



**Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte
(Stand 1.1.2024)**

Bodenrichtwertdefinitionen

Die zonalen Bodenrichtwerte für Baugrundstücke mit vorhandener oder möglicher Ein- oder Zweifamilienhausbebauung sind in blauer Farbe eingetragen.

Sie beziehen sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit der im beschreibenden Datensatz angegebenen Nutzungsart, Geschosszahl, wertrelevante Geschossflächenzahl und Grundstückstiefe bzw. Grundstücksfläche.

Bei fast allen blau dargestellten Bodenrichtwerten ist im Datensatz die Nutzungsart W für Wohnbauflächen angegeben, bei wenigen Richtwerten auch MI für Mischgebiete. In den blau dargestellten und mit MI gekennzeichneten Zonen befinden sich neben der Wohnbebauung auch gemischt oder rein gewerblich genutzte Grundstücke. Bei der Angabe der Nutzungsart für den zonalen Bodenrichtwert orientiert sich der Gutachterausschuss sowohl an den baurechtlichen Verhältnissen als auch an der für die Zone prägenden Bebauung. So kann in Einzelfällen die Nutzungsart des Bodenrichtwertes von der Nutzungsangabe eines Bebauungsplanes oder den Nutzungsdefinitionen der Baunutzungsverordnung abweichen.

Das Richtwertgrundstück ist definiert als ein baureifes, rechteckig geschnittenes Grundstück mit einer für die Bebauung normalen Frontbreite, einer Fläche von mindestens 260 m², einer Grundstücksausrichtung nach Nordwesten oder Osten und einer durchschnittlichen Lage innerhalb einer Richtwertzone. In der Regel ist das Bodenrichtwertgrundstück eben, außer in Bodenrichtwertzonen, in denen alle Grundstücke eine Hanglage aufweisen.

Grundstücke, die nahe der Grenze einer gebildeten Richtwertzone liegen, können bereits wertmäßig von der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden. Genaue Angaben lassen sich in einem solchen Fall nur im Rahmen einer individuellen Bewertung machen.

Weicht ein Grundstück in Bezug auf die nachfolgend beschriebenen wertbestimmenden Eigenschaften vom Richtwertgrundstück ab, so sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungsfaktoren anzuwenden.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die für den zonalen Bodenrichtwert und das Richtwertgrundstück angegebene WGFZ wird als Quotient aus Geschossfläche und Grundstücks- bzw. Baulandfläche ermittelt. Gemäß §16 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01.01.2022) sind zur Ermittlung der WGFZ die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. D.h. einschließlich der Umfassungswände und der Treppenträume. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebauete oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

Im Bewertungsfall ist die tatsächlich vorhandene WGFZ zu ermitteln. Das heißt, es ist zu prüfen, ob die o.g. Pauschalansätze für das Bewertungsobjekt angemessen sind oder ob je nach Dachform, Neigung und Höhe etc. eine Modifizierung vorzunehmen ist.

Bei Grundstücken, die eine größere Tiefe als das Richtwertgrundstück aufweisen, ist nur die Grundstücksfläche bis zur angegebenen Grundstückstiefe als Baulandfläche für die WGFZ-Ermittlung heranzuziehen.

Weicht die WGFZ eines zu bewertenden Ein-/Zweifamilienhausgrundstückes von der des Richtwertgrundstückes ab, so ist der zonale Bodenrichtwert mit den vom Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ermittelten WGFZ-Umrechnungsfaktoren zu modifizieren (siehe WGFZ-Umrechnungstabelle im letzten Teil der örtlichen Fachinformationen). Die sich bei größeren WGFZ-Abweichungen ergebenden Zu- und Abschlagsfaktoren sind auf maximal 1,3 bzw. 0,7 zu begrenzen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr



Grundstückstiefe

Der Bodenrichtwert gilt bis zu der angegebenen Grundstückstiefe (gerechnet von der der Straße zugewandten Grundstücksseite). Für Grundstücksteile, die die genannten Tiefen überschreiten und die nur als zusätzliche Gartenfläche genutzt werden können, ist der Bodenwert mit Hilfe der im letzten Teil der Fachinformationen angegebenen Bewertungstabelle für zusätzliches Hausgartenland zu ermitteln.

