



# DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

## Bodenrichtwerte im Kreis Aachen

**Stand: 01. 01. 2004**

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 30. Januar 2004 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgt nach den o.g. Bestimmungen.

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. Kerngebiete / Gemischte Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in den Innenstadtlagen von Eschweiler bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m. Eine Abhängigkeit zur Grundstückstiefe oder Flächengröße konnte in diesen Gebieten nicht festgestellt werden.

### 3. Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten wie in der Liste angegeben (Art der Nutzung). Eine Abhängigkeit zur Grundstückstiefe oder Flächengröße konnte in diesen Gebieten nicht festgestellt werden.

### Hinweis :

Zum Teil sind die Bodenrichtwerte für **Gewerbliche Bauflächen** von begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet. Kauffälle mit besonderen Nutzungen wie z.B. SB-Märkte etc. sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

**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.



#### 4. 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

**e-Mail-Adresse :**

gutachterausschuss@kreis-aachen.de

**Internet-Adresse :**

<http://www.gutachterausschuss.kreis-aachen.de>

**Stadt Alsdorf**

Stadtteil	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Alsdorf</b>		BABL
	Richtwertlage	EUR/m <sup>2</sup>	
Alsdorf	Im Haag / Auf dem Kamp / Tröter Weg	<b>175,--</b>	102
	Marie-Juchacz-Straße	<b>140,--</b>	102
	Waldstraße / Olefstraße	<b>130,--</b>	103
Begau	---	<b>140,--</b>	104
Bettendorf	---	<b>120,--</b>	105
Broicher Siedlung	---	<b>150,--</b>	107
Busch	---	<b>125,--</b>	108
Duffesheide	---	<b>---</b>	109
Hoengen	Hoengen mit Ausnahme Neubaugebiet Müschekamp	<b>135,--</b>	110
	Neubaugebiet Müschekamp	<b>135,--</b>	122
Kellersberg *	---	<b>130,--</b>	111
Mariadorf	---	<b>135,--</b>	106
Ofden	Siedlung *	<b>135,--</b>	113
	(mit Ausnahme der Siedlung)	<b>170,--</b>	112
Schaufenberg	---	<b>140,--</b>	101
Siedlung Ost	---	<b>130,--</b>	114
Warden	---	<b>130,--</b>	117
Zopp	---	<b>135,--</b>	119

**\* Keine Umrechnung über die Flächengröße**

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>		BABL	
	Richtwertlage	EUR/m <sup>2</sup>		
Alsdorf	Hagfeld / Carl-Zeiss-Straße / Max-Planck-Straße	<b>GE / GI</b>	<b>50,--</b>	150
	Hoengen : Werner-von-Siemens-Straße	<b>GE</b>	<b>35,--</b>	151
	Sankt-Jöris-Straße	<b>GE</b>	<b>35,--</b>	153
	IGA - Park, Konrad-Zuse-Straße	<b>GI</b>	<b>35,--</b>	152



	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>	<b>Bonität</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	BABL
	<b>Richtwertlage</b>			
<b>Alsdorf</b>	<b>Bettendorf</b>			
	<b>Schaufenberg</b>	<b>70 - 85</b>	<b>4,50</b>	172
	<b>Hoengen</b> - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath - Stolberg			
	<b>Busch</b> - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg	<b>70 - 85</b>	<b>4,50 *</b>	171
	<b>Duffesheide – Schleibach</b>	<b>55 - 80</b>	<b>5,50</b>	170

**\* Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Baesweiler**

<b>Stadtteil</b>	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe Im Gebiet der Stadt Baesweiler</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>BABL</b>
	<b>Richtwertlage</b>		
Baesweiler	Wohnlagen westlich Kapellenstraße und nördlich Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße	<b>140,--</b>	201
	Zentrumsnahe Wohnlagen zwischen Kapellenstraße / Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße und Parkstraße	<b>140,--</b>	202
	Vincent-van-Gogh-Ring / Claude-Monet-Ring / Auguste-Renoir-Straße	<b>135,--</b>	210
Beggendorf	---	<b>120,--</b>	204
Floverich	---	<b>120,--</b>	205
Loverich	---	<b>120,--</b>	206
Oidtweiler	---	<b>140,--</b>	207
Puffendorf	---	<b>100,--</b>	208
Setterich	---	<b>115,--</b>	209

	<b>Bodenrichtwerte für Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>BABL</b>
	<b>Richtwertlage</b>			
<b>Baesweiler</b>	Arnold-Sommerfeld-Ring / Wilhelm-Röntgen-Straße / Thomas-Edison-Straße	<b>GE</b>	<b>20,--</b>	250

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich Genutzte Grundstücke</b>	<b>Bonität</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>BABL</b>
	<b>Richtwertlage</b>			
<b>Baesweiler</b>	<b>Baesweiler</b> - nördlich Übacher Weg, Kapellenstraße <b>Beggendorf</b> <b>Puffendorf</b> <b>Setterich</b>	<b>70 - 90</b>	<b>4,00</b>	270
	<b>Oidtweiler</b> - nördlich Eschweilerstraße L 240			
	<b>Baesweiler</b> - südlich Übacher Weg, Kapellenstraße - westlich Bundesstraße 57	<b>70 - 85</b>	<b>4,50 *</b>	271
<b>Oidtweiler</b> - südlich Eschweilerstraße L 240 - östlich Bundesstraße 57	<b>70 - 85</b>	<b>4,50</b>	272	

**\* Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Eschweiler**

<b>Stadtteil</b>	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Eschweiler</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>BABL</b>
	<b>Richtwertlage</b>		
Bergrath	---	<b>155,--</b>	301
Dürwiß	---	<b>185,--</b>	302
Eschweiler	Gebiet westlich Jülicher Straße und nördlich Grüner Weg / Brauhausstraße	<b>210,--</b>	303
	Gebiet zwischen Jülicher Straße / Peter-Paul-Straße, östliche Dürener Straße / An Wardenslinde	<b>210,--</b>	304
	Ost (östlich An Wardenslinde / Saarstraße / Nelkenweg / Tulpenweg)	<b>135,--</b>	305
	Gebiet südlich der Inde und nördlich der Eschweiler Talbahn zwischen Bergrather Straße und Merkurstraße	<b>170,--</b>	3075
	Westliche Indestraße / Steinstraße / August-Thyssen-Straße / Gutenbergstraße	<b>170,--</b>	3076
	Siedlung Jägerspfad / Im Hag	<b>180,--</b>	317
	Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße	<b>180,--</b>	3171
	Odilienstraße / Johanna-Neuman-Straße / Eisenbahnstraße / Hüttenstraße	<b>170,--</b>	3181
<b>Zentrale Innenstadtlagen für Eschweiler siehe : Kerngebiete / Gemischte Bauflächen</b>			
Frohnhoven Neu Lohn	---	<b>125,--</b>	308
Hastenrath Scherpenseel Volkenrath	---	<b>145,--</b>	309
Hehlrath	---	<b>155,--</b>	310
Hücheln	---	<b>120,--</b>	3151
Kinzweiler	---	<b>165,--</b>	311
Nothberg	---	<b>125,--</b>	312
Pumpe / Stich	---	<b>140,--</b>	313
Röhe	---	<b>125,--</b>	316
Röthgen	mit Ausnahme von: Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße	<b>140,--</b>	318
Siedlung Waldschule	---	<b>145,--</b>	306
St. Jöris	---	<b>130,--</b>	314
Weisweiler	Nördlich der Inde	<b>125,--</b>	315
	Wilhelmshöhe / Heidesiedlung	<b>125,--</b>	3152



<b>Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m</b>		<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	BABL
<b>Zentrale Innenstadtlagen</b>			
<b>Richtwertlage</b>			
* Zentrale Innenstadtlage: Neustraße / Grabenstraße		---	3071
* Zentrale Innenstadtlage: Markt / Rathaus		<b>350,--</b>	3072
* Gebiet um die Zentrale Innenstadtlage Markt / Rathaus zwischen : Indestraße / Brauhausstraße / nördliche Kochsgasse / Peter-Paul-Straße/ südliche Preyerstraße / westliche Dürener Straße		<b>200,--</b>	3073
* Gebiet um die Zentrale Innenstadtlage Neustraße / Grabenstraße südlich der Inde und nördlich der Eschweiler Talbahn zwischen Langwahn / Röthgener Straße und Bergrather Straße		<b>200,--</b>	3074

**\* Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	BABL
	<b>Richtwertlage</b>			
<b>Eschweiler</b>	Königsbenden / Dürener Straße	<b>GE</b>	<b>35,--</b>	350
	Auerbachstraße / Rue de Wattrelos	<b>GE</b>	<b>100,--</b>	351
	Talstraße	<b>GE</b>	<b>30,--</b>	352
	In der Krause	<b>GE</b>	<b>30,--</b>	353
	Industrie- und Gewerbepark Eschweiler	<b>GE / GI</b>	<b>30,--</b>	354
	Stich	<b>GE</b>	<b>40,--</b>	355

