



# Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 ff BewG für den Bereich Frankfurt am Main 2023



|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Herausgeber:</b>               | Gutachterausschuss für Immobilienwerte<br>für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main   |
| <b>Anschrift:</b>                 | Geschäftsstelle des Gutachterausschusses<br>für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main<br>Kurt-Schumacher-Straße 10<br>60311 Frankfurt am Main |
| <b>Telefon:</b>                   | +49 (0) 69 212 36781  |
| <b>Telefax:</b>                   | +49 (0) 69 212 97 30782   |
| <b>E-Mail:</b>                    | gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de   |
| <b>Internet:</b>                  | <a href="http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de">http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de</a>   |
| <b>Verantwortlich:</b>            | Dipl.-Ing. Michael Debus  |
| <b>Anwendungszeitraum:</b>        | 01.01.2023 – 31.12.2023   |
| <b>Redaktionsschluss:</b>         | 31.12.2022  |
| <b>Redaktionelle Bearbeitung:</b> | 62.5 – Frau Helbach   |
| <b>Bildnachweis Deckblatt:</b>    | Stadtvermessungsamt,<br>Presse- und Informationsamt der Stadt Frankfurt a.M.  |
| <b>Druck:</b>                     | Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.  |

Jede Nutzung der Vergleichsfaktoren und der zugehörigen Metadaten ist ohne Einschränkung oder Bedingung erlaubt. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden,
2. mit eigenen Daten und Daten anderer zusammengeführt und zu selbstständigen neuen Daten-sätzen verbunden werden,
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen Netzwerken eingebunden werden.

Wird bei der Nutzung der Vergleichsfaktoren oder der Metadaten ein Quellenvermerk beigegeben, ist in diesem auf Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen der Daten hinzuweisen.

Die Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 ff BewG wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen.

## Inhalt

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz</b> .....      | <b>5</b>  |
| 1.1      | Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke .....               | 5         |
| 1.1.1    | Bodenrichtwerte.....   | 5         |
| 1.1.2    | Ein- und Zweifamilienhäuser .....                                      | 6         |
| 1.1.3    | Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke.....                | 7         |
| 1.1.4    | Geschäftsgrundstücke – Büronutzung .....                               | 8         |
| 1.1.5    | Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung (gültig für BRW 01.01.2020)..... | 8         |
| 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 .....   | 25        |
| 1.4      | Faktoren für das Sachwertverfahren.....                                | 27        |
| <b>2</b> | <b>Weitere Veröffentlichungen und Produkte</b> .....                   | <b>28</b> |
| 2.1      | Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2022 .....                        | 28        |
| 2.2      | Bodenrichtwerte .....  | 28        |
| 2.3      | Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz .....                  | 28        |
| 2.4      | Verkehrswertgutachten .....  | 29        |
| 2.5      | Auskünfte aus der Kaufpreissammlung .....                              | 29        |
| <b>3</b> | <b>Kontakt</b> .....   | <b>30</b> |

## Abkürzungsverzeichnis:

|         |   |           |   |
|---------|---|-----------|---|
| BauGB   | Baugesetzbuch   | GuG       | Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft |
| BauNVO  | Baunutzungsverordnung   | IHK       | Industrie- und Handelskammer  |
| BewG    | Bewertungsgesetz  | ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung   |
| BGBI    | Bundesgesetzblatt   | NHK       | Normalherstellungskosten  |
| boG     | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                   | OG        | Obergeschoss  |
| BRW     | Bodenrichtwert  | RND       | Restnutzungsdauer   |
| DSchG   | Denkmalschutzgesetz   | UG        | Untergeschoss   |
| EG      | Erdgeschoss   | URK       | Umrechnungskoeffizienten  |
| ERbStRG | Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuerrechts | WGFZ      | wertrelevante Geschossflächenzahl   |
| GFZ     | Geschossflächenzahl   | ZGGH      | Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen                     |
| GRZ     | Grundflächenzahl  |           |   |



## Vorwort

Die für das Jahr 2023 veröffentlichten Vergleichsfaktoren basieren auf Verkäufen, die in den Jahren 2020 bis Mitte 2022 getätigt wurden. Dieses Wertniveau liegt nach Auffassung des Gutachterausschusses in den meisten Fällen trotz der seit Mitte 2022 eingetretenen Marktveränderung noch unterhalb der aktuell erzielbaren Marktwerte. Ein situationsbedingter Abschlag erscheint im Rahmen der Bedarfsbewertung daher nicht sachgerecht.

Generell besteht jedoch für die Steuerpflichtigen die Möglichkeit entsprechend § 198 BewG einen niedrigeren gemeinen Wert über ein Verkehrswertgutachten nachzuweisen.

Im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2022 wurde vom Gesetzgeber festgelegt, dass die Gesamtnutzungsdauer insbesondere für Wohngebäude auf 80 Jahre erhöht wird (Anpassung an die ImmoWertV 2021). Der Gutachterausschuss Frankfurt nutzt jedoch bei der Bestimmung der wertrelevanten Daten die Übergangsregelung, so dass die Liegenschaftszinssätze, die sich bei einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung z. B. bei Mehrfamilienhäusern ergeben, auf einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gerechnet werden. Die Geschäftsstelle hat daher die hier veröffentlichten Liegenschaftszinssätze (Pkt. 1.3.3.1 bis 1.3.3.4) unter Berücksichtigung der geänderten Gesamtnutzungsdauer neu gerechnet. Die im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind hiervon nicht betroffen und weichen daher ab.

## 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. 28). Die Werte für 2023 (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen) sind – soweit sie sich auf Frankfurt beziehen – in diesem Dokument 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 2023 und den dort veröffentlichten statistischen Daten.

### 1.1 Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke

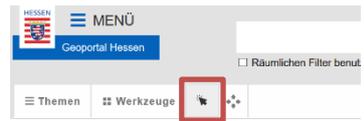
Eine generelle Abhängigkeit von der Grundstückstiefe besteht nicht.

#### 1.1.1 Bodenrichtwerte

Es besteht die Möglichkeit die Richtwertkarte kostenfrei im Internet unter [bodenrichtwerte.frankfurt.de](https://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.



### 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 am Main 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,   | ..    | ..    | ..    | ..    | 0,677 | 0,729 | 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 berücksichtigt nach § 16 Absatz 4 ImmoWertV für die Ermittlung der WGfZ Dachgeschosse mit 75 % ihrer Fläche sowie Staffelgeschosse in vollem Umfang.

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 die wertmäßige Auswirkung dieser unterirdischen Flächen in den boG anzusetzen sind. Gleiches gilt, sofern sich im Untergeschoss Wohnräume oder Büro/Handelsflächen befinden. Eine Anrechnung auf die WGfZ erfolgt aufgrund der neuen ImmoWertV nicht mehr.

#### 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. 4640xxxx und 4650xxxx, somit auch Niederrad und Mertonviertel.

Die folgende Tabelle ist für Richtwerte ab dem 01.01.2022 anzuwenden:

| 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 01.01.2022)

Die folgenden Ausführungen wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main im November 2021 beraten. Die Bodenrichtwerte 2022 wurden im Bereich Einzelhandel auf dieser Basis beschlossen.

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

Besonderheit bei Handelsimmobilien:

- Im Einzelhandel ist das Erdgeschoss mit großer Frontseite 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 im Erdgeschoss) 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 wird.

- 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 und Abweichung von  $\Delta$ WGFZ 1,0 [€/m<sup>2</sup>]:**

| Teilmärkte im Einzelhandel                              | linearer Änderungswert je abweichende WGFZ 1,0 (ermittelt durch das Schichtverfahren) | Anwendungsbereich |
|---|---|-------------------|
| City 1a (4510)  | 1.800 €/m <sup>2</sup>  | WGFZ zw. 3,0-8,0  |
| City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstabler Wache (4520) |   |                   |
| City 1b (4520)  | 760 €/m <sup>2</sup>  | WGFZ zw. 3,0-8,0  |
| City 1c (4530)  | 730 €/m <sup>2</sup>  | WGFZ zw. 2,0-6,0  |
| dezentrale Einkaufslagen (4540)                         | 1.000 €/m <sup>2</sup>  | WGFZ zw. 1,5-4,0  |
| sonstige Nahversorgungsgebiete (4550)                   | 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; BRW 32.000 €/m<sup>2</sup> bei WGFZ 5,0; Bewertungsobjekt: WGFZ 4,2; Koeffizient = 1.800 €/m<sup>2</sup>

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

$$32.000 \text{ €/m}^2 + (-0,8 \times 1.800 \text{ €/m}^2) = 30.560 \text{ €/m}^2$$

**Beispiel 2:** dezentrale Einkaufslagen; z. B. BRW-Zone 4540; BRW 3.800 €/m<sup>2</sup> bei WGFZ 2,5; Bewertungsobjekt: WGFZ 3,2; Koeffizient = 1.000 €/m<sup>2</sup>

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

$$3.800 \text{ €/m}^2 + (0,7 \times 1.000 \text{ €/m}^2) = 4.500 \text{ €/m}^2$$

**Umrechnungskoeffizienten 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 (WGFZ) 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. 7).

