Bauplätze durch "Verständigung der Beteiligten auf gutlichem Wege" herzustellen sind. Verhinderten Grundbesitzer die Einteilung in die entsprechenden Baufiguren, so konnte von den anderen ein Antrag an die Stadt gestellt werden, dass sie die Grundstücke auf dem Wege der Expropriation (Enteignung) erwirbt.

Der gutliche Weg unter den Beteiligten selbst war natürlich damals, wie auch heute noch, der Schwierigste. In Anbetracht der Wohnungsknappheit war die Bodenspekulation rund um die Städte ein hartes Geschäft geworden. Sowohl die Bodenpreise, als auch die Wohnungsmieten stiegen unverhältnismäßig. Spät erst klinkten sich die Kommunalverwaltungen in die städtebauliche Entwicklung ein. Es ist einigen wenigen Politikern mit Blick auf die Zukunft ihrer Städte zu verdanken, dass geordnete bauliche Entwicklungen auf den Weg gebracht wurden. Einer davon war der 1891 zum Frankfurter Oberbürgermeister gewählte Franz Adickes. Er durchdachte die Idee einer städtebaulichen Gesamtplanung und erkannte, dass es durch die bestehenden Eigentumsstrukturen - zersplitterte Parzellen infolge von Realteilungen - zu einem Erliegen der Bautätigkeit kommen würde.

Zusammen mit den entsprechenden Fachleuten, wie dem damaligen Leiter des städtischen Vermessungswesens, Ernst Lube, auf deren Mitwirkung er größten Wert legte, entwickelte er die über Ländergrenzen hinweg bekannt gewordene "Lex Adickes", ein Gesetz betreffend die Urtlegung von Grundstücken in Frankfurt am Main, das nach einem zähen Kampf Adickes' mit den Regierungsbehörden, infolge oftmals mangelnden Verständnisses für diese Materie, am 28. Juli 1902 in Kraft trat.

Schulz-Kleeßen schrieb in einem Beitrag in einer Ausgabe der Fachzeitschrift 'Vermessungswesen und Raumordnung':

"Das älteste, allerdings auch einfachste deutsche Urtlegungsgesetz ist das Großherzoglich Hessische Gesetz vom 23. Juni 1875, die Ausführung des Bauplanes für die Erweiterung der Provinzialhauptstadt Mainz betreffend".

In Verbindung mit der Lex Adickes könnte man somit in Bezug auf die Bodenordnung die, gewollt Heimat verbundene, Aussage treffen:

### ***Die Baulandumlegung: geboren in Mainz, groß geworden in Frankfurt a.M.!***

Bereits in der Lex Adickes, wie auch in dem für Mainz gültigen späteren "hessischen Gesetz über die Urtlegung von Bauland" vom 6. November 1920, finden sich die Grundsätze des Urtlegungsverfahrens, wie sie auch heute noch im Großen und Ganzen gelten:

- der Urtlegung muss ein förmlicher Bebauungsplan zugrunde liegen

- über die unzuliegenden Grundstücke ist ein Plan und ein Verzeichnis aufzustellen, die zu jedermanns Einsicht für vier Wochen offen zu liegen sind
- von der Gesamtmasse der unzuliegenden Grundstücke wird zunächst das Land ausgeschieden, das nach dem Bebauungsplan für die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen bestimmt ist und der Gemeinde zugeteilt

- die Restmasse wird in bebauungsfähige Grundstücke aufgeteilt und in dem Verhältnis der eingeworfenen Flächen wieder an die Grundstückseigentümer/innen zugeteilt, wobei Differenzen in Geld ausgeglichen werden
- eingeworfene Kleinstgrundstücke können entweder in Geld entschädigt oder in Miteigentum wieder zugeteilt werden
- es können Rechte an Grundstücken begründet, geändert oder gelöscht werden
- es ergeht eine Verfügungs- und Veränderungssperre
- es wird ein Verteilungs-(Umlage-)plan aufgestellt
- oberster Grundsatz ist, dass der Besitz eines Eigentums nach der Umlage nicht weniger wert sein soll als vor der Umlage.

Von dem Passus, dass Grundstücke zum Wohle der Allgemeinheit "auch gegen den Willen der Grundeigentümer" zusammengelegt werden, hat man bei der Gesetzesfortschreibung Abstand genommen. Wenn nunmehr die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht mit einer Umlage einverstanden sind, so steht ihnen der Rechtsweg offen.

