6. Gebäudebeschreibung

Hinweis:
Es werden nachfolgend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale in Verbindung mit der Ortsbesichtigung beschrieben. Es erfolgt keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten.

6.1. Konstruktive und allgemeine Merkmale Wohnhaus

Gebäudetyp und Nutzung:	Mehrfamilienwohnhaus, Reine Wohnnutzung mit insgesamt 6 Wohnungs-einheiten.
Baujahr Wohnhaus:	1955/56
Anzahl Geschosse:	Zweigeschossig: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.
Unterkellerung:	Das Gebäude ist unterkellert.
Bauweise:	Massive Bauweise.
Dachform:	Satteldach.
Dachdeckung:	Biberschwanz-Ziegeleindeckung.

Treppenhaus:	Massivtreppe mit Kunststein- Tritt- und Setzstufen, mit Stahlgeländer aus vertikalen Stäben und Kunststoff-Handlauf. Wände mit Rauputz und hellem Anstrich.
Aufzug:	Nicht vorhanden.
Heizung, Warmwasserversorgung:	Gas-Kachelofen in der Wohnung. Warmwasserversorgung über Durchlauf-Wasserheizer Typ Vaillant, WR 325/6 R1, 1981; vom Schornsteinfeger stillgelegt und darf nicht mehr betrieben werden.
Fassade:	Putzfassade. Im Dachgeschoss Schleppdachgauben vorhanden.
Untergeschoss:	Im Untergeschoss Waschküche, Hausinstallation und Kellerräume vorhanden. Bodenbelag: Betonboden, Wände und Decken mit hellem Anstrich.
Außenanlagen:	Zugang zum Eingang Gebäude Nr. 2 an der nördlichen Gebäudeseite über die Konradin-Kreutzer-Straße. Zugangsfläche mit Verbundsteinen belegt, Mülltonnenboxen seitlich am Zugangsweg vorhanden. Um den Gartenbereich befindet sich eine Einzäunung aus Maschendrahtzaun mit Heckenbepflanzung. Im Südgarten Terrassenflächen zu den Erdgeschoss-wohnungen, der sonstige Gartenanteil wird gemeinschaftlich genutzt (lt. Aussage Antragstellerin und Antragsgegner). Eine Außentreppe im Westen zum Untergeschoss vorhanden. Im östlichen Gartenteil ist ein Wäscheaufhängeplatz angelegt.

6.2. Wohnungskurzbeschreibung

Wohnungsaufteilung:	2-Zimmer-Wohnung (Nr. 6) im Dachgeschoss, rechts Flur mit Zugang zu einem belichteten Bad, Küche und Schlafzimmer. Das Wohnzimmer ist in Richtung Süden ausgerichtet. Kein Balkon oder Terrasse vorhanden.
Wohnfläche:	45,59 m², **rd. 46,00 m²**. Die Wohnfläche ist in der Teilungserklärung angegeben.
Ausstattung der Wohnung:	Einfachster Ausstattungsstandard.
Bodenbeläge:	Flur: PVC- Boden Küche : PVC-Fliesen Wohnzimmer: Laminat Schlafzimmer: PVC-Boden mit Teppichbelag Bad: Fliesenboden aus Baujahr

