

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Adresse	Bewertungsobjekt	Gutachten vom
91541 Rothenburg ob der Tauber, Am Gerbersberg 3	Einfamilienhaus nebst Garage, Flur-Nr. 1684/4	10.11.2025
Bewertungsstichtag	Aktenzeichen	Auftraggeber
16.09.2025	2 K 26/25	Amtsgericht Ansbach
Verkehrswert		220.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

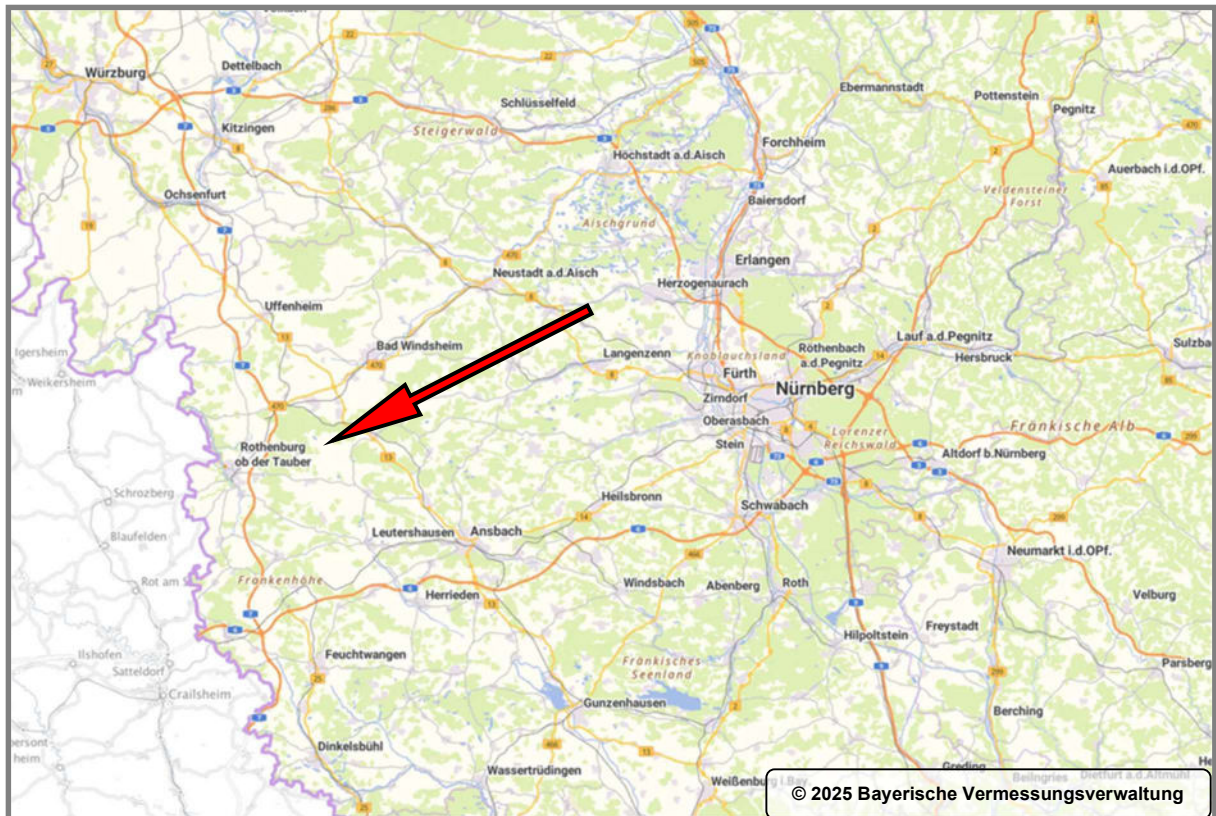
SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang 0911 240 332 21
Arminiusstraße 2 lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg www.voelkel-lang.de

Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Rothenburg ob der Tauber, einer mittelfränkischen Kleinstadt im Landkreis Ansbach. Die Stadt hat 39 Ortsteile und ist mit aktuell ca. 11.400 Einwohnern die kleinste „Große Kreisstadt“ in Bayern.



