



# Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 ff BewG für den Bereich Frankfurt am Main 2022



**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

**Anschrift:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main  
Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main

**Telefon:** +49 (0) 69 212 36781  
**Telefax:** +49 (0) 69 212 97 30782

**E-Mail:** [gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de](mailto:gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de)  
**Internet:** <http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de>

**Verantwortlich:** Dipl.-Ing. Michael Debus  
**Anwendungszeitraum:** 01.01.2022 – 31.12.2022  
**Redaktionsschluss:** 17.12.2021  
**Redaktionelle Bearbeitung:** 62.51 – Frau Helbach  
**Bildnachweis Deckblatt:** Stadtvermessungsamt,  
Presse- und Informationsamt der Stadt Frankfurt a.M.

**Druck:** Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.  
**Gebühr:** Vertrieb nur im Zusammenhang mit dem im April/Mai 2022  
erscheinenden Immobilienmarktbericht 2022

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Veröffentlichung gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz</b>	<b>4</b>
1.1	Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke	4
1.1.1	Bodenrichtwerte	4
1.1.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	5
1.1.3	Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke	6
1.1.4	Geschäftsgrundstücke – Büronutzung	7
1.1.5	Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung (gültig für BRW 01.01.2020)	7
1.1.6	Erschließungskosten	10
1.2	Vergleichswertverfahren	11
1.2.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	11
1.2.2	Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen	16
1.2.3	Vergleichsfaktoren Teileigentum	20
1.3	Faktoren für das Ertragswertverfahren	24
1.3.1	Mieten	24
1.3.2	Bewirtschaftungskosten	24
1.3.3	Liegenschaftszinssätze	26
1.4	Faktoren für das Sachwertverfahren	28
<b>2</b>	<b>Weitere Veröffentlichungen und Produkte</b>	<b>29</b>
2.1	Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2022	29
2.2	Bodenrichtwerte	29
2.3	Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz	29
2.4	Verkehrswertgutachten	29
2.5	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	30
<b>3</b>	<b>Kontakt</b>	<b>31</b>

## Abkürzungsverzeichnis:

BauGB	Baugesetzbuch	IHK	Industrie- und Handelskammer
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs- verordnung
BewG	Bewertungsgesetz	NHK	Normalherstellungskosten
BGBI	Bundesgesetzblatt	OG	Obergeschoss
BRW	Bodenrichtwert	RND	Restnutzungsdauer
DSchG	Denkmalschutzgesetz	UG	Untergeschoss
EG	Erdgeschoss	URK	Umrechnungskoeffizienten
ERbStRG	Gesetz zur Reform des Erb- schaftsteuer- und Schenkung- steuerrechts	WGFZ	wertrelevante Geschossflächen- zahl
GFZ	Geschossflächenzahl	ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen
GRZ	Grundflächenzahl		
GuG	Grundstücksmarkt und Grund- stückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft		

# 1 Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz

Durch das Erbschaftssteuergesetz ist die Finanzverwaltung dazu verpflichtet, die „klassischen“ Bewertungsverfahren anzuwenden. Soweit möglich sind die Gutachterausschüsse aufgefordert, die für die Bewertung erforderlichen Daten (Vergleichsfaktoren etc.) zur Verfügung zu stellen.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen hat die Vergleichsfaktoren bzw. Vergleichspreise ab 2010 landesweit erhoben und veröffentlicht (siehe Produktübersicht S. 29). Die Werte für 2022 (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen) sind – soweit sie sich auf Frankfurt beziehen – in dieser Anlage zum Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main identisch dargestellt.

Die weiteren für die Bedarfsbewertung erforderlichen Daten wurden für Frankfurt wie folgt der Finanzverwaltung übergeben und bilden die Ausgangsdaten für die Bedarfsbewertung. Soweit möglich wurden die Daten aus statistischen Auswertungen gewonnen.

Da für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren gem. §183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) sowie den folgenden Paragraphen andere Abfragezeiträume und Stichprobenumfänge verwendet wurden und zudem tlw. Angaben nicht streng statistisch ermittelt, sondern vom Gutachterausschuss als Bewertungsgrundlage beschlossen wurden, kommt es zu Abweichungen zum Immobilienmarktbericht 2022 und den dort veröffentlichten statistischen Daten.

## 1.1 Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke

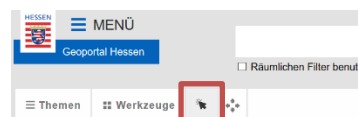
Eine generelle Abhängigkeit von der Grundstückstiefe besteht nicht.

### 1.1.1 Bodenrichtwerte

Es besteht die Möglichkeit die Richtwertkarte kostenfrei im Internet unter [bodenrichtwerte.frankfurt.de](http://bodenrichtwerte.frankfurt.de) (Geoportal Frankfurt) flurstücksgenau einzusehen. Die Erklärung der Darstellung können Sie im Geoportal unter „Legende“ oberhalb des Kartenbilds aufrufen.

Im Geoportal Frankfurt können Sie auch Bodenrichtwertkarten mit früheren Stichtagen (2020, 2018, 2016, 2014, 2012, 2010) aufrufen. Diese Ebenen können Sie unter Themen → Fachdaten → Planen und Bauen → Bodenrichtwerte einblenden.

Hessenweit können Sie die jeweils aktuellsten Bodenrichtwerte auch unter [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de) flurstücksgenau einsehen. Informationen zum jeweiligen Bodenrichtwert erhalten Sie hier über den Info-Knopf „Datenabfrage“ in der Menüleiste oberhalb des Kartenbildes und einem Klick in die betroffene Richtwertzone.



**Hinweis:** Im Moment liegen noch die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2020 vor. Der Gutachterausschuss berät zurzeit über die Bodenrichtwerte 01.01.2022. Diese werden spätestens zum 30.04.2022 online verfügbar sein. In Einzelfällen kann es dadurch zu Lageveränderungen und in vielen Fällen zu Änderungen des Bodenrichtwertbereichs kommen. Zum 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss folgende Bodenwertentwicklung veröffentlicht. Es ist zu erwarten, dass in den meisten Lagen für 2022 diese Bodenwertsteigerung auf die Bodenrichtwerte 2020 aufgeschlagen wird.

### Bodenwertentwicklung zum 01.01.2022 auf Basis der Bodenrichtwerte 2020

Büronutzung		Geschäftslage Einzelhandel (o. Flughafen)	
City – Bankenviertel (461x)	+ 5 %	Citylage – Ia (451x)	- 10 %
City – Westend (461x)	+ 5 %	Citylage – Ib (452x)	- 10 %
City – Innenstadt (462x)	+ 5 %	Citylage – Ic (453x)	- 10 %
City-Rand (463x)	- 10 %	Stadtteilzentren (454x)	- 5 %
Subzentren (464x)	- 10 %	Sonstige Nahversorgungsgebiete (455x)	
Sonstige Lagen (465x)	- 10 %	analog zu (434x) bzw. (435x)	

<b>Geschosswohnungsbaugebiete und historisch gewachsene Ortskerne–Ertragswertmarkt (49x2)</b>		<b>Eigenheimgebiete und historisch gewachsene Ortskerne–Sachwertmarkt (49x1)</b>	
Sehr gute Lage (431x)	+ 5 %	Sehr gute Wohnlage (411x)	+ 5 %
Gehobene Lage (432x)	+ 20 %	Gehobene Wohnlage (412x)	+ 20 %
Mittlere Lage (433x)	+ 30 %	Mittlere Wohnlage (413x)	+ 5 %
Einfache Lage (434x)	+ 10 %	Einfache Lage (414x)	+ 5 %
Sehr einfache Lage (435x)	+ 10 %	Sehr einfache Lage (415x)	+ 5 %

---

<b>Gewerbegebiete</b>	
Gewerbe, gute Lage (tlw. Handel) (471x)	+ 20 %
Gewerbegebiet (klassisch) (473x)	+ 20 %
Gewerbegebiet (industriell geprägt) (475x)	+ 20 %

---

### 1.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Regelung kann nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone mit den Ziffern 41xx oder 49x1 liegt.

Der Bodenrichtwert (für Einfamilienhausgebiete sowie historisch gewachsene Ortskerne (Sachwertmarkt)) ist bei der Ermittlung des Grundstückswertes wie folgt anzupassen:

1. **Reihenmittelhäuser** bis 250 m<sup>2</sup>: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
2. **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** bis 400 m<sup>2</sup>: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
3. **(sonstige) freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** bis 550 m<sup>2</sup>: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
4. **Villenartige Bebauung** bis 1.000 m<sup>2</sup>: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3

### 1.1.3 Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke

Bei den ertragswertorientierten Liegenschaften zeigt sich beim Bodenrichtwert eine Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl: Je mehr gebaut werden kann, desto höher sind die Erträge und desto höher ist auch der Bodenwert. Die Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau in Frankfurt wurden ermittelt und werden von Zeit zu Zeit überprüft.

Bei gemischt genutzten Objekten können die Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnungsbaus bedingt angewandt werden. Es ist im Einzelfall zu prüfen, vor allem in Hinblick auf die Mietunterschiede innerhalb des Gebäudes und des Gewerbe-/ Wohnflächenverhältnisses, ob deren Anwendung sachgerecht ist.

Die hier angegebenen Umrechnungskoeffizienten sind bei Stichtagen ab dem 01.01.2017 anzuwenden.

WGFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	0,782	0,836	0,890	0,945
1,	1,000	1,055	1,111	1,167	1,223	1,278	1,334	1,389	1,444	1,499
2,	1,552	1,606	1,658	1,710	1,761	1,810	1,859	1,906	1,952	1,996
3,	2,039	2,085	2,131	2,177	2,222	2,268	2,312	2,357	2,401	2,445
4,	2,488	2,531	2,574	2,617	2,659	2,701	2,743	2,784	2,825	2,866
5,	2,907	2,947	2,987	3,027	3,066	3,105	3,144	3,182	3,221	3,259
6,	3,297	3,334	3,371	3,408	3,445	3,481	3,517	3,553	3,589	3,624
7,	3,659	3,694	3,729	3,763	3,797	3,831	3,865	3,898	3,931	3,964
8,	3,997	4,029	4,062	4,094	4,125	4,157	4,188	4,219	4,250	4,281
9,	4,311	4,341	4,371	4,401	4,431	4,460	4,489	4,518	4,547	4,575

Bei Umrechnungen auf WGFZ - Werte unter 0,8 ist zu prüfen, ob nicht die Anwendung von Regelgrundstücken bezogen auf eine WGFZ von z.B. ortsüblich 0,8 zu sachgerechteren Ergebnissen führt. Auch wird bei zu extremen Umrechnungen ggf. bereits der Bodenwert des Sachwertmarktes unterschritten. Dies ist nicht marktgerecht.

