

# **Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg**

**Stand: 01.01.2015**

**Stadt Übach-Palenberg**

## **Allgemeine Erläuterungen**

### **Richtwerte**

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter 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).

### **Richtwerte für Wohnbauland**

Der Richtwert gilt nur für Grundstücke mit folgenden Eigenschaften: Erschlossene Baugrundstücke in reinen und allgemeinen Wohngebieten mit 1-2 geschossiger Bebauung und 35 m Grundstückstiefe bei rechteckigem Grundstückszuschnitt. Im Richtwert sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten.

### **Richtwert für Geschäftsgrundstücke**

Der Richtwert gilt für Grundstücke innerhalb des jeweiligen Ortskerns, für die eine Geschäftsnutzung realisiert oder möglich ist. Der Wert gilt nur für den Grundstücksteil, der der Geschäftsnutzung direkt zugeordnet werden kann. Im Richtwert sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten.

### **Richtwert für Gewerbe- und Industriebauflächen**

Der Richtwert gilt für baureifes Land in ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten. Im Richtwert sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten

### **Richtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen**

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und ackerfähiges Grünland) im Außenbereich bei mittlerer Größe und regelmäßigem Zuschnitt. Die Richtwerte wurden jeweils für eine Gemarkung festgesetzt. Die durchschnittliche Bonität in der Gemarkung ist bei jedem Richtwert angegeben

### **Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für das gesamte Kreisgebiet (incl. Aufwuchs).

### **Verkehrswert**

Der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks kann wegen unterschiedlicher wertbestimmender Eigenschaften wie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksform, Grundstückstiefe, Sonderlage, Kulturart, Bodengüte, besonderer Aufwuchs usw. niedriger oder höher sein als der Wert, der sich durch die Richtwertberechnung ergibt. Daher kann der Verkehrswert jeweils nur durch Einzel-Begutachtung festgestellt werden.

Die Bodenrichtwerte wurden flächendeckend für das Gebiet des Kreises Heinsberg für Zonen gleicher Nutzungs- und Wertverhältnisse (zonale Bodenrichtwerte) ermittelt.

Die Bodenrichtwertlist ist deshalb nur in Verbindung mit der Zonendarstellung unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) anwendbar.

**Richtwerte für Wohnbauland und Geschäftsgrundstücke**

Stadt / Gemeinde	Ort	Lage	Zonen Nr.	€ / qm
Übach-Palenberg	Übach	Geschäftslage	28001	180 €
Übach-Palenberg	Übach	gesamtes Wohngebiet	28003	135 €
Übach-Palenberg	Palenberg	Geschäftslage	28002	180 €
Übach-Palenberg	Palenberg	gesamtes Wohngebiet	28004	135 €
Übach-Palenberg	Boscheln	gesamtes Wohngebiet	28011	120 €
Übach-Palenberg	Holthausen	gesamtes Wohngebiet		
Übach-Palenberg	Marienberg	gesamtes Wohngebiet	28005	110 €
Übach-Palenberg	Scherpenseel alte Ortslage	gesamtes Wohngebiet	28009	110 €
Übach-Palenberg	Scherpenseel Neubaugebiete Ost	gesamtes Wohngebiet	28012	130 €
Übach-Palenberg	Siepenbusch	gesamtes Wohngebiet	28006	100 €
Übach-Palenberg	Frelenberg östlich der Bahnlinie	gesamtes Wohngebiet	28007	105 €
Übach-Palenberg	Frelenberg westlich der Bahnlinie	gesamtes Wohngebiet	28008	105 €
Übach-Palenberg	Windhausen	gesamtes Wohngebiet	28010	110 €
Übach-Palenberg	Zweibrüggen	gesamtes Wohngebiet		

**Richtwerte für Gewerbe-, Industrie- und Sonderbauflächen**

Stadt/Gemeinde	Lage	Zonen Nr.	€ / qm
Übach-Palenberg	Gewerbe- u. Industriegebiet Übach	28070	25 €
Übach-Palenberg	Gewerbe- u. Industriegebiet "Holthausen"	28071	25 €
Übach-Palenberg	Gewerbe- u. Industriegebiet "Schlafhorst"	28072	20 €
Übach-Palenberg	Gewerbe- u. Einzelhandelsgebiet "Am Wasserturm"	28073	60 €
Übach-Palenberg	Gewerbegebiet Marienberg (Supermarkt)	28074	50 €

### **Richtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Der Richtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beträgt für das gesamte Gebiet der Stadt Übach-Palenberg **4,60 €/qm**.

### **Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Der Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beträgt für das gesamte Kreisgebiet **1,00 €/qm**.