

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)  
Richtwerte für bebaute und unbebaute Grundstücke zum 31.12.2010**

Der Gutachterausschuss am Landratsamt Roth hat aufgrund der „Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (GutachterausschussV) vom 05.04.2005 (GVBI Nr. 7/2005)“ in seiner Sitzung vom 20.12.2011 folgende Richtwerte für bebaute und unbebaute Grundstücke zum 31.12.2010 ermittelt.

Hinweis:

Richtwerte für bebaute und unbebaute Grundstücke haben keine bindende Wirkung. 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 örtlichen 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.

**BODENRICHTWERTE  
zum 31.12.2010  
- einschl. Erschließungskosten -**

	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Altstadtkern</b>
<b>ABENBERG</b>	125,00 €	105,00 €	30,00 €	90,00 €
<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>		
Bechhofen	70,00 €	55,00 €		
Beerbach	65,00 €	50,00 €		
Dürrenmungenau	65,00 €	50,00 €		
Ebersbach	55,00 €	55,00 €		
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 €		

---

<b>ALLERSBERG</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 195,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 145,00 €	<b>Altortkern</b> 145,00 €	<b>Gewerbe</b> 65,00 €
	<b>Bauerwartungsland</b> 55,00 €		<b>großflächiger Einzelhandel</b> 150,00 €	

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
Altenfelden	100,00 €	80,00 €
Brunnau	80,00 €	60,00 €
Ebenried	90,00 €	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 €

<b>BÜCHENBACH</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 175,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 130,00 €	<b>Gewerbe Büchenbach</b> 60,00 €	<b>Gewerbe Gauchsdorf</b> 40,00 €
<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Bauerwartung</b>	
Aurau	90,00 €	50,00 €	--	
Asbach	80,00 €	80,00 €	--	
Breitenlohe	90,00 €	70,00 €	--	
Gauchsdorf	90,00 €	70,00 €	--	
Götzenreuth	90,00 €	60,00 €	--	
Kühedorf	90,00 €	70,00 €	--	
Neumühle	60,00 €	60,00 €	--	
Ottersdorf	160,00 €	110,00 €	45,00 €	
Schopfhof	55,00 €	55,00 €	--	
Tennenlohe	130,00 €	90,00 €	--	
Ungerthal	140,00 €	--	--	

<b>GEORGENSGMÜND</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>großflächiger Einzelhandel</b>
	130,00 €	105,00 €	25,00 €	55,00 €
	<b>Bauerwartungsland</b>			
	30,00 €			
<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>		
Hauslach	80,00 €	60,00 €		
Mäbenberg	90,00 €	75,00 €		
Mauk	50,00 €	40,00 €		
Oberheckenhofen	100,00 €	80,00 €		
Obermauk	50,00 €	40,00 €		
Petersgmünd	120,00 €	105,00 €		
Rittersbach	80,00 €	60,00 €		
Untersteinbach	70,00 €	55,00 €		
Weinmannshof	60,00 €	60,00 €		
Wernsbach	45,00 €	45,00 €		

---

<b>GREDDING</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>großflächiger Einzelhandel</b>
	140,00 €	110,00 €	50,00 €	65,00 €
	<b>Altstadt</b>			
	110,00 €			
<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Bauerwartung</b>	
Attenhofen	70,00 €	55,00 €	--	
Esselberg	40,00 €	35,00 €	--	
Euerwang	40,00 €	35,00 €	--	
Grafenberg	40,00 €	35,00 €	--	
Großhöbing	35,00 €	30,00 €	--	
Günzenhofen	20,00 €	20,00 €	--	
Hausen	35,00 €	30,00 €	--	
Heimbach	50,00 €	40,00 €	--	
Herrnsberg	55,00 €	55,00 €	--	
Hofberg	40,00 €	40,00 €	--	
Kaising	50,00 €	40,00 €	--	
Kleinnottersdorf	40,00 €	35,00 €	--	
Kraftsbuch	40,00 €	35,00 €	--	
Landerzhofen	60,00 €	50,00 €	--	
Mettendorf	30,00 €	30,00 €	--	
Obermässing	55,00 €	45,00 €	--	
Österberg	40,00 €	35,00 €	25,00 €	
Röckenhofen	50,00 €	40,00 €	--	
Schutzendorf	40,00 €	35,00 €	--	
Untermässing	50,00 €	40,00 €	--	
Viehhausen	40,00 €	35,00 €	--	

