



VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)

Robert Bittl



SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNGEN
ROBERT BITTL

AUSZUG

über den Verkehrswert

Amtsgericht **Ansbach**

Aktenzeichen

2 K 20/25

Ortsteil – Ortsteil	91541 Rothenburg o.d.T.
Objektadresse	Laiblestraße 12a
Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr / An-/Umbau ca.	Baubeginn 1963
Wohn- / Nutzungsfläche ca.	94 m ² WoFl
Lage / Wohnung Nr.	1.OG, links / SE-Nr. 3
Miteigentumsanteile	192,85/1.000
Grundstücksgröße/n (gesamt)	977 m ²
Gemarkung	Rothenburg o.d.T.
Flurnummern	2721/12
Sondernutzungsrecht	-
Lasten und Beschränkungen II. Abt.	Entwässerungskanal



Qualitätsstichtag	07.01.2026
Wertermittlungsstichtag (WST)	07.01.2026
Verkehrswert	200.000 € *

* Abt. II nicht berücksichtigt

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse	Liablestraße 12a	91541 Rothenburg o.d.T.
Ortsteil / Gemarkung	91541 Rothenburg o.d.T.	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	
Bewertungsgegenstand / Lage / MEA	Eigentumswohnung Nr. 3	MEA 192,85/1.000
Baujahr ca. / Umbau / Modernisierung	1963	

FLÄCHEN

Flurstück Nr. 1; Nr. 2 zu 1	Wohnhaus	Nebengebäude
Grundstücksfläche rd.	Fl. Nr. 2721/12	
Mietfläche / Ebene / Einheit	977 m ²	
	94 m ² / 1.OG	

ERTRÄGE

Vereinbarte Miete	Wohnhaus	Nebengebäude
Tatsächlicher Rohertrag	--- €/Monat, --- €/m ² Monat	-
	--- € p.a.	

MARKTWERT

Marktübliche Miete rd.	9,00 €/m ² bezogen auf WoFL	exkl. Stellplätze o.ä.
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	10.152 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	19,5 %	
Jahres-Reinertrag rd.	8.170 € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	3.000 €	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,7 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger rd.	17,3	BAR 5,8 %
Nettoanfangsrendite (NAR)	4,3 %	auf Basis Marktwert / -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	26.000 € inkl. Fl. Nr. -	13,2 % (am SAW)
Bodenwertanteil pro Miet-/Nutzfläche rd.	281 €/m ²	
Wert pro Miet-/Nutz- /Wohnfläche rd.	2.128 €/m ² €/m ²	
Sachwert (SAW), theor. Anteil per BGF	---,--- €	---,- % des MAW
Ertragswert (ERW)	180.000 €	90,0 % des MAW
Vergleichswert (VGW)	200.000 €	100 % des MAW

VERKEHRSWERT I

200.000 € Abt. II nicht berücksichtigt

Wertermittlungsstichtag 07.01.2026

FAZIT

- Eigentumswohnung in zentrumsnaher Quartierlage
- Baukonstruktion: baujahres-typische Ausführung
- Modernisierungen: gering, Erneuerung von Fenstern
- Außenanlagen: nach Süden
- Zustand / Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: durchschnittlich bis gut / gering
- Energieausweis liegt vor ---, kWh/m² a kWh/m²a; Klasse: -
- Garage/Carport/Stellplätze: -
- Potentiale: keine wesentlichen baulich-räumlichen / energetische Verbesserungen möglich
- Besonderheiten: -

SWOT

Stärken (strenghts)

marktgängiger Grundriss, geringe individuelle Eigenschaften

Schwächen (weaknesses)

Baujahr

Chancen (opportunities)

Mittel- langfristige Teilnahme an zukünftiger Marktentwicklung

Risiken (threats)

gering bis normal, objektart-übliche Immobilienrisiken

Vermarktung/ Drittverwendung

Vermietbarkeit / Vermarktungsfähigkeit

mittel bis gut / mittel bis gut

Drittverwendungsfähigkeit:

subjektive Drittverwendungsfähigkeit gegeben

Originale Ausfertigungen / Digitale Ausfertigungen / Verwendung

Als Gutachten / Immobilien-Bewertung ist nur das zusammenhängende Gesamtwerk, in gebundener Papierform, mit Rundstempel, Unterschrift in originaler Ausfertigung oder digital mit Signatur gültig.

Im Falle der zusätzlichen Übermittlung des Gutachtens als digitale Ausfertigung trägt dieses eine digitale Signatur auf dem Deckblatt (Seite 1). Die digitale Ausfertigung hat nur in dieser digitalen Form Gültigkeit.

Die digitale Ausfertigung trägt unter Pkt. 11 keinen Rundstempel und keine handschriftliche Signatur.

Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung ist untersagt. Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung hat keine Gültigkeit.

Die Gültigkeit der Signatur und weitere Informationen zum Zertifikat können durch Klick auf die Signatur eingesehen werden. Herausgeber der Signatur ist das Bundesdruckerei-Unternehmen:

D-Trust GmbH, Kommandantenstraße 15, 10969 Berlin.

Der Ausdruck digitaler Ausfertigungen ist untersagt.

Ausdrucke digitaler Ausfertigungen haben keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens

Das Gutachten ist Teil der Gerichtsakte und dient ausschließlich dem Zweck der Zwangsversteigerung. Die Verwendung für andere Zwecke ist ausgeschlossen.

Urheberrecht

Gutachten / Immobilien-Bewertungen, Anlagen und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.

Vervielfältigungen / Veröffentlichungen (insbesondere im **Internet** / Auszüge / Exposees etc.) sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

Texte, Daten, Karten und Luftbilder u. ä. sind urheberrechtlich geschützt, Copyrights:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- MAIRDUMONT GmbH und Co.KG / Falk Verlag
- GeoContent GmbH / bulwiengesa
- Gutachterausschuss / Verfasser des Grundstücksmarktberichtes
- Marktdaten des IVD
- Texte und Darstellungen des Sachverständigen

KI

Das Gutachten wurde ohne die Verwendung „künstlicher Intelligenz“ (KI) erstellt.

Ortsteil / Quartier

Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlichen Teil Rothenburgs. Das Quartier besteht überwiegend aus Gebäuden der Baujahre ca. 1960 – 1980, teils neuer, meist mit einer Höhenentwicklung von 3 Obergeschossen. Die Bebauung ist damit mitteldicht und weist eine angemessene Durchgrünung auf. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im erweiterten Umfeld und in der Altstadt. Insgesamt zählt die Lage zu den mittleren, zentrumsnahen Stadtlagen.