Die Auswertung der Kaufverträge sowie die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten erfolgen auf der Grundlage der Definition des § 20 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) von 1977 i. d. F. der Bekanntmachung v. 15.09.1977 (BGBl I S. 1763):

(1) Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

(2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Diese Anwendung entspricht auch der bundesweiten Regelung über die Einführung der wertrelevanten GFZ (WGFZ). Es kann hierbei zu Abweichungen von den GFZ-Festsetzungen in den Bebauungsplänen sowie von GFZ-Nachweisen in Bauanträgen kommen.

Der Gutachterausschuss Frankfurt hat in Anlehnung an die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) für die Ermittlung der WGFZ beschlossen, dass Flächen im Dachgeschoss soweit keine detaillierteren Erkenntnisse vorliegen mit 75% der Fläche des jeweils darunterliegenden Geschosses anzuhalten sind.

Der Sachverständige hat bei unterirdischen Geschossen (z.B. Tiefgarage) zu prüfen, ob die Erträge des Untergeschosses im Vergleich zu den Erträgen der Vollgeschosse so relevant sind, dass diese unterirdischen Flächen zur WGFZ heranzuziehen sind. Falls sich im Untergeschoss Wohnräume oder Büro/Handelsflächen befinden, sind diese anteilmäßig in die WGFZ einzubeziehen.

### 1.1.4 Geschäftsgrundstücke – Büronutzung

Im Bürosektor werden alle Bodenrichtwerte in Bezug auf die WGFZ linear umgerechnet. Verdoppelt sich z. B. die Geschossflächenzahl, so verdoppelt sich ebenfalls der Bodenrichtwert. Diese Abhängigkeit hält der Gutachterausschuss in guten Bürolagen bis zu einer Geschossflächenzahl von ca. 5,0 für sachgerecht.

Bei einer Hochhausbebauung mit einer Geschossflächenzahl über 5,0 führen erhöhte Baukosten und eine Verringerung des Verhältnisses der Nutzfläche zur Bruttogeschossfläche zu einer Reduzierung der Bodenwerterhöhung (s. a. Veröffentlichung Debus: GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Bürohochhäuser, GuG 5-2000, S. 279 ff, ergänzt durch Veröffentlichung Debus: Aktuelle Hinweise zur Bewertung von Bürohochhäusern, GuG 1/2014 S. 16 ff). Hierbei ist zu beachten, dass die wichtigste Einflussgröße der Umrechnung (parabelförmig) in der jeweiligen Miethöhe liegt. In nicht so guten Bürolagen endet die Steigung der dort dargestellten Parabel wesentlich eher.

In einfachen Bürolagen ist die lineare Umrechnung nur bis zu einer WGFZ von 2,5 vorzunehmen. Für einfache Bürolagen empfiehlt der Gutachterausschuss die folgenden Umrechnungskoeffizienten. Zu den einfachen Bürolagen zählen die Bodenrichtwerte mit den Zonen-Nr. 464xxx und 465xxx, somit auch Niederrad und Mertonviertel.

WGFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	0,500	0,600	0,700	0,800	0,900
1,	1,000	1,100	1,200	1,300	1,400	1,500	1,600	1,700	1,800	1,900
2,	2,000	2,100	2,200	2,300	2,400	2,500	2,568	2,633	2,695	2,758
3,	2,818	2,880	2,943	3,008	3,070	3,133	3,193	3,255	3,318	3,378
4,	3,438	3,495	3,555	3,615	3,673	3,730	3,788	3,845	3,903	3,958
5,	4,015	4,070	4,125	4,180	4,235	4,288	4,343	4,395	4,450	4,503

### 1.1.5 Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung (gültig für BRW 01.01.2020)

Die folgenden Ausführungen wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main im Dezember 2019 beraten. Die Bodenrichtwerte 2020 wurden im Bereich Einzelhandel auf dieser Basis beschlossen.

**Hinweis:** Im Moment liegen in den Handelslagen nur die Bodenrichtwerte sowie deren Umrechnungskoeffizienten zum Stichtag 01.01.2020 vor. Der Gutachterausschuss beschließt zusammen mit den Bodenrichtwerten auch die Umrechnungskoeffizienten für Handelslagen zum Stichtag 01.01.2022. Diese werden im Immobilienmarktbericht 2022 veröffentlicht. Aufgrund der Anpassung der Koeffizienten sowie der Richtwerte kommt es zu Verschiebungen der anzusetzenden Bodenwerte.

**Umrechnungskoeffizienten für die Bodenrichtwerte des Teilmarkts Einzelhandel** sind nicht wie im Teilmarkt Büro oder Wohnen über Verkäufe von unbebauten Objekten u. a. mangels Verkaufsfälle ableitbar.

Besonderheit bei Handelsimmobilien:

- Im Einzelhandel ist das Erdgeschoss mit großer Stirnseite zur Einkaufsstraße und mit einer geringen Tiefe wegen der Laufkundschaft am ertragsreichsten.
- Wegen der (ertragsbringenden) Bedeutung des Erdgeschosses sind Bodenrichtwert-Umrechnungen über die Ertragsverhältnisse (unterschiedlich klassifiziert durch die Lage im Geschoss und die Zonierung pro Geschoss) im Gegensatz zu der reinen baulichen Ausnutzung (die i. d. R. nur ansteigt durch eine Aufstockung in den obersten Geschossen) laut bundesweiter Umfrage in mehreren Städten Standard.



Ausgehend von einer kompletten Bebauung der Grundstücksfläche (GRZ=1) finden die Differenzen in der baulichen Ausnutzung ausschließlich in den obersten Stockwerken statt.

Es wurde das Schichtverfahren angewendet, bei dem der Bodenwert im Verhältnis des jeweiligen Geschossertrages zum Gesamtertrag auf die einzelnen Geschosse aufgeteilt wurde.

**Modellannahmen**  
für den Tabellenwert  
des angegebenen  
WGFZ-  
Zu- / Abschlags pro  
 $\Delta$ WGFZ 1,0:

- komplette Überbauung des Teilgrundstücks (GRZ = 1,0)
- gleiche Fläche pro Stockwerk,  
d. h. ein Geschoss entspricht  $\Delta$ WGFZ 1,0
- 5 Obergeschosse
- 10 m Straßenfront (Eingang/Schaufenster) im EG
- 20 m Ladentiefe im EG
- UG nur in City 1a-Lage als weiteres Geschoss mit Baukosten,  
Ertrag (Miete für Einzelhandel) und als  $\Delta$ WGFZ 1,0 berücksichtigt
- Nutzung: UG (1a), EG und 1. OG: Einzelhandel
- Nutzung: ab 2. OG Einzelhandel (1a) bzw. Praxis/ Büro/ Wohnung

**Umrechnungskoeffizient je Teilmarkt je abweichende  $\Delta$ WGFZ 1,0 [€/m<sup>2</sup>]:**

Teilmärkte im Einzelhandel	linearer Änderungswert je abweichende $\Delta$ WGFZ 1,0 (ermittelt durch das Schichtverfahren)	Anwendungsbereich
City 1a	2.000 €/m <sup>2</sup>	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstabler Wache (4520)		
City 1b	850 €/m <sup>2</sup>	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1c	540 €/m <sup>2</sup>	WGFZ zw. 2,0-6,0
dezentrale Einkaufslagen	1.050 €/m <sup>2</sup>	WGFZ zw. 1,5-4,0
sonstige Nahversorgungsgebiete	Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnungsbaus	

**Anwendung:** Die Umrechnungskoeffizienten sollen in der Annahme angewendet werden, dass die Änderungen in der baulichen Auslastung (WGFZ) ausschließlich in den Obergeschossen (ab dem 2. OG) stattfinden.

Es wird von einer Mindestbebauung ausgegangen. Daher sind die Umrechnungsbereiche bzw. Anwendungsbereiche beschränkt.

**Berechnung Bodenrichtwert (Teilmarkt Einzelhandel):**

$$\text{WGFZ Bewertungsobjekt} - \text{WGFZ Bodenrichtwertzone} = \Delta\text{WGFZ}$$

$$\text{BRW} + (\Delta\text{WGFZ} \times \text{Umrechnungskoeffizient}) = \text{individueller BRW}$$

**Beispiel 1:** City 1a; z. B. BRW-Zone 4510 (Zeil); BRW 35.000 €/m<sup>2</sup> bei WGFZ 5,0; Bewertungsobjekt: WGFZ 4,2; Koeffizient = 2.000 €/m<sup>2</sup> (s. 1.1.5, S. 7)

$$\text{WGFZ } 4,2 - \text{WGFZ } 5,0 = \Delta\text{WGFZ } -0,8$$

$$35.000 \text{ €/m}^2 + (-0,8 \times 2.000 \text{ €/m}^2) = 33.400 \text{ €/m}^2$$

**Beispiel 2:** dezentrale Einkaufslagen; z. B. BRW-Zone 4540 (Mittlere Berger Straße); BRW 4.000 €/m<sup>2</sup> bei WGFZ 2,5; Bewertungsobjekt: WGFZ 3,2; Koeffizient = 1.050 €/m<sup>2</sup> (s. 1.1.5, S. 7)

$$\text{WGFZ } 3,2 - \text{WGFZ } 2,5 = \Delta\text{WGFZ } +0,7$$

$$4.000 \text{ €/m}^2 + (0,7 \times 1.050 \text{ €/m}^2) = 4.735 \text{ €/m}^2$$



**URK Frankfurt sonstige Nahversorgungsgebiete (BRW-Zonen 4550):**

- In den Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete ist die Bebauung i.d.R. harmonisch in unmittelbar angrenzende Wohngebiete integriert.
- Durch Einzelhandel im Erdgeschoss und Praxen/Wohnungen in den Obergeschossen besteht ggf. zwar noch immer ein geringes Ungleichgewicht in den Geschosserträgen – dennoch ist von einer erheblichen Wertsteigerung bei einer möglichen Gebäudeaufstockung bedingt durch eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung durch eine WGFZ-Erhöhung auszugehen.
- Das Ungleichgewicht der Geschosserträge ist nicht so prägnant wie in den reinen Einzelhandelsgebieten der Innenstadtzonen City 1a – 1c. Die Abhängigkeit der baulichen Ausnutzung (WGFZ) wird in Analogie zu den Geschosswohnungsbaugebieten gesehen.
- Es empfiehlt sich als Umrechnungskoeffizienten für Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete die Umrechnungskoeffizienten des Wohnungsbaus anzunehmen (s. 1.1.3, S. 6).

- Berücksichtigung von Sonderfällen:**
- unterschiedliche Geschossflächen
  - unterschiedliche Bauteile
  - inhomogene bauliche Auslastung des Flurstücks

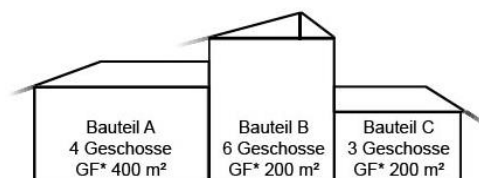
In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig WGFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte ergibt sich ein Bodenrichtwert für das gesamte Flurstück. Die Gewichte ergeben sich aus dem prozentualen Verhältnis der Flächen der Teilabschnitte zu der Flurstücksfläche.

