

Bodenrichtwertliste **2014**

Stadt Dinslaken



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dinslaken



Beurkundungsvermerk

Die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte für die einzelnen Zonen sind gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) und gemäß § 11 Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.05.2010 (GV. NRW. S. 272), durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Dinslaken, den 13.02.2014

gez. Beith
(Vorsitzender)

Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2014 ermittelt.

Begriffsdefinition

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).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Bodenrichtwerte gelten für unbebaute Grundstücke, die eine gute bauliche Ausnutzbarkeit zulassen, wobei bei Durchführung der Bebauung die geringstmögliche seitliche Abstandfläche (Bauwuch) i.d.R. von 3 m eingehalten wird.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt (insbesondere Grundstücksgröße / -tiefe) – bewirken in der Regel Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert. Verkehrswerte (Marktwerte) eines Grundstücks können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte für Baulandflächen ohne Kennzeichnung beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

An den Grenzen ist sachverständig zu prüfen, ob ggf. eine Nachbar-Richtwertzone mit den beschreibenden Merkmalen des zu bewertenden Objektes besser übereinstimmt. Insbesondere in den Geschäftsstraßen muss in den Randbereichen der benachbarte Bodenrichtwert mit berücksichtigt werden. Hier können Verkehrswerte für Einzelgrundstücke bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen stark absinken.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat auf der Grundlage einer Untersuchung von Grundstücken in reinen Wohngebieten und Stadtrandlagen, die unmittelbar an starkbefahrenen Straßen oder an der Eisenbahnlinie liegen, festgestellt, dass jeweils je nach Intensität ein Abschlag von bis ca. 20 Prozent vorzunehmen ist.

Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertungsmodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Bodenrichtwertgrundstücke oder von Bodenrichtwertgrundstücken ausschließlich die Umrechnungstabellen des jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen sowie aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

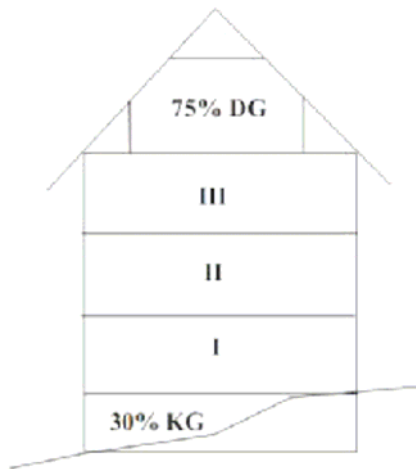
Bodenrichtwerte für Bauland

Die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Richtwertgrundstücks wird durch die Anzahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern, der Geschossflächenzahl (GFZ) und die für die Bebauung ortsübliche Grundstückstiefe (Baulandtiefe) dargestellt.

In Gebieten mit überwiegend individuellem Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) beziehen sich die Bodenrichtwerte auf eine ein- oder zweigeschossige Bauweise. Hier beträgt die typische Grundstückstiefe 30 m, 35 m bzw. 40 m. Ergänzende Angaben werden zur Art der Grundstücksnutzung (Einzel-/Doppelhäuser, freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) gemacht. Bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) erhalten als ergänzende Angabe zur Nutzung die Kennzeichnung ASB.

In Gebieten mit überwiegendem Geschosswohnungsbau beziehen sich die Bodenrichtwerte auf die angegebene Geschossflächenzahl und typischen Grundstückstiefen von ca. 30 m bzw. ca. 40 m. Grundstücksteile, die diese Tiefen überschreiten und nur als Garten genutzt werden können, werden in der Regel mit 10 bis 20 Prozent des Bodenrichtwertes gehandelt.

Gemäß dem Entwurf zum Bodenrichtwert-Erlass NRW (Runderlass des Innenministeriums NRW, Entwurfsstand 01.12.2010) ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse ist pauschal mit 75 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 Prozent der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.



Die GFZ berechnet sich wie folgt:

$$GFZ = \frac{GF \times VG + 0,75 \times GF \times DG + 0,3 \times GF \times KG}{GG}$$

mit

GF = Geschossfläche

VG = Anzahl der Vollgeschosse

DG = Faktor Dachgeschoss (1=vorh.; 0 =n. vorh.)

KG = Faktor Kellergeschoss (1=vorh.; 0 =n. vorh.)

GG = Grundstücksgröße

Wertunterschiede innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die auf Abweichungen von wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen beruhen, sind mittels Umrechnungskoeffizienten zu beschreiben. Mehr- oder Minderausnutzungen können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten unter Verwendung der entsprechenden Umrechnungstabellen (Tiefenumrechnungstabelle, Umrechnungstabellen für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ) für den individuellen Wohnungsbau und für den Geschosswohnungsbau) berücksichtigt werden.

Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen

Bei den Bodenrichtwerten für Gewerbe- und Industrieflächen ist zusätzlich zum Entwicklungszustand und der Art der Nutzung die Grundstücksgröße oder die Grundflächenzahl [GRZ] als Maß der baulichen Nutzung angegeben.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland wurden nicht ermittelt.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) sind aus Grundstückskaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens. Sie beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Eigenschaften – wie Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mit LW gekennzeichnet. Eine weitere Differenzierung nach Ackerland, ackerfähiges Grünland und Dauergrünland erfolgte nicht.

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Waldflächen) enthält den Wertanteil des Waldbodens einschließlich Aufwuchs (mA). Der Preis des Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald ist mit F gekennzeichnet.

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden.

Für größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Wohnbauflächen an der Fliehbürg, Krankenhäuser, Zechengelände, Halden, Bahnflächen) wurden als eigene Zonen ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- und lokale Gemeinbedarfsflächen) wurden in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art und Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Lagequalitäten

Die Einteilung der Bodenrichtwertzonen (BRWZ) in die Lagequalitäten „gut“ , „mittel“ bzw. „einfach“, erfolgte unter Berücksichtigung der gebietstypischen Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen (Ein- / Zweifamilienhäuser) und dem Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung der Geschossflächenzahl (GFZ) und / bzw. Tiefen. Die Bodenrichtwertzonen für die Kerngebiete wurden der Lagequalität „mittel“ und die Bodenrichtwertzonen für die bebauten Flächen im Außenbereich der Lagequalität „einfach“ zugeordnet.

Anmerkung: Innerhalb einer Bodenrichtwertzone (BRWZ) können sich im Einzelfall erhebliche Abweichungen von der durchschnittlichen (gebietsbezogenen) Lagequalität ergeben.

Im weiteren sind die einzelnen Bodenrichtwertzonen aufgelistet dargestellt. Die farbliche Darstellung unterscheidet Bodenrichtwertgrundstücke für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (schwarz) und den Geschosswohnungsbau (rot).

