



Beschreibung der baulichen Anlagen

Besondere Hinweise

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

Beschreibung des Gebäudes Flurstraße 8

Gebäudetyp

Freistehendes Vierfamilienhaus. UG/Tiefkeller, EG, 1.OG, 2.OG, DG (ausgebaut) und Dachraum/Bühne (nicht ausgebaut) unter Satteldach mit Dachaufbauten.

Anordnung, Zugang

An der Gehweghinterkante zur Flurstraße angeordnetes Gebäude, dreiseitig mit Grenzabstand auf Grundstück Flurstück 5717/8 erstellt. Von der Flurstraße etwa parallel zur Grenze von Grundstück Flurstück 5717/7 befestigter Zugangsweg (Betonpflastersteine) zum etwa südwestlich angeordneten Hauseingang.

Hauseingang

Hauseingangstür mit Glasfeld (erneuert) unter Vordach (Metallkonstruktion mit geneigter Glasscheibe); 1 Differenzstufe. Fassade links vom Hauseingang mit integrierter Briefkastenanlage (4 Briefkästen) und Klingelelement (4 Klingeln inkl. Gegensprechstelle); Außenleuchte.



Nutzung	UG: Treppenhaus, Hausanschluss-/Haustechnikraum (gemeinschaftlich genutzt), 4 Abstell-/Kellerräume (den jeweiligen Wohnungen zugeordnet), 1 Gewölbe-/Tiefkeller. EG (Hochparterre): Treppenhaus; 1 (abgeschlossene) Wohnung mit 3 Zimmern (davon 1 gefangener Raum), Flur, Küche und Dusche/WC. 1.OG: Treppenhaus; 1 (abgeschlossene) Wohnung mit 3 Zimmern (davon 1 gefangener Raum), Flur, Küche und Dusche/WC. 2.OG: Treppenhaus; 1 (abgeschlossene) Wohnung mit 3 Zimmern (davon 1 gefangener Raum), Flur, Küche und Dusche/WC. DG: Treppenhaus; 1 (abgeschlossene) Wohnung mit 4 Zimmern (davon 2 gefangene Räume), Flur, Küche und Dusche/WC. Dachraum: Bühnenraum (nicht ausgebaut); Zugang vom Flur der Wohnung im DG.
Baujahr	Neuerstellung Wohnhaus 1899, Umbau 1944 (nach Grundstücksinformationssystem – GrundIS); spätere (Teil-)Modernisierungen, auskunftsgemäß in den ca. 1980er Jahren Fenster in den Wohnungen, ca. Ende der 1990er/Anfang der 2000er Jahre u.a. Fassade, Außenanlagen, teilweise Dach inkl. Klempnerarbeiten, haustechnische Installationen (Wasser/Abwasser/Elektro u.a.m.), wohnungszentrale Heizungsanlagen, Sanitär, in Teilbereichen Innenausbau. Späterer Austausch der Haustür sowie Fenster im UG und Dachraum; Erneuerung der hofseitigen Einfriedung (der genaue Zeitpunkt ist der Sachverständigen nicht bekannt), zuletzt 2021 Dämmung des Bühnenbodens (Decke über DG), der Wohnungseingangstür im EG sowie Erneuerung des straßenseitigen Tores am nordwestlichen Zugang.
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahr- bzw. umbau-/modernisierungsbaupjahrbezogen.
Tragwerk	Massivkonstruktion bzw. Mauerwerk, teilweise Holzkonstruktion.
Decken	Massiv- bzw. Holzkonstruktion.
Treppen	Holztreppe (gestrichen bzw. natur) mit Holztritt- und -stellstufen (Trittstufen überwiegend mit Kunststoffbelag belegt); Metallhandlauf (zum UG), Holzziergeländer und -handlauf (EG bis DG) bzw. einfaches Holzgeländer (DG zum Dachraum); wandseitig ohne Handlauf.
Dach	Satteldach mit Dachaufbauten; Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung (auskunftsgemäß nordöstlich orientierte Dachfläche ca. Ende der 1990er/Anfang der 2000er Jahre neu eingedeckt inkl. Unterspannbahn).
Fassade	Überwiegend verputzt und gestrichen (kein Wärmedämmverbundsystem). Umlaufender, optisch abgesetzter Sockel; Klinker-Sichtfassade im EG.
Terrassen/Balkone	Nicht gegeben.
Allgemeiner baulicher Zustand	Bezogen auf das Baujahr und den Modernisierungsgrad normaler baulicher Zustand.



Brutto-Grundfläche BGF a+b nach DIN 277 a.F., gerundet

Wohnhaus		
Untergeschoss (UG)		87 m ²
Erdgeschoss (EG)		87 m ²
1. Obergeschoss (1.OG)		87 m ²
2. Obergeschoss (2.OG)		87 m ²
Dachgeschoss (DG)		87 m ²
Dachraum		87 m ²
Summe BGF Wohnhaus		522 m ²

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

Ebene	Nutzung	Mietfläche rd.
Untergeschoss (UG)	Abstell-/Kellerräume, Waschküche u.a.m.	-- m ²
Erdgeschoss (EG)	Wohnen	60 m ²
1.Obergeschoss (1.OG)	Wohnen	66 m ²
2.Obergeschoss (2.OG)	Wohnen	66 m ²
Dachgeschoss (DG)	Wohnen	64 m ²
Dachraum	Bühne (nicht ausgebaut)	-- m ²
Summe Mietfläche		256 m ²

Mietflächenfaktor - Mietfläche (EG bis DG) / BGF (EG bis DG): $256 \text{ m}^2 / 348 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,74$

Außenanlagen

Allgemein

Nicht überbaute Flächen befestigt (überwiegend mit Betonpflastersteinen). Grundstückseinfriedung in Teilbereichen als Doppelstabmattenzaun auf teilweise (niedrigem) Sockel bzw. als Maschendrahtzaun. Südwestlicher Grundstückszugang zum Hauseingang ohne Tor o.ä., nordwestlicher Grundstückszugang mit zweiflügligem Metall-Gartentor (erneuert).

Überdachter Abstellplatz

Etwa im südöstlichen Grundstücksbereich errichtet, Nutzung als witterungsgeschützte Abstellfläche für Kinderwagen, Rollstuhl u.ä.m. (Einfache) Holzkonstruktion unter Pultdach (bituminös abgedichtet); dreiseitig mit Holz verkleidet.

Gesamtbeurteilung

Typ und Lage

Freistehendes Vierfamilienhaus aus Ende des 19. Jahrhunderts mit späteren (Teil-)Modernisierungen in mittlerer bis einfacher Wohnlage plus von Stuttgart-Bad Cannstatt, Stadtteil Kurpark.

Bauweise, Ausstattung

Baujahrtypische Bauweise mit teilweise modernisierter Ausstattung (in den Wohnungen zuletzt ca. Ende der 1990er/Anfang der 2000er Jahre); grundrissbezogen normale Belichtung und Belüftung der Wohnungen.

Baulicher Zustand

Bezogen auf das Baujahr und den Modernisierungsgrad normaler baulicher Allgemeinzustand. Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf im UG (siehe vorstehend Nr. 3.3 dieser Wertermittlung). Allgemeiner Modernisierungsbedarf inkl. energetischer Verbesserungen (z.B. Gebäudehülle inkl. Fenster, evtl. haustechnische Installationen).

Pkw-Stellplätze

Keine Pkw-Stellplätze auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 5717/8 vorhanden.