---

	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Gewerbe Seiboldsmühle</b>
<b>HEIDECK</b>	95,00 €	75,00 €	35,00 €	30,00 €
	<b>Altstadtkern</b>	<b>großflächiger Einzelhandel Heideck</b>		<b>Bauerwartungsland</b>
	65,00 €	60,00 €		25,00 €
<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>		
Aberzhausen	50,00 €	35,00 €		
Laffenau	80,00 €	65,00 €		
Laibstadt	55,00 €	45,00 €		
Liebenstadt	60,00 €	50,00 €		
Rudletzhof	55,00 €	45,00 €		
Schloßberg	80,00 €	80,00 €		
Seiboldsmühle	90,00 €	45,00 €		
Selingstadt	70,00 €	55,00 €		

---

	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Gewerbe BAB Sindersdorf</b>
<b>HILPOLTSTEIN</b>	165,00 €	125,00 €	45,00 €	45,00 €
	<b>Altstadtkern</b>	<b>Bauerwartungsland für Gewerbe</b>		
	140,00 €	15,00 €		
<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>		
Bischofsholz	40,00 €	40,00 €		
Eibach	50,00 €	50,00 €		
Grauwinkel	85,00 €	60,00 €		
Hagenbuch	50,00 €	40,00 €		
Heuberg	140,00 €	110,00 €		
Hofstetten	135,00 €	135,00 €		
Jahrsdorf	65,00 €	55,00 €		
Karm	60,00 €	45,00 €		
Lay	50,00 €	40,00 €		
Marquardsholz	130,00 €	105,00 €		
Meckenhausen	85,00 €	70,00 €		
Mindorf	50,00 €	40,00 €		
Minettenheim	35,00 €	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	65,00 €	45,00 €		
Weinsfeld	65,00 €	45,00 €		
Zell	85,00 €	65,00 €		

---

<b>KAMMERSTEIN</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 180,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 125,00 €	<b>Gewerbe BAB Auffahrt Süd (Haag)</b> 65,00 €	<b>großflächiger Einzelhandel BAB- Auffahrt Nord (Haag)</b> 160,00 €
--------------------	----------------------------------	----------------------------------	---	---

**Großflächiger  
Einzelhandel  
Schattenhofer  
Kreisel**  
70,00 €

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>
Albersreuth	90,00 €	70,00 €	--
Barthelmesaurach	140,00 €	115,00 €	45,00 €
Günzersreuth	90,00 €	70,00 €	--
Haag	170,00 €	105,00 €	--
Mildach	80,00 €	65,00 €	--
Neppersreuth	145,00 €	115,00 €	--
Oberreichenbach	180,00 €	145,00 €	--
Poppenreuth	125,00 €	100,00 €	--
Putzenreuth	110,00 €	85,00 €	--
Rudelsdorf	90,00 €	90,00 €	--
Schattenhof	80,00 €	80,00 €	--
Volkersgau	115,00 €	95,00 €	--
Waikersreuth	110,00 €	110,00 €	--

<b>REDNITZHEMBACH</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 215,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 160,00 €	<b>Gewerbe</b> 70,00 €	<b>großflächiger Einzelhandel</b> 85,00 €
-----------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------------	--

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
Igelsdorf	215,00 €	170,00 €
Walpersdorf	210,00 €	170,00 €

<b>RÖTTENBACH</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 105,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 85,00 €	<b>Rohbauland</b> 30,00 €	<b>Gewerbe</b> 30,00 €
-------------------	----------------------------------	---------------------------------	------------------------------	---------------------------

**Bauerwartungsland  
Gewerbe**  
10,00 €

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Rohbauland</b>
Mühlstetten	110,00 €	90,00 €	45,00 €
Niedermauk	60,00 €	60,00 €	--
Oberbreitenlohe	75,00 €	50,00 €	--
Unterebreitenlohe	60,00 €	40,00 €	--