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren subjektiv keine besonderen Lärmereignisse feststellbar.

Beurteilung der Lage

- | | |
|-------------------|--|
| Verkehrsanbindung | – gute Anbindung an den örtlichen und regionalen ÖPNV
– gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Individualverkehr |
| Nachbarschaft | – ausgeglichen, weitgehend homogene Bebauung |
| Wohnlage | – mittel, innerhalb des Ortes |
| Geschäftslage | – Wohnobjekt / keine Geschäftslage |
| Umwelteinflüsse | – zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren subjektiv keine Lärmemissionen feststellbar |
| Demographie | – Bevölkerung stabil bis leicht sinkend, höhere Altersstruktur zunehmend |

Die Lage wird insgesamt als – **mittel** – beurteilt.

Grundstück/e

Flurstück

lfd. Nr. 1 – Fl. Nr. 2721/12

Nutzung / Funktion	Wohnbaufläche
Erschließung	von Westen, über das Grundstück Fl. Nr. 2721/11 (Geh- und Fahrrecht), Anliegerweg, Eingang an nördlicher Hausseite
Form	viereckig
Wohnbaufläche	977 m ² , gemäß Grundbuch
Breite / Tiefe	Tiefe (ca. Nord-Süd Achse) ca. 31 m
(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)	Breite (ca. Ost-West-Achse) im Mittel. ca. 31 m
Gartenlandanteil	- m ²
Geländeoberkante ca.	auf Straßenniveau
Gefälle / Topographie	soweit erkennbar geringfügiges Gefälle von Süd nach Nord
Boden- / Baugrundverhältnisse	es liegen keine Informationen vor, lokal / übliche Verhältnisse werden angenommen
Hochwasser / ZÜRS GK 1 – 4	GK 1
Überschwemmungsgebiet	<u>nicht</u> im Einflussbereich eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungs-gebietes <u>nicht</u> im Einflussbereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes
Angrenzende Grundstücke	Mehrfamilienhäuser, Baumarkt, unbebautes Grundstück
Einfriedung	nach Westen offen, nach Norden Osten und Süden Hecken/Sträucher
Freiflächen	im Norden Anliegerweg Asphalt, im Osten und Süden Rasen und Pflanzbeete (soweit erkennbar)

Beurteilung des/r Grundstücks/e

Das Grundstück liegt zentral im Quartier, an der Laiblestraße als Sackgasse mit entsprechend geringem Verkehr. Das Grundstück ist über des westliche Nachbargrundstück und kurzem Anliegerweg erschlossen. Das Verhältnis von Tiefe zu Breite des Grundstücks ist ausgeglichen. Die Grundstücksform ist in Verbindung mit der Größe ohne wesentlichen Einfluss. Die Größe des Grundstücks liegt im Durchschnitt und ist objektart-typisch und verfügt im Süden über mehrere Gemüsebeete. Die vorhandene Bebauung entspricht der Art der umgebenden, Bebauung und ist damit lagetypisch. Abweichen hiervon besteht ein Bau- und Gartenmarkt. Dieser ist aufgrund des Niveauunterschiedes und der bestehenden Bäume entlang der südlichen Grundstücksgrenze jedoch kaum präsent. Weiter östlich befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Das Gebäude wurde im Grundstück als Nord-Süd-Typ in der nördlichen Grundstückshälfte etabliert. Aufenthaltsräume und Balkon mit der entsprechenden Südausrichtung sind objektart-typisch als positiv einzuordnen. Die Freiflächen befinden sich aktuell im winterlichen Vegetationszyklus und wirken, soweit erkennbar gepflegt.

Bauwerk/e

Auf dem Grundstück befindet/en sich:	lfd. Nr. 1 – Fl. Nr. 2721/12 ein Mehrfamilienhaus
Entstehung / Historie / BJ ca.	-
Pläne / sonstiges	1961, Teilungspläne, 28.03.1961
Genehmigungsbescheid	23.08.1961
Baubeginnsanzeige	vom 14.11.1963 / Baubeginn Ende August 1963
Bauabnahme	13.02.1964
An- / Umbauten (Wesentliches)	-
Modernisierung/en und	-
Instandhaltung/en	-
Lage im Grundstück	in nördlicher Hälfte
Grenzbebauung	an westlicher Giebelseite

Zugang Bewertungsobjekt von Norden

Gebäudetypologie -Wohnhaus

Gebäude-Art/en	Mehrfamilienhaus
Baukörper-Typ	KG, EG, 2 Obergeschosse, Dach
städtebaulich ca.	E+2+D
Grundriss-Typ	2-Spanner
Dachform	Satteldach
Dachaufbauten	-
Terrasse/n, Balkon/e	Balkone
Freisitz / Wintergarten	-
Vertikale Erschließung	abgeschlossener Treppenraum
Interne Erschließung	Flur
Personenaufzug/Hilfen	-

Baukonstruktion

(soweit gegeben: gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)

Hauptbaukörper

Bauweise	Massivbauweise, Mauerwerk/Stahlbeton
Geschossdecke über KG	augenscheinlich Stahlbetondecken
Geschossdecke/n über EG/DG	gemäß Plan Stahlbetondecken
Tragfähigkeit	unbekannt / objektart- und baujahresüblich
Dacheindeckung / -abdichtung	augenscheinlich, Ziegel, Pfannen
Dachaufbau	soweit erkennbar Deckung, Lattung, Unterspannbahn
Ver-/Bekleidungen /	-
Verblechungen / ggf. Gaupen	augenscheinlich Kupfer o.ä.
Dachrinnen / Fallleitung	augenscheinlich Kupfer o.ä.
Fassade	Putz, gestrichen
Fenster	Kunststoffisoliertglas2-fach-Verglasung, gemäß Aufdruck BJ 06/1996
Verdunklung/Blendschutz	Kunststoff-Rollos mit Handkurbel
Innenwände	gemäß Plandarstellung Mauerwerk/Stahlbeton

Hauseingangstüre	augenscheinlich Aluminiumelement mit Strukturglas, Seitenlichtern und integrierter Briefkastenanlage
Vordach	gemischte Konstruktion mit Stahlbeton, Stahl oder Holz, Verblechung
Treppen-/ haus/- raum	vollflächige Verglasung durch Aluminiumelement mit Isolierglas
Sonstiges	Decke/Wände Putz, gestrichen, Fußboden/Treppen Terrazzo
	-