**Beispiel 3:** City 1b; Bodenrichtwert 6.200 €/m<sup>2</sup> bei WGFZ 4,0; Grundstücksfläche = 1.000 m<sup>2</sup> (insgesamt); 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bebaut; Koeffizient = 850,- €/m<sup>2</sup> (s. 1.1.5, S. 7)

Querschnitt:



Längsschnitt



\* GF = Geschossfläche pro Geschoss

für Bauteil A ( $\Delta$ WGFZ 0,0): BRW-Umrechnung auf GFZ 4,0 (entspricht 4 Geschossen o. UG)  
 für Bauteil B ( $\Delta$ WGFZ +2,0): BRW-Umrechnung auf GFZ 6,0 (entspricht 6 Geschossen o. UG)  
 für Bauteil C ( $\Delta$ WGFZ -1,0): BRW-Umrechnung auf GFZ 3,0 (entspricht 3 Geschossen o. UG)

für Bauteil A ( $\Delta$ WGFZ 0,0):	6.200 €/m <sup>2</sup> + 0,0 x 850 €/m <sup>2</sup>	=	6.200 €/m <sup>2</sup> Teil-Grundstück Bauteil A
für Bauteil B ( $\Delta$ WGFZ +2,0):	6.200 €/m <sup>2</sup> + 2,0 x 850 €/m <sup>2</sup>	=	7.900 €/m <sup>2</sup> Teil-Grundstück Bauteil B
für Bauteil C ( $\Delta$ WGFZ -1,0):	6.200 €/m <sup>2</sup> - 1,0 x 850 €/m <sup>2</sup>	=	5.350 €/m <sup>2</sup> Teil-Grundstück Bauteil C
unbebaute Fläche		=	0 €/m <sup>2</sup>

**Ermittlung der gewichteten Summe der Bodenrichtwerte der Teilabschnitte Bauteil A-C**

Grundfläche Bauteil A entspricht 50% von der überbauten Flurstücksfläche  
 Grundfläche Bauteil B entspricht 25% von der überbauten Flurstücksfläche  
 Grundfläche Bauteil C entspricht 25% von der überbauten Flurstücksfläche

6.200 €/m<sup>2</sup> x 0,5 + 7.900 €/m<sup>2</sup> x 0,25 + 5.350 €/m<sup>2</sup> x 0,25 = **6.413 €/m<sup>2</sup> bebaute Fläche**

### **1.1.6 Erschließungskosten**

Sofern für eine Liegenschaft noch Erschließungskosten zu erheben sind, betragen diese für den Ansatz nach dem Bewertungsgesetz 60 €/m<sup>2</sup> für Grundstücke mit einfacher gewerblicher Nutzung sowie 100 €/m<sup>2</sup> für alle anderen Grundstücke.

## 1.2 Vergleichswertverfahren

### 1.2.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren sind auf alle Ein- und Zweifamilienhäuser anzuwenden.

Die Richtwerte sind der Bodenrichtwertkarte 2022 des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen (s. 1.1.1, S. 4).

Bei der Nutzung der Tabellen wird darauf hingewiesen, dass auf eine Interpolation bei Bewertungen im Rahmen des ErbStRG verzichtet wird. Vielmehr soll von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert ausgegangen werden.

#### 1.2.1.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die folgenden Vergleichsfaktoren sind auf alle Doppelhaushälften, Reihenhäuser sowie ein- und beidseitig angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser anzuwenden.

Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1990						
	Bodenrichtwertbereich						
	unter 500 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup> - 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> - 699 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> - 799 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup> - 899 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup> - 999 €/m <sup>2</sup>	1.000 €/m <sup>2</sup> - 1.099 €/m <sup>2</sup>
unter 80	6.374	7.001	7.628	8.255	8.881	9.508	10.135
80	5.300	5.770	6.240	6.710	7.180	7.651	8.121
90	4.942	5.360	5.778	6.196	6.613	7.031	7.449
100	4.656	5.032	5.408	5.784	6.160	6.536	6.912
110	4.421	4.763	5.105	5.447	5.789	6.131	6.472
120	4.226	4.539	4.853	5.166	5.479	5.793	6.106
130	4.061	4.350	4.639	4.929	5.218	5.507	5.796
140	3.919	4.188	4.456	4.725	4.993	5.262	5.531
150	3.796	4.047	4.298	4.548	4.799	5.050	5.300
160	3.689	3.924	4.159	4.394	4.629	4.864	5.099
170	3.594	3.815	4.036	4.258	4.479	4.700	4.921
180	3.510	3.719	3.928	4.137	4.346	4.554	4.763
190	3.434	3.632	3.830	4.028	4.226	4.424	4.622
200	3.367	3.555	3.743	3.931	4.119	4.307	4.495
über 200	3.109	3.259	3.410	3.560	3.710	3.861	4.011

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1990							
	Bodenrichtwertbereich							
	1.100 €/m <sup>2</sup> - 1.249 €/m <sup>2</sup>	1.250 €/m <sup>2</sup> - 1.499 €/m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup> - 1.749 €/m <sup>2</sup>	1.750 €/m <sup>2</sup> - 1.999 €/m <sup>2</sup>	2.000 €/m <sup>2</sup> - 2.499 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup> - 2.999 €/m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup> - 4.999 €/m <sup>2</sup>	ab 5.000 €/m <sup>2</sup>
unter 80	10.918	12.172	13.739	15.306	17.656	20.790	28.624	47.427
80	8.708	9.648	10.823	11.999	13.761	16.112	21.988	36.089
90	7.971	8.807	9.852	10.896	12.463	14.552	19.775	32.310
100	7.382	8.134	9.074	10.014	11.425	13.305	18.006	29.287
110	6.900	7.584	8.438	9.293	10.575	12.284	16.558	26.813
120	6.498	7.125	7.908	8.692	9.867	11.434	15.351	24.752
130	6.158	6.736	7.460	8.183	9.268	10.714	14.330	23.008
140	5.866	6.404	7.075	7.747	8.754	10.097	13.455	21.513
150	5.614	6.115	6.742	7.369	8.309	9.562	12.696	20.217
160	5.393	5.863	6.451	7.038	7.919	9.095	12.033	19.084
170	5.198	5.640	6.193	6.746	7.576	8.682	11.447	18.083
180	5.024	5.442	5.965	6.487	7.270	8.315	10.926	17.194
190	4.869	5.265	5.760	6.255	6.997	7.987	10.461	16.398
200	4.730	5.106	5.576	6.046	6.751	7.691	10.042	15.682
über 200	4.199	4.500	4.876	5.252	5.816	6.568	8.449	12.961

**Anpassungsfaktoren aufgrund abweichendem Baujahr und abweichender Grundstücksgröße**

		Baujahr								
		vor 1950	1950 bis 1954	1955 bis 1964	1965 bis 1974	1975 bis 1984	1985 bis 1994	1995 bis 2004	2005 bis 2014	ab 2015
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	unter 100	0,43	0,69	0,72	0,76	0,80	<b>0,84</b>	0,88	0,92	0,95
	100	0,44	0,70	0,73	0,78	0,82	<b>0,86</b>	0,90	0,94	0,97
	150	0,47	0,74	0,77	0,81	0,85	<b>0,89</b>	0,93	0,97	1,00
	200	0,49	0,77	0,81	0,85	0,89	<b>0,93</b>	0,97	1,01	1,04
	250	0,52	0,81	0,84	0,88	0,92	<b>0,96</b>	1,00	1,05	1,07
	300	<b>0,54</b>	<b>0,85</b>	<b>0,88</b>	<b>0,92</b>	<b>0,96</b>	<b>1,00</b>	<b>1,04</b>	<b>1,08</b>	<b>1,11</b>
	350	0,57	0,88	0,91	0,95	1,00	<b>1,04</b>	1,08	1,12	1,15
	400	0,59	0,92	0,95	0,99	1,03	<b>1,07</b>	1,11	1,15	1,18
	450	0,62	0,95	0,99	1,03	1,07	<b>1,11</b>	1,15	1,19	1,22
	500	0,64	0,99	1,02	1,06	1,10	<b>1,14</b>	1,18	1,22	1,25
	550	0,67	1,03	1,06	1,10	1,14	<b>1,18</b>	1,22	1,26	1,29
	600	0,69	1,06	1,09	1,13	1,18	<b>1,22</b>	1,26	1,30	1,32
	650	0,72	1,10	1,13	1,17	1,21	<b>1,25</b>	1,29	1,33	1,36
	700	0,75	1,13	1,17	1,21	1,25	<b>1,29</b>	1,33	1,37	1,40
	über 700	1,00	1,49	1,53	1,57	1,61	<b>1,65</b>	1,69	1,73	1,76

Beispiel: Bewertung eines 1977 gebauten Reihenhauses mit 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 302 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert beträgt 990 €/m<sup>2</sup>.

$$5.507 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,96 = 650.267 \text{ €}$$

#### **1.2.1.2 Stellplätze auf separaten Grundstücken (z. B. Garagenhöfen)**

Sofern Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücken Stellplätze bzw. Garagen auf selbständig veräußerbaren Grundstücken zugeordnet sind, so sind für diese die anteilige Grundstücksfläche bei Ermittlung des Bedarfswertes nicht anzusetzen.

Der Bedarfswert dieser Garagen- und Stellplatzflächen ist mittels der unter Pkt. 1.2.3.2 veröffentlichten Faktoren zu ermitteln.

Diese Regelung betrifft nicht die Garagen oder Stellplätze, die sich auf dem eigentlichen Hausgrundstück befinden.

#### **1.2.1.3 Immobilien, die auf Erbbaugrundstücken errichtet wurden**

Sofern es sich um eine Immobilie handelt, die auf der Basis eines Erbbaurechts errichtet wurde, so ist der unter Pkt. 1.2.1.1 ermittelte Vergleichswert für ein vergleichbares Volleigentum mit dem **Faktor 0,65** zu korrigieren.

### 1.2.1.4 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren sind auf alle freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser anzuwenden.

