



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Gebiet des Kreises Aachen

Stand: 31. 12. 1998

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Aachen hat nach § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches und nach § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 7.3.1990 die nachfolgenden Bodenrichtwerte ermittelt und am 25. Februar 1999 beschlossen.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus **Kaufpreisen** ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

1. Wohnbauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für Wohngrundstücke mit eingeschossiger und mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise in reinen und in allgemeinen Wohngebieten sowie in Dorfgebieten bei mindestens 15 m Breite und den in der Liste angegebenen Tiefen (Eigenschaften des Richtwertgrundstückes).

2. Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten wie in der Liste angegeben (Art der Nutzung).

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Im allgemeinen liegen die Grundstücksflächen an endgültig oder vorläufig ausgebauten bzw. für den Ausbau vorgesehenen Straßen, jedenfalls muss ihre Erschließung gesichert sein. Sie müssen nach Lage, Form und Größe als Baugrundstück oder zur Aufteilung in Baugrundstücke geeignet sein.

Der Erschließungsbeitrag nach § 127 Baugesetzbuch ist in den Richtwerten enthalten.

Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen unterschiedlicher wertbestimmender Eigenschaften, wie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagebesonderheiten und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) sowie wegen eines Unterschiedes in der Höhe des zu erwartenden Erschließungsbeitrages vom Bodenrichtwert abweichen. Daher kann der Verkehrswert jeweils nur durch Einzelbegutachtung festgestellt werden.

Bodenrichtwerte für **Rohbauland** und für **Bauerwartungsland** sind nicht beschlossen worden.



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

3. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um Mittelwerte der in den entsprechenden Gebieten gezahlten Kaufpreise. Es wird darauf hingewiesen, dass der Streubereich dieser Kaufpreise teilweise groß ist. Bei der Mittelbildung wurden keine Untersuchungen bezüglich eventueller Besonderheiten der einzelnen Kauffälle (wie z.B.: Bonität, Grundstücksform, Größe, Lage zum Hof usw.) vorgenommen. Die Bonität ist in den jeweiligen Richtwertlagen angegeben.

Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen besonderer wertbestimmender Eigenschaften wie Kulturart, Bodengüte, Größe, Grundstücksform, Sonderlage, Dauerkulturen usw. vom Bodenrichtwert abweichen. Daher kann der Verkehrswert jeweils nur durch Einzelbegutachtung festgestellt werden.

Der Vorsitzende

(Evers)



Bezugsquelle für Richtwertliste und Richtwertkarten ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Aachen. Ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis der Geschäftsstelle darf kein Teil dieser Unterlagen für jedwede Zwecke vervielfältigt werden. Insbesondere die kostenlose Überlassung an Dritte ist untersagt.

Geschäftsstelle Gutachterausschuss:

Anschrift und Auskünfte:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Aachen
Zollernstraße 10 Postfach 500451
52010 Aachen 52088 Aachen

Telefon:

0241/5198 - 555
0241/5198 - 504
0241/5198 - 457
0241/5198 - 547

Telefax:

0241/5198 - 291

**1. Wohnbauflächen :**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Alsdorf	
	Richtwertlage	
Alsdorf	Schaufenberg	270,-
	Im Haag / Auf dem Kamp / Tröter Weg	300,-
	Marie-Juchacz-Straße	260,-
	Waldstraße / Olefstraße	230,-
Begau	---	250,-
Bettendorf	---	220,-
Broicher Siedlung	Gebiet westlich der Blumenrather Straße	250,-
Busch	---	230,-
Duffesheide	---	--
Blumenrath, Hoengen, Mariadorf	---	270,-
Kellersberg	---	240,-
Ofden	Siedlung	250,-
	(mit Ausnahme der Siedlung)	300,-
Siedlung Ost	---	240,-
Warden	---	230,-
Zopp	---	250,-

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler	
	Richtwertlage	
Baesweiler	Wohnlagen westlich Kapellenstraße und nördlich Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße	220,-
	Zentrumsnahe Wohnlagen zwischen Kapellenstraße / Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße und Parkstraße	250,-
	Vincent-van-Gogh-Ring / Claude-Monet-Ring / Auguste-Renoir-Straße	230,-
Beggendorf	---	230,-

**Fortsetzung Wohnbauflächen : Stadt Baesweiler**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler	DM/m ²
	Richtwertlage	
Floverich	---	160,-
Loverich	---	200,-
Oidtweiler	---	230,-
Puffendorf	---	160,-
Setterich	---	210,-

