

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	Wohnung im 2. OG samt Abstellraum im 3. OG des Gebäudes Rathausgasse 4, je Nr. 25 des Aufteilungsplans ( <u>tatsächlicher Ausbau als Gewerbeeinheit/Seminarräume!</u> )
Anteil am Grundstück	264,84/10.000 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	03.07.2023
<b>Verkehrswert</b>	<b>510.000 €</b>

***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.

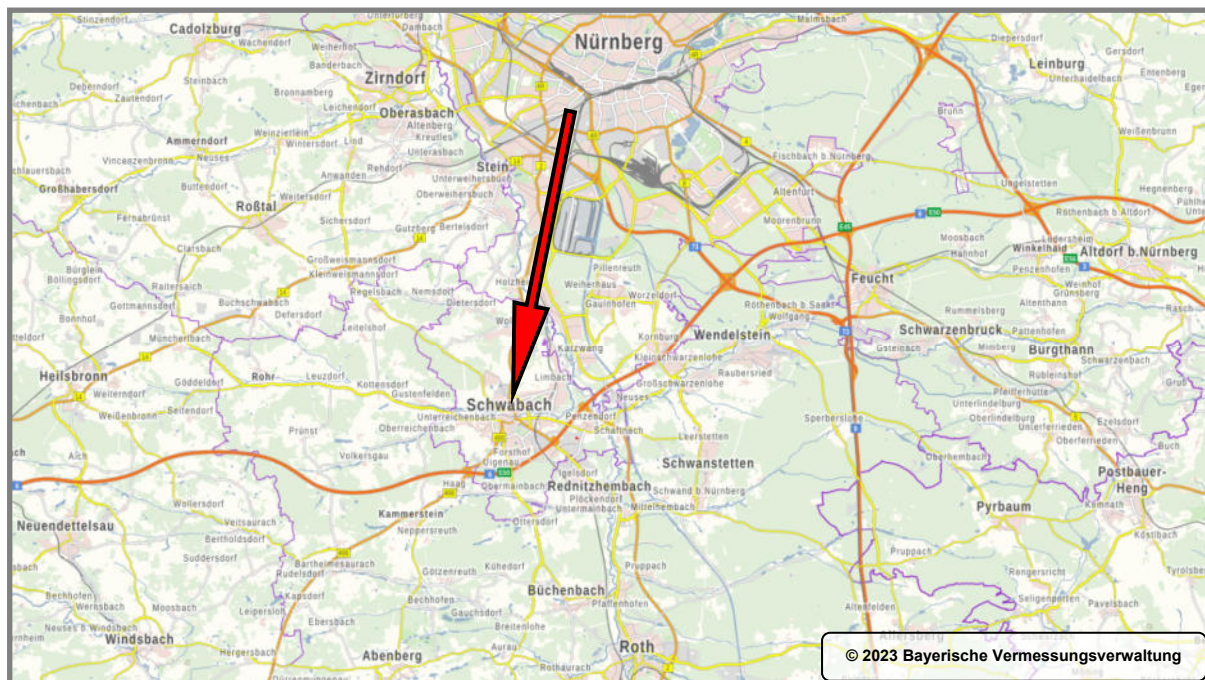
Die kreisfreie Stadt hat ca. 41.000 Einwohner und verfügt über eine Zentrumsfunktion für die umliegenden westlichen und südlichen Ortschaften.