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf 700 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1980						
	Bodenrichtwertbereich						
	unter 500 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup> - 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> - 699 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> - 799 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup> - 899 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup> - 999 €/m <sup>2</sup>	1.000 €/m <sup>2</sup> - 1.099 €/m <sup>2</sup>
unter 100	3.426	4.794	6.161	7.529	8.896	10.264	11.631
100	3.167	4.261	5.355	6.449	7.543	8.637	9.731
110	3.073	4.067	5.062	6.057	7.051	8.046	9.040
120	2.994	3.906	4.818	5.729	6.641	7.553	8.465
130	2.928	3.770	4.611	5.453	6.294	7.136	7.977
140	2.871	3.652	4.434	5.215	5.997	6.778	7.560
150	2.822	3.551	4.280	5.010	5.739	6.469	7.198
160	2.778	3.462	4.146	4.830	5.514	6.197	6.881
170	2.740	3.384	4.028	4.671	5.315	5.958	6.602
180	2.707	3.314	3.922	4.530	5.138	5.746	6.353
190	2.676	3.252	3.828	4.404	4.980	5.555	6.131
200	2.649	3.196	3.743	4.290	4.837	5.384	5.931
210	2.624	3.145	3.666	4.187	4.708	5.229	5.750
220	2.602	3.099	3.597	4.094	4.591	5.088	5.586
230	2.581	3.057	3.533	4.008	4.484	4.960	5.436
240	2.563	3.019	3.474	3.930	4.386	4.842	5.298
250	2.545	2.983	3.421	3.858	4.296	4.734	5.171
über 250	2.476	2.841	3.206	3.570	3.935	4.300	4.664

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf 700 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1980							
	Bodenrichtwertbereich							
	1.100 €/m <sup>2</sup> - 1.249 €/m <sup>2</sup>	1.250 €/m <sup>2</sup> - 1.499 €/m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup> - 1.749 €/m <sup>2</sup>	1.750 €/m <sup>2</sup> - 1.999 €/m <sup>2</sup>	2.000 €/m <sup>2</sup> - 2.499 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup> - 2.999 €/m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup> - 4.999 €/m <sup>2</sup>	ab 5.000 €/m <sup>2</sup>
unter 100	13.341	16.076	19.495	22.914	28.043	34.880	51.975	93.003
100	11.099	13.287	16.022	18.757	22.860	28.331	42.006	74.828
110	10.284	12.273	14.759	17.246	20.976	25.949	38.381	68.220
120	9.604	11.428	13.707	15.986	19.405	23.964	35.361	62.712
130	9.029	10.713	12.817	14.921	18.077	22.285	32.804	58.052
140	8.537	10.100	12.053	14.007	16.938	20.845	30.613	54.058
150	8.110	9.568	11.392	13.215	15.950	19.597	28.715	50.596
160	7.736	9.104	10.813	12.523	15.087	18.506	27.053	47.567
170	7.406	8.693	10.302	11.911	14.325	17.543	25.587	44.894
180	7.113	8.329	9.848	11.368	13.647	16.686	24.284	42.518
190	6.851	8.003	9.442	10.882	13.041	15.920	23.118	40.393
200	6.615	7.709	9.077	10.444	12.496	15.231	22.069	38.480
210	6.401	7.443	8.746	10.048	12.002	14.607	21.119	36.749
220	6.207	7.202	8.445	9.688	11.553	14.040	20.256	35.175
230	6.030	6.981	8.171	9.360	11.144	13.522	19.468	33.739
240	5.868	6.779	7.919	9.059	10.768	13.047	18.746	32.422
250	5.718	6.593	7.688	8.782	10.423	12.611	18.081	31.210
über 250	5.120	5.850	6.761	7.673	9.041	10.864	15.423	26.364

**Anpassungsfaktoren aufgrund abweichendem Baujahr und abweichender Grundstücksgröße**

	Baujahr									
	vor 1950	1950 bis 1954	1955 bis 1964	1965 bis 1974	1975 bis 1984	1985 bis 1994	1995 bis 2004	2005 bis 2014	ab 2015	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	unter 300	0,57	0,76	0,78	0,81	<b>0,83</b>	0,86	0,88	0,90	0,92
	300	0,59	0,79	0,81	0,83	<b>0,86</b>	0,88	0,91	0,93	0,95
	400	0,62	0,82	0,84	0,87	<b>0,89</b>	0,92	0,94	0,97	0,98
	500	0,65	0,86	0,88	0,90	<b>0,93</b>	0,95	0,98	1,00	1,02
	600	0,68	0,90	0,92	0,94	<b>0,96</b>	0,99	1,01	1,04	1,06
	700	<b>0,71</b>	<b>0,93</b>	<b>0,95</b>	<b>0,98</b>	<b>1,00</b>	<b>1,02</b>	<b>1,05</b>	<b>1,07</b>	<b>1,09</b>
	800	0,74	0,97	0,99	1,01	<b>1,04</b>	1,06	1,08	1,11	1,13
	900	0,77	1,00	1,02	1,05	<b>1,07</b>	1,10	1,12	1,14	1,16
	1.000	0,81	1,04	1,06	1,08	<b>1,11</b>	1,13	1,16	1,18	1,20
	1.100	0,84	1,07	1,09	1,12	<b>1,14</b>	1,17	1,19	1,22	1,23
	1.200	0,87	1,11	1,13	1,15	<b>1,18</b>	1,20	1,23	1,25	1,27
	1.300	0,90	1,14	1,16	1,19	<b>1,21</b>	1,24	1,26	1,29	1,30
	1.400	0,93	1,18	1,20	1,22	<b>1,25</b>	1,27	1,30	1,32	1,34
	1.500	0,96	1,22	1,24	1,26	<b>1,28</b>	1,31	1,33	1,36	1,38
	über 1.500	1,11	1,39	1,41	1,44	<b>1,46</b>	1,49	1,51	1,54	1,55

Beispiel: Bewertung eines 1954 gebauten Zweifamilienhauses mit 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 388 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert beträgt 720 €/m<sup>2</sup>.

$$5.729 \text{ €/m}^2 \times 119 \text{ m}^2 \times 0,79 = \mathbf{538.583 \text{ €}}$$

**1.2.1.5 Immobilien, die auf Erbbaugrundstücken errichtet wurden**

Sofern es sich um eine Immobilie handelt, die auf der Basis eines Erbbaurechts errichtet wurde, so ist der unter Pkt. 1.2.1.4 ermittelte Vergleichswert für ein vergleichbares Volleigentum mit dem **Faktor 0,7** zu korrigieren.



## 1.2.2 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen

### 1.2.2.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Rechtsform des WEG

Sofern Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Form von Eigentumswohnungen gebildet wurden, sind die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Pkt. 1.2.1.1) zu verwenden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass zusätzlich der **Faktor 0,75** berücksichtigt werden muss.

Beispiel: Bewertung eines 2015 gebauten Reihenhauses in der Rechtsform des WEG mit 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer anteiligen Grundstücksfläche von 302 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert beträgt 890 €/m<sup>2</sup>.

$$5.218 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 1,11 \times 0,75 = \mathbf{534.310 \text{ €}}$$

### 1.2.2.2 Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von Wohnungsgröße, Lage und Baujahr

Die folgenden Vergleichspreise beziehen sich auf den **Quadratmeter Wohnfläche** und gelten für alle **unvermieteten** Wohnungen in Eigentumsanlagen mit **weniger als 100 Einheiten** (ohne Stellplätze). Sofern die Wohnung vermietet ist oder sich in einer größeren Anlage befindet, siehe Abschnitt 1.2.2.3 in Verbindung mit Abschnitt 1.2.2.2.

Die bewertungsrelevanten Lagen sind der Bodenrichtwertkarte 2022 des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen (s. 1.1.1).

Sofern die Liegenschaft in einer Richtwertzone mit den Ziffern 41xx, 43xx oder 49xx liegt, entspricht die dritte Ziffer der Lagequalität.

Hierbei entsprechen:

- 1 = sehr gute Lage
- 2 = gehobene Lage
- 3 = mittlere Lage
- 4 = einfache Lage
- 5 = sehr einfache Lage

Sofern die Eigentumswohnung in einer Richtwertzone mit einer anderen Zonennummer (z. B. 46xx, 45xx) liegt, entspricht die bewertungsrelevante Lage der Wohnlage des Mietspiegels der Stadt Frankfurt am Main.

Diese Wohnlagenkarte ist u. a. online unter [Wohnlagenkarten im Geoportal](#) einsehbar (zzt. noch Wohnlagenkarte 2020).

Die Legende der farblichen Darstellung können Sie unter „Legende“ oberhalb des Kartenbilds aufrufen.

Der Bereich „Nordend/Westend“ umfasst die folgenden Grundbuchbezirke/Gemarkungen: Frankfurt Bezirke 10, 11, 12, 13 sowie 17, 18, 19, 20, 21, 22 und 23.

Der Bereich „Innenstadtbereich“ umfasst die folgenden Grundbuchbezirke/Gemarkungen: Frankfurt Bezirke 1 bis 33 sowie Bockenheim, Main und Wald.

**Wohnungsgröße unter 50 m<sup>2</sup>, alle Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Lage	Baujahr					
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2018	ab 2019
sehr gute Lage Nordend/ Westend	6.800 €/m <sup>2</sup>	5.500 €/m <sup>2</sup>	7.440 €/m <sup>2</sup>	7.700 €/m <sup>2</sup>	7.600 €/m <sup>2</sup>	9.500 €/m <sup>2</sup>
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	5.100 €/m <sup>2</sup>	4.300 €/m <sup>2</sup>	4.400 €/m <sup>2</sup>	4.600 €/m <sup>2</sup>	6.300 €/m <sup>2</sup>	8.800 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage Innenstadtbereich	6.740 €/m <sup>2</sup>	5.500 €/m <sup>2</sup>	5.820 €/m <sup>2</sup>	5.800 €/m <sup>2</sup>	6.600 €/m <sup>2</sup>	8.800 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.900 €/m <sup>2</sup>	3.200 €/m <sup>2</sup>	3.800 €/m <sup>2</sup>	4.200 €/m <sup>2</sup>	5.200 €/m <sup>2</sup>	7.000 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage Innenstadtbereich	6.100 €/m <sup>2</sup>	5.100 €/m <sup>2</sup>	7.280 €/m <sup>2</sup>	5.000 €/m <sup>2</sup>	6.300 €/m <sup>2</sup>	7.800 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	4.200 €/m <sup>2</sup>	3.900 €/m <sup>2</sup>	3.930 €/m <sup>2</sup>	4.100 €/m <sup>2</sup>	4.600 €/m <sup>2</sup>	7.050 €/m <sup>2</sup>
einfache/ sehr einfache Lage	3.600 €/m <sup>2</sup>	3.400 €/m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup>	3.700 €/m <sup>2</sup>	4.300 €/m <sup>2</sup>	6.940 €/m <sup>2</sup>

