



Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (Stand 1.1.2025)

Bodenrichtwertdefinitionen

Die zonalen Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten sind in schwarzer Farbe eingetragen.

Bei einigen der schwarz gekennzeichneten Bodenrichtwerte handelt es sich auch um Zonen mit mehrgeschossiger Bürobebauung in Misch- oder Kerngebieten.

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.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Richtwertgrundstück mit der im beschreibenden Datensatz angegebenen Nutzungsart und Grundstückfläche. Bei den Richtwerten für mehrgeschossige Bürobebauung sind überwiegend auch Geschosszahl, wertrelevante Geschossflächenzahl und Grundstückstiefe bzw. Grundstücksfläche angegeben. Das Richtwertgrundstück ist definiert als ein baureifes, ebenes Grundstück mit einem die zonentypische Gewerbenutzung / Gewerbebebauung nicht einschränkendem Zuschnitt.

Grundstücksfläche

Der Bodenrichtwert gilt für die angegebene Flächenspanne oder bis zu der als Maximalgröße angegebenen Fläche.

Aus den vorliegenden gewerblichen Grundstückskaufpreisen konnten keine plausiblen Flächen-/Preisabhängigkeiten und somit auch keine Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden.

Bei der Bewertung von Gewerbegrundstücken, die die im Datensatz angegebene Flächengröße überschreiten oder die kleiner als 1.000 m² sind, muss im Einzelfall bezogen auf die Verwertungsmöglichkeiten des Grundstücks sachverständig geprüft werden, ob vom zonalen Bodenrichtwert ggf. Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind.

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, 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. Ist im Datensatz des Richtwertes statt der Grundstückstiefe eine Fläche angegeben, so ist diese für die WGFZ-Ermittlung maßgebend.

Weicht die WGFZ eines zu bewertenden Grundstücks von der des Richtwertgrundstücks ab, so ist der zonale Bodenrichtwert mit den Umrechnungskoeffizienten entsprechend der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinie 2006 zu modifizieren (siehe WGFZ-Umrechnungstabelle im letzten Teil der örtlichen Fachinformationen; Hinweis: diese Tabelle gilt nicht für die WGFZ-Umrechnung bei Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücken). 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



Abweichungen von der typischen Bebauung / Nutzungsart des zonalen Bodenrichtwertes

Bei einigen Bodenrichtwertzonen ist die Nutzungsart G = gewerbliche Baufläche im Bemerkungsfeld durch die Hinweise „klassisches Gewerbe“ oder „tertiäres Gewerbe“ ergänzt.

Sofern in einer durch klassisches Gewerbe geprägten Richtwertzone auch einzelne dem tertiären Gewerbe zuzuordnende Betriebe angesiedelt sind, können für den Bewertungsfall die im Grundstücksmarktbericht genannten durchschnittlichen Baulandwerte oder Bodenrichtwerte für vergleichbare Gewerbenutzungen als Orientierung dienen. Dies gilt auch für die Bewertung von Grundstücken mit klassischer Gewerbenutzung, die in einer durch tertiäres Gewerbe geprägten Richtwertzone liegen.

Für die Bewertung von in Gewerbegebieten gelegenen **Wohnobjekten** können, sofern nicht eine gewerbliche Umnutzung beabsichtigt ist, die Bodenrichtwerte umliegender Wohngebiete als Orientierung dienen. Dabei ist die Lage innerhalb eines Gewerbegebietes sachverständig zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte gelten nicht für die in der Richtwertzone enthaltenen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, ebenso nicht für Ver- und Entsorgungsflächen (z.B. Stromumspannstationen).

Hinweise zu sonstigen Korrekturen bei abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sonstige individuelle Besonderheiten eines Grundstücks (z.B. ungünstiger schiefwinkliger Grundstückszuschnitt, Wege-/Leistungsrechte, 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 von §§ 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



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

WGFZ-Umrechnungstabelle für Grundstücke mit Geschosswohnungsbau oder Mischbebauung

		WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks																									
		3,0	2,9	2,8	2,7	2,6	2,5	2,4	2,3	2,2	2,1	2,0	1,9	1,8	1,7	1,6	1,5	1,4	1,3	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5
0,50	1,00																			0,66	0,69	0,72	0,76	0,81	0,86	0,92	1,00
0,60	1,08																		0,69	0,72	0,75	0,78	0,83	0,88	0,93	1,00	1,08
0,70	1,16															0,68		0,71	0,74	0,77	0,80	0,84	0,89	0,94	1,00	1,07	1,16
0,80	1,24													0,68		0,70	0,73	0,75	0,78	0,82	0,85	0,90	0,94	1,00	1,06	1,14	1,24
0,90	1,31														0,67		0,72	0,74	0,77	0,80	0,85	0,90	0,94	1,00	1,06	1,13	1,31
1,00																0,67		0,71	0,73	0,76	0,79	0,83	0,87	0,91	0,95	1,00	1,27
1,10																	0,67		0,70	0,72	0,75	0,79	0,83	0,87	0,91	0,95	1,00
1,20																		0,67	0,67	0,70	0,72	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	1,00
1,30																			0,67	0,67	0,70	0,72	0,74	0,77	0,80	0,83	1,00
1,40																				0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	0,79	1,00
1,50																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00
1,60																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00
1,70																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00
1,80																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00
1,90																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00
2,00																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00
2,10																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00
2,20																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00
2,30																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00
2,40																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00
2,50																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00
2,60																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00
2,70																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00
2,80																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00
2,90																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00
3,00																					0,66	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	1,00

WGFZ des zu bewertenden Grundstücks

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr



		WGfZ des Bodenrichtwertgrundstücks																									
		2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5
2,00	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,70	0,69	0,68	0,67							
2,10	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,90	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81	0,79	0,78	0,76	0,75	0,74	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67					
2,20	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80	0,78	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,68	0,67	0,66			
2,30	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,81	0,79	0,78	0,76	0,75	0,74	0,73	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	
2,40	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81	0,80	0,78	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	
2,50	1,14	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,70	0,69	
2,60	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,85	0,83	0,82	0,81	0,79	0,78	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70
2,70	1,19	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,81	0,80	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72
2,80	1,22	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,89	0,87	0,86	0,84	0,83	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,75	0,74	0,73
2,90	1,24	1,21	1,18	1,15	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,79	0,78	0,77	0,75	0,74
3,00	1,27	1,23	1,20	1,17	1,14	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,84	0,82	0,81	0,79	0,78	0,77	0,76
3,10	1,30	1,26	1,23	1,20	1,17	1,14	1,11	1,09	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93	0,91	0,90	0,88	0,87	0,85	0,84	0,83	0,81	0,80	0,79	0,78
3,20	1,32	1,28	1,25	1,22	1,19	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80
3,30	1,31	1,27	1,24	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,87	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80
3,40	1,33	1,30	1,27	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81
3,50	1,32	1,29	1,26	1,23	1,20	1,18	1,17	1,15	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,86	0,85	0,84	0,83
3,60	1,31	1,28	1,25	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81
3,70	1,33	1,30	1,27	1,24	1,21	1,19	1,17	1,15	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82
3,80	1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,18	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82
3,90	1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82
4,00	1,33	1,30	1,27	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,01	0,99	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82
4,10	1,32	1,29	1,27	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,01	0,99	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82
4,20	1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,18	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82
4,30	1,34	1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83
4,40	1,33	1,30	1,27	1,25	1,22	1,20	1,18	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83
4,50	1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,01	0,99	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82

WGfZ des zu bewertenden Grundstücks