Gemeinsamer Gutachterausschuss
Oberes Murrtal
Marktplatz 10
71540 Murrhardt

Bodenrichtwerte 2023

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 eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Nach § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von den Bodenrichtwertgrundstücken in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt etc. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf kann nach § 193 BauGB von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden.

Der Gutachterausschuss hat unter Berücksichtigung der Preisverhältnisse von 2022 nach § 12 der Gutachterausschussverordnung die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Diese werden gemäß § 196 Abs. 5 BauGB nachstehend veröffentlicht. Die genaue Zuordnung der Straßen zu den Zonen kann in Kürze über das BORIS-BW Portal https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw abgerufen werden.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute Grundstücke ohne ausstehende Erschließungsbeiträge. Weitere Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Baurechtsamt der Stadtverwaltung Murrhardt unter der Tel. 07192/213-411 oder per Mail unter gutachten@murrhardt.de.

Bei den Bauerwartungslandpreisen wurden nur Kaufverträge zwischen der Stadt/ Gemeinden und Privatverkäufern berücksichtigt. Einen privaten Markt gibt es für diesen Bereich nicht.

Beim Kauf oder Verkauf eines Grundstückes ist zu beachten, dass die jeweilige Stadt/ Gemeinde ein Vorkaufsrecht für das betreffende Grundstück oder eine Teilfläche des Grundstückes haben könnte (§§ 24 ff BauGB) und dieses auch ausüben kann. Ob im speziellen Fall der Stadt/ der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht und sie von diesem Gebrauch machen möchte kann bei den betreffenden Stellen erfragt werden.

Nerrn
Vorsitzender des Gemeinsamen Gutachterausschusses
Oberes Murrtal

Gemeinsamer Gutachterausschuss
Oberes Murrtal
Marktplatz 10
71540 Murrhardt

Murrhardt

Zone	Bezeichnung	€/m²
MU.02	Bauerwartungsland Murrhardt	65,00
MU.03	Bauerwartungsland Fornsbach (Dorfgärten)	40,00
MU.04	Bauerwartungsland Kirchenkirnberg	25,00
MU.05	Bauerwartungsland Kirchenkirnberg (Kaltwaldstraße)	15,00
MU.06	Bauerwartungsland Siegelsberg	40,00
MU.07	Bauerwartungsland Fornsbach (Im Beundle, Im Zeil)	15,00
MU.10	Verkehrsfläche Murrhardt	30,00
MU.11	Verkehrsfläche Ortsteile	15,00
MU.20	Geschosswohnungsbau allgemein	300,00
MU.22	Alm	220,00
MU.24	Siegelsberg (Bestand)	230,00
MU.25	Siegelsberg – Ost (Neubaugebiet)	300,00
MU.26	Brennäcker I – IV	300,00
MU.30	Hofberg	240,00
MU.31	Raidhalde	240,00
MU.32	Schönhalde	240,00
MU.34	Panoramaweg	240,00
MU.35	Diebsäcker	240,00
MU.36	Gartenstraße	220,00
MU.37	Franzenklinge	260,00
MU.38	Ulrichswiesen	250,00
MU.40	Wolkenhof	240,00
MU.42	Riesberg	240,00
MU.44	Werrensiedlung	240,00
MU.46	Untere Schafscheuer	240,00
MU.48	Linderst	240,00
MU.50	Kaiser-Ludwig- bis Karlstraße	260,00
MU.54	Kernstadtrand	260,00
MU.56	Kernstadt	280,00
MU.64	Harbach	180,00
MU.65	Bauland Ortsteile (§35 BauGB) – Hinterwestermurr, Mettelbach, Schlosshof, Schwammhof, Spielhof, Waltersberg	50,00
MU.66	Bauland Ortsteile (§34 BauGB) – Hinterbüchelberg, Hintermurrhärle, Hördthof, Käsbach, Karnsberg, Kieselhof, Klingen, Köchersberg, Mettelberg, Oberneustetten, Siebenknie, Steinberg, Unterneustetten, Vordermurrhärle, Vorderwestermurr	100,00
MU.70	Gewerbefläche Murrhardt West	80,00
MU.71	Gewerbegebiet Halden	80,00
MU.72	Gewerbefläche Murrhardt Ost	80,00
MU.74	Gewerbefläche Murrhardt Nord	80,00
MU.76	Gewerbefläche Fornsbach	60,00
MU.78	Fornsbach Ortslage	160,00
MU.79	Brunnen II	160,00
MU.80	Am Waldsee	160,00
MU.82	Bühl-Dornhalde	170,00
MU.84	Steineichen-Haldenweg	170,00
MU.85	Beilsbach	170,00
MU.86	südl. L 1066 (Hauen)	130,00
MU.90	Kirchenkirnberg Ortslage	110,00
MU.92	Strut III	120,00
MU.93	Strut IV	140,00
MU.94	Kaisersbacher Straße	110,00
MU.96	Lettengasse	120,00