**Wohnungsgröße 50 – 74 m<sup>2</sup>, alle Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Lage	Baujahr					
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2018	ab 2019
sehr gute Lage Nordend/ Westend	7.700 €/m <sup>2</sup>	7.550 €/m <sup>2</sup>	7.120 €/m <sup>2</sup>	7.700 €/m <sup>2</sup>	8.300 €/m <sup>2</sup>	9.000 €/m <sup>2</sup>
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	5.900 €/m <sup>2</sup>	4.900 €/m <sup>2</sup>	5.000 €/m <sup>2</sup>	5.600 €/m <sup>2</sup>	7.100 €/m <sup>2</sup>	7.600 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage Innenstadtbereich	6.560 €/m <sup>2</sup>	5.500 €/m <sup>2</sup>	5.680 €/m <sup>2</sup>	5.440 €/m <sup>2</sup>	6.310 €/m <sup>2</sup>	7.670 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	4.200 €/m <sup>2</sup>	3.900 €/m <sup>2</sup>	3.960 €/m <sup>2</sup>	4.100 €/m <sup>2</sup>	5.200 €/m <sup>2</sup>	7.500 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage Innenstadtbereich	5.220 €/m <sup>2</sup>	5.000 €/m <sup>2</sup>	6.530 €/m <sup>2</sup>	4.800 €/m <sup>2</sup>	6.430 €/m <sup>2</sup>	8.300 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	4.200 €/m <sup>2</sup>	4.200 €/m <sup>2</sup>	3.790 €/m <sup>2</sup>	4.400 €/m <sup>2</sup>	4.870 €/m <sup>2</sup>	5.960 €/m <sup>2</sup>
einfache/ sehr einfache Lage	3.800 €/m <sup>2</sup>	3.200 €/m <sup>2</sup>	3.370 €/m <sup>2</sup>	3.600 €/m <sup>2</sup>	4.260 €/m <sup>2</sup>	6.010 €/m <sup>2</sup>

**Wohnungsgröße 75 – 99 m<sup>2</sup>, alle Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Lage	Baujahr					
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2018	ab 2019
sehr gute Lage Nordend/ Westend	8.500 €/m <sup>2</sup>	7.000 €/m <sup>2</sup>	7.100 €/m <sup>2</sup>	7.800 €/m <sup>2</sup>	8.600 €/m <sup>2</sup>	9.500 €/m <sup>2</sup>
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	5.300 €/m <sup>2</sup>	4.500 €/m <sup>2</sup>	4.900 €/m <sup>2</sup>	5.900 €/m <sup>2</sup>	7.300 €/m <sup>2</sup>	8.800 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage Innenstadtbereich	7.170 €/m <sup>2</sup>	6.450 €/m <sup>2</sup>	5.350 €/m <sup>2</sup>	5.000 €/m <sup>2</sup>	6.460 €/m <sup>2</sup>	7.540 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	4.400 €/m <sup>2</sup>	4.500 €/m <sup>2</sup>	3.670 €/m <sup>2</sup>	4.600 €/m <sup>2</sup>	4.800 €/m <sup>2</sup>	6.400 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage Innenstadtbereich	5.400 €/m <sup>2</sup>	4.600 €/m <sup>2</sup>	5.740 €/m <sup>2</sup>	5.100 €/m <sup>2</sup>	6.790 €/m <sup>2</sup>	7.410 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	4.300 €/m <sup>2</sup>	3.800 €/m <sup>2</sup>	3.860 €/m <sup>2</sup>	4.250 €/m <sup>2</sup>	5.260 €/m <sup>2</sup>	5.900 €/m <sup>2</sup>
einfache/ sehr einfache Lage	3.800 €/m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup>	3.560 €/m <sup>2</sup>	3.350 €/m <sup>2</sup>	5.120 €/m <sup>2</sup>	6.010 €/m <sup>2</sup>

**Wohnungsgröße 100 – 129 m<sup>2</sup>, alle Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Lage	Baujahr					
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2018	ab 2019
sehr gute Lage Nordend/ Westend	9.100 €/m <sup>2</sup>	6.900 €/m <sup>2</sup>	8.330 €/m <sup>2</sup>	7.800 €/m <sup>2</sup>	9.800 €/m <sup>2</sup>	11.000 €/m <sup>2</sup>
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	6.600 €/m <sup>2</sup>	5.300 €/m <sup>2</sup>	5.600 €/m <sup>2</sup>	6.000 €/m <sup>2</sup>	6.600 €/m <sup>2</sup>	7.600 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage Innenstadtbereich	7.290 €/m <sup>2</sup>	7.200 €/m <sup>2</sup>	6.200 €/m <sup>2</sup>	5.300 €/m <sup>2</sup>	6.620 €/m <sup>2</sup>	7.570 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	4.600 €/m <sup>2</sup>	4.600 €/m <sup>2</sup>	4.900 €/m <sup>2</sup>	4.300 €/m <sup>2</sup>	5.300 €/m <sup>2</sup>	6.880 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage Innenstadtbereich	6.400 €/m <sup>2</sup>	5.800 €/m <sup>2</sup>	6.300 €/m <sup>2</sup>	5.800 €/m <sup>2</sup>	7.000 €/m <sup>2</sup>	8.200 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	4.400 €/m <sup>2</sup>	4.000 €/m <sup>2</sup>	3.720 €/m <sup>2</sup>	4.200 €/m <sup>2</sup>	5.310 €/m <sup>2</sup>	6.070 €/m <sup>2</sup>
einfache/ sehr einfache Lage	4.100 €/m <sup>2</sup>	3.800 €/m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup>	5.500 €/m <sup>2</sup>	4.900 €/m <sup>2</sup>

**Wohnungsgröße ab 130 m<sup>2</sup>, alle Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Lage	Baujahr					
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2018	ab 2019
sehr gute Lage Nordend/ Westend	9.490 €/m <sup>2</sup>	8.600 €/m <sup>2</sup>	9.900 €/m <sup>2</sup>	8.800 €/m <sup>2</sup>	11.020 €/m <sup>2</sup>	11.800 €/m <sup>2</sup>
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	7.800 €/m <sup>2</sup>	6.600 €/m <sup>2</sup>	6.600 €/m <sup>2</sup>	6.300 €/m <sup>2</sup>	9.170 €/m <sup>2</sup>	8.900 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage Innenstadtbereich	7.990 €/m <sup>2</sup>	7.600 €/m <sup>2</sup>	6.900 €/m <sup>2</sup>	5.500 €/m <sup>2</sup>	7.160 €/m <sup>2</sup>	9.300 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	5.000 €/m <sup>2</sup>	4.600 €/m <sup>2</sup>	4.600 €/m <sup>2</sup>	4.400 €/m <sup>2</sup>	5.900 €/m <sup>2</sup>	6.900 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage Innenstadtbereich	7.000 €/m <sup>2</sup>	5.900 €/m <sup>2</sup>	6.500 €/m <sup>2</sup>	6.000 €/m <sup>2</sup>	6.900 €/m <sup>2</sup>	8.900 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	4.100 €/m <sup>2</sup>	3.500 €/m <sup>2</sup>	3.500 €/m <sup>2</sup>	3.700 €/m <sup>2</sup>	5.760 €/m <sup>2</sup>	5.850 €/m <sup>2</sup>
einfache/ sehr einfache Lage	4.000 €/m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup>	3.200 €/m <sup>2</sup>	3.500 €/m <sup>2</sup>	4.600 €/m <sup>2</sup>	5.200 €/m <sup>2</sup>

**1.2.2.3 Einfluss Vermietung und Größe der Eigentumsanlage**

Sofern Eigentumswohnungen mit **Baujahr zwischen 1950 und 1990** in **größeren Wohnungsanlagen** liegen (≥100 Einheiten), sind die vorstehenden Vergleichspreise **mit 0,85** zu multiplizieren. In allen anderen Fällen beträgt der Korrekturfaktor **1,0**.

Ist die Eigentumswohnung **vermietet**, so ist bei **kleinen Wohnungsanlagen** (<100 Einheiten) mit **Baujahr vor 2019** der Vergleichspreis **mit 0,95** zu multiplizieren, bei **großen Wohnungsanlagen** ist der Vergleichspreis für alle Baujahre **mit 1,0** zu multiplizieren. In allen anderen Fällen beträgt der Korrekturfaktor **1,0**.

Beispiel: Bewertung einer vermieteten Eigentumswohnung von 83 m<sup>2</sup> in mittlerer Innenstadtlage in einer Wohnanlage Baujahr 1973 mit 180 Wohneinheiten.

$$5.740 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 1,0 = 404.957 \text{ €}$$

#### 1.2.2.4 Vergleichspreise Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken

Sofern Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken errichtet wurden sind die Ansätze unter Pkt. 1.2.2.2 und 1.2.2.3 zu verwenden. Das Ergebnis ist je nach Stadtlage um die folgenden Faktoren zu korrigieren:

Innenstadtbereich:	0,80
Sonstiges Stadtgebiet:	0,80

Beispiel: Bewertung einer vermieteten Eigentumswohnung auf Erbbau von 65 m<sup>2</sup> in sehr guter Lage im Nordend in einer Wohnanlage Baujahr 1953 mit 20 Wohneinheiten.

$$7.120 \text{ €/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 \times 0,95 \times 0,80 = \mathbf{351.728 \text{ €}}$$

## 1.2.3 Vergleichsfaktoren Teileigentum

### 1.2.3.1 Teileigentum mit der Nutzung als Büro, Praxis, Laden oder sonstiger Verkaufsraum

Es werden Vergleichsfaktoren nur in den Fällen angegeben, in denen sich mit der marktüblichen Miete ein positiver Gebäudeertragswert ergibt.

Liegt für eine marktübliche Miete in der Verbindung mit der Richtwertzone kein Faktor vor, so ist der Faktor aus der nächsten rechtsangrenzenden Spalte zu verwenden, in der für die gleiche Miete ein Faktor ausgewiesen ist.

#### Allgemeines:

Nebenflächen in Untergeschossen sowie in Dachgeschossen mit Schrägen sind mit einem 1/4 ihrer Gesamtfläche anzusetzen.

Der Vergleichsfaktor ist der Zeile mit der marktüblichen Miete für die Hauptfläche im EG oder OG zu entnehmen.

