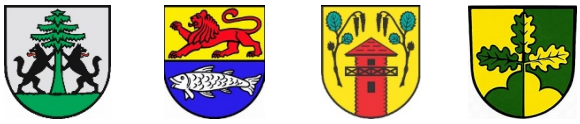
**Gemeinsamer Gutachterausschuss**
**Oberes Murrtal**
Marktplatz 10
71540 Murrhardt




# Bodenrichtwerte 2025

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 2024 nach § 12 der Gutachterausschussverordnung die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 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 | Euro/ 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.23 | Hausen/ Sägdöbel | 160,00 |
| 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 |
| Gewerbe | | |
| 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 |
| Fornsbach | | |
| 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 |

| | | |
|---|---|---|
| Kirchenkirnberg | | |
| 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 |
| | | |
| | **Landwirtschaftliche Grundstücke etc.**<br>**s. Allgemeine Werte** | |

**Gemeinsamer Gutachterausschuss**
**Oberes Murrtal**
Marktplatz 10
71540 Murrhardt



# Sulzbach an der Murr

| Zone | Bezeichnung | Euro/ 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.**<br>**s. Allgemeine Werte** | |

**Gemeinsamer Gutachterausschuss**
**Oberes Murrtal**
Marktplatz 10
71540 Murrhardt



# Großerlach

| Zone | Bezeichnung | Euro/ m² |
|---|---|---|
| GR.01 | Großerlach Siedlungsbereich, Grab | 130,00 |
| GR.02 | Großerlach entlang B 14 laut Lageplan vom 06.04.2017<br>Großerlach; In der Reute (K 1813, teil erschlossen) | 110,00 |
| GR.03 | Grab – „Schwalbenflug IV“ | 190,00 |
| GR.10 | Neufürstenhütte<br>Altfürstenhütte<br>Liemersbach<br>Trauzenbach<br>Schönbronn | 110,00 |
| GR.20 | Morbach<br>Mittelfischbach<br>Unterfischbach<br>Oberfischbach<br>Kleinerlach<br>Mannenweiler (ohne Gewerbegebiet)<br>Schöntalhöfle (ohne Wochenendgebiet)<br>Schöntalsägemühle | 100,00 |
| GR.30 | Hals, Unterer Hals<br>Kuhnweiler<br>Böhringsweiler<br>Wiedhof<br>Buzberg<br>Frankenweiler<br>Wasenhaus<br>Hohenbrach<br>Schweizerhof<br>Neufürstenhütte (Finkenweg 2 – 9 und Großerlacher Straße 55/ 57/ 63) | 70,00 |
| GR.40 | Erlach und Helle Platte<br>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.**<br>**s. Allgemeine Werte** | |

**Gemeinsamer Gutachterausschuss**
**Oberes Murrtal**
Marktplatz 10
71540 Murrhardt



## Spiegelberg

| Zone | Bezeichnung | Euro/ 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.**<br>**s. Allgemeine Werte** | |

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

| Zone | Bezeichnung | Euro/ 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 |
| A.40 | Biogasanlagen/ Freiflächenphotovoltaik | 25,00 |