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

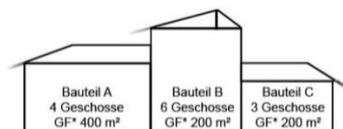
In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig WGFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte 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 5.600 €/m<sup>2</sup> bei WGFZ 4,0; Grundstücksfläche = 1.000 m<sup>2</sup> (insgesamt); 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bebaut; Koeffizient = 760,- €/m<sup>2</sup>

Querschnitt:



Längsschnitt



\* GF = Geschossfläche pro Geschoss

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

|                                      |  |   |   |
|--------------------------------------|--|---|---|
| für Bauteil A ( $\Delta$ WGFZ 0,0):  | $5.600 \text{ €/m}^2 + 0,0 \times 760 \text{ €/m}^2$ | = | $5.600 \text{ €/m}^2$ Teil-Grundstück Bauteil A |
| für Bauteil B ( $\Delta$ WGFZ +2,0): | $5.600 \text{ €/m}^2 + 2,0 \times 760 \text{ €/m}^2$ | = | $7.120 \text{ €/m}^2$ Teil-Grundstück Bauteil B |
| für Bauteil C ( $\Delta$ WGFZ -1,0): | $5.600 \text{ €/m}^2 - 1,0 \times 760 \text{ €/m}^2$ | = | $4.840 \text{ €/m}^2$ Teil-Grundstück Bauteil C |
| unbebaute Fläche                     |  | = | $0 \text{ €/m}^2$                               |

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

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

$5.600 \text{ €/m}^2 \times 0,5 + 7.120 \text{ €/m}^2 \times 0,25 + 4.840 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = \mathbf{5.790 \text{ €/m}^2 \text{ bebaute Fläche}}$

### 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

Die Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Pkt. 1.2.1), Eigentumswohnungen (Pkt. 1.2.2) und Teileigentum (Pkt. 1.2.3) beinhalten bereits den Bodenwertanteil.

### 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. Pkt. 1.1.1, S. 5).

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.

Im Gegensatz zu den Vorjahren wurden in 2023 hessenweit die Anpassungsfaktoren aufgrund abweichendem Baujahr und abweichender Grundstücksgröße zugunsten von Zu und Abschläge in €/m<sup>2</sup> WF geändert. Dies ist bei der Berechnung des Bedarfswertes zu beachten.

#### 1.2.1.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

| Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche<br>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                     | 5.921   | 6.612                                       | 7.302                                       | 7.993                                       | 8.684                                       | 9.374                                       | 10.065  |
| 80                           | 5.097   | 5.615                                       | 6.133                                       | 6.651                                       | 7.169                                       | 7.687                                       | 8.205   |
| 90                           | 4.823   | 5.283                                       | 5.743                                       | 6.204                                       | 6.664                                       | 7.124                                       | 7.585   |
| 100                          | 4.603   | 5.017                                       | 5.431                                       | 5.846                                       | 6.260                                       | 6.674                                       | 7.089   |
| 110                          | 4.423   | 4.800                                       | 5.176                                       | 5.553                                       | 5.930                                       | 6.306                                       | 6.683   |
| 120                          | 4.273   | 4.618                                       | 4.964                                       | 5.309                                       | 5.654                                       | 6.000                                       | 6.345   |
| 130                          | 4.146   | 4.465                                       | 4.784                                       | 5.103                                       | 5.421                                       | 5.740                                       | 6.059   |
| 140                          | 4.038   | 4.334                                       | 4.630                                       | 4.926                                       | 5.221                                       | 5.517                                       | 5.813   |
| 150                          | 3.944   | 4.220                                       | 4.496                                       | 4.772                                       | 5.048                                       | 5.325                                       | 5.601   |
| 160                          | 3.861   | 4.120                                       | 4.379                                       | 4.638                                       | 4.897                                       | 5.156                                       | 5.415   |
| 170                          | 3.788   | 4.032                                       | 4.276                                       | 4.520                                       | 4.763                                       | 5.007                                       | 5.251   |
| 180                          | 3.724   | 3.954                                       | 4.184                                       | 4.414                                       | 4.644                                       | 4.875                                       | 5.105   |
| 190                          | 3.666   | 3.884                                       | 4.102                                       | 4.320                                       | 4.538                                       | 4.756                                       | 4.974   |
| 200                          | 3.614   | 3.821                                       | 4.028                                       | 4.235                                       | 4.443                                       | 4.650                                       | 4.857   |
| über 200                     | 3.416   | 3.582                                       | 3.748                                       | 3.913                                       | 4.079                                       | 4.245                                       | 4.410   |

| 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                     | 10.928   | 12.309  | 14.035  | 15.761  | 18.351  | 21.803  | 30.435  | 51.150                    |
| 80                           | 8.852  | 9.888   | 11.182  | 12.477  | 14.419  | 17.009  | 23.482  | 39.019                    |
| 90                           | 8.160  | 9.081   | 10.232  | 11.382  | 13.109  | 15.410  | 21.165  | 34.975                    |
| 100                          | 7.607  | 8.435   | 9.471   | 10.507  | 12.060  | 14.132  | 19.311  | 31.740                    |
| 110                          | 7.154  | 7.907   | 8.849   | 9.790   | 11.203  | 13.086  | 17.794  | 29.093                    |
| 120                          | 6.776  | 7.467   | 8.330   | 9.193   | 10.488  | 12.214  | 16.530  | 26.887                    |
| 130                          | 6.457  | 7.094   | 7.891   | 8.688   | 9.883   | 11.476  | 15.460  | 25.021                    |
| 140                          | 6.183  | 6.775   | 7.515   | 8.255   | 9.365   | 10.844  | 14.543  | 23.421                    |
| 150                          | 5.946  | 6.498   | 7.189   | 7.879   | 8.915   | 10.296  | 13.749  | 22.035                    |
| 160                          | 5.738  | 6.256   | 6.904   | 7.551   | 8.522   | 9.817   | 13.054  | 20.822                    |
| 170                          | 5.555  | 6.043   | 6.652   | 7.261   | 8.175   | 9.394   | 12.440  | 19.751                    |
| 180                          | 5.393  | 5.853   | 6.428   | 7.004   | 7.867   | 9.018   | 11.895  | 18.800                    |
| 190                          | 5.247  | 5.683   | 6.228   | 6.773   | 7.591   | 8.681   | 11.407  | 17.949                    |
| 200                          | 5.116  | 5.530   | 6.048   | 6.566   | 7.343   | 8.378   | 10.968  | 17.182                    |
| über 200                     | 4.618  | 4.949   | 5.363   | 5.778   | 6.399   | 7.228   | 9.299   | 14.271                    |