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>	<b>Bonität</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	BABL
	<b>Richtwertlage</b>			
<b>Eschweiler</b>	<b>Bergrath - Hastenrath</b> - südlich Autobahn A 4 Aachen - Köln	<b>40 - 75</b>	<b>3,80</b>	372
	<b>Dürwiß - Lohn</b> - östlich L 240 alt - nördlich Autobahn A 4 Aachen - Köln	<b>45 - 80</b>	<b>4,40</b>	370
	<b>Kinzweiler - St.Jöris</b> - westlich L 240 alt - nördlich Autobahn A 4 Aachen - Köln	<b>55 - 80</b>	<b>4,80</b>	371

**Stadt Herzogenrath**

Stadtteil	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Herzogenrath</b>		BABL
	<b>Richtwertlage</b>		
Herbach	---	<b>100,--</b>	404
Herzogenrath	Saarstraße / Dahlemer Straße / Thiergartenstraße / Bockreiterstraße / Raderfeld	<b>155,--</b>	403
	Alsdorfer Straße / Bardenberger Straße / Aachener Straße / Eyselshovener Straße	<b>180,--</b>	402
Hofstadt	---	<b>110,--</b>	405
Kohlscheid	Östlich der Roermonder Straße	<b>195,--</b>	407
	Mühlenbach / Bank / Mevenheide / Wilsberg (westlich der Roermonder Straße)	<b>180,--</b>	408
Merkstein	Gebiet nördlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf	<b>140,--</b>	418
	Gebiet zwischen Geilenkirchener Straße / Nordsternstraße		419
	Gebiet westlich Geilenkirchener Straße		409
Niederbardenberg / Wefelen	---	<b>135,--</b>	410 415
Noppenberg	---	<b>125,--</b>	411
Pannesheide	---	<b>160,--</b>	412
Plitschard	---	<b>120,--</b>	413
Straß	---	<b>145,--</b>	414
Wildnis Worm	---	<b>120,--</b>	416 417

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>		BABL	
	<b>Art der Nutzung</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>		
	<b>Richtwertlage</b>			
<b>Herzogenrath</b>	Boscheler Berg	<b>GE</b>	<b>25,--</b>	450
	Im Straßer Feld	<b>GE</b>	<b>65,--</b>	453
	Kohlscheid Süd (Dornkaul)	<b>GE</b>	<b>75,--</b>	455
	Neustreiffeld	<b>GE</b>	<b>55,--</b>	454



	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>	<b>Bonität</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	BABL
	<b>Richtwertlage</b>			
<b>Herzogenrath</b>	<b>Bierstraß - Ruif</b>	<b>60 - 70</b>	<b>3,80</b>	473
	<b>Kohlscheid</b>	<b>60 - 80</b>	<b>4,50</b>	474
	<b>Merkstein - Neumerberen</b> Östlich Geilenkirchener Str.	<b>70 - 85</b>	<b>4,50 *</b>	471
	<b>Niederbardenberg - Kämerhof</b>	<b>55 - 80</b>	<b>5,50</b>	470
	<b>Hofstadt - Ritzerfeld</b> - Nördlich Bierstraße - Westlich Kreisstraße 5 - Westlich Geilenkirchener Straße	<b>70 - 80</b>	<b>4,30</b>	472

**\* Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Monschau**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Stadt Monschau		EUR/m <sup>2</sup>	BABL
	Richtwertlage			
Höfen	---		35,--	501
Imgenbroich	---		90,--	502
Kalterherberg	---		50,--	503
Konzen	---		60,--	504
Monschau	Haag	---	70,--	505
	Hargard			506
	Menzerath			507
	Kierberg			508
Mützenich	---		50,--	510
Rohren	---		35,--	512
Widdau	---		35,--	513

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m <sup>2</sup>	BABL
<b>Monschau</b>	Imgenbroich / Konzen	<b>GE, GI</b>	<b>20,--</b>	550

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	EUR/m <sup>2</sup>	BABL
<b>Monschau</b>	Gemarkung Höfen, Gemarkung Rohren	<b>ø 30</b>	<b>0,50</b>	570
	Gemarkung Imgenbroich	<b>ø 30</b>	<b>1,00</b>	571
	Gemarkung Kalterherberg	<b>ø 30</b>	<b>0,50</b>	572
	Gemarkung Konzen	<b>ø 35</b>	<b>0,70</b>	573
	Gemarkung Monschau	<b>ø 30</b>	<b>0,60</b>	574
	Gemarkung Mützenich	<b>ø 30</b>	<b>0,55</b>	575

**Gemeinde Roetgen**

<b>Gemeindeteil</b>	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Roetgen</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	BABL
	<b>Richtwertlage</b>		
Mulartshütte	---	<b>140,--</b>	601
Roetgen	---	<b>160,--</b>	602
Rott	---	<b>160,--</b>	603

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	BABL
	<b>Richtwertlage</b>			
<b>Roetgen</b>	Vennhorn / Zum genagelten Stein	<b>GE, GI</b>	<b>25,--</b>	650

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>	<b>Bonität</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	BABL
	<b>Richtwertlage</b>			
<b>Roetgen</b>	Gemarkung Rott, Gemarkung Roetgen	<b>30 - 45</b>	<b>1,50</b>	670

**Gemeinde Simmerath**

Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Simmerath		EUR/m <sup>2</sup>	BABL
	Richtwertlage			
Dedenborn	---		35,--	701
Eicherscheid	---		65,--	702
Einruhr	---		50,--	703
Erkensruhr	---		35,--	704
Hammer	---		35,--	705
Huppenbroich	---		50,--	706
Kesternich	---		75,--	707
Lammersdorf	---		85,--	708
Paustenbach	---		50,--	717
Rollesbroich	---		60,--	709
Rurberg	---		55,--	710
Simmerath	---		90,--	712
Strauch	---		70,--	713
Steckenborn	---		45,--	714
Woffelsbach	---		55,--	715

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen		Art der Nutzung	EUR/m <sup>2</sup>	BABL
	Richtwertlage				
Simmerath	In den Bremen		GE	20,--	750
	Rollesbroich (Völzbruch)		GE	20,--	751

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Bonität	EUR/m <sup>2</sup>	BABL
	Richtwertlage				
Simmerath	Gemarkung Eicherscheid		ø 35	0,70	770
	Gemarkung Kesternich		ø 35	1,00	772
	Gemarkung Lammersdorf		ø 35	1,00	771
	Gemarkung Rurberg		ø 35	1,00	773
	Gemarkung Simmerath		ø 35	1,00	774
	Gemarkung Strauch, Gemarkung Steckenborn		ø 35	1,00	775

**Stadt Stolberg**

<b>Stadtteil</b>	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Stolberg</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>BABL</b>
	<b>Richtwertlage</b>		
Atsch	Gebiet zwischen Würselener Straße / Sebastianusstraße / Hammstraße	<b>145,--</b>	814
Breinig	---	<b>205,--</b>	801
Breiniger Berg	---	<b>150,--</b>	802
Büsbach	Gebiet östlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Bischofstraße / Bauschenberg / Brockenberg / Hostetstraße	<b>200,--</b>	810
	Gebiet westlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Atzenach / Obersteinstraße / Am Flachsbach		811
	Büsbacher Berg / Galmeistraße		817
Dickenbruch Münsterbusch	---	<b>150,--</b>	816 812
Donnerberg	---	<b>150,--</b>	815
Dorff	---	<b>150,--</b>	803
Gressenich	---	<b>145,--</b>	804
Kohlbusch	Buschstraße / Heinrichstraße	<b>140,--</b>	813
Liester	Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad- Adenauer-Straße zwischen Schafberg / Walther-Dobbelmann-Straße / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße	<b>170,--</b>	809
Mausbach	---	<b>190,--</b>	805
Schevenhütte	---	<b>120,--</b>	806
Stolberg	Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße	<b>135,--</b>	807
	Gebiet südwestlich der Höhenstraße zwischen Birkengangstraße und Hastenrather Straße	<b>150,--</b>	808
Venwegen	---	<b>170,--</b>	819
Vicht	---	<b>155,--</b>	820
Werth	---	<b>130,--</b>	821
Zweifall	---	<b>145,--</b>	822



	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	BABL
	<b>Richtwertlage</b>			
<b>Stolberg</b>	Velau / Steinfurt	<b>GE</b>	<b>30,--</b>	850
	Rhenaniastraße, Prattelsackstraße	<b>GE</b>	<b>50,--</b>	851
	Gressenich - Mausbach, Industriestraße	<b>GI</b>	<b>20,--</b>	852

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>	<b>Bonität</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	BABL
	<b>Richtwertlage</b>			
<b>Stolberg</b>	Atsch, Donnerberg, Gressenich	<b>35 - 60</b>	<b>3,00</b>	870
	Breinig, Vicht, Mausbach	<b>35 - 55</b>	<b>2,30</b>	871