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	öffentlich,
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	baualtersgemäß bzw. Unterverteiler mit Kippsicherungen
Heizung	Gasetagenheizung
Heizungsbrenner/ -kessel	-
Brennstoff / Energieträger	Erdgas
Tank	-
Warmwasserspeicher	-
Wärmeverteilung	Kompaktheizkörper
Warmwasserversorgung	soweit erkennbar zentral
Lüftungs-/Klimaanlage	-
Anlagen regenerativer Energien	-
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	gemäß TELEKOM an Adresse möglich
Bus-System / „smarthome“ o.ä.	-
Rauchmelder	bereichsweise vorhanden
Sprinkler- /Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	-

1.OG – Wohnung Nr. 3

Räume und Raumbereiche

Flur

Zugang	über Wohnungstüre
Decke	Putz bzw. Tapete gestrichen
Wände	Putz bzw. Tapete gestrichen
Bodenbelag	augenscheinlich Kunststoff-Fliesen

Wohnzimmer

Zugang	vom Flur
Türen	Holz bzw. berichtet, Umfassungszarge
Decke	Putz gestrichen
Wände	Putz bzw. Tapete gestrichen
Bodenbelag	Kunststoff, Optik Parkett
Fenster	Kunststoff, Isolierverglasung, 2-fach-Verglasung
Beheizung	Kompaktheizkörper

Kinderzimmer (nach aktueller Nutzung)

Zugang	vom Flur
Türen	Holz bzw. berichtet, Umfassungszarge
Decke	Putz gestrichen
Wände	Putz bzw. Tapete gestrichen
Bodenbelag	augenscheinlich Laminat, Optik Parkett
Fenster	Kunststoff, Isolierverglasung, 2-fach-Verglasung
Beheizung	Kompaktheizkörper
Sonstiges	Fenstertüre zum Balkon

Balkon

Zugang	vom Kinderzimmer und Schlafzimmer
Umwehrung	Metallkonstruktion mit Paneelen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen o.ä.

Schlafzimmer (nach aktueller Nutzung)

Zugang	vom Flur
Türen	Holz bzw. berichtet, Umfassungszarge
Decke	Putz gestrichen
Wände	Putz bzw. Tapete gestrichen
Bodenbelag	augenscheinlich Laminat, Optik Parkett
Fenster	Kunststoff, Isolierverglasung, 2-fach-Verglasung
Beheizung	Kompaktheizkörper
Sonstiges	Fenstertüre zum Balkon

Schlafzimmer

Zugang	vom Flur
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszarge
Decke	Putz, gestrichen
Wände	Putz bzw. Tapete gestrichen
Bodenbelag	Kunststoff, Optik Parkett
Fenster	Kunststoff, Isolierverglasung, 2-fach-Verglasung
Beheizung	Kompaktheizkörper

Küche

Zugang	vom Flur
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszarge
Decke	Putz, gestrichen
Wände	Putz bzw. Tapete gestrichen
Bodenbelag	Kunststoff, Optik Parkett
Fenster	Kunststoff, Isolierverglasung, 2-fach-Verglasung
Sonstiges	Gasetagenheizung, Einbauküche, Abstellraum (Speise) mit niedriger Decke – darüber Lüftungs- „Kanal“ zum WC

WC

Zugang	vom Flur
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszarge
Decke	Putz, gestrichen o.ä.
Wände	Putz bzw. Tapete gestrichen bis auf ca. 1,40 m Keramik-Fliesen
Bodenbelag	Terrazzo
Fenster	Wanddurchbruch zur Abstellkammer, mit offenkundig individueller erstellter Machnik zur Betäti- gung des Fensters
Ausstattung	Stand-WC, Handwaschbecken

Bad

Zugang	vom Flur
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszarge
Decke	Putz, gestrichen
Wände	Keramik-Fliesen, raumhoch
Bodenbelag	Keramik-Fliesen
Fenster	Kunststoff, Isolierverglasung, 2-fach-Verglasung
Beheizung	Handtuchwärmer
Ausstattung	Handwaschbecken, Badewanne

Beurteilung der Wohn- /Einheit

Die Wohneinheit entspricht in Struktur den Anforderungen an Wohnen einer 4-Zimmerwohnung. Die Raumgrößen der Aufenthaltsräume liegen in der üblichen Größenordnung. Die Art, Anzahl und Zuordnung der Räume sind dementsprechend angemessen und funktional. Die Wohnfläche liegt mit 94 m² in der üblichen Bandbreite von 4 Zimmerwohnungen. Die Oberflächen entsprechen teils heute noch bedingt zeitgemäßen Erscheinungsbild. Der Gesamtzustand ist durchschnittlich bis gut.

Energetische Eigenschaften

Typ / Gültigkeit	liegt nicht vor / -Ausweis / bis --,--,----
End-Energieverbrauch des Gebäudes	---,- kWh/m ² a
Klasse	A
Treibhausgasemissionen	-, - kg CO ₂ - Äquivalent /m ² a

Einordnung

Entsprechend Baujahr und der erkennbaren energetischen Eigenschaften/Baukonstruktion ist der End-/Energiebedarf und nach den Angaben des Energieausweises (soweit vorhanden) sowie der energetischen Gebäudeklasse, einzuschätzen als:

- höherer Energiebedarf als der heute zeitgemäße Standard

Instandsetzungskosten

Für den Instandhaltungsbedarf bzw. -Schäden im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG), gemäß ImmoWertV (§ 21) § 8 (3), wird bei der Wertermittlung ein marktrelevanter Ansatz berücksichtigt in Höhe von:

3.000 €

Mietverhältnisse

Die Wohnung ist nicht vermietet und wird von der Angstgegnerin genutzt.

Mietvertrag vom	-
Beginn des Mietverhältnisses	-
Dauer des Mietverhältnisses	-
Miete zu Vertragsbeginn	-, --- €/Monat netto-kalt

Gebäude -/ WEG-Verwaltung

Auskunft der WEG-Verwaltung

Hohenloher Wohnungsbau- und Grundstücksverwaltungs GmbH
Marktplatz 4
97996 Niederstetten
Tel. 07932 / 92000
Mail: info@hohenloher-wohnungsbau.de

Auskunft des Schornsteinfegermeisters vom --,--,-----:

Rechte - Bestandsverzeichnis

Es besteht ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes

Rechte- und Belastungen – Grundbuch Abt. II

Recht auf Anlegung und Unterhaltung eines Entwässerungskanal für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 2721 1/4.