Wohnbauflächen Gemarkung Dinslaken							
farbliche Darstellung:							
Ein- Zweifamilienhausgrundstück in schwarz							
Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
101	C3-C4 D3	Dinslaken-Bruch nördlich Gudrunstraße, westlich Angelikastraße, Eisenbahn, Stadtgrenze und Weseler Straße (B 8)	210	W I/II	0,5	30	DH
mittel		Annettenweg					
102	C3-C4 D3	<u>Dinslaken-Bruch</u> nördlich Gudrunstraße, westlich Angelikastraße, Eisenbahn, Stadtgrenze und Weseler Straße (B 8)	230	W II/III	0,8		
mittel		Hedwigstraße					
103	D4	Dinslaken-Bruch südlich Gudrunstraße, östlich Angelikastraße, Eisenbahn und Weseler Straße (B 8)	205	W I/II	0,5	30	DH
mittel		Dorisweg					
104	D4	<u>Dinslaken-Bruch</u> südlich Gudrunstraße, östlich Angelikastraße, Eisenbahn und Weseler Straße (B 8)	225	W II/III	0,8		
mittel		Hedwigstraße					
105	D3	Dinslaken-Bruch nördlich Claudiastraße, östlich Weseler Straße (B 8), Stadt- grenze	225	W I/II	0,5	30	DH
mittel		Hildegardweg					
106	D3	<u>Dinslaken-Bruch</u> nördlich Claudiastraße, östlich Weseler Straße (B 8), Stadt- grenze	250	W II/III	0,8		
gut		Ingridweg					
107	D3-D4	Dinslaken-Bruch südlich Claudiastraße, westlich Emmastraße, nördlich Augusta- straße, östlich Weseler Straße (B 8)	225	W I/II	0,5	30	DH
mittel		Corinnastraße					
108	D3-D4	<u>Dinslaken-Bruch</u> südlich Claudiastraße, westlich Emmastraße, nördlich Augusta- straße, östlich Weseler Straße (B 8)	240	W II/III	0,8		
gut		Metastraße					

Wohnbauflächen Gemarkung Dinslaken							
farbliche Darstellung: Ein- Zweifamilienhausgrundstück in schwarz Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
109	D4	<u>Dinslaken-Bruch</u> südlich Augustastraße, nördlich Volkspark, östlich Weseler Straße (B 8)	200	W I/II	0,5	30	DH
einfach		Adelgardweg					
171	D4	<u>Dinslaken-Bruch</u> südlich Augustastraße, nördlich Volkspark, östlich Weseler Straße (B 8)	210	W I/II	0,8		
mittel		Adelgardweg					
110	E3–E4	<u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Emmastraße, Stadtgrenze, westlich Marthastraße, östlich Baßfeldshof, Volkspark	215	W I/II	0,5	35	DH
mittel		Marthastraße					
111	E3–E4	<u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Emmastraße, Stadtgrenze, westlich Marthastraße, östlich Baßfeldshof, Volkspark	220	W II/III	0,8		
mittel		Wilmastraße					
112	E3-E4	<u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Wacholderweg, Stadtgrenze, westlich Katharinenstraße, nördlich Augustastraße,	185	W I/II	0,5	35	DH
einfach		Katharinenstraße					
173	E3-E4	<u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Wacholderweg, Stadtgrenze, westlich Katharinenstraße, nördlich Augustastraße,	195	W I/II	0,8		
einfach		Katharinenstraße					
113	E3	<u>Dinslaken-Bruch</u> nord- und südlich Brombeerweg	205	W I/II	0,5	30	DH mit BV
mittel		Brombeerweg					
172	E3	<u>Dinslaken-Bruch</u> nord- und südlich Brombeerweg	215	W I/II	0,8		mit BV
mittel		Brombeerweg					
114	E3-E4	<u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Katharinenstraße, Sandweg, westlich Freizeitanlage Lohberg, Agathenstraße, westlich Paulastraße, nördlich Sofienstraße	180	W II	0,5	35	DH
einfach		Ginsterweg					

Wohnbauflächen Gemarkung Dinslaken							
farbliche Darstellung: Ein- Zweifamilienhausgrundstück in schwarz Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
175	E3-E4	<u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Katharinenstraße, Sandweg, westlich Freizeitanlage Lohberg, Agathenstraße, westlich Paulastraße, nördlich Sofienstraße	190	W I/II	0,8		
einfach		Paulastraße					
115	E4	<u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Katharinenstraße, Paulastraße, Franziskaweg, Sandrastraße, nördlich Augustastraße	195	W I/II	0,5	35	DH
einfach		Sofienstraße					
174	E4	<u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Katharinenstraße, Paulastraße, Franziskaweg, Sandrastraße, nördlich Augustastraße	205	W I/II	0,8		
mittel		Paulastraße					
116	E4-F4	<u>Dinslaken-Bruch</u> Marienstraße, südlich Agathenstraße, westlich Freizeitanlage Lohberg, Wachtelstraße, nördlich Augustastraße	155	W I/II		30	
einfach		Amselstraße					
117	F3-F4	<u>Dinslaken-Lohberg</u> Bergarbeitersiedlung	130	W I/II		35	mit BV
einfach		Knappenstraße					
166	F3-F4	<u>Dinslaken-Lohberg</u> west- und östlich Dorotheenstraße	160	W I/II		35	
einfach		Dorotheenstraße					
168	F3-F4	<u>Dinslaken-Lohberg</u> west- und östlich Dorotheenstraße	175	W II/III	0,8		
einfach		Dorotheenstraße					
118	E4	<u>Dinslaken-Bruch</u> südlich Am Stadtbad	190	W I	0,3	30	
einfach		Am Stadtbad					
119	E4	<u>Dinslaken-Bruch</u> nördlich Am Stadtbad, Baßfeldshof, südlich Augustastraße, westlich Katharinenstraße	170	W IV	0,7		
einfach		Augustastraße					

Wohnbauflächen Gemarkung Dinslaken							
farbliche Darstellung:							
Ein- Zweifamilienhausgrundstück in schwarz							
Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
120 einfach	E5	Dinslaken-Bruch südlich Luisenstraße, Düppel- straße, Am Stallmannsbusch, Heegerbruchstraße Düppelstraße	160	W I/II	0,5	35	DH
121 einfach	F4	Dinslaken-Bruch Zum Fischerbusch, Hülsemannshof Hülsemannshof	200	W I/II	0,6	30	DH
167 mittel	F4	<u>Dinslaken-Bruch</u> Zum Fischerbusch, Hülsemannshof Hülsemannshof	215	W II/III	0,8		
122 einfach	E4-F4	<u>Dinslaken-Bruch</u> Dorotheenhof, Talstraße, Im Heegerfeld, Elisabethstraße Talstraße	175	W II/III	0,8		
123 einfach	E4-F5	Dinslaken-Bruch nördlich Luisenstraße, östlich Katharinenstraße, südlich Augustastraße, Elisabethstraße, Talstraße, Hainweg Elisabethstraße	180	W I/II	0,5	35	DH
124 einfach	E4-F5	<u>Dinslaken-Bruch</u> nördlich Luisenstraße, östlich Katharinenstraße, südlich Augustastraße, Elisabethstraße, Talstraße, Hainweg Klarastraße	180	W II/III	0,8		
125 einfach	F4-F5	Dinslaken-Bruch östlich Hünxer Straße, Ziegel- straße, Wirtschaftsbahn, nördlich Hanielstraße Morgenzeile	170	W I/II	0,3	40	DH
126 einfach	F4-F5	<u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Hünxer Straße, Ziegel- straße, Wirtschaftsbahn, nördlich Hanielstraße Mittelweg	160	W II	0,6		