Wände / Decken:	Überwiegend glatter Putz mit hellem Anstrich. Im Bad: Fliesen, rundum, raumhoch, aus Baujahr. In der Küche, zum Teil Fliesenspiegel türhoch, aus Baujahr.
Sanitäreinheiten:	Belichtetes Bad: Stehendes WC mit Drückerelement, Handwaschbecken und Einstiegsbadewanne mit Duschstange und Duschvorhangstange. Sanitärausstattung: Weiß.
Küche:	Einzelküchenelemente, zum Teil aus Baujahr. *Die Küche ist **nicht** in der Wertermittlung enthalten.*
Türen:	Zimmertüren als glatte Holztüren aus Baujahr, Farbe: heller Anstrich. Zum Teil mit Glasausschnitt.
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster, isolierverglast; Farbe: Weiß. Produktionsdatum: 1991
Sicht-/Blendschutz:	Überwiegend Klappläden.
Belüftung, Belichtung:	Die Wohnung ist dreiseitig belichtet. Hauptausrichtung: Südwesten.
Räume zur Mitnutzung:	Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss.
Räume im Untergeschoss:	Zwei Kellerräume im Untergeschoss sind der Wohnung zugeordnet (Nr. 6).
Räume im Dachgeschoss:	Ein Bühnenraum im Dachgeschoss ist der Wohnung zugeordnet (Nr. 6).
Energieausweis:	Liegt der Sachverständigen nicht vor.
Modernisierung/Instandhaltung:	Fenster aus dem Jahr 1991 (32 Jahre alt). Laminatboden im Wohnzimmer (5 bis 10 Jahre alt).
Unterhaltungszustand:	Die Wohnung weist einen einfachen, dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand auf.
Baumängel / Bauschäden:	Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Durchlauf-Wasserheizer defekt ist. Laut Schornsteinfeger ist der Zündmechanismus defekt und der Gashahn lässt sich nicht schließen. Das Gerät darf nicht mehr betrieben werden. Eine Berücksichtigung erfolgt durch einen Abschlag bei den BoG´s.
Zustand und Beurteilung:	Die Wohnung ist zweckmäßig zugeschnitten, weist einen deutlichen Instandhaltungsrückstand auf. Das Gebäude selbst hat ebenfalls einen deutlichen energetischen Instandhaltungsrückstau. Die Lage wird als gut bewertet.

6.4. Aufteilung und Eigentümergemeinschaft

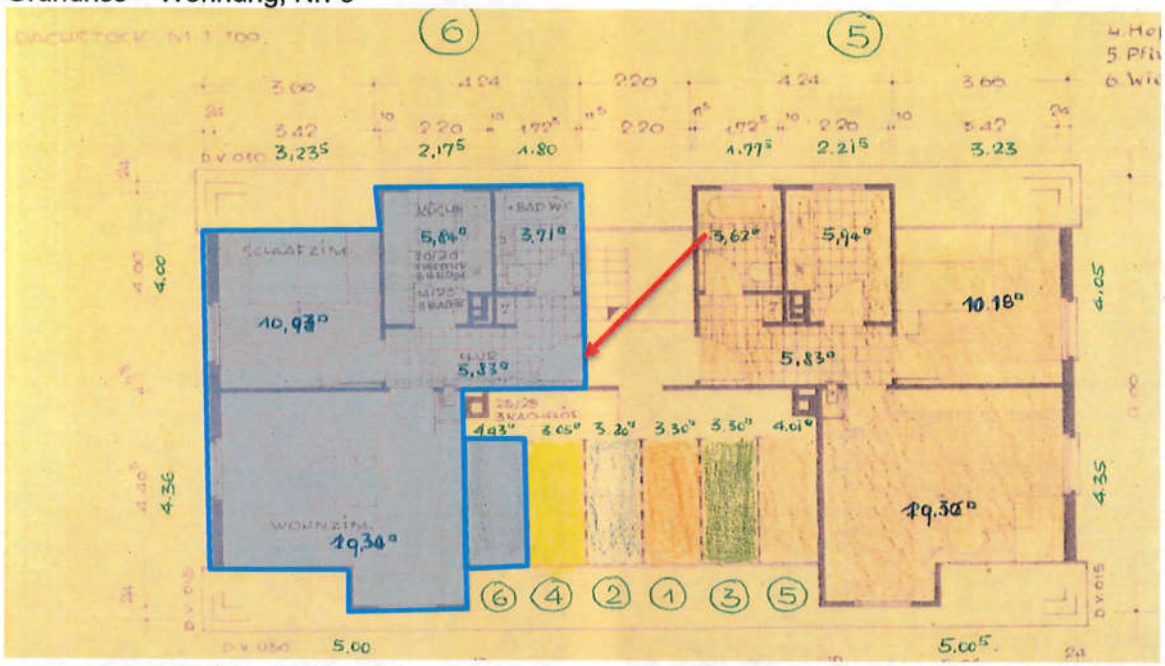
Aufteilung: Teilungserklärung gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951.
Das Eigentum des Grundstücks Flurstück 1761/1 wird gemäß § 8 WEG das Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil ein Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung verbunden ist:
Miteigentumsanteil von 135 / 1000 stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss, rechts, bestehend aus folgenden Räumen: 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad mit Abort, 1 Flur, 2 Kellerräume und 1 Bühnenraum.
Die Wohn-Nutzfläche beträgt 45,59 qm.
Die außerhalb der Wohnung gelegenen Räume sind im Aufteilungsplan mit derselben Nummer versehen wie die Wohnungen, zu denen sie gehören.
Die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums wird durch die Hausordnung geregelt.