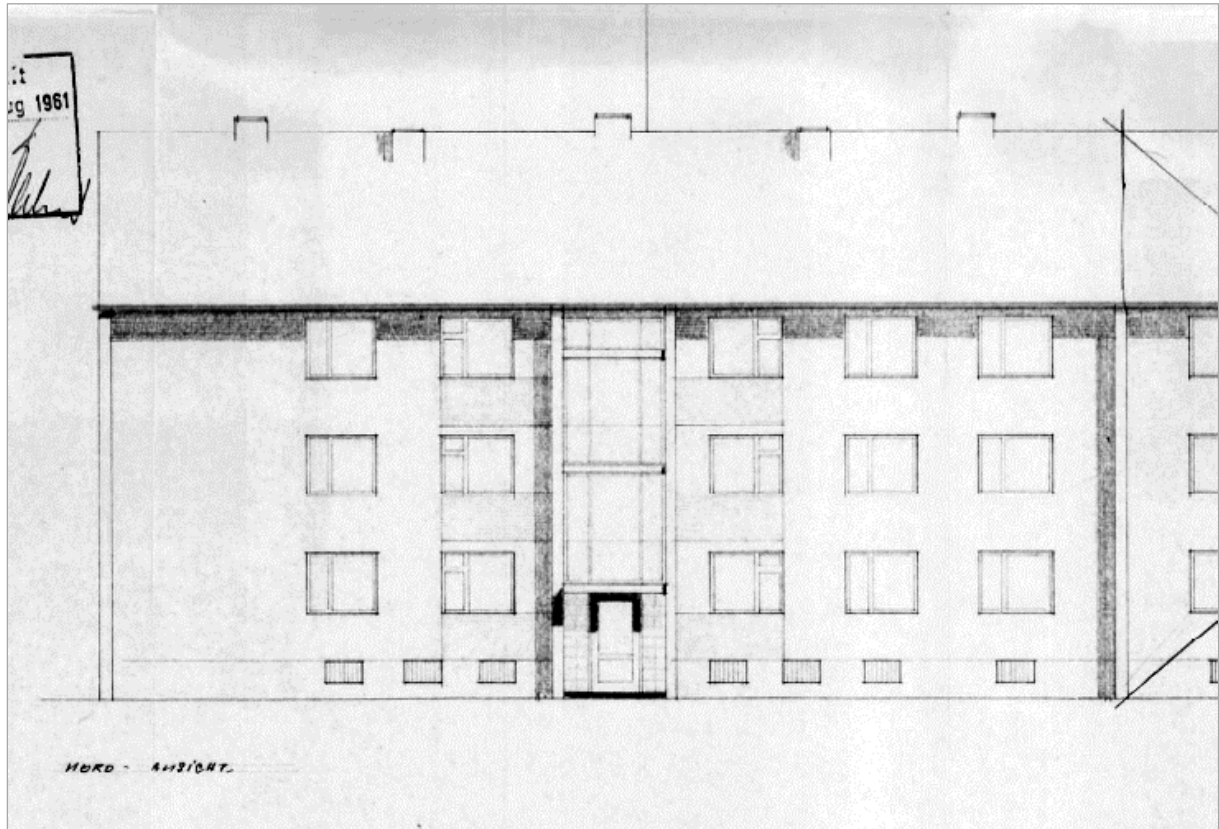
Vom Amtsgericht wurde keine Bewertung der Rechte angefordert.

m Rahmen von Zwangsversteigungsverfahren sind gegebene Werteinflüsse im dargestellten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