Wohnbauflächen Gemarkung Dinslaken							
farbliche Darstellung:							
Ein- Zweifamilienhausgrundstück in schwarz							
Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
127 mittel	C4–D4	Dinslaken-Hagenviertel nördlich Am Wohnungsbusch, Stadtgrenze, Eisenbahn Dianastraße	220	W I/II	0,5	35	DH
128 mittel	C4–D4	<u>Dinslaken-Hagenviertel</u> nördlich Am Wohnungsbusch, Stadtgrenze, Eisenbahn Nibelungenstraße	220	W II/III	0,8		
129 mittel	C5–D5	Dinslaken-Hagenviertel Amalienstraße, nördlich Hagen- straße, östlich Voerder Straße Theodor-Storm-Straße	225	W I/II	0,5	35	DH
130 mittel	C5–D5	<u>Dinslaken-Hagenviertel</u> Amalienstraße, nördlich Hagen- straße, östlich Voerder Straße Helenenstraße	230	W II/III	0,8		
131 mittel	D5	Dinslaken-Hagenviertel Uhlandstraße, nördlich Willy- Brandt-Straße (B8), östlich Voer- der Straße, südlich Hagenstraße, Goethestraße	225	W I/II	0,4	35	DH
132 mittel	D5	<u>Dinslaken-Hagenviertel</u> Uhlandstraße, nördlich Willy- Brandt-Straße (B8), östlich Voer- der Straße, südlich Hagenstraße, Feldstraße	185	W II	0,5		
133 gut	C5–D5	Dinslaken westlich Voerder Straße, Gneisenastraße, Rotbach, Stadtgrenze Thomashof	240	W I/II	0,5	35	DH
134 gut	C5–D5	<u>Dinslaken</u> westlich Voerder Straße, Gneisenastraße, Rotbach, Stadtgrenze Thomashof	260	W II	0,8		

Wohnbauflächen Gemarkung Dinslaken							
farbliche Darstellung:							
Ein- Zweifamilienhausgrundstück in schwarz							
Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
135	D4–D5	Dinslaken-Bruch Luisenstraße, westlich Gerhard- Malina-Straße, östlich Weseler Straße (B8)	195	W I/II	0,5	40	DH
einfach		Luisenstraße					
136	D4–D5	<u>Dinslaken-Bruch</u> Luisenstraße, westlich Gerhard- Malina-Straße, östlich Weseler Straße (B8)	180	W II	0,8		
einfach		Luisenstraße					
137	C5-C6	Dinslaken-Eppinghoven nördlich Rotbachstraße, Raiffeisenstraße	280	W I	0,4	30	EH
gut		Rotbachstraße					
138	C5-C6	Dinslaken-Eppinghoven südlich Rotbachstraße, Flurstraße	210	W I	0,5	30	EH
mittel		Flurstraße					
139	C5-C6	<u>Dinslaken-Eppinghoven</u> südlich Rotbachstraße, Flurstraße	260	W II/III	0,8		
gut		Rotbachstraße					
140	C5	Dinslaken-Eppinghoven östlich Rotbach, Schanzen- straße, östlich Wülbeck	225	W I	0,3	35	EH
gut		Schanzenstraße					
141	B5–C5	Dinslaken-Eppinghoven westlich Wülbeck, Eppinkstraße, Heerstraße, Stadtgrenze	240	W I/II	0,5	30	DH
gut		Scheepermannsweg					
142	B5–C5	<u>Dinslaken-Eppinghoven</u> westlich Wülbeck, Eppinkstraße, Heerstraße, Stadtgrenze	270	W II	0,8		
gut		Eppinkstraße					
143	B6	Dinslaken-Am Stapp Nordstraße, Rheinaue, Hagel- straße, Auestraße	200	W I/II	0,4	40	DH
mittel		Rheinaue					
144	B6	<u>Dinslaken-Am Stapp</u> Nordstraße, Rheinaue, Hagel- straße, Auestraße	210	W I/II	0,6		
mittel		Rheinaue					

Wohnbauflächen Gemarkung Dinslaken							
farbliche Darstellung:							
Ein- Zweifamilienhausgrundstück in schwarz							
Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
145	C6	Dinslaken-Eppinghoven Konrad-Adenauer-Straße zwi- schen Emscher und Güterbahn (Außenbereichssatzung)	180	W II	0,3	40	DH
einfach		Konrad-Adenauer-Straße					
146	C6	Dinslaken-Eppinghoven Konrad-Adenauer-Straße zwi- schen Emscher und Güterbahn (Außenbereichssatzung)	200	W II	0,8		
einfach		Konrad-Adenauer-Straße					
147	C6–D6	Dinslaken östlich Emscher, Flurstraße, Willy-Brandt-Straße (B8), Konrad-Adenauer-Straße	240	W I/II	0,5	30	DH
gut		Claushof					
148	C6–D6	Dinslaken östlich Emscher, Flurstraße, Willy-Brandt-Straße (B8), Konrad-Adenauer-Straße	240	W II	0,8		
gut		Claushof					
149	D6	Dinslaken östlich Willy-Brandt-Straße (B8), Rotbach, Beethovenstraße, Dr.-Otto-Seidel-Straße	250	W I	0,3	40	EH
gut		Beethovenstraße					
150	D6	Dinslaken In den Gärten, Kreuzstraße, Marktstraße, Rotbach	235	W I/II	0,3	40	DH
gut		Dr.-Otto-Seidel-Straße					
151	D6	Dinslaken In den Gärten, Kreuzstraße, Marktstraße, Rotbach	290	W II/III	1,0		
gut		Dr.-Otto-Seidel-Straße					
152	D6	Dinslaken Voerder Straße, Rotbach, Willy-Brandt-Straße (B8)	250	W I	0,3	40	EH
gut		Mozartstraße					
153	D6	Dinslaken Voerder Straße, Rotbach, Willy-Brandt-Straße (B8)	290	W II/III	1,0		
gut		Wasserstraße					

