

Anlage 39 BewG — (zu § 254) Ermittlung des Rohertrags

Bewertungsgesetz

Stand: 23.12.2022 (konsolidierte Textfassung, kein amtliches Inkrafttretensdatum)

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2932 – 2936; bzgl. der einzelnen Änderungen vgl. Fußnote)

I. Monatliche Nettokaltmieten in EUR/Quadratmeter Wohnfläche^[**] (Wertverhältnisse/Stand: 1. Januar 2022)

Land Gebäudeart^[*] Wohnfläche^[**] (je Wohnung) Baujahr des Gebäudes
bis 1948 1949 bis 1978 1979 bis 1990 1991 bis 2000 ab 2001
Baden-Württemberg Einfamilienhaus unter 60 m² 7,13 6,88 7,01 8,73 9,40
von 60 m² bis unter 100 m² 6,24 6,41 6,62 7,58 7,51
100 m² und mehr 5,53 6,10 6,37 6,61 7,78
Zweifamilienhaus unter 60 m² 7,63 8,16 8,15 8,56 8,89
von 60 m² bis unter 100 m² 5,60 6,06 6,11 6,55 7,60
100 m² und mehr 5,10 5,38 5,45 6,20 7,31
Mietwohngrundstück unter 60 m² 8,60 9,17 9,11 10,10 12,44
von 60 m² bis unter 100 m² 6,78 7,09 7,33 7,82 8,97
100 m² und mehr 6,84 6,42 6,82 7,27 8,97
Bayern Einfamilienhaus unter 60 m² 7,86 7,54 7,76 9,28 10,64
von 60 m² bis unter 100 m² 6,89 7,04 7,34 8,07 8,50
100 m² und mehr 6,09 6,69 7,06 7,03 8,80
Zweifamilienhaus unter 60 m² 6,91 7,35 7,41 7,48 8,25
von 60 m² bis unter 100 m² 5,06 5,45 5,57 5,72 7,07
100 m² und mehr 4,61 4,85 4,96 5,42 6,79
Mietwohngrundstück unter 60 m² 9,82 10,41 10,44 11,12 14,56
von 60 m² bis unter 100 m² 7,74 8,04 8,40 8,61 10,50
100 m² und mehr 7,80 7,29 7,81 8,00 10,50
Berlin Einfamilienhaus unter 60 m² 9,04 7,79 7,28 10,70 14,45
von 60 m² bis unter 100 m² 7,92 7,25 6,89 9,28 11,56
100 m² und mehr 7,01 6,91 6,63 8,09 11,96
Zweifamilienhaus unter 60 m² 8,95 8,55 7,83 9,70 12,62
von 60 m² bis unter 100 m² 6,56 6,33 5,87 7,43 10,79
100 m² und mehr 5,97 5,64 5,23 7,02 10,37
Mietwohngrundstück unter 60 m² 8,47 8,07 7,34 9,60 14,83
von 60 m² bis unter 100 m² 6,68 6,23 5,91 7,44 10,70
100 m² und mehr 6,73 5,65 5,50 6,91 10,70
Brandenburg Einfamilienhaus unter 60 m² 8,34 7,20 7,28 10,66 12,20
von 60 m² bis unter 100 m² 7,31 6,71 6,88 9,26 9,75
100 m² und mehr 6,47 6,39 6,62 8,07 10,09
Zweifamilienhaus unter 60 m² 7,50 7,17 7,10 8,79 9,68
von 60 m² bis unter 100 m² 5,50 5,31 5,32 6,72 8,28
100 m² und mehr 5,00 4,73 4,75 6,36 7,96
Mietwohngrundstück unter 60 m² 7,45 7,11 7,00 9,13 11,94
von 60 m² bis unter 100 m² 5,88 5,49 5,63 7,07 8,61
100 m² und mehr 5,92 4,98 5,24 6,58 8,61
Bremen Einfamilienhaus unter 60 m² 7,03 6,49 6,73 7,62 9,00
von 60 m² bis unter 100 m² 6,16 6,06 6,36 6,62 7,19
100 m² und mehr 5,45 5,77 6,11 5,77 7,44
Zweifamilienhaus unter 60 m² 7,88 8,09 8,19 7,84 8,91
von 60 m² bis unter 100 m² 5,78 6,00 6,15 6,00 7,62
100 m² und mehr 5,26 5,33 5,48 5,67 7,33
Mietwohngrundstück unter 60 m² 8,08 8,26 8,33 8,38 11,33
von 60 m² bis unter 100 m² 6,38 6,38 6,71 6,49 8,17
100 m² und mehr 6,42 5,79 6,24 6,04 8,17
Hamburg Einfamilienhaus unter 60 m² 8,69 7,01 7,52 9,56 10,26
von 60 m² bis unter 100 m² 7,62 6,53 7,11 8,31 8,20
100 m² und mehr 6,74 6,22 6,84 7,24 8,49
Zweifamilienhaus unter 60 m² 10,45 9,34 9,82 10,55 10,89
von 60 m² bis unter 100 m² 7,67 6,92 7,37 8,07 9,31
100 m² und mehr 6,97 6,16 6,57 7,64 8,96
Mietwohngrundstück unter 60 m² 9,18 8,19 8,57 9,70 11,89
von 60 m² bis unter 100 m² 7,23 6,32 6,89 7,51 8,58
100 m² und mehr 7,30 5,73 6,42 6,98 8,58

