

## 5.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

<b>Hinweis:</b>	Die Beschreibung erfolgt nach den vorliegenden Unterlagen und der Inaugenscheinnahme von außen bei der Ortsbesichtigung. Es werden nur die von außen erkennbaren Ausstattungsmerkmale beschrieben. Eine vollständige Beschreibung erfolgt nicht.
<b>Art des Gebäudes:</b>	Stettiner Straße 35: 4-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus unter ausgebautem Mansardflachdach, angebaut an Gebäude Stettiner Straße 37.
<b>Anordnung, Zugang:</b>	Zurückgesetzt in Hinterlage zur Stettiner Straße angeordnetes Gebäude. Zugang vom Gehweg an der Stettiner Straße bzw. Solitudeallee über einen vor dem Gebäudekomplex verlaufenden Weg und kurzen befestigten Zugangsweg zum Hauseingang. Zusätzlich besteht ein Zugang zum Treppenhaus von einem südlich der Bahntrasse verlaufenden Weg.
	Hauseingang auf der etwa Südsüdostseite überdacht durch darüberliegende Geschossdecke; Metalltür mit Glasausschnitten; separat stehende Briefkastenanlage mit Klingeln und Türsprechstelle; Außenleuchte.
<b>Nutzung (nach Plandarst.):</b>	Ebenen 1 (UG): Treppenhaus, Aufzug, Flure, Wohnungs-abstellräume, Zugang zur Tiefgarage. Ebenen 2 (EG) bis 7 (2.DG): Wohnungen
<b>Baujahr:</b>	Nach Aktenlage ca. 1988. Die Ausstattung ist teilweise modernisiert (u.a. Heizung; tlw. Wege nach ETV-Protokollen). Angaben zu weiteren Modernisierungen liegen nicht vor.
<b>Bauliche Struktur:</b>	Vierspänner-Erschließungstyp; 4 Normalgeschosse, 2 Mansardgeschosse; im Gebäude Stettiner Straße 35 befinden sich nach Aktenlage 20 Wohnungen mit Nebenräumen.
<b>Konstruktion:</b>	Nach Plandarstellung massiv.
<b>Wände:</b>	Nach Plandarstellung: Auf Wohnungsebenen massiv, im Untergeschoss massiv und tlw. leichte Trennwände.
<b>Decken:</b>	Nach Plandarstellung massiv.
<b>Treppen:</b>	Innentreppe massiv mit Betonwerksteinbelag, Metallgeländer, Metallhandlauf.
<b>Dach:</b>	Flachdach, vermutlich mit Kiesschüttung.
<b>Fassade:</b>	Verputzt und gestrichen, oberste Ebenen (Mansarden) mit Eternitplattenverkleidung.
<b>Energetischer Zustand:</b>	Es lag ein Energieverbrauchsausweis vom 13.05.2020 vor. Nach dem Energieausweis liegt das Gebäude gemäß dem Endenergieverbrauch im Bereich der

Effizienzklasse E, somit im Bereich des Energieverbrauchs durchschnittlicher Bestandswohngebäude.

**Außenanlagen:** Bituminös befestigte Flächen zum Gehen und Fahren (u.a. Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Müllabfuhr), Pflanzflächen auf nicht bebauten Flächen (Rasen, Stauden, Gehölze); Einfriedung, soweit erkennbar, mit Hecken; Holzgerätehütten bei EG-Wohnungen mit Flächdach; Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück.

#### **Haustechnik**

**Heizung:** Gasbefeuerte Heizungsanlage.

**Warmwasserversorgung:** Mangels Besichtigung keine Angabe möglich.

**Baulicher Zustand:** Mangels Besichtigung keine Angabe möglich.

#### **5.1 Ausstattung**

**Wohnung Nr. 002:** Nach Aktenlage im Erdgeschoss links vom Hauseingang gelegene 1-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Diele (Flur), Dusche/WC (innenliegend), Küche (Kochnische, innenliegend), 1 Zimmer mit Ausgang zur überdachten Terrasse, Terrasse mit angrenzendem Wohngarten mit Gerätehütte.

Die Wohnung liegt links vom Zugangsweg und ist nach Südsüdosten ausgerichtet.

Der Wohngarten ist mit einer Hecke eingefasst.

**Sondernutzungsrechte:** Dem Wohnungseigentum ist nach Angabe in der Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, dem Wohngarten und der Gerätehütte zugewiesen.