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Geoportal Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:				
	431x	432x	411x, 412x oder 492x	413x, 433x oder 493x	414x, 415x, 434x, 435x, 494x oder 495x
≤ 6 €/m <sup>2</sup>			1.490 €/m <sup>2</sup>	1.380 €/m <sup>2</sup>	1.280 €/m <sup>2</sup>
7 €/m <sup>2</sup>			1.700 €/m <sup>2</sup>	1.580 €/m <sup>2</sup>	1.470 €/m <sup>2</sup>
8 €/m <sup>2</sup>		2.390 €/m <sup>2</sup>	1.900 €/m <sup>2</sup>	1.780 €/m <sup>2</sup>	1.660 €/m <sup>2</sup>
9 €/m <sup>2</sup>		2.590 €/m <sup>2</sup>	2.110 €/m <sup>2</sup>	1.970 €/m <sup>2</sup>	1.860 €/m <sup>2</sup>
10 €/m <sup>2</sup>		2.800 €/m <sup>2</sup>	2.320 €/m <sup>2</sup>	2.170 €/m <sup>2</sup>	2.050 €/m <sup>2</sup>
11 €/m <sup>2</sup>		3.010 €/m <sup>2</sup>	2.520 €/m <sup>2</sup>	2.370 €/m <sup>2</sup>	2.250 €/m <sup>2</sup>
12 €/m <sup>2</sup>	3.870 €/m <sup>2</sup>	3.210 €/m <sup>2</sup>	2.730 €/m <sup>2</sup>	2.570 €/m <sup>2</sup>	2.440 €/m <sup>2</sup>
13 €/m <sup>2</sup>	4.080 €/m <sup>2</sup>	3.420 €/m <sup>2</sup>	2.940 €/m <sup>2</sup>	2.770 €/m <sup>2</sup>	2.640 €/m <sup>2</sup>
14 €/m <sup>2</sup>	4.300 €/m <sup>2</sup>	3.630 €/m <sup>2</sup>	3.140 €/m <sup>2</sup>	2.970 €/m <sup>2</sup>	2.830 €/m <sup>2</sup>
15 €/m <sup>2</sup>	4.510 €/m <sup>2</sup>	3.830 €/m <sup>2</sup>	3.350 €/m <sup>2</sup>	3.170 €/m <sup>2</sup>	3.030 €/m <sup>2</sup>
16 €/m <sup>2</sup>	4.730 €/m <sup>2</sup>	4.040 €/m <sup>2</sup>	3.560 €/m <sup>2</sup>	3.370 €/m <sup>2</sup>	3.220 €/m <sup>2</sup>
18 €/m <sup>2</sup>	5.150 €/m <sup>2</sup>	4.450 €/m <sup>2</sup>	3.970 €/m <sup>2</sup>	3.770 €/m <sup>2</sup>	3.610 €/m <sup>2</sup>
20 €/m <sup>2</sup>	5.580 €/m <sup>2</sup>	4.870 €/m <sup>2</sup>	4.380 €/m <sup>2</sup>	4.170 €/m <sup>2</sup>	4.000 €/m <sup>2</sup>
22 €/m <sup>2</sup>	6.010 €/m <sup>2</sup>	5.280 €/m <sup>2</sup>	4.790 €/m <sup>2</sup>	4.560 €/m <sup>2</sup>	4.390 €/m <sup>2</sup>
24 €/m <sup>2</sup>	6.440 €/m <sup>2</sup>	5.690 €/m <sup>2</sup>	5.210 €/m <sup>2</sup>	4.960 €/m <sup>2</sup>	4.780 €/m <sup>2</sup>
26 €/m <sup>2</sup>	6.870 €/m <sup>2</sup>	6.100 €/m <sup>2</sup>	5.620 €/m <sup>2</sup>	5.360 €/m <sup>2</sup>	5.160 €/m <sup>2</sup>
28 €/m <sup>2</sup>	7.290 €/m <sup>2</sup>	6.520 €/m <sup>2</sup>	6.030 €/m <sup>2</sup>	5.760 €/m <sup>2</sup>	5.550 €/m <sup>2</sup>
≥ 30 €/m <sup>2</sup>	7.720 €/m <sup>2</sup>	6.930 €/m <sup>2</sup>	6.450 €/m <sup>2</sup>	6.160 €/m <sup>2</sup>	5.940 €/m <sup>2</sup>

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Geoportal Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:			
	451x	452x	453x	454x und 455x
≤ 7 €/m <sup>2</sup>			1.520 €/m <sup>2</sup>	1.180 €/m <sup>2</sup>
8 €/m <sup>2</sup>			1.700 €/m <sup>2</sup>	1.320 €/m <sup>2</sup>
9 €/m <sup>2</sup>			1.870 €/m <sup>2</sup>	1.470 €/m <sup>2</sup>
10 €/m <sup>2</sup>			2.050 €/m <sup>2</sup>	1.610 €/m <sup>2</sup>
11 €/m <sup>2</sup>			2.220 €/m <sup>2</sup>	1.760 €/m <sup>2</sup>
12 €/m <sup>2</sup>			2.400 €/m <sup>2</sup>	1.910 €/m <sup>2</sup>
13 €/m <sup>2</sup>		3.390 €/m <sup>2</sup>	2.570 €/m <sup>2</sup>	2.050 €/m <sup>2</sup>
14 €/m <sup>2</sup>		3.580 €/m <sup>2</sup>	2.750 €/m <sup>2</sup>	2.200 €/m <sup>2</sup>
15 €/m <sup>2</sup>		3.770 €/m <sup>2</sup>	2.920 €/m <sup>2</sup>	2.340 €/m <sup>2</sup>
16 €/m <sup>2</sup>		3.970 €/m <sup>2</sup>	3.100 €/m <sup>2</sup>	2.490 €/m <sup>2</sup>
18 €/m <sup>2</sup>		4.350 €/m <sup>2</sup>	3.450 €/m <sup>2</sup>	2.780 €/m <sup>2</sup>
20 €/m <sup>2</sup>		4.740 €/m <sup>2</sup>	3.800 €/m <sup>2</sup>	3.070 €/m <sup>2</sup>
22 €/m <sup>2</sup>		5.120 €/m <sup>2</sup>	4.150 €/m <sup>2</sup>	3.360 €/m <sup>2</sup>
24 €/m <sup>2</sup>		5.500 €/m <sup>2</sup>	4.500 €/m <sup>2</sup>	3.650 €/m <sup>2</sup>
26 €/m <sup>2</sup>		5.890 €/m <sup>2</sup>	4.850 €/m <sup>2</sup>	3.940 €/m <sup>2</sup>
28 €/m <sup>2</sup>		6.270 €/m <sup>2</sup>	5.200 €/m <sup>2</sup>	4.230 €/m <sup>2</sup>
30 €/m <sup>2</sup>		6.660 €/m <sup>2</sup>	5.560 €/m <sup>2</sup>	4.520 €/m <sup>2</sup>
35 €/m <sup>2</sup>		7.620 €/m <sup>2</sup>	6.430 €/m <sup>2</sup>	5.240 €/m <sup>2</sup>
40 €/m <sup>2</sup>	11.800 €/m <sup>2</sup>	8.580 €/m <sup>2</sup>	7.310 €/m <sup>2</sup>	5.970 €/m <sup>2</sup>
45 €/m <sup>2</sup>	12.840 €/m <sup>2</sup>	9.540 €/m <sup>2</sup>	8.190 €/m <sup>2</sup>	6.700 €/m <sup>2</sup>
50 €/m <sup>2</sup>	13.870 €/m <sup>2</sup>	10.510 €/m <sup>2</sup>	9.060 €/m <sup>2</sup>	7.420 €/m <sup>2</sup>
55 €/m <sup>2</sup>	14.900 €/m <sup>2</sup>	11.470 €/m <sup>2</sup>	9.940 €/m <sup>2</sup>	8.150 €/m <sup>2</sup>
60 €/m <sup>2</sup>	15.930 €/m <sup>2</sup>	12.430 €/m <sup>2</sup>	10.820 €/m <sup>2</sup>	8.870 €/m <sup>2</sup>
65 €/m <sup>2</sup>	16.960 €/m <sup>2</sup>	13.390 €/m <sup>2</sup>	11.690 €/m <sup>2</sup>	9.600 €/m <sup>2</sup>
70 €/m <sup>2</sup>	18.000 €/m <sup>2</sup>	14.350 €/m <sup>2</sup>	12.570 €/m <sup>2</sup>	10.320 €/m <sup>2</sup>
80 €/m <sup>2</sup>	20.060 €/m <sup>2</sup>	16.280 €/m <sup>2</sup>	14.330 €/m <sup>2</sup>	11.780 €/m <sup>2</sup>
90 €/m <sup>2</sup>	22.120 €/m <sup>2</sup>	18.200 €/m <sup>2</sup>	16.080 €/m <sup>2</sup>	13.230 €/m <sup>2</sup>
≥ 100 €/m <sup>2</sup>	24.190 €/m <sup>2</sup>	20.130 €/m <sup>2</sup>	17.830 €/m <sup>2</sup>	14.680 €/m <sup>2</sup>

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Geoportal Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:			
	461x	462x	463x	464x und 465x
≤ 6 €/m <sup>2</sup>			1.450 €/m <sup>2</sup>	1.180 €/m <sup>2</sup>
7 €/m <sup>2</sup>			1.650 €/m <sup>2</sup>	1.370 €/m <sup>2</sup>
8 €/m <sup>2</sup>			1.840 €/m <sup>2</sup>	1.550 €/m <sup>2</sup>
9 €/m <sup>2</sup>		2.520 €/m <sup>2</sup>	2.040 €/m <sup>2</sup>	1.730 €/m <sup>2</sup>
10 €/m <sup>2</sup>		2.720 €/m <sup>2</sup>	2.240 €/m <sup>2</sup>	1.910 €/m <sup>2</sup>
11 €/m <sup>2</sup>		2.920 €/m <sup>2</sup>	2.440 €/m <sup>2</sup>	2.090 €/m <sup>2</sup>