Auch kann die gesetzliche Umlage nicht mehr auf Antrag einer gewissen Anzahl von Beteiligten eingeleitet werden; die Einleitung geschieht durch die Gemeinde in eigener Verantwortung.

## Heute

Nach der unheilvollen Zeit des Dritten Reiches, in der es die Reichsumlegungsverordnung vom 18. Juni 1937 gab, und den verheerenden Zerstörungen durch den zweiten Weltkrieg, waren wiederum die Vermessungsfachleute gefragt, um beim Neu- und Wiederaufbau der Gemeinden tatkräftig mitzuwirken.

So hat der Landtag von Rheinland-Pfalz am 1. August 1949 das "Landesgesetz über den Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz)" beschlossen. Darin wird dargestellt, dass die Gemeinden als Selbstverwaltungsorgane im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit verpflichtet sind, den Aufbau zu planen und in ihrem Aufgabenbereich die Maßnahmen zu seiner Durchführung zu treffen. Ferner ist für das Gemeindegebiet ein Wirtschaftsplan, ein Aufbauplan und Durchführungspläne aufzustellen. Die Durchführungspläne regeln insbesondere in Form von Bebauungsplänen die Bebauung sowie die Herstellung von Verkehrs-, Energierversorgungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen.

Weiter heißt es dort unter III. Ordnung des Grund und Bodens:

"Soweit es zur Verwirklichung der Durchführungspläne erforderlich ist, können die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden neu geordnet werden durch:

1. Überführung von Grundflächen des Gemeindebedarfs in das Eigentum der Gemeinde,
2. Grenzausgleich,
3. Umlage von Grundstücken,
4. Entziehung oder Beschränkung von Grundeigentum "

Im Gegensatz zu den Begrenzungen des Flächenmaßstabes im späteren Bundesbaugesetz auf

maximal 30 % Abzug, waren hier bis zu 35 % bei "neu zu erschließendem Baugebiete für den Verkehrs- und Erholungsanlagen dienenden Gemeindebedarf"... "der

Gesamtfläche eines Grundstückes als Gegenleistung für die Aufschließung unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde abzutreten".

Interessant ist auch, dass die Anordnung der Utlegerung sowie die Festlegung der Grenzen des Utlegerungsgebietes nicht angefochten werden konnten. Weiter wählten die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit aus ihrer Mitte zur Vertretung der gemeinschaftlichen Interessen einen Ausschuss von drei bis sieben Personen.

Die sonstigen inhaltlichen Punkte ähneln sehr stark den heutigen Gesetzesgrundlagen, was Bestandsverzeichnis und -karte, die Aufstellung des Utlegerungsplanes nach Erörterung mit den Beteiligten und die Rechtsmittel anbelangt.

Auffallend ist, dass außer dem Flächenmaßstab andere Verteilungsmaßstäbe nicht vorgesehen waren. Beschleunigungsmöglichkeiten (ähnlich der heutigen vorzeitigen Besitzzeitweisung) aufgrund der Dringlichkeit von zu treffenden Aufbaumaßnahmen wurden jedoch berücksichtigt.

Am 23. Juni 1960 trat dann das Bundesbaugesetz (BBauG) in Kraft. Dieses beinhaltet im Vierten Teil die Bodenordnung. Der erste Abschnitt legte die Vorschriften für die Utlegerung (§§ 45 bis 79) und der zweite Abschnitt die Grundlagen für die Grenzregelung (§§ 80 bis 84) fest.

Die 26 Paragraphen des Aufbaugesetzes, die sich mit der Ordnung des Grund und Bodens beschäftigten, wurden dabei weiter spezifiziert und inhaltlich erweitert.

Im Folgenden wird dieses Gesetzeswerk zusammen mit dem heute noch gültigen Baugesetzbuch (BauGB) behandelt, in das es am 8. Dezember 1986 übergang. Die Untergliederung und die Paragraphen blieben identisch. Die Änderungen sind so geringfügig, dass sie an dieser Stelle nicht gesondert benannt werden.

Indes soll der Vergleich zum Aufbaugesetz, vor allem im Hinblick auf den bereits erwähnten Verteilungsmaßstab, aufgezeigt werden.

