



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Aachen.

Die gewählte Adresse ist: Trierer Straße.

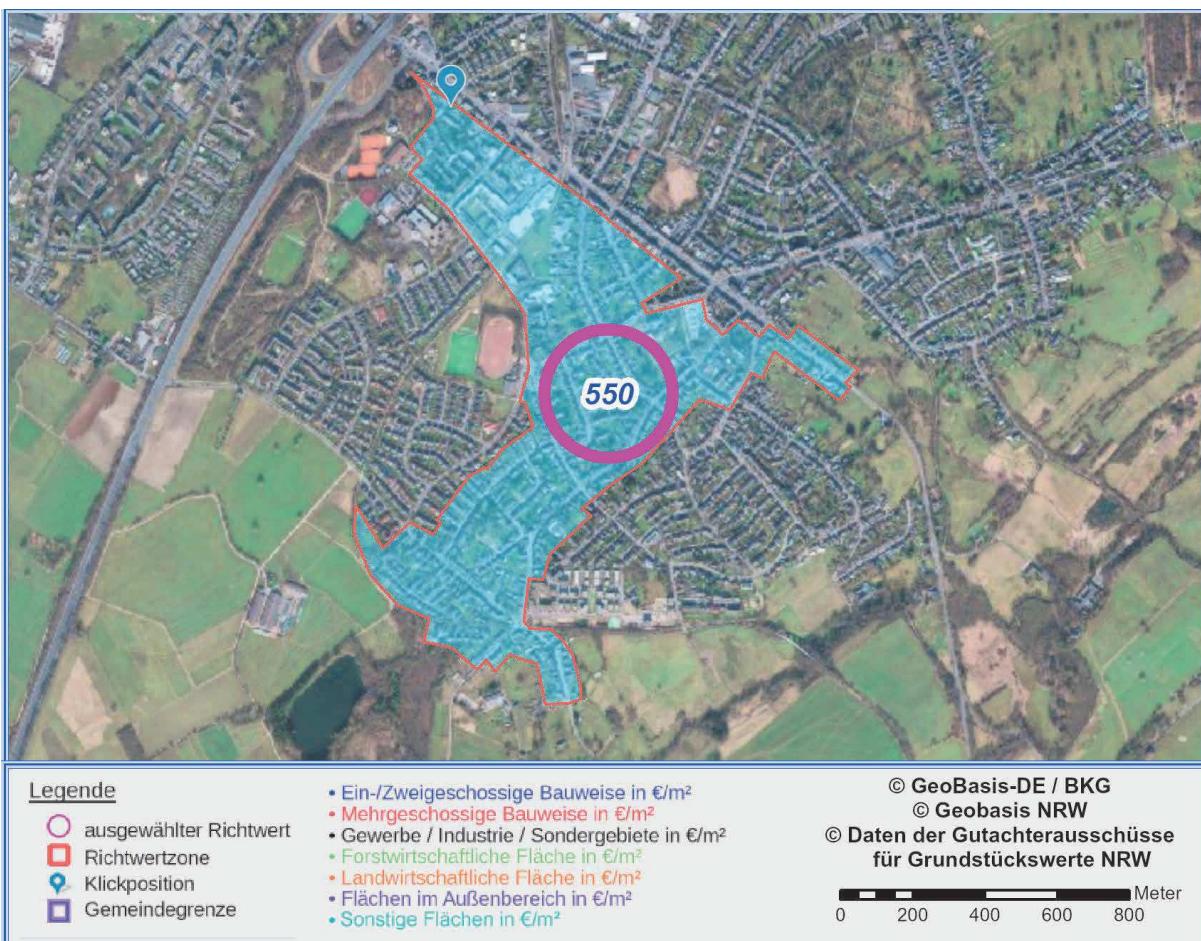


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Postleitzahl	52078
Gemarkungsname	Brand
Gemarkungsnummer	4172
Ortsteil	Brand
Bodenrichtwertnummer	25012
Bodenrichtwert	550 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	500 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	29: Niederforstbacher Str.
Freies Feld	03052

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmszenen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigefügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland



Zollernstraße 20, 52070 Aachen
Tel.: 0241/5198-2555

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauflassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

1. Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)* hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen die veröffentlichten Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)* vom 8. Dezember 2020 zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt.
2. 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). Bodenrichtwerte werden für baureifes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich und forst-wirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Bodenrichtwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland sind in der Städteregion Aachen nicht beschlossen worden.
3. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
4. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Hochwasser-Risiko, Grundstücksgestalt, insbesondere Grundstückstiefe oder Grundstücksgröße - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.
5. Bodenrichtwerte werden grundsätzlich für altlastenfreie Grundstücke ausgewiesen. Ortsübliche Verhältnisse in Sinne der Definitionen gemäß Absatz 2 und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG § 2)* werden unterstellt.
In weiten Bereichen der Städteregion ist der Bergbau umgegangen.
6. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhafte Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), soweit sie für das Bodenrichtwertgebiet typisch sind, nicht aber das Merkmal Denkmal eines Einzelgrundstücks.
7. 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.
8. 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.

* in der jeweils gültigen Fassung

Preisindex

siehe Grundstücksmarktbericht 2025

1. Baureife Grundstücke

Die angegebenen Werte beziehen sich auf nach Baugesetzbuch (BauGB)* erschließungsbeitragsfreie, nach Kommunalabgabengesetz (KAG)* kanalanschlussbeitragsfreie und auf die bei den Bodenrichtwerten angegebenen Eigenschaften der Richtwertgrundstücke.

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke:

Nutzungsart:

M	gemischte Bauflächen
MI	Richtwertgrundstück im „Mischgebiet“, geschlossene Bauweise
MK	Richtwertgrundstück im „Kerngebiet“, geschlossene Bauweise
MD	Richtwertgrundstück im „Dorfgebiet“
W	Richtwertgrundstück im „allgemeinen oder reinem Wohngebiet“, offene Bauweise
G	gewerbliche Bauflächen
GE	Richtwertgrundstück im „Gewerbegebiet“
GI	Richtwertgrundstück im „Industriegebiet“
SO	Richtwertgrundstück im „Sondergebiet“

Geschosszahl:

Die römischen Zahlen kennzeichnen die Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstückes z. B.:

I-II	1- bis 2-geschossige Bebauung
IV	4-geschossige Bebauung
IV-XIII	4- bis 13-geschossige Bebauung

Tiefe:

30	30 m Grundstückstiefe
35	35 m Grundstückstiefe
40	40 m Grundstückstiefe

* in der jeweils gültigen Fassung

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

1.1 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstückstiefe

Die Grundstückstiefe wirkt sich auf den Kaufpreis von Grundstücken aus. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat deshalb das Maß der baulichen Nutzung indirekt durch Norm - Grundstückstiefen berücksichtigt (Richtwertgrundstück). Je nach Gebiet wurden für diese Gruppen typische Grundstücks-tiefen von **35 m** beziehungsweise **40 m im ehemaligen Kreis Aachen** (gemäß der jeweiligen Richtwert-definition) und **30 m** und **35 m in der Stadt Aachen** ermittelt.

Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten lassen sich Bodenrichtwerte, aber auch sonstige bekannte Ver-gleichspreise, im Einzelfall auf ein Grundstück mit abweichender Tiefe umrechnen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass für das Richtwertgrundstück ein normaler, rechtwinkliger Zuschnitt unterstellt wird. Die Umrechnungskoeffizienten wurden durch statistische Auswertungen von Kauffällen ermittelt.

Bis zu welcher maximalen Grundstückstiefe im Einzelfall von Bauland auszugehen ist, ist nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte an Hand der jeweiligen Situation in der Nachbarschaft zu beurteilen.

Hinweis: Beachten Sie bitte die möglicherweise notwendige, zusätzliche Umrechnung bezüglich der Grundstücksbreite (vgl. 1.2 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksbreite bei Wohnbauflächen in der Stadt Aachen).

Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für das Gebiet der Stadt Aachen

Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizien- ten		Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizien- ten	
	30 m	35 m		30 m	35 m
20	1,20	1,11	40	0,86	0,95
22	1,15	1,10	42	0,84	0,93
24	1,11	1,10	44	0,82	0,91
26	1,07	1,09	46	0,80	0,90
28	1,03	1,07	48	0,78	0,88
30	1,00	1,05	50	0,76	0,87
32	0,97	1,03	52	0,74	0,85
34	0,94	1,01	54	0,72	0,84
35	0,93	1,00	56	0,71	0,82
36	0,91	0,99	58	0,69	0,81
38	0,89	0,97	60	0,68	0,80

Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für den ehemaligen Kreis Aachen

Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizien- ten		Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizien- ten	
	35 m	40 m		35 m	40 m
20	1,15		46	0,90	0,94
22	1,13		48	0,89	0,92
24	1,11		50	0,87	0,90
26	1,09	1,27	52	0,85	0,88
28	1,07	1,21	54	0,84	0,87
30	1,05	1,17	56	0,82	0,86
32	1,03	1,12	58	0,81	0,85
34	1,01	1,09	60	0,79	0,83
35	1,00	1,07	62		0,82
36	0,99	1,06	64		0,81
38	0,97	1,03	66		0,80
40	0,95	1,00	68		0,79
42	0,94	0,98	70		0,79
44	0,92	0,95			

1.2 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksbreite bei Wohnbauflächen in der Stadt Aachen

In Bodenrichtwertzonen auf dem Gebiet der Stadt Aachen für Wohnbauflächen (Doppelhaus-, Reihenendhaus- und Reihenhausgrundstück) mit einer Normtiefe von 35 m und Normbreite von 15 m hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte – erstmals zum 01.01.2015 – eine Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksbreite nachweisen können. Die sachverständige Anwendung der Breitenanpassung erfolgt für den Baulandteil eines Grundstückes (dieser ergibt sich nach gegebenenfalls nötiger Abspaltung von privaten Gartenland- und/oder Grünlandflächen) nach Anwendung der Tiefenanpassung.

Die Koeffizienten für die Breitenanpassung ergeben sich für gute oder mittlere Wohnlagen in der Stadt Aachen nach den folgenden Tabellen. Die Einstufung in gute bzw. mittlere Wohnlagen im Bereich dieser Bodenrichtwertzonen wurden den Wohnlagedefinitionen entnommen, die im Zusammenhang mit dem in 2020 abgeleiteten qualifizierten Mietspiegel der Stadt Aachen erstmals im Internet veröffentlicht wurden. Auf der Internet-Seite der Stadt Aachen ist unter <https://serviceportal.aachen.de/suche/-/vr-bis-detail/dienstleistung/3218/show> unter anderem die „Anlage Mietspiegel 2024 – Wohnlagen Endstand“ als PDF-Datei zum Download bereitgestellt.

Für Bodenrichtwertzonen in der Stadt Aachen ohne Angabe einer Normbreite konnten keine signifikanten Abhängigkeiten nachgewiesen werden.

Bei Grundstücksbreiten, die unter 4 m liegen, kann es angebracht sein, diese als Arrondierungsflächen (z.B. Flächen für Stellplätze oder privates Gartenland) zu betrachten. Auf diese Flächen ist in der Regel die Breitenanpassung nicht anzuwenden.

**Umrechnungstabelle (Grundstücksbreite) für das Gebiet der Stadt Aachen
bei Bodenrichtwerten, die über die Normtiefe von 35 m und Normbreite von 15 m definiert sind**

Breite [m]	Umrechnungskoeffizienten	
	gute Wohnlage*	mittlere Wohnlage*
5,5	1,20	1,08
6,0	1,19	1,08
6,5	1,17	1,07
7,0	1,16	1,07
7,5	1,14	1,06
8,0	1,13	1,06
8,5	1,12	1,06

Breite [m]	Umrechnungskoeffizienten	
	gute Wohnlage*	mittlere Wohnlage*
9	1,10	1,05
10	1,08	1,04
11	1,06	1,03
12	1,05	1,03
13	1,03	1,02
14	1,01	1,01
15	1,00	1,00

* Abweichungen hiervon können im Einzelfall sachverständlich begründet sein.

2. Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Geschossflächenzahlen (GFZ) in der Stadt Aachen

Für einzelne Bodenrichtwertzonen hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte auf Geschossflächenzahlen (GFZ) 0,6 bzw. 1,0 bezogen. Die Geschossflächenzahl ist hierbei das Verhältnis aus der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksgröße als Maß der baulichen Ausnutzung. Bei abweichender Geschossflächenzahl ist mit Hilfe der nachfolgend dargestellten Koeffizienten eine Umrechnung des jeweiligen Leitwertes oder Bodenrichtwertes oder der sonstigen bekannten Vergleichspreise im Einzelfall auf die Situation eines zu beurteilenden Grundstückes möglich. Auch diese Wertzahlen wurden durch statistische Auswertungen von Kauffällen ermittelt.

