



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (Stand: 01.01.2026)

Bodenrichtwertdefinitionen

Zonale Bodenrichtwerte für Grundstücke in Kerngebieten (MK-Gebiete)

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 14 - 17 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken die veröffentlichten Bodenrichtwerte für unterschiedliche Nutzungsarten der Grundstücke nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt und beschlossen.

Die Art der Nutzung ist in der gesamten Innenstadt von Dinslaken als Kerngebiet (MK-Gebiet) gekennzeichnet. Die Grundstücke in der Innenstadt unterliegen Besonderheiten. Sie sind im Einzelfall abhängig von der Lage, der baulichen Ausnutzbarkeit, der Grundstücksgestalt und -größe und von weiteren wertrelevanten Merkmalen wie Fußgängerfrequenz, Parkmöglichkeit und Art der Nutzung.

In der Innenstadt ist ein hoher Anteil an Mietwohnungen und Eigentumswohnungen vorhanden.

Bei Geschäftsgrundstücken wird die Höhe der Bodenpreise durch den Grad der Zentralität stärker beeinflusst als bei Wohngrundstücken.

Die Bodenrichtwertzonen sind so gebildet worden, dass die „prägende Nutzung“ repräsentiert wird. In einzelnen Fällen ist es möglich, dass andere Nutzungen enthalten sind für die der definierte Bodenrichtwert nicht gilt. Das ist sachverständig zu berücksichtigen. In den Kerngebieten mit Ausnahme der „Fußgängerzone Neustraße“ ist der Bodenrichtwert auf die realisierte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) abgestellt. Weist ein zu bewertendes Grundstück in dieser Zone eine andere WGFZ auf, so ist der Bodenrichtwert mit den im letzten Teil der Fachinformationen angegebenen Faktoren umzurechnen. Die Bodenpreise betragen wenige Meter von einer Geschäftsstraße in 1a-Lage entfernt bzw. in einer möglichen hinteren Bebauungstiefe nur einen geringen Teil des Spitzenpreises. Das entscheidende Merkmal für Geschäftsgrundstücke ist die Passantenfrequenz während der Geschäftszeiten. Die damit verbundenen höheren Geschäftsraummiets im Erdgeschoss beeinflussen die Höhe des Bodenpreises. Die Erträge für eine reine Wohnnutzung bzw. einer gemischten Nutzung werden also geringer sein als aus reinen Geschäftsgrundstücken. Der aus dem Bodenrichtwert abgeleitete Bodenwert kann also nur zur Stützung des Bodenwertes dienen. Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist im Bezug zum Bodenrichtwertgrundstück sachverständig zu beurteilen und ggf. anzupassen. Der Zu- oder Abschlag sollt in Abhängig der Nachbarzonen ermittelt werden. In Geschäftslagen und in Nebenzentren können Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahl nur mit nach den Erträgen gewichteten Geschossflächen (Ertragsbezogene WGFZ) angewendet werden.

Fußgängerzone Neustraße

Für das Richtwertgrundstück in der Dinslakener Innenstadt (Fußgängerzone Neustraße) wird immer eine vollständige Überbauung angenommen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung beträgt immer $GRZ = 1,0$. Das Richtwertgrundstück hat eine Grundstückstiefe von rd. 25 m. Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Grundstückstiefe und der Grundflächenzahl (GRZ) wurden von Gutachterausschuss nicht beschlossen. Eine zusätzliche WGFZ-Anpassung ist für diese Zone nicht vorgesehen. Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist im Bezug zum Bodenrichtwertgrundstück sachverständig zu beurteilen und ggf. anzupassen.

Bei Grundstücken, die deutlich die Tiefe von 25 m überschreiten bzw. rückwärtig von der Straße „Rutenwallweg“ bzw. Klosterstraße erschlossen sind, ist das Grundstück in weitere Zonen aufzuteilen. Der Bodenwert dieser Zonen ist sachverständig unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, der tatsächlichen Nutzung, der Größe sowie der Mietwerte zu beurteilen und anzupassen.

