

## Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

### Richtwerte für bebaute und unbebaute Grundstücke zum 31.12.2016

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 09.08.2017 folgende Richtwerte für bebaute und unbebaute Grundstücke zum 31.12.2016 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 31.12.2016

- einschließlich der Erschließungskosten -

	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Altstadtkern</b>
<b>ABENBERG</b>	140,00 €	110,00 €	35,00 €	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	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 €		

---

<b>ALLERSBERG</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 225,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 160,00 €	<b>Altortkern</b> 155,00 €	<b>Gewerbe</b> 60,00 €
			<b>großflächiger Einzelhandel</b> 130,00 €	

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
Altenfelden	105,00 €	85,00 €
Brunnau	90,00 €	65,00 €
Ebenried	105,00 €	75,00 €
Eismannsdorf	65,00 €	45,00 €
Eppersdorf	90,00 €	65,00 €
Eulenhof	70,00 €	50,00 €
Göggelsbuch	135,00 €	95,00 €
Guggenmühle	90,00 €	65,00 €
Heblesricht	90,00 €	65,00 €
Kronmühle	170,00 €	160,00 €
Lampersdorf	90,00 €	65,00 €
Polsdorf	220,00 €	190,00 €
Reckenricht	90,00 €	65,00 €
Reckenstetten	65,00 €	45,00 €
Schönbrunn	90,00 €	65,00 €
Stockach	80,00 €	55,00 €
Uttenhofen	75,00 €	55,00 €
Wagnersmühle	90,00 €	65,00 €

---

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

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

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
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	160,00 €	110,00 €
Schopfhof	60,00 €	60,00 €
Tennenlohe	140,00 €	95,00 €
Ungerthal	150,00 €	--

---

<b>GEORGENSGMÜND</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 160,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 120,00 €	<b>Gewerbe</b> 30,00 €	<b>großflächiger Einzelhandel</b> 105,00 €
----------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------------	---

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
Hauslach	90,00 €	65,00 €
Mäbenberg	105,00 €	85,00 €
Mauk	55,00 €	45,00 €
Oberheckenhofen	110,00 €	85,00 €
Obermauk	55,00 €	45,00 €
Petersgmünd	135,00 €	120,00 €
Rittersbach	95,00 €	75,00 €
Untersteinbach	85,00 €	65,00 €
Weinmannshof	65,00 €	65,00 €
Wernsbach	55,00 €	50,00 €

<b>GREADING</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 200,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 140,00 €	<b>Gewerbe</b> 50,00 €
-----------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------------

**Altstadt**  
120,00 €

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
Attenhofen	80,00 €	70,00 €
Esselberg	50,00 €	40,00 €
Euerwang	50,00 €	40,00 €
Grafenberg	55,00 €	40,00 €
Großhöbing	40,00 €	35,00 €
Günzenhofen	30,00 €	30,00 €
Hausen	50,00 €	35,00 €
Heimbach	60,00 €	45,00 €
Herrnsberg	65,00 €	60,00 €
Hofberg	60,00 €	50,00 €
Kaising	70,00 €	55,00 €
Kleinnottersdorf	55,00 €	40,00 €
Kraftsbuch	55,00 €	40,00 €
Landerzhofen	80,00 €	60,00 €
Mettendorf	40,00 €	35,00 €
Obermässing	90,00 €	60,00 €
Österberg	60,00 €	40,00 €
Röckenhofen	100,00 €	55,00 €
Schutzendorf	55,00 €	40,00 €
Untermässing	65,00 €	45,00 €
Viehhausen	55,00 €	40,00 €

<b>HEIDECK</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 115,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 80,00 €	<b>Gewerbe</b> 35,00 €
----------------	----------------------------------	---------------------------------	---------------------------

<b>Altstadtkern</b> 65,00 €	<b>großflächiger Einzelhandel Heideck</b> 60,00 €
--------------------------------	--

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
Aberzhausen	50,00 €	35,00 €
Laffenau	85,00 €	70,00 €
Laibstadt	85,00 €	50,00 €
Liebenstadt	70,00 €	55,00 €
Rudletzholz	55,00 €	45,00 €
Schloßberg	90,00 €	80,00 €
Seiboldsmühle	105,00 €	70,00 €
Selingstadt	75,00 €	55,00 €

<b>HILPOLTSTEIN</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 210,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 145,00 €	<b>Gewerbe</b> 50,00 €	<b>Gewerbe BAB Sindersdorf</b> 45,00 €
---------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------------	---

<b>Altstadtkern</b> 145,00 €	<b>Bauerwartungsland (Gewerbe)</b> 15,00 €
---------------------------------	---