Gemeinsamer Gutachterausschuss
Oberes Murrtal
Marktplatz 10
71540 Murrhardt

Sulzbach an der Murr

Zone	Bezeichnung	€/m²
SU.01	Sulzbach – Ortsmitte	265,00
SU.02	Sulzbach – Fuchsgasse/ Gartenstraße	265,00
SU.03	Sulzbach – Kernerweg	215,00
SU.04	Sulzbach – entlang L 1066 und B14	170,00
SU.05	Sulzbach – Industriestraße, Talstraße, „Mausgarten“	170,00
SU.06	Sulzbach – Ziegeläcker I und II	240,00
SU.60	Sulzbach – nördlich und westlich Gewerbegebiet „Östlicher Ortsbereich“	170,00
SU.07	Sulzbach – östliche Friedrichstraße	215,00
SU.08	Sulzbach – Neuäckerweg und Haller Straße	150,00
SU.09	Sulzbach – zwischen B14 und Hofgasse	120,00
SU.10	Sulzbach – Theodor-Heuss-Straße	190,00
SU.11	Bauerwartungsland – Kreuzackerstraße/ Hauffweg sowie „Ziegeläcker III“	60,00
SU.12	Sulzbach – Kreuzackerstraße	190,00
SU.13	Sulzbach – Karlstraße/ Wilhelmstraße	190,00
SU.14	Sulzbach – Schulzentrum/ westliche Ortsmitte	190,00
SU.15	Sulzbach – östlich und westlich Milchstraße	190,00
SU.16	Sulubach – Hallengasse	190,00
SU.19	Gewerbeflächen Sulzbach	80,00
SU.20	Bartenbach – Bebauungsplan „nord-östlicher Ortsrand“	150,00
SU.21	Bartenbach – angrenzend L 1066	150,00
SU.22	Bartenbach – westlicher Ortsrand	35,00
SU.23	Bartenbach – Gewerbeflächen Andersenstraße	70,00
SU.28	Schleißweiler	120,00
SU.30	Lautern – Ortslage	120,00
SU.32	Siebersbach – Ortslage	120,00
SU.34	Ittenberg	50,00
SU.36	Kleinhöchberg	50,00
SU.38	Berwinkel	50,00
SU.40	Zwerenberg	50,00
SU.44	Sonstige Ortsteile (§ 35 BauGB)	50,00
	Landwirtschaftliche Grundstücke etc. **s. Allgemeine Werte**	

