



### Beschreibung der Räumlichkeiten von Wohnungseigentum Nr. 10

Art (nach Aufteilungsplan)

Die abgeschlossene Wohnung hat 4 1/2-Zimmer, Flur, Küche, Bad/WC und Balkon; außerhalb der Wohnung 2 Kellerräume im UG und 1 Abstell-/Lagerraum im DG.

Lage der Wohnung

Im 2.OG (vom Hauseingang gesehen rechts) gelegen.

Größe

Mietfläche gerundet: ca. 98 m<sup>2</sup>.

Die Mietfläche der Wohnung wurde sachverständigenseits ausschließlich planimetrisch anhand der beschafften Unterlagen ermittelt bzw. plausibilisiert (nach Wohnflächenverordnung i.V.m. der II. Berechnungsverordnung). Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Bei den Innenraumflächen ist ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt; der Balkon ist zur Hälfte der Fläche in die Mietfläche einberechnet.

Hinweis:

In der Teilungserklärung ist für die Wohnung Nr. 10 im 2.OG eine „Wohnfläche“ von 98,07 m<sup>2</sup> angegeben; diese Angabe stimmt mit der sachverständigenseits planimetrisch ermittelten Wohnfläche überein.

Zuschnitt  
(nach Aufteilungsplan)

Wohnungszugang vom Treppenhaus zum (innenliegenden) Flur, von dem aus alle Zimmer, Küche sowie Bad/WC erschlossen werden. Zugang zum Balkon nach äußerem Augenschein vom (Wohn-)Zimmer. (Ess-)Zimmer, Küche und Bad/WC nach etwa Südosten (zur Hofseite) orientiert, (Wohn-)Zimmer, (Lese-)Zimmer und (Schlaf-)Zimmer sowie Balkon nach etwa Nordwesten (zur Dammstraße) orientiert; 1 Zimmer (im Aufteilungsplan als Schrankraum bezeichnet) innenliegend.

Warmwasserversorgung

Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen vermutlich gut; eine Querlüftung ist nach Grundrissgestaltung möglich.

Sanitäre Installationen  
Versorgungsleitungen  
Fenster/Fenstertüren

Nach erhaltener Auskunft der Hausverwaltung wohnungszentral über Heizungsanlage.

Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.

Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.

Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich; Rollläden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung geschlossen.

Sonnenschutz

Fenster überwiegend mit Rollläden (Rollläden an der hofseitigen Fassade mit Witterungsspuren); zum Balkon orientierte Verglasungen augenscheinlich ohne Rollläden. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.

Türen

Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.

Bodenbeläge

Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.

Wand- und Deckenbeläge

Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.



Balkon	<p>Nach etwa Nordwesten zur Dammstraße orientiert; überdeckt durch darüberliegenden Balkon. Zugang nach äußerem Augenschein vom (Wohn-)Zimmer.</p> <p>(Massive) Bodenplatte; Brüstung als aufgeständerte Metallkonstruktion (gestrichen); Balkonlängsseite mit Verkleidung in Lattenoptik, Balkonschmalseite jeweils mit Fassaden-/Hochdruckplatte (gestrichen). Nach äußerem Augenschein Anstrich der Balkonunterseite und der Brüstungsverkleidungen erneuert. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.</p> <p>Hinweis: Möglicherweise ist die Brüstungshöhe des Balkons der zu bewertenden Wohnung nicht ausreichend. Die Balkone des Wohngebäudes Dammstraße 88 und 90 verfügen oberhalb der Brüstungsverkleidung jeweils über zwei, mit Abstand waagrecht übereinander angeordnete Metallstäbe, der Balkon der zu bewertenden Wohnung jedoch nur über den unteren der zwei Metallstäbe.</p>
Küchenmöblierung u.a.m.	<p>Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.</p> <p>Hinweis (nur nachrichtlich): Eventuell vorhandene Möblierungen (z.B. Einbauküche o.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung).</p>
Allgemeiner baulicher Zustand Kellerräume im UG	<p>Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.</p> <p>Nach Teilungserklärung und genehmigten Aufteilungsplänen sind der zu bewertenden Wohnung die beiden mit Nr. 10 bezeichneten Kellerräume im UG des Wohngebäudes Dammstraße 88 zugeordnet. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.</p>
Abstell-/Lagerraum im DG	<p>Nach Teilungserklärung und genehmigten Aufteilungsplänen ist der zu bewertenden Wohnung der mit Nr. 10 bezeichnete Abstell-/Lagerraum im DG des Wohngebäudes Dammstraße 88 zugeordnet. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.</p>
Allgemeiner baulicher Zustand	<p>Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.</p>
<b>Sondernutzungsrechte</b>	
Hinweis	<p>Nach erhobenen Unterlagen aus der Grundakte sind keine Sondernutzungsrechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes eingeräumt.</p>
<b>Gesamtbeurteilung Wohnungseigentum Nr. 10</b>	
Allgemein	<p>Vermutlich baujahrtypische 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 2.OG eines Mehrfamilienhauses aus dem Anfang der 1960er Jahre in mittlerer bis einfacher Wohnlage in Waiblingen.</p>
Zuschnitt, Belichtung	<p>Nach genehmigten Planunterlagen zweckmäßiger Grundrisszuschnitt mit überwiegender Orientierung der Zimmer nach etwa Nordwesten zum Bahndamm. Grundrissbezogen vermutlich normale Belichtung und Belüftung; eine Querlüftung ist nach Grundrisslayout möglich.</p>
Ausstattung	<p>Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich. Angenommen „mittlere bis einfache“ Ausstattung.</p>



