

Die Verkehrslärmkartierung Stuttgart 2017 (Straßenverkehr Tag-Abend-Nacht; Beurteilungszeitraum: 0:00-24:00 Uhr; Berechnungshöhe: 4 m ü. Gelände; Berechnungsraster: 10 m) weist im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks Eintragungen zwischen 50 dB(A) bis zu 70 dB(A) aus.

Lagequalität

Zusammenfassende Beurteilung Mittlere Wohnlage (30, Spanne 29 – 33 nach Wohnlagenkarte 2021 Plus).

Beschaffenheitsmerkmale des Grund und Bodens

Größe	Die Fläche von Grundstück Flurstück 1502/3 beträgt 555 m ² .
Lage zur Straße	Mittellage an der Gänsebergstraße.
Abmessungen	Straßenfrontlänge ca. 20,00 m, max. Grundstückstiefe ca. 28,00 m.
Form	Annähernd in der Form eines rechteckigen Trapezes.
Oberflächengestalt	Fallend entlang der Gänsebergstraße bzw. nach etwa Norden; durch Bebauung terrassiert.
Verkehrliche Erschließung	Die Gänsebergstraße (Tempo-30-Zone) ist eine örtliche Anliegerstraße (Sackgasse; Weiterführung für Fußgänger und Radfahrer vorhanden) ohne Gehweg und mit Parkierungsmöglichkeiten parallel zur Straße.
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bodenbeschaffenheit,	Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen, ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Eventuell vorhandene Altlasten	im Boden (z.B. Industrie- und anderer Müll, Kampfmittel, Fremdabagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Altlastenverzeichnis	Nach erhaltener Auskunft vom 23.09.2022 liegen bei der Stadt Stuttgart keine Informationen über einen Altlast Verdacht auf den Grundstücken vor.
Für diese Wertermittlung	wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen bzw. Altlasten, vorliegen.

Beschreibung der baulichen Anlagen

Hinweis	Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale nach Besichtigung und Aktenlage beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt.
---------	--

Wohngebäude Gänsebergstraße 11

Gebäudetyp	Freistehendes Zweifamilienhaus. UG, EG, OG und DG (ausgebaut) unter Satteldach.
Anordnung, Zugang	Etwa traufständig zur Gänsebergstraße angeordnetes Wohnhaus; allseitig mit Grenzabstand auf Grundstück Flurstück 1502/3 erstellt. Von der Gänsebergstraße befestigter Zugangsweg (Plattenbelag) zum etwa östlich angeordneten Hauseingangspodest mit Haupteingang ins Wohnhaus (4 Differenzstufen). 2 Nebeneingänge ins UG.

