



3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Hinweise	Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale nach Besichtigung und Aktenlage beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt.
Wohnhaus Goldammerweg 7	
Gebäudetyp	Voll unterkellertes Wohnhaus (Doppelhaushälfte). UG, EG, OG und DG (ausgebaut) unter Satteldach.
Anordnung, Zugang	Einseitig in Grenzbebauung erstellt. Zugang vom Goldammerweg (Wohnweg) über befestigten Vorplatz (Waschbetonplatten) auf Grundstück Flurstück 1182/2 und Außentreppe (5 Stufen) zum etwa nordöstlich angeordneten Hauseingangspodest.
Hauseingang	Hauseingangstür als Glaselementtür (erneuert; Stempel nach Herstellerangabe 08/10) unter (massivem) Vordach. An der Fassade links vom Hauseingang Klingelement mit 3 Klingeln sowie 2 (Durchwurf-)Briefkästen; Außenleuchten.
Nutzung	UG: Treppenhaus; Flur, Heizungsraum, Waschküche und Abstell-/Kellerräume (1 Raum augenscheinlich als Küche ausgebaut). EG: Hauseingang, Treppenhaus; 1 abgeschlossene Wohnung mit 3 Zimmern, Flur, Küche, Bad und WC sowie Terrasse. OG: Treppenhaus; 1 abgeschlossene Wohnung mit 3 Zimmern, Flur, Küche und Dusche/WC sowie Balkon. DG: Treppenhaus; Flur, von dem aus 2 Kammern, das Küchenbad und WC erschlossen werden.
Baujahr	Fertigstellung auskunftsgemäß im Jahr 1961 (Ursprungsbaugesuch mit vorläufigem Genehmigungsvermerk vom 17. November 1959). Spätere (Teil-)Modernisierungen; z.B. in den 1990er Jahren Heizungsanlage, in Teilbereichen Fenster, Anfang der 2010er Jahre Hauseingang, Küchenbad und WC im DG. Hinweis: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich verschiedene bauliche Maßnahmen begonnen, jedoch nicht abgeschlossen, z.B. haustechnische Installationen, Modernisierung OG u.a.m.
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahr- bzw. modernisierungsbaujahrbezogen.
Tragwerk	Massiv.
Decken	Massiv.
Treppen	(Bauzeitliche) gewendelte Massivtreppe. Tritt- und Stellstufen gestrichen bzw. mit Werkstein belegt. Wandseitig 1 Handlauf; Absturzsicherung/Geländer als Metallkonstruktion, in Teilbereichen mit Seilverspannung.
Aufzug	Kein Aufzug vorhanden.
Barrierefreiheit	Der Hauseingang des Wohnhauses sowie die Räumlichkeiten im Gebäude sind ausschließlich über Treppen erschlossen; die Räumlichkeiten im Gebäude sind somit nicht barrierefrei erreichbar.
Dach	Satteldach (keine zeitgemäße Wärmedämmung); Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung.



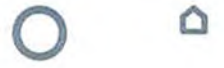
Fassade	Verputzt und gestrichen (nach erhaltener Auskunft bei der Ortsbesichtigung in Teilbereichen geringe Wärmedämmung aufgebracht); Sockel teilweise farblich abgesetzt.
Terrasse im EG	Nach etwa Südwesten zum rückseitigen Garten orientiert, in Teilbereichen überdeckt durch darüberliegenden Balkon; zugänglich vom (Wohn-)Zimmer im EG. Terrasse befestigt (Klinkerbelag); zum Garten (niedrige) Mauer mit Klinkersteinabdeckung; Mauer zur Terrasse verputzt (Witterungsspuren bzw. Algen-/Grünbelag). Seitlich gemauerter Sichtschutz; Stoffmarkise (manuell bedienbar).
Balkon im OG	Nach etwa Südwesten zum rückseitigen Garten orientiert, überdeckt durch Dachvorsprung; zugänglich vom (Wohn-)Zimmer im OG. (Massive) Bodenplatte inkl. Klinkerbelag; Brüstungsgeländer als Metallkonstruktion mit senkrecht angeordneter Verkleidung (Kunststoff/Lattenoptik).

