

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Es werden nachstehend nur die erkennbar verkehrswertbeeinflussenden baulichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben. Eine vollständige Beschreibung der Bau- und Ausstattungsgegebenheiten erfolgt nicht.

4.1 Gebäudebeschreibung

Art

Mehrfamilienhaus, bestehend aus 2 Untergeschossen, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und 2 ausgebauten Dachgeschossen mit Walmdach
NHK 2010 Typ 4.2

Baujahr

Gebäude wurde wohl nach den Plänen des geänderten Baugesuches erstellt, das zum 15.07.1953 genehmigt wurde. Ich schließe daraus auf das Baujahr 1954.

Modernisierungen erfolgten im Zuge der Aufteilung in 2001. Weiter wurde 2004 das 5. OG und das Dachgeschoss umgestaltet.

Bezogen auf das Baujahr 1954 ist das Gebäude zum Stichtag rechnerisch ($2024 - 1954 =$) 70 Jahre alt. Nach dem angetroffenen Zustand des Objektes werden eine angemessene Gesamt- und Restnutzungsdauer aus der Methodik des Sachwertverfahrens abgeleitet.

4.2 Angaben zur Wohn- / Nutzfläche

Eine Angabe zur Wohnfläche liegt mir nicht vor.

Anhand vorhandener Pläne habe ich die Wohnfläche nach WoFIV für ATP Nr. 1 und die Brutto-Grundfläche (BGF) des Gebäudes ermittelt. Bedingt durch unvollständige/fehlende Maßketten musste ich ergänzende Messungen vornehmen. Abweichungen durch zeichnerische Ungenauigkeiten oder Kopierverzerrungen können somit nicht ausgeschlossen werden.

Lage	Brutto-Grundfläche	ATP Nr. 1 Wohnfläche
UG II	~ 108,80 m ²	
UG I	~ 208,15 m ²	
EG	~ 208,15 m ²	~ 65,55 m ²
OG I	~ 208,15 m ²	
OG II	~ 208,15 m ²	
OG III	~ 208,15 m ²	
OG IV	~ 208,15 m ²	
DG I + II	~ <u>249,00 m²</u>	
Summen	~ 1.606,70 m ²	

4.3 Bau- und Ausbaubeschreibung

Wohnung 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, WC, Flur / Garderobe und Terrasse.

Der Flur zur Küche und zum WC ist lang und schmal. Stellfläche gibt es mehr in einem relativ großen Eingangsflur. Die Flurfläche steht in einer ungünstig hohen Proportion zur Gesamtwohnfläche. Alle Räume sind dafür direkt aus dem Flur erreichbar. Es gibt keine Durchgangszimmer. Die Wohnung ist unterdurchschnittlich belichtet.

Raum	Bodenbelag	Wände	Decken
Flur	Fliesen	tapeziert, gestrichen	gespachtelt, gestrichen
WC	Fliesen	raumhoch gefliest	tapeziert, gestrichen
Küche	Fliesen	tapeziert, gestrichen, Fliesenspiegel	tapeziert, gestrichen
Schlafen	Laminat	tapeziert, gestrichen	gespachtelt, gestrichen
Bad/WC	Fliesen	raumhoch gefliest	tapeziert, gestrichen
Wohnen	Laminat	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Sanitär	Bad	Wanne mit Duschvorrichtung, Waschbecken, WM-Anschluss, zentrale Warmwasseraufbereitung	
	WC	WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken	
Fenster	Kunststofffenster	laut Prägung im Glasrand Baujahr 2010	
Heizung	Gas-Etagetherme	Handtuch-Heizkörper im Bad	
Türen	Zargen- / Türblätter	aus Holz, Altweiß lackiert	
Fassade	Putzfassade	ohne erkennbare Außendämmung	
E-Ausweis	Energiebedarf	im Bereich E	

4.4 Baulicher Zustand

Erkennbar wurde der Ausbau seit dem Baujahr renoviert und modernisiert.

Die Fenster stammen aus 2010, ein Herstelldatum der Gastherme konnte ich nicht ermitteln ich vermute auch hier das Herstelldatum 2010. WC und Bad sind technisch auf modernem Stand. Wand- und Deckenbeschichtungen sind technisch so renoviert, dass ein neuer Anstrich im Zuge einer Einzugsrenovierung ausreichend sein wird. Die Bodenbeläge sind technisch in Ordnung. Eine Modernisierung ist m. e. nicht erforderlich.