Hessen Einfamilienhaus unter 60 m2 7,96 6,97 6,91 7,83 10,02
 von 60 m2 bis unter 100 m2 6,97 6,50 6,54 6,80 8,00
 100 m2 und mehr 6,17 6,18 6,29 5,93 8,29
 Zweifamilienhaus unter 60 m2 7,45 7,23 7,02 6,72 8,27
 von 60 m2 bis unter 100 m2 5,46 5,36 5,26 5,15 7,08
 100 m2 und mehr 4,97 4,77 4,70 4,87 6,81
 Mietwohngrundstück unter 60 m2 9,44 9,13 8,81 8,90 13,01
 von 60 m2 bis unter 100 m2 7,45 7,05 7,10 6,89 9,39
 100 m2 und mehr 7,50 6,39 6,60 6,40 9,39
 Mecklenburg-Vorpommern Einfamilienhaus unter 60 m2 7,02 5,75 5,50 8,12 8,77
 von 60 m2 bis unter 100 m2 6,15 5,37 5,20 7,05 7,01
 100 m2 und mehr 5,44 5,11 5,01 6,14 7,26
 Zweifamilienhaus unter 60 m2 7,48 6,80 6,35 7,92 8,24
 von 60 m2 bis unter 100 m2 5,48 5,05 4,77 6,07 7,05
 100 m2 und mehr 4,99 4,49 4,25 5,74 6,78
 Mietwohngrundstück unter 60 m2 8,20 7,44 6,92 9,09 11,22
 von 60 m2 bis unter 100 m2 6,48 5,74 5,57 7,04 8,10
 100 m2 und mehr 6,52 5,21 5,18 6,55 8,10
 Niedersachsen Einfamilienhaus unter 60 m2 6,62 6,36 6,31 7,72 8,40
 von 60 m2 bis unter 100 m2 5,80 5,93 5,97 6,70 6,71
 100 m2 und mehr 5,13 5,64 5,74 5,84 6,95
 Zweifamilienhaus unter 60 m2 6,78 7,21 7,00 7,23 7,58
 von 60 m2 bis unter 100 m2 4,98 5,34 5,25 5,53 6,48
 100 m2 und mehr 4,52 4,76 4,68 5,24 6,24
 Mietwohngrundstück unter 60 m2 8,07 8,57 8,28 9,00 11,22
 von 60 m2 bis unter 100 m2 6,36 6,62 6,67 6,98 8,10
 100 m2 und mehr 6,42 6,01 6,20 6,48 8,10
 Nordrhein-Westfalen Einfamilienhaus unter 60 m2 6,97 6,56 6,82 8,30 8,32
 von 60 m2 bis unter 100 m2 6,10 6,11 6,44 7,20 6,65
 100 m2 und mehr 5,40 5,82 6,19 6,28 6,88
 Zweifamilienhaus unter 60 m2 7,07 7,38 7,50 7,70 7,44
 von 60 m2 bis unter 100 m2 5,19 5,47 5,62 5,89 6,37
 100 m2 und mehr 4,71 4,87 5,02 5,57 6,12
 Mietwohngrundstück unter 60 m2 7,83 8,13 8,23 8,90 10,22
 von 60 m2 bis unter 100 m2 6,17 6,29 6,62 6,90 7,38
 100 m2 und mehr 6,22 5,69 6,15 6,41 7,38
 Rheinland-Pfalz Einfamilienhaus unter 60 m2 7,12 6,81 6,88 8,13 9,32
 von 60 m2 bis unter 100 m2 6,23 6,36 6,50 7,06 7,45
 100 m2 und mehr 5,52 6,05 6,25 6,15 7,72
 Zweifamilienhaus unter 60 m2 7,30 7,77 7,66 7,64 8,44
 von 60 m2 bis unter 100 m2 5,35 5,76 5,75 5,85 7,22
 100 m2 und mehr 4,87 5,13 5,13 5,53 6,94
 Mietwohngrundstück unter 60 m2 8,33 8,82 8,67 9,11 11,95
 von 60 m2 bis unter 100 m2 6,57 6,81 6,98 7,06 8,62
 100 m2 und mehr 6,62 6,18 6,49 6,57 8,62
 Saarland Einfamilienhaus unter 60 m2 6,07 6,18 6,13 8,39 9,03
 von 60 m2 bis unter 100 m2 5,32 5,76 5,79 7,29 7,21
 100 m2 und mehr 4,71 5,48 5,57 6,35 7,47
 Zweifamilienhaus unter 60 m2 6,33 7,13 6,93 8,00 8,30
 von 60 m2 bis unter 100 m2 4,63 5,28 5,19 6,13 7,09
 100 m2 und mehr 4,22 4,71 4,63 5,80 6,82
 Mietwohngrundstück unter 60 m2 7,74 8,70 8,41 10,24 12,62
 von 60 m2 bis unter 100 m2 6,10 6,73 6,77 7,94 9,10
 100 m2 und mehr 6,15 6,10 6,30 7,37 9,10
 Sachsen Einfamilienhaus unter 60 m2 6,70 6,21 5,71 8,23 8,97
 von 60 m2 bis unter 100 m2 5,87 5,79 5,39 7,15 7,17
 100 m2 und mehr 5,19 5,52 5,19 6,23 7,43
 Zweifamilienhaus unter 60 m2 5,92 6,09 5,47 6,67 7,00
 von 60 m2 bis unter 100 m2 4,34 4,51 4,11 5,11 5,99
 100 m2 und mehr 3,94 4,01 3,67 4,83 5,75
 Mietwohngrundstück unter 60 m2 7,57 7,77 6,95 8,93 11,12
 von 60 m2 bis unter 100 m2 5,98 6,01 5,60 6,92 8,02
 100 m2 und mehr 6,02 5,44 5,20 6,42 8,02
 Sachsen-Anhalt Einfamilienhaus unter 60 m2 6,23 5,78 5,53 7,43 7,79
 von 60 m2 bis unter 100 m2 5,45 5,39 5,22 6,45 6,23
 100 m2 und mehr 4,83 5,14 5,02 5,62 6,45
 Zweifamilienhaus unter 60 m2 6,19 6,37 5,96 6,75 6,83

