

Bodenrichtwerte Grenzach-Wyhlen zum Stand 01.01.2022

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden (Baden) hat in seiner Sitzung am 28. Juli 2022 die Bodenrichtwerte gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) zum Stichtag **01.01.2022** für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Bodenrichtwerte werden für baureifes unbebautes Land, ggfs. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Sie sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte Grenzach-Wyhlen zum 01.01.2022

Zone	Bezeichnung	BRW €/m²
7400	Grenzach	
0101	Bahnfläche Grenzach-West	-
0102	B34 Grenzach-West	-
0103	Rhein Grenzach-West	-
0201	Bahnfläche Grenzach-Süd	-
0202	B34 Grenzach-Süd	-
0203	Wasserversorgung Grenzach-Süd	20
0204	Rhein Grenzach-Süd	-
0301	B34 Grenzach-Mitte	-
1230	Rippel	410
1231	Hübel Berg	400
1240	John Schlossberg	450
1250	Bärenfelsstraße Süd Bäumleweg	360
1260	Talmatten	450
1270	Neufeld	450
1275	Alter Dorfkern	490
1280	Steingasse	450
1285	Kürzeweg	370

7400	Grenzach	
1287	Ob dem Dorf Grenzach	390
2220	Hornacker	420
2410	Hörnle	370
2420	Scheffelstraße West	370
2430	Hasenrichte	390
2435	Neue Mitte Grenzach Wohngebiet	440
2440	Walter-Wetzel-Weg	420
2445	Ifang	420
2450	Schlossmatten	450
2455	Neufeld Süd	450
2511	Bertlingen	420
2630	Spitz Bahnübergang	250
3210	Hörnle Zoll	390
3211	Hörnle West	450
3410	Hörnle Ost	370
3510	Grenzach Ortskern	440
3511	Jacob-Burckhardt-Straße Güterstraße	420
3530	Hörnle Handel	280
3540	Handel im Ifang	250
3550	Neue Mitte Grenzach	440
3610	Rheinallee	250
4610	Chemische Industrie	80
4625	Salzlände Gewerbe	80
4630	Gewerbe Hornacker Ost	110
4680	Güterstraße	120
5110	Grenzach Mitte Gemeinbedarfsflächen	100
5150	Emilienpark Seniorenwohnanlage	450
5275	Rathaus Kirche Grenzach	100
5430	Katholische Kirche Grenzach	100
6110	Kleinpark Scheffelstraße	20
6301	Gartenland Hausacker	20
6302	Gartenland Brandacker	20
6401	Naturistengelände	20
6402	Schützenverein Grenzach	20
6403	Altes Schützenhaus	20

7400	Grenzach	
6404	Spielplatz Talmatten	20
6405	Grenzach-Nord Kleingärten	20
6710	Markgrafenhalle Sportplatz	20
6720	Strandbad Sport	20
6810	Rheinhalde	130
6830	Salzlände Gärten am Rhein	25
6831	Salzlände Garten	20
6870	Friedhof Grenzach	20
6875	Pferderanch	20
6880	Emilienpark	20
7301	Tschamphalden über Steingasse Außenbereich	siehe u.s. Tabelle
8301	Tschamphalden über Steingasse	5
8302	Reben Hübel Berg	5
8401	Grenzach Nord Landwirtschaftsfläche	5
9401	Grenzach Nord Wald	0,50

7401	Wyhlen	
0340	Gärtnerei Lörracher Straße	80
0535	Handel im Gleusen	150
0601	B34 Wyhlen-Mitte	-
0603	RKB Stück Sonderfläche	20
0701	Bahnfläche Wyhlen Süd	-
0702	Rhein Wyhlen-Süd	-
0703	Stockacker	50
1286	Mösle	380
1310	Schlipfhalde bis Ziegelhofstraße	380
1311	Ruschbach-Silberstück	380
1320	Hofäcker Schützenstraße	400
1330	Buttenhalde	410
1331	Felsterrasse Starrbach	440
1340	Bei der Kirche	390
1350	Hutmattenstraße	390
1360	Am Kapellenbach	450
1365	Siedlung	380
1366	Augstbergstraße	390

