

Harry Völkel
Immobilienwirt (Dipl. DIA)
Staatl. gepr. Betriebswirt
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91126 Schwabach, Königsplatz 21 und 23, Rathausgasse 2 und 4, Südliche Mauerstraße 2 und 4, „Hüttlinger – Areal“
Bewertungsobjekt	2-Zimmer-Wohnung im 3. OG (= 2. Dachgeschossebene) samt Balkon sowie Spitzboden im 4. OG des Gebäudes Königsplatz 21, Nr. 32b des Aufteilungsplans, Wohnfläche ca. 103 m ²
Anteil am Grundstück	128,88/10.000 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	30.01.2024
Verkehrswert	305.000 €

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

Grundstück

Makrolage

Schwabach ist die kleinste Stadt in der fränkischen Städteachse Nürnberg-Erlangen-Fürth-Schwabach und grenzt südwestlich an die Stadt Nürnberg.

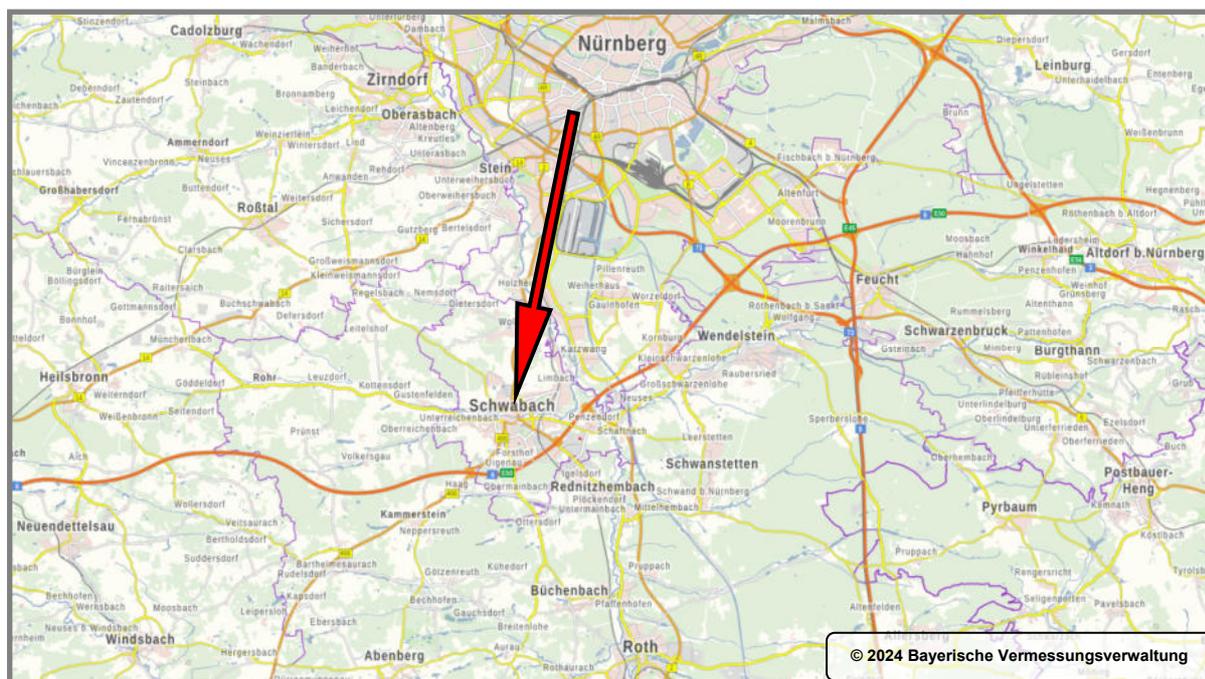
Die kreisfreie Stadt hat ca. 41.000 Einwohner und verfügt über eine Zentrumsfunktion für die umliegenden westlichen und südlichen Ortschaften.

Kindergärten, Grund- und Mittelschulen, eine Realschule, eine Wirtschaftsschule und zwei Gymnasien sowie Sonderschulen stehen zur Verfügung. Allgemeinärzte, Zahnärzte und Fachärzte, ein Stadtkrankenhaus, Altersheime und Diakoniestationen stellen das medizinisch-soziale Angebot.

