



Bodenrichtwertliste **2018**

Stadt Dinslaken

Beurkundungsvermerk

Die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte für die einzelnen Zonen sind gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) 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 14.02.2018

gez. Beith
(Vorsitzender)

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken

Postanschrift:

Postfach 10 05 40
46525 Dinslaken

Geschäftsstelle:

Technisches Rathaus
Hünxer Straße 81
46537 Dinslaken

Titelfoto: Bilddaten zur Verfügung gestellt vom Vermessungsbüro Steinlage und Faulenbach.

© 2018

Nutzungsbedingungen:

Für die Bodenrichtwertliste gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Bodenrichtwertliste können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken 2018 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken 2018, dl-de/by-2-0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

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 01.01.2018 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.

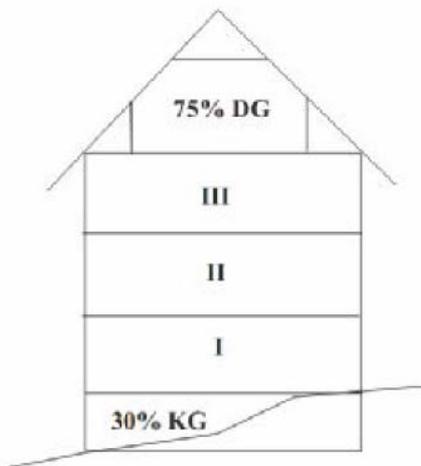
Bodenrichtwerte für Bauland

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) | 225 | 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) | 245 | W II/III | 0,8 | | |
| mittel | | Hedwigstraße | | | | | |
| 103 | D4 | Dinslaken-Bruch südlich Gudrunstraße, östlich Angelikastraße, Eisenbahn und Weseler Straße (B 8) | 220 | 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) | 240 | W II/III | 0,8 | | |
| mittel | | Hedwigstraße | | | | | |
| 105 | D3 | Dinslaken-Bruch nördlich Claudiastraße, östlich Weseler Straße (B 8), Stadt- grenze | 230 | W I/II | 0,5 | 30 | DH |
| mittel | | Hildegardweg | | | | | |
| 106 | D3 | <u>Dinslaken-Bruch</u> nördlich Claudiastraße, östlich Weseler Straße (B 8), Stadt- grenze | 260 | W II/III | 0,8 | | |
| gut | | Ingridweg | | | | | |
| 107 | D3-D4 | Dinslaken-Bruch südlich Claudiastraße, westlich Emmastraße, nördlich Augusta- straße, östlich Weseler Straße (B 8) | 240 | 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) | 250 | W II/III | 0,8 | | |
| mittel | | 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) | 210 | W I/II | 0,5 | 30 | DH |
| einfach | | Adelgardweg | | | | | |
| 171 | D4 | <u>Dinslaken-Bruch</u> südlich Augustastraße, nördlich Volkspark, östlich Weseler Straße (B 8) | 225 | W I/II | 0,8 | | |
| mittel | | Adelgardweg | | | | | |
| 110 | E3–E4 | <u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Emmastraße, Stadtgrenze, westlich Marthastraße, östlich Baßfeldshof, Volkspark | 230 | W I/II | 0,5 | 35 | DH |
| mittel | | Marthastraße | | | | | |
| 111 | E3–E4 | <u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Emmastraße, Stadtgrenze, westlich Marthastraße, östlich Baßfeldshof, Volkspark | 225 | W II/III | 0,8 | | |
| mittel | | Wilmastraße | | | | | |
| 112 | E3-E4 | <u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Wacholderweg, Stadtgrenze, westlich Katharinenstraße, nördlich Augustastraße, | 195 | 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 | 220 | W I/II | 0,5 | 30 | DH mit BV |