Mikrolage

Lage und Umgebungsbebauung

Das Grundstück befindet sich westlich des Hauptortes der Stadt Rothenburg ob der Tauber, ca. 1 km nordwestlich der Innenstadt (Rathaus). Gemäß Flächennutzungsplan liegt es in einem Wohnbaugebiet, mit seiner Ostseite grenzt es an gemischte Bauflächen. Die direkte Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie teilweise aus gewerblicher Bebauung im Osten. Nordöstlich befindet sich ein Wohnmobilstellplatz. Südwestlich befinden sich unbebaute Grün- und Waldflächen, die sich über einen Hang in das Tal hinunterziehen.

Die Straße Am Gerbersberg stellt sich asphaltiert, ohne Bürgersteige und mit einseitiger Straßenbeleuchtung dar.

Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der Altstadt von Rothenburg o.d.Tbr, sowie im weiter nördlich gelegenen Gewerbegebiet der Stadt vorhanden und in wenigen Autominuten erreichbar.

Medizinische Versorgung

Arztpraxen und Facharztpraxen befinden sich überwiegend in der südöstlich gelegenen Altstadt. Das nächstgelegene Krankenhaus (Klinikum Rothenburg) befindet sich ca. 3 km östlich.

Kindergarten und Schuleinrichtungen

Kindergärten befinden sich in einem Umkreis von etwa 1,1 km. In Rothenburg ob der Tauber sind eine Mittelschule, eine Montessorischule, eine Realschule, eine Berufsschule und eine Grundschule vorhanden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten grundsätzlich vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von Parkplätzen vorhanden.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Rothenburg ob der Tauber der Autobahn A 7 beträgt, ca. 3,5 km.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Regionalbahn R82 sowie über Buslinien des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) erreicht werden.

Der Bahnhof Rothenburg ob der Tauber befindet sich ca. 1,8 m südöstlich des Bewertungsgrundstücks. Die Bushaltestelle „Rothenburg ob der Tauber, Adam-Hörber-Str.“ ist ca. 1,3 km südöstlich positioniert.



Beurteilung

Die Wohnlage ist als mittlere bis gute Lage einzustufen. Die Versorgung mit Gütern des täglichen sowie des langfristigen Bedarfs kann überwiegend in der Stadt Rothenburg ob der Tauber gedeckt werden. Die Verkehrsanbindung ist als mittel bis gut zu bewerten – sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist leicht angespannt.

Die Lage des Grundstücks wird abschließend mit gut beurteilt.