Optisch und technisch mittleres Ausbauniveau. Mängel, Schäden, Alters- oder Abnutzungerscheinungen, die eine Mietnutzung beschränken würden, waren nicht erkennbar.

Angaben der Hausverwaltung

Hausgeld, laut Abrechnung 2021 ohne Gaskosten, die direkt zu entrichten sind ~ 175 € Monat
Stand der Gebäuderücklage zum 31.12.2021 ~ 23.716 €

Laut Sitzungsprotokollen der Eigentümergeinschaft wurden 2020 die Grundleitungen saniert. Die Kosten, die nicht die Gebäudeversicherung übernahm wurden der Gebäuderücklage belastet. Weiter wurde 2021 ein Treppenhausfenster saniert, eine Grundreinigung des Treppenhauses durchgeführt und Beläge sowie Stufen im Treppenhaus saniert.

4.5 Gesamteindruck

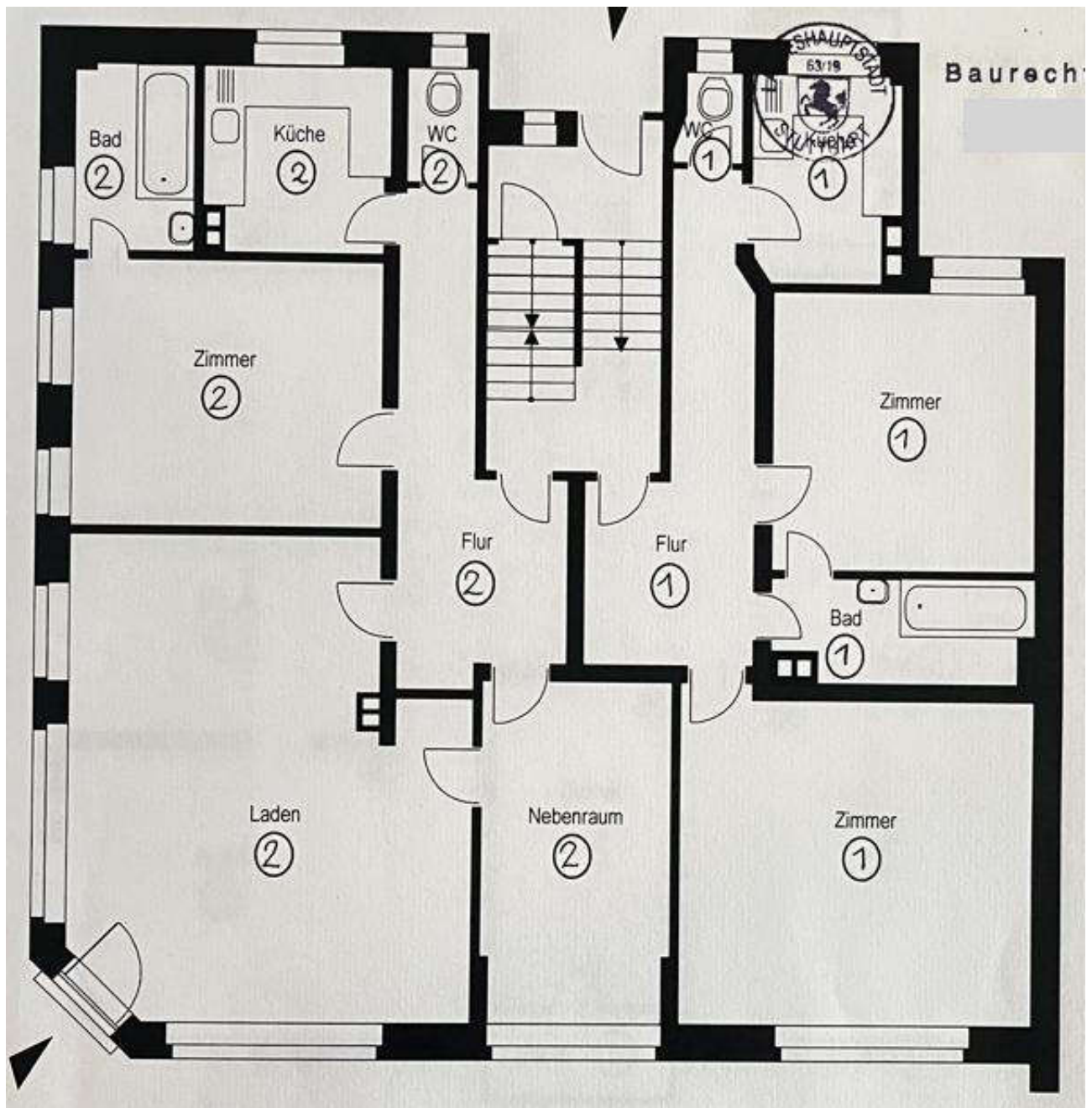
Altbau- 2-Zimmer-Wohnung in beliebtem Stadtbezirk Stuttgart-West.