Hauseingänge	Hauseingangstür am Haupteingang unter Vordach; Klingel-/Gegensprechanlage. Außenleuchten. Zugang zu den Nebeneingängen im UG vom rückseitigen Grundstücksbereich jeweils über (geradläufige) Außentreppe; im UG Nebentür zum Treppenhaus als geschlossene Leichtmetalltür, zur Küche als Leichtmetalltür mit Glasfeld.
Nutzung	UG: Treppenhaus mit Nebeneingang. Flur, Waschküche, Zimmer, Küche mit Nebeneingang, Bad/WC; Abstell-/Kellerräume. EG (Hochparterre): Hauseingang, Treppenhaus; 1 (abgeschlossene) Wohnung mit 4 Zimmern (davon 1 gefangener Raum), Flur, Küche mit Abstellraum, Bad, WC (innenliegend, mit Fenster zum Abstellraum) und Terrasse. OG: Treppenhaus; 1 (abgeschlossene) Wohnung mit 4 Zimmern (davon 2 gefangene Räume), Flur, Küche mit Abstellraum, Bad, WC (innenliegend, mit Fenster zum Abstellraum) und Balkon. DG: Treppenhaus; Hobbyräume/Kammern; Drempelräume.
Baujahr	Neuerstellung Wohnhaus 1954, Umbau 1975 (nach Grundstücksinformationssystem – GrundIS); spätere (Teil-)Modernisierungen, zuletzt auskunftsgemäß ca. Anfang der 2000er Jahre, u.a. Gebäudesockel, Dach, teilweise Fenster, im EG und OG Heizungsanlage sowie Bad, in Teilbereichen Innenausbau.
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahr- bzw. umbau-/modernisierungsbaujahrbezogen.
Tragwerk	Überwiegend massiv.
Decken	Überwiegend massiv.
Treppen	Zweiläufige, massive Innentreppen (Beton); (Stein-)Trittstufen, teilweise mit Teppich belegt; Stellstufen mit Mosaikfliesen. Zum Treppenauge Metallgeländer (gestrichen); wandseitig ohne Handlauf. Zu den Nebeneingängen im UG jeweils einläufige, massive Außentreppe, Verkleidung (entsprechend Sockel); einseitig Handlauf bzw. Absturzsicherung/Geländer als aufgeständerte Metallkonstruktion auf niedriger Mauer.
Dach	Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung (auskunftsgemäß ca. Anfang der 2000er Jahre erneuert); Schneefanggitter.
Fassade	Verputzt und gestrichen (kein Wärmedämmverbundsystem). Fassadensockel auskunftsgemäß ca. Anfang der 2000er Jahre verkleidet; am Lichthof neben der Zufahrt zur Garage einzelne Platten fehlend, z.B. an der Fensterlaibung, bzw. Fugen teilweise mit dunklen Verfärbungen/Grünbelag.
Terrasse im EG	Auf der etwa Südseite (zur Gänsebergstraße orientiert), vom Wohnzimmer aus zugänglich; teilweise überdacht durch darüberliegenden Balkon. Gegenüber dem Gelände im Vorgarten höherliegend. Plattenbelag; Geländemodellierung mit Beton-Pflanzringen. Außenleuchten.
Balkon im OG	Auf der etwa Südseite (zur Gänsebergstraße orientiert), vom Wohnzimmer aus zugänglich. Auskragende Massivkonstruktion; Balkonunterseite mit Farb-/Putzabplatzungen (siehe Fotodokumentation in den Anlagen). Metallgeländer; Fliesen-/Feinsteinzeugbelag (erneuert; der genaue Zeitpunkt ist der Sachverständigen nicht bekannt); (Stoff-)Markise als Sonnenschutz
Energieausweis	Auskunftsgemäß nicht vorhanden.
Allgemeiner baulicher Zustand	Bezogen auf das Baujahr und den Modernisierungsgrad normaler baulicher Zustand. In Teilbereichen Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf (u.a. Sockelbereich am Lichthof, Außenwand in der Waschküche, Balkon).



Technische Gebäudeausrüstung

Heizung/Lüftung

Im UG gasbefeuerte Warmwasserheizung („Gastherme“); im Bad/WC wandhängend angeordnet. Hersteller: Fa. Junkers; nach Aufkleber letzte Überprüfung 2020.

Im EG und OG gasbefeuerte, wohnungszentrale Warmwasserheizung („Gastherme“); im Bad wandhängend angeordnet. Hersteller: Fa. Vaillant; Modell: atmoTEC exclusiv (EG) bzw. ecoTEC classic (OG); angabegemäß im OG Installationsdatum 10/2003, nach Aufkleber letzte Überprüfung 2020. Beheizung der Räume überwiegend mit Konvektoren-Heizkörpern (erneuert), vereinzelt mit Radiatoren-Heizkörpern, jeweils mit Thermostatventilen. Im EG Wohnzimmer zusätzlich elektrischer Kaminofen.

Wohnungszentral über Heizungsanlage.

UG: Bad/WC (augenscheinlich aus den ca. 1970er Jahren) mit eingebauter Badewanne inkl. Duschvorrichtung, Waschbecken und Standtoilette inkl. Druckspüler. Küche und Waschküche mit Wasser-/Abwasseranschluss.

EG: Bad (auskunftsgemäß ca. Anfang der 2000er Jahre erneuert) mit eingebauter Badewanne inkl. Duschvorrichtung, Waschtisch; WC mit Standtoilette inkl. Druckspüler und (eingebautem) Handwaschbecken (nur Kaltwasser). Küche mit Wasser-/Abwasseranschluss.

OG: Bad (auskunftsgemäß ca. Anfang der 2000er Jahre erneuert) mit eingebauter Badewanne inkl. Duschvorrichtung, Waschtisch; WC mit Standtoilette inkl. Druckspüler und (eingebautem) Handwaschbecken (nur Kaltwasser). Küche mit Wasser-/Abwasseranschluss.

Überwiegend unter Putz, teilweise auf Putz bzw. verkleidet. Wohnungen jeweils mit separaten Wasser- und Gaszählern; Waschküche im UG mit abschließbaren Steckdosen/getrennten Anschlüssen für jede Einheit.