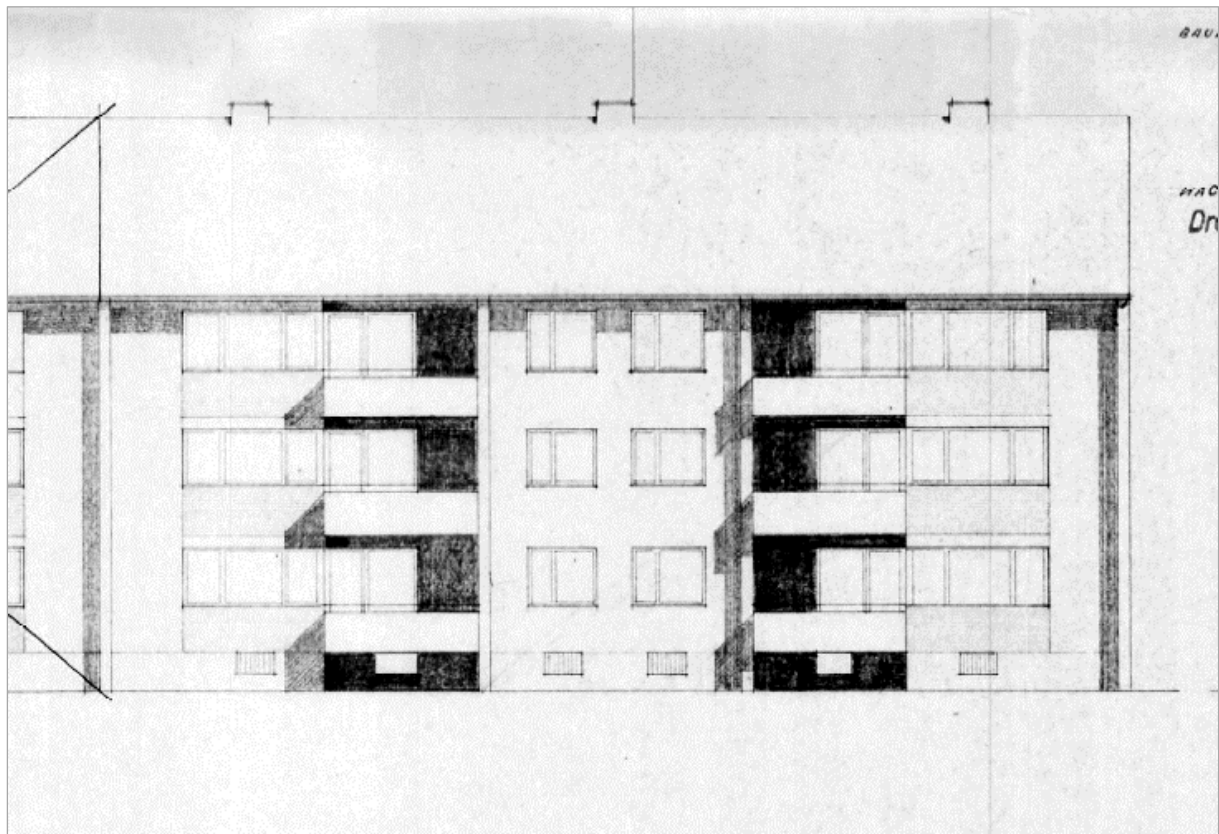
Sonstiges

-

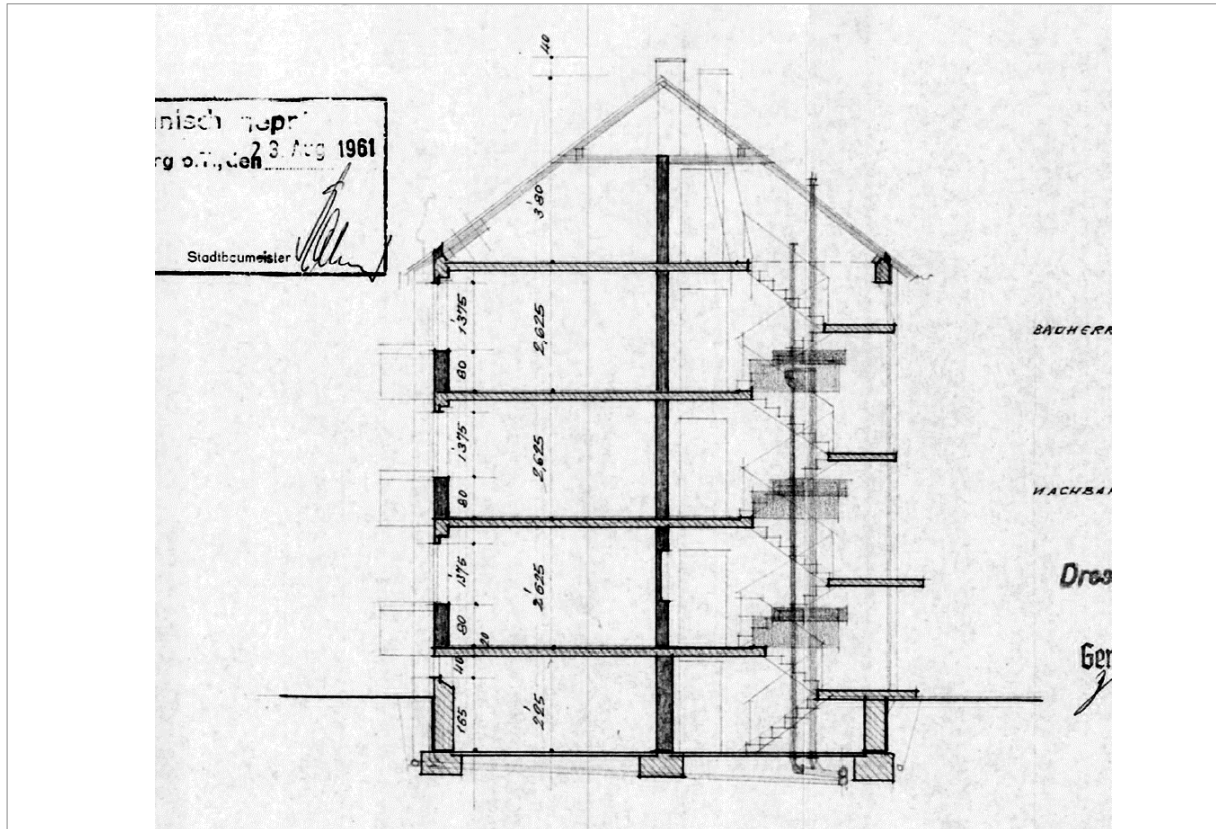
PLAN - Genehmigungsplanung – Ansicht Nord kein Originalmaßstab !



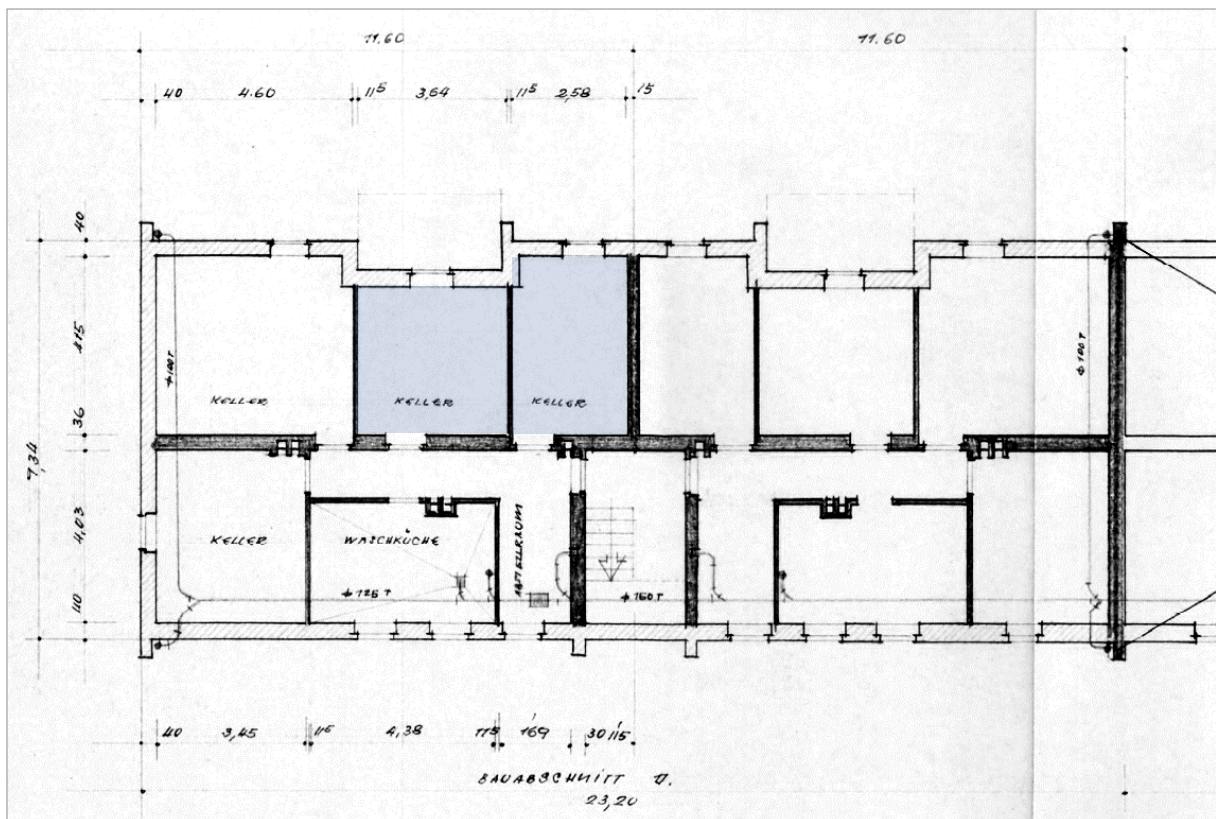
PLAN - Genehmigungsplanung – Ansicht Süd kein Originalmaßstab !