Die unterdurchschnittliche Belichtung ist auffällig. Der Parkraum im Umfeld ist knapp. Zum Objekt gehören keine PKW-Stellplätze. Im Nachbarobjekt besteht die Möglichkeit Stellplätze anzumieten. Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz. Die Außenfassade verfügt nicht über eine zeitgemäße Dämmung. Heizung und Fenster sind wohl bereits modernisiert, entsprechen jedoch nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen.

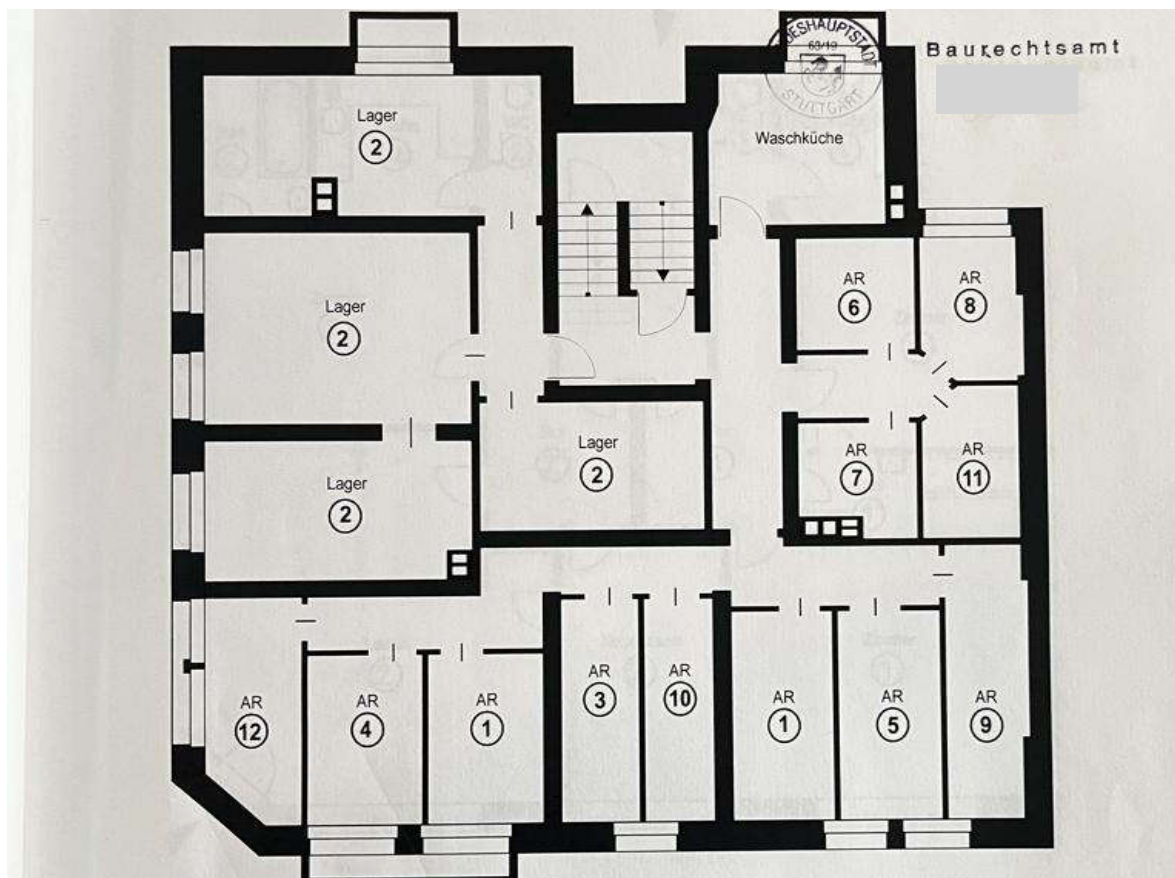
4.6 Zubehör

Den Zeitwert der Einbauküche schätze ich für den Stichtag zu 800 €
Der Zeitwert ist im nachstehenden Verkehrswert nicht enthalten.

AUFTEILUNGSPLAN EG



AUFTEILUNGSPLAN UG I



AUFTEILUNGSPLAN UG II