**Stadt Würselen**

Stadtteil	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Würselen</b>		EUR/m <sup>2</sup>	BABL
	<b>Richtwertlage</b>			
Bardenberg	---		<b>200,--</b>	901
	Schützenwiese		<b>210,--</b>	917
Broichweiden Linden-Neusen	---		<b>200,--</b>	902 903
Dobach	Drischfeld / Dobacher Straße / Salmanusstraße / Hauptstraße		<b>190,--</b>	910
Euchen	---		<b>170,--</b>	904
Würselen	Tittelsstraße / Am Alten Kaninsberg		<b>240,--</b>	905
	Ringstraße / Semmelweisstraße		<b>240,--</b>	906
	Gebiet zwischen Krottstraße / Drischer Straße / Sebastianusstraße / Friedrichstraße		<b>235,--</b>	914
	Scherberger Straße / Kaisersruher Straße / Aachener Straße / (Scherberg)		<b>185,--</b>	907
	Gebiet zwischen Lehnstraße / südlich Bahnhofstraße / Neuhauser Straße / Pricker Straße		<b>195,--</b>	916
	In der Herg / Maarstraße / Auf der Weide / An den Quellen		<b>195,--</b>	908
	Schloßstraße		<b>210,--</b>	912
	Gouleystraße / Morsbacher Straße / Schweilbacher Straße Am Förderturm		<b>195,--</b>	909 913

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>		Art der Nutzung	EUR/m <sup>2</sup>	BABL
	<b>Richtwertlage</b>				
<b>Würselen</b>	Aachener Kreuz überwiegend produzierendes, verarbeiten- des Gewerbe		<b>GE</b>	<b>75,--</b>	954
	Aachener Kreuz publikumsintensive Gewerbenutzung		<b>GE</b>	<b>100,--</b>	950
	Burgstraße / Neustraße		<b>GE</b>	<b>50,--</b>	952
	Willy-Brandt-Ring / Am Weiweg		<b>GE</b>	<b>70,--</b>	951



	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>		<b>Bonität</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	BABL
	<b>Richtwertlage</b>				
<b>Würselen</b>	<b>Bardenberg, Broichweiden</b>	- westlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss	<b>55 - 80</b>	<b>5,50</b>	970
	<b>Merzbrück</b>	- östlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss	<b>55 - 80</b>	<b>4,80</b>	971



# DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

---

## Bodenrichtwerte im Kreis Aachen

**Stand: 01. 01. 2005**

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 23. März 2004 die nachfolgenden Bodenrichtwerte ermittelt und am 28. Januar 2005 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgt nach den o.g. Bestimmungen.

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

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 15 m Breite und den in der Liste angegebenen Tiefen (Eigenschaften des Richtwertgrundstückes).

### 2. Kerngebiete / Gemischte Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in den Innenstadtlagen von Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Würselen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m. Eine Abhängigkeit zur Grundstückstiefe oder Flächengröße konnte in diesen Gebieten nicht festgestellt werden.

### 3. Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten wie in der Liste angegebenen (Art der Nutzung). Eine Abhängigkeit zur Grundstückstiefe oder Flächengröße konnte in diesen Gebieten nicht festgestellt werden.

#### Hinweis:

Zum Teil sind die Bodenrichtwerte für **Gewerbliche Bauflächen** von begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet. Kauffälle mit besonderen Nutzungen wie z.B. SB-Märkte etc. sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

**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.

**Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.**



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.

#### 4. 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 und die Nutzungsart sind in den jeweiligen Richtwertlagen angegeben. Bei den Angaben zur Nutzungsart wird wie folgt unterschieden:

- A Ackerflächen
- GR Grünlandflächen
- L landwirtschaftlich genutzte Flächen

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.

**Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.**

Die Vorsitzende

(Littek-Braun)

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 - 2555  
0241/5198 - 2504  
0241/5198 - 2457  
0241/5198 - 2547

##### Telefax:

0241/5198 - 2291

##### e-Mail-Adresse :

gutachterausschuss@kreis-aachen.de

##### Internet-Adresse :

<http://www.gutachterausschuss.kreis-aachen.de>

**Stadt Alsdorf**

Stadtteil	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Alsdorf</b>		BABL
	Richtwertlage	€/ m <sup>2</sup>	
Alsdorf	Im Haag / Auf dem Kamp / Tröter Weg	<b>175,--</b>	1021
	Marie-Juchacz-Straße	<b>140,--</b>	1022
	Gebiet westlich Übacher Weg / Waldstraße / Olefstraße	<b>130,--</b>	103
	Nördlich Herzogenrather Straße	<b>120,--</b>	126
	Annagelände Wohnbereich	<b>125,--</b>	121
	Gebiet östlich Übacher Weg / Geilenkirchener Straße / Linnicher Straße / Annastraße	<b>150,--</b>	1187
Begau	---	<b>140,--</b>	104
Bettendorf	---	<b>120,--</b>	105
Broicher Siedlung	---	<b>150,--</b>	107
Busch	---	<b>125,--</b>	108
Duffesheide	---	---	109
Hoengen	Hoengen mit Ausnahme Neubaugebiet Müschekamp	<b>140,--</b>	110
	Neubaugebiet Müschekamp	<b>135,--</b>	122
Kellersberg *	---	<b>130,--</b>	111
Mariadorf	Nordöstlich der Bahnlinie Alsdorf - Stolberg	<b>135,--</b>	123
	Blumenrather Straße / Straßburger Straße	<b>135,--</b>	124
	Südlich der Blumenrather Straße / westlich der Bahnlinie Alsdorf - Stolberg	<b>135,--</b>	125
Ofden	Siedlung *	<b>135,--</b>	113
	(mit Ausnahme der Siedlung)	<b>170,--</b>	1121 1122
Schaufenberg	---	<b>140,--</b>	101
Siedlung Ost	---	<b>130,--</b>	114
Warden	---	<b>130,--</b>	117
Zopp	---	<b>135,--</b>	119

**\* Keine Umrechnung über die Flächengröße**



<b>Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m</b> <b>Zentrale Innenstadtlagen Alsdorf</b>		€/ m <sup>2</sup>	BABL
<b>Richtwertlage</b>			
Zentrale Innenstadtlage: Bahnhofstraße / Denkmalplatz / Alte Luisenstraße *		---	1181
Zentrale Innenstadtlage: Rathausstraße bis Körnerstraße *		210,-- *	1182
Zentrale Innenstadtlage: Nördlich der Luisenstraße / Otto-Wels-Straße / Hubertusstraße *		210,-- *	1183
Luisenstraße zwischen Otto-Wels-Straße und Kurt-Koblitz-Ring *		210,-- *	1184
Nördlich Grenzweg / Martin-Luther-Straße *		150,-- *	1185
Würselener Straße / Broicher Straße / südlich Grenzweg / nördlich Kurt-Koblitz-Ring *		150,-- *	1186

**\* Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b> <b>Richtwertlage</b>	Art der Nutzung	€/ m <sup>2</sup>	BABL
Alsdorf	Hagfeld / Carl-Zeiss-Straße / Max-Planck-Straße	GE / GI	50,--	150
	Hoengen: Werner-von-Siemens-Straße	GE	35,--	151
	Sankt-Jöris-Straße	GE	35,--	153
	IGA - Park, Konrad-Zuse-Straße	GI	35,--	152

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b> <b>Richtwertlage</b>	Bonität und Nutzungsart		€/ m <sup>2</sup>	BABL
Alsdorf	Bettendorf				1721
	Schaufenberg	70 - 85	A	4,50	1722
	Hoengen - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg				1723
	Busch - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg	70 - 85	A	4,50*	171
	Duffesheide – Schleibach	55 - 80	A	5,30	170
	Begau	55 - 80	A	4,50	173

**\* Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**



## Stadt Baesweiler

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler		€/ m <sup>2</sup>	BABL
	Richtwertlage			
Baesweiler	Westlich der Petronellastraße / Kapellenstraße		135,--	2011
	Nördlich Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße		135,--	2012
	Südlich Herzogenrather Weg / östlich Kapellenstraße		145,--	2021
	Südlich Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße, westlich Parkstraße		140,--	2022
	Vincent-van-Gogh-Ring / Claude-Monet-Ring / Auguste-Renoir-Straße		135,--	210
Beggendorf	---	130,--	204	
Floverich	---	115,--	205	
Loverich	---	130,--	206	
Oidtweiler	---	140,--	207	
Puffendorf	---	100,--	208	
Setterich	---	115,--	209	

	Bodenrichtwerte für Gewerbliche Bauflächen		Art der Nutzung	€/ m <sup>2</sup>	BABL
	Richtwertlage				
<b>Baesweiler</b>	Arnold-Sommerfeld-Ring / Wilhelm-Röntgen-Straße / Thomas-Edison-Straße		<b>GE</b>	<b>25,--</b>	250

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich Genutzte Grundstücke		Bonität und Nutzungs- art		€/ m <sup>2</sup>	BABL
	Richtwertlage					
<b>Baesweiler</b>	<b>Baesweiler</b>	- nördlich Übacher Weg, Kapellenstraße				2704
	<b>Beggendorf</b>		<b>70 - 90</b>	<b>A</b>	<b>4,50</b>	2702
	<b>Puffendorf</b>					2701
	<b>Setterich</b>					2703
	<b>Oidtweiler</b>	- nördlich Eschweilerstraße L 240				2705
	<b>Baesweiler</b>	- südlich Übacher Weg, Kapellenstraße - westlich Bundesstraße 57	<b>70 - 85</b>	<b>A</b>	<b>4,50*</b>	271
<b>Oidtweiler</b>	- südlich Eschweilerstraße L 240 - östlich Bundesstraße 57	<b>70 - 85</b>	<b>A</b>	<b>4,50</b>	272	