Ver-/Entsorgungsleitungen

Ausbau

Innenwände

Überwiegend massiv, teilweise vermutlich Leichtkonstruktion.

Fenster

Überwiegend Kunststofffenster (weiß), zweifach isolierverglast, teilweise mit abschließbaren Fenstergriffen (erneuert; Herstellerjahr nach Eindruck in den Fenstern z.B. 4/1983 oder 10/2003); vereinzelt Holzfenster (alt); im UG Fenster teilweise mit außenliegenden Metallgitterstäben. Holz-Dachflächenfenster; Feuchtigkeitsspuren innen am Holzrahmen bzw. der Holzverkleidung.

Sonnenschutz

Überwiegend Kunststoffrollläden, manuell bedienbar (zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einzelne Rollläden defekt, z.B. im OG Wohnzimmer), teilweise zusätzlich innenliegender Sonnenschutz. Klappländer an den Fenstertüren der Terrasse im EG und des Balkons im OG.

Türen

Innentüren im EG und OG (jeweils erneuert) als Holzwerkstofftüren (natur) in Holzzargen (natur), im UG als Holzwerkstofftüren (gestrichen/beschichtet) in Holzzargen (gestrichen/beschichtet); teilweise mit Glasfeld. Vereinzelt Schiebetüren bzw. Falttüren (jeweils Holz natur/Holzdekor)

Bodenbeläge

Holzparkett, Laminat, Fliesen-/Steinbelag; teilweise zusätzlich lose aufgelegte Teppiche. Im DG Kunststoffbelag.

Wand- und Deckenbeläge

Überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen. Abstell-/Kellerräume im UG und Sanitärräume im UG (alt), EG und DG (jeweils erneuert) rundum und etwa halbhoch bis max. raumhoch gefliest. Decken vereinzelt verkleidet (Paneele).

Hinweis:

Außenwand der Waschküche im UG mit Putzabplatzungen/-rissen (siehe Fotoaufnahmen in den Anlagen).

Möblierung u.ä.m.

Im UG, EG und OG jeweils eine Einbauküche, u.a. mit Unter- und Oberschränken, vereinzelt Hochschränken sowie typischen Einbaugeräten, vorhanden. Auskunftsgemäß Küche im EG und OG ca. Anfang der 2000er Jahre eingebaut.

Besonderer Hinweis:

Möblierungen (Einbauküchen u.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser gutachterlichen Wertermittlung nicht berücksichtigt (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung).

Doppelgarage

Anordnung

In Grenzbauweise an der etwa westlichen Grundstücksgrenze zu Grundstück Flurstück 1502/2 errichtet; im geringen Teilbereich an das Wohnhaus angebaut.

Zufahrt

Befestigte Zufahrt von der Gänsebergstraße, etwa parallel zur westlichen Grundstücksgrenze verlaufend. Stellfläche für Fahrzeuge im Zufahrtsbereich zur Doppelgarage

Bauweise/Abmessungen

Massive Doppelgarage unter Flachdach (nicht besichtigt); Blechrandabdeckung (teilweise mit Witterungsspuren/vermoost). Liches Innenmaß nach genehmigten Planunterlagen 4,74 m x 5,32 m (Breite x Tiefe).

Fassade

Überwiegend verputzt und gestrichen; Fassade straßenseitig entsprechend Haussockel ausgebildet), rückseitig Sockelbereich verkleidet.

Ausstattung u.ä.m.

Garagentor (auskunftsgemäß ca. 2010 erneuert), elektro-motor. bedienbar (Handsensor). Garage innen verputzt und gestrichen, teilweise Wände etwa halbhoch mit Teppichbelag verkleidet; Betonböden; rückseitig zum Garten 2 Holzfenster (alt). El. Strom/Licht. Nebentür nach etwa Osten zum Gartenpavillon orientiert; Holztür (gestrichen) mit Glasfeld. Außenleuchte rechts vom Garagentor an der Fassade befestigt.

Baujahr

Neuerstellung Doppelgarage ca. 1957 (nach Grundstücksinformationsystem - GrundIS); spätere (Teil-)Modernisierungen (u.a. straßenseitige Fassadenverkleidung, Garagentor).

Baulicher Zustand

Baujahrbezogen normaler Bauzustand.