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

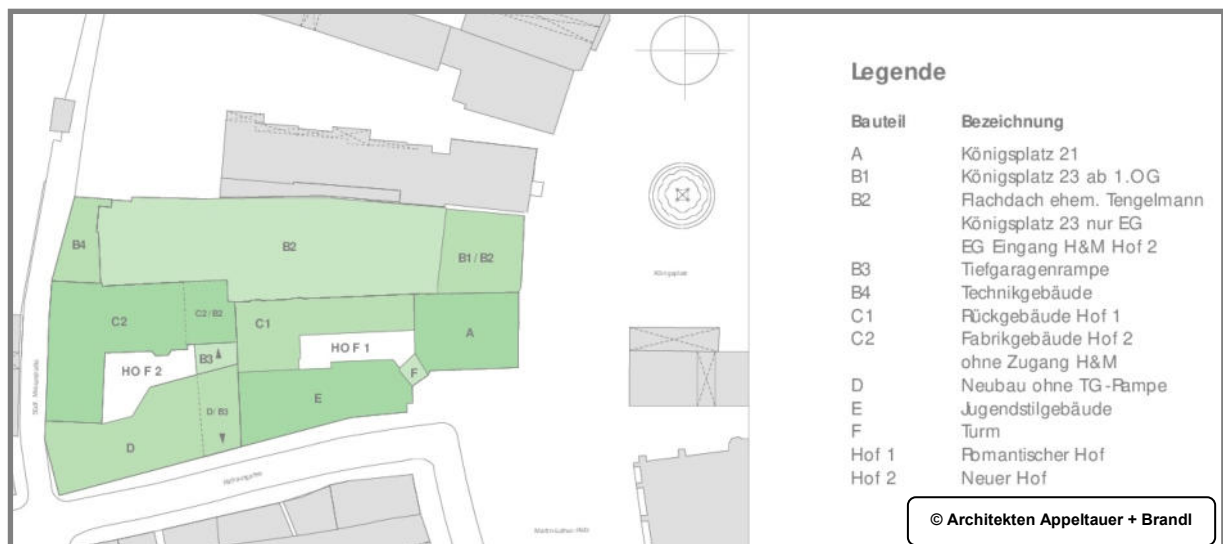
Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Front zum Marktplatz (West-/Ostrichtung) beträgt ca. 30 m, die mittlere Tiefe (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 95 m und die Breite an der Straßenfront zur Südliche Mauerstraße (West-/Ostrichtung) ca. 55 m.

### 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.

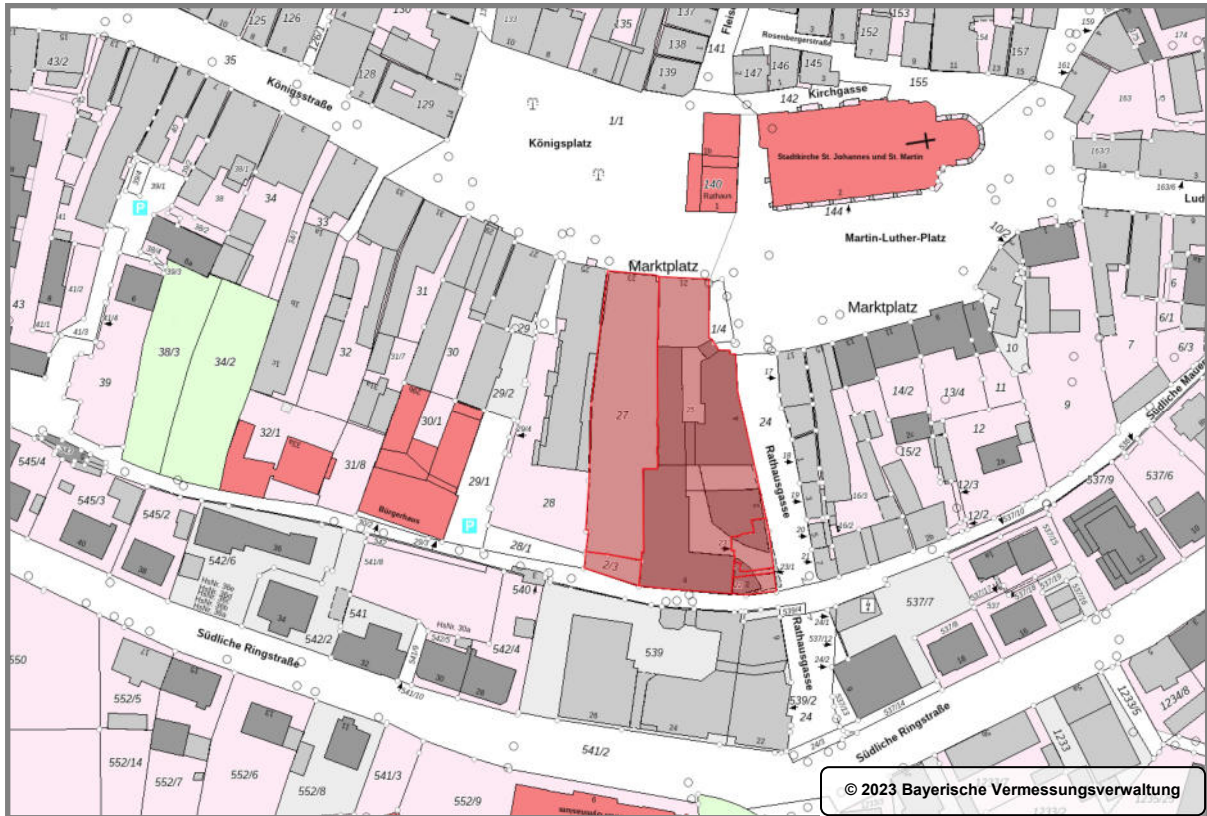
Das Grundstück wurde am 11.09.2006 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 20 Gewerbeeinheiten, 15 Wohnungen und 38 Tiefgaragenstellplätzen begründet. Mit Nachträgen vom 09.11.2006, 18.07.2008, 25.08.2008 und 11.09.2008 wurden verschiedene Änderungen durchgeführt.