Im mittelalterlich gewachsenen Stadtkern befindet sich eine Fußgängerzone mit einem attraktiven Marktangebot und Fachgeschäften. Supermärkte und ein großes Einkaufszentrum am Südostrand der Stadt bieten Einkaufsmöglichkeiten. Dienstleistungsbetriebe wie Banken, Versicherungsbüros, Handwerker aller Fachrichtungen, Baugeschäfte und Autohäuser sind vor Ort.

Schwabach verfügt über ein gut ausgebautes Stadtbusnetz und einen S-Bahn- bzw. Bahnanschluss nach Nürnberg und Roth. Werktäglich verkehren ca. 80 Züge im 20-Minuten-Takt und auch kürzer. Die Fahrzeit nach Nürnberg Hauptbahnhof beträgt zwischen 13 und 19 Minuten.

Schwabach ist über zwei Anschlussstellen der BAB 6 (Amberg - Heilbronn) direkt an das überregionale Straßennetz angebunden.



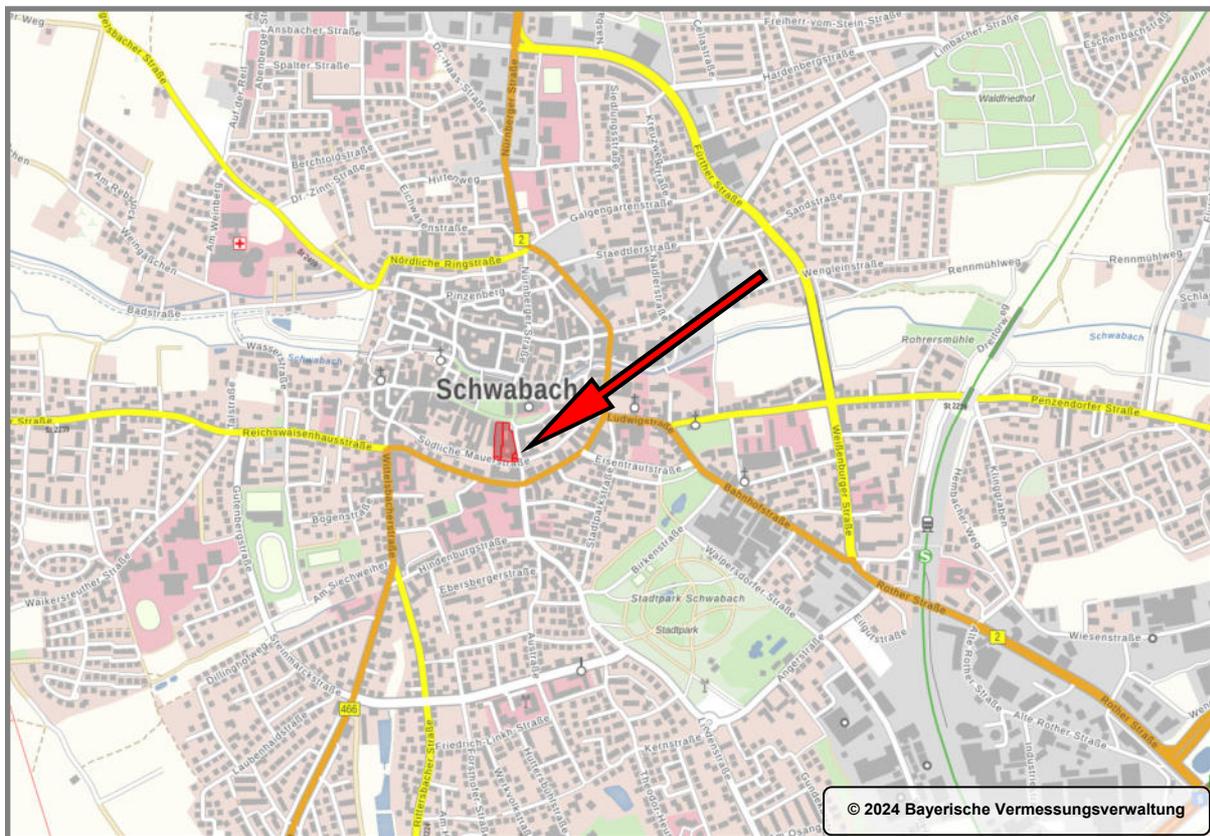
Mikrolage

Das vereinigte Grundstück liegt im Zentrum der Schwabacher Altstadt, angrenzend an den Marktplatz, in unmittelbarer Nähe des Rathauses.