**\* Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Eschweiler**

Stadtteil	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Eschweiler</b>		BABL
	Richtwertlage	€/ m <sup>2</sup>	
Bergrath	---	<b>155,--</b>	301
Dürwiß	---	<b>180,--</b>	302
Eschweiler	Gebiet westlich Jülicher Straße und nördlich Grüner Weg / Brauhausstraße	<b>200,--</b>	303
	Gebiet zwischen Jülicher Straße / Peter-Paul-Straße, östliche Dürener Straße / An Wardenslinde	<b>200,--</b>	304
	Ost (östlich An Wardenslinde / Saarstraße / Nelkenweg / Tulpenweg)	<b>135,--</b>	305
	Gebiet südlich der Inde und nördlich der Eschweiler Tal- bahn zwischen Bergrather Straße und Merkurstraße	<b>170,--</b>	3075
	Westliche Indestraße / Steinstraße / August-Thyssen-Straße / Gutenbergstraße	<b>170,--</b>	3076
	Siedlung Jägerspfad / Im Hag	<b>180,--</b>	317
	Odilienstraße / Johanna-Neuman-Straße / Eisenbahnstraße / Hüttenstraße	<b>170,--</b>	3181
Frohnhoven Neu Lohn	---	<b>125,--</b>	308
Hastenrath Scherpenseel Volkenrath	---	<b>140,--</b>	309
Hehlrath	---	<b>155,--</b>	310
Hücheln	---	<b>120,--</b>	3151
Kinzweiler	---	<b>165,--</b>	311
Nothberg	---	<b>130,--</b>	312
Pumpe / Stich	---	<b>140,--</b>	313
Röhe	---	<b>130,--</b>	316
Röthgen	mit Ausnahme von: Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße	<b>140,--</b>	318
	Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße	<b>180,--</b>	3171
Siedlung Waldschule	---	<b>145,--</b>	306
St. Jöris	---	<b>130,--</b>	314
Weisweiler	Nördlich der Inde	<b>125,--</b>	315
	Wilhelmshöhe / Heidesiedlung	<b>125,--</b>	3152



<b>Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m</b> <b>Zentrale Innenstadtlagen Eschweiler</b> <b>Richtwertlage</b>		€/ m <sup>2</sup>	BABL
Zentrale Innenstadtlage: Neustraße / Grabenstraße *		---	3071
Zentrale Innenstadtlage: Markt / Rathaus *		<b>350,-- *</b>	3072
Gebiet um die Zentrale Innenstadtlage Markt / Rathaus zwischen : Indestraße / Brauhausstraße / nördliche Kochsgasse / Peter-Paul-Straße / südliche Preyerstraße / westliche Dürener Straße *		<b>200,-- *</b>	3073
Gebiet um die Zentrale Innenstadtlage Neustraße / Grabenstraße südlich der Inde und nördlich der Eschweiler Talbahn zwischen Langwahn / Röthgener Straße und Bergrather Straße *		<b>200,-- *</b>	3074

**\* Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b> <b>Richtwertlage</b>	Art der Nutzung	€/ m <sup>2</sup>	BABL
<b>Eschweiler</b>	Königsbenden / Dürener Straße	<b>GE</b>	<b>35,--</b>	350
	Auerbachstraße / Rue de Wattrelos	<b>GE</b>	<b>100,--</b>	351
	Talstraße	<b>GE</b>	<b>30,--</b>	352
	In der Krause	<b>GE</b>	<b>30,--</b>	353
	Industrie- und Gewerbepark Eschweiler	<b>GE / GI</b>	<b>30,--</b>	354
	Stich	<b>GE</b>	<b>40,--</b>	355

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b> <b>Richtwertlage</b>	Bonität und Nutzungsart		€/ m <sup>2</sup>	BABL
<b>Eschweiler</b>	<b>Bergrath - Hastenrath</b> - südlich der Inde	<b>40 - 75</b>	<b>L</b>	<b>3,50</b>	372
	<b>Dürwiß - Lohn</b> - östlich L 240 alt - nördlich der Inde	<b>45 - 80</b>	<b>A</b>	<b>4,40</b>	370
	<b>Kinzweiler - St.Jöris</b> - westlich L 240 alt - nördlich der Inde	<b>55 - 80</b>	<b>A</b>	<b>4,50</b>	371

**Stadt Herzogenrath**

Stadtteil	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Herzogenrath</b>		BABL
	Richtwertlage	€/ m <sup>2</sup>	
Herbach	---	<b>100,--</b>	404
Herzogenrath	Eygelshovener Straße / Klosterrather Straße / Maastrichter Straße / Woperstraße	<b>180,--</b>	4021
	Gebiet zwischen Rolducer Straße / Wendelinusstraße	<b>180,--</b>	4022
	Hundforter Benden / Wiesenstraße	<b>180,--</b>	4023
	Weidstraße / Further Straße / Waldstraße / Bardenberger Straße / Ruifer Straße	<b>180,--</b>	4024
	Bergerstraße / Alsdorfer Straße	<b>180,--</b>	4025
	Saarstraße / Dahlemer Straße / Thiergartenstraße / Bockreiter- straße	<b>155,--</b>	403
	Raderfeld / Bierstraß	<b>150,--</b>	421
Hofstadt	---	<b>110,--</b>	405
Kohlscheid	Klinkheide	<b>195,--</b>	4071
	Hoheneich	<b>195,--</b>	4072
	Forensberger Straße / Mühlenstraße / Nordstraße	<b>195,--</b>	4073
	Gebiet um Ortszentrum Kohlscheid Markt: Weststraße / südlich der Oststraße bis Kämpchenstraße	<b>195,--</b>	4074
	Kircheich	<b>195,--</b>	4075
	Forstheide	<b>195,--</b>	4076
	Kämpchen	<b>195,--</b>	4077
	Rumpen	<b>195,--</b>	4078
	Berensberg	<b>195,--</b>	4079
	Mühlenbach	<b>180,--</b>	4081
	Bank	<b>180,--</b>	4082
Gebiet zwischen Banker Straße und Mevenheide	<b>180,--</b>	4083	
Merkstein	Nördlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf	<b>140,--</b>	418
	Gebiet östlich Geilenkirchener Straße / Nordsternstraße		419
	Gebiet westlich Geilenkirchener Straße / Südlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf		409
	Neubaugebiet Schleypenhof	<b>130,--</b>	420



Niederbardenberg	---	<b>135,--</b>	410
Noppenberg	---	<b>125,--</b>	411
Pannesheide	---	<b>160,--</b>	412
Plitschard	---	<b>120,--</b>	413
Ritzerfeld	---	<b>130,--</b>	422
Straß	Nördliches Straß / Kohlberg	<b>145,--</b>	4141
	Südliches Straß	<b>145,--</b>	4142
Wildnis	---	<b>120,--</b>	416
Wefelen	---	<b>135,--</b>	415
Worm	---	<b>120,--</b>	417

<b>Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m</b>  <b>Zentrale Innenstadtlage Herzogenrath / Ortszentrum Kohlscheid</b>  <b>Richtwertlage</b>		<b>€/ m<sup>2</sup></b>	BABL
Zentrale Innenstadtlage: Kleikstraße / Schütz-von-Rode-Straße / Erkenstraße / Dammstraße / Bahnhofstraße *		---	406
Ortszentrum: Kohlscheid Markt *		---	4070

**\* Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>  <b>Richtwertlage</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>€/ m<sup>2</sup></b>	BABL
<b>Herzogenrath</b>	Boscheler Berg	<b>GE</b>	<b>25,--</b>	450
	Im Straßer Feld	<b>GE</b>	<b>65,--</b>	453
	Gewerbegebiet Technologiepark Herzogenrath	<b>GE</b>	<b>100,--</b>	4512
	Kohlscheid Süd (Dornkaul)	<b>GE</b>	<b>75,--</b>	455
	Neustreiffeld	<b>GE</b>	<b>55,--</b>	454



	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>	<b>Bonität und Nutzungsart</b>		<b>€/ m<sup>2</sup></b>	BABL
<b>Herzogenrath</b>	<b>Bierstraß - Ruif</b>	<b>60 - 70</b>	<b>A</b>	<b>4,00</b>	473
	<b>Kohlscheid</b>	<b>60 - 80</b>	<b>A</b>	<b>4,50</b>	474
	<b>Merkstein - Neumerberen</b> Östlich Geilenkirchener Str.	<b>70 - 85</b>	<b>A</b>	<b>4,50*</b>	471
	<b>Niederbardenberg - Kämerhof</b>	<b>55 - 80</b>	<b>A</b>	<b>5,30</b>	470
	<b>Hofstadt - Ritzerfeld</b> - Nördlich Bierstraße - Westlich Kreisstraße 5 - Westlich Geilenkirchener Straße	<b>70 - 80</b>	<b>A</b>	<b>4,30</b>	472

**\* Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Monschau**

Stadtteil	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Stadt Monschau</b>		BABL
	Richtwertlage	€/ m <sup>2</sup>	
Höfen	---	<b>40,--</b>	501
Imgenbroich	---	<b>85,--</b>	502
Kalterherberg	---	<b>50,--</b>	503
Konzen	---	<b>65,--</b>	504
Monschau	Haag	<b>70,--</b>	505
	Hargard	<b>70,--</b>	506
	Menzerath	<b>70,--</b>	507
	Kierberg	<b>70,--</b>	508
Mützenich	---	<b>50,--</b>	510
Rohren	---	<b>35,--</b>	512
Widdau	---	<b>35,--</b>	513