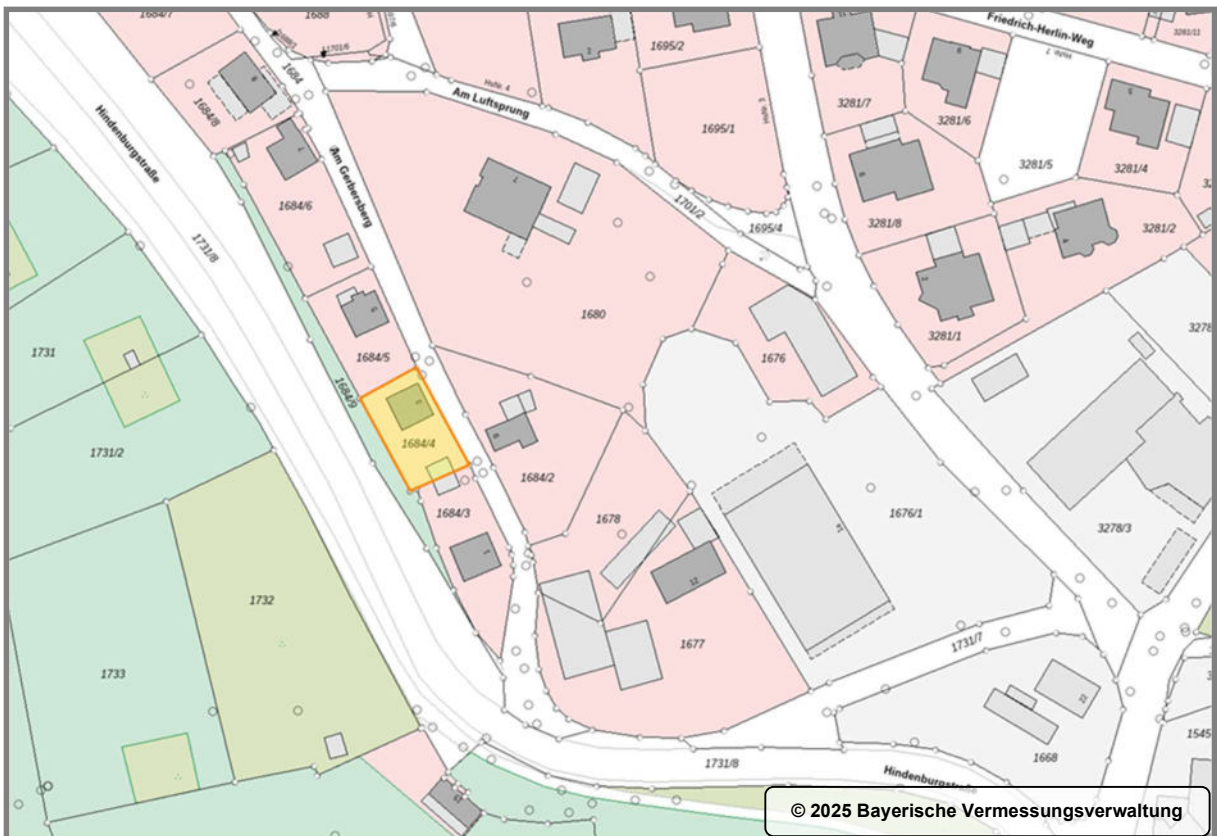
Grundstück

Grundstücksgestaltung

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	386 m ²
Grundstücksform	rechteckig
Straßenfront	rd. 26 m (Nordwest-/Südostrichtung)
mittlere Grundstücksbreite	rd. 26 m (Nordwest-/Südostrichtung)
mittlere Grundstückstiefe	rd. 15 m (Nordost-/Südwestrichtung)
Topografie	Das Grundstück liegt in einem Hang, und fällt von Nordosten nach Südwesten hin ab.

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.





Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Gemäß Auskunft des Landratsamts Ansbach vom 07.08.2025, ist das Grundstück mit der Flur-Nr. 1684/4 nicht im Altlastenkataster und/oder ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem) eingetragen.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.