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung	Im UG Heizungsraum gasbefeuerte, hauszentrale Warmwasserheizung; Hersteller Viessmann, Gasheizkessel Typ Atola (Niedertemperaturkessel) mit Warmwasserspeicher Typ Horicell (Einbau vermutlich in den 1990er Jahren). Statische Heizflächen; Radiatoren- bzw. Konvektoren-Heizkörper, jeweils mit Thermostatventil. Küchenbad im DG mit Handtuch-Heizkörper.
Warmwasserversorgung	Hauszentral über Heizungsanlage.
Sanitäre Installationen	Küchen/Küchenbad jeweils mit Wasser-/Abwasseranschluss; Wasserzapfstelle (Garten). Im UG Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken; Bodenablauf. Im EG Bad mit eingebauter Badewanne inkl. Duschvorrichtung und Waschbecken; WC mit Standtoilettenbecken inkl. Aufputz-Spülkasten und (Hand-)Waschbecken. Im OG Dusche/WC mit eingebauter Duschtasse inkl. Duschvorrichtung, Standtoilettenbecken inkl. Aufputz-Spülkasten (Abdeckung fehlend), Bidet und Doppelwaschbecken. Im DG Küchenbad mit eingebauter Duschwanne inkl. Duschvorrichtung; 1 weiterer Anschluss vorbereitet, z.B. für Waschbecken. WC mit wandhängendem Toilettenbecken inkl. Unterputz-Spülkasten; 1 weiterer Anschluss vorbereitet, z.B. für Waschmaschine.
Ver-/Entsorgungsleitungen	Unter Putz bzw. auf Putz. In Teilbereichen sichtbar verlegte Leitungen/offene Mauernuten mit Strom- bzw. Wasserleitungen.
Sonstiges	Stromanschluss über Dach (Dachständer auf Nachbargebäude Goldammerweg 5), Satellitenschüssel (im Bereich des Balkons im OG montiert) u.a.m.

Energieausweis für das Wohngebäude, CO₂-Umlage u.a.m.

Allgemein	Energieausweise enthalten allgemeine Angaben zum Gebäude und zu den verwendeten Heizstoffen und geben die Energiekennwerte eines Gebäudes an. Gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG, vormals EnEV) sind Eigentümer bzw. Vermieter verpflichtet, im Falle des Verkaufs bzw. der Vermietung Kauf- bzw. Mietinteressenten einen Energieausweis zugänglich zu machen.
Energieausweis	Nach erhaltener Auskunft liegt kein Energieausweis für das Bewertungsobjekt vor. Entsprechende Daten bzw. Feststellungen zur Energieeffizienz des Wohngebäudes sowie eventuelle Empfehlungen zu möglichen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind der Sachverständigen somit nicht bekannt.



Hinweis:

Nicht sanierte und damit nicht energieeffiziente Wohngebäude der Baujahresgruppe um 1900 bis 1977 liegen i.d.R. bei 200 bis 300 kWh/(m²·a). Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das GEG, ist ein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, z.B. die Dämmung der Kellerdecke oder Erneuerung der (bauzeitlichen) Fenster, sind empfohlen.

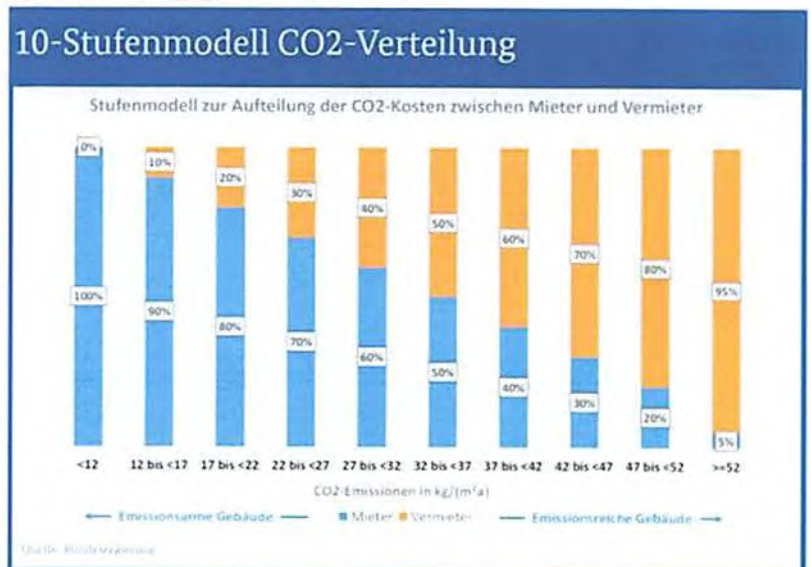
Regenerative Energien durch z.B. eine Photovoltaikanlage/Solaranlage für Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung werden nicht verwendet; der Einbau wäre nach Vorgaben des GEG sinnvoll.