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Eschweiler	DM/m ²
	Richtwertlage	
Bergrath	---	270,-
Dürwiß	---	340,-
Eschweiler	Grünewaldstraße / Franz-Liszt-Straße	350,-
	Preyerstraße (nördlich der Gartenstraße) /Königsberger Straße	
	Heinrichsweg / Jägerspfad	
	Siedlung Waldschule	250,-
Hastenrath, Scherpenseel, Volkenrath	---	240,-
Hehlerath	---	260,-
Kinzweiler	---	260,-
Nothberg	---	210,-
Röhe	---	230,-
St. Jöris	---	220,-
Weisweiler	---	230,-
Frohnhoven, Neu Lohn	---	210,-



Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Herzogenrath	
	Richtwertlage	
Herbach	---	190,-
Herzogenrath	Saarstraße / Dahlemer Straße / Thiergartenstraße / Bockreiterstraße	300,-
	Hundforter Benden, Grünstraße	300,-
Hofstadt	---	210,-
Kohlscheid	Östlich der Roermonder Straße	350,-
	Mühlenbach / Bank / Mevenheide / Wilsberg (westlich der Roermonder Straße)	350,-
Merkstein	---	230,-
Niederbardenberg, Wefelen	---	270,-
Noppenberg	---	240,-
Pannesheide	---	290,-
Plitschard	---	--
Straß	---	290,-
Wildnis	---	230,-
Worm	---	--

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Stadt Monschau	
	Richtwertlage	
Höfen	---	65,-
Imgenbroich	---	130,-
Kalterherberg	---	75,-
Konzen	---	100,-
Monschau	Haag / Hargard Menzerath Kierberg	100,-
Mützenich	---	85,-
Rohren	---	65,-
Widdau	---	--



Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Roetgen	
	Richtwertlage	
Mulartshütte	---	--
Roetgen	---	250,-
Rott	---	280,-

Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Simmerath	
	Richtwertlage	
Dedenborn	---	65,-
Eicherscheid	---	65,-
Einruhr	---	90,-
Erkensruhr	---	75,-
Hammer	---	--
Huppenbroich	---	65,-
Kesternich	---	120,-
Lammersdorf	---	120,-
Paustenbach	---	95,-
Rollesbroich	---	110,-
Rurberg	---	95,-
Simmerath	---	110,-
Strauch	---	95,-
Steckenborn	---	85,-
Woffelsbach	---	110,-



Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Stolberg	
	Richtwertlage	DM/m ²
Breinig	---	380,-
Breiniger Berg	---	300,-
Dorff	---	--
Gressenich	---	230,-
Mausbach	---	270,-
Schevenhütte	---	220,-
Stolberg	Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße	230,-
	Gebiet südwestlich der Höhenstraße zwischen Birkengangstraße und Hastenrather Straße	300,-
	Donnerberg (Siedlung)	310,-
	Münsterbusch / Dickenbruch	300,-
	Liester (Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Schafberg / Walther-Dobbelmann-Straße / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße)	360,-
	Gebiet östlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Bischofstraße / Bauschenberg / Brockenberg / Hostetstraße (Büsbach)	340,-
	Gebiet westlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Atzenach / Obersteinstraße / Am Flachsbach (Büsbach)	
	Büsbacher Berg / Galmeistraße	
	Buschstraße / Heinrichstraße (Kohlbusch)	230,-
	Gebiet zwischen Würselener Straße / Sebastianusstraße / Hammstraße (Atsch)	230,-
Venwegen	---	310,-
Vicht	---	280,-
Werth	---	250,-
Zweifall	---	280,-



Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Würselen	DM/m ²
	Richtwertlage	
Bardenberg	---	350,-
Broichweiden	---	350,-
Euchen	---	290,-
Würselen	Tittelstraße / Am Alten Kaninsberg	390,-
	Ringstraße / Semmelweisstraße	
	Bertha-von-Suttner-Straße / Geschwister-Scholl-Straße	
	Drischfeld / Dobacher Straße / Salmanusstraße / Hauptstraße (Dobach)	350,-
	Scherberger Straße / Kaisersruher Straße / Aachener Straße (Scherberg)	320,-
	In der Herg / Maarstraße / Auf der Weide / An den Quellen	380,-
	Schloßstraße	
	Gouleystraße / Morsbacher Straße / Schweilbacher Straße	350,-
	Am Förderturm	300,-

