Gemeinsamer Gutachterausschuss
Rheinfelden (Baden)

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte
Bodenrichtwertdefinitionen

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Rheinfelden (Baden) und die Gemeinden Grenzach-Wyhlen und Schwörstadt vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden (Baden) nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden in der Sitzung am 28.Juli 2022 beschlossen. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücks- merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 15ff Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021 und den Bodenrichtwertleitlinien 2022 der Finanzverwaltung **kann der Bodenwert eines Grundstückes um bis zu +/- 30 % des ermittelnden Bodenrichtwertes abweichen**. Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert-grundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel in Bezug auf den Erschließungszustand, den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Folglich begründen die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts keine Ansprüche, zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden. Insbesondere für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland wird darauf hingewiesen, dass keine parzellenscharfe bzw. verbindliche Aussage getroffen werden kann.

Planungsrechtliche Festsetzungen des Einzelgrundstücks können aus den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks nicht abgeleitet werden, sondern sind in der Regel nach den §§ 30 bis 35 des BauGB gesondert zu ermitteln.

Hinweise

In Sanierungsgebieten verstehen sich die Bodenrichtwerte als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte und ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung. Für Grundstücke, die in Sanierungsgebieten liegen, sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Hier sind die entsprechenden Bewertungsgrundsätze zu beachten. Für übertiefe Grundstücke des Entwicklungszustandes „baureifes Land“ ist der Bodenrichtwert in der Regel nur bis zur angegebenen Grundstückstiefe oder -fläche des Bodenrichtwertgrund- stücks anzusetzen. Für die darüberhinausgehende Fläche (Hinterland) ist der Bodenrichtwert **sachverständig** gesondert zu betrachten. Als **Tiefengrenze** wird in der Regel eine **Grundstückstiefe von 30 m**, bezogen auf die Erschließungsanlage, gesehen. Ist die Bebauung einer Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, so ist auch hier vom vollen Bodenrichtwert auszugehen. Für Grundstücke/Grundstücksteile im unbeplanten/beplanten Innenbereich, die entweder baurechtlich durch entsprechende Festsetzungen oder durch grundstücksbezogene Merkmale (Hanglage, Zuschnitt, Lage am Gewässer etc.) nicht überbaubar sind ist ein **Bodenwert in Höhe von 30 % des Bodenrichtwertes der Bodenrichtwertzone,** in der sich die entsprechenden Grundstücke befinden, in Ansatz zu bringen.

Für Grundstücke/Grundstücksteile im Übergangsbereich Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist der Bodenrichtwert entsprechend Ihrer Nutzung in Ansatz zu bringen. Die Tiefenbegrenzung für baureifes Land gilt dabei analog für übergroße Grundstücke im Innenbereich bzw. bei einer darüberhinausgehenden Bebauung bis zur rückwärtigen Gebäudeseite der aufstehenden Gebäude. Bauliche Nebenanlagen wie Gartenhäuser oder Geräteschöpfe, Kleintierställe etc. werden hierbei nicht berücksichtigt. Für die restlichen Grundstücksflächen sind die entsprechenden landwirtschaftlichen Bodenwerte in Ansatz zu bringen. Für landwirtschaftliche Grundstücke (Grünland und Acker), Gartenland- und Freizeitflurstücke wurden die in den Zonen aufgeführten Bodenrichtwerte erzielt.

Die Bodenrichtwerte sind entsprechend der Nutzungsart veröffentlicht. Dadurch ergeben sich deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen. Die Nutzungsarten entsprechen den Darstellungen im amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) und können ggf. durch aktuellere, von den Gemeinderäten der einzelnen Kommunen beschlossene Bebauungspläne vom Liegenschaftskataster abweichen.

In der folgenden Tabelle sind **die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss getroffenen Beschlüsse** zu den Bodenrichtwerten der Nutzungsarten dargestellt.

Wenn ein Bundesgesetz oder ein Landesgesetz auf Beschlüsse des Gemeinsamen Gutachterausschuss verweist, so gelten die in dieser Tabelle zusammengestellten Beschlüsse.

Art der Nutzung		**Veröffentlichung**
Wohnbaufläche	vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Private Grünfläche	vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Fläche gemischter Nutzung	vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Gewerbegebiet	vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Sportfläche	vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Baufläche für Gemeinbedarf	vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Kleingartenfläche	vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Bauerwartungsland	vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Rohbauland	vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Hinterland, über 35 m Abstand zur das Grundstück erschließenden Straße, kein Baurecht und kein Baufenster	vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	25 % der deckungsgleichen Wohnbaufläche
Wohngebäude im Außenbereich	vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Freizeitgartenfläche	vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Acker	vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Grünland	vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Forstwirtschaftliche Fläche	vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Gewerbefläche im Außenbereich	vom Gutachterausschuss beschlossen: individueller Nachweis durch ein Verkehrswertgutachten	
nicht aufgeführte Nutzungsarten	vom Gutachterausschuss beschlossen: individueller Nachweis durch ein Verkehrswertgutachten	

Sonstige für die Wertermittlung erfoderliche Daten (gemäß ImmoWert V 2021)

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss der Stadt Rheinfelden (Baden) wurden bislang keine Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Rohertrags- und Reinertragsfaktoren, Gebäudefaktoren, GFZ-Umrechnungsfaktoren sowie Vergleichspreise für Eigentumswohnungen abgeleitet und beschlossen. Diese Daten befinden sich in der Vorbereitung und werden gemäß der ImmoWertV 2021 zu einem späteren Zeitpunkt veröffentlicht.

Datum der Veröffentlichung 21.1.2025