

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 Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit Mansarddach und Fußwalm
NHK 2010 Typ 4.1

Baujahr

Das älteste vorliegende Baugesuch trägt einen Eingangsvermerk vom 07.09.1927. Daraus schließe ich auf das Baujahr 1928.

Ausgehend von einer marktüblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren würde sich, bezogen auf 1928, rechnerisch keine Restnutzungsdauer ($1928 + 70 - 2023 = - 25$) ergeben.

Einige substantielle Modernisierungen und Verbesserungen der Bausubstanz seit dem Baujahr sind erkennbar. Ebenfalls erkennbar ist ein guter Erhaltungszustand. Diesen Zustand berücksichtige ich durch Ansatz einer wirtschaftlichen und technischen Restnutzungsdauer von ~ 33 Jahren. Damit ergibt sich ein fiktives Baujahr zu ($2023 + 33 - 70 =$) 1986.

Für diese Wertermittlung nutze ich das Baujahr 1986 als tatsächliches Baujahr.

4.2 Angaben zur Wohn- / Nutzfläche

Eine Angabe zur Wohnfläche liegt mir vor. Darin ist die Wohnfläche mit 87,26 m² angegeben. Wie die Flächenangabe zustande gekommen ist, kann ich nicht beurteilen.

Auch der aktuellste, mir vorliegende Grundrissplan entspricht nicht der Grundrissgestaltung, die ich zum Zeitpunkt der Besichtigung angetroffen habe. Anhand vorhandener Pläne habe ich die Wohnfläche nach WoFIV ermittelt. Bedingt durch unvollständige/fehlende Maßketten musste ich ergänzende Messungen vornehmen. Abweichungen durch zeichnerische Ungenauigkeiten oder Kopierverzerrungen können somit nicht ausgeschlossen werden.

Für das 1. DG habe ich eine Wohnfläche von ~ 85,80 m² berechnet. Die Summe schließt die Balkonfläche zu 50 % des vollständigen Betrages ein. Folglich gehe ich davon aus, dass die Vorgabe mit 87,26 m² die Fläche im 2. DG nicht einschließt.

Für die Fläche im 2. DG liegt mir kein Plan vor. Durch Schätzung unter Zuhilfenahme des Grundrisses 1. DG sowie meiner Fotos, die ich im Zuge der Besichtigung angefertigt habe, wähle ich für das 2. DG eine Nutzfläche von ~ 18,00 m². Das 2. DG kann nach WoFIV nicht als Wohnfläche angesetzt werden. Es fehlen ein 2. Fluchtweg und die Wendeltreppe weist nur eine Trittstufenbreite von < 0,8 m auf. Dennoch ist die Fläche zu Wohnzwecken nutzbar. Ich berücksichtige die Fläche zu ~ 70 % des regulären Mietansatzes.

| | | |
|---|-------|------------------------|
| Für diese Wertermittlung nutze ich eine Wohnfläche von | 1. DG | ~ 85,80 m ² |
| (davon entweder 70 % des Flächenbetrages oder des Mietansatzes) | 2. DG | ~ 18,00 m ² |

4.3 Bau- und Ausbaubeschreibung

Gebäude: Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss, 2 Vollgeschossen (EG + OG) sowie einem ausgebauten Dachgeschoss.

Das Wertermittlungsobjekt ATP Nr. 3 liegt im 1. und 2. DG. Die Bühne im 2. DG wurde nachträglich ausgebaut und über eine schmale, ortsfeste Wendeltreppe in die Wohnung integriert.

Im EG und OG befinden sich jeweils eine abgeschlossene Wohnung. Im Untergeschoss sind Abstellräume, ein Heizraum und eine Garage untergebracht.

Der Wohnung ATP Nr. 3 ist ein Abstellraum zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet. Die Nutzung der Waschküche ist gemeinschaftlich.

Wohnung: Der Grundriss wurde geändert. Die Wohnung bestand zum Stichtag aus einem Wohnzimmer, das mit einem großen offenen Durchgang in einen Raum übergeht, in dem eine offene Küche untergebracht ist. An diesen Raum ist auch der Balkon angeschlossen. Beide Räume sind über einen Flur im 1. DG erschlossen, in dem auch ein WC, der Zugang zum Bad/WC und die Wendeltreppe zum 2. DG liegen.

| Raum | Bodenbelag | Wände | Decken |
|---------|--|---|------------------|
| Flur | Fliesen | Putz, gestrichen | Putz, gestrichen |
| Bad/WC | Fliesen | Putz, gestrichen | Putz, gestrichen |
| Wohnen | Parkett | Putz, gestrichen | Putz, gestrichen |
| Essen | Fliesen | Putz, gestrichen | Putz, gestrichen |
| Küche | Fliesen | Putz, gestrichen | Putz, gestrichen |
| WC | Fliesen | Putz, gestrichen | Putz, gestrichen |
| Bühne | Laminat | Putz, gestrichen | Putz, gestrichen |
| Sanitär | Bad/WC | Eckwanne mit Massagedüsen, Duschkabine mit Glaseinhausung, WC mit Einbauspülkasten, 2 Waschbecken | |
| | WC | WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken | |
| Fenster | Holz-Doppelfenster | | |
| Heizung | Gas-Etagenheizung (in abgetrenntem Raum im 2. DG), die Wohnung ist nicht an die Zentralheizung des Hauses angeschlossen. Bad/WC mit Handtuch-Heizkörper. | | |
| Türen | Zargen- und Türblätter aus Holz, Türblatt Flur, Balkonraum aus Glas | | |
| Fassade | Putzfassade ohne erkennbare Außendämmung | | |