Nebengebäude

Gartenpavillon

Etwa östlich an Doppelgarage angebaut. Nutzung nach Augenschein als witterungsgeschützter Sitzplatz. (Einfache) Holzkonstruktion unter flach geneigtem Dach (nicht besichtigt); Dach bis zur etwa nördlichen Hausfassade verlängert als Überdachung für den Nebeneingang an der Küche.

Pavillon allseitig umschlossen; überwiegend bodentiefe Fensterflügel (gestrichen; außenseitig Anstrich teilweise mit deutlichen Witterungsspuren/Farbabplatzungen), teilweise nach außen öffnend. Bodenfliesen; Decke mit Holz verkleidet.

Holzhaus/Schuppen

Etwa an der nordöstlichen Grundstücksecke errichtet. Nutzung nach Augenschein als Abstellfläche für Gartengeräte u.ä.m. Überdachter Vorbereich; seitlich nach etwa Westen Kunststoffvorhang als Witterungsschutz.

(Einfache) Holzkonstruktion unter Satteldach; allseitig mit Holz verkleidet; Holzdielenboden. Zweiflügige Zugangstür, nach außen öffnend; seitlich nach etwa Westen 1 Fenster. Zugang u.a. vom Gartenpavillon über befestigten Weg.



Baulicher Zustand

Jeweils normaler baulicher Zustand.

Besonderer Hinweis:

Nach erhobenen Unterlagen sind der Gartenpavillon und das Holzhaus/Schuppen im rückseitigen Grundstücksbereich baurechtlich nicht genehmigt.

Bauliche Flächen

Grundlagen

Die Bauzahlen wurden sachverständigenseits planimetrisch nach genehmigten bzw. erhobenen Planunterlagen gemäß den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung i.V.m. mit der II. Berechnungsverordnung ermittelt und gerundet; ein örtliches Aufmaß ist sachverständigenseits nicht erfolgt.

Brutto-Grundfläche BGF a+b nach DIN 277 (Stand 2005)	
Wohnhaus	
Untergeschoss (UG)	107 m ²
Erdgeschoss (EG)	107 m ²
Obergeschoss (OG)	107 m ²
Dachgeschoß (DG)	107 m ²
Summe BGF Wohnhaus	428 m²
Doppelgarage am Wohnhaus	30 m ²

Mietfläche (gerundet) nach Wohnflächenverordnung i.V.m II. Berechnungsverordnung		
Ebene	(mietfähige) Nutzung	Mietfläche
Untergeschoss (UG)	Abstell-/Kellerräume u.a.m.	--
Untergeschoss (UG)	Zimmer, Küche, Bad/WC u.a.m.	33 m ²
Erdgeschoss (EG)	Wohnen	83 m ²
Obergeschoss (OG)	Wohnen	82 m ²
Dachgeschoß (DG)	Hobbyräume/Kammern	43 m ²
Summe Mietfläche	Wohnhaus	241 m ²
Doppelgarage am Wohnhaus	Pkw-Stellplätze	2 Stück

Mietflächenfaktor

Mietfläche (EG bis OG) / BGF (EG bis OG): 165 m² / 214 m² – rd. 0,77

Außenanlagen

Allgemein

Vorgarten und rückseitiger Garten ziergärtnerisch angelegt mit kleinen Bäumen/Solitärbäumen, Büschen und Sträuchern im Wechsel mit Grün-/Basenflächen; vereinzelt Beete.

Mit Gruß-/Kasernmacher, vereinzelte Beete.
Straßenseitige Einfriedung mit massivem Sockel und aufgeständertem Metallzaunelement. Am Grundstückszugang von der Gänsebergstraße niedriges (Metall-)Gartentor mit 2 (massiven) Mauerpfählen inkl. 2 (Durchwurf-)Briefkästen (alt; zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Briefkästen im rechten Pfeiler mit Metallband verschlossen), im linken Pfeiler zusätzlich Klingelanlage (erneuert). Im Bereich der Zufahrt zur Doppelgarage an der Gänsebergstraße zweiflügiges, asymmetrisch geteiltes Metall-Gartentor (gestrichen) mit 2 (massiven) Pfeilern. Vom Vorgarten über Außentreppe zur erhöht ausgeführten Terrasse im EG; Geländemodellierung mit Pflanzringen (Beton). Einfriedung nach etwa Osten mit Maschendrahtzaun und Heckenbeplantzung, nach etwa Norden mit Maschendrahtzaun, (Kunststoff-)Sichtschutzelementen und Bepflanzung sowie nach etwa Westen mit Heckenbepflanzung und teilweise Jägerzaun.

