

# Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2010

## Frankfurt am Main

### Erläuterung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der DVO-BauGB jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2010.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Der Bodenrichtwert für baureifes Land ist grundsätzlich erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

Das Bodenrichtwertgrundstück wird durch die Größe des Grundstücks oder das Maß der baulichen Nutzung beschrieben. Wenn das zu bewertende Objekt von diesen Angaben abweicht, können die anliegenden Koeffizienten zur Umrechnung genutzt werden.

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

Geschäftsstelle: Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0)69 212 36781  
Telefax: +49 (0)49 212 30782  
E-Mail: [gutachterausschuss ffm@stadt-frankfurt.de](mailto:gutachterausschuss ffm@stadt-frankfurt.de)  
Internet: <http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de>

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersicht dargestellt.  
Der Bodenrichtwertzone ist eine Zonennummer zugeordnet.

## Form der Darstellung

Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

**1600 B ebf (4320)**

**W MFH 3,0**

**1600: Bodenrichtwert in EUR/m<sup>2</sup>**

**B: Entwicklungszustand**

B	Baureifes Land
R	Rohbauland
E	Bauerwartungsland
L/LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
SF	sonstige Fläche

**ebf: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabepflichtig nach KAG

**(4320): Interne Zonennummer**

nur von Bedeutung im Rahmen der Bedarfsbewertung, weitere Informationen im aktuellen Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

**W: Nutzungsart**

W	Wohnbaufläche	F	Forstwirtschaftliche Fläche
M	gemischte Baufläche	KGA	Kleingartenfläche
G	gewerbliche Baufläche	FGA	Freizeitgartenfläche
GB	Baufläche für Gemeinbedarf	SG	sonstige private Flächen
A	Ackerland	GF	Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
GR	Grünland	SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
EGA	Erwerbsgartenbaufläche		

**EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung**

EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BH	Bürohäuser

**3,0: Maß der baulichen Nutzung als WGFZ**

WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl

**Entwicklungs-/Sanierungszusatz**

SU	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU	Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

# Umrechnungskoeffizienten

## Geschosswohnungsbau

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

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

Die hier angegebenen Umrechnungskoeffizienten sind bei Stichtagen ab dem 01.01.2010 anzuwenden.

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	0,782	0,836	0,890	0,945
1,	1	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	..	..	..	..	..	..	..	..	..

Die herangezogenen Verkaufsfälle basieren auf GFZ - Werten primär von 0,8 bis 2,5. Bei Umrechnungen auf GFZ - Werte unter 0,8 ist zu prüfen, ob nicht die Anwendung von Regelgrundstücken bezogen auf eine GFZ 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.

Bei GFZ - Werten größer 2,5 ist zu beachten, dass bei zu intensiver Bebauung die Wohnqualität abnimmt.

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 kommt hierbei zu Abweichungen zu den GFZ-Ausweisungen in den Bebauungsplänen.

## Büroflächen

Im Bürosektor werden alle Bodenrichtwerte in Bezug auf die GFZ linear umgerechnet, unabhängig von der Lage. Verdoppelt sich z. B. die Geschossflächenzahl, so verdoppelt sich ebenfalls der Bodenrichtwert. Diese Abhängigkeit hält der Gutachterausschuss bis zu einer Geschossflächenzahl von ca. 5,0 für sachgerecht. Bei Hochhausbebauung mit einer Geschossflächenzahl > 5,0 sorgen erhöhte Baukosten und eine Verringerung des Verhältnisses der Nutzfläche bezüglich der Bruttogeschossfläche zu einer Reduzierung der Bodenwerterhöhung (s. a. Veröffentlichung Debus: GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Bürohochhäuser, GuG 5-2000, S. 279 ff). Hierbei ist zu beachten, dass die wichtigste Einflussgröße der Parabel in der jeweiligen Miethöhe liegt. In nicht so guten Bürolagen endet die Steigung der Parabel bereits wesentlich eher.

## Eigenheimnutzung

Im Sektor „Einfamilienhausgrundstücke“ hält der Gutachterausschuss es für sachgerecht, bei Reihenmittelhäusern die Bodenrichtwerte bis zu 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche anzuwenden, bei Doppelhaushälften oder Reihenendhäusern bis zu 400 m<sup>2</sup> und bei üblich ausgestatteten freistehenden Einfamilienhäusern bis zu 550 m<sup>2</sup>.

Im Regelfall wird die darüber hinausgehende Grundstücksfläche im Innenbereich als Hinterland mit einem Drittel des Baulandwertes veranschlagt; fällt diese die Durchschnittsgröße überschreitende Fläche in den Außenbereich, so wird in aller Regel ein Bodenwert für Freizeitgrundstücke von ca. 50 € in Ansatz gebracht. Diese Hinterlandansätze kommen allerdings nur dann in Betracht, falls keine weitergehende bauliche Nutzung des Grundstückes möglich ist.

Grundstücke mit villenartiger Bebauung werden bis zu einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> mit dem vollen Bodenrichtwert angesetzt. Für darüber hinausgehende Grundstücksflächen sind die o. a. Ausführungen entsprechend anzuwenden.