



Bodenrichtwertliste **2019**

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 8 der Verordnung vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 483), durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Dinslaken, den 13.02.2019

gez. Beith
(Stellv. 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.

© 2019

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 2019 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 2019, 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 01.01.2019 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 (Bauwich) 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.

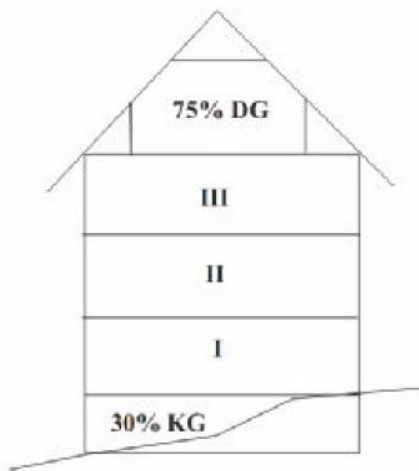
Bodenrichtwerte für Bauland

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 Treppenräume 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, die Grundflächenzahl [GRZ] oder die Geschossflächenzahl GFZ 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	Dinslaken-Bruch 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	Dinslaken-Bruch 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	Dinslaken-Bruch 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	Dinslaken-Bruch 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, westlich Baßfeldshof, Volkspark	230	W I/II	0,5	35	DH
mittel		Marthastraße					
111	E3–E4	<u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Emmastraße, Stadtgrenze, westlich Marthastraße, westlich Baßfeldshof, Volkspark	225	W II/III	0,8		
mittel		Wilmastraße					
112	E3-E4	<u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Wacholderweg, Stadtgren- ze, westlich Katharinenstraße, nördlich Augustastraße,	195	W I/II	0,5	35	DH
einfach		Katharinenstraße					
173	E3-E4	<u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Wacholderweg, Stadtgren- ze, 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, Sand- weg, westlich Freizeitanlage Loh- berg, Agathenstraße, westlich Paulastraße, nördlich Sofien- straße	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, Sand- weg, westlich Freizeitanlage Loh- berg, Agathenstraße, westlich Paulastraße, nördlich Sofien- straße	190	W I/II	0,8		
einfach		Paulastraße					
115	E4	<u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Katharinenstraße, Paulast- raße, Franziskaweg, Sandrastra- ße, nördlich Augustastraße	210	W I/II	0,5	35	DH
einfach		Sofienstraße					
174	E4	<u>Dinslaken-Bruch</u> östlich Katharinenstraße, Paulast- raße, Franziskaweg, Sandrastra- ße, nördlich Augustastraße	210	W I/II	0,8		
mittel		Paulastraße					
116	E4-F4	<u>Dinslaken-Bruch</u> Marienstraße, südlich Agathen- straße, 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 Dorotheen- straße	170	W I/II		35	
einfach		Dorotheenstraße					
168	F3-F4	<u>Dinslaken-Lohberg</u> west- und östlich Dorotheen- straße	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 Augusta- straße, 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	Dinslaken-Hagenviertel 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	Dinslaken-Hagenviertel 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	Dinslaken-Hagenviertel 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, Gneisenaustraße, Rotbach, Stadtgrenze Thomashof	260	W I/II	0,5	35	DH
134 gut	C5–D5	Dinslaken westlich Voerder Straße, Gneisenaustraße, 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 einfach	D4–D5	Dinslaken-Bruch Luisenstraße, westlich Gerhard- Malina-Straße, östlich Weseler Straße (B8) Luisenstraße	205	W I/II	0,5	40	DH
