

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Richtwerte für bebaute und unbebaute Grundstücke zum 31.12.2014

Der Gutachterausschuss beim Landratsamt Roth hat aufgrund der „Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (GutachterausschussV) vom 05.04.2005 (GVBl Nr. 7/2005)“ in seiner Sitzung vom 6.10.2015 folgende Richtwerte für bebaute und unbebaute Grundstücke zum 31.12.2014 ermittelt.

Hinweis:

Richtwerte stellen entsprechend den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, durchschnittliche Lagewerte für bebaute und unbebaute Grundstücke dar. Sie sind nach Gebieten mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen gegliedert und beziehen sich auf eine Grundstücksqualität, wie sie im jeweiligen Richtwertgebiet überwiegend anzutreffen ist.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen und rechtlichen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes, im Einzelfall von den dargestellten Merkmalen abweichen können. Solche Abweichungen von den wertrelevanten Eigenschaften eines Grundstückes bewirken im Allgemeinen auch Abweichungen von den dargestellten Richtwerten.

Die Bodenrichtwerte werden im Landkreis Roth für baureifes Land eb-erschließungskostenbeitragsfrei nach dem BauGB (Straße, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung und –begleitgrün) und dem KAG, einschließlich Kanal- und Wasserversorgung für die Grundstücksfläche und eine übliche Geschoßfläche ausgewiesen.

BODENRICHTWERTE

zum 31.12.2014

- einschließlich der Erschließungskosten -

	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	Gewerbe	Altstadtkern
ABENBERG	135,00 €	105,00 €	35,00 €	90,00 €
Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage		
Bechhofen	70,00 €	55,00 €		
Beerbach	65,00 €	50,00 €		
Dürrenmungenau	65,00 €	50,00 €		
Ebersbach	60,00 €	60,00 €		
Kapsdorf	55,00 €	45,00 €		
Kleinabenberg	55,00 €	45,00 €		
Obersteinbach	50,00 €	40,00 €		
Pflugsmühle	65,00 €	65,00 €		
Wassermungenau	100,00 €	75,00 €		

ALLERSBERG	Wohnbaufläche 200,00 €	gem. Ortslage 145,00 €	Altortkern 145,00 €	Gewerbe 60,00 €
			großflächiger Einzelhandel 130,00 €	

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage
Altenfelden	95,00 €	80,00 €
Brunnau	80,00 €	60,00 €
Ebenried	85,00 €	70,00 €
Eismannsdorf	60,00 €	45,00 €
Eppersdorf	80,00 €	60,00 €
Eulenhof	60,00 €	45,00 €
Göggelsbuch	120,00 €	85,00 €
Guggenmühle	80,00 €	60,00 €
Heblesricht	80,00 €	60,00 €
Kronmühle	155,00 €	155,00 €
Lampersdorf	80,00 €	60,00 €
Polsdorf	195,00 €	175,00 €
Reckenricht	80,00 €	60,00 €
Reckenstetten	60,00 €	45,00 €
Schönbrunn	80,00 €	60,00 €
Stockach	70,00 €	55,00 €
Uttenhofen	70,00 €	55,00 €
Wagnersmühle	80,00 €	60,00 €

BÜCHENBACH	Wohnbaufläche 205,00 €	gem. Ortslage 135,00 €	Gewerbe Büchenbach 55,00 €	Gewerbe Gauchsdorf 40,00 €
-------------------	----------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

**Bauerwartungs-
land Gewerbe**
25,00 €

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage
Aurau	95,00 €	60,00 €
Asbach	85,00 €	85,00 €
Breitenlohe	95,00 €	75,00 €
Gauchsdorf	95,00 €	75,00 €
Götzenreuth	95,00 €	65,00 €
Kühedorf	95,00 €	75,00 €
Neumühle	65,00 €	65,00 €
Ottersdorf	170,00 €	120,00 €
Schopfhof	60,00 €	60,00 €
Tennenlohe	140,00 €	95,00 €
Ungerthal	150,00 €	--

GEORGENSGMÜND	Wohnbaufläche 140,00 €	gem. Ortslage 105,00 €	Gewerbe 30,00 €	großflächiger Einzelhandel 105,00 €
Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage		
Hauslach	80,00 €	60,00 €		
Mäbenberg	95,00 €	80,00 €		
Mauk	50,00 €	40,00 €		
Oberheckenhofen	100,00 €	80,00 €		
Obermauk	50,00 €	40,00 €		
Petersgmünd	130,00 €	115,00 €		
Rittersbach	85,00 €	65,00 €		
Untersteinbach	75,00 €	60,00 €		
Weinmannshof	60,00 €	60,00 €		
Wernsbach	45,00 €	45,00 €		