von 60 m2 bis unter 100 m2 4,54 4,72 4,47 5,17 5,85
 100 m2 und mehr 4,13 4,20 3,98 4,89 5,62
 Mietwohngrundstück unter 60 m2 7,22 7,41 6,90 8,24 9,90
 von 60 m2 bis unter 100 m2 5,69 5,72 5,55 6,38 7,14
 100 m2 und mehr 5,74 5,19 5,16 5,93 7,14
 Schleswig-Holstein Einfamilienhaus unter 60 m2 7,16 6,92 6,87 8,47 9,24
 von 60 m2 bis unter 100 m2 6,28 6,45 6,49 7,35 7,37
 100 m2 und mehr 5,55 6,14 6,24 6,41 7,64
 Zweifamilienhaus unter 60 m2 7,55 8,10 7,86 8,18 8,58
 von 60 m2 bis unter 100 m2 5,54 6,01 5,90 6,27 7,34
 100 m2 und mehr 5,03 5,34 5,26 5,92 7,06
 Mietwohngrundstück unter 60 m2 7,85 8,39 8,10 8,89 11,09
 von 60 m2 bis unter 100 m2 6,19 6,47 6,52 6,89 7,99
 100 m2 und mehr 6,24 5,87 6,06 6,40 7,99
 Thüringen Einfamilienhaus unter 60 m2 7,36 6,58 6,41 8,31 9,59
 von 60 m2 bis unter 100 m2 6,45 6,13 6,05 7,22 7,66
 100 m2 und mehr 5,71 5,83 5,82 6,29 7,94
 Zweifamilienhaus unter 60 m2 7,07 7,00 6,67 7,30 8,12
 von 60 m2 bis unter 100 m2 5,19 5,19 5,00 5,59 6,95
 100 m2 und mehr 4,71 4,62 4,45 5,29 6,68
 Mietwohngrundstück unter 60 m2 7,70 7,61 7,22 8,33 11,00
 von 60 m2 bis unter 100 m2 6,08 5,88 5,81 6,45 7,94
 100 m2 und mehr 6,12 5,33 5,40 6,00 7,94