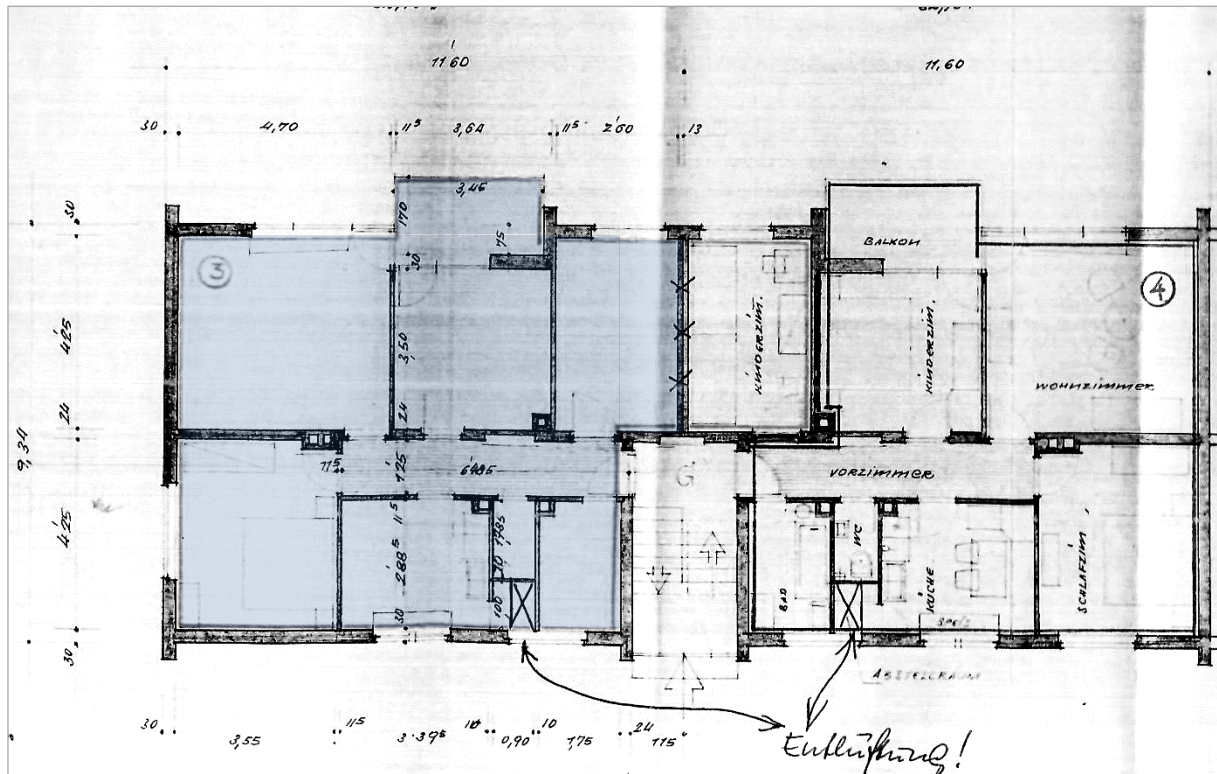
PLAN - Genehmigungsplanung – Schnitt quer kein Originalmaßstab !



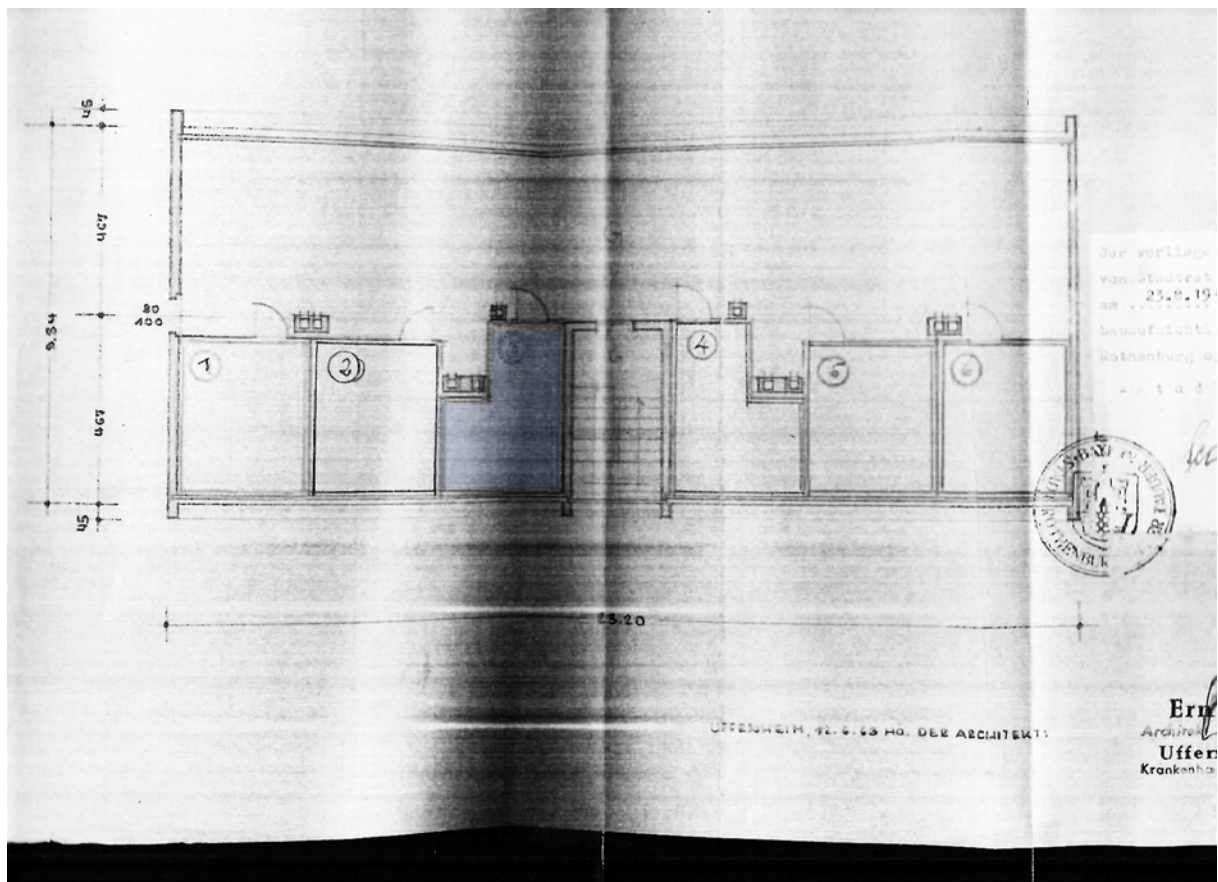
PLAN - Genehmigungsplanung – KG kein Originalmaßstab !