GREADING	Wohnbaufläche 145,00 €	gem. Ortslage 110,00 €	Gewerbe 45,00 €	großflächiger Einzelhandel 65,00 €
	Altstadt 110,00 €			
Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage		
Attenhofen	75,00 €	55,00 €		
Esselberg	40,00 €	35,00 €		
Euerwang	40,00 €	35,00 €		
Grafenberg	45,00 €	35,00 €		
Großhöbing	35,00 €	30,00 €		
Günzenhofen	25,00 €	20,00 €		
Hausen	45,00 €	30,00 €		
Heimbach	50,00 €	40,00 €		
Herrnsberg	60,00 €	55,00 €		
Hofberg	40,00 €	40,00 €		
Kaising	50,00 €	40,00 €		
Kleinnottersdorf	40,00 €	35,00 €		
Kraftsbuch	40,00 €	35,00 €		
Landerzhofen	80,00 €	50,00 €		
Mettendorf	30,00 €	30,00 €		
Obermässing	55,00 €	45,00 €		
Österberg	45,00 €	35,00 €		
Röckenhofen	55,00 €	40,00 €		
Schutzendorf	40,00 €	35,00 €		
Untermässing	50,00 €	40,00 €		
Viehhausen	40,00 €	35,00 €		

HEIDECK	Wohnbaufläche 110,00 €	gem. Ortslage 75,00 €	Gewerbe 35,00 €	Gewerbe Seiboldsmühle 30,00 €
----------------	----------------------------------	---------------------------------	---------------------------	---

Altstadtkern 65,00 €	großflächiger Einzelhandel Heideck 60,00 €	Rohbauland (Gewerbe) 15,00 €
--------------------------------	--	--

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage
Aberzhausen	50,00 €	35,00 €
Laffenau	85,00 €	70,00 €
Laibstadt	60,00 €	45,00 €
Liebenstadt	65,00 €	50,00 €
Rudletzhof	55,00 €	45,00 €
Schloßberg	85,00 €	80,00 €
Seiboldsmühle	100,00 €	50,00 €
Selingstadt	70,00 €	55,00 €

HILPOLTSTEIN	Wohnbaufläche 165,00 €	gem. Ortslage 135,00 €	Gewerbe 50,00 €	Gewerbe BAB Sindersdorf 40,00 €
---------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------------	---

Altstadtkern 140,00 €	Bauerwartungsland (Gewerbe) 15,00 €
---------------------------------	---

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage
Bischofsholz	40,00 €	40,00 €
Eibach	50,00 €	50,00 €
Grauwinkel	85,00 €	60,00 €
Hagenbuch	45,00 €	40,00 €
Heuberg	145,00 €	105,00 €
Hofstetten	135,00 €	130,00 €
Jahrsdorf	70,00 €	55,00 €
Karm	60,00 €	45,00 €
Lay	50,00 €	40,00 €
Marquardsholz	145,00 €	-
Meckenhausen	90,00 €	70,00 €
Mindorf	55,00 €	40,00 €
Minettenheim	-	35,00 €
Mörlach	60,00 €	45,00 €
Oberrödel	50,00 €	50,00 €
Patersholz	60,00 €	45,00 €
Pierheim	50,00 €	40,00 €
Sindersdorf	60,00 €	45,00 €
Solar	85,00 €	60,00 €
Unterrödel	70,00 €	45,00 €
Weinsfeld	65,00 €	45,00 €
Zell	80,00 €	65,00 €

KAMMERSTEIN	Wohnbaufläche 190,00 €	gem. Ortslage 120,00 €	Gewerbe BAB Auffahrt Süd (Haag) 60,00 €	großflächiger Einzel- handel BAB-Auffahrt Nord (Haag) 160,00 €
--------------------	----------------------------------	----------------------------------	---	--

**Großflächiger Einzel-
handel Schattenhofer
Kreisel**
70,00 €

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	Gewerbe
Albersreuth	90,00 €	70,00 €	--
Barthelmesaurach	140,00 €	115,00 €	45,00 €
Günzersreuth	90,00 €	70,00 €	--
Haag	175,00 €	105,00 €	--
Mildach	80,00 €	65,00 €	--
Neppersreuth	150,00 €	115,00 €	--
Oberreichenbach	185,00 €	150,00 €	--
Poppenreuth	135,00 €	100,00 €	--
Putzenreuth	110,00 €	85,00 €	--
Rudelsdorf	90,00 €	90,00 €	--
Schattenhof	80,00 €	80,00 €	--
Volkersgau	110,00 €	95,00 €	--
Waikersreuth	110,00 €	110,00 €	--

REDNITZHEMBACH	Wohnbaufläche 220,00 €	gem. Ortslage 160,00 €	Gewerbe 75,00 €	großflächiger Einzelhandel 85,00 €
-----------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------------	--

