



3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Hinweis Eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes konnte sachverständigseits nicht erfolgen, nachstehende Beschreibung erfolgt ausschließlich nach Aktenlage in Verbindung mit der Außenbesichtigung (siehe Nr. 1.2 und Nr. 1.4 dieser Wertermittlung).

Baulicher Bestand

Wohngebäude Voll unterkellertes Reihenendhaus mit KG (Teilunterkellerung), UG, EG, OG, DG, Dachraum. Vermutlich als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im UG oder Zweifamilienhaus gestaltet.

Garage Einliegergarage im UG des Wohngebäudes. El.-mot. betriebenes Rolltor mit Schlüsselschalter. Keine Innenbesichtigung möglich.

Bauart, Ausstattung und Zustand, Energieeffizienz

Bauweise, Anordnung Vermutlich massive Bauweise, Gebäude giebelständig zur Schwarzenbergstraße erstellt, zweiseitig Grenzabstände, zweiseitig (überwiegend) Grenzbebauung.

Baujahre Neuerstellung ca. 1925, Umbau ca. 1962 (nach GrundIS).

Um- / Anbauten Angebaute Veranda und Dachgaube sind nach Planunterlagen bauzeitlich. Umbau ca. 1962 nach GrundIS, eventuelle Baugesuchs- oder Planunterlagen bezüglich des Umbaus sind in der Bauaktei offenbar nicht vorhanden.

Modernisierungen Nicht bekannt gemacht.

Wohnhaus mit Garage

Nutzung (nach Planunterlagen) KG (teilunterkellert): Treppe, Vorplatz, Gewölbekeller, Holzlege.

UG: Hauseingang an der etwa Südseite, Windfang, Vorplatz / Treppenhaus, Toilette, 2 Zimmer, Heizungsraum, Garage mit Zufahrt an der Schwarzenbergstraße).

EG: Treppenhaus / Vorplatz, 3 Zimmer, Küche, Veranda mit Zugang zum Garten, Speisekammer.

OG: Treppenhaus / Vorplatz, 3 Zimmer, davon 1 Zimmer mit Zugang zu einer Terrasse. Bad/WC mit Zugang zu einem Balkon. Alle Räume sind vom Treppenhaus aus zugänglich.

DG: Treppenhaus / Vorplatz, 2 Zimmer, 1 Kammer, 1 Waschküche. Alle Räume sind vom Treppenhaus aus zugänglich.

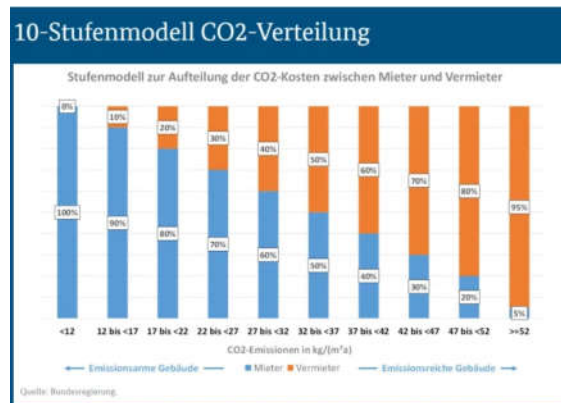
Dachraum: Keine Grundrisspläne vorhanden.

Dach Vermutlich Holzkonstruktion, Satteldach mit Ziegeldeckung, 1 Dachgaube an der etwa Nordseite (abweichend zu den erhobenen Planunterlagen mit 2 Dachgauben). Schneefanggitter.

Umfassungswände, Fassade Vermutlich massiv, Lochfassade, Wände verputzt und gestrichen, kein Wärmedämmverbundsystem. In Teilbereichen Klinker-Sichtmauerwerk.



Decken (nach Planunterlagen)	Über dem UG vermutlich massiv (Stahlbeton), ab Decke EG vermutlich Holzbalkendecken.
Treppen	Vermutlich Holztreppe im UG (Treppenhaus), ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Aufzug	Nach Planunterlagen kein Aufzug, ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Barrierefreiheit	Die Räumlichkeiten im Gebäude sind nach Aktenlage ab EG nur über Treppen erschlossen und somit nicht barrierefrei erreichbar. Hauseingang mit 2 Treppenstufen außen.
Heizung	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Bau- und Unterhaltungszustand	Nach äußerem Augenschein baujahr-/umbaujahrbezogen normaler bis mäßiger baulicher Zustand. Erheblicher Instandhaltungsschaden und Instandsetzungsbedarf, z.B. Schäden an der Holz-Hauseingangstür (Anstrich, Glasschäden), starke Verschmutzung des Vordachs am Hauseingang (Metall-/Glaskonstruktion), Fenster-Außengitter im UG mit starkem Rostbefall, tlw. Fassadenverschmutzungen. Fensteranstrich Veranda EG augenscheinlich mit Anstrichschäden u.a.m.
Einstufung der Energieeffizienz	Nicht bekannt, da kein Energieausweis vorgelegt wurde.
Hinweis zur CO ₂ -Umlage	Das zum 01.01.2023 in Kraft getretene Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO ₂ KostAufG) betrifft Vermieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Brennstoffe in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung (und Warmwasser) nutzen. Hierdurch werden Vermieter an den bisher von den Mietern komplett zu tragenden Kosten für die CO ₂ -Bepreisung beteiligt. Mieter sollen zu einem energieeffizienten Verhalten, Vermieter zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen angeregt werden.



In überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden soll die Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter in einem zehnstufigen Modell anhand des tatsächlichen, durch Verbrauch entstandenen CO₂-Ausstoßes erfolgen. Dabei steigt der vermierterseitige Anteil, je schlechter die Energieeffizienz des Wohngebäudes ist: In der emissionsärmsten Klasse der Gebäude mit weniger als 12 kg CO₂-Ausstoß pro m² trägt die Mietpartei allein die Kosten; bei emissionsreichen Häusern mit mehr als 52 kg CO₂-Ausstoß pro m² übernimmt der Vermieter künftig 95 % der CO₂-Abgabe. In den Stufen zwischen diesen Extremen staffeln sich die Anteile in 10 %-Sprüngen.

Hinweis:

Im Rahmen der Wertermittlung werden die entsprechenden Eigenschaften der baulichen Anlagen implizit im Ansatz der Bewertungsparameter, wie marktüblich erzielbare Miete, kalkulatorische Bewirtschaftungskosten, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Herstellungskosten, Sachwertfaktor bzw. Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.



Warmwasserversorgung	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Sanitäre Installationen	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Versorgungsleitungen	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Fenster	Im UG straßenseits Kunststofffenster, isolierverglast. Tlw. Dachflächenfenster. Ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Sonnen- / Sichtschutz	Augenscheinlich tlw. Rollläden vorhanden, ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Innentüren	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Bodenbeläge	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Wand- und Deckenbeläge	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Balkon / Terrasse	Terrasse im OG an der Schwarzenbergstraße (augenscheinlich Brüstung als Massiv- oder Plattenkonstruktion, verputzt und gestrichen, Markise). Balkon im OG an der Roßbergstraße (Metallgeländer).
Möblierungen u.ä.m.	Möblierungen (wie z.B. Einbauküche mit Geräten, o.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser gutachterlichen Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Sonstiges	Hauseingang: Türsprechstelle mit 2 Klingeln. 2 Briefkästen, Außenleuchte. Dachantenne und Satellitenantenne.
Beurteilung der Ausstattung	Angenommen baujahr- bzw. umbaujahrbezogen „durchschnittlich“ – ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.

Bauliche Flächen

Hinweis	Die Mietfläche wurde auftragnehmerseits planimetrisch nach den sachverständigenseits erhobenen Unterlagen ermittelt i.V.m. der Wohnflächenverordnung bzw. II. Berechnungsverordnung. Ein örtliches Aufmaß ist sachverständigenseits nicht erfolgt.
---------	--



Brutto-Grundfläche BGF a+b nach DIN 277 (Stand 2005), gerundet	
Wohnhaus	
Kellergeschoss (teilunterkellert)	36 m ²
Untergeschoss mit Garage	101 m ²
Erdgeschoss (mit Veranda)	101 m ²
Obergeschoss	77 m ²
Dachgeschoss	77 m ²
Dachraum*	42 m ²
Summe BGF Wohnhaus	434 m ²

* geschätzt, da kein Grundrissplan vorhanden

Mietfläche MF (gerundet) nach Wohnflächenverordnung i.V.m. II. Berechnungsverordnung		
Ebene	Nutzung	Mietfläche
Kellergeschoss	Gewölbekeller, Abstellraum	--
Untergeschoss	Wohnen (ohne Haustechnik, ohne Garage)	53 m ²
Erdgeschoss	Wohnen (inkl. Veranda)	74 m ²
Obergeschoss	Wohnen (inkl. Terrasse und Balkon)	63 m ²
Dachgeschoss	Wohnen	43 m ²
Dachraum	Bühne / Abstellraum	--
Summe Mietfläche		233 m ²
Garage (im UG Wohngebäude)	Pkw-Stellplatz	1 Stück

Mietflächenfaktor (MF / BGF) MF (UG bis OG) / BGF (UG bis OG): 190 m² / 279 m² = rd. 0,7

Außenanlagen

Art und Nutzung

Außenanlagen ziergärtnerisch angelegt, vermutlich tlw. mit Rasenflächen und Bewuchs (Büsche, Sträucher, Hecken, u.ä.). Außentreppe, Fußweg. Metallgittertür und Metallstabtür. In Teilbereichen massive Stützmauern. Oberflächen tlw. zum Gehen (Fußwege, Treppe) befestigt.

Zustand

Stark vernachlässigt, erheblicher Pflege- und Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf (z.B. tlw. Putzschäden Stützmauern, Metall-Einfriedungen mit Rostbefall. Stark wuchernde Bepflanzung, Verschmutzungen u.a.m.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Angenommen vorhanden.

Gesamtbeurteilung

Typ und Lage

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhaus mit Einliegergarage aus den ursprünglich Mitte der 1920er-Jahren mit Umbau in 1962 in (noch) mittlerer Wohnlage von Stuttgart-Ost. Verkehrsimmissionen durch die Schwarzenbergstraße.

Bauweise, Ausstattung u.a.

Augenscheinlich baujahr- bzw. umbaujahrtypische Bauweise; angenommen durchschnittliche Ausstattung.

Ecklage- und grundrissbezogen vermutlich normale bis gute Belichtung und Belüftung.

Baulicher Zustand

Nach äußerem Augenschein normaler bis mäßiger baulicher Allgemeinzustand mit Instandhaltungsstau und Instandsetzungsbedarf.

Garage

Im Untergeschoss des Wohnhauses.

Außenanlagen

Stark vernachlässigt, erheblicher Pflege- und Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf.