#### **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 Rathausgasse 4 sowie dessen Rückgebäude, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht. Es handelt sich um das zweigeschossige Gebäude mit Mansarddach samt Zwerchhäusern und Erkern an der Rathausgasse, welches über einen Torturm mit Kuppeldach mit dem Gebäude Königsplatz 21 verbunden ist und über einen Innenhof (Hof 1, „Romantischer Hof“) mit umlaufendem Laubengang verfügt. In der Grafik auf Seite 11 ist es mit den Buchstaben E (Rathausgasse 4), F (Turm) und C1 (Rückgebäude Hof 1) bezeichnet.

Das Gebäude E stellt sich mit Kellergeschoss (Souterrain mit Laden 6), Erdgeschoss (mit Laden 5), zwei Obergeschossen und Dachgeschoss mit Wohnungen und Gewerbeeinheiten, auch befindlich im Rückgebäude C1, dar.

Das Gebäude E wird vom Hof 1 aus über eine Haustür, Leichtmetall mit Isolierverglasung begangen. Am nachfolgenden Treppenpodest Erdgeschoss ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Auf Putz ist wandseitig eine Briefkastenanlage mit sechs Briefkästen montiert.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus und über einen Aufzug. Der Treppenlauf stellt sich mit Tritt- und Setzstufen sowie Geländer in Holz dar, aus der Gestehungszeit des Gebäudes. Im Treppenhaus sind die Wände und die Decken verputzt und gestrichen, die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzisoliertglasfenster, neueren Datums. Der Aufzug ist Fabrikat Thyssen Krupp, Tragkraft 675 kg bzw. 9 Personen, Baujahr 2007 und fährt vom Erd- bis zum 2. Obergeschoss. Der Aufzug kann vom Hof aus separat und ebenerdig begangen und mit einem Rollstuhl befahren werden.

Das Dachgeschoss im Gebäude E kann vom 2. Obergeschoss aus nur über die Treppe erreicht werden. Über das Treppenpodest und einen Flur wird über eine Brandschutztür nach Süden ein Bereich mit Flur und sieben Dachbodenabteilen, welche mit Holzlattenrosten voneinander abgetrennt sind und über Holzlattentüren begangen werden. Der Fußboden ist mit Grobspan-/OSB-Platten belegt. Die Wände und die Dachschrägen sind mit Gipskartonplatten verkleidet. Zu der hier zu bewertenden Einheit gehört die im Aufteilungsplan mit Nr. 25 (lt. Plan 3,70 m<sup>2</sup>) bezeichnete Dachbodenabteil.

### Konstruktiver Aufbau

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fassade:</b>	Verputzt und gestrichen, Gebäude E zum Hof hin mit einer äußeren Wärmedämmung ausgeführt, Gebäude C1 nach Norden, Süden und Westen mit einer äußeren Wärmedämmung ausgeführt.
<b>Dach:</b>	Gebäude E: Mansarddach, Firstrichtung Nord/Süd, mit Zwerchhäusern, Erker und Torturm mit Kuppeldach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln. Gebäude C1: Sheddach, Dachflächen – soweit erkennbar – nach Norden mit verzinktem Stahlblech verkleidet, nach Süden mit Biberschwanzziegeln eingedeckt; Satteldach, Firstrichtung Nord/Süd, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, über dem Archiv. Die Dachrinnen und Fallrohre sind, soweit erkennbar, in Kupfer ausgeführt.
<b>Geschossdecken:</b>	Nicht bekannt.