Bedingt durch die wirtschaftliche Entwicklung des Rhein-Main-Gebietes wurde das Wertgefüge am Grundstücksmarkt immer differenzierter. Weiter sind die Planungsvorgaben für öffentliche Flächen, vor allem seit Beginn der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts in Anbetracht ökologischer Ausgleichsmaßnahmen, immer größer geworden.

In der Vergangenheit bediente man sich bei Utlegerungen in Mainz ausschließlich des Flächenmaßstabes, d.h. es konnten bis zu insgesamt 30 % an Fläche für den öffentlichen Erschließungsbedarf und zum Ausgleich sonstiger utlegerungsbedingter Vorteile von der Utlegerungsmasse abgezogen werden. Diese Zahl ist auch heute noch Bürgerinnen und Bürgern, die irgendwann einmal mit dem Thema Utlegerung in Berührung kamen, präsent und führt oft zu Irritationen.

In Gebieten mit gleichmäßigem Wertniveau kann der Flächenmaßstab immer noch als Sonderfall gerechtfertigt sein.

Aufgrund des modifizierten Verhaltens am Grundstücksmarkt in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung (Wohnbaugebiet, Gewerbegebiet, Sondergebiet für Büros etc.) oder das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes (z.B. ein- / zwei- oder mehrgeschossige Bauweise) wird seit über zehn Jahren in Mainz der Wertmaßstab angehalten. Dadurch wird hinsichtlich der zu differenzierenden

Grundstücksqualitäten sowie der unlegungsbedingten Vorteile eine größere Gerechtigkeit gegenüber den Beteiligten gewährleistet.

Die Flächenabzüge können dabei in Sonderfällen durchaus bis zu 50 % betragen. Das "erschreckt" zunächst die Eigentümerinnen und Eigentümer. Wenn aber dann die Wertsteigerung der Grundstücke transparent gemacht wird, ist die Akzeptanz dafür vorhanden, dass jemand für 2 m<sup>2</sup> eingeworfenes Rohbauland u. U nur 1 m<sup>2</sup> Netto-Bauland erhält.

Der gesamte Planungsvorteil, d. h. die relativ hohe Wertsteigerung vom meist landwirtschaftlich genutzten Gelände zum Rohbauland und der zu erzielende Gewinn für das Baugrundstück auf dem späteren freien Markt, verbleibt auch bei dieser Art der Baulandumlegung voll und ganz bei den Eigentümerinnen und Eigentümern.

Im Vergleich zu früheren Zeiten hat auch der ökologische Aspekt Einzug in die Bodenordnung gehalten. Auf den nach dem Bundesnaturschutzgesetz und Landespflegegesetz zu bildenden landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsflächen (LEF) wird versucht, die Eingriffe und Bodenversiegelungen, die auf den Baugrundstücken durchgeführt werden, zu kompensieren. Diese Flächen werden meist als Streuobstwiese angelegt und sollen einen eigenständigen Charakter durch freies Wachstum der Pflanzen und einen eigenen Lebensraum für Kleintiere bilden. Eine gepflegte Parkanlage ist daher nicht im Sinne eines ökologischen Ausgleiches.

Der Flächenabzug wird aufgrund der LEF-Anteile, die die Versiegelung der öffentlichen Erschließungsanlagen ausgleichen, erhöht. Die eigentümliche Zuordnung erfolgt im Umlegungsplan. Dabei wird der LEF-Bereich für den Ausgleich der Erschließungsanlagen ein gemeindeeigenes Grundstück, der LEF-Bereich für den Ausgleich der Bauplätze wird in einem Grundstück in Gemeinschaftseigentum ausgewiesen. Örtlich wird die Ausgestaltung als zusammenhängende Fläche vorgenommen, um die ökologischen Vorgaben zu gewährleisten.

## Morgen

Die Baulandumlegung hat sich seit vielen Jahrzehnten zur Bildung von bebauungsfähigen Grundstücken in ganz Deutschland bewährt und ist ein fester Bestandteil zur Verwirklichung von Bebauungsplänen der Kommunen geworden.