CO₂-Umlage

Das zum 01.01.2023 in Kraft getretene Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) betrifft Vermieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Brennstoffe in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung (und Warmwasser) nutzen. Hierdurch werden Vermieter an den bisher von den Mietern komplett zu getragenen Kosten für die CO₂-Bepreisung beteiligt. Mieter sollen zu einem energieeffizienten Verhalten, Vermieter zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen angeregt werden.

In überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden soll die Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter in einem zehnstufigen Modell anhand des tatsächlichen, durch Verbrauch entstandenen CO₂-Ausstoßes erfolgen.

Dabei steigt der vermierterseitige Anteil, je schlechter die Energieeffizienz des Wohngebäudes ist: In der emissionsärmsten Klasse der Gebäude mit weniger als 12 kg CO₂-Ausstoß pro m² trägt die Mietpartei allein die Kosten; bei emissionsreichen Häusern mit mehr als 52 kg CO₂-Ausstoß pro m² übernimmt die Vermieter künftig 95 % der CO₂-Abgabe. In den Stufen zwischen diesen Extremen staffeln sich die Anteile in 10 %-Sprüngen.



Hinweis:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird u.a. die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes hinsichtlich seiner Energieeffizienz – soweit nach Augenschein, ohne die erforderlichen Daten zur Energieeffizienz, möglich - implizit im Ansatz der Bewertungsparameter.

Ausbau

Innenwände

Massiv; vereinzelt vermutlich Holzkonstruktionen/leichte Trennwandkonstruktionen.



Fenster	(Bauzeitliche) Holz-Verbundfenster bzw. Kunststofffenster, zweifach isolierverglast (erneuert; Herstelldatum nach Fenstereindruck z.B. 25.09.1997); vereinzelt (innere) Fensterbretter fehlend. Fenster (UG/EG) vereinzelt mit außenliegendem (Metall-)Ziergitter; im DG in Teilbereichen (Holz-)Dachflächenfenster (innere Rahmenhölzer mit Feuchtigkeitsspuren).
Sonnenschutz	Überwiegend Kunststoffrollläden (manuell bedienbar); innenliegender Sonnenschutz.
Innentüren	Überwiegend Holz-/Holzwerkstofftüren (natur bzw. gestrichen) in Holzzargen (natur bzw. gestrichen); teilweise mit Glasfeld (Glas vereinzelt fehlend bzw. ersetzt durch Holzwerkstoffplatte). Im UG vereinzelt (Holz-)Brettertüren bzw. Metalltüren in Metallzargen.
Bodenbeläge	(Holz-)Mosaikparkett (im OG Feuchtigkeitsspuren/Flecken), Holzbelag/Laminat, Teppichboden, Kunststoff/PVC-Belag, Fliesen, Werkstein; im UG u.a. Betonboden (beschichtet), offener Ziegelboden. Hinweis: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im OG teilweise Bodenbeläge entfernt.
Wand- und Deckenbeläge	Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. Teilbereiche mit Wandfliesen. Hinweis: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im UG einzelne Wände bzw. Lichtschächte mit Feuchtigkeitsspuren/Putzabplatzungen. Im OG in Teilbereichen Wandbeläge entfernt.
Möblierung u.ä.m.	Vorhandene Möblierungen (Einbauküchen u.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt (siehe Nr. 1.4 dieser Wertermittlung).

Bauliche Flächen

Grundlagen Siehe Nr. 1.4 dieser Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche BGF a+b nach DIN 277 (Stand 2005 a.F.)

Wohnhaus		
Untergeschoss		83 m ²
Erdgeschoss		83 m ²
Obergeschoss		83 m ²
Dachgeschoss		83 m ²
Summe BGF Wohnhaus		332 m ²

Mietfläche (gerundet) nach Wohnflächenverordnung i.V.m II. Berechnungsverordnung

Ebene	(mietfähige) Nutzung	Mietfläche
Untergeschoss	Heizungsraum, Waschküche u.a.m.	--
Erdgeschoss	Wohnen inkl. Terrasse	66 m ²
Obergeschoss	Wohnen inkl. Balkon	65 m ²
Dachgeschoss	Kammern u.a.m.	28 m ²
Summe Mietfläche		159 m ²