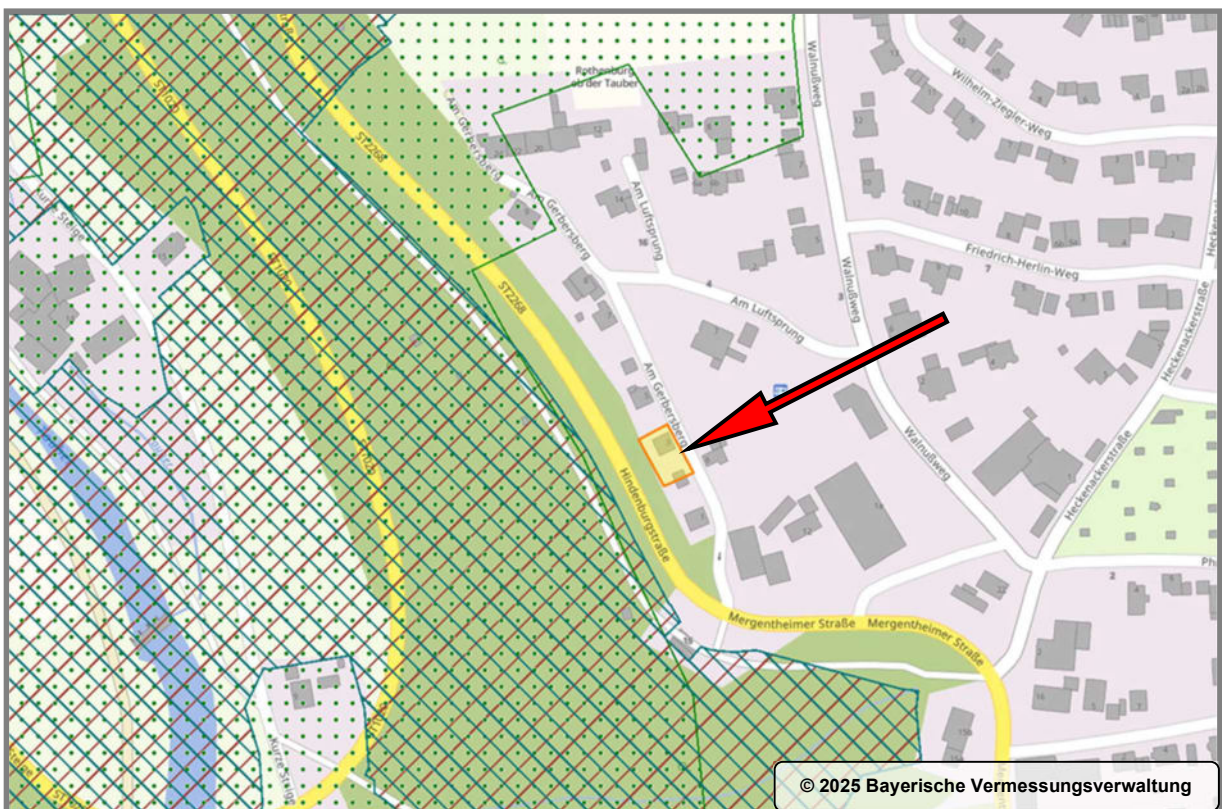
Naturgefahren/Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	Nicht im Bereich der Kartierung
Naturschutz	Nicht im direkten Bereich der Kartierung
Georisiken	Kein Risiko bekannt

Anmerkung:

Das Grundstück befindet sich in der Nähe des südwestlich liegenden Landschaftsschutzgebiet LSG-00570.01, des Vogelschutzgebiets „Taubertal in Mittelfranken“ (6627-471) sowie des Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Taubertal nördlich und Steinbachtal“ (6627-371). Eine wertrelevante Beeinträchtigung besteht dadurch nicht.

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.



Immissionen

Fluglärm	nicht im Bereich einer Lärmkartierung
Lärm im Individualverkehr	nicht im Bereich einer Lärmkartierung
Lärm Schienenwege	nicht im Bereich einer Lärmkartierung

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Eigene Geräuschemessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Beschreibung der Außenanlagen

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordostseite an die Straße Am Gerbersberg. Mit seiner Nordwest- sowie Südostseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Mit seiner Südwestseite grenzt das Grundstück an einen öffentlichen Grünstreifen in Hanglage, bevor es an die Hindenburgstraße angrenzt. Das Bewertungsgrundstück wird von Nordosten über die Straße Am Gerbersberg erschlossen.

Einfriedung

Die Nordostseite ist durch einen Holzzaun eingefriedet. Die südöstlich, in Grenzbebauung liegende Garage ist zur Straße hin offen gestaltet. Die weiteren Grundstücksgrenzen sind umlaufend durch einen Maschendrahtzaun mit Busch- und Strauchbewuchs eingefriedet.