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>		Art der Nutzung	€/ m <sup>2</sup>	BABL
	Richtwertlage				
<b>Monschau</b>	Imgenbroich / Konzen		<b>GE, GI</b>	<b>25,--</b>	5502 5501

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke</b>		Bonität und Nutzungs- art		€/ m <sup>2</sup>	BABL
	Richtwertlage					
<b>Monschau</b>	Gemarkung Höfen, Gemarkung Rohren		<b>ø 30</b>	<b>GR</b>	<b>0,50</b>	5702 5701
	Gemarkung Imgenbroich		<b>ø 30</b>	<b>GR</b>	<b>1,00</b>	571
	Gemarkung Kalterherberg		<b>ø 30</b>	<b>GR</b>	<b>0,50</b>	572
	Gemarkung Konzen		<b>ø 35</b>	<b>GR</b>	<b>0,80</b>	573
	Gemarkung Monschau		<b>ø 30</b>	<b>GR</b>	<b>0,60</b>	574
	Gemarkung Mützenich		<b>ø 30</b>	<b>GR</b>	<b>0,50</b>	575



**Gemeinde Roetgen**

Gemeindeteil	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Roetgen</b>		€/ m <sup>2</sup>	BABL
	Richtwertlage			
Mulartshütte	---		<b>135,--</b>	601
Roetgen	---		<b>155,--</b>	602
Rott	---		<b>160,--</b>	603

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>		Art der Nutzung	€/ m <sup>2</sup>	BABL
	Richtwertlage				
<b>Roetgen</b>	Vennhorn / Zum genagelten Stein		<b>GE, GI</b>	<b>25,--</b>	650

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>		Bonität und Nutzungsart		€/ m <sup>2</sup>	BABL
	Richtwertlage					
<b>Roetgen</b>	Gemarkung Rott, Gemarkung Roetgen		<b>30 - 45</b>	<b>GR</b>	<b>1,50</b>	6701 6702



## Gemeinde Simmerath

Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Simmerath		€/ m <sup>2</sup>	BABL
	Richtwertlage			
Dedenborn	---		35,--	701
Eicherscheid	---		75,--	702
Einruhr	---		55,--	703
Erkensruhr	---		35,--	704
Hammer	---		35,--	705
Huppenbroich	---		50,--	706
Kesternich	---		70,--	707
Lammersdorf	---		95,--	708
Paustenbach	---		55,--	717
Rollesbroich	---		60,--	709
Rurberg	---		55,--	710
Simmerath	---		85,--	712
Strauch	---		65,--	713
Steckenborn	---		55,--	714
Woffelsbach	---		55,--	715

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen		Art der Nutzung	€/ m <sup>2</sup>	BABL
	Richtwertlage				
Simmerath	In den Bremen		GE	20,--	750
	Rollesbroich (Völzbruch)		GE	20,--	751

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke			Bonität und Nutzungsart	€/ m <sup>2</sup>	BABL
	Richtwertlage					
Simmerath	Gemarkung Eicherscheid			ø 35 GR	0,70	770
	Gemarkung Kesternich			ø 35 GR	0,80	772
	Gemarkung Lammersdorf			ø 35 GR	1,00	771
	Gemarkung Rurberg			ø 35 GR	1,00	773
	Gemarkung Simmerath			ø 35 GR	1,00	774



	Gemarkung Strauch, Gemarkung Steckenborn	<b>ø 35</b>	<b>GR</b>	<b>1,00</b>	775
--	---	-------------	-----------	-------------	-----

**Stadt Stolberg**

<b>Stadtteil</b>	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Stolberg</b>	<b>€/ m<sup>2</sup></b>	<b>BABL</b>
	<b>Richtwertlage</b>		
Atsch	Gebiet zwischen Würselener Straße / Sebastianusstraße / Hammstraße	<b>140,--</b>	814
Breinig	---	<b>205,--</b>	801
Breiniger Berg	---	<b>150,--</b>	802
Büsbach	Gebiet östlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Bischofstraße / Bauschenberg / Brockenberg / Hostetstraße	<b>200,--</b>	810
	Gebiet westlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Atzenach / Obersteinstraße / Am Flachsbach		811
	Büsbacher Berg / Galmeistraße		817
Dickenbruch	---	<b>150,--</b>	812
Donnerberg	---	<b>150,--</b>	815
Dorff	---	<b>170,--</b>	803
Gressenich	---	<b>145,--</b>	804
Kohlbusch	Buschstraße / Heinrichstraße	<b>135,--</b>	813
Liester	Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Schafberg / Walther-Dobbelmann-Straße / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße	<b>170,--</b>	809
Mausbach	---	<b>185,--</b>	805
Münsterbusch	---	<b>150,--</b>	816
Schevenhütte	---	<b>125,--</b>	806
Stolberg	Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße	<b>130,--</b>	807
	Gebiet zwischen Birkengangstraße / Höhenstraße / Stadtrandsiedlung / Obere Donnerbergstraße / Ritzefeldstraße	<b>155,--</b>	8081
	Gebiet zwischen Duffenterstraße / Hastenrather Straße	<b>155,--</b>	8082
	Oberstolberg oberhalb der Altstadt / Burg	<b>155,--</b>	8083
	Nordwestlich des Zentrums zwischen Krausstraße / Bierweiderstraße / Blaustraße	<b>135,--</b>	8185
	Frankentalstraße / Kupfermeisterstraße	<b>135,--</b>	8186
	Östlich des Zentrums zwischen Birkengangstraße / Ritzefeldstraße / Vichtbach	<b>155,--</b>	8187
	Westlich des Zentrums zwischen Hermann-Ritter-Straße / Eichsfeldstraße	<b>150,--</b>	8188
Südlich des Zentrums zwischen Aachener Straße / Zweifaller Straße	<b>150,--</b>	8189	



Venwegen	---	<b>185,--</b>	819
Vicht	---	<b>155,--</b>	820
Werth	---	<b>130,--</b>	821
Zweifall	---	<b>145,--</b>	822

<b>Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m</b>  <b>Zentrale Innenstadtlagen Stolberg</b>  <b>Richtwertlage</b>		<b>€/ m<sup>2</sup></b>	BABL
Zentrale Innenstadtlagen: Mühlener Markt / Salmstraße / Rathausstraße / Kaiserplatz / Steinweg *		---	8180- 8184
Stolberg Altstadt, Burg *		<b>200,-- *</b>	823

**\* Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>  <b>Richtwertlage</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>€/ m<sup>2</sup></b>	BABL
<b>Stolberg</b>	Velau / Steinfurt	<b>GE</b>	<b>30,--</b>	850
	Rhenaniastraße, Prattelsackstraße	<b>GE</b>	<b>50,--</b>	851
	Gressenich - Mausbach, Industriestraße	<b>GI</b>	<b>20,--</b>	852

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>  <b>Richtwertlage</b>	<b>Bonität und Nutzungs- art</b>		<b>€/ m<sup>2</sup></b>	BABL
<b>Stolberg</b>	Atsch, Donnerberg, Gressenich	<b>35 - 60</b>	<b>GR</b>	<b>3,00</b>	870
	Breinig, Vicht, Mausbach	<b>35 - 55</b>	<b>GR</b>	<b>2,00</b>	871

**Stadt Würselen**

<b>Stadtteil</b>	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Würselen</b>	<b>€/ m<sup>2</sup></b>	<b>BABL</b>
	<b>Richtwertlage</b>		
Bardenberg	---	<b>210,--</b>	901
	Pley	<b>210,--</b>	920
	Oststraße / Neubaugebiet Schützenwiese	<b>210,--</b>	917
Broichweiden	---	<b>220,--</b>	902
Dobach	Drischfeld / Dobacher Straße / Hansemannstraße / St.-Jobser-Straße	<b>200,--</b>	910
Euchen	---	<b>170,--</b>	904
Linden-Neusen	---	<b>200,--</b>	903
Würselen	Gouleystraße / Morsbacher Straße / Schweilbacher Straße Am Förderturm	<b>205,--</b>	909
	Gebiet östlich Morsbacher Straße / westlich Krefelder Straße / westlich Burgstraße	<b>180,--</b>	918
	Gebiet zwischen Brückweg / In den Pützenbenden / Willy-Brandt-Ring	<b>190,--</b>	9151
	Südlich Brückweg / Am Johanniterhof / Elchenrather Weide / An den Kreuzgärten	<b>230,--</b>	9152
	Gebiet nördlich Bahnhofstraße / Kreuzstraße / Wiesenhof	<b>190,--</b>	9153
	Gebiet südlich Bahnhofstraße und nördlich Friedrichstra- ße ohne Bissener Straße / Lindenplatz	<b>200,--</b>	9154
	Bissener Straße / Lindenplatz	<b>250,--</b>	9155
	Gebiet westlich Kaiserstraße / östlich Aachener Straße, nördlich Bahnhofstraße	<b>200,--</b>	919
	In der Herg / Maarstraße / Auf der Weide / An den Quellen	<b>200,--</b>	908
	Scherberger Straße / Kaisersruher Straße / Aachener Straße / (Scherberg)	<b>185,--</b>	907
	Schloßstraße	<b>210,--</b>	912
	Gebiet zwischen Lehnstraße / südlich Bahnhofstraße / Neuhauser Straße / Pricker Straße	<b>195,--</b>	916
	Gebiet zwischen Krottstraße / Drischer Straße / Sebastia- nusstraße / Wilhelmstraße	<b>235,--</b>	914
	Tittelsstraße / Am Alten Kaninsberg	<b>240,--</b>	9051
	Neubaugebiet Am Wisselsbach	<b>270,--</b>	9052
Ringstraße / Semmelweisstraße / Mauerfeldchen	<b>240,--</b>	906	



