



## Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt a.M.



### Pressemitteilung (Stand 13.03.2024)

#### Karte des Monats: Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 stehen nun unter [bodenrichtwerte.frankfurt.de](https://bodenrichtwerte.frankfurt.de) online zur Verfügung.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, angegeben in €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und beziehen sich auf die Grundstücksqualität, wie sie in der jeweiligen Bodenrichtwertzone überwiegend anzutreffen ist. Besonderheiten einer einzelnen Liegenschaft können bei der Richtwertermittlung keine Beachtung finden. Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die Kaufpreissammlung.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und werden flächendeckend für das ganze Stadtgebiet ermittelt (§ 196 BauGB).

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können weder aus der Zonierung der Bodenrichtwerte noch aus den Eintragungen in der Richtwertkarte hergeleitet werden.

Bei der Bodenrichtwertermittlung findet die Mehrwertsteuer keine Berücksichtigung. Die Bodenrichtwerte werden für eine Grundstücksqualität ohne eine evtl. Belastung durch Altablagerungen ermittelt. Für den Fall, dass solche vorhanden sein sollten, sind die finanziellen Auswirkungen durch Einzelgutachten eines hierfür besonders befähigten Institutes oder Sachverständigen festzustellen. Besonderheiten, wie z. B. Denkmalschutz, Rechte an Grundstücken oder U- und S-Bahn-Unterführungen, werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Nach § 14 Abs. 4 ImmoWertV 2021 enthalten Bodenrichtwerte keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

Da der Gutachterausschuss Frankfurt die Bodenrichtwerte nur alle 2 Jahre zum 1.1. eines jeden geraden Kalenderjahres bestimmt, werden zu Beginn der ungeraden Jahre zusätzliche Marktanalysen durchgeführt. Diese Grundstückswertanalysen stellen keine Bodenrichtwertermittlung dar, da im Gegensatz zur Bodenrichtwertbestimmung hier keine

individuellen und lokalen Marktveränderungen beachtet werden. Dennoch können diese Bodenwertentwicklungen für die Gutachtenerstellung herangezogen werden. Die Ergebnisse der Bodenrichtwertentwicklung werden im Marktbericht veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass für weitergehende Informationen über den Frankfurter Immobilienmarkt die Immobilienmarktberichte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main sowie die Faktoren nach dem Bewertungsgesetz (Erbchaft- und Schenkungssteuer) gebührenfrei unter [gutachterausschuss.frankfurt.de](https://gutachterausschuss.frankfurt.de) im Unterpunkt Immobilienmarktberichte bzw. Erbschafts-/Schenkungssteuer zu finden sind. Der Immobilienmarktbericht 2024 wird voraussichtlich Anfang Mai zur Verfügung stehen.

Link: <https://geoportal.frankfurt.de/kartedesmonats>

Kontakt:

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main

Telefon 069 212-36781

E-Mail [gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de](mailto:gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de)