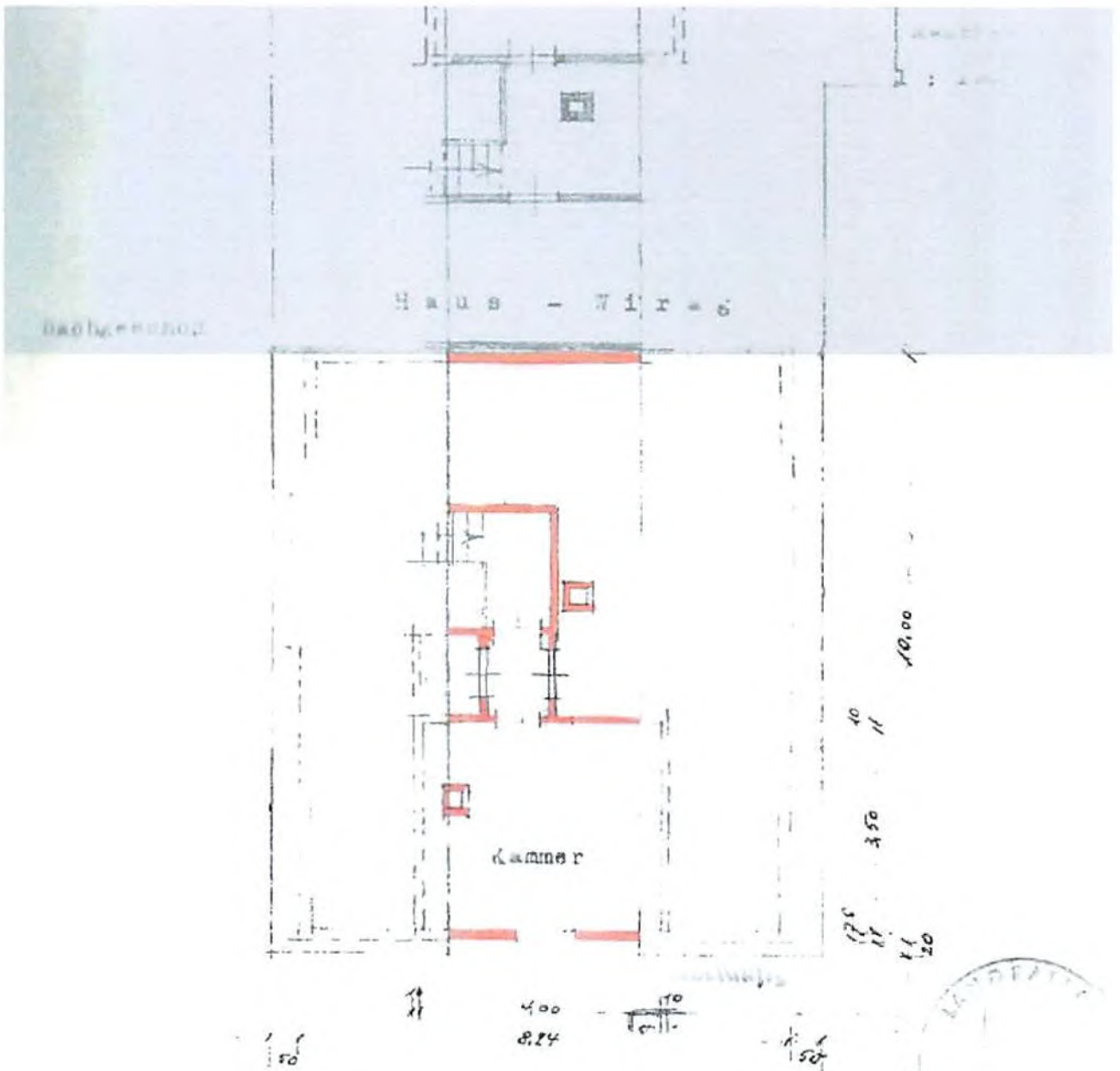
Mietflächenfaktor Mietfläche (EG bis OG) / BGF (EG bis OG): $131 \text{ m}^2 / 166 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,79$