136 einfach	D4–D5	<u>Dinslaken-Bruch</u> Luisenstraße, westlich Gerhard- Malina-Straße, östlich Weseler Straße (B8) Luisenstraße	190	W II	0,8		
137 gut	C5-C6	Dinslaken-Eppinghoven nördlich Rotbachstraße, Raiffeisenstraße Rotbachstraße	300	W I	0,4	30	EH
138 mittel	C5-C6	<u>Dinslaken-Eppinghoven</u> südlich Rotbachstraße, Flurstraße Flurstraße	240	W I/II	0,5	30	EH
139 gut	C5-C6	<u>Dinslaken-Eppinghoven</u> südlich Rotbachstraße, Flurstraße Rotbachstraße	270	W II/III	0,8		
140 gut	C5	Dinslaken-Eppinghoven westlich Rotbach, Schanzen- straße, östlich Wülbeck Schanzenstraße	245	W I	0,3	35	EH
141 gut	B5–C5	<u>Dinslaken-Eppinghoven</u> westlich Wülbeck, Eppinkstraße, Heerstraße, Stadtgrenze Scheepermannsweg	260	W I/II	0,5	30	DH
142 gut	B5–C5	<u>Dinslaken-Eppinghoven</u> westlich Wülbeck, Eppinkstraße, Heerstraße, Stadtgrenze Eppinkstraße	290	W II	0,8		
143 mittel	B6	Dinslaken-Am Stapp Nordstraße, Rheinaue, Hagel- straße, Auestraße Rheinaue	215	W I/II	0,4	40	DH
144 mittel	B6	<u>Dinslaken-Am Stapp</u> Nordstraße, Rheinaue, Hagel- straße, Auestraße Rheinaue	215	W I/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
145 einfach	C6	Dinslaken-Eppinghoven Konrad-Adenauer-Straße zwi- schen Emscher und Güterbahn (Außenbereichssatzung) Konrad-Adenauer-Straße	190	W II	0,3	40	DH
146 einfach	C6	Dinslaken-Eppinghoven Konrad-Adenauer-Straße zwi- schen Emscher und Güterbahn (Außenbereichssatzung) Konrad-Adenauer-Straße	210	W II	0,8		
147 gut	C6–D6	Dinslaken östlich Emscher, Flurstraße, Willy-Brandt-Straße (B8), Konrad-Adenauer-Straße Claushof	260	W I/II	0,5	30	DH
148 gut	C6–D6	Dinslaken östlich Emscher, Flurstraße, Willy-Brandt-Straße (B8), Konrad-Adenauer-Straße Claushof	260	W II	0,8		
181 gut	D6	Dinslaken östlich Willy-Brandt-Straße (B8), Rotbach, Beethovenstraße, Dr.-Otto-Seidel-Straße Beethovenstraße	270	W I	0,3	40	EH
182 gut	D6	Dinslaken In den Gärten, Kreuzstraße, Marktstraße, Rotbach Dr.-Otto-Seidel-Straße	260	W I/II	0,3	40	DH
183 gut	D6	Dinslaken In den Gärten, Kreuzstraße, Marktstraße, Rotbach Dr.-Otto-Seidel-Straße	300	W II/III	1,0		
152 gut	D6	Dinslaken Voerder Straße, Rotbach, Willy-Brandt-Straße (B8) Mozartstraße	280	W I	0,3	40	EH
153 gut	D6	Dinslaken 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 gut	D6-D7	Dinslaken Konrad-Adenauer-Straße, Duisburger Straße, Willy-Brandt-Straße (B8) Breslauer Straße	270	W I	0,3	30	EH
155 gut	D6-D7	Dinslaken Konrad-Adenauer-Straße, Duisburger Straße, Willy-Brandt-Straße (B8) Konrad-Adenauer-Straße	260	W II/III	0,8		
156 mittel	E6	Dinslaken Hans-Böckler-Straße, Schloß- straße , Heinrich-Nottebaum- Straße, Wiesenstraße Schloßstraße	240	W I/II	0,3	35	EH
157 gut	E6	Dinslaken Hans-Böckler-Straße, Schloß- straße , Heinrich-Nottebaum- Straße, Wiesenstraße Schloßstraße	310	W II/III	1,0		
158 mittel	E7	Dinslaken-Averbruch Hans-Böckler-Straße, Schloß- straße , Emscher Sebastianstraße	250	W I/II	0,5	30	DH
159 mittel	E7	Dinslaken-Averbruch Hans-Böckler-Straße, Schloß- straße , Emscher Hubertusweg	250	W II	0,8		
160 mittel	E6-E7	Dinslaken-Averbruch Julius-Kalle-Straße, Otto- Brenner-Straße, Buchenstraße, Weststraße, Emscher, Schloß- straße, Hans-Böckler-Straße In der Werth	240	W I/II	0,5	35	DH
161 mittel	E6-E7	Dinslaken-Averbruch Julius-Kalle-Straße, Otto- Brenner-Straße, Buchenstraße, Weststraße, Emscher, Schloß- straße, Hans-Böckler-Straße Eichenstraße	230	W II/III	0,8		