**Beurteilung:**

**Das Wohn- und Geschäftshaus Rathausgasse 4 wurde ab dem Jahre 2006 umfänglich umgebaut und saniert und stellt sich als repräsentatives Baudenkmal dar.**

**Die hier zu bewertende Einheit Nr. 25 liegt im 2. Obergeschoss des Gebäudes C1 (Rückgebäude Hof 1), einem ehemaligen Fabrikgebäude mit Sheddach, und wird vom Treppenhaus des Gebäudes Rathausgasse 4 aus begangen.**

**Der energetische Zustand des Baudenkmals dürfte baujahresbedingt eher unterdurchschnittlich sein, der des Gebäudes C1 eher überdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist gegeben.**

**Wohnung Nr. 25 im 2. Obergeschoss des Gebäudes Rathausgasse 4**

**Entgegen den Darstellungen im Grundbuch, in der Teilungserklärung und im Aufteilungsplan, stellt sich die Einheit nicht als Wohnung, sondern als Gewerbeinheit mit zwei Seminarräumen, einem Lehr-/Veranstaltungssaal und einem großen Archivraum dar und verfügt wohl über mehrere WCs (Damen-, Herren- und Behinderten-WC), nicht jedoch über Küche und Badezimmer.**

**Augenscheinlich wurde die Einheit nicht nachträglich von einer Wohnung in eine Seminar-, Lehr- bzw. Veranstaltungseinheit umgebaut, sondern wurde für den ursprünglichen Mieter (Bayerisches Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit) in dieser Form erstellt.**

Die Einheit wird vom Treppenpodest des Gebäudes Rathausgasse 4 aus über eine hochwertige Brandschutztür, Eiche dunkel furniert, mit Schließautomatik, begangen und liegt vollständig im Gebäude C2 (Fabrikgebäude Hof 2, siehe Grafik Seite 11).

Nachfolgend der Tür befindet sich ein offener Eingangsbereich, von welchem aus über eine Stufe oder alternativ über eine Rampe der nachfolgende Flur/Vorraum begangen bzw. (mit einem Rollstuhl) befahren werden kann. Zu beachten ist, dass vom Eingangsbereich aus ein offener Durchgang zur nebenliegenden Einheit Nr. 24 vorhanden ist.

Die Zimmertüren sind unterschiedlich ausgeführt: Zargen und Blätter in Röhrenspan, furniert, zu den WCs, Zargen in Metall, Blätter in Röhrenspan beschichtet bzw. Vollglas/Sicherheitsglas zu den Räumen.

Der Fußboden im Eingangsbereich, Flur/Vorraum, den beiden Seminarräumen und Lehrsaal ist mit Industrieparkett belegt, Bodentanks mit Elektro- und EDV-Dosen sind vorhanden, seitliche Schächte für Heizungsrohre sind mit gelochten Edelstahlblechen abgedeckt. In den WCs sind die Böden mit Steinzeug belegt, am „Steg“ (= Flur zwischen den Seminarräumen 1 und 2 zum Lehrsaal/Veranstaltungssaal hin) als Glasboden, im Archiv mit Vinylaminat o.ä.

Die Wände sind verputzt und gestrichen, teilweise sind die ursprünglichen Backsteinwände freigelegt. Die Seminarräume 1 und 2 sind zum Steg hin mit Glaswänden ausgeführt.

Das Dach über der Einheit Nr. 25 stellt sich überwiegend (bis auf den Bereich „Archiv“) als Sheddach dar, in den nördlichen Dachflächen mit isolierverglasten Leichtmetallfenstern bzw. Festelementen ausgeführt, die südlichen sind Dachflächen verkleidet, wahrscheinlich mit Gipskarton, und gestrichen. Eine Vielzahl von hängenden Deckenleuchten sowie Rauchmeldern sind montiert, am Steg ein Kronleuchter. Zwei horizontale Stahlträger und vier vertikale, gusseiserne Stützen, aus der Gestehungszeit des Gebäudes, sind vorhanden, der hölzerne Dachstuhl, aus der Gestehungszeit des Gebäudes, ist offen sichtbar.