Die angegebenen Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn in den beschreibenden Merkmalen nicht anders angegeben ist, als erschließungsbeitragsfreie (abgabefreie) Werte ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage (Kanalanschlussbeitrag ohne Hausanschluss) nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen. Da es im Stadtgebiet noch einzelne nicht fertig ausgebaute und noch nicht abgerechnete Straßen gibt, wird im Falle der Grundstücksbewertung oder des Grundstücksan-/ verkaufes eine Rücksprache mit den zuständigen Fachämtern empfohlen. Etwaige zu entrichtende Erschließungsbeiträge für das Bewertungsgrundstück sind sachverständig bei der Verkehrswertermittlung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks (Normlage) wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert und zusätzlich im BORISplus-Datensatz unter Bemerkungen angegeben.

Innerhalb der Bodenrichtwertzone kann nach sachverständiger Würdigung eine Lageanpassung mittels Zu- oder Abschläge vorgenommen werden. Insbesondere an den Zonengrenzen soll ein Vergleich mit der Nachbarzone gleicher Nutzungsart erfolgen.

Der Bodenrichtwert ist als zonaler Wert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, beschlossen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit dem definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Das Richtwertgrundstück ist definiert als ein baureifes, rechteckig geschnittenes Reihengrundstück und einer durchschnittlichen Lage innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Sonstige individuelle Besonderheiten eines Grundstücks (z.B. Ecklage, ungünstiger schiefwinkliger Grundstückszuschnitt, Lage an starkbefahrenen Straßen oder an der Eisenbahnlinie, Grundstücksverschattung durch Nachbarbebauung) sind durch Zu- oder Abschläge sachverständig zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich für altlastenfreie Grundstücke ausgewiesen. In weiten Bereichen des Stadtgebietes von Dinslaken ist der Bergbau umgegangen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), soweit sie für das Bodenrichtwertgebiet typisch sind, nicht aber das Merkmal Denkmal eines Einzelgrundstücks.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden (z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden) können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen (Eigenschaften der Bodenrichtwerte) abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertemodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für die Umrechnungen von Bodenrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.

Der Bodenrichtwert gilt mit seinen wertrelevanten Beschreibungen als durchschnittlicher Bodenwert für den überwiegenden Anteil der Grundstücke mit gleicher Art der Nutzung innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Bestehen für einzelne Grundstücke in der Bodenrichtwertzone andere Nutzungszulässigkeiten (z.B. Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Flächen der Freizeit und Erholung, öffentliche Grün- oder Spielplatzflächen, Friedhofsflächen, Ver- und Entsorgungsflächen), so ist der Bodenrichtwert auf diese Grundstücke nicht ohne Anpassung anzuwenden.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die für den zonalen Bodenrichtwert und das Richtwertgrundstück angegebene WGFZ wird als Quotient aus Geschossfläche und Grundstücks- bzw. Baulandfläche ermittelt. Die Geschossfläche ist gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV als Summe aller zu Wohn- und Gewerbebezwecken nutzbaren Flächen in allen oberirdischen Geschossen mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen, soweit sie genehmigt oder genehmigungsfähig sind, zu errechnen. Die Flächen sind nach den jeweiligen Außenmaßen der Gebäude, d.h. einschließlich Umfassungswände und die Treppenräume zu ermitteln. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdisch, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberflächen hinausragen; § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer

Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücks- bzw. Baulandfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Grundstücks- bzw. Baulandfläche nach Richtwertdefinition ist der baulich notwendige Grundstücksteil. Dieser ist jeweils beim Bodenrichtwert als Grundstückstiefe oder -fläche ausgewiesen.

Die WGFZ im Bewertungsrecht ist nicht gleichzusetzen mit der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß den §§ 16 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für die Ermittlung der WGFZ ist in der Regel nicht die baulich anrechenbare Grundstücksfläche (i.d.R. die gesamte Grundstücksfläche), sondern nur der sich aus der Verwendung der angegebenen Baulandtiefe ergebende Flächenanteil heranzuziehen. Dabei ist das Grundstück, auch wenn es bebaut ist, als unbebaut anzusehen.