7401	Wyhlen	
1370	Gänsbühl Mittlerbann	420
1375	Lindweg, Solvayplatz	340
1380	Rührberg Lugen	390
1381	Rührberg West	400
1390	Kraftwerkstraße Ritterstraße Ost	390
2340	Lörracher Straße bei der Gärtnerei	400
2360	Kapellenbach Blocks	430
2361	Kleiner Serrnuss	410
2460	Lindenstraße	350
2465	Rheinstraße Ost	390
2470	Gänsbühl Blocks	380
2475	Wartenbergstraße	350
2480	Engeltal	360
2860	Kappellenbach Ost	170
3365	Am Wasserkraftwerk	370
3380	Rührberg Ortskern	380
3520	Ortsmitte Wyhlen	420
3521	Werkstatt Rheinfelder Straße	400
3525	Eselskopf	400
4611	Industrie Wyhlen West	80
4620	Fallberg KWR	120
4640	Am Schacht	60
4650	Salzwerkstraße	100
4660	Fallberg Ost	70
4670	Fallberg Nord	50
5120	Schulzentrum Wyhlen	100
5130	Lindenschule mit Hochrheinhalle	100
5131	Katholische Kirche Wyhlen	100
5140	Himmelspforte	300
5160	Hebelschule	100
5161	Rathaus Wyhlen	100
5162	Evangelische Kirche Wyhlen	100
6601	Oberhalb Schlipfhalde	20
6602	Montagsmatten	20
6603	Kapellenbach Spielplatz	20

7401	Wyhlen	
6604	Buttenhalden Waldkindergarten und Grünfläche	20
6605	Grünfläche westlich Siedlung	20
6606	Spielplatz Stück	20
6701	Ruderclub	20
6702	Tennisanlage	20
6704	Hundesport	20
6705	Freizeitdörfli am Rhein	20
6730	Turnplatz Wyhlen	20
6740	Sportplatz Wyhlen	20
6840	Kleintierzuchtverein	20
6850	Gärten Bahn Kraftwerkstraße	20
6871	Friedhof Wyhlen	20
7501	Außenbereich Wyhlen-Nord	siehe u.s. Tabelle
7601	Südlich Steingasse	siehe u.s. Tabelle
7701	Außenbereich Wohnen Wyhlen-Süd	siehe u.s. Tabelle
7702	Außenbereich Gewerbe Wyhlen-Süd	siehe u.s. Tabelle
7703	Kickerstübli	siehe u.s. Tabelle
7704	Außenbereich Südlich Bahn Kraftwerkstraße	siehe u.s. Tabelle
8501	Wyhlen Nord Landwirtschaft	5
8601	Wyhlen Mitte	5
8603	Ackerfläche Markhof	5
8701	Landwirtschaftsfläche Wyhlen Süd	5
9501	Wyhlen Nord Wald	0,50
9601	Wald Westlich Siedlung	0,50
9701	Wald beim Rhein	0,50
9702	Waldfläche Wyhlen Süd	0,50

Die Bodenrichtwerte im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für bebaute Flächen im Außenbereich zum Stichtag 01.01.2022

Die Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich betragen je Quadratmeter Fläche:

Nutzung	Grenzach-W.	Rheinfelden	Rheinfelden Ortsteile	Schwörstadt
Wohnungsbau	170 €	160 €	130 €	120 €
Gewerbe	50 €	50 €	40 €	40 €

Für die Zuordnung des Grund und Bodens durch die Grundstückseigentümer/innen zum Grundvermögen und zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ist grundsätzlich die Verkehrsauffassung maßgeblich (vergl. §25 Abs. 1 LGrStG – Landesgrundsteuergesetz).

Die Verkehrsauffassung bezieht sich auf die bebaute Fläche des nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes (z.B. Wohngebäude) nebst gewöhnlichem Umschwung (z.B. Zuwegung, Wege, Garagen mit ihren Zufahrten, Terrassen, Hausgärten, u.a.m.).

Hilfsweise kann das für die Zuordnung der Flächen zum Grundvermögen das fünffache der bebauten Fläche des nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes (z.B. Wohngebäude) angewendet werden.

Die obenstehenden Angaben ersetzen keine Grundstücksbewertung im Sinne des §194 BauGB oder für steuerliche Zwecke.

Im Weiteren werden die Daten bei Bedarf aktualisiert. Bitte beachten Sie bei der Anwendung der vorliegenden Auflistung deshalb auch die Veröffentlichungen auf der Homepage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Rheinfelden (Baden), den 28.07.2022

Stefanie Peitz
Die Vorsitzende des Gutachterausschusses

Das Schreiben wurde digital erstellt und gilt ohne Unterschrift.