



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

Bodenrichtwertdefinitionen

Die zonalen Bodenrichtwerte, die in lila Farbe eingetragen sind, gelten für einige der am Rande der zusammenhängend bebauten Ortsteile gelegenen Grundstücke bzw. die Grundstücke, die baurechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu werten sind.

Im planungsrechtlichen Außenbereich ist eine bauliche Nutzung nur in den in §35 BauGB genannten Fällen zulässig. Für die bebauten Flächen im Außenbereich – Wohnen – hat der Gutachterausschuss zonale Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich ermittelt.

Diese Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke mit folgenden Merkmalen:

- überwiegend Wohnnutzung
- Wohngebäude genießt Bestandsschutz
- keine landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke
- ein- bis zweigeschossige Bauweise

Hinweis zu den Erschließungsbeiträgen

Es wird angenommen, dass die Erschließung gesichert ist. Aufgrund der Lage im Außenbereich besteht keine Erschließungsbeitragspflicht.

Die angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Richtwertgrundstück mit der im beschreibenden Datensatz angegebenen Nutzungsart, Geschosszahl und
1. wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) und/oder Grundstückstiefe **oder**
2. Grundstücksfläche (Baulandanteil).

Fast alle lila dargestellten Bodenrichtwerte beziehen sich auf Zonen mit vorhandener Ein- und Zweifamilienhausbebauung (Ausnahme: Richtwert Nr. 1289 für Friedhofsgärtnereien an der Zeppelinstraße).

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr



1. Anzuwenden bei **Bodenrichtwerten mit Angabe einer WGFZ und/oder Grundstückstiefe** unter den beschreibenden Merkmalen:

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 auf der nächsten Seite). Die sich bei größeren WGFZ-Abweichungen ergebenden Zu- und Abschlagsfaktoren sind auf maximal 1,3 bzw. 0,7 zu begrenzen.

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. Für Hinterlandflächen, die eher mit land- oder forstwirtschaftlichen Flächen vergleichbar sind, sind die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen mit den ergänzenden örtlichen Fachinformationen heranzuziehen.

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	

2. Anzuwenden bei **Bodenrichtwerten mit Angabe einer Grundstücksgröße (Baulandanteil)** unter den beschreibenden Merkmalen (gilt überwiegend für die verstreut in land- oder forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen gelegenen Bestandsgebäude):

Da die Bestandsobjekte im Außenbereich in der Regel eine sehr große Grundstücksfläche haben, ist die Grundstücksgesamtfläche in einen „Baulandanteil“, dessen Fläche nach Gebäudeart und Größe variiert, und in zusätzliche Garten-, Grün- oder Waldflächen zu unterteilen.

Der „Baulandanteil“ für die vorhandene Wohnbebauung kann je nach Gebäudeart und Größe entsprechend der folgenden Tabellen ermittelt werden. Der Tabelle kann ebenfalls der Faktor entnommen werden, der zur Berücksichtigung der im Außenbereich geltenden baurechtlichen Beschränkungen erforderlich ist.

- a) Anzuwenden bei **Bodenrichtwerten mit Angabe eines Baulandanteils von 800 m²** unter den beschreibenden Merkmalen:

Gebäudetyp	Wohnfläche	Baulandanteil	Faktoren wegen der baurechtlichen Einschränkungen gem. §35 BauGB
kleines EFH	bis 100 m ²	500 m ²	0,90
normales EFH/ZFH	ab 100 - 150 m ²	650 m ²	0,95
normales EFH/ZFH/DFH und kleines MFH	ab 150 m²	800 m²	1,00
villenartiges EFH	ab 150 bis 300 m ²	1250 m ²	1,05
repräsentative große Villenobjekte	ab 300 m ²	2500 m ²	1,05

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr



b) Anzuwenden bei **Bodenrichtwerten mit Angabe eines Baulandanteils von 1.250 m²** unter den beschreibenden Merkmalen:

Gebäudetyp	Wohnfläche	Baulandanteil	Faktoren wegen der baurechtlichen Einschränkungen gem. §35 BauGB
kleines EFH	bis 100 m ²	500 m ²	0,85
normales EFH/ZFH	ab 100 - 150 m ²	650 m ²	0,90
normales EFH/ZFH/DFH und kleines MFH	ab 150 m ²	800 m ²	0,95
villenartiges EFH	ab 150 bis 300 m²	1250 m²	1,00
repräsentative große Villenobjekte	ab 300 m ²	2500 m ²	1,00

Das Richtwertgrundstück ist nicht an einen Abwasserkanal angeschlossen und benötigt eine biologische Kläranlage.

