## 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 |
|---|---|---|
| **7386 -** | **Minseln** | |
| 0001 | Bauerwartungsland Dühlen | 30 |
| 1001 | Stockmattstraße | 220 |
| 1002 | Zielmattstraße | 225 |
| 1003 | Bergstraße | 320 |
| 1004 | Mittelminseln | 320 |
| 1005 | Im Kirschgarten | 320 |
| 1006 | Weihermatten | 460 |
| 3001 | Wiesentalstraße West | 225 |
| 3002 | Alte Ortstraße | 225 |
| 3003 | Wiesentalstraße Nord | 240 |
| 3004 | Wiesentalstraße Mitte I | 225 |

| | | |
|---|---|---|
| 3005 | Wiesentalstraße Mitte II | 325 |
| 3006 | Unterminseln | 325 |
| 4001 | Gewerbegebiet Minseln | 90 |
| 5001 | Kirchengemeinde Unterminseln | 100 |
| 5002 | Sportheim | 100 |
| 5003 | Gemeindehalle, Schule | 100 |
| 5004 | Rathaus Minseln | 100 |
| 5005 | Feuerwehr | 100 |
| 5006 | Kindergarten St. Elisabeth | 100 |
| 6001 | Grünfläche Wiesentalstraße Nord 1 | 10 |
| 6002 | Grünfläche Wiesentalstraße Nord 2 | 10 |
| 6003 | Grünfläche Schmiederain | 10 |
| 6004 | Grünfläche Elisabethenstraße | 10 |
| 6005 | Grünfläche Etzmattenstraße | 10 |
| 6006 | Spielplatz Etzmattenstraße | 15 |
| 6007 | Grünfläche Im Hof | 10 |
| 6008 | Grünfläche Weiherstraße | 10 |
| 6009 | Grünfläche Martin-Luther-Straße | 10 |
| 6010 | Grünfläche Weihermatten 1 | 10 |
| 6011 | Grünfläche Weihermatten 2 | 10 |
| 6012 | Grünfläche Weihermatten 3 | 10 |
| 6013 | Grünfläche am Mühlbach | 10 |
| 6014 | Grünfläche Gewerbegebiet 1 | 10 |
| 6015 | Grünfläche Gewerbegebiet 2 | 10 |
| 6016 | Grünfläche Dinkelackerweg | 10 |
| 6017 | Sportplatz | 10 |
| 6018 | Grünfläche Gewerbegebiet 3 | 10 |
| 6019 | Friedhof | 10 |
| 6020 | Grünfläche Alte Säge | 10 |
| 7001 | Außenbereich | Tabelle in der Anlage |
| 8001 | Landwirtschaftliche Fläche | 2,50 |

**Anlage**

## Weitere Bodenrichtwerte im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2025

XXXI. 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.

XXXII. 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.

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

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

XXXV. 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.