Wohnbauflächen Gemarkung Dinslaken							
farbliche Darstellung: Ein- Zweifamilienhausgrundstück in schwarz Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
162 mittel	E7–F7	Dinslaken-Averbruch Otto-Brenner-Straße, Oststraße, Südstraße, Emscher, Weststraße Südstraße	230	W I/II	0,5	30	DH
176 mittel	E7–F7	Dinslaken-Averbruch Otto-Brenner-Straße, Oststraße, Südstraße, Emscher, Weststraße Weststraße	220	W I/II	0,8		
163 mittel	D7–E8	Dinslaken-Averbruch Hirschstraße, Straßenbahnlinie, Hans-Böckler-Straße , Emscher Emscherstraße	225	W I/II	0,5	35	DH
177 mittel	D7–E8	Dinslaken-Averbruch Hirschstraße, Straßenbahnlinie, Hans-Böckler-Straße , Emscher Fuchsstraße	210	W I/II	0,8		
164 mittel	D5	Dinslaken Willy-Brandt-Straße (B8), Eisen- bahnlinie, Bismarckstraße, Voerder Straße Barlachweg	240	W I/II	0,5	30	DH
165 gut	D5	Dinslaken Willy-Brandt-Straße (B8), Eisen- bahnlinie, Bismarckstraße, Voerder Straße Feldstraße	310	W II/III	1,0		
169	F7	Dinslaken ohne nähere Angaben An der Fliehbürg					
178 gut	E6	Dinslaken Bärenkampallee, Schloßstraße Alleestraße Schloßstraße	280	W II/III	1,0		
179 mittel	D7	Dinslaken Alleestraße, Straßenbahnlinie, Emscher, Otterstraße Otterstraße	230	W I/II	0,5	35	DH
180 mittel	D7	Dinslaken 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	Dinslaken-Oberlohberg südlich Bergerstraße, westlich Kirchstraße Bergerstraße	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	Dinslaken-Oberlohberg östlich Bergerstraße, Gabelsber- gerstraße, nördlich Dickerstraße Dickerstraße	200	W II/III	0,8		
209 mittel	G4-G5	Dinslaken-Oberlohberg südlich Dickerstraße, Eickenhof, Ufermannshof, Büngelerstraße Ufermannshof	245	W I/II	0,5	30	DH
210 mittel	G4-G5	Dinslaken-Oberlohberg südlich Dickerstraße, Eickenhof, Ufermannshof, Büngelerstraße Eickenhof	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 Quellenweg	220	W II/III	0,8		
213 mittel	G5	Dinslaken-Oberlohnberg Fichtenstraße, östlich Auf dem Loh, Kiefernweg Kiefernweg	220	W I	0,4	35	DH
214 einfach	F5–G5	Dinslaken-Oberlohnberg 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> Ziegelstraße, Rotbach, Wirtschaftsbahn, Hanielstraße Rabenkamp	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> Oberhausener Straße, Hügel- straße, Eisenbahnlinie, Wirtschaftsbahn, Rotbach Marschallstraße	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 einfach	H6	Dinslaken-Hiesfeld Heistermannstraße, Scholtenstraße, nördlich Kurt-Schumacher-Straße Deller Heide	210	W I/II	0,5	30	DH
228 mittel	H6	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Heistermannstraße, Scholtenstraße, nördlich Kurt-Schumacher-Straße Deller Heide	210	W I/II	0,8		
231 mittel	F3-G3	Dinslaken-Lohberg Im Kauenkorb, Vatan, Huzur, Willkommen, Gemeinschaft, Nachbarschaft, Dostluk Nachbarschaft	220	W I/II		30	ED
232 einfach	F3	<u>Dinslaken-Lohberg</u> östl. Hünxer Straße, Im Kauenkorb Im Kauenkorb	180	W II/III		35	
234 mittel	G4	<u>Dinslaken-Oberlohberg</u> nördlich Dickerstraße Dickerstraße	250	W II		30	ED

Kerngebietsflächen							
farbliche Darstellung: Geschosswohnungsbau in rot							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
301 mittel	E6	<u>Dinslaken-Innenstadt</u> Kerngebiet Dinslaken Ia-Lage = bevorzugte Geschäfts- lage 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 [€/m²]	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
327 mittel	E5	<u>Dinslaken</u> Hünxer Straße zw. Eisenbahnli- nie und Hanielstraße Hünxer Straße	195	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 Straße (B8) und Emmastraße Augustastrasse	205	MI II/III	1,0		
323 mittel	E4	<u>Dinslaken</u> Augustastrasse zw. Katharinen- straße und Finkenplatz Augustastrasse	205	MI II/III	1,0		
324 mittel	E6	<u>Dinslaken</u> Wohn-/ Mischgebiet Juliusstraße, Friedrichstraße, Heinrichstraße, Karlstraße Friedrichstraße	185	W / MI II/III	0,8		
325 einfach	D7	<u>Dinslaken</u> entlang der Grenzstraße Grenzstraße	175	MI II/III	0,8		
326 einfach	G4-G5	<u>Dinslaken-Oberlohberg</u> Gärtnerstraße, Büngelerstraße Gärtnerstraße	180	MI I/II	1,0		