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Geoportal Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:			
	461x	462x	463x	464x und 465x
12 €/m <sup>2</sup>		3.120 €/m <sup>2</sup>	2.640 €/m <sup>2</sup>	2.270 €/m <sup>2</sup>
13 €/m <sup>2</sup>		3.320 €/m <sup>2</sup>	2.840 €/m <sup>2</sup>	2.450 €/m <sup>2</sup>
14 €/m <sup>2</sup>		3.520 €/m <sup>2</sup>	3.040 €/m <sup>2</sup>	2.640 €/m <sup>2</sup>
15 €/m <sup>2</sup>		3.720 €/m <sup>2</sup>	3.240 €/m <sup>2</sup>	2.820 €/m <sup>2</sup>
16 €/m <sup>2</sup>		3.910 €/m <sup>2</sup>	3.440 €/m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup>
18 €/m <sup>2</sup>	5.490 €/m <sup>2</sup>	4.310 €/m <sup>2</sup>	3.840 €/m <sup>2</sup>	3.360 €/m <sup>2</sup>
20 €/m <sup>2</sup>	5.910 €/m <sup>2</sup>	4.710 €/m <sup>2</sup>	4.240 €/m <sup>2</sup>	3.720 €/m <sup>2</sup>
22 €/m <sup>2</sup>	6.320 €/m <sup>2</sup>	5.110 €/m <sup>2</sup>	4.630 €/m <sup>2</sup>	4.090 €/m <sup>2</sup>
24 €/m <sup>2</sup>	6.730 €/m <sup>2</sup>	5.510 €/m <sup>2</sup>	5.030 €/m <sup>2</sup>	4.450 €/m <sup>2</sup>
26 €/m <sup>2</sup>	7.140 €/m <sup>2</sup>	5.910 €/m <sup>2</sup>	5.430 €/m <sup>2</sup>	4.810 €/m <sup>2</sup>
28 €/m <sup>2</sup>	7.560 €/m <sup>2</sup>	6.300 €/m <sup>2</sup>	5.830 €/m <sup>2</sup>	5.170 €/m <sup>2</sup>
30 €/m <sup>2</sup>	7.970 €/m <sup>2</sup>	6.700 €/m <sup>2</sup>	6.230 €/m <sup>2</sup>	5.540 €/m <sup>2</sup>
35 €/m <sup>2</sup>	9.000 €/m <sup>2</sup>	7.700 €/m <sup>2</sup>	7.220 €/m <sup>2</sup>	6.440 €/m <sup>2</sup>
40 €/m <sup>2</sup>	10.030 €/m <sup>2</sup>	8.700 €/m <sup>2</sup>	8.220 €/m <sup>2</sup>	7.350 €/m <sup>2</sup>
45 €/m <sup>2</sup>	11.070 €/m <sup>2</sup>	9.690 €/m <sup>2</sup>	9.220 €/m <sup>2</sup>	8.260 €/m <sup>2</sup>
50 €/m <sup>2</sup>	12.100 €/m <sup>2</sup>	10.690 €/m <sup>2</sup>	10.210 €/m <sup>2</sup>	9.170 €/m <sup>2</sup>
55 €/m <sup>2</sup>	13.130 €/m <sup>2</sup>	11.680 €/m <sup>2</sup>	11.210 €/m <sup>2</sup>	10.070 €/m <sup>2</sup>
60 €/m <sup>2</sup>	14.160 €/m <sup>2</sup>	12.680 €/m <sup>2</sup>	12.200 €/m <sup>2</sup>	10.980 €/m <sup>2</sup>
65 €/m <sup>2</sup>	15.190 €/m <sup>2</sup>	13.680 €/m <sup>2</sup>	13.200 €/m <sup>2</sup>	11.890 €/m <sup>2</sup>
70 €/m <sup>2</sup>	16.230 €/m <sup>2</sup>	14.670 €/m <sup>2</sup>	14.200 €/m <sup>2</sup>	12.790 €/m <sup>2</sup>
80 €/m <sup>2</sup>	18.290 €/m <sup>2</sup>	16.660 €/m <sup>2</sup>	16.190 €/m <sup>2</sup>	14.610 €/m <sup>2</sup>
90 €/m <sup>2</sup>	20.350 €/m <sup>2</sup>	18.660 €/m <sup>2</sup>	18.180 €/m <sup>2</sup>	16.420 €/m <sup>2</sup>
≥ 100 €/m <sup>2</sup>	22.420 €/m <sup>2</sup>	20.650 €/m <sup>2</sup>	20.170 €/m <sup>2</sup>	18.240 €/m <sup>2</sup>

Beispiel 1: Bewertung eines Ladens im Teileigentum bestehend aus 65 m<sup>2</sup> Verkaufsraum sowie 30 m<sup>2</sup> Nebenflächen im EG und 20 m<sup>2</sup> Lager im UG. Die Richtwertzonennummer beginnt mit 432x. Die marktübliche Ladenmiete im Erdgeschoss für diese Lage beträgt 13,- €/m<sup>2</sup>.

$$3.420 \text{ €/m}^2 \times (65 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2) + 1/4 \times 20 \text{ m}^2 \times 3.420 \text{ €/m}^2 = \mathbf{342.000 \text{ €}}$$

Beispiel 2: Bewertung einer Arztpraxis im Teileigentum mit 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche im 1. OG und 50 m<sup>2</sup> Archivflächen im DG. Die Richtwertzonennummer beginnt mit 451x. Die marktübliche Gewerbemiete im Obergeschoss für diese Lage beträgt 26,- €/m<sup>2</sup>.

$$5.890 \text{ €/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 + 1/4 \times 50 \text{ m}^2 \times 5.890 \text{ €/m}^2 = \mathbf{780.425 \text{ €}}$$



### 1.2.3.2 Garagen und Stellplätze

In den Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen und Teileigentum ist kein Stellplatz enthalten. Sofern der Eigentumswohnung bzw. dem Teileigentum Stellplätze als Sondernutzungsrechte zugeordnet sind, sind diese mit den nachfolgenden Werten einzupreisen.

Stadtgebiet	Baujahr	Tiefgaragenstellplatz	Garage/Carport	Offene Stellplätze
<b>Frankfurt Bezirk 1 bis 33, 70</b>	bis 2018	36.000 €	29.500 €	21.000 €
	Neubauten	40.500 €	35.000 €	
<b>sonst. Stadtgebiet</b>	bis 2018	18.000 €	18.000 €	15.000 €
	Neubauten	28.000 €	25.000 €	

## 1.3 Faktoren für das Ertragswertverfahren

### 1.3.1 Mieten

Der Mietspiegel für die Stadt Frankfurt am Main kann im Internet unter [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de) >Service & Rathaus > Verwaltung > Ämter und Institutionen > A > Amt für Wohnungswesen > Publikationen > Mietspiegel Frankfurt am Main eingesehen werden.

Die Wohnlagenkarte ist u. a. online unter [Wohnlagenkarten im Geoportal](#) einsehbar.

Die Erklärung der Darstellung können Sie im Geoportal unter „Legende“ oberhalb des Kartenbilds aufrufen.

Für gewerbliche Mieten können die Research-Reports der größeren Maklerhäuser wie Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate u. a. aber auch die Berichte der IHK herangezogen werden.

### 1.3.2 Bewirtschaftungskosten

#### 1.3.2.1 Mietwohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (Wohnanteil)

In Anlehnung an die Modellwerte der Bewirtschaftungskosten in der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) werden folgende pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Miete (ohne Betriebskosten) angesetzt.

Die Wohnlagenkarte, aus der die im folgenden verwendete Einstufung des Wohnanteils ersichtlich ist, ist u. a. online unter [Wohnlagenkarten im Geoportal](#) einsehbar.

Die Legende der Darstellung können Sie im Geoportal unter „Legende“ oberhalb des Kartenbilds aufrufen.

Restnutzungsdauer	Einstufung laut Wohnlagenkarte des gültigen Mietspiegels									
	sehr gute, zentrale Wohnlage	sehr gute Wohnlage	gehobene, zentrale Wohnlage	gehobene Wohnlage	mittlere, zentrale Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache, zentrale Wohnlage	einfache Wohnlage	sehr einfache, zentrale Wohnlage	sehr einfache Wohnlage
≥ 60 Jahre	13 %	13 %	14 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	16 %
40 bis 59 Jahre	14 %	14 %	15 %	16 %	16 %	17 %	16 %	17 %	17 %	18 %
20 bis 39 Jahre	14 %	15 %	16 %	17 %	17 %	18 %	17 %	18 %	18 %	19 %
< 20 Jahre	15 %	16 %	17 %	18 %	18 %	19 %	18 %	19 %	19 %	20 %

Bei gemischt genutzten Grundstücken sind die Bewirtschaftungskosten für den Wohnanteil um 2 Prozentpunkte zu erhöhen.

#### 1.3.2.2 Grundstücke mit einfacher gewerblicher Nutzung und Industrie

	Baujahr vor 1985	Baujahr ab 1985
Alle Lagen	30 %	15 %

### 1.3.2.3 Geschäftsgrundstücke sowie für nicht wohngenutzte Anteile bei gemischt genutzten Grundstücken

#### I Büro

	Baujahr vor 1975	Baujahr ab 1975
461 / 462	14 %	11 %
463	17 %	13 %
464 / 465 und sonstige Lagen	19 %	14 %

#### II Hotels

	Baujahr vor 1985	Baujahr ab 1985
Alle Lagen	20 %	15 %

#### III Verbrauchermärkte

	Baujahr vor 1985	Baujahr ab 1985
Alle Lagen	18 %	12 %

#### IV Handel

	Baujahr vor 1975	Baujahr ab 1975
451 / 452	14 %	11 %
453	17 %	13 %
454 / 455 und sonstige Lagen	19 %	14 %

### 1.3.2.4 Einfluss von Denkmalschutz und Modernisierungsrisiko auf die Bewirtschaftungskosten

In den vorstehenden Bewirtschaftungskosten sind im Einzelfall das Modernisierungsrisiko und die Auswirkungen des Denkmalschutzes zusätzlich zu berücksichtigen.

Sofern es sich um eine hochwertige gewerbliche Sonderimmobilie handelt, sieht der Gutachterausschuss Revitalisierungskosten in der Höhe von rd. einer Jahresrohmiete.

Sofern es sich bei der Immobilie um ein Einzelkulturdenkmal handelt (Denkmalkataster Hessen unter [denkxweb.denkmalpflege-hessen.de](http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de)), bewirkt dies eine Erhaltungspflicht des Kulturdenkmals gemäß § 11 DSchG Hessen. Dies kann zu kostenintensiveren Auflagen in der Unterhaltung der Bausubstanz führen. Der Gutachterausschuss Frankfurt unterteilt hier in einfachen und umfassenden Denkmalschutz. Umfassender Denkmalschutz besteht insbesondere dann, wenn eine aufwändige Fassadengestaltung mit Sandsteinfliguren, -säulen und anderen Gestaltungselementen besteht.

Liegt ein umfassender Denkmalschutz vor, so erhöhen sich die errechneten Bewirtschaftungskosten um 5% - Punkte.

Liegt ein einfacher Denkmalschutz vor, so erhöhen sich die errechneten Bewirtschaftungskosten um 3% - Punkte.

### 1.3.3 Liegenschaftszinssätze

#### 1.3.3.1 Mietwohngrundstücke

Für Mehrfamilienhäuser mit mindestens 80% Wohnnutzung (ohne Laden- und Handelsnutzung im EG) in den Zonen 41xx, 43xx und 49xx. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (Geoportal Frankfurt) (s. auch 1.2.2.2).

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
bis 1918	1,75	2,00	1,75	1,75
1919 - 1949	1,75	2,00	2,00	2,25
1950 - 1977	2,00	2,00	2,00	2,75
1978 - 1990	2,25	2,00	2,00	3,00
ab 1991 o. Neubauten	2,25	2,25	2,50	3,00
ab 2019	2,25	2,25	2,50	3,00

Für Mehrfamilienhäuser mit mindestens 80% Wohnnutzung sowie einer Laden- und Handelsnutzung im EG ist der Liegenschaftszinssatz unter Pkt. 1.3.3.2 zu verwenden. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (Geoportal Frankfurt) (s. auch 1.2.2.2).

Für Mehrfamilienhäuser in den Zonen 45xx und 46xx ist der Liegenschaftszinssatz unter 1.3.3.4 zu verwenden. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (Geoportal Frankfurt) (s. auch 1.2.2.2).

#### 1.3.3.2 Gemischt genutzte Grundstücke

Für Mehrfamilienhäuser mit 20 bis 80% Wohnnutzung in den Zonen 41xx, 43xx und 49xx. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (Geoportal Frankfurt) (s. auch 1.2.2.2).