Das Grundstück liegt am Königsplatz, einer Fußgängerzone welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks teilweise mit Zementsteinen, teilweise mit Granitsteinen gepflastert und mit Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht vorhanden.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich mit Wohn- und Geschäftsgebäuden, teilweise denkmalgeschützt und mit Ladengeschäften bzw. Gaststätten in den Erdgeschossen, dar.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Schwabach-Süd der BAB 6 beträgt ca. 2,4 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier mit der S-Bahn S2 „Roth – Schwabach – Nürnberg“ sowie der Regionalbahn R6 erreicht werden. Der Bahnhof ist ca. 1,2 km südöstlich des Bewertungsobjekts positioniert, die Bushaltestelle „Schwabach Rathaus“ der Buslinien 663 und 664 befindet sich unmittelbar südlich des Bewertungsobjektes an der Rathausgasse. Aufgrund der Innenstadtlage sind alle wesentlichen Nahversorger, Einkaufsmärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten fußläufig erreichbar.



Zuschnitt

Das vereinigte Grundstück der Gemarkung Schwabach hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von

Flurstück Nr. 2/3	110 m ²
Flurstück Nr. 22	73 m ²
Flurstück Nr. 23	147 m ²
Flurstück Nr. 23/1	23 m ²
Flurstück Nr. 25	2.440 m ²
<u>Flurstück Nr. 27</u>	<u>1.560 m²</u>
Gesamt	4.353 m²

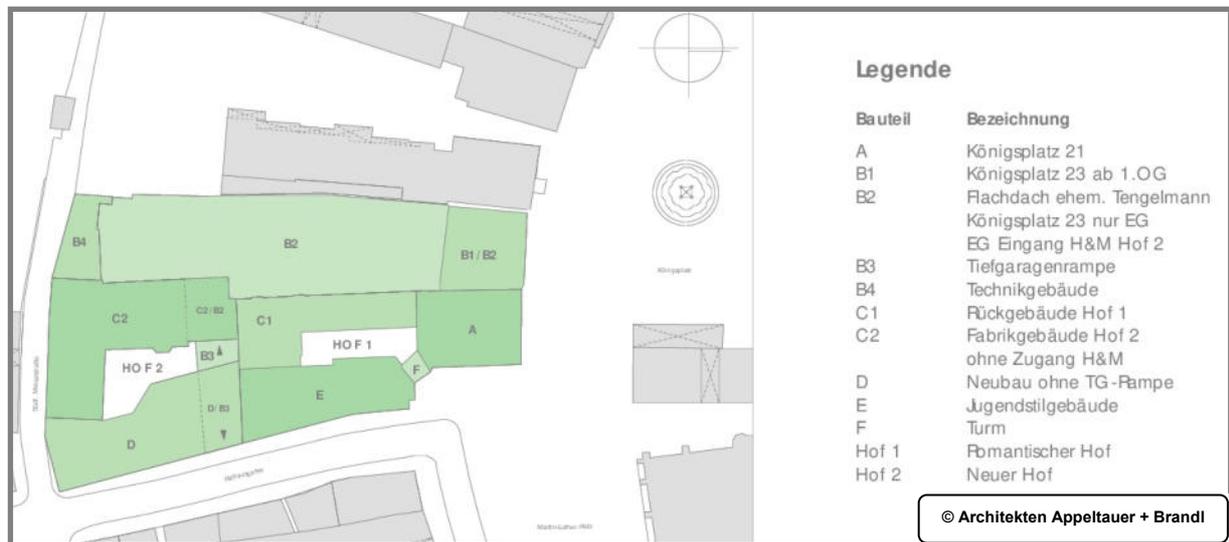
Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Front zum Markt- bzw. Königsplatz (West-/Ostrichtung) beträgt ca. 30 m, die mittlere Tiefe (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 95 m und die Breite an der Straßenfront zur Südliche Mauerstraße (West-/Ostrichtung) ca. 55 m.