Zufahrt/Zuwegung

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von Osten über die Straße Am Gerbersberg. Zur Straße hin ist die Zufahrt offen gehalten und mit Beton-Verbundsteinen gepflastert. Die Garage kann über ein Schwingtor aus Metall befahren werden. Eine Abgrenzung zur südlich angrenzenden Garage ist nicht vorhanden. Das Wohnhaus wird von der Straße im Nordosten über ein Gartentor in Holz, über Treppenstufen begangen. Rechtsseitig an der Außenfassade befinden sich der Briefkasten sowie die Klingelanlage. Der Hauseingang ist durch eine Überdachung witterungsgeschützt.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen im südöstlichen Bereich der Einfahrt sind gepflastert. Die nicht überbauten Flächen sind überwiegend mit Rasen versehen und durch Sträucher und Büsche eingefriedet. Umlaufend um das Wohnhaus ist ein Weg aus Waschbetonpflaster angelegt, stellenweise vermoost. Durch das abfallende Gelände nach Südwesten sind die Wege teilweise mit Stützwänden abgefangen, teilweise Rissbildung, starke Farb- und Putzabplatzungen erkennbar. Nach Südwesten befindet sich eine Terrasse, die mit Waschbetonplatten belegt ist. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Geräteschuppen aus Metall, auf einem Betonfundament. An der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich die Garage. Die Außenanlagen sind einfach und pflegeleicht angelegt und befinden sich teilweise in einem pflegebedürftigen Zustand.

Beurteilung

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zuwegung und Befahrbarkeit gut erreichbar. Ein vollständig barrierefreier Zugang ist jedoch nicht gegeben.

Aufgrund des abfallenden Geländes ist das Kellergeschoss als Souterrain ausgebildet. An den Stützmauern sowie an der Garage sind teilweise starke Farb- und Putzabplatzungen vorhanden.

Eine Beeinträchtigung durch das im Südwesten liegende Landschafts-, und Vogelschutzgebiets sowie das Flora-Fauna-Gebiet besteht nicht.

Die Außenanlagen und Freiflächen sind einfach gestaltet und befinden sich insgesamt in einem teilweise pflegebedürftigen Zustand. Der Zustand der Außenanlagen sowie die Merkmale des Grundstücks können insgesamt als durchschnittlich bzw. dem Alter und der Nutzung entsprechend bewertet werden.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft des Stadtbauamtes Rothenburg ob der Tauber, vom 12.08.2025, liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

Das Grundstück liegt somit im „unbeplanten Innenbereich“. Wesentliche Vorgabe ist das „Einfügen“ eines Bauvorhabens in den baulichen Bestand, also die Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, welche bebaut werden soll.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rothenburg ob der Tauber, rechtswirksam seit 20.05.1999, ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Es gilt die Stellplatzsatzung sowie der Spielplatzsatzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft des Stadtbauamtes Rothenburg ob der Tauber, vom 12.08.2025, sind die Straßenerschließungsbeiträge sowie die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal abgerechnet und bezahlt. Die regelmäßig geforderte Untersuchung der Grundstücksentwässerungsanlage fand gemäß Auskunft nicht statt.

Gebäudeversicherung

Nicht bekannt.

Denkmalschutz

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

Feuerstättenbescheid/e

Dem Sachverständigen liegt ein Feuerstättenbescheid vom 13.06.2022 sowie vom 25.03.2025 vor, aus beiden gehen keine Mängel an der Feuerstätte hervor.

Verträge (Miet- und Pachtverträge)

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen bezüglich einer Vermietung vor. Das Objekt wird durch den Miteigentümer (Antragsgegner) selbst genutzt.

Einordnung der rechtlichen Gegebenheiten

Das Grundstück ist vollständig an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal sind abgerechnet und bezahlt sind.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet besteht nicht, die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Es handelt sich nach der Definition des § 3 (4) ImmoWertV um baureifes Land.

Gebäude

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Einfamilienhaus

Das Wohnhaus wurde gemäß vorliegenden Bauunterlagen ca. im Jahr 1932 als Einfamilienhaus errichtet. Aufgrund der Hanglage nach Südwesten stellt sich das Kellergeschoss als Souterrain dar. Im Jahr 1976 wurde eine Garage an die südöstliche Grundstücksgrenze errichtet. Im Jahr 1980 wurde der Hauseingang neugestaltet und eine neue Hausentwässerungsanlage installiert. Im Jahr 1985 wurde das Wohnhaus um einen Balkon nach Südwesten ergänzt.

Nach dem Jahr 1982 fanden unter anderem Renovierungen an den Wand- und Bodenbelägen sowie an den Fenstern statt. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2002 erneuert und durch eine Gaszentralheizung ersetzt. Genauere Maßnahmen sind nicht bekannt.