**Zu und Abschläge in €/m<sup>2</sup> 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 | - 2.481        | - 1.010       | - 1.008       | - 1.004       | - 1.001       | - <b>998</b>  | - 994         | - 991    | - 988    |
|                                    | 100       | - 2.418        | - 920         | - 917         | - 914         | - 910         | - <b>907</b>  | - 904         | - 900    | - 898    |
|                                    | 150       | - 2.259        | - 693         | - 690         | - 687         | - 684         | - <b>680</b>  | - 677         | - 674    | - 671    |
|                                    | 200       | - 2.100        | - 466         | - 464         | - 460         | - 457         | - <b>453</b>  | - 450         | - 447    | - 444    |
|                                    | 250       | - 1.942        | - 240         | - 237         | - 233         | - 230         | - <b>227</b>  | - 223         | - 220    | - 217    |
|                                    | 300       | - <b>1.783</b> | - <b>13</b>   | - <b>10</b>   | - <b>7</b>    | - <b>3</b>    | <b>0</b>      | <b>3</b>      | <b>7</b> | <b>9</b> |
|                                    | 350       | - 1.624        | 214           | 217           | 220           | 223           | <b>227</b>    | 230           | 233      | 236      |
|                                    | 400       | - 1.466        | 441           | 443           | 447           | 450           | <b>453</b>    | 457           | 460      | 463      |
|                                    | 450       | - 1.307        | 667           | 670           | 674           | 677           | <b>680</b>    | 684           | 687      | 690      |
|                                    | 500       | - 1.148        | 894           | 897           | 900           | 904           | <b>907</b>    | 910           | 914      | 916      |
|                                    | 550       | - 989          | 1.121         | 1.124         | 1.127         | 1.130         | <b>1.134</b>  | 1.137         | 1.140    | 1.143    |
|                                    | 600       | - 831          | 1.348         | 1.350         | 1.354         | 1.357         | <b>1.360</b>  | 1.364         | 1.367    | 1.370    |
|                                    | 650       | - 672          | 1.574         | 1.577         | 1.581         | 1.584         | <b>1.587</b>  | 1.591         | 1.594    | 1.597    |
|                                    | 700       | - 513          | 1.801         | 1.804         | 1.807         | 1.811         | <b>1.814</b>  | 1.817         | 1.821    | 1.823    |
|                                    | über 700  | 1.074          | 4.069         | 4.071         | 4.075         | 4.078         | <b>4.081</b>  | 4.085         | 4.088    | 4.091    |

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>.

$$(5.740 \text{ €/m}^2 - 3 \text{ €/m}^2) \times 123 \text{ m}^2 = \mathbf{705.651 \text{ €}}$$

#### **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                    | 7.791  | 8.795                                       | 9.798                                       | 10.802                                      | 11.806                                      | 12.810                                      | 13.814  |
| 100                          | 6.536  | 7.339                                       | 8.143                                       | 8.946                                       | 9.749                                       | 10.552                                      | 11.355  |
| 110                          | 6.080  | 6.810                                       | 7.540                                       | 8.270                                       | 9.001                                       | 9.731                                       | 10.461  |
| 120                          | 5.700  | 6.369                                       | 7.039                                       | 7.708                                       | 8.377                                       | 9.046                                       | 9.716   |
| 130                          | 5.379  | 5.996                                       | 6.614                                       | 7.232                                       | 7.850                                       | 8.467                                       | 9.085   |
| 140                          | 5.103  | 5.677                                       | 6.250                                       | 6.824                                       | 7.397                                       | 7.971                                       | 8.545   |
| 150                          | 4.864  | 5.399                                       | 5.935                                       | 6.470                                       | 7.006                                       | 7.541                                       | 8.076   |
| 160                          | 4.655  | 5.157                                       | 5.659                                       | 6.161                                       | 6.663                                       | 7.165                                       | 7.666   |
| 170                          | 4.470  | 4.943                                       | 5.415                                       | 5.888                                       | 6.360                                       | 6.832                                       | 7.305   |
| 180                          | 4.306  | 4.753                                       | 5.199                                       | 5.645                                       | 6.091                                       | 6.537                                       | 6.983   |
| 190                          | 4.160  | 4.582                                       | 5.005                                       | 5.428                                       | 5.851                                       | 6.273                                       | 6.696   |
| 200                          | 4.028  | 4.429                                       | 4.831                                       | 5.232                                       | 5.634                                       | 6.035                                       | 6.437   |
| 210                          | 3.908  | 4.291                                       | 4.673                                       | 5.056                                       | 5.438                                       | 5.820                                       | 6.203   |
| 220                          | 3.800  | 4.165                                       | 4.530                                       | 4.895                                       | 5.260                                       | 5.625                                       | 5.990   |
| 230                          | 3.701  | 4.050                                       | 4.399                                       | 4.748                                       | 5.097                                       | 5.446                                       | 5.796   |
| 240                          | 3.610  | 3.944                                       | 4.279                                       | 4.614                                       | 4.948                                       | 5.283                                       | 5.617   |
| 250                          | 3.526  | 3.847                                       | 4.169                                       | 4.490                                       | 4.811                                       | 5.132                                       | 5.453   |
| über 250                     | 3.192  | 3.459                                       | 3.727                                       | 3.995                                       | 4.262                                       | 4.530                                       | 4.798   |

| 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                    | 15.069   | 17.076  | 19.586  | 22.096  | 25.860  | 30.879  | 43.428  | 73.544                    |
| 100                          | 12.359   | 13.965  | 15.973  | 17.980  | 20.992  | 25.007  | 35.046  | 59.139                    |
| 110                          | 11.373   | 12.833  | 14.659  | 16.484  | 19.222  | 22.872  | 31.998  | 53.901                    |
| 120                          | 10.552   | 11.891  | 13.564  | 15.237  | 17.746  | 21.093  | 29.458  | 49.535                    |
| 130                          | 9.857  | 11.093  | 12.637  | 14.182  | 16.498  | 19.587  | 27.309  | 45.842                    |
| 140                          | 9.262  | 10.409  | 11.843  | 13.277  | 15.428  | 18.296  | 25.467  | 42.676                    |
| 150                          | 8.746  | 9.816   | 11.155  | 12.493  | 14.501  | 17.178  | 23.870  | 39.932                    |
| 160                          | 8.294  | 9.298   | 10.553  | 11.807  | 13.690  | 16.199  | 22.473  | 37.531                    |
| 170                          | 7.895  | 8.840   | 10.021  | 11.202  | 12.974  | 15.336  | 21.241  | 35.413                    |
| 180                          | 7.541  | 8.433   | 9.549   | 10.664  | 12.337  | 14.568  | 20.145  | 33.530                    |
| 190                          | 7.224  | 8.070   | 9.126   | 10.183  | 11.768  | 13.881  | 19.165  | 31.845                    |
| 200                          | 6.939  | 7.742   | 8.746   | 9.750   | 11.256  | 13.263  | 18.283  | 30.329                    |
| 210                          | 6.681  | 7.446   | 8.402   | 9.358   | 10.792  | 12.704  | 17.484  | 28.957                    |
| 220                          | 6.446  | 7.176   | 8.089   | 9.002   | 10.370  | 12.196  | 16.759  | 27.710                    |
| 230                          | 6.232  | 6.930   | 7.803   | 8.676   | 9.986   | 11.731  | 16.096  | 26.571                    |
| 240                          | 6.036  | 6.705   | 7.541   | 8.378   | 9.633   | 11.306  | 15.489  | 25.527                    |
| 250                          | 5.855  | 6.497   | 7.301   | 8.104   | 9.308   | 10.914  | 14.930  | 24.567                    |
| über 250                     | 5.132  | 5.668   | 6.337   | 7.006   | 8.010   | 9.349   | 12.695  | 20.726                    |

**Zu und Abschläge in €/m<sup>2</sup> 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  | - 3.106        | - 1.999       | - 1.811       | - 1.576       | <b>- 1.340</b> | - 1.105       | - 870         | - 634      | - 446      |
|                                    | 300        | - 2.895        | - 1.788       | - 1.600       | - 1.364       | <b>- 1.129</b> | - 893         | - 658         | - 423      | - 234      |
|                                    | 400        | - 2.612        | - 1.506       | - 1.317       | - 1.082       | <b>- 847</b>   | - 611         | - 376         | - 140      | 48         |
|                                    | 500        | - 2.330        | - 1.223       | - 1.035       | - 800         | <b>- 564</b>   | - 329         | - 94          | 142        | 330        |
|                                    | 600        | - 2.048        | - 941         | - 753         | - 518         | <b>- 282</b>   | - 47          | 189           | 424        | 612        |
|                                    | 700        | <b>- 1.766</b> | <b>- 659</b>  | <b>- 471</b>  | <b>- 235</b>  | <b>0</b>       | <b>235</b>    | <b>471</b>    | <b>706</b> | <b>894</b> |
|                                    | 800        | - 1.484        | - 377         | - 189         | 47            | <b>282</b>     | 518           | 753           | 988        | 1.177      |
|                                    | 900        | - 1.201        | - 95          | 94            | 329           | <b>564</b>     | 800           | 1.035         | 1.271      | 1.459      |
|                                    | 1.000      | - 919          | 188           | 376           | 611           | <b>847</b>     | 1.082         | 1.317         | 1.553      | 1.741      |
|                                    | 1.100      | - 637          | 470           | 658           | 893           | <b>1.129</b>   | 1.364         | 1.600         | 1.835      | 2.023      |
|                                    | 1.200      | - 355          | 752           | 940           | 1.176         | <b>1.411</b>   | 1.646         | 1.882         | 2.117      | 2.305      |
|                                    | 1.300      | - 73           | 1.034         | 1.222         | 1.458         | <b>1.693</b>   | 1.929         | 2.164         | 2.399      | 2.588      |
|                                    | 1.400      | 210            | 1.316         | 1.505         | 1.740         | <b>1.975</b>   | 2.211         | 2.446         | 2.682      | 2.870      |
|                                    | 1.500      | 492            | 1.599         | 1.787         | 2.022         | <b>2.258</b>   | 2.493         | 2.728         | 2.964      | 3.152      |
|                                    | über 1.500 | 1.903          | 3.009         | 3.198         | 3.433         | <b>3.669</b>   | 3.904         | 4.139         | 4.375      | 4.563      |