Oberflächen

Teilweise zum Gehen bzw. Befahren befestigt; erhöht angeordnete Terrassenfläche (Plattenbelag) im Vorgarten.



Gesamtbeurteilung

Typ und Lage

Freistehendes Zweifamilienhaus aus Mitte der 1950er Jahre mit Umbau Mitte der 1970er Jahre und späteren (Teil-)Modernisierungen in mittlerer Wohnlage von Stuttgart-Zuffenhausen, Stadtteil Rot.

Baustuktur, Ausstattung

Bauliche Struktur überwiegend bestimmt durch das Baujahr bzw. Umbaujahr; in Teilbereichen modernisierte Ausstattung. Grundrissbezogen gute Belichtung und Belüftung.

Baulicher Zustand

Nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung bezogen auf das Baujahr und den Modernisierungsgrad normaler baulicher Allgemeinzu-

stand. In Teilbereichen Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf (siehe Nr. 3.3 dieser Wertermittlung); allgemeiner Modernisie-

rungsbedarf, z.B. energetische Verbesserungen (u.a. Dämmung der

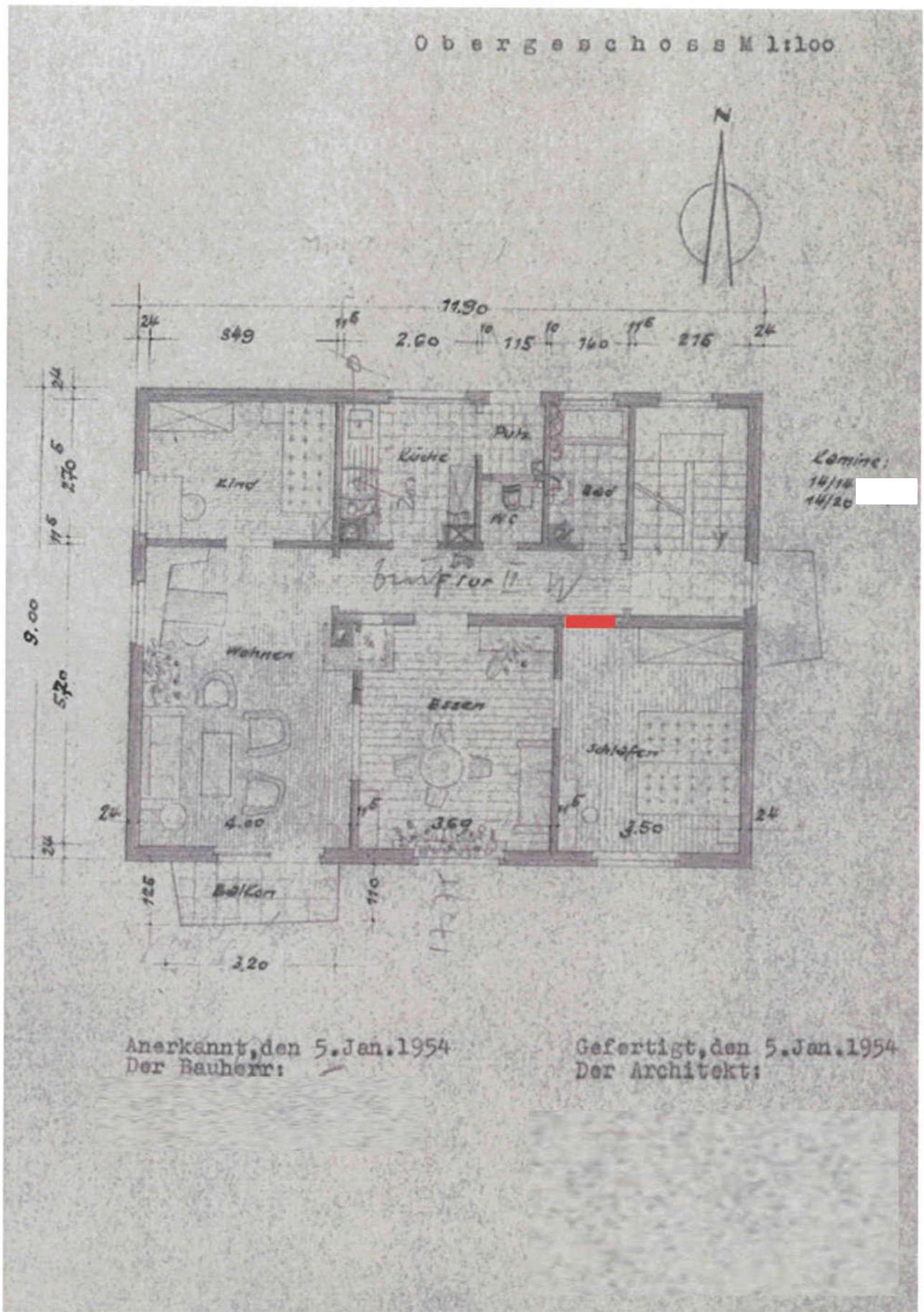
Gebäudehülle, teilweise Fenster), teilweise haustechnische Anlagen,

