



Gemeinschaftliche Nutzung	Grundstück inkl. Außenanlagen (ausgenommen Flächen mit Sondernutzungsrechten). Alle Gebäudeteile, die nicht zu Sondereigentumen gehören (z.B. Treppenhaus, Flurbereiche UG, Haustechnikräume UG, Waschküche mit Waschmaschinenanschlüssen und Ausgussbecken, u.a.m.; nicht ausgebauter Dachraumbereich (Trockenraum). Ver- und Entsorgungsleitungen.
Außenanlagen	Oberflächen: Ziergärtnerische Anlage, Hecken, Sträucher, Bäume, Vorgartenbereich, befestigter Fußweg (Beton-Verbundpflaster) und massive Außentreppe. Geschirrhütte (Müllboxen). Außenleuchten. Einfriedung: Beton-Formelemente, Hecken, u.ä.m. In Teilbereichen keine Einfriedung. Ver- und Entsorgungsleitungen: angenommen vorhanden.

Wohnungseigentum Nr. 9 (Wagrainstraße 57)

Lage der Wohnung	Im Erdgeschoss (Hochparterre), rechts vom Hauseingang.
Art (nach Aufteilungsplan)	Abgeschlossene 4-1/2-Zimmer-Wohnung. Die abgeschlossene Wohnung besteht aus Flur mit Erweiterung (Essbereich), 4 Zimmern, Küche, Dusche/WC, Abstellraum (ehemals - nach Aufteilungsplan - separate Toilette). Zugang vom Wohnzimmer auf den Balkon. Nach Teilungserklärung und Aufteilungsplan zwei Abstellräume außerhalb der Wohnung im Untergeschoss. Zudem ist nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung und nach Aufteilungsplan mit Genehmigungsvermerk vom 21.04.1971 ein Abstellraum (Holzverschlag) im Dachraum vorhanden und mit Nr. 9 gekennzeichnet.
Größe	Mietfläche gerundet: ca. 85 m ² . Die Mietfläche wurde sachverständigenseits planimetrisch nach genehmigten Aufteilungsplänen i.V.m. den genehmigten Baugesuchsplänen ermittelt nach Wohnflächenverordnung bzw. II. Berechnungsverordnung. Ein Aufmaß der Wohnung ist nicht erfolgt.
Zuschnitt	Die Wohnung hat einen innenliegenden Flur mit Essbereich, von dem aus alle Räume erschlossen werden. Der Zugang auf den Balkon ist nur durch das Wohnzimmer möglich. Alle Räume - mit Ausnahme von Flur und Abstellraum (ehemals separate Toilette) - verfügen über mindestens ein Fenster ins Freie. Die Belichtung und Belüftung sind geschosslage- und grundrissbezogen gut; eine Querlüftung ist möglich.
Heizung	Hauszentral, statische Heizflächen (vorwiegend Konvektoren). El. Fußbodenheizung in der Dusche/WC (auskunftsgemäß eingebaut im Zuge einer Teilmodernisierung ca. Ende der 1990er Jahre).
Warmwasserversorgung	Wohnungszentral über Heizungsanlage.
Sanitäre Installationen	Dusche/WC mit bodengleicher Duschkabine, Waschbecken, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten. Wasser-/Abwasseranschluss in der Küche. Hinweis: Auskunftsgemäß wurde das Bad und die (ehemals separate) Toilette bzw. die Dusche mit WC ca. Ende der 1990er-Jahre umgebaut und modernisiert.
Versorgungsleitungen	Überwiegend unter Putz.
Fenster	Bauzeitliche Holzfenster/-fenstertür mit Isolierverglasung.
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden, manuell, tlw. el.-mot. betrieben (nur Wohnzimmer).
Türen	Wohnungseingangstür und Innentüren als Holz-Werkstofftüren natur in Holzzargen natur. Verglastes Türelement mit Schiebetür.
Bodenbeläge	Holzparkett, Fliesen bzw. Mosaikfliesen. In geringen Teilbereichen Laminat.



Wand- und Deckenbeläge	Verputzt bzw. tapeziert und gestrichen. Wandfliesen in der Dusche/WC, raumhoch. Fliesenspiegel in der Küche.
Balkon	Massivplatte, Fliesenbelag, Metallgeländer mit profilierten Faserzementplatten, gestrichen. Balkon überdeckt vom darüberliegenden Balkon. Stoffmarkise, manuell betrieben.
Küchenmöblierung u.ä.m.	Hinweis: Vorhandene Möblierungen (z.B. Einbauküche, Geräte, o.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser gutachtlichen Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Abstellräume im UG	2 Keller-/Abstellräume im Untergeschoß vorhanden. Tlw. Massivwände gestrichen bzw. Holzverschläge, Estrich mit Bodenbeschichtung. El. Licht. Hinweis: Der größere Abstellraum im UG wurde modifiziert, indem die Tür versetzt wurde und der Flurbereich vor dem Abstellraum dadurch diesem Abstellraum zugeschlagen wurde. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass dieser Umbau unzulässig ist und zurückgebaut werden muss – ein entsprechender Wertanteil für den Rückbau wird nachstehend berücksichtigt.
Abstellraum im DG Kfz-Stellplatz	Holzverschlag Nr. 9 im nicht ausgebauten Bereich des Dachraums. Kein der Wohnung unmittelbar (d.h. zum Sondereigentum von Wohnungseigentum Nr. 9 oder im Sondernutzungsrecht) zugeordneter Kfz-Stellplatz.
Allgemeiner baulicher Zustand	Baujahrbezogen normal.

Sondernutzungsrechte (nur Hinweis)

Keine.

Teileigentum Nr. 22 (Garage)

Art	Einzelgarage Nr. 22 im Untergeschoss (1. Garage links) des Gebäudes Wagrainstraße 57. Metall-Kipptor gestrichen, el-mot. betrieben (Antrieb auskunftsgemäß defekt). Wände und Decke gestrichen. Stromanschluss, el. Licht. Kunststoff-Bodenbeschichtung. Vorplatz und Zufahrt ebenerdig infolge Hangneigung.
-----	--

Sondernutzungsrechte (nur Hinweis)

Keine zu Gunsten der Bewertungsobjekte.

Gesamtbeurteilung

Bewertungsobjekte	Ein Wohnungseigentum und eine Einzelgarage in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972, jeweils im Sondereigentum, in mittlerer Wohnlage in Stuttgart-Hofen.
Wohnungstyp, Ausstattung	Baujahrtypische 4-1/2-Zimmerwohnung mit durchschnittlicher Ausstattung. Lage der Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre), 3 Abstellräume im UG und Dachraum.
Zuschnitt, Belichtung	Nach Planunterlagen baujahrtypischer Grundrisszuschnitt mit kleinem Bad (Dusche/WC); lagebezogen normale Belichtung / Besonnung.
Baulicher Zustand	Normaler baulicher Zustand. Rück-Umbau bei einem Abstellraum im UG erforderlich (siehe Nr. 3.2 dieser Wertermittlung).
Garage	Typische Einzelgarage (Teileigentum) im UG des Wohnhauses mit ebenerdiger Zufahrt über gemeinschaftlichen Vorplatz.