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>.

$$(7.708 \text{ €/m}^2 - 1.788 \text{ €/m}^2) \times 119 \text{ m} = \mathbf{704.480 \text{ €}}$$

**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 0,65** 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 0,8** 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>.

$$(5.421 \text{ €/m}^2 + 9 \text{ €/m}^2) \times 123 \text{ m}^2 \times 0,8 = 534.312 \text{ €}$$

### 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**<sup>1</sup> (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. Pkt. 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.

Die Erklärung 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.

Befindet sich die Eigentumswohnung in einer Richtwertzone mit der Lagequalität „sehr gute Lage“ und liegt sie zudem in einem der oben genannten Grundbuchbezirke dann sind die Vergleichspreise für „sehr gute Lage Nordend/Westend“ anzuwenden. Bei Eigentumswohnungen in „sehr guter Lage“ in allen anderen Gemarkungen sind die Vergleichspreise für „sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet“ anzuwenden.

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

Befindet sich die Eigentumswohnung in einer Richtwertzone mit der Lagequalität „gehobene Lage“ bzw. „mittlere Lage“ und liegt sie zudem in einem der oben genannten Grundbuchbezirke dann sind die Vergleichspreise für „gehobene Lage Innenstadtbereich“ respektive „mittlere Lage Innenstadtbereich“ anzuwenden. Bei Eigentumswohnungen in „gehobener Lage“ bzw. „mittlerer Lage“ in allen anderen Gemarkungen sind die Vergleichspreise für „gehobene Lage sonst. Stadtgebiet“ respektive „mittlere Lage sonst. Stadtgebiet“ anzuwenden.

Für einfache und sehr einfache Lagen erfolgt keine Unterteilung des Stadtgebietes.

---

<sup>1</sup> Die Anzahl der Einheiten kann der Teilungserklärung entnommen werden.