vermutlich Leitungen, vereinzelt Oberflächen/Beläge.

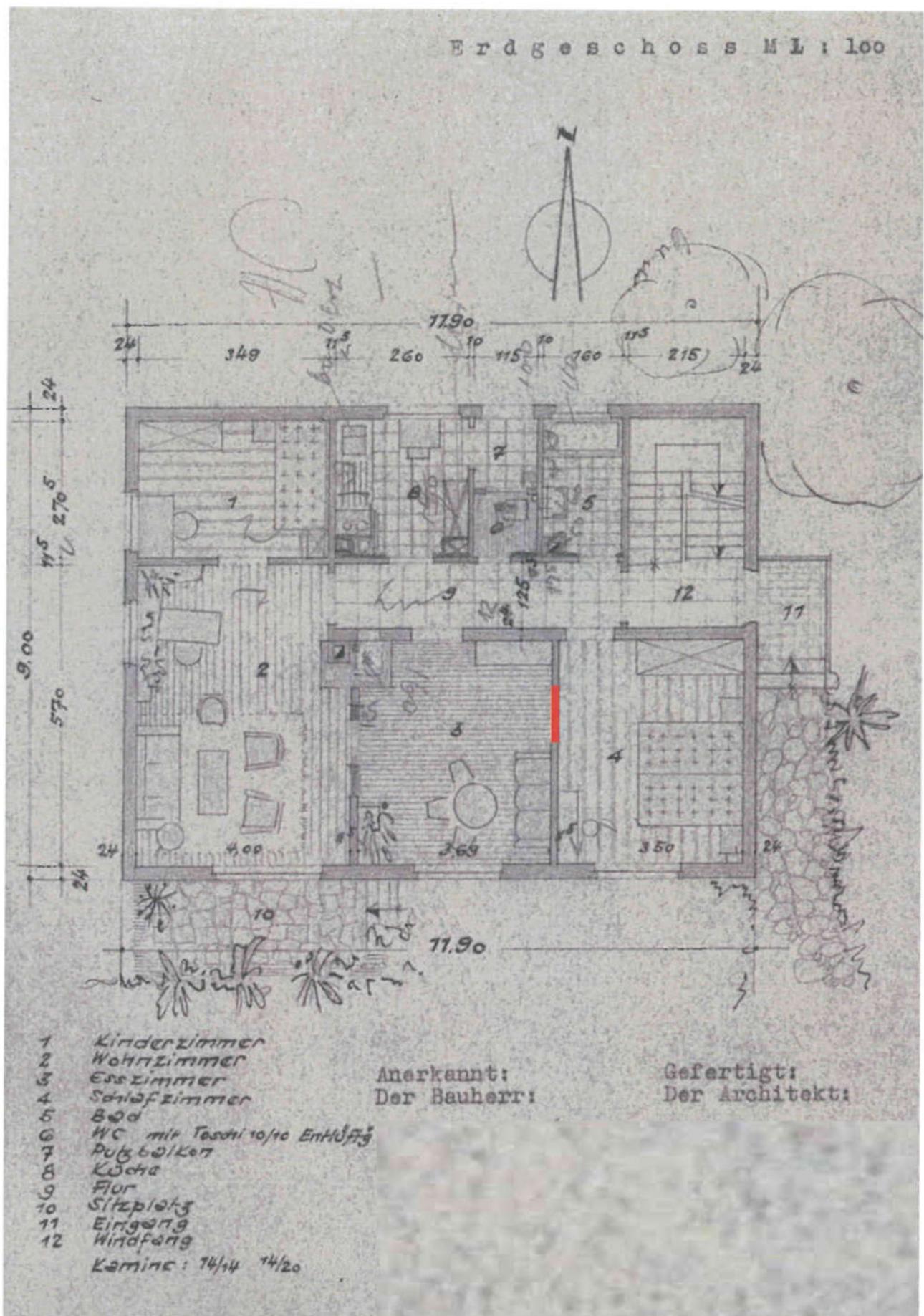
Pkw-Stellplätze

Eine Doppelgarage ist auf dem Grundstück Flurstück 1502/3 vorhanden. Stellfläche für weitere Kraftfahrzeuge im Zufahrtsbereich zur Doppelgarage.