<b>Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m</b>  <b>Zentrale Innenstadtlagen in Würselen</b>  <b>Richtwertlage</b>		€/ m <sup>2</sup>	BABL
Zentrale Innenstadtlage: Kaiserstraße / Morlaixplatz *		---	9111
Zentrale Innenstadtlage: Markt *		<b>300,-- *</b>	9112

**\* Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>  <b>Richtwertlage</b>	Art der Nutzung	€/ m <sup>2</sup>	BABL
<b>Würselen</b>	Aachener Kreuz überwiegend produzierendes, verarbeitendes Gewerbe	<b>GE</b>	<b>75,--</b>	954
	Aachener Kreuz publikumsintensive Gewerbenutzung	<b>GE</b>	<b>100,--</b>	950
	Burgstraße / Neustraße	<b>GE</b>	<b>50,--</b>	952
	Willy-Brandt-Ring / Am Weiweg	<b>GE</b>	<b>70,--</b>	951

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>  <b>Richtwertlage</b>	Bonität und Nutzungs- art		€/ m <sup>2</sup>	BABL
<b>Würselen</b>	<b>Bardenberg, Broichweiden</b> - westlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss	<b>55 - 80</b>	<b>A</b>	<b>5,30</b>	970
	<b>Merzbrück</b> - östlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss	<b>55 - 80</b>	<b>A</b>	<b>4,50</b>	971



---

## Bodenrichtwertliste 2006

Kreis Aachen



Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Aachen

**NRW.**



# DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

---

## Bodenrichtwerte im Kreis Aachen

Stand: 01. 01. 2006

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 23. März 2004 in der derzeit gültigen Fassung die nachfolgenden Bodenrichtwerte ermittelt und am 3. Februar 2006 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgt nach den o.g. Bestimmungen.

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

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 15 m Breite und den in der Liste angegebenen Tiefen (Eigenschaften des Richtwertgrundstückes).

### 2. Kerngebiete / Gemischte Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in den Innenstadtlagen von Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Würselen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m. Eine Abhängigkeit zur Grundstückstiefe oder Flächengröße konnte in diesen Gebieten nicht festgestellt werden.

### 3. Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten wie in der Liste angegeben (Art der Nutzung). Eine Abhängigkeit zur Grundstückstiefe oder Flächengröße konnte in diesen Gebieten nicht festgestellt werden.

#### Hinweis:

Zum Teil sind die Bodenrichtwerte für **Gewerbliche Bauflächen** von begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet. Kauffälle mit besonderen Nutzungen wie z.B. SB-Märkte etc. sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

**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.

**Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.**



Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen unterschiedlicher wertbestimmenden 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.

#### 4. 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 und die Nutzungsart sind in den jeweiligen Richtwertlagen angegeben.

Bei den Angaben zur Nutzungsart wird wie folgt unterschieden:

- A** Ackerflächen
- GR** Grünlandflächen
- L** landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

**Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.**

Die Vorsitzende

(Littek-Braun)

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 - 2555  
0241/5198 - 2504  
0241/5198 - 2457  
0241/5198 - 2547

##### **Telefax:**

0241/5198 – 533 190

##### **e-Mail-Adresse :**

gutachterausschuss@kreis-aachen.de

##### **Internet-Adresse :**

http://www.gutachterausschuss.kreis-aachen.de

**Stadt Alsdorf**

Stadtteil	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Alsdorf</b>	
	<b>Richtwertlage</b>	<b>€ / m<sup>2</sup></b>
Alsdorf	Im Haag / Auf dem Kamp / Tröter Weg	175,--
	Marie-Juchacz-Straße	145,--
	Gebiet westlich Übacher Weg / Waldstraße / Olefstraße	135,--
	Nördlich Herzogenrather Straße	120,--
	Annagelände Wohnbereich	125,--
	Gebiet östlich Übacher Weg / Geilenkirchener Straße / Linnicher Straße / Annastraße	150,--
Begau	---	140,--
Bettendorf	---	120,--
Broicher Siedlung	---	150,--
Busch	---	125,--
Duffesheide	---	---
Hoengen	Hoengen mit Ausnahme Neubaugebiet Müschekamp	140,--
	Neubaugebiet Müschekamp	140,--
Kellersberg *	---	130,--
Mariadorf	Nordöstlich der Bahnlinie Alsdorf - Stolberg	140,--
	Blumenrather Straße / Straßburger Straße	140,--
	Südlich der Blumenrather Straße / westlich der Bahnlinie Alsdorf - Stolberg	140,--
Ofden	Siedlung *	135,--
	(mit Ausnahme der Siedlung)	175,--
Schaufenberg	---	145,--
Siedlung Ost	---	135,--
Warden	---	140,--
Zopp	---	150,--

**\* Keine Umrechnung über die Flächengröße**



<b>Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m</b>	<b>€/ m<sup>2</sup></b>
<b>Zentrale Innenstadtlagen Alsdorf</b>	
<b>Richtwertlage</b>	
Zentrale Innenstadtlage: Bahnhofstraße / Denkmalplatz / Alte Luisenstraße * <sup>1</sup>	---
Zentrale Innenstadtlage: Rathausstraße bis Körnerstraße * <sup>1</sup>	<b>210,-- *</b>
Zentrale Innenstadtlage: Nördlich der Luisenstraße / Otto-Wels-Straße / Hubertusstraße * <sup>1</sup>	<b>210,-- *</b>
Luisenstraße zwischen Otto-Wels-Straße und Kurt-Koblitz-Ring * <sup>1</sup>	<b>210,-- *</b>
Nördlich Grenzweg / Martin-Luther-Straße * <sup>1</sup>	<b>150,-- *</b>
Würselener Straße / Broicher Straße / südlich Grenzweg / nördlich Kurt-Koblitz-Ring * <sup>1</sup>	<b>150,-- *</b>

**\*<sup>1</sup> Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>€/ m<sup>2</sup></b>
	<b>Richtwertlage</b>		
<b>Alsdorf</b>	Hagfeld / Carl-Zeiss-Straße / Max-Planck-Straße	<b>GE / GI</b>	<b>50,--</b>
	Hoengen: Werner-von-Siemens-Straße	<b>GE</b>	<b>35,--</b>
	Sankt-Jöris-Straße	<b>GE</b>	<b>35,--</b>
	IGA - Park, Konrad-Zuse-Straße	<b>GI</b>	<b>35,--</b>

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>	<b>Bonität und Nutzungsart</b>		<b>€/ m<sup>2</sup></b>
	<b>Richtwertlage</b>			
<b>Alsdorf</b>	<b>Bettendorf</b>			
	<b>Schaufenberg</b>	<b>70 - 85</b>	<b>A</b>	<b>4,50</b>
	<b>Hoengen</b> - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg	<b>70 - 85</b>	<b>A</b>	<b>4,50*<sup>2</sup></b>
	<b>Busch</b> - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg	<b>55 - 80</b>	<b>A</b>	<b>5,00</b>
	<b>Duffesheide – Schleibach</b>	<b>55 - 80</b>	<b>A</b>	<b>4,50</b>
	<b>Begau</b>	<b>55 - 80</b>	<b>A</b>	<b>4,50</b>

**\*<sup>2</sup> Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**



### Stadt Baesweiler

Stadtteil	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler</b>	
	Richtwertlage	€/ m <sup>2</sup>
Baesweiler	Westlich der Petronellastraße / Kapellenstraße	140,--
	Nördlich Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße	140,--
	Südlich Herzogenrather Weg / östlich Kapellenstraße	150,--
	Südlich Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße, westlich Parkstraße	145,--
	Vincent-van-Gogh-Ring / Claude-Monet-Ring / Auguste-Renoir-Straße	140,--
Beggendorf	---	125,--
Floverich	---	115,--
Loverich	---	125,--
Oidtweiler	---	140,--
Puffendorf	---	100,--
Setterich	---	115,--

	<b>Bodenrichtwerte für Gewerbliche Bauflächen</b>		Art der Nutzung	€/ m <sup>2</sup>
	Richtwertlage			
<b>Baesweiler</b>	Arnold-Sommerfeld-Ring / Wilhelm-Röntgen-Straße / Thomas-Edison-Straße		<b>GE</b>	<b>25,--</b>