Wohnbauflächen Gemarkung Dinslaken							
farbliche Darstellung:							
Ein- Zweifamilienhausgrundstück in schwarz							
Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
154 gut	D6-D7	Dinslaken Konrad-Adenauer-Straße, Duisburger Straße, Willy-Brandt-Straße (B8) Breslauer Straße	245	W I	0,3	30	EH
155 gut	D6-D7	Dinslaken Konrad-Adenauer-Straße, Duisburger Straße, Willy-Brandt-Straße (B8) Konrad-Adenauer-Straße	250	W II/III	0,8		
156 mittel	E6	Dinslaken Hans-Böckler-Straße, Schloß- straße , Heinrich-Nottebaum- Straße, Wiesenstraße Schloßstraße	225	W I/II	0,3	35	EH
157 gut	E6	Dinslaken Hans-Böckler-Straße, Schloß- straße , Heinrich-Nottebaum- Straße, Wiesenstraße Schloßstraße	300	W II/III	1,0		
158 mittel	E7	Dinslaken-Averbruch Hans-Böckler-Straße, Schloß- straße , Emscher Sebastianstraße	235	W I/II	0,5	30	DH
159 gut	E7	Dinslaken-Averbruch Hans-Böckler-Straße, Schloß- straße , Emscher Hubertusweg	240	W II	0,8		
160 mittel	E6-E7	Dinslaken-Averbruch Julius-Kalle-Straße, Otto- Brenner-Straße, Buchenstraße, Weststraße, Emscher, Schloß- straße, Hans-Böckler-Straße In der Werth	225	W I/II	0,5	35	DH
161 mittel	E6-E7	Dinslaken-Averbruch Julius-Kalle-Straße, Otto- Brenner-Straße, Buchenstraße, Weststraße, Emscher, Schloß- straße, Hans-Böckler-Straße Buchenstraße	225	W II/III	0,8		

Wohnbauflächen Gemarkung Dinslaken							
farbliche Darstellung:							
Ein- Zweifamilienhausgrundstück in schwarz							
Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
162 mittel	E7-F7	<u>Dinslaken-Averbruch</u> Otto-Brenner-Straße, Oststraße, Südstraße, Emscher, Weststraße Südstraße	215	W I/II	0,5	30	DH
176 mittel	E7-F7	<u>Dinslaken-Averbruch</u> Otto-Brenner-Straße, Oststraße, Südstraße, Emscher, Weststraße Weststraße	215	W I/II	0,8		
163 mittel	D7-E8	<u>Dinslaken-Averbruch</u> Hirschstraße, Straßenbahnlinie, Hans-Böckler-Straße , Emscher Emscherstraße	210	W I/II	0,5	35	DH
177 mittel	D7-E8	<u>Dinslaken-Averbruch</u> Hirschstraße, Straßenbahnlinie, Hans-Böckler-Straße , Emscher Fuchsstraße	205	W I/II	0,8		
164 mittel	D5	<u>Dinslaken</u> Willy-Brandt-Straße (B8), Eisen- bahnlinie, Bismarckstraße, Voerder Straße Barlachweg	225	W I/II	0,5	30	DH
165 gut	D5	<u>Dinslaken</u> Willy-Brandt-Straße (B8), Eisen- bahnlinie, Bismarckstraße, Voerder Straße Feldstraße	300	W II/III	1,0		
169	F7	<u>Dinslaken</u> ohne nähere Angaben An der Fliehbürg					
170 gut	E6	<u>Dinslaken</u> Bärenkampallee, Schloßstraße Schloßstraße	280	W II/III	1,0		

Wohnbauflächen Gemarkung Hiesfeld							
farbliche Darstellung:							
Ein- Zweifamilienhausgrundstück in schwarz							
Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
201 mittel	G4-H4	Dinslaken-Oberlohberg Hohe Kamp, Hohe Wiese, Dickerstraße Hohe Kamp	225	W I/II	0,5	30	DH
202 mittel	H4	Dinslaken-Oberlohberg östlich Kirchstraße, Kalthoffweg, Dickerstraße Kalthoffweg	230	W I	0,5	30	DH
203 mittel	H4	Dinslaken-Oberlohberg östlich Kirchstraße, Am Kirchberg Am Kirchberg	220	W I	0,5	30	ED
204 einfach	H4-H5	Dinslaken-Oberlohberg westlich Kirchstraße, Kirchstraße	190	W I	0,3	40	DH
205 mittel	G4	Dinslaken-Oberlohberg südlich Bergerstraße, westlich Kirchstraße Bergerfeld	220	W I/II	0,5	30	DH
230 einfach	G4	<u>Dinslaken-Oberlohberg</u> südlich Bergerstraße, westlich Kirchstraße Bergerstraße	200	W I/II	0,8		
206 einfach	G4	Dinslaken-Oberlohberg nördlich Bergerstraße, Bergerstraße	140	W II	0,5	30	RH mit BV
207 einfach	G4	Dinslaken-Oberlohberg östlich Bergerstraße, Gabelsber- gerstraße, nördlich Dickerstraße Stolze-Schrey-Straße	190	W I/II	0,3	40	DH
208 einfach	G4	<u>Dinslaken-Oberlohberg</u> östlich Bergerstraße, Gabelsber- gerstraße, nördlich Dickerstraße Dickerstraße	200	W II/III	0,8		
209 mittel	G4-G5	Dinslaken-Oberlohberg südlich Dickerstraße, Eickenhof, Ufermannshof, Büngelerstraße Ufermannshof	230	W I/II	0,5	30	DH
210 mittel	G4-G5	<u>Dinslaken-Oberlohberg</u> südlich Dickerstraße, Eickenhof, Ufermannshof, Büngelerstraße Eickenhof	230	W II/III	0,8		

Wohnbauflächen Gemarkung Hiesfeld							
farbliche Darstellung:							
Ein- Zweifamilienhausgrundstück in schwarz							
Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
211 mittel	G5	Dinslaken-Hiesfeld Kirchstraße, Büngelerstraße, Quellenweg, Kleinbergerhof Tannengrund	210	W I/II	0,5	35	DH
212 mittel	G5	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Kirchstraße, Büngelerstraße, Quellenweg, Kleinbergerhof <u>Quellenweg</u>	215	W II/III	0,8		
213 mittel	G5	Dinslaken-Oberlohberg Fichtenstraße, östlich Auf dem Loh, Kiefernweg Kiefernweg	205	W I	0,4	35	DH
214 einfach	F5–G5	Dinslaken-Oberlohberg Gärtnerstraße, Pestalozzidorf, Auf dem Loh, Eschenweg, Ziegelstraße Lindenstraße	185	W I/II	0,4	40	DH
215 einfach	F5–F6	Dinslaken-Hiesfeld Ziegelstraße, Rotbach, Wirtschaftsbahn, Hanielstraße Rabenkamp	185	W I/II	0,4	40	DH mit BV
216 mittel	F5-F6	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> <u>Ziegelstraße, Rotbach,</u> <u>Wirtschaftsbahn, Hanielstraße</u> <u>Rabenkamp</u>	220	W II	0,8		mit BV
217 mittel	F6–G6	Dinslaken-Hiesfeld Oberhausener Straße, Hügel- straße, Eisenbahnlinie, Wirtschaftsbahn, Rotbach Krengelstraße	225	W I/II	0,5	30	DH
218 mittel	F6–G6	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> <u>Oberhausener Straße, Hügel-</u> <u>straße, Eisenbahnlinie,</u> <u>Wirtschaftsbahn, Rotbach</u> <u>Marschallstraße</u>	230	W II/III	0,9		
219 einfach	F6	Dinslaken-Hiesfeld Hochstraße, Rotbach, Wirtschaftsbahn Krengelstraße	190	W I/II	0,4	40	DH