PLAN - Teilungsplan – 1.OG kein Originalmaßstab !



PLAN - Teilungsplan – DG kein Originalmaßstab ! (Verzerrungen)



FOTODOKUMENTATION (lfd. Nummern der Abbildungen gemäß Gutachten)



Abbildung 1 Ansicht von **Nordwesten / Anliegerweg**

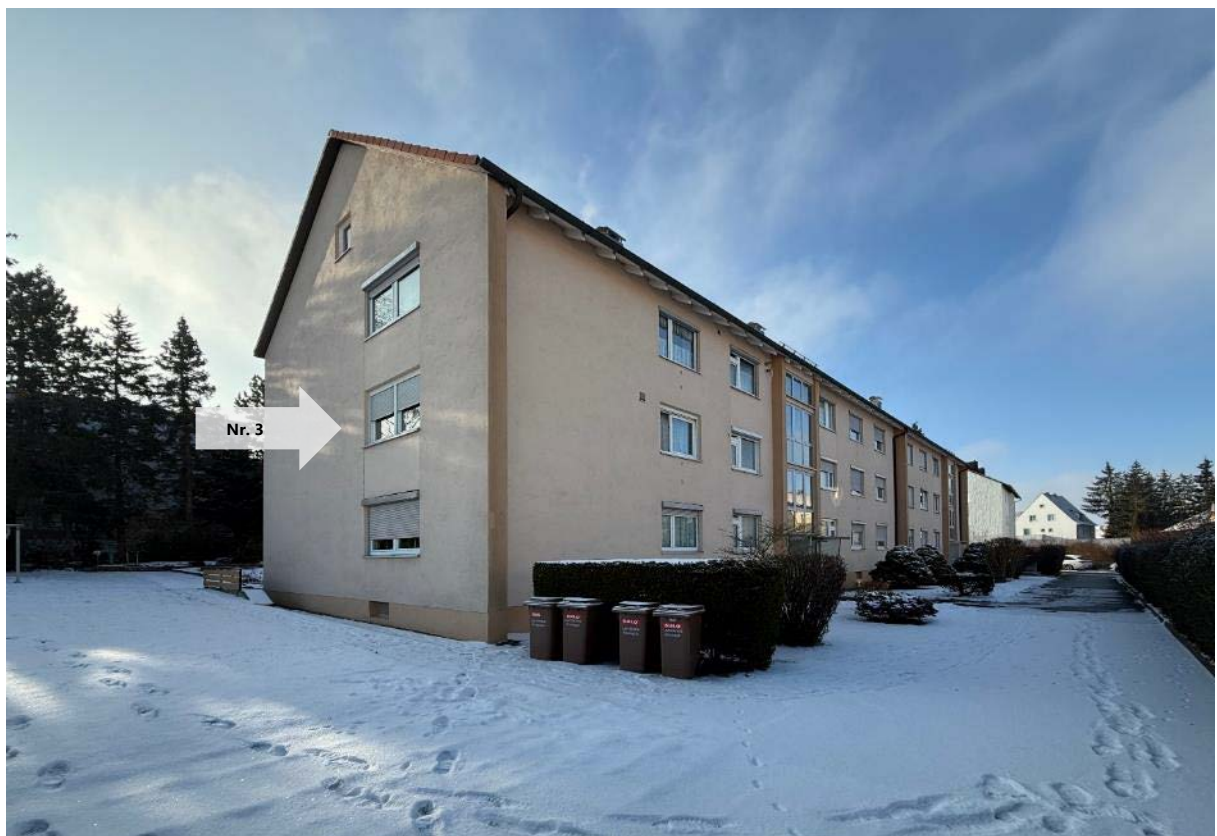


Abbildung 2 Ansicht von **Nordosten**



Abbildung 3 Ansicht von **Süden**



Abbildung 4 Ansicht **Hauseingang**



Abbildung 5 EG – **Treppenhaus**



Abbildung 6 1.OG / WE Nr.3 – **Flur**



Abbildung 7 1.OG / WE Nr.3 – **Wohnzimmer**

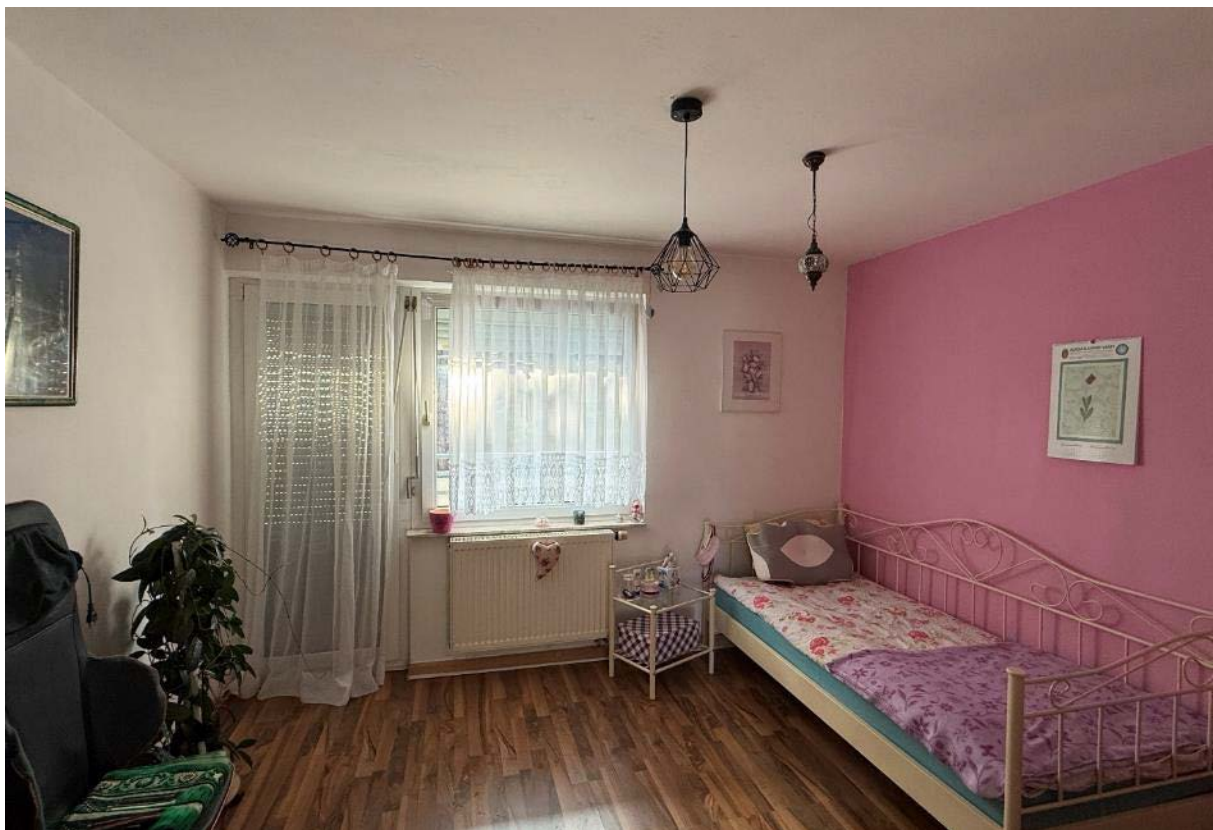