Abgeschlossenheitsbescheinigung: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung im Sinne § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Ludwigsburg am 14. Dezember 1955 erteilt.

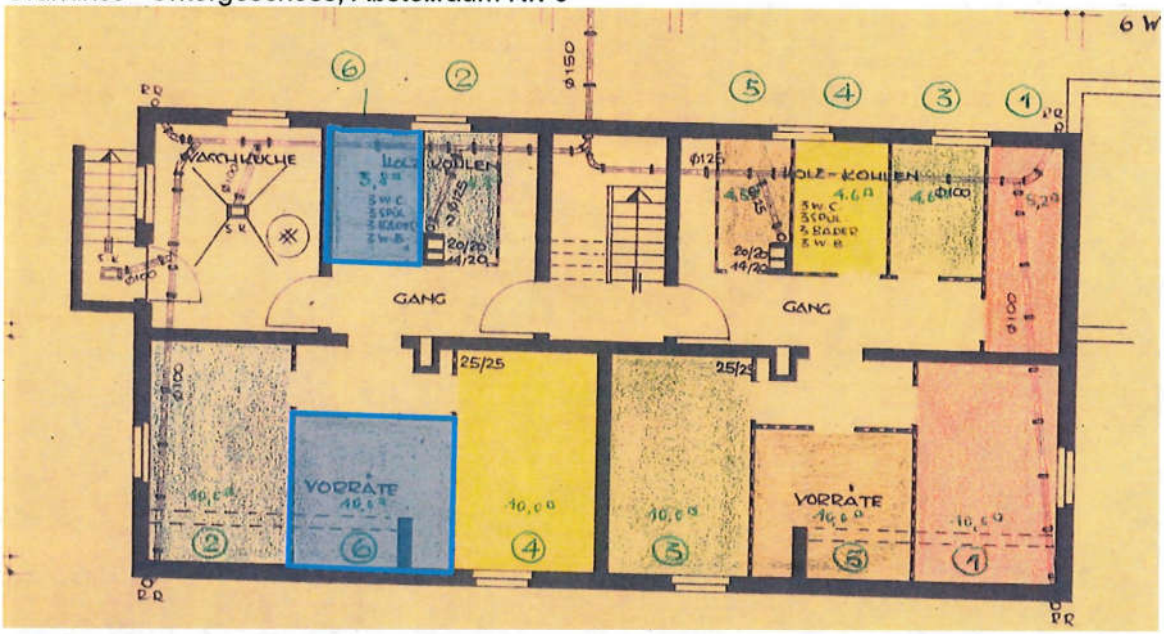
Angaben WEG: Die Wohnungsverwaltung wird durch die Hausverwaltung GmbH mit Sitz in Ludwigsburg betreut. Nach dem Wirtschaftsplan von 2023 beträgt das monatliche Hausgeld der Wohnung Nummer 6 anteilsmäßig 150,00 € monatlich, davon entfallen 56,25 € an die Rücklagenzuführung.
Es liegt bisher nur die Abrechnung von 2021 vor, da nach Angaben der Hausverwaltung der Abrechnungsplan von 2022 noch nicht erstellt ist.
Die Summe aller Rücklagen beträgt Ende 2021: 82.636,32 Euro.
Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.01.2023 geht hervor, dass eine Bestellung eines Hausmeisterservices beschlossen wurde.

11.6. Planunterlagen

Grundriss – Wohnung, Nr. 6



Grundriss –Untergeschoss, Abstellraum Nr. 6



Grundriss – 1. Untergeschoss, Abstellraum Nr. A