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

Bei Grundstücken, die eine größere Tiefe als das Richtwertgrundstück aufweisen, ist nur die Grundstücksfläche bis zur angegebenen Grundstückstiefe als Baulandfläche für die WGFZ-Ermittlung heranzuziehen. Bei übergroßen Grundstücken, auf denen sich mehrere Hausreihen oder Hausgruppen befinden, ist der Baulandanteil aus der Summe der Hauslängen (ggf. zzgl. seitlicher Abstandsflächen) multipliziert mit der zonentypischen Grundstücks- / Baulandtiefe zu ermitteln, maximal jedoch die Gesamtfläche des Grundstücks. Bei übergroßen Grundstücken ist gemäß ImmoWertV zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z.B. durch Aufteilung in mehrere Bauplätze) abgespaltet werden können.

Weicht die WGFZ eines zu bewertenden Grundstücks von der des Richtwertgrundstücks ab, so ist der zonale Bodenrichtwert mit den Umrechnungskoeffizienten entsprechenden den vom Gutachterausschuss veröffentlicht WGFZ-Umrechnungstabellen zu modifizieren. Die sich bei größeren WGFZ-Abweichungen ergebenden Zu- und Abschlagsfaktoren sind auf maximal 1,3 bzw. 0,7 zu begrenzen.

Preisindex

Bodenindexreihen für Grundstücke in Kerngebieten (MK-Gebiete) wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken nicht beschlossen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Der Einfluss unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit auf den Bodenwert ist in Umrechnungskoeffizienten ausgedrückt worden, die der folgenden Tabelle zu entnehmen ist.

Als Umrechnungskoeffizienten bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, der Misch- und Geschäftsnutzung werden seit dem 01.01.2022 die in der Anlage 11 der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) angehalten.

Ist keine Baulandtiefe angegeben, so ist das gesamte Grundstück für die WGFZ-Berechnung heranzuziehen. Weicht die WGFZ des Bewertungsgrundstücks von der WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks ab, so ist der Bodenrichtwert mit den angegebenen WGFZ anzupassen. Beinhaltet der Bodenrichtwert keine WGFZ-Angabe, so ist auch keine WGFZ-Umrechnung vorgesehen. Eine Flächenanpassung ist nicht durchzuführen.

WGFZ-Umrechnungstabelle für Grundstücke in Kerngebieten (MK-Gebiete)

		WGfZ des zu bewertenden Grundstücks																					
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	
WGfZ des Bodenrichtwertgrundstücks	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,40	
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24	
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,95	2,01	2,08	
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92	
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79	
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69	
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61	
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,48	1,50	1,53	
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46	
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41	
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35	
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30	
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,03	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26	
	1,7	0,50	0,56	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,79	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,91	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18	
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
	2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	
	2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	
	2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	
	2,3	0,44	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	
	2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	

		WGFZ des zu bewertenden Grundstücks																				
*		1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0
	1,7	0,76	0,79	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,33	1,36	1,39

* WGFZ des Richtwertgrundstücks

		WGFZ des zu bewertenden Grundstücks																				
*		1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0
	1,9	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,25	1,28	1,31

* WGFZ des Richtwertgrundstücks

		WGFZ des zu bewertenden Grundstücks																				
*		1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5
	2,2	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,13	1,15	1,18	1,20	1,23	1,25	1,27	1,30	1,32

* WGFZ des Richtwertgrundstücks

		WGFZ des zu bewertenden Grundstücks																				
*		1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0
	2,9	0,56	0,58	0,61	0,63	0,66	0,69	0,71	0,73	0,76	0,78	0,80	0,83	0,85	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02

* WGFZ des Richtwertgrundstücks

		WGFZ des zu bewertenden Grundstücks																				
*		3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0											
	2,9	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22											

* WGFZ des Richtwertgrundstücks

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen. Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer WGFZ als Höchstwert in der Umrechnungstabelle zu ermitteln, so ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt. Aufgrund örtlicher Verhältnisse können generell oder für einzelne Arten der zulässigen baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der Geschossflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

Hinweis:

Umrechnungskoeffizienten dienen grundsätzlich nur als Orientierungsgröße, die keinesfalls die Kenntnis des Sachverständigen über die tatsächlich vor Ort herrschenden Marktverhältnisse ersetzen.

