

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	3 - Zimmer - Eigentumswohnung = 6,69 / 1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem grundbuchmäßig vereinigten Grundstück Flst. 3496/5, Pelikanstraße 53A, 53 B, 53 C, 53 D, 61 A, 61 B, 61 C und Flst. 3496/6, Pelikanstraße 67/1 verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung in Geschoss 9 im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 16 bezeichnet. im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 16 bezeichnet bestehend aus: Wohnzimmer, Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, innenliegendes Bad, separates innenliegendes WC, Flur, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum und Balkon/Loggia in Geschoss 9 nebst Kellerabstellraum im 2. Untergeschoss (Geschoss 02). Der Wohnung ist laut Teilungserklärung (Lageplan, Anlage 3 zur TE, nebst Nachtrag, im Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) an einem Kfz-Stellplatz Nr. 16 im Freien auf dem - von der Wohnanlage aus gesehen - nordöstlichen Flurstück 3496/6 zugeordnet. Auf dem grundbuchmäßig vereinigten Grundstück Flurstück 3496/5 bilden insgesamt sieben aneinandergebaute Wohngebäudeteile (Hausnummern 53 A-D und 61 A-C) die Eigentumswohnanlage (Hochhauskomplex) Pelikanstraße 53 A-D; 61 A-C (s. a. Lageplan) nebst der Kfz-Stellplatzfreifläche auf Flurstück 3496/6. Das Grundstück des seinerzeit - etwa im Jahr 1972 vom „Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Sitz Stuttgart“ errichteten Wohn- und Geschäftshauses wurde mit der Teilungserklärung vom 11. Juni 1991 nebst Nachträgen gemäß § 8 WEG entsprechend in 153 Eigentumswohnungen, einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheit und der dazugehörenden Parkierung aufgeteilt. Der Gebäudeteil Hausnummer 53 A, in welchem sich die Bewertungswohnung befindet, besteht insgesamt - soweit bekannt und anhand der Planunterlagen ersichtlich - aus 15 Geschossen, davon ein unterirdisches Geschoss (Ebene 02). Die Bewertungswohnung befindet sich lt. ATP im Geschoss Nummer 9 des Gebäudeteils Hausnummer 53 A auf Flurstück 3496/5. In diesem Kopfbau der mehrgliedrigen Wohnanlage positioniert sich die 3-Zimmerwohnung innerhalb eines - als Zweispänner konzipierten Grundrisses - über den nördlichen Hausbereich und wird von dem leicht außermittig gelegenen Treppenhausflur aus erschlossen. Der Wohnungstüre der Bewertungswohnung gegenüber überliegend wird eine weitere, spiegelbildlich angelegte Wohnung erschlossen.
------------------	--

	Laut der vorliegenden Planunterlagen (ATP) ist ein entlang der Nordost-Fassade führender Fluchtbalkon u. a. im Geschoss 9 an einen außenliegenden Erschließungsturm mit Treppenhaus und Aufzugsschächten angebunden. Inwieweit ein Aufzugshalt im Geschoss der Bewertungswohnung vorhanden ist (siehe auch Planunterlagen im Anlagenteil, insbes. Schnitt), resp. wie das Bewertungsobjekt daran angebunden ist, kann mangels Innenbesichtigung und anhand der vorliegenden Planunterlagen nicht genau festgestellt werden. Die jeweiligen einzelnen, versetzt aneinander gebauten Baukörper (Häuser Hsnr. 53 A bis 61 C) weisen leicht außermittig im Grundriss einen eigenen Treppenhauskern auf. In diesem dient eine geradläufige Treppe der Erschließung (ohne Aufzug) der jeweiligen Geschosse.
Objektanschrift	Pelikanstraße 53 A 70378 Stuttgart
Grundbuch	Amtsgericht: Waiblingen Gemeinde: Stuttgart Grundbuch von Hofen Blatt Nr. 5050 Wohnungsgrundbuch 6,69 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 3496/5 Pelikanstraße 53 A, 53 B, 53 C, 53, D, 61 A, 61 B, 61 C Gebäude- und Freifläche zu 7.281 m² Flurstück 3496/6 Pelikanstraße 67/1 Verkehrsfläche zu 5.094 m² verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 16 bezeichneten Wohneinheit.
WEG-Verwaltung (WEG = Wohnungseigentumsgesetz)	Das Bewertungsobjekt untersteht einer WEG-Verwaltung. Nähere Angaben siehe Punkt 3.7.
Baujahr (lt. Bau-Verwaltung (GrundIS Stuttgart) sowie lt. TE, Teilungserklärung)	- ca. 1972 ursprgl. Baujahr - ca. 1983 Umbau - Aufteilung nach § 8 WEG im Jahr 1991
Nutzung	Nicht bekannt. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Ortstermins vermutlich bewohnt und eigengenutzt. Etwaige Mietverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