Gemeinsamer Gutachterausschuss
Oberes Murrtal
Marktplatz 10
71540 Murrhardt

Großerlach

Zone	Bezeichnung	€/ m²
GR.01	Großerlach Siedlungsbereich, Grab	130,00
GR.02	Großerlach entlang B 14 laut Lageplan vom 06.04.2017 Großerlach; In der Reute (K 1813, teil erschlossen)	110,00
GR.03	Grab – „Schwalbenflug IV“	190,00
GR.10	Neufürstenhütte Altfürstenhütte Liemersbach Trauzenbach Schönbronn	110,00
GR.20	Morbach Mittelfischbach Unterfischbach Oberfischbach Kleinerlach Mannenweiler (ohne Gewerbegebiet) Schöntalhöfle (ohne Wochenendgebiet) Schöntalsägemühle	100,00
GR.30	Hals, Unterer Hals Kuhnweiler Böhringsweiler Wiedhof Buzberg Frankenweiler Wasenhaus Hohenbrach Schweizerhof Neufürstenhütte (Finkenweg 2 – 9 und Großerlacher Straße 55/ 57/ 63)	70,00
GR.40	Erlach und Helle Platte Sondergebiet diakonische Einrichtung für Unterbringung/ Pflege, Verwaltung, Werkstätten	60,00
GR.50	Gewerbegebiet Grab / Mannenweiler	50,00
GR.52	Gewerbegebiet Großerlach, an der B 14	60,00
GR.54	Gewerbe-/ Mischgebiet (Großerlach und Grab)	80,00
GR.60	Wochenendhausgebiet (Morbach Platte / Schöntalhöfle)	40,00
	Landwirtschaftliche Grundstücke etc. **s. Allgemeine Werte**	

Gemeinsamer Gutachterausschuss
Oberes Murrtal
Marktplatz 10
71540 Murrhardt

Murrhardt

Sulzbach a.d.M.

Großerlach

Spiegelberg

Spiegelberg

Zone	Bezeichnung	€/m²
SP.01	Ortsmitte Spiegelberg und sonstige Ortslage	120,00
SP.02	Bergstraße Zone I (Nr. 1 – 37 und 2 – 44)	130,00
SP.03	Bergstraße Zone II (ab Nr. 67 und ab Nr. 72)	110,00
SP.06	Bebauungsplan „Unterer Senzenbach“	160,00
SP.08	Bebauungspläne „Happenbach“	140,00
SP.10	Bebauungsplan „Lagerplätze Senzenbachtal“ – Gewerbe	50,00
SP.20	Jux – Ortslage	110,00
SP.22	Jux – Bebauungsplan „Bernhaldenweg“	130,00
SP.24	Jux – Bebauungsplan „Bei der Schule“	120,00
SP.30	Nassach – Ortslage	110,00
SP.32	Nassach – Bebauungsplan „Busch-Schickenhof“	120,00
SP.34	Nassach – Bebauungsplan „Altengärten“	140,00
SP.40	Vorderbüchelberg – Ortslage	90,00
SP.42	Großhöchberg – Ortslage	90,00
SP.44	Dauernberg – Ortslage	85,00
SP.46	Hüttlen – Ortslage	85,00
SP.48	Kurzach – Ortslage	75,00
SP.50	Gieshof/ Eisenlautern – Ortslage	75,00
SP.52	Gieshof/ Eisenlautern – Gewerbeflächen	50,00
SP.54	Roßstaig – Ortslage	80,00
	Landwirtschaftliche Grundstücke etc. **s. Allgemeine Werte**	

Allgemeine Werte für Murrhardt, Sulzbach an der Murr, Großerlach und Spiegelberg

Zone	Bezeichnung	€/m²
A.01	Forstwirtschaft – Wald (Bodenwert ohne Baumbestand) (0,30 € – 0,70 €)	0,50
A.10	Landwirtschaft – Acker (1,30 € – 2,30 €)	1,80
A.12	Landwirtschaft – Wiese (0,50 € – 1,50 €)	0,90
A.14	Gartenland (angrenzend an Bebauung)	5,00
A.20	Freizeitgrundstücke	12,00
A.21	Wochenendhausgebiet	40,00
A.30	Aussiedlerhöfe (ohne Baurecht)	30,00