**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 - 2019            | ab 2020                 |
| sehr gute Lage Nordend/ Westend   | 7.400 €/m <sup>2</sup> | 6.200 €/m <sup>2</sup> | 7.570 €/m <sup>2</sup> | 7.700 €/m <sup>2</sup> | 7.430 €/m <sup>2</sup> | 10.500 €/m <sup>2</sup> |
| sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet | 5.500 €/m <sup>2</sup> | 4.700 €/m <sup>2</sup> | 4.600 €/m <sup>2</sup> | 4.600 €/m <sup>2</sup> | 7.040 €/m <sup>2</sup> | 9.700 €/m <sup>2</sup>  |
| gehobene Lage Innenstadtbereich   | 7.330 €/m <sup>2</sup> | 6.200 €/m <sup>2</sup> | 6.270 €/m <sup>2</sup> | 6.580 €/m <sup>2</sup> | 6.530 €/m <sup>2</sup> | 11.000 €/m <sup>2</sup> |
| gehobene Lage sonst. Stadtgebiet  | 4.500 €/m <sup>2</sup> | 3.500 €/m <sup>2</sup> | 4.300 €/m <sup>2</sup> | 4.500 €/m <sup>2</sup> | 5.200 €/m <sup>2</sup> | 7.000 €/m <sup>2</sup>  |
| mittlere Lage Innenstadtbereich   | 6.940 €/m <sup>2</sup> | 5.600 €/m <sup>2</sup> | 7.200 €/m <sup>2</sup> | 5.300 €/m <sup>2</sup> | 7.120 €/m <sup>2</sup> | 7.770 €/m <sup>2</sup>  |
| mittlere Lage sonst. Stadtgebiet  | 5.200 €/m <sup>2</sup> | 4.200 €/m <sup>2</sup> | 4.470 €/m <sup>2</sup> | 4.400 €/m <sup>2</sup> | 5.170 €/m <sup>2</sup> | 8.100 €/m <sup>2</sup>  |
| einfache/ sehr einfache Lage      | 3.500 €/m <sup>2</sup> | 3.630 €/m <sup>2</sup> | 3.090 €/m <sup>2</sup> | 3.720 €/m <sup>2</sup> | 6.700 €/m <sup>2</sup> | 7.070 €/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 - 2019            | ab 2020                |
| sehr gute Lage Nordend/ Westend   | 9.000 €/m <sup>2</sup> | 8.490 €/m <sup>2</sup> | 7.560 €/m <sup>2</sup> | 8.240 €/m <sup>2</sup> | 8.300 €/m <sup>2</sup> | 9.900 €/m <sup>2</sup> |
| sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet | 6.400 €/m <sup>2</sup> | 5.400 €/m <sup>2</sup> | 5.400 €/m <sup>2</sup> | 5.600 €/m <sup>2</sup> | 8.200 €/m <sup>2</sup> | 8.400 €/m <sup>2</sup> |
| gehobene Lage Innenstadtbereich   | 6.760 €/m <sup>2</sup> | 6.200 €/m <sup>2</sup> | 6.100 €/m <sup>2</sup> | 5.750 €/m <sup>2</sup> | 6.740 €/m <sup>2</sup> | 8.510 €/m <sup>2</sup> |
| gehobene Lage sonst. Stadtgebiet  | 4.600 €/m <sup>2</sup> | 4.400 €/m <sup>2</sup> | 4.480 €/m <sup>2</sup> | 4.400 €/m <sup>2</sup> | 5.310 €/m <sup>2</sup> | 8.280 €/m <sup>2</sup> |
| mittlere Lage Innenstadtbereich   | 5.700 €/m <sup>2</sup> | 5.560 €/m <sup>2</sup> | 6.610 €/m <sup>2</sup> | 5.000 €/m <sup>2</sup> | 7.070 €/m <sup>2</sup> | 7.910 €/m <sup>2</sup> |
| mittlere Lage sonst. Stadtgebiet  | 4.600 €/m <sup>2</sup> | 4.400 €/m <sup>2</sup> | 4.260 €/m <sup>2</sup> | 4.330 €/m <sup>2</sup> | 5.120 €/m <sup>2</sup> | 6.510 €/m <sup>2</sup> |
| einfache/ sehr einfache Lage      | 3.870 €/m <sup>2</sup> | 3.220 €/m <sup>2</sup> | 3.780 €/m <sup>2</sup> | 3.600 €/m <sup>2</sup> | 5.490 €/m <sup>2</sup> | 5.970 €/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 - 2019            | ab 2020                 |
| sehr gute Lage Nordend/ Westend   | 9.300 €/m <sup>2</sup> | 7.800 €/m <sup>2</sup> | 7.510 €/m <sup>2</sup> | 7.840 €/m <sup>2</sup> | 9.300 €/m <sup>2</sup> | 10.600 €/m <sup>2</sup> |
| sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet | 6.000 €/m <sup>2</sup> | 4.710 €/m <sup>2</sup> | 5.550 €/m <sup>2</sup> | 6.400 €/m <sup>2</sup> | 7.810 €/m <sup>2</sup> | 9.700 €/m <sup>2</sup>  |
| gehobene Lage Innenstadtbereich   | 7.350 €/m <sup>2</sup> | 7.110 €/m <sup>2</sup> | 6.080 €/m <sup>2</sup> | 5.350 €/m <sup>2</sup> | 6.690 €/m <sup>2</sup> | 8.330 €/m <sup>2</sup>  |
| gehobene Lage sonst. Stadtgebiet  | 4.800 €/m <sup>2</sup> | 5.000 €/m <sup>2</sup> | 4.310 €/m <sup>2</sup> | 4.600 €/m <sup>2</sup> | 5.800 €/m <sup>2</sup> | 6.400 €/m <sup>2</sup>  |
| mittlere Lage Innenstadtbereich   | 6.290 €/m <sup>2</sup> | 5.100 €/m <sup>2</sup> | 6.290 €/m <sup>2</sup> | 5.400 €/m <sup>2</sup> | 7.620 €/m <sup>2</sup> | 7.440 €/m <sup>2</sup>  |
| mittlere Lage sonst. Stadtgebiet  | 4.800 €/m <sup>2</sup> | 4.300 €/m <sup>2</sup> | 4.240 €/m <sup>2</sup> | 4.580 €/m <sup>2</sup> | 5.730 €/m <sup>2</sup> | 6.020 €/m <sup>2</sup>  |
| einfache/ sehr einfache Lage      | 4.300 €/m <sup>2</sup> | 3.300 €/m <sup>2</sup> | 3.670 €/m <sup>2</sup> | 4.050 €/m <sup>2</sup> | 5.800 €/m <sup>2</sup> | 5.980 €/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 - 2019             | ab 2020                 |
| sehr gute Lage Nordend/ Westend   | 9.960 €/m <sup>2</sup> | 7.500 €/m <sup>2</sup> | 7.620 €/m <sup>2</sup> | 8.800 €/m <sup>2</sup> | 11.000 €/m <sup>2</sup> | 12.400 €/m <sup>2</sup> |
| sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet | 7.400 €/m <sup>2</sup> | 5.800 €/m <sup>2</sup> | 6.000 €/m <sup>2</sup> | 6.000 €/m <sup>2</sup> | 7.910 €/m <sup>2</sup>  | 8.500 €/m <sup>2</sup>  |
| gehobene Lage Innenstadtbereich   | 7.200 €/m <sup>2</sup> | 6.670 €/m <sup>2</sup> | 6.770 €/m <sup>2</sup> | 5.630 €/m <sup>2</sup> | 7.480 €/m <sup>2</sup>  | 8.270 €/m <sup>2</sup>  |
| gehobene Lage sonst. Stadtgebiet  | 4.600 €/m <sup>2</sup> | 5.100 €/m <sup>2</sup> | 4.700 €/m <sup>2</sup> | 4.500 €/m <sup>2</sup> | 5.810 €/m <sup>2</sup>  | 7.550 €/m <sup>2</sup>  |
| mittlere Lage Innenstadtbereich   | 6.400 €/m <sup>2</sup> | 6.600 €/m <sup>2</sup> | 6.800 €/m <sup>2</sup> | 5.800 €/m <sup>2</sup> | 7.890 €/m <sup>2</sup>  | 8.000 €/m <sup>2</sup>  |
| mittlere Lage sonst. Stadtgebiet  | 4.900 €/m <sup>2</sup> | 4.400 €/m <sup>2</sup> | 4.280 €/m <sup>2</sup> | 4.300 €/m <sup>2</sup> | 5.890 €/m <sup>2</sup>  | 6.380 €/m <sup>2</sup>  |
| einfache/ sehr einfache Lage      | 4.500 €/m <sup>2</sup> | 4.300 €/m <sup>2</sup> | 3.430 €/m <sup>2</sup> | 3.500 €/m <sup>2</sup> | 5.390 €/m <sup>2</sup>  | 5.500 €/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 - 2019             | ab 2020                 |
| sehr gute Lage Nordend/ Westend   | 10.170 €/m <sup>2</sup> | 8.960 €/m <sup>2</sup> | 9.630 €/m <sup>2</sup> | 9.800 €/m <sup>2</sup> | 11.030 €/m <sup>2</sup> | 13.300 €/m <sup>2</sup> |
| sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet | 9.100 €/m <sup>2</sup>  | 7.200 €/m <sup>2</sup> | 6.600 €/m <sup>2</sup> | 6.300 €/m <sup>2</sup> | 9.800 €/m <sup>2</sup>  | 8.990 €/m <sup>2</sup>  |
| gehobene Lage Innenstadtbereich   | 8.520 €/m <sup>2</sup>  | 8.470 €/m <sup>2</sup> | 7.120 €/m <sup>2</sup> | 4.850 €/m <sup>2</sup> | 7.720 €/m <sup>2</sup>  | 9.420 €/m <sup>2</sup>  |
| gehobene Lage sonst. Stadtgebiet  | 5.800 €/m <sup>2</sup>  | 5.000 €/m <sup>2</sup> | 4.600 €/m <sup>2</sup> | 4.110 €/m <sup>2</sup> | 6.100 €/m <sup>2</sup>  | 7.130 €/m <sup>2</sup>  |
| mittlere Lage Innenstadtbereich   | 6.620 €/m <sup>2</sup>  | 6.400 €/m <sup>2</sup> | 6.900 €/m <sup>2</sup> | 5.600 €/m <sup>2</sup> | 8.270 €/m <sup>2</sup>  | 8.900 €/m <sup>2</sup>  |
| mittlere Lage sonst. Stadtgebiet  | 4.100 €/m <sup>2</sup>  | 3.800 €/m <sup>2</sup> | 3.900 €/m <sup>2</sup> | 3.900 €/m <sup>2</sup> | 6.000 €/m <sup>2</sup>  | 6.200 €/m <sup>2</sup>  |
| einfache/ sehr einfache Lage      | 4.300 €/m <sup>2</sup>  | 3.480 €/m <sup>2</sup> | 3.200 €/m <sup>2</sup> | 3.650 €/m <sup>2</sup> | 5.100 €/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 2020** der Vergleichspreis **mit 0,90** zu multiplizieren, bei **großen Wohnungsanlagen** ist der Vergleichspreis für alle Baujahre **mit 0,95** 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.

$$6.290 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 0,95 = 421.572 \text{ €}$$

#### 1.2.2.4 Vergleichsfaktoren 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.

$$7.560 \text{ €/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 0,80 = \mathbf{353.808 \text{ €}}$$

## 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.

Sofern das Teileigentum auf einem Erbbaurecht errichtet wurde, sind für die folgenden Vergleichsfaktoren die unter Pkt. 1.2.2.4 angegebenen Korrekturfaktoren anzuwenden.