<b>ROHR</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Rohbauland</b>
	110,00 €	75,00 €	30,00 €	35,00 €
<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Bauerwartungsland</b>
Gustenfelden	145,00 €	115,00 €	60,00 €	--
Kottensdorf	125,00 €	90,00 €	--	--
Leuzdorf	100,00 €	80,00 €	--	--
Nemsdorf	155,00 €	125,00 €	--	--
Prünst	90,00 €	70,00 €	--	--
Regelsbach	120,00 €	100,00 €	--	25,00 €
Weiler	65,00 €	65,00 €	--	--

---

<b>ROTH</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>großflächiger Einzelhandel VAW Gelände</b>	<b>Gewerbe</b>
	240,00 €	170,00 €	75,00 €	55,00 €
	<b>Altstadtkern</b>			<b>Bauerwartungsland</b>
	155,00 €			60,00 €
<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>	
Barnsdorf	95,00 €	50,00 €	--	
Belmbrach	140,00 €	70,00 €	--	
Bernlohe	110,00 €	85,00 €	--	
Birkach	190,00 €	155,00 €	--	
Eckersmühlen	170,00 €	120,00 €	45,00 €	
Eichelburg	155,00 €	125,00 €	--	
Harrlach	95,00 €	75,00 €	--	
Heubühl	165,00 €	135,00 €	--	
Kiliansdorf	240,00 €	190,00 €	--	
Meckenlohe	110,00 €	85,00 €	--	
Obersteinbach	95,00 €	55,00 €	--	
Pfaffenhofen	150,00 €	105,00 €	--	
Pruppach	145,00 €	115,00 €	--	
Rothaurach	205,00 €	165,00 €	--	
Unterheckenhofen	95,00 €	75,00 €	--	
Wallesau	95,00 €	75,00 €	--	

---

**SCHWANSTETTEN**

<b>Leerstetten</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 205,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 165,00 €		<b>Gewerbe</b> 70,00 €
<b>Schwand</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 215,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 170,00 €		
	<b>Altortkern</b> 130,00 €	<b>Wochenendgebiet</b> 55,00 €	<b>Rohbauland Gewerbe</b> 35,00 €	<b>Bauerwartung Wohnen</b> 80,00 €
<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>		
Furth	185,00 €	185,00 €		
Harm	105,00 €	105,00 €		
Mittelhembach	150,00 €	--		

---

<b>SPALT</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 120,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 85,00 €	<b>Gewerbe</b> 20,00 €	<b>großflächiger Einzelhandel</b> 85,00 €
	<b>Altstadtkern</b> 50,00 €			

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
Enderndorf	210,00 €	190,00 €
Fünfbronn	85,00 €	85,00 €
Großweingarten	120,00 €	95,00 €
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	70,00 €	60,00 €

---

<b>THALMÄSSING</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 85,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 60,00 €	<b>Gewerbe</b> 25,00 €	<b>großflächiger Einzelhandel</b> 35,00 €
	<b>Altortkern</b> 70,00 €		<b>Bauerwartungsland</b> 20,00 €	

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
Alfershausen	55,00 €	40,00 €
Aue	70,00 €	55,00 €
Dixenhausen	45,00 €	35,00 €
Eysölden	65,00 €	50,00 €
Gebersdorf	45,00 €	35,00 €
Hagenich	45,00 €	35,00 €
Kleinhöbing	25,00 €	25,00 €
Landersdorf	40,00 €	30,00 €
Lohen	25,00 €	25,00 €
Offenbau	55,00 €	45,00 €
Ohlangen	35,00 €	25,00 €
Pyras	60,00 €	50,00 €
Reinwarzhofen	40,00 €	30,00 €
Ruppmannsburg	40,00 €	30,00 €
Schwimbach	45,00 €	45,00 €
Stauf	60,00 €	50,00 €
Steindl	40,00 €	30,00 €
Tiefenbach	40,00 €	30,00 €
Waizenhofen	40,00 €	30,00 €