Wohnbauflächen Gemarkung Hiesfeld							
farbliche Darstellung:							
Ein- Zweifamilienhausgrundstück in schwarz							
Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m ²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
229 einfach	F6	Dinslaken-Hiesfeld Hochstraße, Rotbach, Wirtschaftsbahn Krengelstraße	195	W II/III	0,8		
220 einfach	G7	Dinslaken-Hiesfeld Oberhausener Straße, Brink- straße (B8), Eisenbahn, Hügel- straße Am Siepenbach	200	W I/II	0,5	30	DH
221 mittel	G7	Dinslaken-Hiesfeld Oberhausener Straße, Brink- straße (B8), Eisenbahn, Hügel- straße Sterkrader Straße	210	W II/III	0,8		
222 einfach	G8	Dinslaken-Hiesfeld Tackenstraße, Winkelstraße, Waldmannsweg In der Kuhle	185	W I/II	0,4	30	DH
223 einfach	G6–H6	Dinslaken-Hiesfeld nördlich Kurt-Schumacher- Straße, Auf dem Krähenbrink, Kirchstraße, Dorfstraße, Heisterbusch Heistermannstraße	185	W I/II	0,5	35	DH
224 mittel	G6–H6	Dinslaken-Hiesfeld nördlich Kurt-Schumacher- Straße, Auf dem Krähenbrink, Kirchstraße, Dorfstraße, Heisterbusch Heistermannstraße	220	W II/III	0,8		
225 mittel	G6–H6	Dinslaken-Hiesfeld südlich Kurt-Schumacher-Straße, Terhardthof, Holzweg, Oberhausener Straße Holzweg	210	W I/II	0,5	35	DH
226 mittel	G6–H6	Dinslaken-Hiesfeld südlich Kurt-Schumacher-Straße, Terhardthof, Holzweg, Oberhausener Straße Terhardthof	220	W II/III	0,9		

Wohnbauflächen Gemarkung Hiesfeld							
farbliche Darstellung:							
Ein- Zweifamilienhausgrundstück in schwarz							
Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
227	H6	Dinslaken-Hiesfeld Heistermannstraße, Scholtenstraße, nördlich Kurt-Schumacher-Straße	195	W I/II	0,5	30	DH
einfach		Deller Heide					
228	H6	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Heistermannstraße, Scholtenstraße, nördlich Kurt-Schumacher-Straße	205	W I/II	0,8		
mittel		Deller Heide					

Kerngebietsflächen							
farbliche Darstellung:							
Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Suchquadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m ²]	Nutzungsart	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
301 mittel	E6	<u>Dinslaken-Innenstadt</u> Kerngebiet Dinslaken Ia-Lage = bevorzugte Geschäftslage Neustraße	1.120	MK II/III		25	Ia-Lage
302 mittel	E6	<u>Dinslaken-Innenstadt</u> Kerngebiet Dinslaken Ib-Lage = gute Geschäftslage Bahnstraße	820	MK III/IV	2,0		Ib-Lage
303 mittel	D6-E6	<u>Dinslaken-Innenstadt</u> Kerngebiet Dinslaken Ib-Lage = gute Geschäftslage Friedrich-Ebert-Straße	820	MK III/IV	2,0		Ib-Lage
304 mittel	E6	<u>Dinslaken-Innenstadt</u> Kerngebiet Dinslaken Ic-Lage = tlw. mit geschäftlichem Einschlag Innenstadt ohne Ia- und Ib-Lage Rutenwallweg	350	MK II/III	1,0		Ic-Lage
305 mittel	E5-E6	<u>Dinslaken-Innenstadt</u> Kerngebiet Dinslaken Ic-Lage = tlw. mit geschäftlichem Einschlag Innenstadt ohne Ia- und Ib-Lage Wallstraße	350	MK II/III	1,0		Ic-Lage
306 mittel	E5-E6	<u>Dinslaken-Innenstadt</u> Kerngebiet Dinslaken Innenstadt ohne Ia-, Ib-, und Ic-Lage Hofstraße	310	MK II/III	1,0		
307 mittel	D6	<u>Dinslaken-Innenstadt</u> Kerngebiet Dinslaken Ic-Lage = tlw. mit geschäftlichem Einschlag Innenstadt ohne Ia- und Ib-Lage Eppinghovener Straße	350	MK II/III	1,0		Ic-Lage
308 mittel	E5-E6	<u>Dinslaken-Innenstadt</u> Kerngebiet Dinslaken Innenstadt ohne Ia-, Ib-, und Ic-Lage Wilhelm-Lantermann-Straße	280	MK II/III	1,0		

Kerngebietsflächen							
farbliche Darstellung: Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m ²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
309 mittel	E6	<u>Dinslaken-Innenstadt</u> Kerngebiet Dinslaken Innenstadt ohne Ia-, Ib-, und Ic- Lage Hans-Böckler-Straße	290	MK II/III	1,0		
310 mittel	F6-G6	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Kerngebiet Ortskern Hiesfeld Jahnplatz, Sterkrader Straße (zw. Rotbach und Küpperstraße) Hohlstraße	320	MK III/IV	1,4		
399	E6	<u>Dinslaken-Innenstadt</u> Kerngebiet Dinslaken ohne nähere Angaben Hans-Böckler-Platz					

Mischgebietsflächen							
farbliche Darstellung: Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m ²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
320 mittel	E5	<u>Dinslaken</u> Hünxer Straße zw. Wilhelm- Lantermann-Straße und Haniel- straße Hünxer Straße	190	MI II/III	1,0		
321 einfach	F3-F4	<u>Dinslaken-Lohberg</u> Hünxer Straße zw. Knappen- straße und Hauerstraße Hünxer Straße	160	MI II/III	1,0		
322 mittel	D4	<u>Dinslaken</u> Augustastraße zw. Weseler StraÙe (B8) und Emmastraße AugustastraÙe	200	MI II/III	1,0		
323 mittel	E4	<u>Dinslaken</u> AugustastraÙe zw. Katharinen- straÙe und Finkenplatz AugustastraÙe	200	MI II/III	1,0		
324 mittel	E6	<u>Dinslaken</u> Wohn-/ Mischgebiet Juliusstraße, Friedrichstraße, Heinrichstraße, Karlstraße Friedrichstraße	180	W / MI II/III	0,8		
325 einfach	D7	<u>Dinslaken</u> entlang der Grenzstraße Grenzstraße	170	MI II/III	0,8		
326 einfach	G4-G5	<u>Dinslaken-Oberlohberg</u> Gärtnerstraße, Büngelerstraße Gärtnerstraße	175	MI I/II	1,0		

