GEMEINSAMER GUTACHTER AUSSCHUSS
bei der Stadt Rheinfelden (Baden)

Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden (Baden)

Bodenrichtwerte der Gemeinde Grenzach-Wyhlen zum Stand 01.01.2025

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden (Baden) hat in seiner Sitzung am 20. Mai 2025 die Bodenrichtwerte gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) zum Stichtag 01.01.2025 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 Landwirthaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Zone	Bezeichnung	BRW in €/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
Zone	**Bezeichnung**	**BRW in €/m²**
7400 -	**Grenzach**	

Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden (Baden):
Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025

GEMEINSAMER GUTACHTER AUSSCHUSS
bei der Stadt Rheinfelden (Baden)

1250	Bärenfelsstraße Süd Bäumleweg	360
1260	Talmatten	450
1270	Neufeld	450
1275	Alter Dorfkern	490
1280	Steingasse	450
1285	Kürzeweg	370
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
Zone	**Bezeichnung**	**BRW in €/m²**
7400 -	**Grenzach**	
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
6240	Grünfläche John	20
6301	Gartenland Hausacker	20
6302	Gartenland Brandacker	20
6401	Naturistengelände	20
6402	Schützenverein Grenzach	20
6403	Altes Schützenhaus	20
6404	Spielplatz Talmatten	20
6455	Grünfläche Neufeld	20
6710	Markgrafenhalle Sportplatz	20
6720	Strandbad Sport	20
6730	Grünfläche Turnplatz	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	Tschamperhalden über Steingasse, Außenbereich	Tabelle in der Anlage

Zone	**Bezeichnung**	**BRW in €/m²**
7400 -	**Grenzach**	
8301	Tschamphalden über Steingasse	5
8302	Reben Hübel Berg	5
8401	Grenzach Nord Landwirtschaftsfläche	5
9401	Grenzach Nord Wald	0,50

GEMEINSAMER GUTACHTER AUSSCHUSS
bei der Stadt Rheinfelden (Baden)

Anlage

Weitere Bodenrichtwerte im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2025

I. Flurstücke mit privater Verkehrsfläche und Grundstücke, für die eine Nutzung mit Garagen- und Stellplätzen im Freien planungsrechtlich förmlich festgesetzt ist:

Der Bodenrichtwert für diese Flächen beträgt ein Drittel (in Zahlen: 1/3) des zonalen Richtwertes.

II. Private Grünflächen sind Flächen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Widmung (z. B. gemäß Darstellung und Beschreibung im Bebauungsplan) auf Dauer von Bebauung freizuhalten sind. Dabei kann es sich um selbständige Grundstücke, aber auch um abgegrenzte Teilflächen von ansonsten baulich nutzbaren Grundstücken handeln.

Der Bodenrichtwert für „Private Grünfläche“ beträgt 1/10 des zonalen Bodenrichtwertes, auf ganze Zahlen aufgerundet.

III. Flächen der Bundesstraße und der Bundesbahn sind überlagernde Zone ohne Wertangabe.

IV. Wasserflächen von Bächen, Weihern und Flüssen sind Zone ohne Wertangabe.

V. Bebaute Flächen im Außenbereich

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

Nutzung	Grenzach-Wyhlen	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.

Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden (Baden):
Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025

GEMEINSAMER GUTACHTER AUSSCHUSS
bei der Stadt Rheinfelden (Baden)

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 20.05.2025

Stefanie Peitz

Die Vorsitzende des Gutachterausschusses

Das Schreiben wurde digital erstellt und gilt ohne Unterschrift.