| mittel | | Brombeerweg | | | | | |
| 172 | E3 | <u>Dinslaken-Bruch</u> nord- und südlich Brombeerweg | 220 | 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 | 190 | 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 | 210 | W I/II | 0,5 | 35 | DH |
| einfach | | Sofienstraße | | | | | |
| 174 | E4 | <u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Katharinenstraße, Paulastrasse, Franziskaweg, Sandrastraße, nördlich Augustastraße | 210 | W I/II | 0,8 | | |
| mittel | | Paulastraße | | | | | |
| 116 | E4-F4 | <u>Dinslaken-Bruch</u> Marienstraße, südlich Agathenstraße, westlich Freizeitanlage Lohberg, Wachtelstraße, nördlich Augustastraße | 165 | W I/II | | 30 | |
| einfach | | Amselstraße | | | | | |
| 117 | F3-F4 | <u>Dinslaken-Lohberg</u> Bergarbeitersiedlung | 140 | W I/II | | 35 | mit BV |
| einfach | | Knappenstraße | | | | | |
| 166 | F3-F4 | <u>Dinslaken-Lohberg</u> west- und östlich Dorotheenstraße | 170 | 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 | 200 | W I | 0,3 | 30 | |
| einfach | | Am Stadtbad | | | | | |
| 119 | E4 | <u>Dinslaken-Bruch</u> nördlich Am Stadtbad, Baßfeldshof, südlich Augustastraße, westlich Katharinenstraße | 180 | 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 | 170 | W I/II | 0,5 | 35 | DH |
| 121 einfach | F4 | Dinslaken-Bruch Zum Fischerbusch, Hülsemannshof Hülsemannshof | 210 | W I/II | 0,6 | 30 | DH |
| 167 mittel | F4 | Dinslaken-Bruch Zum Fischerbusch, Hülsemannshof Hülsemannshof | 220 | W II/III | 0,8 | | |
| 122 einfach | E4-F4 | Dinslaken-Bruch Dorotheenhof, Talstraße, Im Heegerfeld, Elisabethstraße Talstraße | 185 | W II/III | 0,8 | | |
| 123 einfach | E4-F5 | Dinslaken-Bruch nördlich Luisenstraße, östlich Katharinenstraße, südlich Augustastraße, Elisabethstraße, Talstraße, Hainweg Elisabethstraße | 190 | W I/II | 0,5 | 35 | DH |
| 124 einfach | E4-F5 | Dinslaken-Bruch nördlich Luisenstraße, östlich Katharinenstraße, südlich Augustastraße, Elisabethstraße, Talstraße, Hainweg Klarastraße | 190 | W II/III | 0,8 | | |
| 125 einfach | F4-F5 | Dinslaken-Bruch östlich Hünxer Straße, Ziegel- straße, Wirtschaftsbahn, nördlich Hanielstraße Morgenzeile | 180 | W I/II | 0,3 | 40 | DH |
| 126 einfach | F4-F5 | Dinslaken-Bruch 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 | 235 | W I/II | 0,5 | 35 | DH |
| 128 mittel | C4–D4 | <u>Dinslaken-Hagenviertel</u> nördlich Am Wohnungsbusch, Stadtgrenze, Eisenbahn Nibelungenstraße | 235 | W II/III | 0,8 | | |
| 129 mittel | C5–D5 | Dinslaken-Hagenviertel Amalienstraße, nördlich Hagen- straße, östlich Voerder Straße Theodor-Storm-Straße | 240 | W I/II | 0,5 | 35 | DH |
| 130 mittel | C5–D5 | <u>Dinslaken-Hagenviertel</u> Amalienstraße, nördlich Hagen- straße, östlich Voerder Straße Helenenstraße | 245 | W II/III | 0,8 | | |
| 131 mittel | D5 | Dinslaken-Hagenviertel Uhlandstraße, nördlich Willy- Brandt-Straße (B8), östlich Voer- der Straße, südlich Hagenstraße, Goethestraße | 240 | 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 | 200 | W II | 0,5 | | |
| 133 gut | C5–D5 | Dinslaken westlich Voerder Straße, Gneisenastraße, Rotbach, Stadtgrenze Thomashof | 260 | W I/II | 0,5 | 35 | DH |