<b>WENDELSTEIN</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 310,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 250,00 €	<b>Gew. Richtweg</b> 160,00 €	<b>Gewerbe Sperbersloher. Str.</b> 100,00 €
--------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	--

<b>Gewerbepark NFW</b>	<b>Einzelhandel Sperbersloher Straße</b>
130,00 €	200,00 €

	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>
Großschwarzenlohe	255,00 €	180,00 €	--
Kleinschwarzenlohe	240,00 €	165,00 €	55,00 €
Röthenbach/St. W.	275,00 €	235,00 €	105,00 €

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
Raubersried	235,00 €	185,00 €
Sperberslohe	180,00 €	135,00 €
Neuses	185,00 €	140,00 €
Nerreth	45,00 €	45,00 €
Dürrenhembach	60,00 €	60,00 €



## Richtwerte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zum 31.12.2010

Ort	Landwirtschaft	Forstwirtschaft
Abenberg	1,70 €/m <sup>2</sup>	1,20 €/m <sup>2</sup>
Allersberg	1,80 €/m <sup>2</sup>	1,40 €/m <sup>2</sup>
Büchenbach	2,20 €/m <sup>2</sup>	1,40 €/m <sup>2</sup>
Georgensgmünd	2,10 €/m <sup>2</sup>	1,45 €/m <sup>2</sup>
Greding	1,90 €/m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup>
Heideck	1,80 €/m <sup>2</sup>	1,20 €/m <sup>2</sup>
Hilpoltstein	2,10 €/m <sup>2</sup>	1,55 €/m <sup>2</sup>
Kammerstein	1,90 €/m <sup>2</sup>	1,25 €/m <sup>2</sup>
Rednitzhembach	2,65 €/m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup>
Röttenbach	1,70 €/m <sup>2</sup>	1,20 €/m <sup>2</sup>
Rohr	1,95 €/m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>
Roth	2,25 €/m <sup>2</sup>	1,35 €/m <sup>2</sup>
Schwanstetten	1,75 €/m <sup>2</sup>	1,25 €/m <sup>2</sup>
Spalt	1,70 €/m <sup>2</sup>	1,35 €/m <sup>2</sup>
Thalmässing	1,50 €/m <sup>2</sup>	1,30 €/m <sup>2</sup>
Wendelstein	2,35 €/m <sup>2</sup>	1,60 €/m <sup>2</sup>

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

Die Richtwerte forstwirtschaftlicher Grundstücke umfassen auch den Waldbestand.

**Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zum 31.12.2010**

Mittelwert Baujahr	1992
Mittelwert Restnutzungsdauer	62 Jahre
Mittelwert Wohnfläche	78 m <sup>2</sup>
Mittelwert Kaufpreis	1.367 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert marktübliche Miete	5,72 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert Bodenrichtwert (BRW)	228 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil im Mittel	24 %
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	23 %
Liegenschaftszinssatz	3,6 %
Spanne (1- fache Standardabweichung ~ 2/3 % der Fälle)	+/- 1,21 %

**Korrekturfaktoren**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	30	40	50	60	70	78	80	90	100	110	120	130
Korrekturbetrag	0,2%	0,3%	0,3%	0,2%	0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,3%	-0,4%	-0,3%

Restnutzungs- dauer in Jahren	35	55	60	62	75	78	80
Korrekturbetrag	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,3%	-0,4%

Bodenwertniveau in €/m <sup>2</sup>	140	200	bis	320
Korrekturbetrag	0,4%	0,0%		0,0%

Individuelle Objekteigenschaften	Vermietet	Lage	etc.
Korrekturbetrag	Nicht gewertet	Nicht gewertet	

Die in der Aufstellung genannten Gemeinden werden gebeten, diese Richtwerte einen Monat auszulegen. 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, 11. Januar 2012  
Landratsamt Roth

Möllenkamp  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Hinweis:

Ein ausführlicher Immobilienmarktbericht kann gegen Gebühr beim Gutachterausschuss des Landkreises Roth bestellt werden.

Dem Immobilienmarktbericht beigelegt sind Kartenübersichten der einzelnen Gemeinden im Landkreis Roth auf CD.