Beschreibung

Das vereinigte Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an den Markt- bzw. Königsplatz, mit seiner Ostseite an die Rathausgasse und mit seiner Südseite an die Südliche Mauerstraße. Die Erschließung erfolgt von den genannten drei Straßen aus. Im Westen grenzt das Grundstück an ein bebautes Nachbargrundstück.

Es handelt sich um ein ehemaliges innerstädtisches Fabrikgelände mit einem Amtshaus am Königsplatz aus dem 17. Jahrhundert, an welches ab dem 18. Jahrhundert verschiedene Fabrikgebäude angebaut wurden. Anfang des 20. Jahrhundert entstand das Jugendstilgebäude Rathausgasse 4 mit dem Turm zum romantischen Innenhof, der früheren Postkutschenstation. In den 1970er Jahren wurde im rückwärtigen Bereich der Tengemann, ein Supermarkt mit Tiefgarage, errichtet.

Ca. ab dem Jahre 2006 erfolgten Neubau, Umbau und Sanierung des als „Hüttlinger“ bekannten Areals zu einem Wohn- und Geschäftskomplex, wie in der nachfolgenden Grafik dargestellt:



Auf dem Grundstück sind im Norden, giebelseitig in Grenzbebauung zum Markt- bzw. Königsplatz, zwei zweigeschossige Geschäfts-/Wohnhäuser mit steilen Satteldächern (Königsplatz 21 im Osten, Königsplatz 23 im Westen) errichtet. Im Osten, traufseitig in Grenzbebauung zur Rathausgasse, ist ein zweigeschossiges Geschäfts-/Wohnhaus mit Mansarddach mit Zwerchhäusern, Erker und Torturm mit Kuppeldach samt einem Innenhof mit umlaufendem Laubengang (Rathausgasse 4 mit Hof 1) errichtet. Südlich angebaut an das vorstehend genannte Gebäude ist in Grenzbebauung zur Rathausstraße und zur südlichen Mauerstraße ein viergeschossiger Neubau mit Flachdach, Geschäftshaus (Rathausgasse 2), errichtet. Im Süden ist, in Grenzbebauung zur südlichen Mauerstraße und westlich an den vorstehend genannten Neubau, ein zweigeschossiges Geschäfts-/Wohnhaus mit Mansarddach errichtet. Im Inneren des Areals befinden sich die Höfe 1 („Romantischer Hof“ im Norden) und 2 („Neuer Hof“ im Süden), mit Zementsteinen gepflastert und mit Bodenbeleuchtung ausgeführt, über welche das Grundstück von Nord nach Süd durchquert werden kann.

Von der Rathausgasse aus wird über eine Hausdurchfahrt mit Rampe im Gebäude Rathausgasse 2 die Tiefgarage befahren, über welche auch die öffentlichen Tiefgaragen Königsplatz und Bürgerhof erschlossen werden.

Das Grundstück wurde am 11.09.2006 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 20 Gewerbeeinheiten, 15 Wohnungen und 38 Tiefgaragenstellplätzen begründet. Mit Nachträgen vom 09.11.2006, 18.07.2008, 25.08.2008 und 11.09.2008 wurden verschiedene Änderungen durchgeführt.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt zentral in der Schwabacher Altstadt und grenzt mit seiner Nordseite an den Markt- bzw. Königsplatz mit Rathaus und historischem Brunnen und mit seiner Ostseite an die Rathausgasse.

Die Wohnlage ist mit überwiegend gut, die Geschäftslage mit gut, für den an den Königsplatz angrenzenden Teil mit sehr gut einzustufen.

Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut, die beiden Höfe dienen als Passage mit direktem Zugang zu Läden bzw. Gastronomie.



Gebäude

Die Baujahre der Gebäude und die Tatsache, dass diese ab dem Jahre 2006 umgebaut und saniert bzw. neu errichtet (Rathausgasse 2) wurden, wurde im Rahmen der Grundstückbeschreibung bereits erläutert.