**2. Gewerbliche Bauflächen :**

Stadt Gemeinde	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	DM/m ²
Alsdorf	Hagfeld / Carl-Zeiss-Straße / Max-Planck-Straße	GE / GI	40,- bis 60,-
	Hoengen : Werner-von-Siemens-Straße	GE	50,-
	Sankt-Jöris-Straße	GE	50,-
	IGA - Park, Konrad-Zuse-Straße	GI	50,-
Baesweiler	Industriestraße	GE	30,-
Eschweiler	Königsbenden / Dürener Straße	GE	45,- bis 70,-
	Auerbachstraße / Rue de Wattrelos	GE	60,- bis 100,-
	Talstraße	GE	55,-
	In der Krause	GE	50,-
	Industrie- und Gewerbepark Eschweiler	GE / GI	55,-
Herzogenrath	Boscheler Berg	GE	50,-
	Im Straßer Feld	GE	85,-
	Roermonder Straße / Kaiserstraße / Industriestraße / Weststraße	GE	120,-
Monschau	Imgenbroich / Konzen	GE, GI	35,-
Roetgen	Vennhorn / Zum genagelten Stein	GE, GI	45,-
Simmerath	In den Bremen	GE	35,-
	Rollesbroich (Völzbruch)	GE	35,-
Stolberg	Velau / Steinfurt	GE	40,-
	Rhenaniastraße	GE	40,-
	Gressenich - Mausbach, Industriestraße	GI	40,-
Würselen	Aachener Kreuz	GE	100,- bis 170,-
	Burgstraße / Neustraße	GE	100,-
	Willy-Brandt-Allee / Am Weiweg	GE	85,-

HINWEIS : Zum Teil sind die Bodenrichtwerte von begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet.

Kauffälle mit besonderen Nutzungen wie z.B. SB-Märkte etc. sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Alsdorf	Bettendorf		
	Schaufenberg	70 - 85	8,00
	Hoengen : nördlich der Bahnlinie Herzogenrath-Stolberg		
	Busch : nördlich der Bahnlinie Herzogenrath-Stolberg	70 - 85	7,50
	Duffesheide - Schleibach	55 - 80	9,00
Baesweiler	Baesweiler : nördlich Übacher Weg, Kapellenstraße		
	Beggendorf, Puffendorf, Setterich	70 - 90	8,00
	Oidtweiler : nördlich Eschweilerstraße L 240		
	Baesweiler : südlich Übacher Weg, Kapellenstraße, westlich Bundesstraße 57	70 - 85	7,50
	Oidtweiler : südlich der Eschweilerstraße L 240, östlich Bundesstraße 57	70 - 85	8,00
Eschweiler	Bergrath - Hastenrath: südlich Autobahn Aachen-Köln A 4	40 - 75	6,00
	Dürwiß - Lohn : östlich L 240 alt, nördlich Autobahn Aachen-Köln A 4	45 - 80	7,50
	Kinzweiler - St.Jöris : westlich L 240 alt, nördlich Autobahn Aachen-Köln A 4	55 - 80	8,50
Herzogenrath	Bierstraß - Ruif	60 - 70	7,00
	Kohlscheid	60 - 80	7,00
	Merkstein - Neumerberen: östlich Geilenkirchener Str.	70 - 85	7,50
	Niederbardenberg - Kämerhof	55 - 80	9,00
	Hofstadt -Ritzerfeld: nördlich Bierstraße, westlich Kreisstraße 5, westlich Geilenkirchener Straße	70 - 80	7,50
Monschau	Höfen - Rohren	i.M. 30	1,20
	Imgenbroich	i.M. 30	1,20
	Kalterherberg	i.M. 30	1,30
	Konzen	i.M. 35	1,50
	Monschau	i.M. 30	1,20
	Mützenich	i.M. 30	1,30



Stadt Gemeinde	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	DM/m²
Roetgen	Rott- Roetgen	30 - 45	2,50
Simmerath	Eicherscheid	i.M. 35	1,50
	Kesternich	i.M. 35	1,50
	Lammersdorf	i.M. 35	2,00
	Rurberg	i.M. 35	1,00
	Simmerath	i.M. 35	1,30
	Strauch, Steckenborn	i.M. 35	2,00
Stolberg	Atsch, Donnerberg, Gressenich	35 - 60	4,50
	Breinig, Vicht, Mausbach	35 - 55	4,00
Würselen	Bardenberg, Broichweiden : westlich Autobahn Aachen-Neuß A 44	55 - 80	9,00
	Merzbrück : östlich Autobahn Aachen-Neuß A 44	55 - 80	8,50