In dem Vermessungsberuf ist eine eigene Sparte der "Bodenordner/innen" entstanden, die sich ein Spezialwissen aufgebaut haben. Neben der klassischen Grundstücksvermessung spielt vor allem die verfahrenstechnische Abwicklung eine tragende Rolle. Ein breites Spektrum an Fachwissen, zunehmend im Bereich des Rechts, ist von Nöten. Nicht zuletzt ist auch die Kommunikationsfähigkeit mit den Beteiligten ein Schlüssel zum Erfolg.

Die Bodenordnung bietet unter Beachtung der Rechtsvorschriften des BauGB ein hohes Maß an Flexibilität zur Wahrung privater und öffentlicher Interessen.

Gerade diese Flexibilität gestattet es auch der Bodenordnung ihren Platz in der Zukunft der städtebaulichen Entwicklung zu behaupten. In "traditionell fortschrittlicher" Weise haben die Umlegungsfachleute erkannt, dass aufgrund der immer größer werdenden Kostenlast der Kommunen ein Umdenken erforderlich wird. Es muss eine Partnerschaft zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern entstehen, die den Weg aus dieser Kostenfalle in gemeinsamer finanzieller Verantwortung beschreibt.

Die Kostenfalle besteht darin, dass die Ausweisung neuer Baugebiete notwendig ist für eine expandierende Region, dass aber andererseits die hochverschuldeten Städte die Kosten für die erforderlichen infrastrukturellen Maßnahmen nicht mehr in vollem Umfang werden aufbringen können.

In einer Novellierung der Baugesetzgebung wurde diesem Umstand Rechnung getragen und es werden drei Maßnahmen angeboten:

1. die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
2. der vorhabenbezogene Bebauungsplan
3. der städtebauliche Vertrag.

Ein Interessenausgleich, der darin besteht, dass die Gemeinde ihrer planerischen Verpflichtung nachkommt und es den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern erlaubt, das Entwicklungspotential ihrer Grundstücke auszunutzen, d.h. einen möglichen Planungsgewinn kurzfristig zu realisieren, könnte das Mittel der Zukunft sein. In der Praxis könnte das so aussehen, dass die Kommune erst dann plant, wenn sich die Eigentümerinnen und Eigentümer bereit erklären, einen Teil der Infrastrukturkosten, die durch die Planung ausgelöst werden, durch Bereitstellung eines Anteils des Planungsgewinnes zu tragen.

Diese Vereinbarung zwischen Stadt und den Beteiligten kann in Form eines städtebaulichen Vertrages erfolgen.

Für die Abwicklung dieses städtebaulichen Vertrages bietet sich die gesetzliche Bodenordnung als das geeignete Instrument an. Die Vereinbarungen hinsichtlich der Kostenübernahme werden zusätzlich zu den vorgeschriebenen Flächenbeiträgen und dem Ausgleich von Umlegungsvorteilen abgewickelt. Das Bodenordnungsverfahren ist ein den Bürgerinnen und Bürgern mehr oder weniger bekannter Vorgang und stellt es den Beteiligten im Rahmen einer Wertumlegung frei, ob sie die Verpflichtungen aus Umlegungsvorteil und städtebaulichem Vertrag in Geld ausgleichen oder durch Verzicht auf entsprechende Landzuteilung quasi in Naturalien erbringen wollen.

Neben der klassischen Baulandumlegung wird es mit Sicherheit mehrere bodenordnerische Realisierungsmodelle zur Umsetzung der städtebaulichen Planung geben.

Wenn man sieht, ist ein Umdenken notwendig. Dies ist jedoch nur möglich, wenn Politik, Bürgerschaft und ausführende Fachdienststellen an einem Strang ziehen. Es muss ein partnerschaftliches Ziel anvisiert werden, das nicht geprägt ist von der Mentalität, Rechtswege zu beschreiten, sondern Lösungswege gemeinsam zu bewältigen. Sowohl die Kommunen, als auch die Bürgerinnen und Bürger sollen profitieren können und dazu müssen die Lasten zum Vorteil aller auf vielen Schultern verteilt werden.

Dies wird, was die Ordnung von Grund und Boden betrifft, auch in Zukunft nur funktionieren, wenn die Umlegungsfachleute mit ihrem Know-how aus mehr als einem Jahrhundert mitwirken.