**Innenwände:** Mangels Besichtigung keine Angabe möglich.

**Fenster:** Holzfenster isolierverglast, soweit von außen erkennbar.

**Sonnenschutz:** Kunststoffrollläden, soweit von außen erkennbar.

**Türen:** Mangels Besichtigung keine Angabe möglich.

**Bodenbeläge:** Mangels Besichtigung keine Angabe möglich.

**Wand- und Deckenbeläge:** Mangels Besichtigung keine Angabe möglich.

**Heizung:** Angenommen über gemeinschaftliche Heizungsanlage.

**Warmwasserversorgung:** Mangels Besichtigung keine Angabe möglich.

**Sanitäreinrichtungen:** Mangels Besichtigung keine Angabe möglich.

**Ver-/Entsorgungsleitungen:** Mangels Besichtigung keine Angabe möglich.

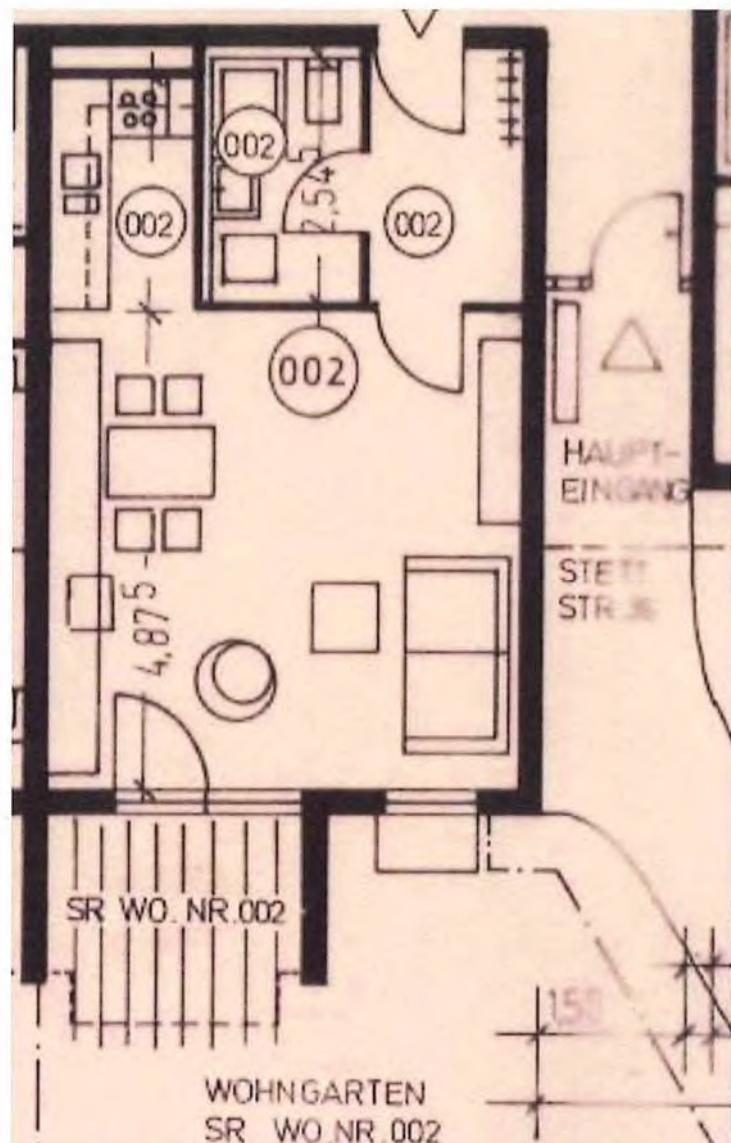
**Möblierung (nicht bewertet):** Mangels Besichtigung keine Angabe möglich.

<b>Terrasse:</b>	Teilüberdachung, Ausrichtung nach etwa Südsüdosten, ansonsten mangels Besichtigung keine Angabe möglich.
<b>Abstellraum:</b>	Nach Plandarstellung hat der Abstellraum ein Lichtschachtfenster, ansonsten mangels Besichtigung keine Angabe möglich.
<b>Baulicher Zustand:</b>	Mangels Besichtigung keine Angabe möglich.
<b>Raumgröße /Flächen:</b>	Die Mietfläche des Sondereigentums wurde auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen angesetzt. Nach Berechnung des Bauträgers, die auf Grundlage der vorliegenden Aufteilungspläne überschlägig rechnerisch und auf Plausibilität geprüft wurde, beträgt die Wohnfläche nach II. BV mit einem Putzabzug von 3 % und Anrechnung der überdeckten Terrasse zu $\frac{1}{2}$ 37,34 m <sup>2</sup> , gerundet 37 m <sup>2</sup> .
<b>Gerätehütte:</b>	Holzverkleidung, begrüntes Flachdach, ansonsten mangels Besichtigung keine weiteren Angaben möglich.
<b>Gesamtbeurteilung:</b>	<p>Wohnungseigentumseinheit Nr. 002: Insgesamt angenommen durchschnittlich ausgestattete Wohnungseigentumseinheit in einem Mehrfamilienwohnhaus mit 20 Wohneinheiten, verhältnismäßig zentral im Stadtteil Korntal der Stadt Korntal-Münchingen, südlich der Bahngleise gelegen. Aufgrund der Nähe zu den Gleisanlagen können mögliche Lärmbeeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die zu bewertende 1-Zimmer-Wohnung liegt im EG links vom Eingang, hat rd. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zugewiesene Sondernutzungsrechte an einer Terrasse, einem Wohngarten mit ungefähr 27 m<sup>2</sup> und einer Gerätehütte.</p> <p>Die Ausstattung der Wohnung kann mangels Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Der Zuschnitt der Räumlichkeiten der Eigentumseinheit wird nach der Plandarstellung insgesamt als zweckentsprechend bewertet.</p> <p>Dem Wohnungseigentum ist kein Pkw-Stellplatz zugeordnet.</p>

Verkehrswertgutachten G24-01-01  
Wohnungseigentum Nr. 002  
Stettiner Straße 35 in 70825 Korntal-Münchingen

Az.: 1 K 56/23 und 1 K 75/23 beim Amtsgericht Ludwigsburg

Seite 3/4



Plan 04  
Aufteilungsplan Grundriss Ebene 2 (EG) (unmaßstäblich verkleinert)