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
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
1370	Gänsbühl Mittlerbann	420
1375	Lindweg, Solvayplatz	340
1380	Rührberg Lugen	390
1381	Rührberg West	400
Zone	**Bezeichnung**	**BRW in €/m²**
7401 -	**Wyhlen**	
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	490
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
4612	Bauerwartungsland Hirschacker	27
4620	Fallberg KWR	120

4640	Am Schacht	60
4650	Salzwerkstraße	100
4660	Fallberg Ost	70
4670	Fallberg Nord	18
5120	Schulzentrum Wyhlen	100
5130	Lindenschule mit Hochrheinhalle	100
5131	Katholische Kirche Wyhlen	100
5140	Himmelspforte	300
5160	Hebelschule	100
5161	Rathaus Wyhlen	100
Zone	**Bezeichnung**	**BRW in €/m²**
7401 -	**Wyhlen**	
5162	Evangelische Kirche Wyhlen	100
6375	Grünfläche Solvay	20
6601	Oberhalb Schlipfhalde	20
6602	Montagsmatten	20
6603	Kapellenbach Spielplatz	20
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	Tabelle in der Anlage
7601	Südlich Steingasse	Tabelle in der Anlage
7701	Außenbereich Wohnen Wyhlen-Süd	Tabelle in der Anlage

7702	Außenbereich Gewerbe Wyhlen-Süd	Tabelle in der Anlage
7703	Kickerstübli	Tabelle in der Anlage
7704	Außenbereich Südlich Bahn Kraftwerkstraße	Tabelle in der Anlage
8501	Wyhlen Nord Landwirtschaft	5
8601	Wyhlen Mitte	5
8603	Ackerfläche Markhof	5
8701	Landwirtschaftsfläche Wyhlen Süd	5

Zone	**Bezeichnung**	**BRW in €/m²**
7401 -	**Wyhlen**	
9501	Wyhlen Nord Wald	0,50
9601	Wald Westlich Siedlung	0,50
9701	Wald beim Rhein	0,50
9702	Waldfläche Wyhlen Süd	0,50

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

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.