Villengrundstücke

Die zonalen Bodenrichtwerte Nrn. 1164, 1195 und 1231 gelten für Grundstücke mit einer Fläche von 2.500 bzw. 2.000 m², auf denen jeweils ein großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus steht oder errichtet werden kann. Die Flächenspanne für diese Villengrundstücke beträgt mindestens 1.500 m² und maximal 3.500 m².

Innerhalb dieser Flächenspanne sind, bezogen auf die Flächenangabe des Bodenrichtwertes, Zu- und Abschläge von 10 € je 500 m² Flächenabweichung zu berücksichtigen (d.h. wenn der Bodenrichtwert für ein Villengrundstück von 2.500 m² 230 €/m² beträgt, so ist für ein in dieser Zone gelegenes 3.000 m² großes Villengrundstück ein Abzug von 10 €/m² vorzunehmen, der Bodenwert für dieses Grundstück liegt somit bei 220 €/m²).

Bei Villengrundstücken, die eine Fläche von 3.500 m² überschreiten, können für die über 3.500 m² hinausgehenden Grundstücksteile je nach vorhandener Nutzung die im letzten Teil dieser Fachinformationen folgende Bewertungstabelle für zusätzliches Hausgartenland oder die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen mit den ergänzenden örtlichen Fachinformationen herangezogen werden.

Abweichungen von der typischen Bebauung / Nutzungsart des zonalen Bodenrichtwertes

In einigen Bodenrichtwertzonen mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung befinden sich auch Grundstücke mit abweichender Nutzungsart, z.B. einzelne Mehrfamilienhäuser, Garagenanlagen und ggf. auch kleine Gewerbeobjekte.

Für die in einer Ein-/Zweifamilienhauszone gelegenen **Mehrfamilienhäuser** gilt der Bodenrichtwert ebenfalls, sofern sie bezüglich der richtwerttypischen Geschosshöhe nicht und der WGFZ nur gering abweichen. Bei WGFZ-Abweichungen von bis zu +/- 0,2 ist die im letzten Teil der Fachinformationen angegebene WGFZ-Umrechnungstabelle anzuwenden. Bei größeren Abweichungen bezüglich der Geschosshöhe und WGFZ sind die für benachbarte Mehrfamilienhauszonen ermittelten Bodenrichtwerte heranzuziehen. Dabei kann die für die Bodenrichtwertzonen angegebene Wohnlagebeurteilung als Orientierungshilfe dienen (Wohnlageklassifizierung siehe letzter Teil der Fachinformationen).

Für die in Wohnbauzonen gelegenen **Garagen- und Stellplatzgrundstücke** liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei 50% des Bodenrichtwertes. In Bereichen mit entspannter Parkplatzsituation liegt die Wertigkeit von KFZ-Flächen bei ca. 30% des Bodenrichtwertes, in Bereichen mit angespannter Parkplatzsituation bei ca. 75% des Bodenrichtwertes.

Für die Bewertung von in Wohngebieten gelegenen **Gewerbeobjekten** können, sofern nicht eine Aufgabe der Gewerbenutzung zwecks Wohnbebauung als wirtschaftlichere Grundstücksverwertung in Frage kommt, die im Grundstücksmarktbericht genannten durchschnittlichen Baulandwerte für Gewerbegrundstücke oder Bodenrichtwerte für Gewerbenutzungen als Orientierung dienen. Dabei ist die Lage innerhalb eines Wohngebietes sachverständig zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte gelten nicht für die in der Richtwertzone enthaltenen Verkehrsflächen und öffentlichen Grün- oder Spielplatzflächen, ebenso nicht für Ver- und Entsorgungsflächen (z.B. Stromumspannstationen). Für private Erschließungs- oder Wirtschaftswege, die keine anderweitige Nutzung zulassen, liegen dem Gutachterausschuss nur wenige Grundstückskaufpreise vor. Sie bewegen sich in der Regel um einen Wert von 25 €/m², siehe dazu im Grundstücksmarktbericht unter Punkt 4.6.2.

