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
7370 -	**Schwörstadt und Niederdossenbach**	
0001	Bauerwartungsland Gewerbegebiet Schlossmatt	40
0003	Bauerwartungsland Grabenäcker West	30
0005	Sondergebiet Handel	70
0006	Kläranlage	-
0007	Bauerwartungsland Kläranlage	-
0008	Wasserbehälter am Rhein	-
0009	Rhein West	-
0010	Rhein Ost	-
0011	Bahnlinie	-
0012	Bundesstraße West	-
0013	Bundesstraße Ost	-

0014	Bauerwartungsland Ortseingang Nordwest	30
0015	Kraftwerk I	15
0016	Kraftwerk II	15
0017	Hochbehälter Niederdossenbach	-
1001	Schwörstadt Nordwest	150
1002	Schwörstadt Süd	205
1003	Gartenstraße	155
1004	Rebgarten I bis III	185
1005	Schwörstadt Nord	160
1006	Schwörstadt Ost	160
1007	Auf der Fischmatt	400
1008	Augstmatt	130
3001	Ortskern Niederdossenbach	125
3002	Ortskern Schwörstadt West	150
3003	Ortskern Schwörstadt Ost	150
3004	Bergstraße	160
3005	Bonhoefferring	205
4001	Gewerbegebiet Ost	70
4002	Gewerbegebiet West	70
4003	Gewerbegebiet Nordwest	70
4004	Gewerbegebiet Grabenäcker West	70
5001	Kapelle Niederdossenbach	100
5002	Ortsverwaltung Schwörstadt	150
5003	Evangelische Kirche	100
5004	Katholische Kirche	100
5005	Kindergarten	100
6001	Grünfläche am Gewerbegebiet Ost	10
6002	Grünfläche Dossenbacher Straße	10
6003	Grünfläche Ortsmitte	10
6004	Grünfläche Kinderspielplatz West	10
6005	Grünfläche Kinderspielplatz Ost	10

6006	Grünfläche Sportflächen	10
6007	Grünfläche Yachthafen	10
6008	Grünfläche Ortsausgang Nord	10
6009	Grünfläche Niederdossenbach West	10
6010	Grünfläche Niederdossenbach Ost	10
6011	Grünfläche Niederdossenbach Mitte	10
6012	Friedhof Schwörstadt	10
6013	Grünfläche Ortsausgang West	10
6014	Grünfläche Ortsausgang Nordwest	10
7001	Außenbereich	Tabelle in der Anlage
8001	Landwirtschaftliche Fläche	3
9001	Waldflächen ohne Aufwuchs	0,60

Anlage

Weitere Bodenrichtwerte im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2025

XLI. 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.

XLII. 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.

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

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

XLV. 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.