Baulicher Zustand  
Wohngebäude normal. Zur Wohnung Nr. 10 nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.  
Besonderer Hinweis:  
Nach erhaltener Auskunft der Hausverwaltung i.V.m. dem vorgelegten Protokoll der am 26.02.2020 stattgefundenen Eigentümerversammlung gab es am 08.09.2019 einen Wasserschaden in den Räumlichkeiten der zu bewertenden Wohnung. Auskunftsgemäß sind im Anschluss keine entsprechenden Trocknungsmaßnahmen o.ä. durchgeführt worden; eine ausreichende Belüftung und Beheizung scheint angabegemäß nicht erfolgt zu sein.

**b) Beschreibung des Reihengaragengebäudes mit Teileigentum Nr. X (Garagenstellplatz)**

Allgemein  
In Hinterlage zur Dammstraße auf Grundstück Flurstück 1508 errichtetes Reihengaragengebäude mit insgesamt 5 Garagenstellplätzen (jeweils im Sondereigentum).

Anordnung, Zufahrt  
Reihengaragengebäude in dreiseitiger Grenzbebauung auf dem Grundstück Flurstück 1508 erstellt. Von der Dammstraße über etwa parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze angeordnete Zufahrt zur rückseitigen, bituminös befestigten Hoffläche mit dem anschließenden Reihengaragengebäude.

Baujahr  
Neuerstellung Reihengaragengebäude vermutlich Anfang der 1960er Jahre zusammen mit dem Wohngebäude.

Ausführung, Ausstattung u.a.m.  
Massives Garagengebäude unter flachgeneigtem Dach (Faserzementplatten); hofseitige Fassade verputzt und gestrichen. Je Einzelgarage ein einflügeliges Metall-Schwingtor.

Hinweis:

Nach erhaltener Auskunft der Hausverwaltung wurden vor etwa 5 bis 10 Jahren bauliche Maßnahmen am Reihengaragengebäude durchgeführt. Dachdeckung inkl. Abdichtung und Fassadenanstrich sind auskunftsgemäß erneuert worden, die Garagentore wurden ausgetauscht.

Teileigentum Nr. X  
Nach Teilungserklärung und genehmigten Aufteilungsplänen 1 typischer Garagenstellplatz in einem Reihengaragengebäude. Hoffläche an der Einfahrt zur Pkw-Garage mit Moosbildung. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung des Garagenstellplatzes möglich.

Allgemeiner baulicher Zustand  
Bei der Ortsbesichtigung an der Zufahrtsseite augenscheinlich normaler, modernisierter Bauzustand des Reihengaragengebäudes.

Grundriss (Ausschnitt) DG nach genehmigten Aufteilungsplänen