#### 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>             |  |                        | 1.430 €/m <sup>2</sup> | 1.320 €/m <sup>2</sup> | 1.230 €/m <sup>2</sup>                 |
| 7 €/m <sup>2</sup>               |  |                        | 1.630 €/m <sup>2</sup> | 1.510 €/m <sup>2</sup> | 1.420 €/m <sup>2</sup>                 |
| 8 €/m <sup>2</sup>               |  | 2.250 €/m <sup>2</sup> | 1.830 €/m <sup>2</sup> | 1.710 €/m <sup>2</sup> | 1.600 €/m <sup>2</sup>                 |
| 9 €/m <sup>2</sup>               |  | 2.450 €/m <sup>2</sup> | 2.030 €/m <sup>2</sup> | 1.900 €/m <sup>2</sup> | 1.790 €/m <sup>2</sup>                 |
| 10 €/m <sup>2</sup>              |  | 2.650 €/m <sup>2</sup> | 2.230 €/m <sup>2</sup> | 2.090 €/m <sup>2</sup> | 1.980 €/m <sup>2</sup>                 |
| 11 €/m <sup>2</sup>              |  | 2.850 €/m <sup>2</sup> | 2.430 €/m <sup>2</sup> | 2.280 €/m <sup>2</sup> | 2.170 €/m <sup>2</sup>                 |
| 12 €/m <sup>2</sup>              | 3.680 €/m <sup>2</sup>   | 3.050 €/m <sup>2</sup> | 2.630 €/m <sup>2</sup> | 2.480 €/m <sup>2</sup> | 2.350 €/m <sup>2</sup>                 |
| 13 €/m <sup>2</sup>              | 3.880 €/m <sup>2</sup>   | 3.250 €/m <sup>2</sup> | 2.830 €/m <sup>2</sup> | 2.670 €/m <sup>2</sup> | 2.540 €/m <sup>2</sup>                 |
| 14 €/m <sup>2</sup>              | 4.090 €/m <sup>2</sup>   | 3.450 €/m <sup>2</sup> | 3.030 €/m <sup>2</sup> | 2.860 €/m <sup>2</sup> | 2.730 €/m <sup>2</sup>                 |
| 15 €/m <sup>2</sup>              | 4.290 €/m <sup>2</sup>   | 3.650 €/m <sup>2</sup> | 3.220 €/m <sup>2</sup> | 3.050 €/m <sup>2</sup> | 2.920 €/m <sup>2</sup>                 |
| 16 €/m <sup>2</sup>              | 4.500 €/m <sup>2</sup>   | 3.850 €/m <sup>2</sup> | 3.420 €/m <sup>2</sup> | 3.250 €/m <sup>2</sup> | 3.110 €/m <sup>2</sup>                 |
| 18 €/m <sup>2</sup>              | 4.910 €/m <sup>2</sup>   | 4.240 €/m <sup>2</sup> | 3.820 €/m <sup>2</sup> | 3.630 €/m <sup>2</sup> | 3.480 €/m <sup>2</sup>                 |
| 20 €/m <sup>2</sup>              | 5.330 €/m <sup>2</sup>   | 4.640 €/m <sup>2</sup> | 4.220 €/m <sup>2</sup> | 4.010 €/m <sup>2</sup> | 3.860 €/m <sup>2</sup>                 |
| 22 €/m <sup>2</sup>              | 5.740 €/m <sup>2</sup>   | 5.040 €/m <sup>2</sup> | 4.620 €/m <sup>2</sup> | 4.400 €/m <sup>2</sup> | 4.230 €/m <sup>2</sup>                 |
| 24 €/m <sup>2</sup>              | 6.150 €/m <sup>2</sup>   | 5.440 €/m <sup>2</sup> | 5.020 €/m <sup>2</sup> | 4.780 €/m <sup>2</sup> | 4.610 €/m <sup>2</sup>                 |
| 26 €/m <sup>2</sup>              | 6.570 €/m <sup>2</sup>   | 5.840 €/m <sup>2</sup> | 5.420 €/m <sup>2</sup> | 5.170 €/m <sup>2</sup> | 4.980 €/m <sup>2</sup>                 |
| 28 €/m <sup>2</sup>              | 6.980 €/m <sup>2</sup>   | 6.240 €/m <sup>2</sup> | 5.810 €/m <sup>2</sup> | 5.550 €/m <sup>2</sup> | 5.360 €/m <sup>2</sup>                 |
| ≥ 30 €/m <sup>2</sup>            | 7.390 €/m <sup>2</sup>   | 6.630 €/m <sup>2</sup> | 6.210 €/m <sup>2</sup> | 5.940 €/m <sup>2</sup> | 5.730 €/m <sup>2</sup>                 |

| Marktübliche Miete<br>im EG bzw. OG | Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone<br>(Geoportal Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt: |                         |                         |                         |
|-------------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                     | 451x  | 452x                    | 453x                    | 454x und 455x           |
| ≤ 7 €/m <sup>2</sup>                |   |                         | 1.460 €/m <sup>2</sup>  |                         |
| 8 €/m <sup>2</sup>                  |   |                         | 1.630 €/m <sup>2</sup>  | 1.280 €/m <sup>2</sup>  |
| 9 €/m <sup>2</sup>                  |   |                         | 1.800 €/m <sup>2</sup>  | 1.420 €/m <sup>2</sup>  |
| 10 €/m <sup>2</sup>                 |   |                         | 1.970 €/m <sup>2</sup>  | 1.560 €/m <sup>2</sup>  |
| 11 €/m <sup>2</sup>                 |   |                         | 2.140 €/m <sup>2</sup>  | 1.700 €/m <sup>2</sup>  |
| 12 €/m <sup>2</sup>                 |   |                         | 2.310 €/m <sup>2</sup>  | 1.840 €/m <sup>2</sup>  |
| 13 €/m <sup>2</sup>                 |   |                         | 2.480 €/m <sup>2</sup>  | 1.980 €/m <sup>2</sup>  |
| 14 €/m <sup>2</sup>                 |   | 3.430 €/m <sup>2</sup>  | 2.650 €/m <sup>2</sup>  | 2.120 €/m <sup>2</sup>  |
| 15 €/m <sup>2</sup>                 |   | 3.620 €/m <sup>2</sup>  | 2.820 €/m <sup>2</sup>  | 2.260 €/m <sup>2</sup>  |
| 16 €/m <sup>2</sup>                 |   | 3.800 €/m <sup>2</sup>  | 2.990 €/m <sup>2</sup>  | 2.400 €/m <sup>2</sup>  |
| 18 €/m <sup>2</sup>                 |   | 4.170 €/m <sup>2</sup>  | 3.320 €/m <sup>2</sup>  | 2.690 €/m <sup>2</sup>  |
| 20 €/m <sup>2</sup>                 |   | 4.540 €/m <sup>2</sup>  | 3.660 €/m <sup>2</sup>  | 2.970 €/m <sup>2</sup>  |
| 22 €/m <sup>2</sup>                 |   | 4.920 €/m <sup>2</sup>  | 4.000 €/m <sup>2</sup>  | 3.250 €/m <sup>2</sup>  |
| 24 €/m <sup>2</sup>                 |   | 5.290 €/m <sup>2</sup>  | 4.340 €/m <sup>2</sup>  | 3.530 €/m <sup>2</sup>  |
| 26 €/m <sup>2</sup>                 |   | 5.660 €/m <sup>2</sup>  | 4.680 €/m <sup>2</sup>  | 3.810 €/m <sup>2</sup>  |
| 28 €/m <sup>2</sup>                 |   | 6.030 €/m <sup>2</sup>  | 5.020 €/m <sup>2</sup>  | 4.100 €/m <sup>2</sup>  |
| 30 €/m <sup>2</sup>                 |   | 6.400 €/m <sup>2</sup>  | 5.360 €/m <sup>2</sup>  | 4.380 €/m <sup>2</sup>  |
| 35 €/m <sup>2</sup>                 |   | 7.330 €/m <sup>2</sup>  | 6.210 €/m <sup>2</sup>  | 5.080 €/m <sup>2</sup>  |
| 40 €/m <sup>2</sup>                 | 11.250 €/m <sup>2</sup>   | 8.260 €/m <sup>2</sup>  | 7.060 €/m <sup>2</sup>  | 5.790 €/m <sup>2</sup>  |
| 45 €/m <sup>2</sup>                 | 12.250 €/m <sup>2</sup>   | 9.190 €/m <sup>2</sup>  | 7.910 €/m <sup>2</sup>  | 6.490 €/m <sup>2</sup>  |
| 50 €/m <sup>2</sup>                 | 13.240 €/m <sup>2</sup>   | 10.120 €/m <sup>2</sup> | 8.760 €/m <sup>2</sup>  | 7.200 €/m <sup>2</sup>  |
| 55 €/m <sup>2</sup>                 | 14.240 €/m <sup>2</sup>   | 11.050 €/m <sup>2</sup> | 9.600 €/m <sup>2</sup>  | 7.900 €/m <sup>2</sup>  |
| 60 €/m <sup>2</sup>                 | 15.230 €/m <sup>2</sup>   | 11.980 €/m <sup>2</sup> | 10.450 €/m <sup>2</sup> | 8.610 €/m <sup>2</sup>  |
| 65 €/m <sup>2</sup>                 | 16.230 €/m <sup>2</sup>   | 12.910 €/m <sup>2</sup> | 11.300 €/m <sup>2</sup> | 9.310 €/m <sup>2</sup>  |
| 70 €/m <sup>2</sup>                 | 17.230 €/m <sup>2</sup>   | 13.840 €/m <sup>2</sup> | 12.150 €/m <sup>2</sup> | 10.010 €/m <sup>2</sup> |
| 80 €/m <sup>2</sup>                 | 19.220 €/m <sup>2</sup>   | 15.700 €/m <sup>2</sup> | 13.850 €/m <sup>2</sup> | 11.420 €/m <sup>2</sup> |
| 90 €/m <sup>2</sup>                 | 21.210 €/m <sup>2</sup>   | 17.560 €/m <sup>2</sup> | 15.540 €/m <sup>2</sup> | 12.830 €/m <sup>2</sup> |
| ≥ 100 €/m <sup>2</sup>              | 23.200 €/m <sup>2</sup>   | 19.420 €/m <sup>2</sup> | 17.240 €/m <sup>2</sup> | 14.240 €/m <sup>2</sup> |