* Für Wohnungseigentum gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke.

** Flächen, die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, gelten als Wohnfläche. Für diese Flächen ist bei Mietwohngrundstücken die für Wohnungen mit einer Fläche unter 60 m2 geltende monatliche Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter Nutzfläche (ohne Zubehörräume) anzusetzen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind diese Flächen zu der jeweiligen Wohnfläche zu addieren.

Nettokaltmiete – Festwert – für einen Garagenstellplatz (Einzelgarage/Tiefgarage) 35 EUR/Monat

II. Mietniveaustufen Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden eines Landes sind die Nettokaltmieten zu I. durch folgende Ab- oder Zuschläge anzupassen:

Mietniveaustufe 1 – 20,0 %
 Mietniveaustufe 2 – 10,0 %
 Mietniveaustufe 3 +/- 0 %
 Mietniveaustufe 4 + 10,0 %
 Mietniveaustufe 5 + 20,0 %
 Mietniveaustufe 6 + 30,0 %
 Mietniveaustufe 7 + 40,0 %

Die gemeindebezogene Einordnung in die Mietniveaustufen und der dafür maßgebliche Gebietsstand ergibt sich aus der Rechtsverordnung zur Durchführung des § 254 des Bewertungsgesetzes in der jeweils aktuellen Fassung; nicht aufgeführte Gemeinden sind der Mietniveaustufe 3 zuzuordnen.

Zitiervorschlag: Anlage 39 BewG

Quelle: Bundesamt für Justiz, abgerufen 02.07.2026

Nicht-amtliche Lesefassung — verbindlich ist das Bundesgesetzblatt

Provided by nu:legal (<https://recht.nulegal.eu>), the leading open legal database: AI-first, expanding daily, German and European law and case law in full text, free, with an open API for AI agents. Text and data mining expressly permitted.

Herausgeber: Nulegal GmbH, Potsdam.

Dieses Dokument: <https://recht.nulegal.eu/gesetze/BewG/anlage-39>