Abbildung 8 1.OG / WE Nr.3 – **Kinderzimmer**



Abbildung 9 1.OG / WE Nr.3 – **Zimmer**



Abbildung 10 1.OG / WE Nr.3 – **Balkon**



Abbildung 11 1.OG / WE Nr.3 – **Schlafzimmer**



Abbildung 12 1.OG / WE Nr.3 – **Küche**



Abbildung 13 1.OG / WE Nr.3 – **Abstellkammer / Speise**



Abbildung 14 1.OG / WE Nr.3 – **WC / Wanddurchbruch zu Abstellkammer/Speise**



Abbildung 15 1.OG / WE Nr.3 – **Bad**



Abbildung 16 1.OG / WE Nr.3 – **Gemeinschaftsanlage / Waschhaus**



Abbildung 17 1.OG / WE Nr.3 – Keller 1

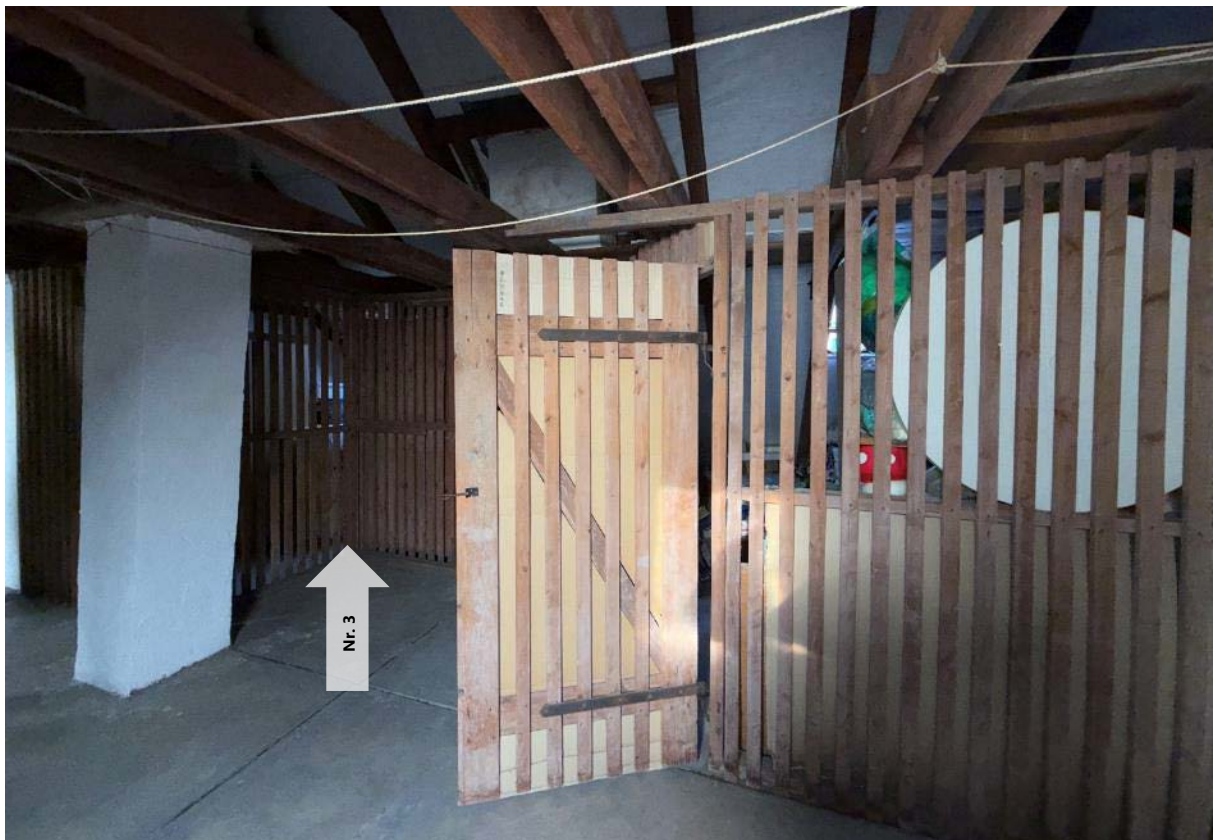


Abbildung 18 1.OG / WE Nr.3 – Bad