Das hier zu bewertende Objekt liegt im Gebäude Königsplatz 21 und südlich angrenzendem Turm, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht. Es handelt sich um das zweigeschossige Gebäude mit steilem Satteldach samt Satteldachgauben am Königs- bzw. Marktplatz, welches über einen Torturm mit Kuppeldach mit dem Gebäude Rathausgasse 4 verbunden ist. In der Grafik auf Seite 11 ist es mit den Buchstaben A (Königsplatz 21) und F (Turm) bezeichnet.

Das Gebäude A stellt sich mit Kellergeschoss (mit Einheit 6 = Gaststätte), Erdgeschoss (mit Laden 2 = Bankfiliale), Obergeschoss (mit den Wohnungen 12a und 12b) und Dachgeschoss (mit den Wohnungen 22c, 22d und 22e in der 1. DG-Ebene sowie den Wohnungen 32a und 32b in der 2. DG-Ebene) dar.

Das Gebäude A wird vom Königsplatz aus über einen Eingangsbereich zwischen den Gebäuden Königsplatz 21 und 23 über vier Stufen, mit Granit belegt, und eine nachfolgende Haustür, Leichtmetall mit Isolierverglasung, begangen. Rechts ist vor dem Eingang eine Briefkastenanlage mit zehn Briefkästen aufgestellt, vor der Haustür ist eine Klingel-/Wechselsprechanlage wandseitig eingebaut. Dieser Eingang samt nachfolgendem Treppenhaus dient der Begehung der Ober- und Dachgeschossebenen der Gebäude Königsplatz 21 und 23, die Ladenlokale im Erdgeschoss verfügen über eigene Eingänge.

Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus. Der Treppenlauf ist massiv ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Steinzeug, wahrscheinlich Granitfliesen, belegt, Handlauf vom Eingang zum 1. OG in Edelstahl, nachfolgend Treppengeländer in Metall mit Handlauf in Holz. Im Treppenhaus sind die Wände und die Decken verputzt und gestrichen. Gemäß den Aufteilungsplänen ist ein Aufzug im Bereich des Gebäudes B, Königsplatz 23, vorhanden, welcher vom Kellergeschoss mit Zugang zur Tiefgarage bis zur 1. Dachgeschossebene fährt. Ein Zugang im Erdgeschoss ist nur von der Einheit 1 im Erdgeschoss (Bekleidungsgeschäft) aus möglich, die 2. Dachgeschossebene ist über den Aufzug nicht erreichbar.

In der 2. Dachgeschossebene führt ein Hausflur zu den Eingängen der Wohnungen 32a und 32b. Da dieser unter einem Satteldach zwischen den Dächern der Gebäude Königsplatz 21 und 23 liegt, ist die Begehung durch die Dachschrägen eingeschränkt.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Sandsteinquaderbau, Fachwerkobergeschoss und -giebel (gemäß Denkmalliste).
Fassade:	Verputzt und gestrichen bzw. in Fachwerk ausgeführt.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nord/Süd, mit Satteldachgauben nach Osten, Eindeckung in Biberschwanzziegeln. Torturm mit Kuppeldach, in Kupfer eingelecht. Die Dachrinnen und Fallrohre sind, soweit erkennbar, in Kupfer ausgeführt.
Geschossdecken:	Nicht bekannt (wahrscheinlich Massivdecke über dem KG und Holzbalkendecken über den Ober- und Dachgeschossen).

Beurteilung:

Das laut Denkmalliste ca. im Jahre 1666 – im Kern früher – errichtete Gebäude Königsplatz 21 wurde ab dem Jahre 2006 umfänglich zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebaut und saniert und stellt sich als repräsentatives Baudenkmal dar.

Die hier zu bewertende Einheit Nr. 32b liegt im 3. Obergeschoss (= 2. Dachgeschossebene) des Gebäudes und in der Kuppel des Torturms.

Der energetische Zustand des Baudenkmals dürfte baujahresbedingt eher unterdurchschnittlich sein. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Problematisch ist der Befall mit Tauben an der Südseite des Gebäudes zum Innenhof hin, welchem mit dem Spannen von Netzen begegnet wird. Zudem ist eine Sanierung der maroden, in Holzbauweise errichteten Balkone erforderlich.