| Marktübliche Miete<br>im EG bzw. OG | Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone<br>(Geoportal Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt: |                        |                        |                        |
|-------------------------------------|---|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | 461x  | 462x                   | 463x                   | 464x und 465x          |
| ≤ 6 €/m <sup>2</sup>                |   |                        | 1.370 €/m <sup>2</sup> | 1.140 €/m <sup>2</sup> |
| 7 €/m <sup>2</sup>                  |   |                        | 1.560 €/m <sup>2</sup> | 1.310 €/m <sup>2</sup> |
| 8 €/m <sup>2</sup>                  |   | 2.070 €/m <sup>2</sup> | 1.750 €/m <sup>2</sup> | 1.490 €/m <sup>2</sup> |
| 9 €/m <sup>2</sup>                  |   | 2.270 €/m <sup>2</sup> | 1.950 €/m <sup>2</sup> | 1.660 €/m <sup>2</sup> |
| 10 €/m <sup>2</sup>                 |   | 2.460 €/m <sup>2</sup> | 2.140 €/m <sup>2</sup> | 1.840 €/m <sup>2</sup> |
| 11 €/m <sup>2</sup>                 |   | 2.650 €/m <sup>2</sup> | 2.330 €/m <sup>2</sup> | 2.010 €/m <sup>2</sup> |

| Marktübliche Miete<br>im EG bzw. OG | Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone<br>(Geoportal Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt: |                         |                         |                         |
|-------------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                     | 461x  | 462x                    | 463x                    | 464x und 465x           |
| 12 €/m <sup>2</sup>                 |   | 2.840 €/m <sup>2</sup>  | 2.520 €/m <sup>2</sup>  | 2.190 €/m <sup>2</sup>  |
| 13 €/m <sup>2</sup>                 |   | 3.040 €/m <sup>2</sup>  | 2.720 €/m <sup>2</sup>  | 2.360 €/m <sup>2</sup>  |
| 14 €/m <sup>2</sup>                 |   | 3.230 €/m <sup>2</sup>  | 2.910 €/m <sup>2</sup>  | 2.540 €/m <sup>2</sup>  |
| 15 €/m <sup>2</sup>                 |   | 3.420 €/m <sup>2</sup>  | 3.100 €/m <sup>2</sup>  | 2.720 €/m <sup>2</sup>  |
| 16 €/m <sup>2</sup>                 |   | 3.610 €/m <sup>2</sup>  | 3.290 €/m <sup>2</sup>  | 2.890 €/m <sup>2</sup>  |
| 18 €/m <sup>2</sup>                 |   | 4.000 €/m <sup>2</sup>  | 3.680 €/m <sup>2</sup>  | 3.240 €/m <sup>2</sup>  |
| 20 €/m <sup>2</sup>                 | 5.610 €/m <sup>2</sup>  | 4.380 €/m <sup>2</sup>  | 4.060 €/m <sup>2</sup>  | 3.590 €/m <sup>2</sup>  |
| 22 €/m <sup>2</sup>                 | 6.010 €/m <sup>2</sup>  | 4.770 €/m <sup>2</sup>  | 4.450 €/m <sup>2</sup>  | 3.940 €/m <sup>2</sup>  |
| 24 €/m <sup>2</sup>                 | 6.410 €/m <sup>2</sup>  | 5.150 €/m <sup>2</sup>  | 4.830 €/m <sup>2</sup>  | 4.290 €/m <sup>2</sup>  |
| 26 €/m <sup>2</sup>                 | 6.810 €/m <sup>2</sup>  | 5.540 €/m <sup>2</sup>  | 5.220 €/m <sup>2</sup>  | 4.650 €/m <sup>2</sup>  |
| 28 €/m <sup>2</sup>                 | 7.210 €/m <sup>2</sup>  | 5.920 €/m <sup>2</sup>  | 5.600 €/m <sup>2</sup>  | 5.000 €/m <sup>2</sup>  |
| 30 €/m <sup>2</sup>                 | 7.600 €/m <sup>2</sup>  | 6.310 €/m <sup>2</sup>  | 5.990 €/m <sup>2</sup>  | 5.350 €/m <sup>2</sup>  |
| 35 €/m <sup>2</sup>                 | 8.600 €/m <sup>2</sup>  | 7.270 €/m <sup>2</sup>  | 6.950 €/m <sup>2</sup>  | 6.220 €/m <sup>2</sup>  |
| 40 €/m <sup>2</sup>                 | 9.600 €/m <sup>2</sup>  | 8.230 €/m <sup>2</sup>  | 7.910 €/m <sup>2</sup>  | 7.100 €/m <sup>2</sup>  |
| 45 €/m <sup>2</sup>                 | 10.590 €/m <sup>2</sup>   | 9.190 €/m <sup>2</sup>  | 8.870 €/m <sup>2</sup>  | 7.980 €/m <sup>2</sup>  |
| 50 €/m <sup>2</sup>                 | 11.590 €/m <sup>2</sup>   | 10.150 €/m <sup>2</sup> | 9.830 €/m <sup>2</sup>  | 8.860 €/m <sup>2</sup>  |
| 55 €/m <sup>2</sup>                 | 12.580 €/m <sup>2</sup>   | 11.120 €/m <sup>2</sup> | 10.800 €/m <sup>2</sup> | 9.730 €/m <sup>2</sup>  |
| 60 €/m <sup>2</sup>                 | 13.580 €/m <sup>2</sup>   | 12.080 €/m <sup>2</sup> | 11.760 €/m <sup>2</sup> | 10.610 €/m <sup>2</sup> |
| 65 €/m <sup>2</sup>                 | 14.580 €/m <sup>2</sup>   | 13.040 €/m <sup>2</sup> | 12.720 €/m <sup>2</sup> | 11.490 €/m <sup>2</sup> |
| 70 €/m <sup>2</sup>                 | 15.570 €/m <sup>2</sup>   | 14.000 €/m <sup>2</sup> | 13.680 €/m <sup>2</sup> | 12.360 €/m <sup>2</sup> |
| 80 €/m <sup>2</sup>                 | 17.560 €/m <sup>2</sup>   | 15.930 €/m <sup>2</sup> | 15.610 €/m <sup>2</sup> | 14.120 €/m <sup>2</sup> |
| 90 €/m <sup>2</sup>                 | 19.560 €/m <sup>2</sup>   | 17.850 €/m <sup>2</sup> | 17.530 €/m <sup>2</sup> | 15.870 €/m <sup>2</sup> |
| ≥ 100 €/m <sup>2</sup>              | 21.550 €/m <sup>2</sup>   | 19.770 €/m <sup>2</sup> | 19.450 €/m <sup>2</sup> | 17.630 €/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>.

$$3.250 \text{ €/m}^2 \times (65 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2) + 1/4 \times 20 \text{ m}^2 \times 3.250 \text{ €/m}^2 = \mathbf{325.000 \text{ €}}$$

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>.

$$5.660 \text{ €/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 + 1/4 \times 50 \text{ m}^2 \times 5.660 \text{ €/m}^2 = \mathbf{749.950 \text{ €}}$$

### 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<br/>bis 33, 70</b> | bis 2019  | 35.000 €              | 37.500 €       | 25.000 €           |
|  | Neubauten | 45.000 €              | 45.000 €       |                    |
| <b>sonst. Stadtgebiet</b>                | bis 2018  | 19.000 €              | 22.500 €       | 20.000 €           |
|  | Neubauten | 31.000 €              | 27.000 €       |                    |

### 1.2.3.3 Vergleichsfaktoren Teileigentum auf Erbbaugrundstücken

Sofern Teileigentum auf einem Erbbaugrundstück errichtet wurde, sind die Ansätze unter Pkt. 1.2.3.1 und 1.2.3.2 zu verwenden und das Ergebnis ist je nach Stadtlage mit den unter Pkt. 1.2.2.4 angegebenen Korrekturfaktoren anzupassen.

