Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden (Baden)

Bodenrichtwerte der Stadt Rheinfelden (Baden) und der Gemeinde Schwörstadt 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 Stadt Rheinfelden (Baden) und die Gemeinde Schwörstadt 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 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 können Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.

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
7384 -	**Herten**	
0002	Josefshaus	380
0003	Kläranlage	-
0004	Bauerwartungsland Wühlmäuse	10
0005	Mattenbach	-
0006	Rhein	-
0007	Bundesstraße	-
0008	Bahnlinie	-
0009	Römern I	120
0010	Römern II	120
1001	Wockerle-Burgreben	375

1002	Kirchstraße West	380
1003	Kärndelweg	380
1004	Theresia-Scherer-Weg	380
1005	Karl-Rolfus-Straße	380
1006	Steinenstraße	380
1007	Augster Straße Ost	395
1008	In den Kapellmatten	455
1009	Rheinstraße West	470
1010	Leimgrube	460
1011	Hertenbergstraße	440
1012	Gartenstraße Ost	470
1013	Gartenstraße West	470
1014	Rheinstraße Ost	470
2001	Augster Straße West	395
2002	Bahnhofstraße Nord	395
2003	Bahnhofstraße Süd	470
2004	Bahnhofstraße Mitte	440
2005	Lettenweg	470
3001	Herten Ortskern	395
4001	Industriegebiet Hertener Loch	145
4002	Industriegebiet West	145
4003	Gewerbegebiet Ost	145
4004	Gewerbegebiet Sengern	145
5001	Kirche West	100
5002	Kirche Ortskern, Alte Schule	100
5003	Scheffelschule	100
5004	Kindergarten Lettenweg	100
5005	Sportplatz	10
6001	Grünfläche Ortsmitte	10
6002	Grünfläche Burgreben	10
6003	Grünfläche Friedhof Herten	10

6004	Grünfläche Augster Straße	10
6005	Sportplatz Karl-Rolfus-Straße	15
6006	Grünfläche Theresia-Scherer-Weg	10
6007	Gärtnerei Hertenbergstraße	50
6008	Grünfläche Mattenbachweg	10
6009	Grünfläche Sengern Ost	10
6010	Grünfläche Sengern Süd	10
6011	Grünfläche Industriegebiet	10
6012	Grünfläche Gewerbegebiet	10
6013	Grünfläche Bahnhofstraße	10
6014	Kleingartenanlage Wühlmäuse	22
6015	Grünfläche Burgfeldstraße	10
6016	Sportplatz	15
6017	Gartenlaube Herten	22
6018	Ferienanlage Rührberg	5,00
7001	Außenbereich	Tabelle in der Anlage
8001	Landwirtschaftliche Fläche Herten	5,00
8002	Landwirtschaftliche Fläche Volkertsberg West	2,50
8003	Landwirtschaftliche Fläche Volkertsberg Ost	2,50

Anlage

Weitere Bodenrichtwerte im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2025

XXI. 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.

XXII. 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.

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

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

XXV. 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.

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.