Verfasser: Peter Henschel, Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses beim Stadtvermessungsamt Mainz

Quellenangaben:

- Baubestimmungen für die Stadt Mainz vom Dezember 1925; Selbstverlag der Stadt Mainz
- Ehrlich, W. (1987): "nach besten synnen und vernunftten" Geschichte der Stadtvermessung in Frankfurt a.M.
- Schulz-Kleeßen, W.-E. (1980): Die Entwicklung der Bodenordnungsverfahren zur Baulandumlegung am Beispiel Frankfurt am Main. In VR (Vermessungswesen und Raumordnung), Heft 42/6 vom Sept. 1980

- Landesgesetz über den Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 1. August 1949 (Gesetz- und Verordnungsblatt der Landesregierung Rheinland-Pfalz, Teil 1, 3. Jahrgang, Nr. 43, Koblenz 16.08.1949)
- Wagner, H. (1999): Partnerschaft bei der Stadtentwicklung als Weg aus der Kostenfalle, Vortrag anlässlich der Jahrestagung des Deutschen Vereins für Vermessungswesen - Landesverein Rheinland-Pfalz - in Mainz am 11.06.1999

## 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 nachstehend aufgenommen haben. Häufig werden Fragen zu Zuständigkeiten und Organisation in anderen Bundesländern an uns gerichtet und gehen davon aus, dass ein allgemeines Informationsbedürfnis bei den Nutzern unseres Grundstücksmarktberichtes besteht.

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

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| Nordrhein-<br>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.<br>Aufgaben können auch durch öffentlich-rechtliche Vereinbarungen auf die örtlich zuständige Vermessungsbehörde übertragen werden. |
| Sachsen-Anhalt     | jedes Katasteramt (17);<br>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-<br>Württemberg | <p><u>Einsichtnahme</u> in dem zur Erfüllung der Aufgaben erforderlichen Umfang:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mitglieder des Gutachterausschusses,</li> <li>- Bedienstete der Geschäftsstelle.</li> </ul> <p><u>Auskünfte</u> (ohne Namen und Anschriften) sind zu erteilen an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine mit der Vermittlung befaßten Behörde</li> <li>- öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige</li> <li>- sonstige Empfänger, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen,</li> </ul> <p>unter der <u>Voraussetzung</u>, daß</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegende schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht entgegenstehen,</li> <li>- eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint,</li> </ul> <p>und mit der <u>Auflage</u>, daß</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die übermittelten Daten nur für die Erfüllung des angegebenen Zwecks verwendet werden</li> </ul> |
|-----------------------|---|

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

|         |   |
|---------|---|
| Hamburg | <ol style="list-style-type: none"><li>1. anonymisierte Auskünfte an jedermann, der ein berechtigtes Interesse darlegt.</li><li>2. grundstücksbezogene Auskünfte an Gerichte und Behörden sowie an öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, die aufgrund eines gerichtlichen Beweisbeschlusses tätig werden.</li></ol> |
|---------|---|

## Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

|                    |  |
|--------------------|--|
| Sachsen-<br>Anhalt | wird nur in anonymisierter Form gewährt<br>- den mit der Durchführung des BauGB befassten Behörden und<br>Gerichten<br>- Sachverständigen aufgrund eines gerichtlichen Beweisbe-<br>schlusses<br>- 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 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. |
| 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 Agrarlandpreisst Statistik 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 Zweifarbendruck (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 Bodenschätzwerte (vorläufige Bodenrichtwerte) vor. | Bodenschätz(richt)wertkarten. Übersichten über die Bodenrichtwerte sind vorgesehen.                       |

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

Genäß § 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<br>für den Bereich | Geschäftsstelle   | Tel / Fax                             |
|--------------------------------------|---|---------------------------------------|
| Stadt ANDERNACH                      | Katasteramt Mayen<br>Am Wasserturm 5a<br>Mayen 56727                  | Tel 02651-95820<br>Fax -<br>958242    |
| Stadt BAD KREUZNACH                  | Katasteramt BAD KREUZNACH<br>Ringstraße 2<br>Kreuznach 55543          | Tel. 0671-88440<br>Fax -<br>884422    |
| Stadt BINGEN AM RHEIN                | Katasteramt Alzey<br>Außenstelle Mainz<br>Erthalstr. 2<br>55118 Mainz | Tel 06131-6306121<br>Fax -<br>6306120 |
| Stadt<br>FRANKENTHAL (PFALZ)         | Katasteramt Ludwigshafen<br>Rubensstr. 2<br>Ludwigshafen 67061        | Tel 0621-586120<br>Fax<br>5861210     |
| Stadt IDAR- OBERSTEIN                | Katasteramt BIRKENFELD<br>Schneewiesenstraße 24<br>55765 Birkenfeld   | Tel 06782-9920<br>Fax -<br>992134     |
| Stadt<br>INGELHEIM AM RHEIN          | Katasteramt Alzey<br>Außenstelle Mainz<br>Erthalstr. 2<br>55118 Mainz | Tel 06131-6306121<br>Fax -<br>6306120 |