Wohnung Nr. 32b im 3. Obergeschoss des Gebäudes Königsplatz 21

Die Einheit wird vom Hausflur der 2. Dachgeschossebene aus über eine hochwertige Wohnungstür, Eiche dunkel furniert, mit Schließautomatik, begangen und stellt sich mit Wohn-/Kochbereich, Schlafzimmer, Bad/WC, Balkon sowie einem Raum in der Kuppel des Torturms (im Aufteilungsplan mit Ankleide bezeichnet) dar. Weiterhin gehört der über der Wohnung liegende Spitzboden zu dieser Wohnung.

Die Raumhöhe, gemessen im Wohn-/Kochbereich, beträgt ca. 2,60 m.

In der Wohnung ist das Tragwerk des Pfettendachstuhls frei sichtbar und gestrichen. Der Fußboden ist mit Parkett belegt, im Badezimmer mit Steinzeug. Die Wände sind verputzt und gestrichen bzw. mit Gipskarton verkleidet und gestrichen, im Bad/WC auf ca. eine Höhe von zwei Metern mit Steinzeug belegt. Die Schrägen und die Decken sind mit Gipskarton verkleidet und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzisoliertglasprossenfenster, im Kochbereich und im Bad/WC über Holzisoliertglasdachflächenfenster. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper, im Bad/WC über einen Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers.

Unmittelbar nachfolgend der Wohnungstür wird der **Wohn-/Kochbereich** begangen. Hier ist eine Einbauküche, bestehend aus Unter- und Oberschränken, Backofen, Cerankochfeld, Edelstahlunstabzugshaube, Edelstahlspüle, Geschirrspüler und Kühlschrank vorhanden, welche zur Wohnung gehört. Unter Putz ist nahe der Wohnungstür eine Wohnungsübergabestation mit Durchlauferhitzer, Kalt- und Warmwasserzähler sowie Wärmemengenzähler eingebaut.

Das **Schlafzimmer** wird vom Wohn-/Kochbereich aus über eine Tür, Röhrenspan, weiß beschichtet, begangen.

Das **Bad/WC** wird vom Wohn-/Kochbereich aus über eine Tür, Röhrenspan, weiß beschichtet, begangen. An Sanitärgegenständen sind ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, eine Einbaubadewanne und eine Dusche mit Abtrennung vorhanden, ebenso ein Waschmaschinenstellplatz mit Zu- und Ablaufarmatur.

Vom Wohnbereich aus wird über einen offenen Durchgang, hier ist keine Stehhöhe vorhanden, ein Zwischenflur begangen, von welchem aus über eine Holzisoliertglasbalkontür der **Balkon** nach Süden, zum Hof 1 (Romantischer Hof) hin, erreicht wird. Der Balkon stellt sich als Holzkonstruktion dar, der Fußboden ist mit Holzdielen belegt, das Geländer ist in Holz ausgeführt. Die gesamte Konstruktion samt Boden und das Geländer sind durchmorscht und stark schadhaft, eine Benutzung ist nicht möglich.

Vom Zwischenflur aus wird offen das **Turmzimmer** begangen. Der rechteckige, nahezu quadratische Raum ist nach oben offen bis zur Spitze mit ihren vier Fenstern. Auf Fußbodenhöhe ist ein halbrundes Holzisoliertglasfenster nach Osten vorhanden. In diesem Raum dominiert das frei sichtbare Tragwerk der Kuppel mit vier schrägen und vier vertikalen Stützen, an welchen acht horizontale Balken befestigt sind.

Der **Spitzboden** wird vom Wohnbereich aus über eine Deckenklappe mit Holzfaltleiter begangen und stellt sich als Lager-/Abstellbereich, Nutzfläche lt. Aufteilungsplan ca. 46 m², dar. Der Fußboden ist mit OSB-Platten belegt. Der Dachstuhl ist in Holz, als Pfettendachstuhl ausgeführt, die Balken sind überwiegend älteren Datums, teilweise mittels neueren repariert. Zum Nachbarspitzboden, Einheit 32a, ist eine Leichtbauwand vorhanden, mit Gipskartonplatten verkleidet. In der südlichen Giebelwand befinden sich zwei Holzisoliertglasfenster.