Außenanlagen

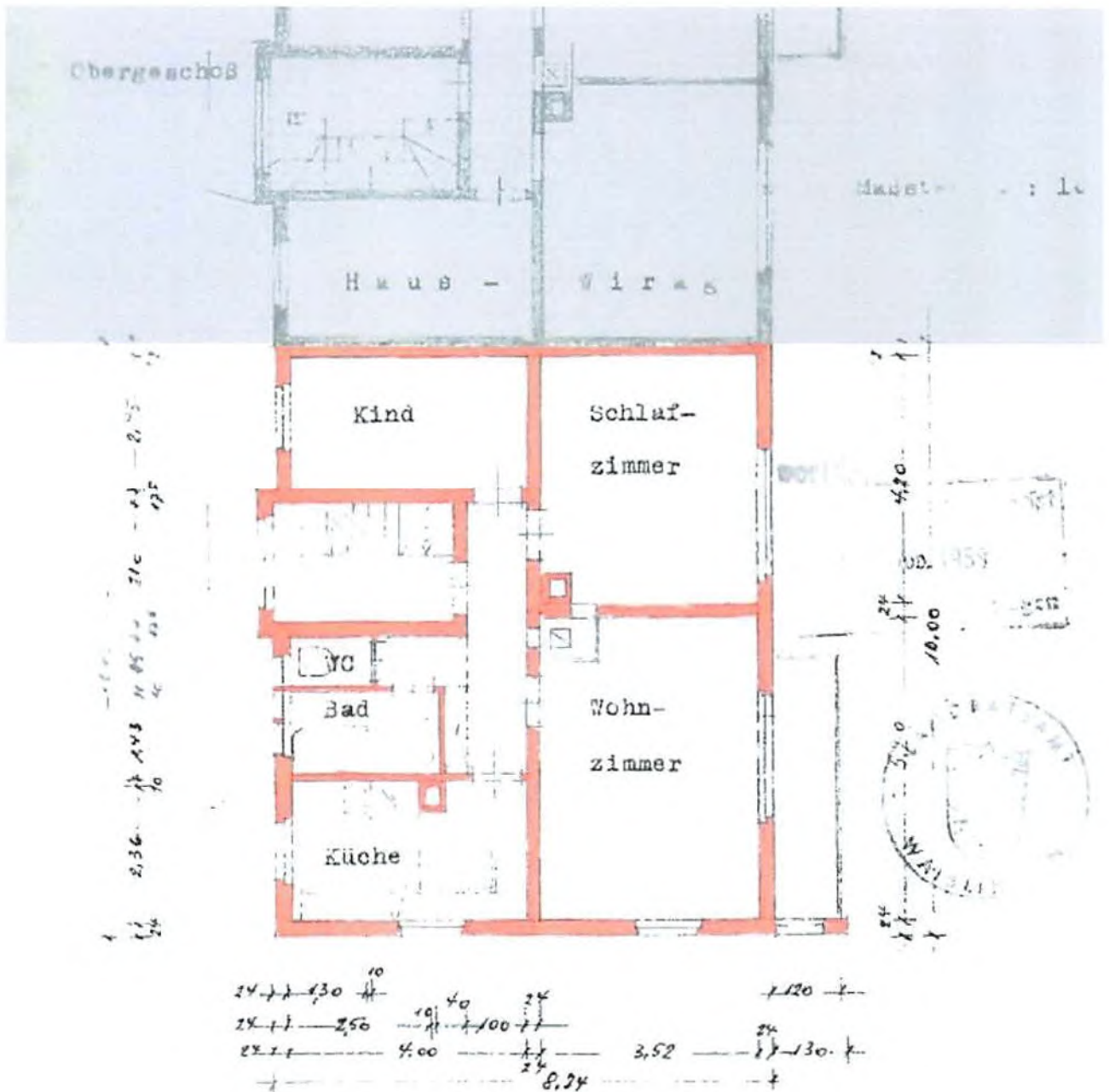
Allgemein Nicht überbaute Grundstücksflächen überwiegend gärtnerisch angelegt als Grünfläche im Wechsel mit Bepflanzung; teilweise Oberflächen zum Gehen befestigt; Differenzstufen. (Niedrige) Stützmauern zur Geländeterrassierung. Außentreppe zur Waschküche im UG.