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage
Igelsdorf	220,00 €	160,00 €
Walpersdorf	220,00 €	160,00 €

RÖTTENBACH	Wohnbaufläche 100,00 €	gem. Ortslage 90,00 €	Gewerbe 35,00 €
-------------------	----------------------------------	---------------------------------	---------------------------

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	Rohbauland (Wohnen)
Mühlstetten	120,00 €	90,00 €	45,00 €
Niedermauk	60,00 €	60,00 €	--
Oberbreitenlohe	80,00 €	50,00 €	--
Unterebreitenlohe	60,00 €	40,00 €	--

ROHR	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	Gewerbe
	145,00 €	90,00 €	25,00 €

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	Gewerbe
Gustenfelden	180,00 €	140,00 €	60,00 €
Kottensdorf	145,00 €	105,00 €	--
Leuzdorf	120,00 €	90,00 €	--
Nemsdorf	170,00 €	135,00 €	--
Prünst	100,00 €	75,00 €	--
Regelsbach	170,00 €	145,00 €	--
Weiler	80,00 €	80,00 €	--

ROTH	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	großflächiger Einzelhandel	Gewerbe
	250,00 €	165,00 €	75,00 €	55,00 €

Altstadtkern	Bauerwartungsland (Wohnen)
155,00 €	60,00 €

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	Gewerbe
Barnsdorf	95,00 €	50,00 €	--
Belmbrach	170,00 €	100,00 € (Dorf)	--
Bernlohe	110,00 €	85,00 €	--
Birkach	180,00 €	145,00 €	--
Eckersmühlen	170,00 €	110,00 €	45,00 €
Eichelburg	135,00 €	110,00 €	--
Harrlach	120,00 €	80,00 €	--
Heubühl	165,00 €	135,00 €	--
Kiliansdorf	250,00 €	165,00 €	--
Meckenlohe	120,00 €	90,00 €	--
Obersteinbach	110,00 €	70,00 €	--
Pfaffenhofen	160,00 €	105,00 €	--
Pruppach	145,00 €	115,00 €	--
Rothaurach	195,00 €	165,00 €	--
Unterheckenhofen	95,00 €	75,00 €	--
Wallesau	95,00 €	75,00 €	--

SCHWANSTETTEN

Leerstetten	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	
	210,00 €	170,00 €	
Schwand	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	Gewerbe
	220,00 €	175,00 €	70,00 €
	Altortkern	Wochenendgebiet	
	135,00 €	60,00 €	
Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	
Furth	185,00 €	185,00 €	
Harm	105,00 €	105,00 €	
Mittelhembach	150,00 €	-	

SPALT	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	Gewerbe Hügelmühle	großflächiger Einzelhandel
	125,00 €	90,00 €	25,00 €	85,00 €
	Altstadtkern			
	50,00 €			
Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage		
Enderndorf	190,00 €	150,00 €		
Fünfbronn	85,00 €	85,00 €		
Großweingarten	100,00 €	90,00 €		
Güsseldorf	55,00 €	55,00 €		
Keilberg	40,00 €	40,00 €		
Massendorf	55,00 €	45,00 €		
Mosbach	55,00 €	55,00 €		
Ottmannsberg	155,00 €	110,00 €		
Schnittling	55,00 €	45,00 €		
Stockheim	130,00 €	130,00 €		
Theilenberg	50,00 €	40,00 €		
Untererlbach	40,00 €	40,00 €		
Wasserzell	85,00 €	50,00 €		
Wernfels	75,00 €	55,00 €		

THALMÄSSING	Wohnbaufläche 120,00 €	gem. Ortslage 70,00 €	Gewerbe 30,00 €	großflächiger Einzelhandel 35,00 €
--------------------	----------------------------------	---------------------------------	---------------------------	--

Altortkern
65,00 €

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage
Alfershausen	70,00 €	40,00 €
Aue	70,00 €	55,00 €
Dixenhausen	45,00 €	35,00 €
Eysölden	85,00 €	55,00 €
Gebersdorf	45,00 €	35,00 €
Hagenich	45,00 €	35,00 €
Kleinhöbing	35,00 €	35,00 €
Landersdorf	40,00 €	30,00 €
Lohen	25,00 €	25,00 €
Offenbau	65,00 €	45,00 €
Ohlangen	30,00 €	30,00 €
Pyras	70,00 €	55,00 €
Reinwarzhofen	40,00 €	30,00 €
Ruppmannsburg	40,00 €	30,00 €
Schwimbach	45,00 €	45,00 €
Stauf	65,00 €	50,00 €
Steindl	40,00 €	30,00 €
Tiefenbach	40,00 €	30,00 €
Waizenhofen	40,00 €	30,00 €