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
Bischofsholz	50,00 €	40,00 €
Eibach	60,00 €	50,00 €
Grauwinkel	100,00 €	65,00 €
Hagenbuch	60,00 €	45,00 €
Heuberg	160,00 €	110,00 €
Hofstetten	150,00 €	130,00 €
Jahrsdorf	85,00 €	60,00 €
Karm	65,00 €	45,00 €
Lay	55,00 €	40,00 €
Marquardsholz	190,00 €	-
Meckenhausen	90,00 €	75,00 €
Mindorf	60,00 €	40,00 €
Minettenheim	-	35,00 €
Mörlach	65,00 €	50,00 €
Oberrödel	55,00 €	50,00 €
Patersholz	65,00 €	50,00 €
Pierheim	55,00 €	45,00 €
Sindersdorf	65,00 €	45,00 €
Solar	100,00 €	70,00 €
Unterrödel	75,00 €	45,00 €
Weinsfeld	70,00 €	50,00 €
Zell	85,00 €	70,00 €

<b>KAMMERSTEIN</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 225,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 140,00 €	<b>Gewerbe BAB Auffahrt Süd (Haag)</b> 80,00 €	<b>großflächiger Einzel- handel BAB-Auffahrt Nord (Haag)</b> 160,00 €
	<b>Großflächiger Einzel- handel Schattenhofer Kreisel</b> 70,00 €			

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>
Albersreuth	95,00 €	80,00 €	--
Barthelmesaurach	155,00 €	120,00 €	50,00 €
Günzersreuth	95,00 €	75,00 €	--
Haag	195,00 €	120,00 €	--
Mildach	90,00 €	70,00 €	--
Neppersreuth	180,00 €	130,00 €	--
Oberreichenbach	220,00 €	170,00 €	--
Poppenreuth	160,00 €	120,00 €	--
Putzenreuth	115,00 €	90,00 €	--
Rudelsdorf	95,00 €	95,00 €	--
Schattenhof	85,00 €	85,00 €	--
Volkersgau	135,00 €	110,00 €	--
Waikersreuth	135,00 €	110,00 €	--

<b>REDNITZHEMBACH</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 230,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 165,00 €	<b>Gewerbe</b> 80,00 €	<b>großflächiger Einzelhandel</b> 135,00 €
<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>		
Igelsdorf	230,00 €	165,00 €		
Walpersdorf	230,00 €	165,00 €		

<b>RÖTTENBACH</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 115,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 100,00 €	<b>Gewerbe</b> 40,00 €
<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	
Mühlstetten	120,00 €	105,00 €	
Niedermauk	65,00 €	55,00 €	
Oberbreitenlohe	85,00 €	55,00 €	
Unterebreitenlohe	65,00 €	45,00 €	

<b>ROHR</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>
	145,00 €	90,00 €	25,00 €
<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>
Gustenfelden	175,00 €	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	165,00 €	140,00 €	--
Weiler	80,00 €	80,00 €	--

---

<b>ROTH</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>großflächiger Einzelhandel</b>	<b>Gewerbe</b>
	260,00 €	180,00 €	75,00 €	55,00 €
<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>	
	<b>Altstadtkern</b>	<b>Bauerwartungsland (Wohnen)</b>		
	155,00 €	60,00 €		
Barnsdorf	100,00 €	55,00 €	--	
Belmbrach	175,00 €	105,00 € (Dorf)	--	
Bernlohe	125,00 €	90,00 €	--	
Birkach	190,00 €	150,00 €	--	
Eckersmühlen	175,00 €	115,00 €	55,00 €	
Eichelburg	145,00 €	120,00 €	--	
Harrlach	145,00 €	90,00 €	--	
Heubühl	170,00 €	140,00 €	--	
Kiliansdorf	260,00 €	180,00 €	--	
Meckenlohe	125,00 €	100,00 €	--	
Obersteinbach	115,00 €	80,00 €	--	
Pfaffenhofen	165,00 €	115,00 €	--	
Pruppach	160,00 €	115,00 €	--	
Rothaurach	205,00 €	170,00 €	--	
Unterheckenhofen	100,00 €	80,00 €	--	
Wallesau	95,00 €	75,00 €	--	

---

## SCHWANSTETTEN

<b>Leerstetten</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
	270,00 €	210,00 €

<b>Schwand</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>
	270,00 €	210,00 €	70,00 €

**Wochenendgebiet**  
60,00 €

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
Furth	220,00 €	220,00 €
Harm	130,00 €	130,00 €
Mittelhembach	185,00 €	185,00 €