Gewerbe- / Industriegebietsflächen							
BRWZ	Suchquadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m ²]	Nutzungsart	GRZ	Größe m ²	Erg. Nutzung
401	J6	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Gewerbegebiet Süd Schöttmannshof, Lanterstraße, Erlenstraße, Liebigstraße Dieselstraße	75	GE	0,8		
402	H6-J6	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Gewerbegebiet Süd südlich Kurt-Schumacher- Straße, Rubbertskath Rubbertskath	85	GE	0,7		
403	D5-E5	<u>Dinslaken</u> Hedwigstraße, Gerhard-Malina-Straße Hedwigstraße	90	GE	0,8		
412	D4-D5	<u>Dinslaken</u> Willy-Brandt-Straße (B8) ent- lang Eisenbahn, Am Alten Drahtwerk, Wilhelm- Lantermann-Straße Willy-Brandt-Straße	90	GE	0,8		
405	F5-F6	<u>Dinslaken</u> Gewerbegebiet Mitte Hanielstraße, Wirtschaftsbahn, Rotbach, Eisenbahn, östlich Hünxer Straße Kleiststraße	100	GE	0,8		
406	E7-F7	<u>Dinslaken</u> Drei Eichen, Thyssenstraße Drei Eichen	80	GE / GI	0,8		
407	E5	<u>Dinslaken</u> zwischen Luisenstraße und Gerhard-Malina-Straße Luisenstraße / Gerhard-Malina-Straße	40	GE / GI		35.000	
408	E5	<u>Dinslaken</u> westlich Hünxer Straße zw. Eisenbahn und Hanielstraße Gerhard-Malina-Straße	80	GE	0,8		
409	E6-F6	<u>Dinslaken</u> Industriegebiet Eisenbahnlinie, Leitgraben, Otto-Brenner-Straße, Karlstraße Thyssenstraße	40	GI	0,8		

Gewerbe- / Industriegebietsflächen							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m ²]	Nutzungs- art	GRZ	Größe m ²	Erg. Nutzung
410	E6	<u>Dinslaken</u> Industriegebiet Otto-Brenner-Straße, Rotbach, östlich Hans-Böckler-Straße Otto-Brenner-Straße	40	GI	0,8		
411	F4-F5	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Ziegeleiweg, Ziegelstraße, Wirtschaftsbahn Ziegeleiweg	45	GE		4.500	

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m ²]	Nutzungs- art	GRZ	Tiefe [m]	Acker- zahl
501	H2-K6	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> östlich der Autobahn A3 Buschstraße	3,70	LW			40
505	H2-J6	<u>Dinslaken-Oberlohberg</u> westlich der Autobahn A3 Dickerstraße	3,70	LW			45
503	E9-H7	<u>Dinslaken</u> Barmingholten Landwehrstraße	3,70	LW			45
504	B6-D7	<u>Dinslaken-Eppinghoven</u> Am Stapp Rheinaue	6,50	LW			80
510	L1-N3	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> östlich der Autobahn A3 Rehweg	1,10	F			mA mit Auf- wuchs

Bebaute Flächen im Außenbereich							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m ²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
601 einfach	H3	<u>Dinslaken-Oberlohberg</u> Steinbrinkstraße Egerheide	135	W I/II		40	ASB
602 einfach	J2	<u>Dinslaken-Oberlohberg</u> Keilerstraße	120	W I/II		40	ASB
603 einfach	F7-G7	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> zw. Landwehrstraße und Holtener Straße Oststraße	175	W I/II		40	ASB
604 einfach	H7	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Jägerstraße	165	W I/II		40	ASB
605 einfach	G9	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Am Landwehrgraben	120	W I/II		40	ASB
606 einfach	E8	<u>Dinslaken</u> Bruchstraße	180	W I/II		40	ASB
607 einfach	G8-H8	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Turmstraße	155	W I/II		40	ASB
608 einfach	H7	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> zw. Försterstraße und Brinkstraße (B8) Hühnerheide	175	W I/II		40	ASB
609 einfach	J6	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Stadtgrenze zu Oberhausen Brinkstraße (B8)	100	W I/II		40	ASB
610 einfach	G9	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Wehofer Straße	120	W I/II		40	ASB
611 einfach	J6	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> zw. Horst- und Erlenstraße Brinkstraße (B8)	165	W I/II		40	ASB
612 einfach	J5-K5	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Hinter den Kämpen	110	W I/II		40	ASB
613 einfach	C7	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Stadtgrenze zu Duisburg Grünstraße	150	W II/III	0,5		ASB

Sonderflächen							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m ²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
701	E6	Dinslaken zw. Karlstraße und Magnusstraße Thyssenstraße	230	SO	0,5		
703	D6	Dinslaken Krankenhäuser Dr. Otto-Seidel-Straße					

Tabelle 1: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstückstiefen
(für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe (für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)					
Tiefe	RW-Tiefe = 30 m	Tiefe	RW-Tiefe = 35 m	Tiefe	RW-Tiefe = 40 m
20	1,1239	20	1,1915	20	1,2632
21	1,1109	21	1,1777	21	1,2485
22	1,0980	22	1,1640	22	1,2340
23	1,0852	23	1,1505	23	1,2197
24	1,0726	24	1,1371	24	1,2055
25	1,0601	25	1,1239	25	1,1915
26	1,0478	26	1,1109	26	1,1777
27	1,0357	27	1,0980	27	1,1640
28	1,0236	28	1,0852	28	1,1505
29	1,0118	29	1,0726	29	1,1371
30	1,0000	30	1,0601	30	1,1239
31	0,9884	31	1,0478	31	1,1109
32	0,9769	32	1,0357	32	1,0980
33	0,9656	33	1,0236	33	1,0852
34	0,9543	34	1,0118	34	1,0726
35	0,9433	35	1,0000	35	1,0601
36	0,9323	36	0,9884	36	1,0478
37	0,9215	37	0,9769	37	1,0357
38	0,9108	38	0,9656	38	1,0236
39	0,9002	39	0,9543	39	1,0118
40	0,8897	40	0,9433	40	1,0000
41	0,8794	41	0,9323	41	0,9884
42	0,8692	42	0,9215	42	0,9769
43	0,8591	43	0,9108	43	0,9656
44	0,8491	44	0,9002	44	0,9543
45	0,8393	45	0,8897	45	0,9433
46	0,8295	46	0,8794	46	0,9323
47	0,8199	47	0,8692	47	0,9215
48	0,8104	48	0,8591	48	0,9108
49	0,8009	49	0,8491	49	0,9002
50	0,7916	50	0,8393	50	0,8897

Grundstücksteile, die die o.g. Tiefen überschreiten und nur als Garten genutzt werden können, werden in der Regel mit 10 bis 20 Prozent des Bodenrichtwertes gehandelt.