Die Belichtung erfolgt über die bereits genannten Fenster/Festelemente in den Dachflächen des Sheddaches, drei Festelemente in Metallrahmen mit Isolierverglasung, gemäß Typenschild Brandschutzverglasung in F90-Ausführung, nach Süden zum Hof 2, Holzisolierglasfenster zum Hof 1 nach Norden, vier zweiflügelige Holzisolierglasbalkontüren zum Balkon nach Westen und acht Holzisolierglasdachflächenfenster im großen Archivraum. Die Beheizung erfolgt über Stahlrohre, jeweils mit Thermostaten ausgeführt. Im großen Archivraum, in den WCs und im Abstellraum sind keine Heizungen sichtbar. Es ist nicht bekannt, ob diese Räume unbeheizt sind oder über eine Fußbodenheizung beheizt werden. Ebenfalls ist nicht bekannt, ob das Warmwasser in den WCs von dem in der nebenliegenden und ehemals gemeinsam genutzten Büroeinheit Nr. 24 befindlichen Elektroboiler geliefert, oder zentral erzeugt wird.

Neben einer umfänglichen Elektroinstallation sind EDV-Verkabelung, Anschlüsse für Beamer, elektrische Leinwand und Lautsprecher sowie eine zentrale Steuereinheit für Licht und die vorgenannten Anlagen vorhanden.

In den WCs sind die Fußböden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind auf ca. 1,50 m Höhe mit Steinzeug belegt. Ausstattung im Behinderten-WC: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Lüfter im Luftschacht, im Herren-WC: zwei Waschbecken mit Einhebelmischbatterien und drei wandhängende Urinale mit Einbauspülkästen, zwei mit Leichtbauwänden abgetrennte Kabinen mit je einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten, im Damen-WC: zwei Waschbecken mit Einhebelmischbatterien, drei mit Leichtbauwänden abgetrennte Kabinen mit je einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten.

Der Balkon im Westen wird vom Lehr-/Veranstaltungssaal aus begangen und stellt sich als verzinkte Metallkonstruktion dar. Der Fußboden ist mit Holzdielen belegt. Das Geländer in verzinktem Metall ausgeführt und mit Fassadenplatten verkleidet, der Handlauf in Edelstahl. Über eine Fluchttreppe, Metallstufen in Gitterrosten, Geländer in Metall, jeweils verzinkt, kann das Flachdach des Gebäudes B2 erreicht werden.

Der Archivraum wird vom Lehr-/Veranstaltungssaal aus begangen und befindet sich nicht unter dem Sheddach, sondern unter einem in Nord-/Südrichtung verlaufenden Satteldach. Die Innenlänge beträgt ca. 15 m. Wie vorstehend bereits genannt, ist auch hier keine Heizung sichtbar, so dass nicht bekannt ist, ob dieser Raum unbeheizt ist oder über eine Fußbodenheizung beheizt wird.

Die Wohnfläche wurde mit rd. **276 m<sup>2</sup>** ermittelt

**Beurteilung:**

**Die Einheit wurde mit Seminarräumen und einem Lehr-/Veranstaltungssaal, mit moderner Veranstaltungstechnik ausgestattet, ausgebaut und vom ursprünglichen Mieter als Teil eines Schulungszentrums genutzt.**

**Die Einheit verfügt wohl über WCs, nicht jedoch über eine Küche, so dass – in ihrer jetzigen Form – eine separate Nutzung nicht möglich ist.**