| 134 gut | C5–D5 | <u>Dinslaken</u> westlich Voerder Straße, Gneisenastraße, Rotbach, Stadtgrenze Thomashof | 280 | 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) | 205 | 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) | 190 | W II | 0,8 | | |
| einfach | | Luisenstraße | | | | | |
| 137 | C5-C6 | Dinslaken-Eppinghoven nördlich Rotbachstraße, Raiffeisenstraße | 300 | W I | 0,4 | 30 | EH |
| gut | | Rotbachstraße | | | | | |
| 138 | C5-C6 | Dinslaken-Eppinghoven südlich Rotbachstraße, Flurstraße | 240 | W I/II | 0,5 | 30 | EH |
| mittel | | Flurstraße | | | | | |
| 139 | C5-C6 | <u>Dinslaken-Eppinghoven</u> südlich Rotbachstraße, Flurstraße | 270 | W II/III | 0,8 | | |
| gut | | Rotbachstraße | | | | | |
| 140 | C5 | Dinslaken-Eppinghoven westlich Rotbach, Schanzen- straße, östlich Wülbeck | 245 | W I | 0,3 | 35 | EH |
| gut | | Schanzenstraße | | | | | |
| 141 | B5–C5 | Dinslaken-Eppinghoven westlich Wülbeck, Eppinkstraße, Heerstraße, Stadtgrenze | 260 | W I/II | 0,5 | 30 | DH |
| gut | | Scheepermansweg | | | | | |
| 142 | B5–C5 | <u>Dinslaken-Eppinghoven</u> westlich Wülbeck, Eppinkstraße, Heerstraße, Stadtgrenze | 290 | W II | 0,8 | | |
| gut | | Eppinkstraße | | | | | |
| 143 | B6 | Dinslaken-Am Stapp Nordstraße, Rheinaue, Hagel- straße, Auestraße | 215 | W I/II | 0,4 | 40 | DH |
| mittel | | Rheinaue | | | | | |
| 144 | B6 | <u>Dinslaken-Am Stapp</u> Nordstraße, Rheinaue, Hagel- straße, Auestraße | 215 | 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 [€/m ²] | Nutzungs- art | GFZ | Tiefe [m] | Erg. Nutzung |
|----------------|------------------|--|----------------------------|------------------|-----|--------------|-----------------|
| 145 einfach | C6 | <u>Dinslaken-Eppinghoven</u> Konrad-Adenauer-Straße zwi- schen Emscher und Güterbahn (Außenbereichssatzung) Konrad-Adenauer-Straße | 190 | W II | 0,3 | 40 | DH |
| 146 einfach | C6 | <u>Dinslaken-Eppinghoven</u> Konrad-Adenauer-Straße zwi- schen Emscher und Güterbahn (Außenbereichssatzung) Konrad-Adenauer-Straße | 210 | W II | 0,8 | | |
| 147 gut | C6–D6 | <u>Dinslaken</u> östlich Emscher, Flurstraße, Willy-Brandt-Straße (B8), Konrad-Adenauer-Straße Claushof | 260 | W I/II | 0,5 | 30 | DH |
| 148 gut | C6–D6 | <u>Dinslaken</u> östlich Emscher, Flurstraße, Willy-Brandt-Straße (B8), Konrad-Adenauer-Straße Claushof | 260 | W II | 0,8 | | |
| 181 gut | D6 | <u>Dinslaken</u> östlich Willy-Brandt-Straße (B8), Rotbach, Beethovenstraße, Dr.-Otto-Seidel-Straße Beethovenstraße | 270 | W I | 0,3 | 40 | EH |
| 182 gut | D6 | <u>Dinslaken</u> In den Gärten, Kreuzstraße, Marktstraße, Rotbach Dr.-Otto-Seidel-Straße | 260 | W I/II | 0,3 | 40 | DH |
| 183 gut | D6 | <u>Dinslaken</u> In den Gärten, Kreuzstraße, Marktstraße, Rotbach Dr.-Otto-Seidel-Straße | 300 | W II/III | 1,0 | | |
| 152 gut | D6 | <u>Dinslaken</u> Voerder Straße, Rotbach, Willy-Brandt-Straße (B8) Mozartstraße | 280 | W I | 0,3 | 40 | EH |
| 153 gut | D6 | <u>Dinslaken</u> Voerder Straße, Rotbach, Willy-Brandt-Straße (B8) Wasserstraße | 300 | W II/III | 1,0 | | |