St adt KAI SERSLAUTERN

St adt vermessungsamt  
Willy-Brandt-Platz 1  
67657 Kaiserslautern

Tel 0631-3652658

Fax -

3651629

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| St adt KOBLENZ                        | St adt vermessungsamt<br>Bahnhofstr. 54a<br>56068 Koblenz                        | Tel 0261- 1293230<br>Fax -<br>1293200  |
| St adt LAHNSTEIN                      | Kat asteramt St. Garshausen<br>Nast ätter Str. 31-33<br>56346 St. Garshausen     | Tel 06771-9200<br>Fax -<br>920150      |
| St adt<br>LANDAU IN DER PFALZ         | Kat asteramt Landau<br>Xylanderstr. 17<br>76829 Landau in der Pfalz              | Tel 06341- 1490<br>Fax -<br>149299     |
| St adt<br>LUDWIGSHAFEN AM RHEIN       | St adt vermessungsamt<br>Rat hauspl at z 20<br>67059 Ludwi gshafen               | Tel 0621-5042069<br>Fax -<br>5043795   |
| St adt MAINZ                          | St adt vermessungsamt<br>Zi tadelle<br>55131 Mainz                               | Tel . 06131- 123133<br>Fax -<br>122298 |
| St adt MAYEN                          | Kat asteramt Mayen<br>Am Wä sser tur m 5a 56727<br>Mayen                         | Tel 02651-95820<br>Fax -<br>958242     |
| St adt NEUSTADT AN DER<br>WEINSTRASSE | Kat asteramt Neustadt a. d. Wä tr.<br>Exterstr. 4<br>67433 Neustadt / WeinstraÙe | Tel . 06321- 39770<br>Fax -<br>397777  |
| St adt NEUWIED                        | Kat asteramt Neuwied<br>Semi narstraÙe 2 56564<br>Neuwied                        | Tel 02631 - 98600<br>Fax -<br>32802    |
| St adt PIRMASENS                      | Kat asteramt Pirmsens<br>Bahnhofstr. 24 66953<br>Pirmsens                        | Tel 06331- 871357<br>Fax -<br>871327   |
| St adt SPEYER                         | Kat asteramt Ludwi gshafen<br>Rubensstr. 2 67061 Lud-<br>wi gshafen              | Tel 0621- 586120<br>Fax<br>5861210     |

|                     |  |                                       |
|---------------------|--|---------------------------------------|
| St adt TRIER        | St adt vermessungsamt<br>Karl-Marx-Str. 20<br>54290 Trier                                | Tel 0651-7181621<br>Fax -<br>7184628  |
| St adt WORMS        | St adt vermessungsamt<br>Marktplatz 2<br>67547 Worms                                     | Tel 06241-8536214<br>Fax -<br>8536220 |
| St adt ZWEI BRÜCKEN | Katasteramt Pirmasens<br>Außenstelle Zwei brücken<br>Goetheplatz 2 66482<br>Zwei brücken | Tel 06332-805114<br>Fax -<br>805106   |