Grundriss OG nach genehmigten Planunterlagen von 1954

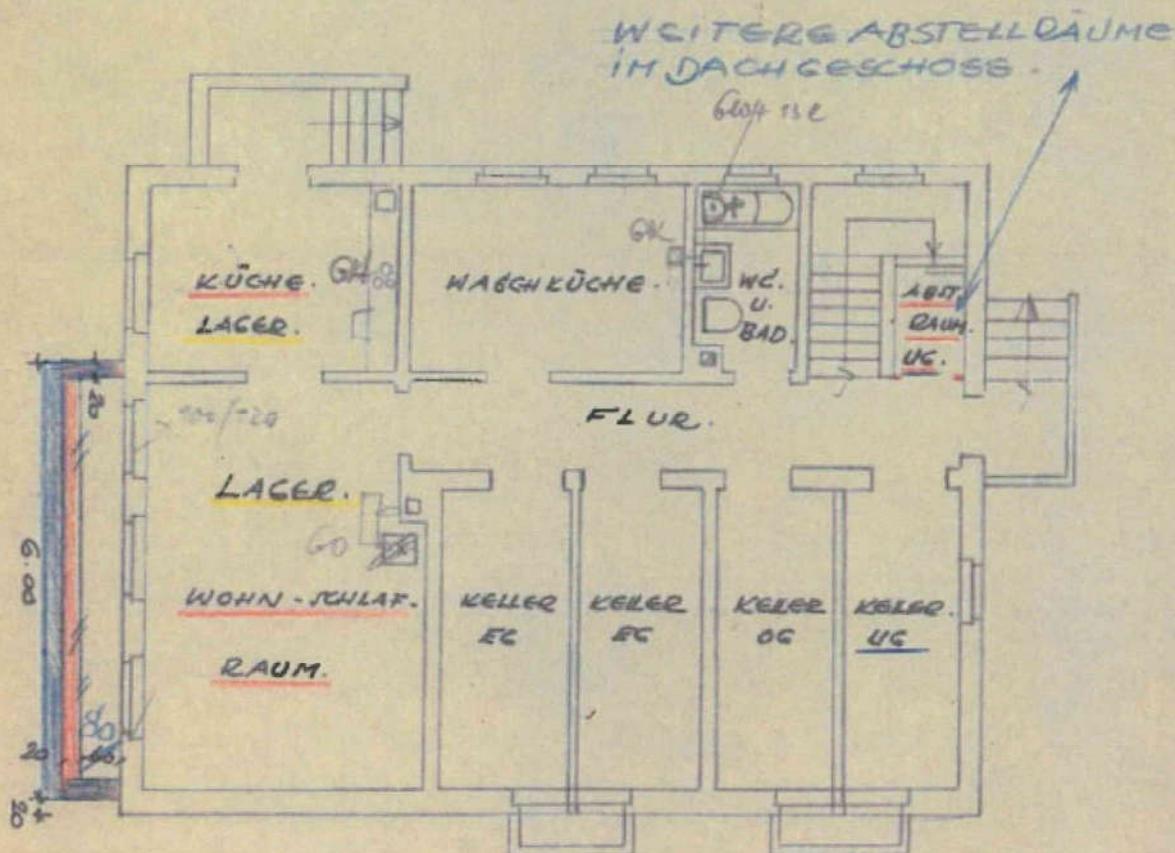


Skizzenhafte Roteintragungen seitens der Sachverständigen nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung



Skizzenhafte Roteintragungen seitens der Sachverständigen nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung

BAULICHE ÄNDERUNG: KÜCHE MIT ZIMMER
AN STELLE ZWEIER LAGERDÄUME.



ANGERKANNTE:
APRIL 1973.

GEF. 2. 4. 1973.

18.4.73