| 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 | D6-D7 | Dinslaken Konrad-Adenauer-Straße, Duisburger Straße, Willy-Brandt-Straße (B8) | 270 | W I | 0,3 | 30 | EH |
| gut | | Breslauer Straße | | | | | |
| 155 | D6-D7 | Dinslaken Konrad-Adenauer-Straße, Duisburger Straße, Willy-Brandt-Straße (B8) | 260 | W II/III | 0,8 | | |
| gut | | Konrad-Adenauer-Straße | | | | | |
| 156 | E6 | Dinslaken Hans-Böckler-Straße, Schloß- straße , Heinrich-Nottebaum- Straße, Wiesenstraße | 240 | W I/II | 0,3 | 35 | EH |
| mittel | | Schloßstraße | | | | | |
| 157 | E6 | Dinslaken Hans-Böckler-Straße, Schloß- straße , Heinrich-Nottebaum- Straße, Wiesenstraße | 310 | W II/III | 1,0 | | |
| gut | | Schloßstraße | | | | | |
| 158 | E7 | Dinslaken-Averbruch Hans-Böckler-Straße, Schloß- straße , Emscher | 250 | W I/II | 0,5 | 30 | DH |
| mittel | | Sebastianstraße | | | | | |
| 159 | E7 | Dinslaken-Averbruch Hans-Böckler-Straße, Schloß- straße , Emscher | 250 | W II | 0,8 | | |
| mittel | | Hubertusweg | | | | | |
| 160 | E6-E7 | Dinslaken-Averbruch Julius-Kalle-Straße, Otto- Brenner-Straße, Buchenstraße, Weststraße, Emscher, Schloß- straße, Hans-Böckler-Straße | 240 | W I/II | 0,5 | 35 | DH |
| mittel | | In der Werth | | | | | |
| 161 | E6-E7 | Dinslaken-Averbruch Julius-Kalle-Straße, Otto- Brenner-Straße, Buchenstraße, Weststraße, Emscher, Schloß- straße, Hans-Böckler-Straße | 230 | W II/III | 0,8 | | |
| mittel | | Eichenstraße | | | | | |