Gewerbe- / Industriegebietsflächen							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GRZ	Größe m²	Erg. Nutzung
401	J6	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Gewerbegebiet Süd Schöttmannshof, Lanterstraße, Erlenstraße, Liebigstraße Dieselstraße	80	GE	0,8		
402	H6-J6	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Gewerbegebiet Süd südlich Kurt-Schumacher- Straße, Rubbertskath Rubbertskath	90	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 (B8)	90	GE	0,8		
416	F5-F6	<u>Dinslaken</u> Gewerbegebiet Mitte Hanielstraße, Wirtschaftsbahn, Rotbach, Eisenbahn, östlich Hünxer Straße Kleiststraße	115	GE	0,8		
406	E7-F7	<u>Dinslaken</u> Drei Eichen, Thyssenstraße Drei Eichen	80	GE / GI	0,8		
415	E5	<u>Dinslaken</u> zwischen Luisenstraße und Gerhard-Malina-Straße Luisenstraße / Gerhard-Malina-Straße	40	GE / GI		35.000	
419	E5	<u>Dinslaken</u> westlich Gerhard-Malina-Straße Fläche für Versorgungsanlagen Kraft-Wärme-Kopplung Gerhard-Malina-Straße	80	GE		10.000	
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 [€/m²]	Nutzungs- art	GRZ	Größe m²	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 Bärenstraße (B8)	100	GE	0,8		
417	E5	<u>Dinslaken</u> nordwestlich Hünxerstraße, südlich Gerhard-Malina-Straße Hünxerstraße / Gerhard-Malina- Straße	195	GE III GFZ Umrechnungskoeffizienten für Mischgebiete	GFZ 1,0		
418	E5	<u>Dinslaken</u> nördlich Gerhard-Malina-Straße, großflächiger Einzelhandel Supermarkt / Lebensmitteldiscounter Gerhard-Malina-Straße	140	GE	0,8		

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GRZ	Tiefe [m]	Acker- zahl
501	H2-K6	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> östlich der Autobahn A3 Buschstraße	4,00	LW			40
508	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 [€/m²]	Nutzungs-art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
601 einfach	H3	<u>Dinslaken-Oberlohberg</u> Steinbrinkstraße Egerheide	140	W I/II		40	ASB
602 einfach	J2	<u>Dinslaken-Oberlohberg</u> Keilerstraße	125	W I/II		40	ASB
603 einfach	F7-G7	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> zw. Landwehrstraße und Holtener Straße Oststraße	180	W I/II		40	ASB
604 einfach	H7	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Jägerstraße	170	W I/II		40	ASB
605 einfach	G9	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Am Landwehrgraben	135	W I/II		40	ASB
606 einfach	E8	<u>Dinslaken</u> Bruchstraße	185	W I/II		40	ASB
607 einfach	G8-H8	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Turmstraße	160	W I/II		40	ASB
608 einfach	H7	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> zw. Försterstraße und Brinkstraße (B8) Hühnerheide	180	W I/II		40	ASB
609 einfach	J6	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Stadtgrenze zu Oberhausen Brinkstraße (B8)	105	W I/II		40	ASB
610 einfach	G9	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Wehofer Straße	135	W I/II		40	ASB
611 einfach	J6	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> zw. Horst- und Erlenstraße Brinkstraße (B8)	170	W I/II		40	ASB
612 einfach	J5-K5	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Hinter den Kämpfen	115	W I/II		40	ASB
613 einfach	C7	<u>Dinslaken-Hiesfeld</u> Stadtgrenze zu Duisburg Grünstraße	155	W II/III	0,5		ASB

Sonderflächen							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	Nutzungs- art	GFZ	Tiefe [m]	Erg. Nutzung
701	E6	<u>Dinslaken</u> zw. Karlstraße und Magnusstraße Thyssenstraße	230	SO	0,5		
703	D6	<u>Dinslaken</u> Krankenhäuser Dr. Otto-Seidel-Straße					
62	E3-G5	<u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Lohberg					
52	D6	<u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Stadtspark					
53	C5-D6	<u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Parkfriedhof / Bezirkssportanlage					
54	C5	<u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Friedhof Eppinghoven					
55	C5-D4	<u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Amalienwiese / Kläranlage					
56	D4-E5	<u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Volkspark					
61	D6-E7	<u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen					
1000	C3-G7	<u>Dinslaken</u> Sonstige Flächen Bahnanlagen					

Sonderflächen							
BRWZ	Such- quadrat	Lage Richtwertgrundstück	BRW [€/m²]	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)

<u>Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe</u> (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)					
Bewertungs-objekt	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 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 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 Vollgeschosse zu berechnen. ¹				
Wichtig: Eine Umrechnung darf nur innerhalb der jeweiligen Grundstückskategorie 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

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

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