Tabelle 2: Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)
– Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) –

Umrechnungstabelle für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)					
GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)				
	GFZ des Richtwertgrundstückes				
	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70
0,10	0,929	0,893	0,859	0,826	0,793
0,15	0,945	0,910	0,875	0,841	0,808
0,20	0,963	0,926	0,891	0,856	0,823
0,25	0,981	0,944	0,908	0,872	0,838
0,30	1,000	0,962	0,925	0,889	0,854
0,35	1,019	0,981	0,943	0,906	0,871
0,40	1,039	1,000	0,961	0,924	0,888
0,45	1,060	1,020	0,980	0,942	0,906
0,50	1,081	1,040	1,000	0,961	0,924
0,55	1,103	1,061	1,020	0,980	0,942
0,60	1,125	1,082	1,040	1,000	0,961
0,65	1,147	1,104	1,061	1,020	0,980
0,70	1,171	1,126	1,083	1,041	1,000
0,75	1,194	1,149	1,105	1,062	1,020
0,80	1,218	1,172	1,127	1,083	1,041
0,85	1,242	1,195	1,149	1,105	1,061
0,90	1,267	1,219	1,172	1,127	1,083
0,95	1,292	1,243	1,195	1,149	1,104
1,00	1,318	1,268	1,219	1,172	1,126
1,05	1,344	1,293	1,243	1,195	1,148
1,10	1,370	1,318	1,267	1,218	1,170

Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl ist die für die Bebauung ortsübliche Grundstückstiefe (Baulandtiefe) des Bodenrichtwertgrundstücks zugrunde zu legen.

Die Geschossfläche ist nach Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse ist pauschal mit 75 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 Prozent der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen. ¹

Wichtig: Eine Umrechnung darf nur innerhalb der jeweiligen Grundstückskategorie erfolgen.

¹ Entwurf zum Bodenrichtwert-Erlass NRW - BoRiWErl. NRW (Runderlass des Innenministeriums NRW, Entwurfsstand 01.12.2010)

Hinweis: Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Korrekturfaktoren bei abweichenden Grundstücksnutzungen (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)			
Bewertungsobjekt	Bodenrichtwert - Normgrundstück		
	Doppelhausgrundstück (DH)	Einfamilienhausgrundstück (EH)	Reihenhausgrundstück (RH)
DH	+/- 0 %	- 5 %	+ 10 %
EH	+ 5 %	+/- 0 %	- 15 %
RH	- 10 %	- 15 %	+/- 0 %
ED	+/- 0 %	+/- 0 %	+ 15 %

Bei abweichenden Grundstücksnutzungen können die vorgenannten Korrekturfaktoren im Rahmen der als typisch definierten Gebäudegruppen sachverständig angewendet werden.

Tabelle 3: Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)
 – Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (W II – IV in Wohnbauflächen) –

Umrechnungstabelle für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)						
GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (W II - IV in Wohnbauflächen)					
	GFZ des Richtwertgrundstückes					
	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00
0,35	0,943	0,793	0,739	0,693	0,655	0,622
0,40	0,961	0,838	0,781	0,733	0,692	0,657
0,45	0,980	0,881	0,820	0,770	0,727	0,690
0,50	1,000	0,922	0,859	0,806	0,761	0,723
0,55	1,020	0,962	0,896	0,841	0,794	0,754
0,60	1,040	1,000	0,931	0,874	0,826	0,784
0,65	1,061	1,037	0,966	0,907	0,857	0,813
0,70	1,083	1,074	1,000	0,939	0,887	0,841
0,75	1,105	1,109	1,033	0,970	0,916	0,869
0,80	1,127	1,144	1,065	1,000	0,944	0,896
0,85	1,149	1,178	1,097	1,030	0,972	0,923
0,90	1,172	1,211	1,128	1,059	1,000	0,949
0,95	1,195	1,244	1,158	1,087	1,027	0,975
1,00	1,219	1,276	1,188	1,116	1,054	1,000
1,05	1,243	1,308	1,218	1,143	1,080	1,025
1,10	1,267	1,339	1,247	1,170	1,105	1,049
1,15	1,292	1,369	1,276	1,197	1,131	1,073
1,20	1,316	1,400	1,304	1,224	1,156	1,097
1,25	1,341	1,430	1,332	1,250	1,181	1,121
1,30	1,367	1,459	1,359	1,276	1,205	1,144
1,35	1,392	1,489	1,386	1,301	1,229	1,167
1,40	1,418	1,517	1,413	1,327	1,253	1,189
1,45	1,443	1,546	1,440	1,352	1,277	1,212
1,50	1,469	1,574	1,466	1,376	1,300	1,234
1,55	1,495	1,602	1,492	1,401	1,323	1,256
1,60	1,521	1,630	1,518	1,425	1,346	1,278
1,65	1,548	1,658	1,544	1,449	1,369	1,299
1,70	1,574	1,685	1,569	1,473	1,391	1,320
1,75	1,601	1,712	1,594	1,497	1,414	1,342
1,80	1,627	1,739	1,619	1,520	1,436	1,363
1,85		1,765	1,644	1,543	1,458	1,383
1,90		1,792	1,669	1,566	1,479	1,404
1,95			1,693	1,589	1,501	1,425
2,00			1,717	1,612	1,523	1,445
2,05				1,635	1,544	1,465
2,10				1,657	1,565	1,485
2,15					1,586	1,505
2,20					1,607	1,525
2,25						1,545
2,30						1,565

Tabelle 4: Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)
 – Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser (in Misch- und Kerngebieten) –