**Der energetische Zustand der Einheit dürfte überdurchschnittlich sein, eine Barrierefreiheit ist gegeben.**



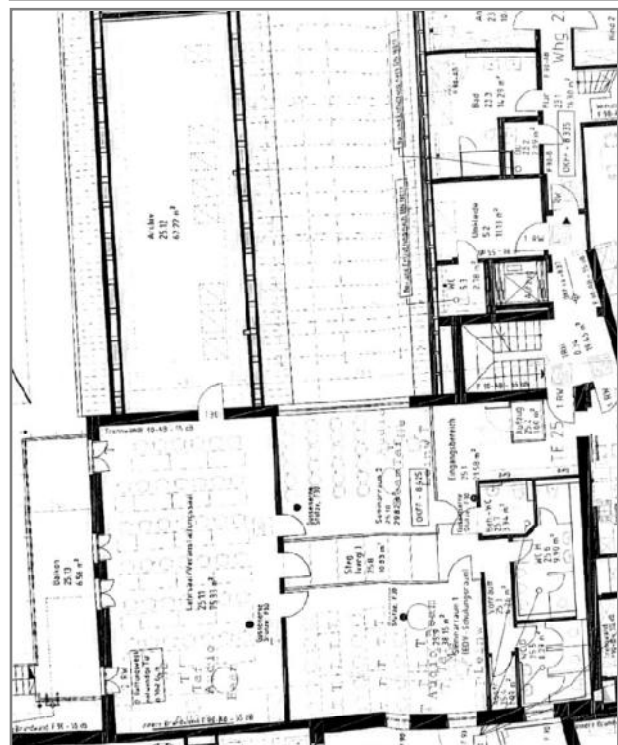
Ansicht Königsplatz



Ansicht Innenhof Ostfassade

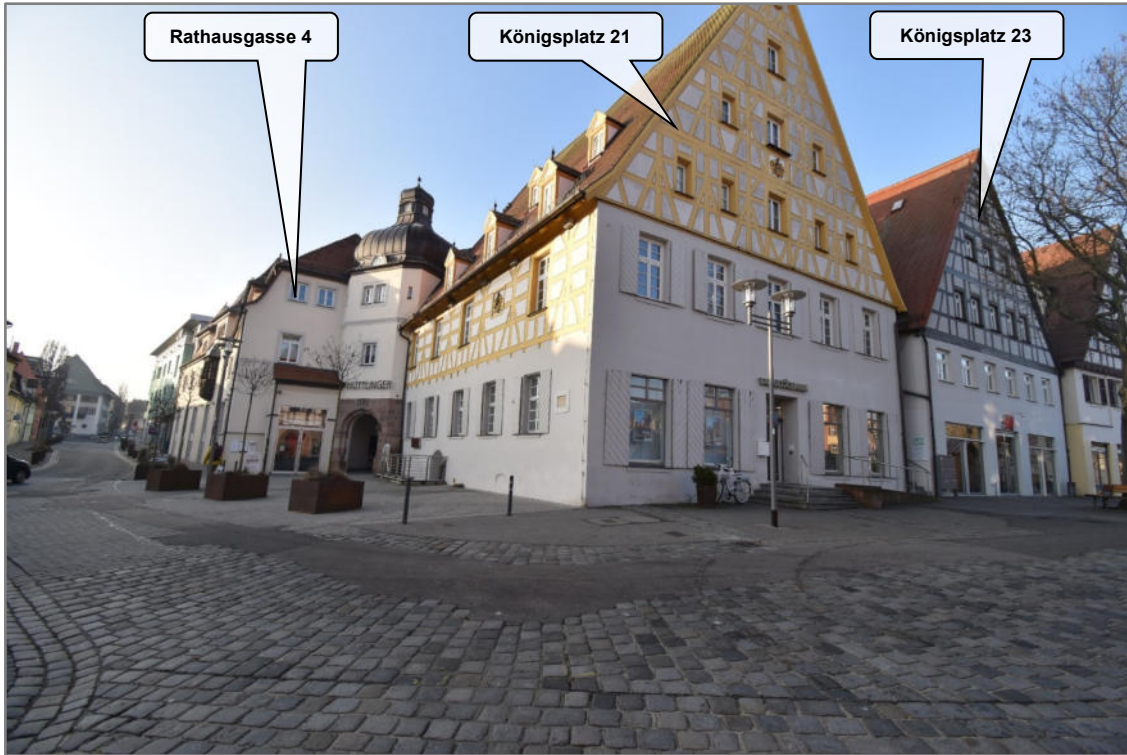


Aufteilungsplan



Ist-Situation





**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**



**Hof 1 (Romantischer Hof), Blick nach Süden**



**Hof 1, Eingänge zum Gebäude Rathausgasse 4,  
links Tür zum Aufzug, rechts Tür zum Treppenhaus**



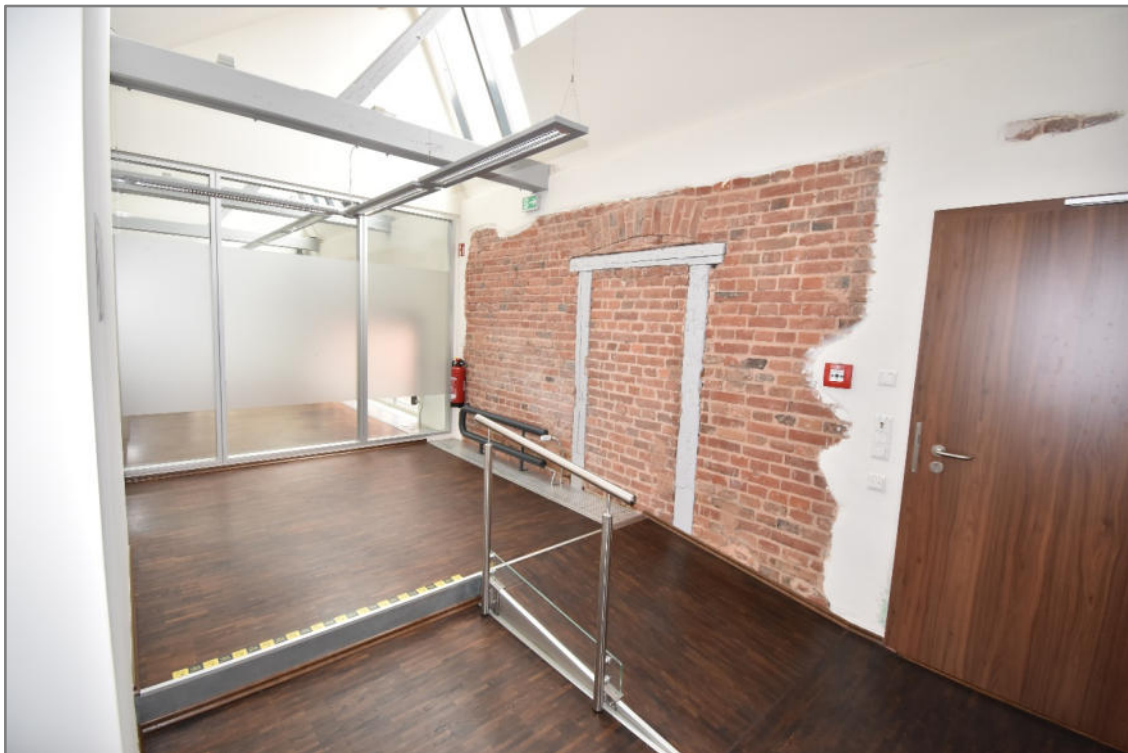
**Rathausgasse 4, Erdgeschoss, links Stufen zur Haustür,  
rechts Treppe zu den Obergeschossen**



**Rathausgasse 4, Dachgeschoss (3. Obergeschoss)  
mit Dachbodenabteilen**



**Rathausgasse 4, 2. Obergeschoss,  
Tür rechts zur Wohnung Nr. 25**



**Rathausgasse 4, 2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 25,  
Eingangsbereich mit Stufe und Rampe, rechts Wohnungstür**



**Rathausgasse 4, 2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 25,  
Sicherungskasten**



**Rathausgasse 4, 2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 25,  
Behinderten-WC**



**Rathausgasse 4, 2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 25,  
Herren-WC**



**Rathausgasse 4, 2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 25,  
Damen-WC**



**Rathausgasse 4, 2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 25, Blick vom Vorraum aus auf den Steg mit Glasboden, links und rechts die Seminarräume 1 und 2**



**Rathausgasse 4, 2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 25, Seminarraum 1 mit Fensterelementen im Sheddach**





**Rathausgasse 4, 2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 25,  
Seminarraum 2 mit Fensterelementen im Sheddach und zum Hof 1**



**Rathausgasse 4, 2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 25,  
Lehrsaal/Veranstaltungssaal mit Balkontüren nach Westen**



**Rathausgasse 4, 2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 25,  
Archiv mit Satteldach in Nord-/Südrichtung**



**Rathausgasse 4, 2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 25,  
Dachflächenfenster im Archiv**



**Rathausgasse 4, 2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 25,  
Balkon im Westen, rechts Fluchttreppe**



**Rathausgasse 4, 2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 25,  
Balkon im Westen, hinten Durchgang zur Fluchttreppe**