

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) Richtwerte für bebaute und unbebaute Grundstücke zum 31.12.2012

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 23.01.2014 folgende Richtwerte für bebaute und unbebaute Grundstücke zum 31.12.2012 ermittelt.

Hinweise:

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 31.12.2012
- einschl. Erschließungskosten -**

	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	Gewerbe	Altstadtkern
ABENBERG	130,00 €	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	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 €		

ALLERSBERG	Wohnbaufläche 195,00 €	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 190,00 €	gem. Ortslage 135,00 €	Gewerbe Büchenbach 55,00 €	Gewerbe Gauchsdorf 40,00 €
			Bauerwartungsland Gewerbe 25,00 €	

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage
Aurau	90,00 €	55,00 €
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 130,00 €	gem. Ortslage 105,00 €	Gewerbe 25,00 €	großflächiger Einzelhandel 55,00 €
----------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------------	--

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage
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 €

GREADING	Wohnbaufläche 140,00 €	gem. Ortslage 110,00 €	Gewerbe 45,00 €	großflächiger Einzelhandel 65,00 €
-----------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------------	--

Altstadt
110,00 €

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage
Attenhofen	70,00 €	55,00 €
Esselberg	40,00 €	35,00 €
Euerwang	40,00 €	35,00 €
Grafenberg	40,00 €	35,00 €
Großhöbing	30,00 €	30,00 €
Günzenhofen	20,00 €	20,00 €
Hausen	45,00 €	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 €
Röckenhofen	50,00 €	40,00 €
Schutzendorf	40,00 €	35,00 €
Untermässing	50,00 €	40,00 €
Viehhausen	40,00 €	35,00 €

	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	Gewerbe	Gewerbe Seiboldsmühle
HEIDECK	100,00 €	75,00 €	35,00 €	30,00 €
	Altstadtkern	großflächiger Einzelhandel Heideck		
	65,00 €	60,00 €		
Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage		
Aberzhausen	50,00 €	35,00 €		
Laffenau	85,00 €	70,00 €		
Laibstadt	55,00 €	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 €		

	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	Gewerbe	Gewerbe BAB Sindersdorf
HILPOLTSTEIN	160,00 €	130,00 €	45,00 €	40,00 €
	Altstadtkern			
	140,00 €			
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	140,00 €	105,00 €		
Hofstetten	135,00 €	130,00 €		
Jahrsdorf	65,00 €	55,00 €		
Karm	60,00 €	45,00 €		
Lay	50,00 €	40,00 €		
Marquardsholz	130,00 €	-		
Meckenhausen	85,00 €	70,00 €		
Mindorf	45,00 €	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 175,00 €	gem. Ortslage 115,00 €	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	145,00 €	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	130,00 €	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 230,00 €	gem. Ortslage 160,00 €	Gewerbe 70,00 €	großflächiger Einzelhandel 85,00 €
-----------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------------	--

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage
Igelsdorf	230,00 €	160,00 €
Walpersdorf	230,00 €	160,00 €

RÖTTENBACH	Wohnbaufläche 110,00 €	gem. Ortslage 85,00 €	Gewerbe 30,00 €
-------------------	----------------------------------	---------------------------------	---------------------------

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	Rohbauland
Mühlstetten	110,00 €	85,00 €	45,00 €
Niedermauk	60,00 €	60,00 €	--
Oberbreitenlohe	75,00 €	50,00 €	--
Unterebreitenlohe	60,00 €	40,00 €	--

ROHR	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	Gewerbe
	120,00 €	85,00 €	30,00 €

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	Gewerbe
Gustenfelden	160,00 €	125,00 €	60,00 €
Kottensdorf	135,00 €	100,00 €	--
Leuzdorf	110,00 €	85,00 €	--
Nemsdorf	170,00 €	135,00 €	--
Prünst	100,00 €	75,00 €	--
Regelsbach	130,00 €	110,00 €	--
Weiler	70,00 €	70,00 €	--

ROTH	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	großflächiger Einzelhandel	Gewerbe
	240,00 €	160,00 €	75,00 €	55,00 €

Altstadtkern	Bauerwartungsland
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	190,00 €	155,00 €	--
Eckersmühlen	170,00 €	110,00 €	45,00 €
Eichelburg	150,00 €	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	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 205,00 €	gem. Ortslage 165,00 €		
Schwand	Wohnbaufläche 215,00 €	gem. Ortslage 170,00 €	Gewerbe 70,00 €	
	Altortkern 130,00 €	Wochenendgebiet 60,00 €		
Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage		
Furth	185,00 €	185,00 €		
Harm	105,00 €	105,00 €		
Mittelhembach	150,00 €	-		

SPALT	Wohnbaufläche 120,00 €	gem. Ortslage 85,00 €	Gewerbe Hügelmühle 20,00 €	großflächiger Einzelhandel 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	70,00 €	55,00 €		

