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.

7385 -	**Karsau**	
0001	Bauerwartungslan Auf der Schanz II	60
0002	Bauerwartungsland an der B34 (Gewerbefläche)	50
0003	Bauerwartungsland Krähenbühl	50
0004	Schloß Beuggen	110
0005	Rhein	-
0006	Parkplatz Bundesstraße	50
0007	Bundesstraße	-
0008	Bahnlinie	-
0010	Regenüberlaufbecken	-
0011	Bundesstraße	-
1001	Frenenbergstraße	290
1002	Füllenplatz	300

1003	Auf der Höhe	310
1004	Haldenweg	325
1005	Grienäckerstraße	325
1006	Auf der Schanz	325
1007	Kapfbühl	310
1008	Urichstraße	430
1009	Burgstraße - Ziegelacker	430
1010	Beuggen Bundesstraße Nord	400
1011	Grendelmatt Süd	240
2001	Herwegstraße	310
2002	Burstelstraße	430
2003	Grendelmatt Nord	380

3001	Brombachstraße	285
3002	Karsau Ortskern	290
3003	Beuggen Bundesstraße Süd	305
3004	Schützenstraße Nord	380
3005	Schützenstraße Süd	390
3006	Sofienstraße Nord	225
3007	Peter-Krauseneck-Straße	220
4001	Großfeldstraße West	165
4002	Großfeldstraße Ost	165
4003	Großfeldstraße Mitte	165
4004	Römerstraße Süd	165
4005	Schafmatt	165
4006	Großmattstraße	165
4007	Industriegebiet Karsau	160
4008	Gartencenter	110
5001	Kirche, Ortsverwaltung, Halle, Schule	100
5002	Kindergarten Bienenkorb	100
5003	Johannespfarrei	100
5004	Sportplatz	10

6001	Grünfläche Brombachstraße	10
6002	Grünfläche Bundesstraße 1	10
6003	Grünfläche Bundesstraße 2	10
6004	Grünfläche Spielplatz Forststraße	15
6005	Grünfläche Spielplatz Auf der Höhe	15
6006	Grünfläche Grienäckerstraße	10
6007	Grünfläche Schützenstraße	10
6008	Grünfläche Schanzstraße	10
6009	Grünfläche am Ölberg	10
6010	Grünfläche L 143 West	10
6011	Grünfläche L 143 Ost	10
6012	Grünfläche am Friedhof Beuggen	10
6013	Grünfläche Bundesstraße Süd	10
6014	Kastanienweg	10
6015	Grünfläche Bundesstraße Nord	10
6016	Grendelmatt 1	10
6017	Grendelmatt 2	10
6018	Waldfriedhof	10
6019	Spielplatz Liebenbergstraße	10
6020	Spielplatz Kapfbühl	10
6021	Grünfläche L 143 Süd	10
6022	Grünfläche Bukheinstraße	10
6023	Grünfläche Grendelmatt	10
7001	Außenbereich	Tabelle in der Anlage
8001	Landwirtschaftliche Fläche	3,00
9001	Waldflächen ohne Aufwuchs	0,60

Anlage

Weitere Bodenrichtwerte im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2025

XXVI. 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.

XXVII. 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.

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

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

XXX. 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.