Geschossflächenzahl (GFZ)	Umrechnungskoeffizienten	Geschossflächenzahl (GFZ)	Umrechnungskoeffizienten	Geschossflächenzahl (GFZ)	Umrechnungskoeffizienten
0,5	0,64	1,4	1,21	2,3	1,53
0,6	0,72	1,5	1,25	2,4	1,56
0,7	0,80	1,6	1,29	2,5	1,58
0,8	0,87	1,7	1,33	2,6	1,61
0,9	0,94	1,8	1,37	2,7	1,63
1,0	1,00	1,9	1,40	2,8	1,66
1,1	1,06	2,0	1,44	2,9	1,68
1,2	1,11	2,1	1,47	3,0	1,70
1,3	1,16	2,2	1,50		

3. Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksfläche

In den Fällen, in denen die Umrechnung über die Grundstückstiefe (siehe 1.) nicht fachgerecht möglich ist, hat der Gutachterausschuss den Einfluss der Grundstücksfläche auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken untersucht. Je nach Gebiet wurden für diese Gruppen typische Grundstücksflächen (Richtwertgrundstücke) von **525 m² im ehemaligen Nordkreis** und **800 m² in Monschau und Simmerath** ermittelt.

In der Gemeinde Roetgen und in der Stadt Aachen konnte eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche nicht festgestellt werden, so dass dort eine Umrechnung auf das Richtwertgrundstück nur über die Koeffizienten der Grundstückstiefe möglich ist.

Mit Hilfe der Flächen-Umrechnungskoeffizienten lassen sich Bodenrichtwerte, aber auch sonstige bekannte Vergleichspreise, im Einzelfall auf ein Grundstück mit abweichender Fläche umrechnen, wenn eine Umrechnung über die Grundstückstiefe nicht fachgerecht möglich ist.

Bis zu welcher maximalen Grundstücksfläche im Einzelfall von Bauland auszugehen ist, ist nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte an Hand der jeweiligen Situation in der Nachbarschaft zu beurteilen.

**Umrechnungstabelle bei 525 m² Fläche für
Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen**

Fläche [m ²]	Umrech- nungs- koeffi- zienten 525 m ²	Fläche [m ²]	Umrech- nungs- koeffi- zienten 525 m ²	Fläche [m ²]	Umrech- nungs- koeffi- zienten 525 m ²
200	1,21	475	1,03	750	0,88
225	1,19	500	1,01	775	0,87
250	1,17	525	1,00	800	0,85
275	1,16	550	0,99	825	0,84
300	1,14	575	0,97	850	0,83
325	1,12	600	0,96	875	0,82
350	1,11	625	0,94	900	0,81
375	1,09	650	0,93	925	0,79
400	1,08	675	0,92	950	0,78
425	1,06	700	0,90	975	0,77
450	1,04	725	0,89	1.000	0,76

**Umrechnungstabelle bei 800 m² Fläche für
Monschau und Simmerath**

Fläche [m ²]	Umrech- nungs- koeffi- zienten 800 m ²	Fläche [m ²]	Umrech- nungs- koeffi- zienten 800 m ²	Fläche [m ²]	Umrech- nungs- koeffi- zienten 800 m ²
300	1,24	625	1,08	950	0,93
325	1,23	650	1,07	975	0,92
350	1,21	675	1,06	1.000	0,90
375	1,20	700	1,05	1.025	0,89
400	1,19	725	1,04	1.050	0,88
425	1,18	750	1,02	1.075	0,87
450	1,17	775	1,01	1.100	0,86
475	1,15	800	1,00	1.125	0,85
500	1,14	825	0,99	1.150	0,83
525	1,13	850	0,98	1.175	0,82
550	1,12	875	0,96	1.200	0,81
575	1,11	900	0,95		
600	1,10	925	0,94		

4. Land –und Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bei den Richtwerten handelt es sich um Mittelwerte der in den entsprechenden Gebieten tatsächlich im innerlandwirtschaftlichen und innerforstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr gezahlten Kaufpreise. Es wird darauf hingewiesen, dass der Streubereich dieser Kaufpreise zum Teil relativ groß ist. Bei der Mittelbildung wurden keine Untersuchungen bezüglich eventueller Besonderheiten der einzelnen Kaufpreise (z.B. Bonität, Grundstücksform, Größe, Lage zum Hof etc.) vorgenommen.