Beurteilung:

Die Wohnung liegt in der 2. Dachgeschossebene (= 3. Obergeschoss) des Hauses Königsplatz 21. Der Zugang erfolgt von der Haustür aus mittels Treppen über drei Etagen. Laut Aufteilungsplan ist wohl ein Aufzug im Bereich des Gebäudes B, Königsplatz 23, vorhanden, welcher vom Kellergeschoss mit Zugang zur Tiefgarage bis zur 1. Dachgeschossebene fährt, jedoch ist ein Zugang im Erdgeschoss nur von der Einheit 1 im Erdgeschoss (Bekleidungsgeschäft) aus möglich. Die 2. Dachgeschossebene ist über den Aufzug nicht erreichbar, sondern kann von der 1. Dachgeschossebene aus nur über die Treppe begangen werden.

Die Wohnung verfügt über einen Balkon nach Süden, welcher jedoch umfänglich sanierungsbedürftig ist.

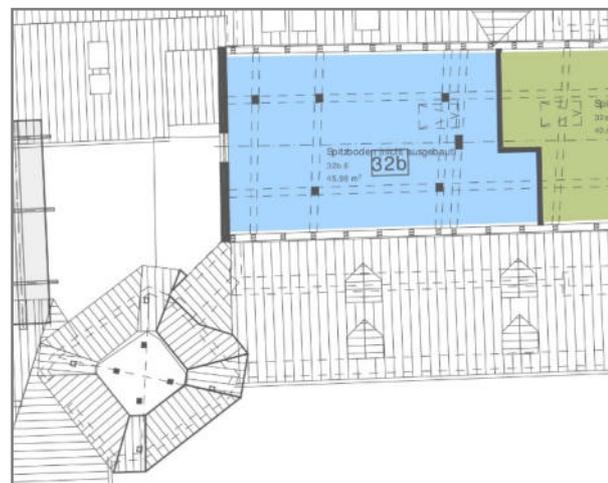
Der Spitzbodenbereich oberhalb der Wohnung ist zugeordnet und kann als Abstellraum genutzt werden. Ein Kellerraum gehört nicht zur Wohnung.

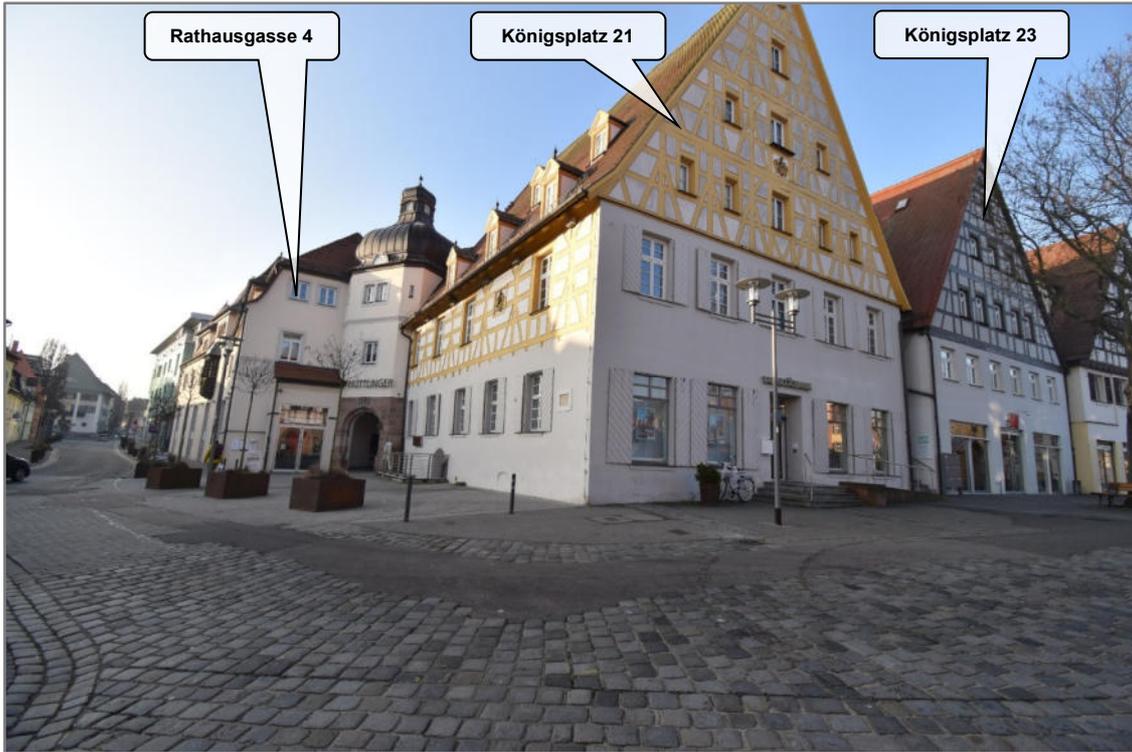
Das Turmzimmer ist durch die Tragkonstruktion des Turmes in seiner Nutzung stark eingeschränkt, zudem ist es schlecht belichtet und belüftet. In geringerem Maße ist auch eine Einschränkung der Nutzung der Bereiche Wohnen/Kochen sowie Schlafen durch schräg und vertikal verlaufendes Tragwerk des Dachstuhles gegeben.