WENDELSTEIN	Wohnbaufläche 335,00 €	gem. Ortslage 245,00 €	Gewerbe Richtweg 150,00 €	Gewerbe Sperbersloher Str. 100,00 €
--------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	---

Gewerbepark NFW
135,00 €

Einzelhandel Sperbersloher Straße
200,00 €

Großschwarzenlohe	Wohnbaufläche 295,00 €	gem. Ortslage 200,00 €	Gewerbe --	Großflächiger Einzelhandel
Kleinschwarzenlohe	255,00 €	175,00 €	55,00 €	155,00 €
Röthenbach/St. W.	285,00 €	245,00 €	105,00 €	

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage
Raubersried	240,00 €	195,00 €
Sperberslohe	190,00 €	145,00 €
Neuses	190,00 €	145,00 €
Nerreth	45,00 €	45,00 €
Dürrenhembach	60,00 €	60,00 €

Richtwerte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zum 31.12.2014

Ort	Landwirtschaft	Forstwirtschaft
Abenberg	2,85 €/m ²	1,90 €/m ²
Allersberg	3,30 €/m ²	1,85 €/m ²
Büchenbach	3,15 €/m ²	2,80 €/m ²
Georgensgmünd	2,45 €/m ²	1,75 €/m ²
Greding	2,40 €/m ²	1,90 €/m ²
Heideck	1,90 €/m ²	2,15 €/m ²
Hilpoltstein	2,25 €/m ²	2,15 €/m ²
Kammerstein	3,15 €/m ²	2,25 €/m ²
Rednitzhembach	2,95 €/m ²	3,65 €/m ²
Röttenbach	1,35 €/m ²	1,95 €/m ²
Rohr	2,50 €/m ²	2,15 €/m ²
<i>Rohr (Gustenfelden)</i>	<i>5,65 €/m² (Sonderkultur)</i>	-
Roth	4,00 €/m ²	2,55 €/m ²
Schwanstetten	2,90 €/m ²	2,25 €/m ²
Spalt	2,15 €/m ²	2,10 €/m ²
Thalmässing	2,30 €/m ²	2,95 €/m ²
Wendelstein	2,50 €/m ²	2,75 €/m ²

Ausreißer, Kleinstflächen, Teiche, Sandabbau und Erwerb für Ausgleichsflächen, Straßen, Wege blieben bei der Ermittlung unberücksichtigt.

Die Richtwerte forstwirtschaftlicher Grundstücke umfassen auch den Aufwuchs.

Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zum 31.12.2014

Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	698
Mittelwert Baujahr Baujahre von	1997 1951 bis 2015
Gesamtnutzungsdauer (in Anlehnung an die SW-RL Anlage 3, Mehrfamilienhäuser)	70 Jahre
Mittelwert Restnutzungsdauer RND von	53 Jahre 25 bis 70 Jahren
Mittelwert Wohnfläche Wohnflächen von	78 m² 26 m ² bis 130 m ²
Mittelwert Kaufpreis	1.889 €/m²
Mittelwert marktübliche Miete Ermittelt in Anlehnung an die Mietenspiegel Roth und Schwabach	6,99 €/m²
Mittelwert Bodenrichtwert (BRW)	224 €/m²
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	20,3 %
Verwaltung	5,2 %
Instandhaltung	12,1 %
Nicht umlegbare Betriebskosten	1,0 %
Mietausfallwagnis	2,0 %
Liegenschaftszinssatz	3,0 %
Spanne (1- fache Standardabweichung ~ 2/3 % der Fälle liegen innerhalb der Spanne)	+/- 1,0 %

Korrekturfaktoren

Wohnfläche in m ²	45	50	60	70	78	80	90	100	110
Korrekturbetrag	0,4%	0,4%	0,2%	0,1%	-0,0%	-0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,1%

Restnutzungsdauer in Jahren	40	50	53	60	65	68	70
Korrekturbetrag	-0,1%	0,0 %	0,0 %	- 0,1 %	-0,2%	-0,3%	- 0,4 %

Bodenwertniveau in €/m ²	150	200	224	250	300	330
Korrekturbetrag	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%	-0,4%	-0,6%

Vermietete Wohnungen (in Abh. der Wohnfläche)	50 m ²	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²	100 m ²
Korrekturbetrag	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,4%

Die in der Aufstellung genannten Gemeinden werden gebeten, diese Richtwerte einen Monat auszuliegen. Ort und Dauer sind ortsüblich bekannt zu machen. Auf das Recht, auch außerhalb dieser Zeit von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen (§ 196 Abs. 3 Satz 2 BauGB) ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

Roth, 7. Oktober 2015

Landratsamt Roth

gez.

Möllenkamp
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Hinweis:

Ein ausführlicher Immobilienmarktbericht kann gegen Gebühr in Höhe von 50 Euro beim Gutachterausschuss des Landkreises Roth bestellt werden.