| 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 | 230 | W I/II | 0,5 | 30 | DH |
| 176 mittel | E7-F7 | <u>Dinslaken-Averbruch</u> Otto-Brenner-Straße, Oststraße, Südstraße, Emscher, Weststraße Weststraße | 220 | W I/II | 0,8 | | |
| 163 mittel | D7-E8 | <u>Dinslaken-Averbruch</u> Hirschstraße, Straßenbahnlinie, Hans-Böckler-Straße , Emscher Emscherstraße | 225 | W I/II | 0,5 | 35 | DH |
| 177 mittel | D7-E8 | <u>Dinslaken-Averbruch</u> Hirschstraße, Straßenbahnlinie, Hans-Böckler-Straße , Emscher Fuchsstraße | 210 | W I/II | 0,8 | | |
| 164 mittel | D5 | <u>Dinslaken</u> Willy-Brandt-Straße (B8), Eisen- bahnlinie, Bismarckstraße, Voerder Straße Barlachweg | 240 | W I/II | 0,5 | 30 | DH |
| 165 gut | D5 | <u>Dinslaken</u> Willy-Brandt-Straße (B8), Eisen- bahnlinie, Bismarckstraße, Voerder Straße Feldstraße | 310 | W II/III | 1,0 | | |
| 169 | F7 | <u>Dinslaken</u> ohne nähere Angaben An der Fliehbürg | | | | | |
| 178 gut | E6 | <u>Dinslaken</u> Bärenkampallee, Schloßstraße Alleestraße Schloßstraße | 280 | W II/III | 1,0 | | |
| 179 mittel | D7 | <u>Dinslaken</u> Alleestraße, Straßenbahnlinie, Emscher, Otterstraße Otterstraße | 230 | W I/II | 0,5 | 35 | DH |
| 180 mittel | D7 | <u>Dinslaken</u> Alleestraße, Straßenbahnlinie, Emscher, Otterstraße Otterstraße | 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 |
| 201 mittel | G4-H4 | Dinslaken-Oberlohberg Hohe Kamp, Hohe Wiese, Dickerstraße Hohe Kamp | 240 | W I/II | 0,5 | 30 | DH |
| 202 mittel | H4 | Dinslaken-Oberlohberg östlich Kirchstraße, Kalthoffweg, Dickerstraße Kalthoffweg | 245 | W I | 0,5 | 30 | DH |
| 203 mittel | H4 | Dinslaken-Oberlohberg östlich Kirchstraße, Am Kirchberg Am Kirchberg | 235 | W I | 0,5 | 30 | ED |
| 204 einfach | H4-H5 | Dinslaken-Oberlohberg westlich Kirchstraße, Kirchstraße | 200 | W I | 0,3 | 40 | DH |
| 205 mittel | G4 | Dinslaken-Oberlohberg südlich Bergerstraße, westlich Kirchstraße Bergerfeld | 235 | W I/II | 0,5 | 30 | DH |
| 230 einfach | G4 | <u>Dinslaken-Oberlohberg</u> südlich Bergerstraße, westlich Kirchstraße <u>Bergerstraße</u> | 200 | W I/II | 0,8 | | |
| 206 einfach | G4 | Dinslaken-Oberlohberg nördlich Bergerstraße, Bergerstraße | 150 | W II | 0,5 | 30 | RH mit BV |
| 207 einfach | G4 | Dinslaken-Oberlohberg östlich Bergerstraße, Gabelsber- gerstraße, nördlich Dickerstraße Stolze-Schrey-Straße | 200 | W I/II | 0,3 | 40 | DH |
| 208 einfach | G4 | <u>Dinslaken-Oberlohberg</u> östlich Bergerstraße, Gabelsber- gerstraße, nördlich Dickerstraße <u>Dickerstraße</u> | 200 | W II/III | 0,8 | | |
| 209 mittel | G4-G5 | Dinslaken-Oberlohberg südlich Dickerstraße, Eickenhof, Ufermannshof, Büngelerstraße Ufermannshof | 245 | W I/II | 0,5 | 30 | DH |
| 210 mittel | G4-G5 | <u>Dinslaken-Oberlohberg</u> südlich Dickerstraße, Eickenhof, Ufermannshof, Büngelerstraße <u>Eickenhof</u> | 235 | 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 | 225 | W I/II | 0,5 | 35 | DH |
| 212 mittel | G5 | <u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Kirchstraße, Büngelerstraße, Quellenweg, Kleinbergerhof <u>Quellenweg</u> | 220 | W II/III | 0,8 | | |
| 213 mittel | G5 | Dinslaken-Oberlohberg Fichtenstraße, östlich Auf dem Loh, Kiefernweg Kiefernweg | 220 | W I | 0,4 | 35 | DH |
| 214 einfach | F5–G5 | Dinslaken-Oberlohberg Gärtnerstraße, Pestalozzidorf, Auf dem Loh, Eschenweg, Ziegelstraße Lindenstraße | 195 | W I/II | 0,4 | 40 | DH |
| 215 einfach | F5–F6 | Dinslaken-Hiesfeld Ziegelstraße, Rotbach, Wirtschaftsbahn, Hanielstraße Rabenkamp | 195 | 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> | 225 | W II | 0,8 | | mit BV |
| 217 mittel | F6–G6 | Dinslaken-Hiesfeld Oberhausener Straße, Hügel- straße, Eisenbahnlinie, Wirtschaftsbahn, Rotbach Krengelstraße | 240 | 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> | 235 | W II/III | 0,9 | | |
| 219 einfach | F6 | Dinslaken-Hiesfeld Hochstraße, Rotbach, Wirtschaftsbahn Krengelstraße | 200 | 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 [€/m²] | 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 | 210 | W I/II | 0,5 | 30 | DH |
| 221 mittel | G7 | Dinslaken-Hiesfeld Oberhausener Straße, Brink- straße (B8), Eisenbahn, Hügel- straße Sterkrader Straße | 215 | W II/III | 0,8 | | |
| 233 einfach | G8 | Dinslaken-Hiesfeld Tackenstraße, Winkelstraße, Waldmannsweg In der Kuhle | 195 | W I/II | 0,4 | 30 | DH |
| 223 einfach | G6–H6 | Dinslaken-Hiesfeld nördlich Kurt-Schumacher- Straße, Auf dem Krähenbrink, Kirchstraße, Dorfstraße, Heisterbusch Heistermannstraße | 195 | W I/II | 0,5 | 35 | DH |
| 224 mittel | G6–H6 | Dinslaken-Hiesfeld nördlich Kurt-Schumacher- Straße, Auf dem Krähenbrink, Kirchstraße, Dorfstraße, Heisterbusch Heistermannstraße | 225 | W II/III | 0,8 | | |
| 225 mittel | G6–H6 | Dinslaken-Hiesfeld südlich Kurt-Schumacher-Straße, Terhardthof, Holzweg, Oberhausener Straße Holzweg | 230 | W I/II | 0,5 | 35 | DH |
| 226 mittel | G6–H6 | Dinslaken-Hiesfeld südlich Kurt-Schumacher-Straße, Terhardthof, Holzweg, Oberhausener Straße Terhardthof | 225 | 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 | 210 | W I/II | 0,5 | 30 | DH |
| einfach | | Deller Heide | | | | | |
| 228 | H6 | <u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Heistermannstraße, Scholtenstraße, nördlich Kurt-Schumacher-Straße | 210 | W I/II | 0,8 | | |
| mittel | | Deller Heide | | | | | |
| 231 | F3-G3 | Dinslaken-Lohberg Im Kauenkorb, Vatan, Huzur, Willkommen, Gemeinschaft, Nachbarschaft, Dostluk | 220 | W I/II | | 30 | ED |
| mittel | | Nachbarschaft | | | | | |
| 232 | F3 | <u>Dinslaken-Lohberg</u> östl. Hünxer Straße, Im Kauenkorb | 180 | W II/III | | 35 | |
| einfach | | Im Kauenkorb | | | | | |