### Landkreise

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

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| Landkreis BITBURG-PRÜM   | Katasteramt Prüm<br>Außenstelle Bitburg<br>Behördenhaus Gerichtsstr. 2-4<br>54634 Bitburg | Tel 06561-9130<br>Fax -<br>913236        |
| Landkreis BIRKENFELD     | Katasteramt BIRKENFELD<br>Schneewiesenstraße 24<br>55765 Birkenfeld                       | Tel 06782-9920<br>Fax -<br>992134        |
| Landkreis COCHEMZELL     | Katasteramt Daun<br>Außenstelle Cochem<br>Zehnt hausstr. 18<br>Cochem                     | Tel 02671 - 98600<br>Fax -<br>56812 8807 |
| Landkreis DAUN           | Katasteramt Daun<br>Außenstelle Cochem<br>Zehnt hausstr. 18<br>Cochem                     | Tel 02671 - 98600<br>Fax -<br>56812 8807 |
| DONNERSBERGKREIS         | Katasteramt Kaiserslautern<br>Fischerstr. 12<br>67655 Kaiserslautern                      | Tel. 0631-36740<br>Fax -<br>3674131      |
| Landkreis GERMERSHEIM    | Katasteramt Landau<br>Xyländerstr. 17<br>76829 Landau in der Pfalz                        | Tel 06341-1490<br>Fax -<br>149299        |
| Landkreis KAISERSLAUTERN | Katasteramt Kaiserslautern<br>Fischerstr. 12<br>67655 Kaiserslautern                      | Tel. 0631-36740<br>Fax -<br>3674131      |
| Landkreis KUSEL          | Katasteramt Kusel<br>Bahnhofstr. 59<br>66869 Kusel  | Tel 06381-912113<br>Fax -<br>912200      |
| Landkreis LUDWIGSHAFEN   | Katasteramt Ludwigshafen<br>Rubensstr. 2<br>67061 Ludwigshafen                            | Tel 0621-586120<br>Fax<br>5861210        |

|  |   |       |                                       |
|--|---|-------|---------------------------------------|
| Landkreis <del>MAINZ</del> -BINGEN           | Katasteramt Alzey<br>Außenstelle Mainz<br>Erthalstr. 2<br>55118 Mainz |       | Tel 06131-6306215<br>Fax -<br>6306120 |
| Landkreis<br><del>MAYEN-KOBLENZ</del>        | Katasteramt Mayen<br>Am Wisserturm 5a<br>Mayen                        | 56727 | Tel 02651-952820<br>Fax -<br>958242   |
| Landkreis <del>NEUWIED</del>                 | Katasteramt Neuwied<br>Seminarstraße 2<br>Neuwied                     | 56564 | Tel 02631 - 98600<br>Fax -<br>32802   |
| Landkreis<br><del>SÜDLICHE WEINSTRASSE</del> | Katasteramt Landau<br>Xylanderstr. 17<br>76829 Landau in der Pfalz    |       | Tel 06341-1490<br>Fax -<br>149299     |
| Landkreis <del>SÜDWESTPFALZ</del>            | Katasteramt Pirmasens<br>Bahnhofstr. 24<br>Pirmasens                  | 66953 | Tel 06331-871357<br>Fax -<br>871327   |

|                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| Landkreis<br>TRIER-SAARBURG | Katasteramt Trier<br>Sichelstr. 8<br>54290 Trier                             | Tel 0651-4601102<br>Fax -<br>4601140     |
| RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS        | Katasteramt Simmern<br>Hillstr. 7-9<br>55469 Simmern                         | Tel 06761-5195<br>Fax -<br>12904         |
| RHEIN-LAHN-KREIS            | Katasteramt St. Goarshausen<br>Nastätter Str. 31-33<br>56346 St. Goarshausen | Tel 06771-9200<br>Fax -<br>920150        |
| WESTERWALDKREIS             | Katasteramt Westerburg<br>Bahnhofstraße 33<br>56457 Westerburg               | Tel 02663 -<br>981265<br>Fax -<br>981150 |

