



Antwort zur Anfrage Nr. 0477/2025 der SPD im Ortsbeirat betreffend **Bodenrichtwert und Fluglärm (SPD)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Ist bei der Ermittlung des Bodenrichtwerts für Weisenauer Grundstücke die lokale Fluglärmbelastung berücksichtigt worden?
 - a. Wenn ja, in welchem Umfang?
 - b. Wenn nein, warum nicht?

2. Wurden andere Luftverkehr bedingte wertmindernde Emissionen, wie Ultrafeinstaub dabei berücksichtigt?
 - a. Wenn ja, in welchem Umfang?
 - b. Wenn nein, warum nicht?

Zu 1 und 2.

Bodenrichtwerte werden aus dem tatsächlichen Grundstücksmarktgeschehen abgeleitet. Sie sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden von Grundstücken, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen und in räumlich abgegrenzten Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden. Die Entscheidungen über die Bodenrichtwerte und deren Abgrenzung beruhen auf dem Transaktionsgeschehen, der Bauleitplanung, städtischen Satzungen, Geobasisdaten, Lärmkarten, Erschließungsdaten, Informationen über Mieten und Pachten etc. sowie auf der Marktkennntnis und den Erfahrungen der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses. Aufgrund des unmittelbaren Grundstücksmarktbezugs sind in den Bodenrichtwerten sämtliche verkehrswertrelevanten Faktoren enthalten, welche die Kaufpreise in der jeweiligen Bodenrichtwertzone wesentlich beeinflusst haben. Dazu gehören - sofern von den Marktteilnehmern als verkehrswertbeeinflussend angesehen - beispielsweise auch der lokale Fluglärm und die luftverkehrsbedingten Emissionen wie etwa der Ultrafeinstaub.

3. **Wie oft werden Bodenrichtwerte aktualisiert und an die Wirklichkeit angepasst?**

Bodenrichtwerte werden bereits seit 1960 auf Grundlage des § 196 Baugesetzbuches (BauGB) durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im zweijährigen Rhythmus beschlossen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz ist ein ehrenamtliches Kollegialgremium aus Fachleuten, welche vom Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt werden. Als nebengeordnete Landesbehörde im Sinne des § 2 Landesverwaltungsverfahrensgesetzes agiert er hoheitlich und ist nicht weisungsgebunden.

4. Kann man bei berechtigtem Grund Einfluss auf die Ermittlung der Bodenrichtwerte nehmen?

Die Änderung oder Korrektur eines Bodenrichtwertes kann nur erfolgen, wenn der Gutachterausschuss nach einer Überprüfung zu der Auffassung gelangt, dass eine Änderung bezüglich der Ermittlung des Wertes oder der Abgrenzung angezeigt ist. Dies kann sowohl im Rahmen der regulären Fortschreibung erfolgen, aber auch aufgrund eines Hinweises oder einer Beschwerde.

5. Wer erstellt die Bodenrichtwerte und wie kann man mit diesem Gremium Kontakt aufnehmen?

Die Abgrenzung und Festlegung der Bodenrichtwerte obliegt nach § 193 Absatz 5 BauGB dem zuständigen Gutachterausschuss. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Ausschuss einer Geschäftsstelle, die in der Abteilung Vermessung und Geoinformation des Bauamts angesiedelt ist. Eine Kontaktaufnahme mit dem Gutachterausschuss ist über dessen Geschäftsstelle möglich.

6. Werden Fluglärm und andere schädliche Emissionen aus dem Luftverkehr anderweitig bei der Berechnung des Grundsteuerwertbetrags berücksichtigt?

Ob Fluglärm oder andere schädliche Emissionen aus dem Flugverkehr bei der Berechnung des Grundsteuerwertes berücksichtigt werden, kann nur im Rahmen des Grundsteuerwertermittlungsverfahrens, dass die zuständige Bewertungsstelle des Finanzamtes durchführt, beurteilt werden.

Dies hängt auch von der entsprechenden Erklärung gegenüber dem Finanzamt ab. Der dann ermittelte Grundsteuerwert liegt der Berechnung des Grundsteuermessbetrages zugrunde auf dessen Grundlage unter Berücksichtigung des Hebesatzes der Grundsteuerbetrag errechnet wird.

7. Kann man den Hebesatz der Stadt Mainz bei den durch Fluglärm betroffenen Stadtteilen reduzieren?

Das Grundsteuergesetz lässt eine Aufteilung des Hebesatzes auf Stadtteile nicht zu.

Mainz, 29 September 2025

gez.

Manuela Matz
Beigeordnete