Baujahr	ca. 1932
Geschosse	Souterrain, Keller-, Erd-, Dachgeschoss mit wohnlich ausgebautem Spitzboden.
Bauweise:	Massivbauweise.
Fassade:	Souterrain in Naturstein, darüber verputzt und gestrichen.
Dach:	Mansarddach Firstrichtung Nordost/Südwest, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegel, Dachentwässerung traufseitig über Regenrinnen und Fallrohre. Kamin und Satellitenschüssel über Dach erkennbar.

Hauseingangstüre:	Massivholz mit Kassetten und Glasausschnitt mit Ornamenten aus Metall.
Eingangsbereich:	Überdacht, nicht barrierefrei zugänglich. Linksseitig in der Türleibung ist eine Klingel, rechtsseitig an der Fassade ein Briefkasten montiert.
Geschossdecken:	Massivdecken über Kellergeschoss, Holzbalkendecken über Erd-, und Dachgeschoss.
Elektroinstallationen:	Überwiegend unter Putz verlegt, teilweise auf Putz verlegt. Kippsicherungen vorhanden.
Treppen:	Gewendelte U-Treppe aus Holz, mit PVC und Teppich belegt. Innenliegendes Treppengeländer aus Holz.
Beheizung/Warmwasser:	Gaszentralheizung, Fabrikat Vaillant, eco TEC classic VC196/2-c, Heizung mit Brauchwasserspeicher BJ 2002, Kachelofen BJ 1987 im Kellergeschoss vorhanden.

Kellergeschoss

Der Keller wird über die Geschosstreppe sowie über die Außentreppe im Südosten begangen und stellt sich mit Souterrain nach Südwesten dar. Im Kellergeschoss befindet sich eine Diele, ein Badezimmer und zwei Kellerräume, die zum Stichtag als Abstellräume genutzt werden.

Fußböden:	Überwiegenden mit Fliesen belegt.
Wände:	Überwiegend tapeziert und gestrichen, raumhoher Fliesenspiegel im Badezimmer und in der Diele. Fliesen im Badezimmer stellenweise unsauber angebracht und lose. Die Tapeten lösen sich im Bereich der Fenster und Decken stellenweise ab.
Decken:	Überwiegend tapeziert und gestrichen, im Badezimmer verputzt und gestrichen, teilweise starke Farb- und Putzabplatzungen erkennbar.
Fenster:	Überwiegend Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, Fenstergitter aus Schmiedeeisen und manuellen Rollläden mit Gurtzug.
Türen:	Überwiegend Tür, Blatt und Zarge in Holzfurnier.
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Doppelwaschbecken mit Einhandmischbatterie, Badewanne und Dusche mit Brause und Einhandmischbatterie vorhanden.

Beheizung: Überwiegend unbeheizt, Flachheizkörper im Badezimmer vorhanden.

Sonstiges: In der Diele befindet sich die Heizungsanlage. Im Badezimmer sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Gemäß Angaben der Bewohner ist die Heizungsanlage zum Stichtag aufgrund eines beschädigten Wasserrohrs nicht vollständig funktionsfähig. Die Warmwasserversorgung ist davon nicht beeinträchtigt.

Durch die Lüftungsschlitze im oberen Wandbereich des Kellergeschosses ist eine Dämmung erkennbar, was darauf schließen lässt, dass das Kellergeschoß nachträglich von Innen gedämmt wurde.

Erdgeschoss

Wird von Süden über die Diele begangen und stellt sich mit Gäste-WC, Wohnzimmer mit Balkon nach Südwesten und Küche dar.

Fußböden: Überwiegend mit PVC, im Wohnzimmer mit Teppich belegt.

Wände: Überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Fliesenspiegel in der Küche.

Decken: Überwiegend abgehängt und mit Holz verkleidet, in der Küche und im Gäste-WC tapeziert und gestrichen.

Fenster: Überwiegend Holzrahmenfenster-, Terrassentür mit Isolierverglasung, manuelle Rollläden mit Gurtzug.