## **1.3 Faktoren für das Ertragswertverfahren**

### **1.3.1 Mieten**

Der aktuelle Mietspiegel für die Stadt Frankfurt am Main kann im Internet unter <https://frankfurt.de/> → Service & Rathaus → Verwaltung → Ämter und Institutionen → A → Amt für Wohnungswesen → Publikationen → Mietspiegel Frankfurt am Main eingesehen werden. Zurückliegende Mietspiegel sind dort ebenfalls als pdf-Dokument abrufbar.

Die Wohnlagenkarte für den aktuellsten Mietspiegel 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, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke**

Aufgrund der Änderungen durch das Jahressteuergesetz 2022 sind die Bewirtschaftungskosten bei allen Immobilien, deren Bedarfswert nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden kann, entsprechend § 187 Abs. 2 und 3 BewG Anlage 23 des Bewertungsgesetzes anzusetzen.

#### **1.3.2.2 Einfluss von Denkmalschutz und Modernisierungsrisiko auf die Bewirtschaftungskosten**

Ein weitergehender Einfluss aufgrund von Denkmalschutz, Modernisierungsrisiko oder Revitalisierungskosten ist bei der Bedarfsbewertung nicht anzusetzen. Dies kann lediglich im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens zum Nachweis eines niedrigeren Gemeinen Wertes Berücksichtigung finden.

### 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 /<br>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    | 2,50   | 3,00                      |
| 1978 - 1990             | 2,50     | 2,25    | 2,50   | 3,25                      |
| ab 1991 o.<br>Neubauten | 2,50     | 2,50    | 2,75   | 3,25                      |
| ab 2020                 | 2,50     | 2,50    | 2,75   | 3,25                      |

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 /<br>sehr einfach |
| bis 1918                | 2,25     | 2,50    | 2,25   | 2,25                      |
| 1919 - 1949             | 2,25     | 2,50    | 2,50   | 2,75                      |
| 1950 - 1977             | 2,50     | 2,50    | 2,75   | 3,25                      |
| 1978 - 1990             | 2,75     | 2,50    | 2,75   | 3,50                      |
| ab 1991 o.<br>Neubauten | 2,75     | 2,75    | 3,00   | 3,50                      |
| ab 2020                 | 2,75     | 2,75    | 3,00   | 3,50                      |

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 (keine Läden, Praxen oder Büros)

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   | 3,00%                                  | 3,50% | 4,00% | 5,50% | 6,50% |
| Geschäftsgrundstücke <sup>1</sup> ( <b>keine</b> Laden- und Handelsnutzung im EG) in den Richtwertzonen 45xx und 46xx | 2,75%                                  | 3,25% | 3,25% | 4,25% | 4,75% |
| Geschäftsgrundstücke <sup>1</sup> ( <b>mit</b> Laden- und Handelsnutzung im EG) in den Richtwertzonen 45xx und 46xx   | 3,00%                                  | 3,50% | 4,00% | 5,50% | 6,50% |
| Geschäftsgrundstücke <b>mit</b> mehr als 80% Handelsnutzung in den Richtwertzonen 45xx und 46xx                       | 3,00%                                  | 3,50% | 4,00% | 5,50% | 6,50% |
| Geschäftsgrundstücke in den Richtwertzonen 41xx, 43xx, 47xx und 49xx  | 5,50%                                  | 5,50% | 6,50% | 6,50% | 6,50% |

### 1.3.3.5 Liegenschaftssätze für Spezialimmobilien

| Kategorie   | Liegenschafts-<br>zinssatz | Gesamt-<br>nutzungs-<br>dauer | Beschreibung  |
|---|----------------------------|-------------------------------|---|
| Discounter/<br>Fachmärkte                           | 4,00                       | 30-40<br>Jahre                | Ladenfläche < 2.000 m <sup>2</sup> (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge |
| Verbrauchermärkte/<br>großflächiger<br>Einzelhandel | 4,25                       | 30-40<br>Jahre                | Ladenfläche > 2.000 m <sup>2</sup> (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge                           |
| Gewerbe/<br>Werkstätten                             | 4,50                       | 30-40<br>Jahre                | Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Miet-/Pachtverträge   |
| Pflegeheim  | 4,00                       | 40-50<br>Jahre                | ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Laufzeit der Pachtverträge   |
| Hotel   | 4,00                       | 40-50<br>Jahre                | 3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge, > 130 Zimmer                                  |
| Logistik  | 3,25                       | 30-40<br>Jahre                | Hallenfläche > 10.000 m <sup>2</sup> (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge |
| Studentenwohnheim/<br>Mikroappartements             | 3,25                       | 40-50<br>Jahre                | Direktvermietung der Einzelwohnungen; 15 m <sup>2</sup> bis 35 m <sup>2</sup> ; Möblierung; zielgruppenspezifisches Leistungsangebot                            |
| betreutes Wohnen                                    | 2,75                       | 40-50<br>Jahre                | Einzelwohnungen - keine Wohngruppen; zielgruppenspezifisches Leistungsangebot; barrierefreier/ barrierearmer Wohnraum   |

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

Besteht für eine Liegenschaft ein Nutzungsmix aus den hier (Pkt. 1.3.3.5) aufgeführten Kategorien ist für die Bedarfsbewertung ein Liegenschaftszinssatz von 4,0% anzusetzen.

<sup>1</sup> Die Zuordnung erfolgt abhängig von einer Ladennutzung im EG: Die Verteilung der Nutzungsarten (insbesondere Büro vs. Handel (≤ 80%)) in den weiteren Obergeschossen ist hierbei ohne Belang.

## 1.4 Faktoren für das Sachwertverfahren

Sofern im Sachwertverfahren ein Regionalfaktor anzusetzen ist, empfiehlt der Gutachterausschuss Frankfurt für Immobilien im Bereich der Stadt Frankfurt am Main die Normal- bzw. Regelherstellungskosten mit dem **Faktor 1,3** zu versehen.

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 2023

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse veröffentlicht 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 über das Downloadcenter der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation ([www.gds.hessen.de](http://www.gds.hessen.de)) bezogen werden.

Insbesondere für Steuerberater stellt diese Veröffentlichung eine wertvolle Arbeitsgrundlage dar.

Die betreffenden Frankfurter Daten sind vollständig in diesem Dokument „Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 ff BewG für den Bereich Frankfurt am Main 2023“ hierabgedruckt.



### 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/> (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) (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022)
- schriftlich zum Preis von 28,- € (Stand 11/2022)
- als Karte im Maßstab 1: 15.000 zum Preis von 224,- € zzgl. Versandkosten (Stand 11/2022)

### 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 11/2022: Gehobener Dienst 71,- €/Stunde, höherer Dienst 86,- €/Stunde, jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer).

### 2.4 Beurteilende Abfrage zum Nachweis eines niedrigeren Gemeinen Wertes nach dem Bewertungsgesetz

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann zum Nachweis eines niedrigeren Gemeinen Wertes für Standardimmobilien (i. d. R. Eigentumswohnungen, ggf. Reihenhäuser oder Doppelhaushälften) eine beurteilende Abfrage erstellen. Dies ist jedoch vom Steuerpflichtigen mit dem zuständigen Finanzamt abzuklären.

Diese Dienstleistung wird nach Zeitaufwand abgerechnet (Stand 11/2022: Höherer Dienst 86,- €/Stunde, mindestens 3 h).

Das Antragsformular finden Sie unter [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) → Auszug Kaufpreissammlung → Antrag Beurteilende Abfrage Kaufpreissammlung.

## 2.5 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 11/2022):

|  |            |   |                           |
|--|------------|---|---------------------------|
| Summe der ermittelten Werte laut Gutachten | 300.000 €  | ⇒ | Kosten ca. 2.797 € brutto |
| “ “ “                                      | 1,5 Mio. € | ⇒ | “ ca. 4.141 € 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.

Das Antragsformular finden Sie unter [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) → Verkehrswertgutachten → Antrag Verkehrswertgutachten.

## 2.6 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 (Stand 11/2022): einschließlich bis zu 10 mitgeteilter Vergleichsfälle 120,- €  
je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall 5,- €

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; 71,- €/Stunde (Stand 11/2022)

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 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  
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: nach Vereinbarung  
Aktuell bitten wir darum, Termine grundsätzlich vorab telefonisch  
abzustimmen.  
Vielen Dank!  
Telefon: +49 (0) 69 212 36781