Einfriedungen	Rückseitiger Garten eingefriedet (Maschendrahtzaun bzw. gemauerter Sockel/Stellkante mit Heckenbepflanzung). Gartentor am Goldammerweg.
Sonstiges	(Holz-)Gartenhütte im rückseitigen Gartenbereich, nahe zum Rotkehlchenweg angeordnet. Zugang vom Wohnhaus über befestigten Weg (Werksteinplatten). Einfache Holzkonstruktion unter flach geneigtem Dach (Kunststoff-Wellplatten). Gartenhütte außenseitig mit Holzlatten verkleidet; 1 Tür (nach außen öffnend).
Gesamtbeurteilung	
Typ und Lage	Etwa Anfang der 1960er Jahre als Doppelhaushälfte errichtetes Wohnhaus in guter bis mittlerer Wohnlage von Waiblingen, Stadtteil Neustadt.
Baustruktur, Ausstattung u.a.m.	Bauliche Struktur überwiegend bestimmt durch das Baujahr. Zweckmäßige Grundrisszuschnitte, überwiegend bauzeitliche, teilweise modernisierte Ausstattung. Natürliche Belüftung der Räume. Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal; aufgrund der Grundrissgestaltung ist eine Querlüftung gegeben.
Baulicher Zustand	Normaler, in Teilbereichen mäßiger baulicher Zustand. Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf sowie allgemeiner Modernisierungsbedarf inkl. energetischer Verbesserungen; bauliche Restfertigstellungsleistungen erforderlich (siehe vorstehend Nr. 3.3 dieser Wertermittlung). Außenanlagen und Gartenbereich augenscheinlich vernachlässigt, in Teilbereichen Pflegestau.
Pkw-Stellplätze	Auf dem Wertermittlungsgrundstück nicht gegeben.



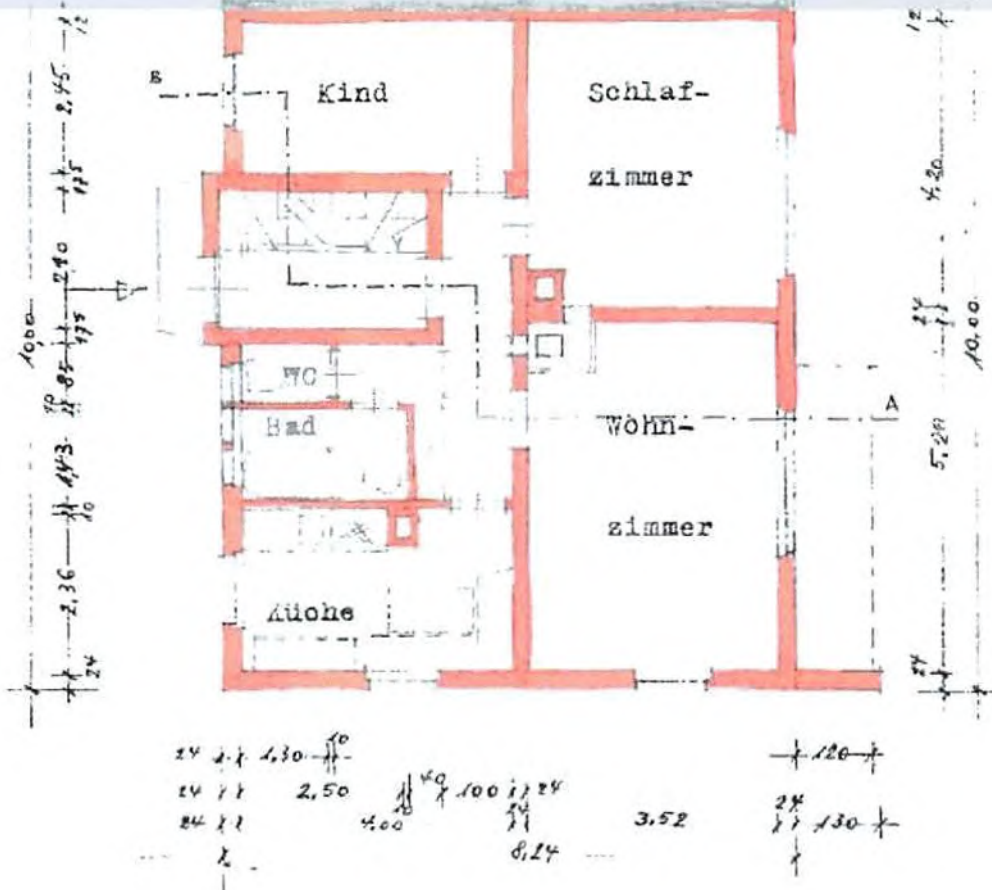
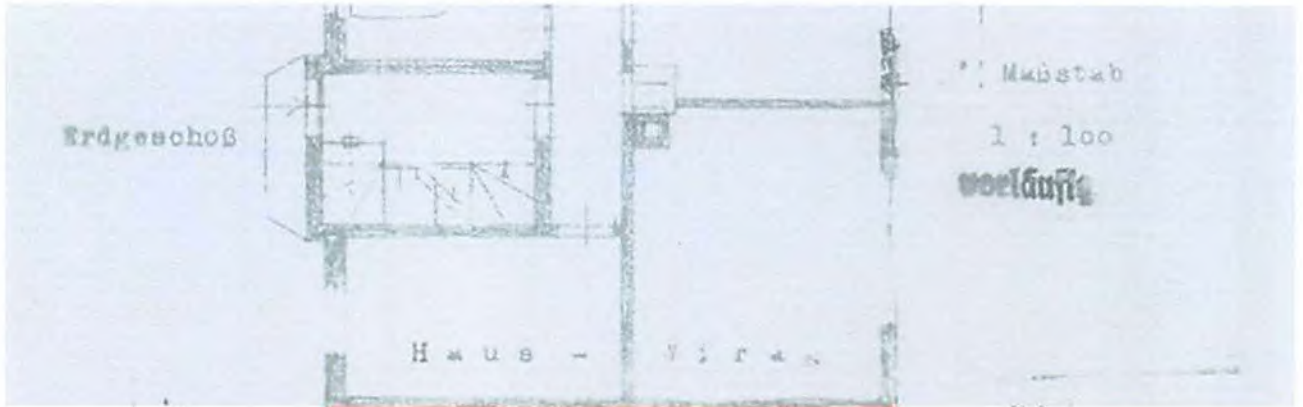
Neustadt / Waiblingen , den 28. September 1959.
Anerkannt, der Bauherr: Gefertigt, Architekt:



Neustadt / Waiblingen, den 28. September 1959.

Anerkannt, der Bauherr: Gefertigt, Architekt:

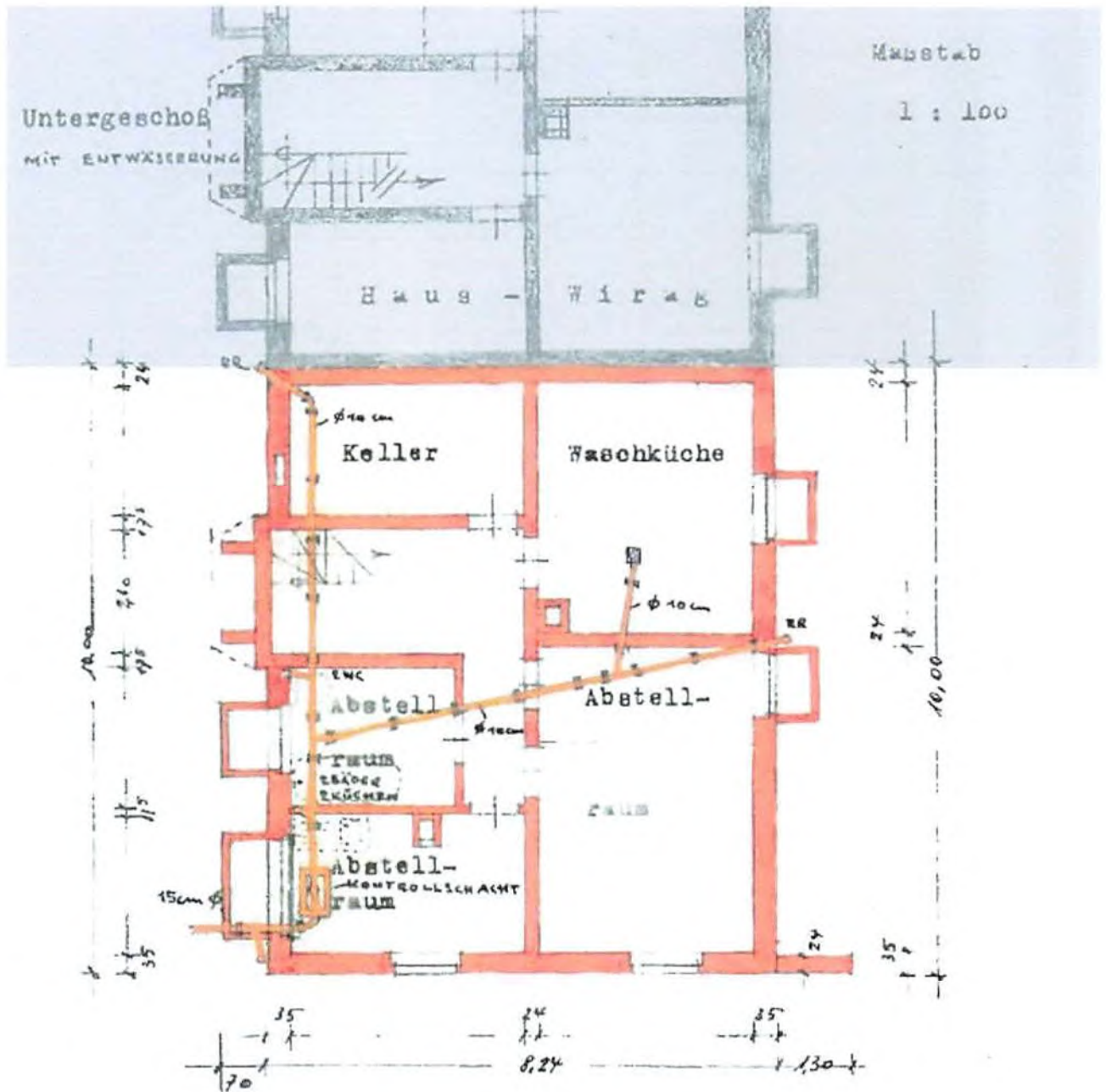
Anlage 2 d - Grundriss EG nach vorläufig genehmigten Planunterlagen