Bewertungstabelle für zusätzliches Hausgartenland

Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche	0 bis 300 m ²	300 bis 600 m ²	über 600 m ²
Gartenlandwert in % des Bodenrichtwertes	20 bis 15 %	15 bis 10 %	10 bis 5 %

Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt werden, allerdings im räumlichen Zusammenhang mit dem Baugrundstück stehen und von untergeordneter Bedeutung sind. Sie werden nach allgemeiner Auffassung als Gartenland eingestuft.

Abweichungen von der typischen Bebauung / Nutzungsart des zonalen Bodenrichtwertes

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. Unter Berücksichtigung der Lage des Bodenrichtgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone sowie der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb dieser Bodenrichtwertzone und Intensität (Lärmbelastigung) sind Abschläge sachverständig vorzunehmen.

In einigen Bodenrichtwertzonen in Wohngebieten befinden sich auch Grundstücke mit abweichender Nutzungsart, z.B. Garagenanlagen, Einzelhandelsgeschäfte und ggf. auch reine Gewerbeobjekte.

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

In Zonen mit Einzelhandelsgeschäften mit überwiegend mehrgeschossiger Bebauung befinden sich tlw. auch Grundstücke mit geringerer baulicher Ausnutzung als die des Bodenrichtwertgrundstücks (z. B. SB-Märkte umgeben von mehrgeschossiger Bauweise). Diesen Grundstücken ist derselbe Wert beizumessen, wie dem des Bodenrichtwertgrundstücks unter Berücksichtigung von ggf. erforderlichen Lagezu- oder -abschlägen.

Der Bodenwert für Garagen- und Stellplatzgrundstücken ist abhängig davon, ob es sich um notwendige oder nicht notwendige Stellplätze bzw. Garagen für ein konkretes Bauvorhaben handelt. Für diese Grundstücke kann der für Wohnbauflächen angegebene Bodenrichtwert nicht übernommen werden. Der Bodenwert für Garagen- oder Stellplatzflächen die bauordnungsrechtlich nicht notwendig sind, wurde im Rahmen einer Untersuchung im Mittel eine Wertspanne von 40 bis zu 60 % (im Mittel 50 %) des beitragsfreien Bodenrichtwertes abgeleitet. Es handelt sich um separat veräußerte Flächen mit teilweise Wege-, Hof- und Freiflächenanteilen. In Abhängigkeit von der Parkplatzsituation und der Größe der Wege-, Hof- und Freifläche ist der Bodenwert auf die Nutzungsmöglichkeit sachverständig abzustellen.

Die Bodenwerte (ohne Zeitwert der Wege- bzw. Hofbefestigung sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen) für öffentliche oder private Straßen-, Zufahrts-, Garagenhof- oder Wegeflächen kann i.d.R. von rd. 10 % des örtlichen zonalen Bodenrichtwertes ausgegangen werden. Für diese Flächen einschließlich der Zeitwerte der Wege- bzw. Hofbefestigung sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel 30 bis zu 50 % des erschließungsbeitragsfreien Baulands (Bodenrichtwertes) bezahlt.

Bodenwerte von Baulücken innerhalb einer Bodenrichtwertzone liegen teilweise über den zonalen Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass Bauträger in Fällen bereit waren überdurchschnittliche Preise zu bezahlen, wenn sie auf diesen Grundstücken hochwertige Neubau-Eigentumswohnanlagen realisieren konnten. Dies war bei Grundstücken in Gebieten der Fall, die nach ihrer Lage und ihrer infrastrukturellen Ausstattung eine hohe Wohn- und Lebensqualität aufweisen. Der Bodenrichtwert dieser Flächen auf diese Nutzungsmöglichkeit (Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz) sachverständig abzustellen.

Sofern bei Eckgrundstücken bzw. Zweifrontengrundstücken eine bauliche Nutzung durch die Erschließung möglich ist, wie z.B. als Garagen- bzw. Stellplatzfläche, ist der Bodenwert dieser Flächen auf diese Nutzungsmöglichkeit sachverständig abzustellen.