## Ausgewählte Gutachterausschüsse in Hessen

|                           |   |  |
|---------------------------|---|--|
| St adt DARMSTADT          | St adt vermessungsamt<br>Bessunger Straße 125<br>Block F<br>64295 Darmstadt | Tel 06151- 132620<br>Fax<br>132630     |
| St adt FRANKFURT AM MAIN  | Magistrat<br>Braubachstr. 15<br>60275 Frankfurt am Main                     | Tel 069- 21238140<br>Fax -<br>21230782 |
| St adt HOFHEIM AM TALNUS  | Magistrat<br>Chironplatz 2<br><br>65719 Hofheim a. Ts.                      | Tel 06192- 202230<br>Fax -<br>7654     |
| Landkreis GROSS-GERAU     | Kat asterant<br>Adolf-Göbel-Str. 24<br>64521 Groß-Gerau                     | Tel 06152- 80030                       |
| MAIN-TALNUS- KREIS        | Kat asterant<br>Am Kreishaus 1-5<br><br>65719 Hofheim                       | Tel 06192- 201704<br>Fax -<br>201737   |
| RHEINGAU-TALNUS- KREIS    | Kat asterant<br>Schmidtberg 19<br>65307 Bad Schwalbach                      | Tel 06124- 51529                       |
| St adt RÜSSELSHEIM        | Magistrat<br>Marktplatz 4<br><br>65428 Rüsselsheim                          | Tel 06142- 832257<br>Fax -<br>51555    |
| St adt TALNUSSTEIN        | Kat asterant<br>Schmidtberg 19<br><br>65307 Bad Schwalbach                  | Tel 06124- 51529<br>Fax -<br>51555     |
| Landeshauptstadt WESBADEN | St adtverwaltung<br>Gustav-Stresemann-Ring 15<br><br>65189 Wesbaden         | Tel 0611- 316352<br>Fax -<br>314976    |



## Auf einem Blick

### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Mainz

Stuhlträger, Rainer                      Leiter der Geschäftsstelle                      Tel. Nr.  
(06131) 12-3133

Schweikhard, Ulrich                      stellv. Leiter der Geschäftsstelle                      Tel.  
Nr. (06131) 12-3135

Wertermittlungen, schwerpunkt-  
näßig in Sanierungsgebieten

Hartmann, Peter                      Bodenrichtwerte                      Tel. Nr.  
(06131) 12-3134

Wertermittlungen

Hofmann, Alexander                      Auswertung der Kaufpreis-                      Tel. Nr.  
(06131) 12-3647

sammlung  
Wertermittlungen

Hittl, Petra                      Bodenrichtwerte                      Tel. Nr.  
(06131) 12-3652

Kaufpreissammlung

Miller, Ludwig                      Kaufpreissammlung                      Tel. Nr. (06131) 12-  
3653

### Der Vorsitzende des Gutachterausschusses

Wagner, Hugo                      Leiter des Vermessungsamtes                      Tel. Nr. (06131) 12-  
3060

### Postanschrift des Gutachterausschusses

Stadt Mainz  
62 Vermessungsamt  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Postfach 3820, 55028 Mainz

Telefax:                      Nr. (06131) 12-2298

## 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 gegewärtig:

### Für unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert

|        |              |   |
|--------|--------------|---|
| bis zu | 500.000,- DM | 2,0 v. T. des ermittelten Verkehrswerts<br>zuzüglich 500,- DM |
| über   | 500.000,- DM | 0,8 v. T. des ermittelten Verkehrswerts<br>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<br>zuzüglich 700,- DM   |
| über<br>bis zu | 500.000,- DM<br>1 Million DM      | 1,6 v. T. des ermittelten Verkehrswerts<br>zuzüglich 1.900,- DM |
| über<br>bis zu | 1 Million DM<br>5 Millionen DM    | 1,0 v. T. des ermittelten Verkehrswerts<br>zuzüglich 2.500,- DM |
| über<br>bis zu | 5 Millionen DM<br>20 Millionen DM | 0,8 v. T. des ermittelten Verkehrswerts<br>zuzüglich 3.500,- DM |
| über           | 20 Millionen DM                   | 0,6 v. T. des ermittelten Verkehrswerts<br>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 werden keine Umsatzsteuern erhoben.

## Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte

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

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| DIN A 4                            | 30,- DM  |
| DIN A 3                            | 40,- DM  |
| Einzelblatt des Gesamtkartenwerkes | 55,- DM  |
| Gesamtwerk (7 Karten)              | 300,- DM |

Für die Sanierungsgebiete werden keine Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte abgegeben.

## Bodenrichtwertatlas

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

## Bodenrichtwertatlas für die Sanierungsgebiete

(Südliche Altstadt Teil A und B, Rotekopfgasse und Caustraße) 180,- DM

## Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

## Grundstücksmarktbericht 1999 50,- DM

Der Grundstücksmarktbericht Mainz erscheint seit 1995 mit jährlich wechselnden fachverwandten Schwerpunkttiteln. 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 30,- DM

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

Die Gebühren werden an die Stadtkasse Mainz gezahlt.



Ei nbandrücksei t e i nnen