THALMÄSSING	Wohnbaufläche 85,00 €	gem. Ortslage 60,00 €	Gewerbe 30,00 €	großflächiger Einzelhandel 35,00 €
	Altortkern 70,00 €			

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage
Alfershausen	70,00 €	40,00 €
Aue	70,00 €	55,00 €
Dixenhausen	45,00 €	35,00 €
Eysölden	80,00 €	50,00 €
Gebersdorf	45,00 €	35,00 €
Hagenich	45,00 €	35,00 €
Kleinhöbing	30,00 €	30,00 €
Landersdorf	40,00 €	30,00 €
Lohen	25,00 €	25,00 €
Offenbau	60,00 €	45,00 €
Ohlangen	30,00 €	30,00 €
Pyras	60,00 €	50,00 €
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 320,00 €	gem. Ortslage 240,00 €	Gewerbe Richtweg 150,00 €	Gewerbe Sperbersloher Str. 100,00 €
--------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	---

Gewerbepark NFW	Einzelhandel Sperbersloher Straße
130,00 €	200,00 €

	Wohnbaufläche	gem. Ortslage	Gewerbe
Großschwarzenlohe	270,00 €	185,00 €	--
Kleinschwarzenlohe	245,00 €	170,00 €	55,00 €
Röthenbach/St. W.	270,00 €	235,00 €	105,00 €

Ortsteil	Wohnbaufläche	gem. Ortslage
Raubersried	230,00 €	190,00 €
Sperberslohe	185,00 €	140,00 €
Neuses	185,00 €	140,00 €
Nerreth	45,00 €	45,00 €
Dürrenhembach	60,00 €	60,00 €

Richtwerte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zum 31.12.2012

Ort	Landwirtschaft	Forstwirtschaft
Abenberg	2,10 €/m ²	1,45 €/m ²
Allersberg	1,75 €/m ²	1,25 €/m ²
Büchenbach	2,50 €/m ²	1,65 €/m ²
Georgensgmünd	2,45 €/m ²	1,75 €/m ²
Greding	2,00 €/m ²	1,25 €/m ²
Heideck	1,95 €/m ²	1,55 €/m ²
Hilpoltstein	2,10 €/m ²	1,75 €/m ²
Kammerstein	2,15 €/m ²	1,50 €/m ²
Rednitzhembach	2,45 €/m ²	<i>keine Auswertung, da zu wenig Kauffälle</i>
Röttenbach	2,00 €/m ²	1,55 €/m ²
Rohr	2,00 €/m ²	1,55 €/m ²
Roth	2,45 €/m ²	1,60 €/m ²
Schwanstetten	2,55 €/m ²	1,55 €/m ²
Spalt	2,00 €/m ²	1,45 €/m ²
Thalmässing	1,75 €/m ²	1,40 €/m ²
Wendelstein	2,40 €/m ²	1,70 €/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 31.12.2012

Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	383
Mittelwert Baujahr Baujahre von	1996 1962 bis 2013
Gesamtnutzungsdauer (in Anlehnung an die SW-RL Anlage 3, Mehrfamilienhäuser)	70 Jahre
Mittelwert Restnutzungsdauer RND von	54 Jahre 20 bis 70 Jahren
Mittelwert Wohnfläche Wohnflächen von	80 m² 26 m ² bis 185 m ²
Mittelwert Kaufpreis	1.636 €/m²
Mittelwert marktübliche Miete Ermittelt in Anlehnung an die Mietenspiegel Roth und Schwabach	6,30 €/m²
Mittelwert Bodenrichtwert (BRW)	220 €/m²
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	20,4 %
Verwaltung	5,2 %
Instandhaltung	12,2 %
Nicht umlegbare Betriebskosten	1,0 %
Mietausfallwagnis	2,0 %
Liegenschaftszinssatz	3,2 %
Spanne (1- fache Standardabweichung ~ 2/3 % der Fälle liegen innerhalb der Spanne)	+/- 0,9 %

Korrekturfaktoren

Wohnfläche in m ²	40	50	60	70	80	90	100	110
Korrekturbetrag	0,7%	0,5%	0,3 %	0,2%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,2 %

Restnutzungsdauer in Jahren	45	50	60	65	68	70
Korrekturbetrag	-0,1%	0,3%	0,5 %	0,2 %	-0,2%	-0,5%

Bodenwertniveau in €/m ²	100	150	200	250	300	320
Korrekturbetrag	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,2%

Vermietete Wohnungen (in Abh. der Wohnfläche)	60 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²	100 m ²	110 m ²
Korrekturbetrag	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	0,7%

Die in der Aufstellung genannten Gemeinden werden gebeten, diese Richtwerte einen Monat auszu-
legen. 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, 23. Januar 2014

Landratsamt Roth

gez.

Möllenkamp
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Hinweis:

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

Beigefügt sind Kartenübersichten der einzelnen Gemeinden im Landkreis Roth auf CD.