Hinweise zu sonstigen Korrekturen bei abweichenden Grundstücksmerkmalen

Bei einigen zonalen Bodenrichtwerten sind im beschreibenden Datensatz Angaben über erforderliche Zu- oder Abschläge gemacht (z.B. 10% Abschlag für Zonenrandlage an der Autobahn oder 5% Zuschlag für die an Grün-/Waldflächen anschließenden Grundstücke oder 10% Abschlag für Grundstücke mit besonderen Bebauungseinschränkungen / Gestaltungseinschränkungen in der Siedlung Heimatde). Im Bewertungsfall sind diese Hinweise zu beachten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr



Die Bodenrichtwerte gelten für Einzelgrundstücke. Bei „Blockverkäufen“ von größeren baureifen Grundstücksflächen sind für die erforderlichen Grundstücksteilungen sowie den Vermarktungs- und Finanzierungsmehraufwand Abschläge üblich.

Sonstige individuelle Besonderheiten eines Grundstücks (z.B. Ecklage an einer Straßenkreuzung, ungünstiger schiefwinkliger Grundstückszuschnitt, Grundstücksverschattung durch Nachbarbebauung, Wege-/Leitungsrechte, Altlasten) können nur bezogen auf den Einzelfall und im Rahmen einer Verkehrswertermittlung sachverständig beurteilt werden.

Hinweis zu den Erschließungsbeiträgen

Die Bodenrichtwerte für Bauland sind, wenn in den beschreibenden Merkmalen nichts anderes angegeben ist, als abgabenfreie Werte ermittelt, d.h. sie enthalten die Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge.

Da es im Stadtgebiet noch einzelne nicht fertig ausgebaute und noch nicht abgerechnete Straßen gibt, wird im Falle der Grundstücksbewertung oder des Grundstücksan-/verkaufes eine Rücksprache mit den zuständigen Fachämtern empfohlen.

Sonstiges

Weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den beschreibenden Eigenschaften der Richtwerte können Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden (z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden) abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr



WGfZ-Umrechnungstabelle für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

		WGfZ des Bodenrichtwertgrundstücks									
		0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1
WGfZ des zu bewertenden Grundstücks	0,10	0,97	0,94	0,91	0,88						
	0,15	0,98	0,95	0,92	0,90						
	0,20	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88					
	0,25	1,02	0,98	0,95	0,93	0,90					
	0,30	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89				
	0,35	1,05	1,02	0,98	0,96	0,93	0,90				
	0,40	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89			
	0,45	1,08	1,05	1,02	0,99	0,96	0,93	0,90			
	0,50	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89		
	0,55	1,12	1,08	1,05	1,02	0,99	0,96	0,93	0,91	0,88	
	0,60		1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	
	0,65		1,11	1,08	1,05	1,01	0,99	0,96	0,93	0,91	0,89
	0,70			1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90
	0,75			1,11	1,08	1,04	1,01	0,99	0,96	0,93	0,91
	0,80				1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92
	0,85				1,11	1,07	1,04	1,01	0,99	0,96	0,94
	0,90				1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95
0,95					1,10	1,07	1,04	1,01	0,99	0,96	
1,00					1,12	1,08	1,06	1,03	1,00	0,97	
1,05						1,10	1,07	1,04	1,01	0,99	
1,10						1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	
1,15							1,10	1,07	1,04	1,01	
1,20							1,11	1,08	1,05	1,03	

Bewertungstabelle für zusätzliches Hausgartenland

Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche	0 bis 300 m ²	300 bis 1.000 m ²	über 1.000 m ²
Gartenlandwert in % des Bodenrichtwertes	20 - 15%	15 - 10%	10 - 5%

Wohnlageklassifizierung der Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland

Vom Gutachterausschuss vorgenommene Wohnlageklassifizierung	sehr gut	gut	gut bis mittel	mittel bis einfach	einfach	sehr einfach
	1	2	3	4	5	6