Manche Grundstücke besitzen jedoch einen Abwasserkanal oder sind nicht an das Trinkwassernetz angeschlossen.

Entsprechend der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse kann mit Hilfe der folgenden Faktoren der Bodenwert zusätzlich sachverständig angepasst werden:

überlange Erschließungswege und Ver- und Entsorgungsleitungen	zusätzlich	0,95
Straße/Weg mit Abwasserkanal (keine biologische Kleinkläranlage erforderlich)	zusätzlich	1,05
Straße/Weg ohne Trinkwasserleitung (Trinkwasserbrunnen erforderlich)	zusätzlich	0,95
Erschließung über fremde Grundstücke		
a) mit rechtl. Regelung der Wege-/Leistungsrechte	zusätzlich	0,95
b) ohne Regelung der Wege-/Leistungsrechte ("Notwegerecht")	zusätzlich	0,90

Aus der Entfernung zwischen dem im Außenbereich gelegenen Bestandsobjekt und dem nächsten Siedlungsgebiet oder den nächsten Einkaufsmöglichkeiten / infrastrukturellen Einrichtungen können keine Abschlagsfaktoren abgeleitet werden. Die ggf. als Nachteil anzusehende abseitige Lage wird in der Regel durch den Vorteil der ruhigeren Lage mit aufgelockerter Bebauung und umliegenden Grüngebieten ausgeglichen. Bei der Bewertung der Außenbereichsobjekte ist im Einzelfall zu prüfen, ob für bestimmte Lagebesonderheiten (z.B. landschaftlich reizvolle Aussicht ins Ruhrtal oder Autobahnnähe oder benachbarter landwirtschaftlicher Betrieb, Hühnerfarm o.ä.) Zu- oder Abschläge erforderlich sind.



Beispielhafte Bodenwertermittlung für ein Einfamilienhaus im Außenbereich an Hand des o.g. Modells:

Einfamilienhaus (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss)
Grundstücksgröße: 1.200 m²
Wohnfläche: 140 m²
Erschließung: überlange Erschließungswege und Ver- und Entsorgungsleitungen
Trinkwasserversorgung: Trinkwasseranschluss nicht vorhanden

Bodenrichtwert: 280 €/m² W I-II 800 m²

- für die Gebäudeart und Wohnfläche angemessener „Baulandanteil“ = 650 m²
- Abschlagsfaktor wegen baurechtlicher Einschränkungen (§ 35 BauGB) = 0,95
- Abschlagsfaktor wegen überlangen Erschließungswegen = 0,95
- Abschlagsfaktor wegen fehlender Trinkwasserleitung = 0,95

Bodenwert für den Baulandanteil von 650 m²:

280 €/m² x 0,95 Abschlagsfaktor Baurecht x 0,95 Abschlagsfaktor überlange Erschließungswege x 0,95 Abschlagsfaktor fehlende Trinkwasserleitung =
280 €/m² x 0,95 x 0,95 x 0,95 = rd. 240 €/m²
240 €/m² x 650 m² = 156.000 €

Bodenwert für den übrigen als zusätzl. Hausgartenfläche genutzten Grundstücksanteil von 550 m²:

gemäß Bewertungstabelle für zusätzliches Hausgartenland (s.u.) werden Flächen zwischen 300 und 1.000 m² i.M. mit 12,5% des ermittelten Bodenwertes gehandelt, somit
240 €/m² x 12,5% = rd. 30 €/m² x 550 m² = 16.500 €

Gesamtbodenwert 156.000 € + 16.500 € = rd. 172.500 €

Das o.g. Modell kann **nicht** für landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe im Außenbereich (z.B. klassischer Bauernhof, Gartenbaubetrieb, Reiterhof, Hühnerfarm, Schweinemastbetrieb) angewendet werden.

Im Zuge einer Untersuchung aus dem Jahr 2023 kann für den mit den Wohn- und Hofgebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebes bebauten Grundstücksteil ein Bodenwert von ca. 80 €/m² für eine bebaute Hoffläche von ca. 2.500 – 3.000 m² veranschlagt werden.

Abweichungen von der typischen Bebauung / Nutzungsart des zonalen Bodenrichtwertes

Die Bodenrichtwerte gelten nicht für die ggf. 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 in der Spanne von 5-10 €/m².

Hinweise zu sonstigen Korrekturen bei abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr



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.

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 Bodenwertes	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