Die Nutzung der großen Wohnung dürfte auf eine bis zwei Personen beschränkt sein, für Familien mit Kind ist die Wohnung eher ungeeignet.

Ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.

Wohnflächenberechnung	
3. Obergeschoss (2. DG), Wohnung Nr. 32b	
Raum	Fläche
Wohn-/Kochbereich	= 54,13 m ²
Schlafzimmer	= 15,55 m ²
Bad/WC	= 7,80 m ²
Balkon (zu 1/2)	= 4,84 m ²
Turmzimmer	= 20,98 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 32b	103,30 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 32b, gerundet	103,00 m²





Blick vom Königsplatz aus nach Südwesten auf das „Hüttlinger-Areal“



Blick von der Ecke Königsplatz/Rathausgasse aus nach Südwesten auf das „Hüttlinger-Areal“



**Blick nach Nordwesten auf das „Hüttlinger-Areal“,
links die Südliche Mauerstraße, rechts die Rathausgasse**



Hof 2 (Neuer Hof), Blick nach Norden



**Blick vom Hof 1 aus nach Norden,
oben der Balkon der Wohnung Nr. 32b**



**Hauseingang der Gebäude Königsplatz 21 und 23
an der Nordseite der Gebäude**



**Königsplatz 21 und 23,
Treppe vom EG (Haustür) zum 1. Obergeschoss**



**Königsplatz 21, 3. Obergeschoss (= 2. Dachgeschossebene),
Hausflur zu den Wohnungen 32a und 32b**



**Königsplatz 21, Wohnung Nr. 32b,
Blick von der Wohnungstür aus in den Wohnbereich**



**Königsplatz 21, Wohnung Nr. 32b,
Wohnungsübergabestation neben der Wohnungstür**



**Königsplatz 21, Wohnung Nr. 32b,
Schlafzimmer**



**Königsplatz 21, Wohnung Nr. 32b,
Bad/WC**



**Königsplatz 21, Wohnung Nr. 32b,
Bad/WC**



**Königsplatz 21, Wohnung Nr. 32b,
Blick vom Wohn- in den Kochbereich mit Einbauküche**



**Königsplatz 21, Wohnung Nr. 32b,
Blick in den Wohn-/Kochbereich**



**Königsplatz 21, Wohnung Nr. 32b,
Balkon**



**Königsplatz 21, Wohnung Nr. 32b,
Turmzimmer**



**Königsplatz 21, Wohnung Nr. 32b,
Spitzboden, Blick nach Norden**



**Königsplatz 21, Wohnung Nr. 32b,
Spitzboden, Blick nach Norden**



**Königsplatz 21, Wohnung Nr. 32b,
Blick vom Spitzboden aus nach Süden über den Hof 1**