4.4 Baulicher Zustand

Innerhalb der Wohnung wurden bauliche Eigenleistungen des Eigentümers erbracht. Viele der Eigenleistungen wurden aus nicht erkennbarem Grund abgebrochen.

Wie zum Zeitpunkt meiner 1. Besichtigung in 2021 lassen sich die jeweiligen Fertigstellungszustände der einzelnen Flächen schwer einschätzen. Die Wohnung war nicht gesäubert und vollgestellt mit Baumaterial bzw. Werkzeug. Außerdem habe ich die Funktionen von Heizung und Sanitäreinrichtungen nicht geprüft.

Folgende wesentliche Bereiche kann ich näher beschreiben:

- 1 Die Einbauküche ist z. T. aufgebaut. Weitere Teile davon liegen im Wohnbereich. Ob mit den umliegenden Teilen eine vollständige Küche erstellt werden kann, ist unklar. Im Zustand, wie angetroffen, ist die Küche nicht betriebsbereit.
- 2 2021 wurde angegeben, dass der Balkonbelag vor wenigen Monaten von einer Handwerksfirma nicht nach den anerkannten Regeln der Technik saniert wurde. Der Belag wurde wieder demontiert. Ob hier ein Nachforderungspotential besteht, ist unklar. Klar ist, dass der Balkon ohne Belag nicht nutzbar ist und ein neuer Belag hergestellt werden muss.
Trotz oder wegen der begonnenen Bauarbeiten trat anschließend Wasser ins darunterliegende Geschoss.

Ein Gutachter wurde zur Feststellung und Beurteilung der Situation beauftragt. Weiter wurde über eine Versicherung eine Fachfirma beauftragt, die die Balkondichtung, den Belag und die Abläufe in Ordnung bringen soll. Um den Balkon funktionsfähig zu erstellen, muss m. E. die Fenstertüre zum Balkon durch eine Spezialanfertigung ersetzt werden.

- 3 Im Bad/WC sind die Badewanne und die Duschkabine erkennbar unfertig. Ein hinter dem Bad/WC liegender kleiner Raum ist noch im Rohbauzustand.
- 4 Die Fenster sind nicht nur technisch, sondern auch optisch überaltert.

Die Punkte 1 - 4 sind nicht disponibel. Vor einer zukünftigen Nutzung muss in irgendeiner Form eine Lösung geschaffen werden. Ich berücksichtige nachstehende Vorsorgebeträge:

für 1 ~ 2.000 € 2 ~ 25.000 € 3 ~ 6.000 € 4 ~ 15.000 € ~ **48.000 €**

Angaben der Hausverwaltung

Stuttgart aus 2021

Monatliches Hausgeld, laut Wirtschaftsplan 202 ab 01.01.2021: ~ 228 € / Mo.

Der Hausgeldansatz beinhaltet 110,92 € / Monat als Zuführung zur Gebäuderücklage.

Stand der Gebäuderücklage: gesamt ~ 20.014 €

Für Wohnung ATP Nr. 3 ist laut Aufstellung zum 08.08.2021 ein rückständiger Abrechnungsbetrag von ~ 3.200,08 € offen.

Die Hausverwaltung hat gewechselt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war eine Firma in 70806 Kornwestheim eingesetzt. Trotz einiger Telefonate und E-Mails konnten bis zur Abgabe dieses Gutachtens keine neuen Abrechnungen zur Verfügung gestellt werden.

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz, der von der Auflage der Erstellung eines Energieausweises befreien würde. Die Eigentümergemeinschaft hat nach Angabe dennoch beschlossen, keinen Energieausweis zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

4.5 Gesamteindruck

Charmante Altbauwohnung mit individuellem Grundriss und Südbalkon, der unter anderem Aussicht auf den Fernsehturm bietet.

Der unfertige Ausbauzustand, die ungeklärte Situation um den Wasserschaden und der unfertige Balkonbelag sind Objekteigenschaften, über die sich ein Käufer im Klaren sein sollte. Ob diese Eigenschaften durch Eigenleistung oder durch Beauftragung von Fachfirmen beseitigt werden – vor einer uneingeschränkten Nutzung der Wohnung steht ein erheblicher Aufwand.

Die Halbhöhenlage und der Blick vom Balkon zeichnen das Objekt aus.

4.6 Zubehör

Die unvollständige Einbauküche berücksichtige ich nicht als Zubehör. Sonstiges Zubehör ist nicht erkennbar.

GRUNDRISS DG