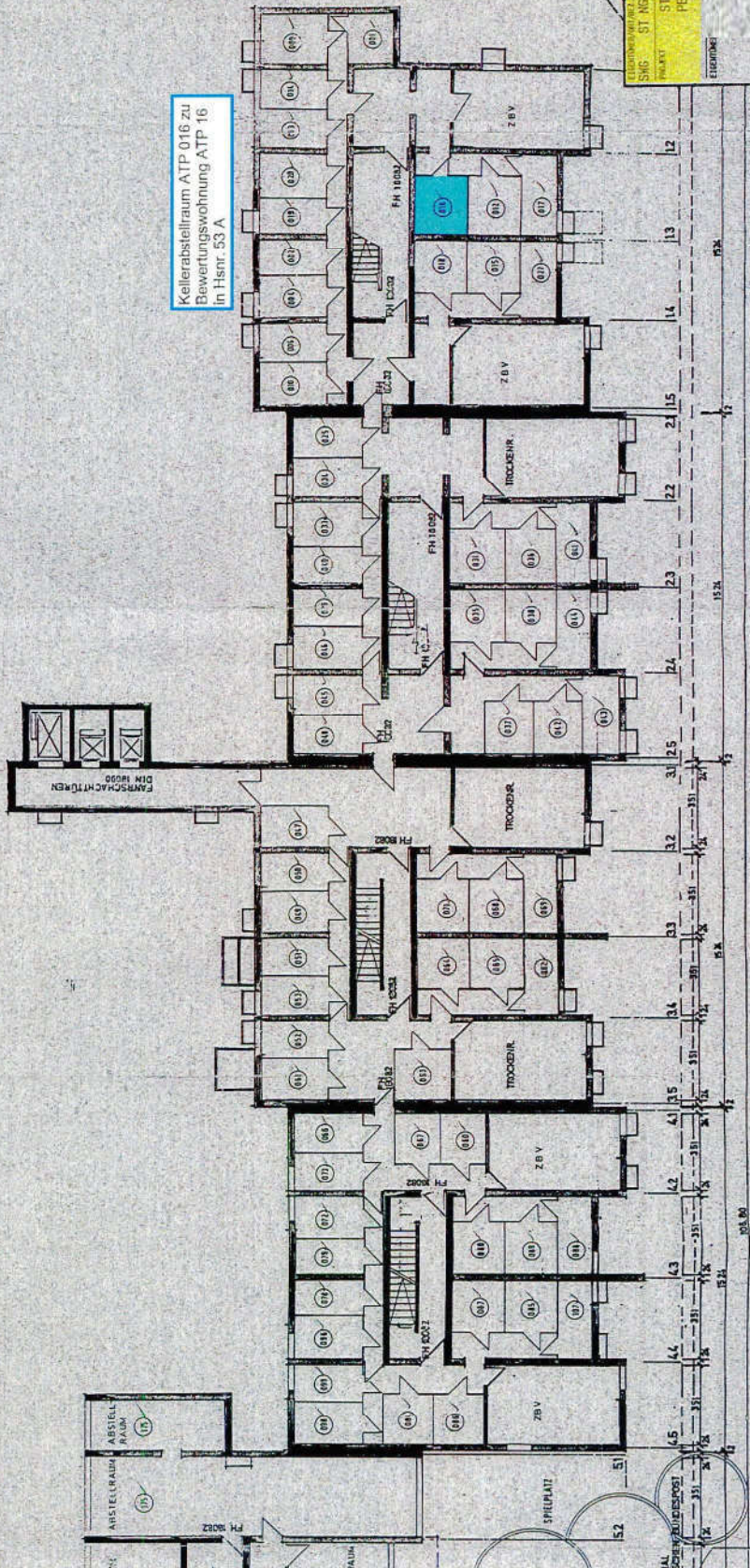
Wohnfläche / Nutzfläche (lt. Angabe WEG-Verwaltung)	Wohnung im ATP Nr. 16 im OG 9: ca. 98,56 m ² Wfl. Abstellraum im UG 02: ca. 6,00 m ² Nfl. Kfz-Stellplatz im Freien: ca. 11,50 m ² Nfl. Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziff. 4.10.
Grundstücksgröße (siehe Grundbuchangaben oben)	Flurstück 3496/5: 7.281 m ² Flurstück 3496/6: 5.094 m ² Grundbuchmäßig vereinigt Grundstück gesamt: 12.375 m ²
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist hier im Verkehrswert nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen. Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Besonderheiten	Fehlende Innenbesichtigung: Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten konnten von innen nicht besichtigt werden. Die Angaben zu dem Bewertungsobjekt in diesem Gutachten basieren lediglich auf Grundlage der Teilungserklärung nebst Planunterlagen, den Auskünften seitens von Behörden sowie aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 5.3 und Ziff. 8).

Kellerabstellraum ATP 016 zu
Bewertungswohnung ATP 16
in HsNr. 53 A

Aufteilungsplan
vom 25.11.90 G.2.1.01 nach 17
Nur gültig in Verbindung mit der
Bauteilungsplanung vom 25.11.90
Landratsamt Stadt Stuttgart
Baurechtsamt
Stuttgart

STADTSTEUERAMT
STUTTGART-NEUEHUT
PELKANSTRASSE 159, 70531, D53
N61, B51, C51

AUFTEILUNGSPLAN
GESCHLOSS 02
PROJEKTLEITER HS 16.12.1989 1/100
PLANSTADT



A53

B53

C53

D53

1WS
FENSTERLEITUNG

ABSTELLRAUM
PARK
PARK

SPULPARK