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich Genutzte Grundstücke</b>		Bonität und Nutzungsart		€/ m <sup>2</sup>
	Richtwertlage				
<b>Baesweiler</b>	<b>Baesweiler</b>	- nördlich Übacher Weg, Kapellenstraße	70 - 90	A	4,30
	<b>Beggendorf</b> <b>Puffendorf</b> <b>Setterich</b>				
	<b>Oidtweiler</b>	- nördlich Eschweilerstraße L 240	70 - 85	A	4,50*
<b>Baesweiler</b>	- südlich Übacher Weg, Kapellenstraße - westlich Bundesstraße 57				
<b>Oidtweiler</b>	- südlich Eschweilerstraße L 240 - östlich Bundesstraße 57	70 - 85	A	4,50	

**\* Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Eschweiler**

Stadtteil	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Eschweiler</b>	€/ m <sup>2</sup>
	<b>Richtwertlage</b>	
Bergrath	---	155,--
Dürwiß	---	180,--
Eschweiler	Gebiet westlich Jülicher Straße und nördlich Grüner Weg / Brauhausstraße	200,--
	Gebiet zwischen Jülicher Straße / Peter-Paul-Straße, östliche Dürener Straße / An Wardenslinde	195,--
	Ost (östlich An Wardenslinde / Saarstraße / Nelkenweg / Tulpenweg)	135,--
	Gebiet südlich der Inde und nördlich der Eschweiler Talbahn zwischen Bergrather Straße und Merkurstraße	170,--
	Westliche Indestraße / Steinstraße / August-Thyssen-Straße / Gutenbergstraße	170,--
	Siedlung Jägerspfad / Im Hag	180,--
	Neubaugebiet Ringofen	165,--
	Odilienstraße / Johanna-Neuman-Straße / Eisenbahnstraße / Hüttenstraße	170,--
Frohnhoven Neu Lohn	---	125,--
Hastenrath Scherpenseel Volkenrath	---	150,--
Hehlrath	---	155,--
Hücheln	---	120,--
Kinzweiler	---	165,--
Nothberg	---	130,--
Pumpe / Stich	---	140,--
Röhe	---	130,--
Röthgen	mit Ausnahme von: Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße	140,--
	Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße	180,--
Siedlung Waldschule	---	160,--
St. Jöris	---	130,--
Weisweiler	Nördlich der Inde	125,--
	Wilhelmshöhe / Heidesiedlung	125,--



<b>Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m</b>	<b>€ / m<sup>2</sup></b>
<b>Zentrale Innenstadtlagen Eschweiler</b>	
<b>Richtwertlage</b>	
Zentrale Innenstadtlage: Neustraße / Grabenstraße *	---
Zentrale Innenstadtlage: Markt / Rathaus *	<b>350,-- *</b>
Gebiet um die Zentrale Innenstadtlage Markt / Rathaus zwischen : Indestraße / Brauhausstraße / nördliche Kochsgasse / Peter-Paul-Straße / südliche Preyerstraße / westliche Dürener Straße *	<b>200,-- *</b>
Gebiet um die Zentrale Innenstadtlage Neustraße / Grabenstraße südlich der Inde und nördlich der Eschweiler Talbahn zwischen Langwahn / Röthgener Straße und Bergrather Straße *	<b>200,-- *</b>

**\* Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>€ / m<sup>2</sup></b>
	<b>Richtwertlage</b>		
<b>Eschweiler</b>	Königsbenden / Dürener Straße	<b>GE</b>	<b>35,--</b>
	Auerbachstraße / Rue de Wattrelos	<b>GE</b>	<b>100,--</b>
	Talstraße	<b>GE</b>	<b>30,--</b>
	In der Krause	<b>GE</b>	<b>30,--</b>
	Industrie- und Gewerbepark Eschweiler	<b>GE / GI</b>	<b>30,--</b>
	Stich	<b>GE</b>	<b>40,--</b>

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>	<b>Bonität und Nutzungsart</b>		<b>€ / m<sup>2</sup></b>
	<b>Richtwertlage</b>			
<b>Eschweiler</b>	<b>Bergrath - Hastenrath</b> - südlich der Inde	<b>40 - 75</b>	<b>L</b>	<b>3,50</b>
	<b>Dürwiß - Lohn</b> - östlich L 240 alt - nördlich der Inde	<b>45 - 80</b>	<b>A</b>	<b>4,50</b>
	<b>Kinzweiler - St.Jöris</b> - westlich L 240 alt - nördlich der Inde	<b>55 - 80</b>	<b>A</b>	<b>4,50</b>

**Stadt Herzogenrath**

Stadtteil	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Herzogenrath</b>	€/ m <sup>2</sup>
	<b>Richtwertlage</b>	
Herbach	---	100,--
Herzogenrath	Eygelshovener Straße / Klosterrather Straße / Maastrichter Straße / Woperstraße	180,--
	Gebiet zwischen Rolducer Straße / Wendelinusstraße	180,--
	Hundforter Benden / Wiesenstraße	180,--
	Weidstraße / Further Straße / Waldstraße / Bardenberger Straße / Ruifer Straße	180,--
	Bergerstraße / Alsdorfer Straße	180,--
	Saarstraße / Dahlemer Straße / Thiergartenstraße / Bockreiter- straße	155,--
	Raderfeld / Bierstraß	155,--
Hofstadt	---	120,--
Kohlscheid	Klinkheide	210,--
	Hoheneich	210,--
	Forensberger Straße / Mühlenstraße / Nordstraße	200,--
	Gebiet um Ortszentrum Kohlscheid Markt: Weststraße / südlich der Oststraße bis Kämpchenstraße	200,--
	Kircheich	200,--
	Forstheide	200,--
	Kämpchen	200,--
	Rumpen	200,--
	Berensberg	200,--
	Mühlenbach	190,--
	Bank	200,--
Gebiet zwischen Banker Straße und Mevenheide	190,--	
Merkstein	Nördlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf	140,--
	Gebiet östlich Geilenkirchener Straße / Nordsternstraße	
	Gebiet westlich Geilenkirchener Straße / Südlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf	
	Neubaugebiet Schleypenhof	135,--



Niederbardenberg	---	135,--
Noppenberg	---	135,--
Pannesheide	---	170,--
Plitschard	---	125,--
Ritzerfeld	---	130,--
Straß	Nördliches Straß / Kohlberg	150,--
	Südliches Straß	150,--
Wildnis	---	125,--
Wefelen	---	135,--
Worm	---	125,--

<b>Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m</b>  <b>Zentrale Innenstadtlage Herzogenrath / Ortszentrum Kohlscheid</b>  <b>Richtwertlage</b>	<b>€ / m<sup>2</sup></b>
Zentrale Innenstadtlage: Kleikstraße / Schütz-von-Rode-Straße / Erkenstraße / Dammstraße / Bahnhofstraße *	---
Ortszentrum: Kohlscheid Markt *	---

**\* Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>  <b>Richtwertlage</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>€ / m<sup>2</sup></b>
<b>Herzogenrath</b>	Boscheler Berg	<b>GE</b>	<b>25,--</b>
	Im Straßer Feld	<b>GE</b>	<b>65,--</b>
	Gewerbegebiet Technologiepark Herzogenrath	<b>GE</b>	<b>100,--</b>
	Neustreiffeld	<b>GE</b>	<b>55,--</b>
	Kohlscheid Süd (Dornkaul)	<b>GE</b>	<b>75,--</b>



	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>	<b>Bonität und Nutzungsart</b>		<b>€ / m<sup>2</sup></b>
<b>Herzogenrath</b>	<b>Bierstraß - Ruif</b>	<b>60 - 70</b>	<b>A</b>	<b>4,00</b>
	<b>Kohlscheid</b>	<b>60 - 80</b>	<b>A</b>	<b>4,50</b>
	<b>Merkstein - Neumerberen</b> Östlich Geilenkirchener Str.	<b>70 - 85</b>	<b>A</b>	<b>4,50*</b>
	<b>Niederbardenberg - Kämerhof</b>	<b>55 - 80</b>	<b>A</b>	<b>5,00</b>
	<b>Hofstadt - Ritzerfeld</b> - Nördlich Bierstraße - Westlich Kreisstraße 5 - Westlich Geilenkirchener Straße	<b>70 - 80</b>	<b>A</b>	<b>4,30</b>

**\* Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Monschau**

Stadtteil	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Stadt Monschau</b>	
	Richtwertlage	€ / m <sup>2</sup>
Höfen	---	40,--
Imgenbroich	---	85,--
Kalterherberg	---	50,--
Konzen	---	65,--
Monschau	Haag	70,--
	Hargard	70,--
	Menzerath	70,--
	Kierberg	70,--
Mützenich	---	50,--
Rohren	---	35,--
Widdau	---	35,--

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>		Art der Nutzung	€ / m <sup>2</sup>
	Richtwertlage			
<b>Monschau</b>	Imgenbroich / Konzen		<b>GE, GI</b>	<b>25,--</b>

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>		Bonität und Nutzungsart		€ / m <sup>2</sup>
	Richtwertlage				
<b>Monschau</b>	Gemarkung Höfen, Gemarkung Rohren		<b>ø 30</b>	<b>GR</b>	<b>0,50</b>
	Gemarkung Imgenbroich		<b>ø 30</b>	<b>GR</b>	<b>1,00</b>
	Gemarkung Kalterherberg		<b>ø 30</b>	<b>GR</b>	<b>0,60</b>
	Gemarkung Konzen		<b>ø 35</b>	<b>GR</b>	<b>0,80</b>
	Gemarkung Monschau		<b>ø 30</b>	<b>GR</b>	<b>0,60</b>
	Gemarkung Mützenich		<b>ø 30</b>	<b>GR</b>	<b>0,50</b>