Neustadt / Waiblingen, den 28. September 1959.

Anerkannt, der Bauherr:

Gefertigt, Architekt:



Neustadt / Waiblingen, den 28. September 1959.

Anerkannt, der Bauherr:

Gefertigt, Architekt:

17. Nov. 1959
Landrat... Waiblingen





3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

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

(Einzel-)Garage auf Grundstück Flurstück 1179/1

Allgemein	Linke äußere (Einzel-)Garage eines in Massivbauweise, mit 4 (Einzel-)Garagen errichteten Reihengaragengebäudes.
Anordnung, Zufahrt	Übergroße (Einzel-)Garage auf dem Wertermittlungsgrundstück zwischen dem Wohnweg „Rotkehlchenweg“ und der (Einzel-)Garage auf dem benachbarten Grundstück Flurstück 1179/2 errichtet. Zufahrt von der Taubenstraße über (bituminös) befestigten Vorplatz auf Grundstück Flurstück 1179/1.
Baujahr	Neuerstellungsbaujahr nicht bekannt; vermutlich in den 1960er Jahren mit der umliegenden Wohnbebauung erstellt.
Bauliche Struktur	Überwiegend baujahr- und bautypbezogen.
Tragwerk	Massiv.
Dach	Flach geneigtes Dach; Dachdeckung erneuert (der Zeitpunkt der Ausführung ist der Sachverständigen nicht bekannt); (Kunststoff-)Wellplatten inkl. (Blech-)Randabdeckung.
Fassade	Verputzt und gestrichen; in Teilbereichen augenscheinlich Verputz erneuert, Fassadenanstrich teilweise abplatzend bzw. auf den neu verputzten Flächen noch ausstehend.
Tor	Bauzeitliches, manuell betriebenes Garagentor inkl. Nebeneingangstür; mit Holz verkleidet (Toranstrich außen, insbesondere im unteren Bereich, mit Witterungsspuren/Farbabplatzungen; Holzverkleidung innen teilweise mit Feuchtigkeitsflecken). (Ehemalige) Lüftungsöffnungen im unteren Torbereich geschlossen.
Fenster	In der Außenwand zum Rotkehlchenweg 2 Fensterflügel (Kunststoff), zweifach isolierverglast (nach erhaltener Auskunft bei der Ortsbesichtigung etwa Anfang der 2010er Jahre erneuert).
Innenausbau u.a.m.	Betonboden; Wände verputzt und gestrichen. Innen sichtbare Dachdeckung/keine Zwischendecke o.ä. El. Strom inkl. Starkstromanschluss, Licht.
Sonstiges	Zum Wohnweg Einfriedung als Holzlatenzaun (einzelne Latten fehlend); abschließbarer Stromkasten/Schaltschrank.
Allgemeiner baulicher Zustand	Bezogen auf das Baujahr und den Modernisierungsgrad überwiegend normaler baulicher Allgemeinzustand; in Teilbereichen geringer Instandhaltungsstau/Instandsetzungsbedarf (z.B. Putzfassade, Garagentor/Anstrich).