Türen: Überwiegend Tür, Blatt und Zarge in Holzfurnier.

Sanitärgegenstände: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie.

Beheizung: Heizung überwiegend über Flachheizkörper, Küche über Kachelofen, Wohnzimmer zusätzlich über Kachelofen.

Sonstiges: Im Wohnzimmer ist ein Kachelofen vorhanden, dieser wird von der Küche befeuert.

Der Balkon ist mit Fliesen belegt, Absturzgeländer in Holz, Markise vorhanden, Farb- und Putzabplatzungen an der südwestlichen Außenfassade vorhanden.

Dachgeschoss

Wird von der Geschosstreppe/Diele im Erdgeschoss begangen und stellt sich am Stichtag mit einem WC, zwei Schlafzimmern und einem Wohnzimmer dar.

Fußböden:	Überwiegend Teppichboden, stellenweise Faltenbildung durch unsachgemäße Verlegung, PVC-Belag in der Diele und im WC.
Wände:	Überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Fliesenspiegel im WC, darüber verputzt und gestrichen.
Decken:	Überwiegend tapeziert und gestrichen.
Fenster:	Überwiegend Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, manuelle Rollläden, händisch betrieben über einen Gurtzug.
Türen:	Überwiegend Tür, Blatt und Zarge in Holzfurnier.
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie.
Beheizung:	Überwiegend über Flachheizkörper beheizt.

Spitzboden

Der Spitzboden ist ebenfalls über die Geschosstreppe begehbar und stellt sich als ein wohnlich ausgebauter Raum dar, welcher zum Stichtag u.a. als Schlafzimmer genutzt wird. Der Kniestock sowie die Traufseiten sind in Holz, Nut- und Feder, teilweise tapeziert/verkleidet ausgeführt. Die Giebelseiten sind tapeziert und gestrichen. Der Boden ist mit einem PVC-Belag auf einer Dämmschicht über Fehlböden ausgeführt.

Die Belichtung erfolgt über zwei Giebelfenster sowie Dachflächenfenster in Holzrahmenkonstruktion mit Isolierverglasung.

Garage

Die Garage befindet sich in südöstlicher Grenzbebauung und ist südöstlich an die Nachbarga-
rage angebaut. Die Garage wurde ca. im Jahr 1976 in Massivbauweise mit asymmetrischem
Satteldach und Wellblecheindeckung errichtet.

Die Garage ist über ein manuell bedienbares Schwingtor befahrbar. Die Innenwände sind in
Beton ausgeführt, der Boden ist mit Fliesen belegt, teilweise schadhaft. Die Elektroinstallation
ist Aufputz verlegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzrahmenfenster in Süd-
west Ausrichtung.

Gebäudebeurteilung

Das Wohnhaus wurde ca. 1932 in Massivbauweise als Einfamilienhaus mit Souterrain errichtet. An der südöstlichen Grundstücksgrenze ist eine Garage in Grenzbebauung errichtet. Insgesamt zeigen die baulichen Anlagen Farb- und Putzabplatzungen an den Außenfassaden. Die Sanitäreinrichtungen sind baujahrstypisch, die Heizung funktioniert zum Stichtag nicht einwandfrei. Die Wand- und Bodenbeläge stellen sich als wirtschaftlich überaltert dar.

Im Keller sind Feuchteschäden in Form von Farb- und Putzabplatzungen sichtbar. Trotz durchgeführter Renovierungen stellt sich das Gebäude insgesamt in einen baujahrstypischen Zustand mit Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf auf.

Der Zugang ist nicht barrierefrei. Auch die Außenanlagen befinden sich in einem überwiegend einfach gehaltenen Zustand. Die Garage befindet sich ebenfalls in einem überwiegend baujahrstypischen Zustand.

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss	
Wohnfläche	50,99 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss, gerundet	51,00 m²
Dachgeschoss	
Wohnfläche	44,95 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss, gerundet	45,00 m²
Wohnfläche Wohnhaus, gerundet	96,00 m²