**Gemeinde Roetgen**

<b>Gemeindeteil</b>	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Roetgen</b>		<b>€ / m<sup>2</sup></b>
	<b>Richtwertlage</b>		
Mulartshütte	---		<b>135,--</b>
Roetgen	---		<b>155,--</b>
Rott	---		<b>160,--</b>

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>		<b>Art der Nutzung</b>	<b>€ / m<sup>2</sup></b>
	<b>Richtwertlage</b>			
<b>Roetgen</b>	Vennhorn / Zum genagelten Stein		<b>GE, GI</b>	<b>25,--</b>

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>		<b>Bonität und Nutzungsart</b>		<b>€ / m<sup>2</sup></b>
	<b>Richtwertlage</b>				
<b>Roetgen</b>	Rott, Roetgen		<b>30 - 45</b>	<b>GR</b>	<b>1,50</b>

**Gemeinde Simmerath**

Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Simmerath		€/ m <sup>2</sup>
	Richtwertlage		
Dedenborn	---		35,--
Eicherscheid	---		75,--
Einruhr	---		55,--
Erkensruhr	---		35,--
Hammer	---		35,--
Huppenbroich	---		55,--
Kesternich	---		75,--
Lammersdorf	---		95,--
Paustenbach	---		55,--
Rollesbroich	---		60,--
Rurberg	---		70,--
Simmerath	---		85,--
Strauch	---		60,--
Steckenborn	---		50,--
Woffelsbach	---		70,--

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen		Art der Nutzung	€/ m <sup>2</sup>
	Richtwertlage			
Simmerath	In den Bremen		GE	20,--
	Rollesbroich (Völzbruch)		GE	20,--

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Bonität und Nutzungsart		€/ m <sup>2</sup>
	Richtwertlage				
Simmerath	Gemarkung Eicherscheid		ø 35	GR	0,70
	Gemarkung Kesternich		ø 35	GR	0,80
	Gemarkung Lammersdorf		ø 35	GR	1,00
	Gemarkung Rurberg		ø 35	GR	0,90
	Gemarkung Simmerath		ø 35	GR	1,00
	Gemarkung Strauch, Gemarkung Steckenborn		ø 35	GR	1,00

**Stadt Stolberg**

Stadtteil	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Stolberg</b>	€ / m <sup>2</sup>
	<b>Richtwertlage</b>	
Atsch	Gebiet zwischen Würselener Straße / Sebastianusstraße / Hammstraße	140,--
Breinig	---	215,--
Breiniger Berg	---	150,--
Büsbach	Gebiet östlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Bischofstraße / Bauschenberg / Brockenberg / Hostetstraße	195,--
	Gebiet westlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Atzenach / Obersteinstraße / Am Flachsbach	
	Büsbacher Berg / Galmeistraße	
Dickenbruch	---	150,--
Donnerberg	---	150,--
Dorff	---	180,--
Gressenich	---	140,--
Kohlbusch	Buschstraße / Heinrichstraße	135,--
Liester	Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Schafberg / Walther-Dobbelmann-Straße / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße	170,--
Mausbach	---	180,--
Münsterbusch	---	150,--
Schevenhütte	---	120,--
Stolberg	Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße	130,--
	Gebiet zwischen Birkengangstraße / Höhenstraße / Stadtrandsiedlung / Obere Donnerbergstraße / Ritzefeldstraße	150,--
	Gebiet zwischen Duffenterstraße / Hastenrather Straße	155,--
	Oberstolberg oberhalb der Altstadt / Burg	155,--
	Nordwestlich des Zentrums zwischen Krausstraße / Bierweiderstraße / Blaustraße	135,--
	Frankentalstraße / Kupfermeisterstraße	135,--
	Östlich des Zentrums zwischen Birkengangstraße / Ritzefeldstraße / Vichtbach	155,--
	Westlich des Zentrums zwischen Hermann-Ritter-Straße / Eichsfeldstraße	150,--
Südlich des Zentrums zwischen Aachener Straße / Zweifaller Straße	150,--	



Venwegen	---	185,--
Vicht	---	160,--
Werth	---	130,--
Zweifall	---	150,--

<b>Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m</b>  <b>Zentrale Innenstadtlagen Stolberg</b>  <b>Richtwertlage</b>		€ / m <sup>2</sup>
Zentrale Innenstadtlagen: Mühlener Markt / Salmstraße / Rathausstraße / Kaiserplatz / Steinweg *		---
Stolberg Altstadt, Burg *		200,-- *

**\* Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>  <b>Richtwertlage</b>	<b>Art der Nutzung</b>	€ / m <sup>2</sup>
<b>Stolberg</b>	Velau / Steinfurt	<b>GE</b>	<b>30,--</b>
	Rhenaniastraße, Prattelsackstraße	<b>GE</b>	<b>50,--</b>
	Gressenich - Mausbach, Industriestraße	<b>GI</b>	<b>20,--</b>

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>  <b>Richtwertlage</b>	<b>Bonität und Nutzungsart</b>		€ / m <sup>2</sup>
<b>Stolberg</b>	Atsch, Donnerberg, Gressenich	<b>35 - 60</b>	<b>GR</b>	<b>3,00</b>
	Breinig, Vicht, Mausbach	<b>35 - 55</b>	<b>GR</b>	<b>2,00</b>

**Stadt Würselen**

<b>Stadtteil</b>	<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Würselen</b>	<b>€ / m<sup>2</sup></b>
<b>Richtwertlage</b>		
Bardenberg	---	<b>210,--</b>
	Pley	<b>210,--</b>
	Oststraße / Neubaugebiet Schützenwiese	<b>210,--</b>
Broichweiden	---	<b>220,--</b>
Dobach	Drischfeld / Dobacher Straße / Hansemannstraße / St.-Jobser-Straße	<b>210,--</b>
Euchen	---	<b>170,--</b>
Linden-Neusen	---	<b>195,--</b>
Würselen	Gouleystraße / Morsbacher Straße / Schweilbacher Straße Am Förderturm	<b>205,--</b>
	Gebiet östlich Morsbacher Straße / westlich Krefelder Straße / westlich Burgstraße	<b>180,--</b>
	Gebiet zwischen Brückweg / In den Pützenbenden / Willy-Brandt-Ring	<b>190,--</b>
	Südlich Brückweg / Am Johanniterhof / Elchenrather Wei- de / An den Kreuzgärten	<b>225,--</b>
	Gebiet nördlich Bahnhofstraße / Kreuzstraße / Wiesenhof	<b>190,--</b>
	Gebiet südlich Bahnhofstraße und nördlich Friedrichstraße ohne Bissener Straße / Lindenplatz	<b>200,--</b>
	Bissener Straße / Lindenplatz	<b>250,--</b>
	Gebiet westlich Kaiserstraße / östlich Aachener Straße, nördlich Bahnhofstraße	<b>200,--</b>
	In der Herg / Maarstraße / Auf der Weide / An den Quellen	<b>200,--</b>
	Scherberger Straße / Kaisersruher Straße / Aachener Straße / (Scherberg)	<b>185,--</b>
	Schloßstraße	<b>215,--</b>
	Gebiet zwischen Lehnstraße / südlich Bahnhofstraße / Neuhauser Straße / Pricker Straße	<b>195,--</b>
	Gebiet zwischen Krottstraße / Drischer Straße / Sebastia- nusstraße / Wilhelmstraße	<b>235,--</b>
	Tittelsstraße / Am Alten Kaninsberg	<b>240,--</b>
Neubaugebiet Am Wisselsbach	<b>270,--</b>	
Ringstraße / Semmelweisstraße / Mauerfeldchen	<b>240,--</b>	



<b>Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m</b>  <b>Zentrale Innenstadtlagen in Würselen</b>  <b>Richtwertlage</b>	<b>€ / m<sup>2</sup></b>
Zentrale Innenstadtlage: Kaiserstraße / Morlaixplatz *	---
Zentrale Innenstadtlage: Markt *	<b>300,-- *</b>

**\* Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

	<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen</b>  <b>Richtwertlage</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>€ / m<sup>2</sup></b>
<b>Würselen</b>	Aachener Kreuz überwiegend produzierendes, verarbeitendes Gewerbe	<b>GE</b>	<b>75,--</b>
	Aachener Kreuz publikumsintensive Gewerbenutzung	<b>GE</b>	<b>100,--</b>
	Burgstraße / Neustraße	<b>GE</b>	<b>50,--</b>
	Willy-Brandt-Ring / Am Weiweg	<b>GE</b>	<b>70,--</b>

	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>  <b>Richtwertlage</b>	<b>Bonität und Nutzungsart</b>		<b>€ / m<sup>2</sup></b>
<b>Würselen</b>	<b>Bardenberg, Broichweiden</b> - westlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss	<b>55 - 80</b>	<b>A</b>	<b>5,00</b>
	<b>Merzbrück</b> - östlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss	<b>55 - 80</b>	<b>A</b>	<b>4,50</b>