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke:

Überwiegende Nutzungsart:

- A Ackerland
- GR Grünland
- L landwirtschaftliche Fläche
- F Forstwirtschaft

Bodengüte oder Bonität:

- z.B. 50 zugehörige, durchschnittliche Ackerzahl oder Grünlandzahl
- 40 - 65 zugehörige Bandbreite der Ackerzahl oder Grünlandzahl
- oA ohne Aufwuchs

5. Bodenrichtwerte für Gebiete mit Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und bereits einen Wohnbestand von eigenem Gewicht aufweisen, als Satzungsgebiete festlegen. Im Satzungsgebiet wird Baurecht geschaffen, indem zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben einzelne öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können.

Es wurden nur Bodenrichtwertzonen für Gebiete mit Außenbereichssatzungen gebildet, die nicht in der Nähe des bebauten Innenbereichs liegen. Befinden sich Satzungsgebiete in der Nähe des bebauten Innenbereichs, so wurden die benachbarten Zonen mit Baulandqualität so zugeschnitten, dass die Satzungsgebiete in diesen Zonen enthalten sind.

Der Bodenrichtwert für Gebiete mit Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB wurde mit **rund 70%** vom nächstgelegenen Bodenrichtwert mit vergleichbarer Nutzung abgeleitet.

Die Gebiete mit einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind damit von einer Wohnbaunutzung im Außenbereich (ASB) abzugrenzen.

6. Bodenrichtwerte für Wohnbaunutzung im Außenbereich (ASB)

Der Bodenrichtwert für Wohnbaunutzung im Außenbereich (ASB) gilt nur für Grundstücke bzw. Grundstücksteile, deren aufstehende Gebäude bzw. Gebäudeteile zu Wohnzwecken genutzt werden.

Bei diesen Flächen sind unter anderem folgende Aspekte zu beachten:

- Diese Bodenrichtwerte sind auf eine wirtschaftliche, der Wohnbaunutzung im Außenbereich zuzuordnende Fläche zu beziehen, die sachverständlich abzugrenzen ist.
- Zur Ermittlung des Bodenwertes ist der Bodenrichtwert sachverständlich durch Zu- oder Abschläge aufgrund unterschiedlicher, spezieller Objekteigenschaften anzupassen. Dies können u.a. sein:
 - das Vorhandensein und die Art der Erschließung
 - die sonstigen infrastrukturellen Besonderheiten wie zum Beispiel Entfernung zum bebauten Innenbereich, Art der Zuwegungen und der Anbindung an das öffentliche Straßennetz
 - topografische Besonderheiten

Der Bodenrichtwert für Wohngrundstücke im Außenbereich wurde i.d.R. mit **rund 50%** vom durchschnittlichen Bodenrichtwert des individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen der jeweiligen Kommunen abgeleitet.

Die Wohnbaunutzung im Außenbereich (ASB) ist damit von Gebieten mit einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB abzugrenzen.

7. Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich (ASB)

Der Bodenrichtwert für gewerbliche Nutzung im Außenbereich (ASB) gilt nur für Grundstücke bzw. Grundstücksteile, deren aufstehende Gebäude bzw. Gebäudeteile für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

- Diese Bodenrichtwerte sind auf eine wirtschaftliche, der gewerblichen Nutzung im Außenbereich zuzuordnende Fläche zu beziehen, die sachverständlich abzugrenzen ist.
- Zur Ermittlung des Bodenwertes ist der Bodenrichtwert sachverständlich durch Zu- oder Abschläge aufgrund unterschiedlicher, spezieller Objekteigenschaften anzupassen. Dies können u.a. sein:
 - das Vorhandensein und die Art der Erschließung
 - die sonstigen infrastrukturellen Besonderheiten wie zum Beispiel Art der Zuwegungen und der Anbindung an das öffentliche Straßennetz
 - topografische Besonderheiten

Der Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich wurde als Prozentsatz ausgehend vom durchschnittlichen Bodenrichtwert für Gewerbenutzung in Baesweiler, Roetgen, und Simmerath aus der mittleren Lage und in den übrigen Kommunen aus der einfachen Lage abgeleitet.



Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de;brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.