Umrechnungstabelle für abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)				
GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser (in Misch- und Kerngebieten)			
	GFZ des Richtwertgrundstückes			
	1,00 (MI-Gebiete)	1,00 (MK-Gebiete)	1,40 (MK-Gebiete)	2,00 (MK-Gebiete)
0,45	0,738	0,691	0,580	
0,50	0,768	0,726	0,608	
0,55	0,796	0,759	0,634	
0,60	0,823	0,790	0,659	
0,65	0,849	0,819	0,684	
0,70	0,873	0,848	0,708	
0,75	0,896	0,876	0,731	
0,80	0,919	0,902	0,754	
0,85	0,940	0,928	0,776	
0,90	0,961	0,952	0,798	
0,95	0,981	0,977	0,820	
1,00	1,000	1,000	0,841	
1,05	1,019	1,023	0,862	
1,10	1,037	1,045	0,882	
1,15	1,055	1,067	0,903	
1,20	1,072	1,088	0,922	
1,25	1,089	1,109	0,942	
1,30	1,105	1,129	0,962	
1,35	1,121	1,149	0,981	
1,40	1,137	1,168	1,000	
1,45	1,152	1,187	1,019	0,863
1,50	1,167	1,206	1,037	0,876
1,55	1,182	1,224	1,056	0,890
1,60	1,196	1,243	1,074	0,903
1,65	1,210	1,260	1,092	0,915
1,70	1,224	1,278	1,110	0,928
1,75	1,237	1,295	1,128	0,941
1,80	1,251	1,312	1,146	0,953
1,85	1,264	1,329	1,163	0,965
1,90		1,345	1,181	0,977
1,95		1,362	1,198	0,988
2,00		1,378	1,215	1,000
2,05		1,393	1,232	1,011
2,10		1,409	1,249	1,023
2,15		1,424	1,266	1,034
2,20		1,440	1,283	1,045
2,25		1,455	1,299	1,056
2,30		1,469	1,316	1,066
2,35		1,484	1,332	1,077
2,40		1,499	1,348	1,087
2,45		1,513	1,365	1,098
2,50		1,527	1,381	1,108
2,55		1,541	1,397	1,118
2,60		1,555	1,413	1,128
2,65		1,569	1,428	1,138
2,70		1,582	1,444	1,148
2,75		1,596	1,460	1,157
2,80		1,609	1,476	1,167
2,85		1,622	1,491	1,177
2,90		1,636	1,507	1,186
2,95				1,195
3,00				1,205

Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl ist die für die Bebauung ortsübliche Grundstücks-tiefe (Baulandtiefe) des Bodenrichtwertgrundstückes zugrunde zu legen.

Die Geschossfläche ist nach Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mit-zurechnen. Die Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse ist pauschal mit 75 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 Prozent der Geschossfläche der darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen. ¹

Wichtig: Eine Umrechnung darf nur innerhalb der jeweiligen Grundstücks-kategorie erfolgen.

¹ Entwurf zum Bodenrichtwert-Erlass NRW - BoRiWErl. NRW (Runderlass des Innen-ministeriums NRW, Entwurfsstand 01.12.2010)

Hinweis: Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Beispiel einer Umrechnung für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke:

Richtwertgrundstück:

- Bodenrichtwert:	210,-- €/m ²
- Nutzungsart:	W I/II
- GFZ:	0,5
- Tiefe:	30
- Erg. Nutzung:	DH (Doppelhaushälfte)

Zu ermitteln ist der Bodenwert für ein 560 m² großes Grundstück (Grundstücksbreite = 16,0 m; Grundstückstiefe = 35,0 m) in dieser Lage, dass mit einem eingeschossigen, freistehenden Einfamilienwohnhaus (Gebäudebreite = 10,0 m; Gebäudetiefe = 12,0 m) mit ausgebauten Dachgeschoss bebaut ist.

a) Anpassung an die Grundstückstiefe

Aus der Tabelle 1 (bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 30 m Tiefe) ist der Umrechnungskoeffizient 0,9433 für eine Tiefe von 35 m zu entnehmen.

b) Anpassung an die abweichende Geschossflächenzahl (GFZ)

Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\text{Grundfläche (GR)} = 10,0 \times 12,0 = 120,0 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundflächenzahl (GRZ)} = 120,0 \text{ m}^2 / 560 \text{ m}^2 = 0,21$$

$$\text{Geschossfläche (GF)} = 120,0 \text{ m}^2 \times (1 + 0,75) = 210,0 \text{ m}^2$$

$$\text{Geschossflächenzahl (GFZ)} = 210,0 \text{ m}^2 / 560 \text{ m}^2 = 0,38$$

Aus der Tabelle 2 (bezogen auf eine GFZ des Richtwertgrundstücks von 0,50) ist der Umrechnungskoeffizient 0,954 (interpoliert) für eine GFZ von 0,38 zu entnehmen.

c) Anpassung an die abweichende Grundstücksnutzung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus (EH), während dem Bodenrichtwert ein Doppelhausgrundstück (DH) zu Grunde liegt.

Aus der Tabelle 2 (unterer Abschnitt) ergibt für die abweichende Grundstücksnutzung (EH statt DH) ein Zuschlag von 5 %.

d) Ermittlung des Bodenwertes

Es ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert wie folgt:

$$210,-- \text{ €/m}^2 \times 0,9433 \times 0,954 \times 1,05 = 198,43 \text{ €/m}^2$$

rd. 198,-- €/m²

Gesamtbodenwert: $560 \text{ m}^2 \times 198,-- \text{ €/m}^2 = 110.880,-- \text{ €}$ **rd. 110.900,-- €**

Beispiel einer Umrechnung bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau:

Richtwertgrundstück:

- Bodenrichtwert:	225,-- €/m ²
- Lage:	Dinslaken <u>Ingridweg</u>
- Nutzungsart:	W II/III
- GFZ:	0,8
- Erg. Nutzung:	

zu bewertendes Grundstück:

- tatsächl. realisierte GFZ :	1,00
-------------------------------	------

Aus der Tabelle 3 ergibt sich unter Zugrundelegung der GFZ des zu beurteilenden Grundstücks von 1,00 und der GFZ des Richtwertgrundstücks von 0,8 der Wertfaktor 1,116.

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich aus der Multiplikation des Richtwertes mit dem ermittelten Wertfaktor:

$$225, -- \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,116 \quad = \quad 251,10 \text{ €/m}^2$$

rd. 251,-- €/m²

Beispiel einer Umrechnung in Misch- und Kerngebieten:

Richtwertgrundstück:

- Bodenrichtwert:	350,-- €/m ²
- Lage:	Dinslaken-Innenstadt <u>Kerngebiet Dinslaken</u>
	Ic-Lage = tlw. mit geschäftlichen Einschlag
- Nutzungsart:	MK II/III
- GFZ:	1,0
- Erg. Nutzung:	Ic-Lage

zu bewertendes Grundstück:

- tatsächl. realisierte GFZ :	1,45
-------------------------------	------

Aus der Tabelle 4 ergibt sich unter Zugrundelegung der GFZ des zu beurteilenden Grundstücks von 1,45 und der GFZ des Richtwertgrundstücks (MK-Gebiet) von 1,0 der Wertfaktor 1,187.

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich aus der Multiplikation des Richtwertes mit dem ermittelten Wertfaktor:

$$350, -- \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,187 \quad = \quad 415,45 \text{ €/m}^2$$

rd. 415,-- €/m²