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
bis 1918	2,00	2,25	2,00	2,00
1919 - 1949	2,00	2,25	2,25	2,50
1950 - 1977	2,25	2,25	2,25	3,00
1978 - 1990	2,50	2,25	2,25	3,25
ab 1991 o. Neubauten	2,50	2,50	2,75	3,25
ab 2019	2,50	2,50	2,75	3,25

Für gemischt genutzte Grundstücke (20 bis 80 % Wohnanteil) in den Zonen 45xx und 46xx ist der Liegenschaftszinssatz unter 1.3.3.4 zu verwenden. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (Geoportal Frankfurt) (s. auch 1.2.2.2).

#### 1.3.3.3 Grundstücke mit einfacher gewerblicher Nutzung

Unabhängig von der Lage im Stadtgebiet und dem Baujahr wird für einfach gewerblich genutzte Grundstücke ein Liegenschaftszinssatz wie unter 1.3.3.5 „Gewerbe/Werkstätten“ angegeben angesetzt.

### 1.3.3.4 Geschäftsgrundstücke sowie Liegenschaften deren Nutzungsart nicht mit der Nutzungsart der Richtwertzone übereinstimmt

	dritte Ziffer der Richtwertzonennummer				
	1	2	3	4	5
Mietwohngrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke (20 bis 80% Wohnanteil) in den Richtwertzonen 45xx und 46xx	2,75%	3,25%	3,75%	5,25%	6,25%
Mietwohngrundstücke <b>mit</b> einer Laden- und Handlungsnutzung im EG in den Richtwertzonen 41xx, 43xx und 49xx	2,75%	3,25%	3,75%	5,25%	6,25%
Geschäftsgrundstücke ( <b>keine</b> Laden- und Handlungsnutzung im EG) in den Richtwertzonen 45xx und 46xx	2,50%	3,00%	3,00%	4,00%	4,50%
Geschäftsgrundstücke ( <b>mit</b> Laden- und Handlungsnutzung im EG) in den Richtwertzonen 45xx und 46xx	2,75%	3,25%	3,75%	5,25%	6,25%
Geschäftsgrundstücke mit mehr als 80% Büronutzung in den Richtwertzonen 41xx, 43xx, 47xx und 49xx	5,25%	5,25%	6,25%	6,25%	6,25%
Geschäftsgrundstücke mit mehr als 80% Handlungsnutzung in den Richtwertzonen 45xx und 46xx	2,75%	3,25%	3,75%	5,25%	6,25%
Geschäftsgrundstücke mit mehr als 80% Handlungsnutzung in den Richtwertzonen 41xx, 43xx, 47xx und 49xx	5,25%	5,25%	6,25%	6,25%	6,25%

### 1.3.3.5 Liegenschaftszinsempfehlungen für Spezialimmobilien

Kategorie	Liegenschaftszinssatz	Gesamtnutzungsdauer	Beschreibung
Discounter/ Fachmärkte	4,00	30-40 Jahre	"Ladenfläche < 2.000 m <sup>2</sup> (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Verbrauchermärkte/ großflächiger Einzelhandel	4,00	30-40 Jahre	"Ladenfläche > 2.000 m <sup>2</sup> (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Gewerbe/ Werkstätten	5,50	30-40 Jahre	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Miet-/Pachtverträge
Pflegeheim	4,00	40-50 Jahre	ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Pachtverträge
Hotel	4,00	40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Logistik	2,75	30-40 Jahre	Hallenfläche > 3.000 m <sup>2</sup> (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Studentenwohnheim/ Mikroappartements	3,25	40-50 Jahre	Direktvermietung der Einzelwohnungen; 15 m <sup>2</sup> bis 35 m <sup>2</sup> ; Möblierung; zielgruppenspezifisches Leistungsangebot
betreutes Wohnen	2,75	40-50 Jahre	Einzelwohnungen - keine Wohngruppen; zielgruppenspezifisches Leistungsangebot; barrierefreier/barrierearmer Wohnraum

Es handelt sich hier lediglich um eine allgemeine Beurteilung der Marktlage, die nicht durch statistische Untersuchungen gestützt werden kann, da in diesen Kategorien nicht genügend Transaktionen vorliegen.

## **1.4 Faktoren für das Sachwertverfahren**

Für Objekte, die weder durch die vorstehenden Vergleichsfaktoren abgedeckt sind noch im Ertragswertverfahren zu berechnen sind, sind die in Anlage 25 des BewG veröffentlichten Sachwertfaktoren zu verwenden.

## 2 Weitere Veröffentlichungen und Produkte

### 2.1 Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2022

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse veröffentlichte für den Wohnungsmarkt die landesweiten Vergleichsfaktoren gemäß dem Bewertungsgesetz. Hiermit liegen in einer Broschüre Vergleichsdaten für Eigentumswohnungen, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften hessenweit vor. Die Broschüre kann als pdf-Dokument zum Preis von 50,- € (Stand 2020) über das Service-Center bezogen werden.

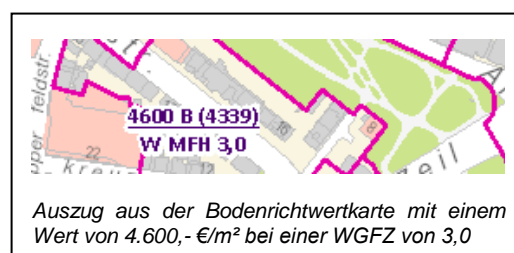
Insbesondere für Steuerberater stellt diese Veröffentlichung eine wertvolle Arbeitsgrundlage dar.

Die betreffenden Frankfurter Daten sind vollständig in der Anlage zum Immobilienmarktberichte 2022 abgedruckt.



### 2.2 Bodenrichtwerte

Das Stadtgebiet Frankfurt am Main wurde in Wertzonen aufgeteilt, in denen die Grundstücke weitgehend gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben. Aus vorliegenden Kaufpreisen werden alle zwei Jahre für diese Zonen Bodenrichtwerte ermittelt.



Richtwerte erhalten Sie

- kostenlos im Internet unter <http://bodenrichtwerte.frankfurt.de/> (ab April 2022 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 sowie alle zurückliegende Stichtage bis zum 01.01.2010) oder [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de) (ab Mai 2022 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022)
- schriftlich zum Preis von 20,- € (Stand 2020)
- als Karte im Maßstab 1: 15.000 zum Preis von 200,- € zzgl. Versandkosten

### 2.3 Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann den Bedarfswert einer Immobilie im Rahmen einer Erbschaft oder Schenkung durch eine Stellungnahme ermitteln.

Diese Dienstleistung wird nach Zeitaufwand abgerechnet (Stand Februar 2020: Gehobener Dienst 71,- €/Stunde, höherer Dienst 86,- €/Stunde, jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer).

### 2.4 Verkehrswertgutachten

Der Gutachterausschuss erstellt auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungseigentum sowie anderen Werten (insbesondere Rechte an Grundstücken). Im Gegensatz zu Gutachten anderer Sachverständiger werden die Verkehrswerte durch gemeinschaftliche Beratung von drei Gutachtern ermittelt. In der Regel dienen die Gutachten als neutrale Grundlage bei Steuerveranlagungen, Erbschaftsauseinandersetzungen, Scheidungen und als Grundlage bei Verkaufsverhandlungen.

Von großem finanziellem Vorteil kann ein Gutachten im Rahmen der Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer sein. Wir bieten Ihnen an, vor Antragstellung zu klären, ob ein Verkehrswertgutachten zu steuerlichen Entlastungen führen kann. Auch die Wertminderung auf den Immobilienwert eines möglicherweise im Rahmen einer Schenkung geplanten Nießbrauchrechtes kann im Vorfeld berechnet werden.

Die Kosten für ein Gutachten sind abhängig von der Höhe der festgestellten Werte.



Kostenbeispiele (Gutachten über bebaute Grundstücke) (Stand Februar 2020):

Summe der ermittelten Werte laut Gutachten	300.000 €	⇒	Kosten ca. 2.588 € brutto
“ “ “	1,5 Mio. €	⇒	“ ca. 3.933 € brutto

Der genaue Wert ist zu ermitteln nach der geltenden Gebührenordnung; siehe dazu im Internet:  
[www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Verkehrswertgutachten > Gebühren Gutachten

## 2.5 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Als kostengünstige Alternative zu Gutachten oder bei individuellen Bewertungsfragen können Auszüge aus der Kaufpreissammlung von Interesse sein.

In der Kaufpreissammlung werden alle Veräußerungen in anonymisierter Form registriert, die im Stadtgebiet Frankfurt stattfinden. Je nach Bewertungsfall kann aus dieser Sammlung nach gewünschten Vorgaben abgefragt werden. Sie erhalten somit eine wertvolle Orientierung zur Preisfindung.

- **Auszüge aus der Kaufpreissammlung**

Je nach vorgegebenen Abfragekriterien erhalten Sie Informationen zu einzelnen Veräußerungen in anonymer Form.

Kosten: einschließlich bis zu 10 mitgeteilter Vergleichsfälle 120,- € (Stand Februar 2020)  
je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall 5,- € (Stand Februar 2020)

Das Antragsformular für einen Auszug finden Sie im Internet unter:  
[www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Auszug Kaufpreissammlung > Antrag Auszug Kaufpreissammlung

- **Statistische Erhebungen**

Für besonders gelagerte Bewertungsfragen führen wir statistische Untersuchungen durch, die an individuelle Fragestellungen ausgerichtet werden. So wurde beispielsweise untersucht, wie sich die Wohnungsgröße von Neubau-Eigentumswohnungen in den letzten Jahren verändert hat.

Kosten: nach Zeitaufwand; derzeit 71,- €/Stunde (Stand Februar 2020)

Mehr Informationen zur Kaufpreissammlung und entsprechende Antragsformulare zum Download stehen im Internet bereit unter: [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Auszug Kaufpreissammlung.

### 3 Kontakt

#### **Bei Bestellungen (kostenpflichtig):**

(Bodenrichtwerte, Marktberichte, Bodenrichtwertkarten, Vergleichsfaktoren Hessen,  
sofern nicht kostenfrei im Internet)

#### **Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**

Internet: [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de)  
E-mail: [gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de](mailto:gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de)  
Adresse: Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main  
Kurt-Schumacher-Str. 10  
60311 Frankfurt

#### **Bei Bewertungsfragen:**

(Gutachten, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung etc.)

#### **Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**

Internet: [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de)  
E-mail: [gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de](mailto:gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de)  
Adresse: Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main  
Bauteil A, 6 Stock  
Kurt-Schumacher-Str. 10  
60311 Frankfurt  
Sprechzeiten: dienstags und donnerstags von 8:30 - 12:30 Uhr und nach  
Vereinbarung  
Aufgrund der Corona-Pandemie bitten wir aktuell darum, Termine  
grundsätzlich vorab telefonsich abzustimmen.  
Vielen Dank!  
Telefon: +49 (0) 69 212 36781  
Telefax: +49 (0) 69 212 97 30782