| 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 |
| 311 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 | | |
| 312 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 [€/m²] | 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 | Such- quadrat | Lage Richtwertgrundstück | BRW [€/m ²] | Nutzungs- art | 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 | |
| 413 | F3-F4 G3-G4 | <u>Dinslaken-Lohberg</u> westlich Ober-Lohberg-Allee, südlich Grünes Tor, Lohberg Corso Ober-Lohberg-Allee | 80 | GE | 0,8 | | |
| 414 | D7 | <u>Dinslaken</u> Willy-Brandt-Straße (B8), Stadt- grenze, Straßenbahnlinie, süd- lich Hans-Böckler-Straße Willy-Brandt-Straße (B8) | 100 | GE | 0,8 | | |

| 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 | 4,00 | LW | | | 40 |
| 505 | H2-J6 | <u>Dinslaken-Oberlohberg</u> westlich der Autobahn A3 Dickerstraße | 4,20 | LW | | | 45 |
| 506 | E9-H7 | <u>Dinslaken</u> Barmingholten Landwehrstraße | 4,20 | LW | | | 45 |
| 507 | 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 | 130 | 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 | 130 | 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 | | | | | |
| 62 | E3-G5 | Dinslaken Sonstige Flächen Lohberg | | | | | |
| 52 | D6 | Dinslaken Sonstige Flächen Stadtpark | | | | | |
| 53 | C5-D6 | Dinslaken Sonstige Flächen Parkfriedhof / Bezirkssportanlage | | | | | |
| 54 | C5 | Dinslaken Sonstige Flächen Friedhof Eppinghoven | | | | | |
| 55 | C5-D4 | Dinslaken Sonstige Flächen Amalienwiese / Kläranlage | | | | | |
| 56 | D4-E5 | Dinslaken Sonstige Flächen Volkspark | | | | | |
| 61 | D6-E7 | Dinslaken Sonstige Flächen | | | | | |
| 1000 | C3-G7 | Dinslaken Sonstige Flächen Bahnanlagen | | | | | |

| Sonderflächen | | | | | | | |
|---------------|------------------|--|----------------------------|------------------|-----|--------------|-----------------|
| BRWZ | Such- quadrat | Lage Richtwertgrundstück | BRW [€/m ²] | Nutzungs- art | GFZ | Tiefe [m] | Erg. Nutzung |
| 1 | G5 | <u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Flächen für den Gemeinbedarf | | | | | |
| 2 | H4 | <u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Flächen für den Gemeinbedarf | | | | | |
| 3 | G6 | <u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Flächen für den Gemeinbedarf | | | | | |
| 4 | G7 | <u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Flächen für den Gemeinbedarf | | | | | |
| 5 | G6 | <u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Flächen für den Gemeinbedarf | | | | | |
| 6 | G5-G6 | <u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Flächen für den Gemeinbedarf | | | | | |
| 8 | G8 | <u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Flächen für den Gemeinbedarf | | | | | |
| 9 | H6 | <u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Flächen für den Gemeinbedarf | | | | | |
| 10 | D6-E6 | <u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Flächen für den Gemeinbedarf | | | | | |

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 |
| - 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