---

<b>SPALT</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe Hugelmühle</b>	<b>großflächiger Einzelhandel</b>
	135,00 €	95,00 €	30,00 €	85,00 €

**Altstadtkern**  
50,00 €

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
Enderndorf	200,00 €	150,00 €
Fünfbronn	90,00 €	90,00 €
Großweingarten	105,00 €	90,00 €
Güsseldorf	60,00 €	60,00 €
Keilberg	45,00 €	45,00 €
Massendorf	60,00 €	45,00 €
Mosbach	60,00 €	60,00 €
Ottmannsberg	160,00 €	115,00 €
Schnittling	65,00 €	55,00 €
Stockheim	140,00 €	140,00 €
Theilenberg	55,00 €	40,00 €
Untererlbach	45,00 €	45,00 €
Wasserzell	90,00 €	55,00 €
Wernfels	80,00 €	60,00 €

---

<b>THALMÄSSING</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 110,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 70,00 €	<b>Gewerbe</b> 30,00 €	<b>großflächiger Einzelhandel</b> 35,00 €
	<b>Altortkern</b> 60,00 €			

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
Alfershausen	70,00 €	40,00 €
Aue	70,00 €	55,00 €
Dixenhausen	45,00 €	40,00 €
Eysölden	85,00 €	50,00 €
Gebersdorf	40,00 €	30,00 €
Hagenich	40,00 €	30,00 €
Kleinhöbing	40,00 €	35,00 €
Landersdorf	40,00 €	30,00 €
Lohen	25,00 €	25,00 €
Offenbau	70,00 €	45,00 €
Ohlangen	30,00 €	30,00 €
Pyras	75,00 €	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 €

<b>WENDELSTEIN</b>	<b>Wohnbaufläche</b> 365,00 €	<b>gem. Ortslage</b> 275,00 €	<b>Gewerbe Richtweg</b> 150,00 €	<b>Gewerbe Sperbersloher Str.</b> 150,00 €
--------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	---

<b>Gewerbepark NFW</b>	<b>Einzelhandel Sperbersloher Straße</b> 200,00 €
135,00 €	

	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Großflächiger Einzelhandel</b>
Großschwarzenlohe	330,00 €	245,00 €	--	
Kleinschwarzenlohe	285,00 €	215,00 €	--	155,00 €
Röthenbach/St. W.	315,00 €	250,00 €	105,00 €	

<b>Ortsteil</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>gem. Ortslage</b>
Raubersried	260,00 €	210,00 €
Sperberslohe	210,00 €	160,00 €
Neuses	210,00 €	160,00 €
Nerreth	50,00 €	50,00 €
Dürrenhembach	65,00 €	65,00 €

## Richtwerte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zum 31.12.2016

---

Ort	Landwirtschaft	Forstwirtschaft
Abenberg	2,70 €/m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>
Allersberg	3,00 €/m <sup>2</sup>	2,70 €/m <sup>2</sup>
Büchenbach	3,50 €/m <sup>2</sup>	2,95 €/m <sup>2</sup>
Georgensgmünd	2,80 €/m <sup>2</sup>	2,95 €/m <sup>2</sup>
Greding	2,40 €/m <sup>2</sup>	2,25 €/m <sup>2</sup>
Heideck	2,20 €/m <sup>2</sup>	2,15 €/m <sup>2</sup>
Hilpoltstein	2,40 €/m <sup>2</sup>	2,85 €/m <sup>2</sup>
Kammerstein	3,15 €/m <sup>2</sup>	2,55 €/m <sup>2</sup>
Rednitzhembach	2,95 €/m <sup>2</sup>	2,70 €/m <sup>2</sup>
Röttenbach	2,00 €/m <sup>2</sup>	2,60 €/m <sup>2</sup>
Rohr	2,75 €/m <sup>2</sup>	2,45 €/m <sup>2</sup>
<i>Rohr (Gustenfelden)</i>	<i>5,75 €/m<sup>2</sup> (Sonderkultur)</i>	-
Roth	3,60 €/m <sup>2</sup>	2,80 €/m <sup>2</sup>
Schwanstetten	3,20 €/m <sup>2</sup>	2,65 €/m <sup>2</sup>
Spalt	2,25 €/m <sup>2</sup>	2,10 €/m <sup>2</sup>
Thalmässing	2,60 €/m <sup>2</sup>	2,95 €/m <sup>2</sup>
Wendelstein	3,35 €/m <sup>2</sup>	3,20 €/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 Aufwuchs.

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, 9. August 2017

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.