



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 Austraße 98

Gebäudetyp Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. UG, EG (Hochparterre), OG, DG (ausgebaut) und Dachraum/Bühne (nicht ausgebaut) unter Satteldach mit Dachaufbauten.

Anordnung, Zugang Gebäude zweiseitig in Grenzbauweise, davon einseitig an Gebäude Austraße 100 angebaut, und zweiseitig mit Grenzabstand auf Grundstück Flurstück 244/1 erstellt. Von der Austraße über etwa parallel zum Grundstück Flurstück 244 angeordneten befestigten Weg (Betonplattenbelag) zum Gebäude. Am Grundstückszugang niedriges (Metall-)Gartentor; aufgeständerte Briefkastenanlage mit 6 Briefkästen (starke Gebrauchsspuren; einzelne Klappen verbogen u.a.m.); Mülltonnenabstellfläche.

Hauseingang 1 Differenzstufe zum etwa südwestlich angeordneten Hauseingang; kein Vordach. Hauseingangstür (alt) mit Glasfeld (Glas beschädigt/diverse Risse). An der Fassade links vom Hauseingang integriertes Klingelement mit 6 Klingeln (erneuert); Lichtschalter. Nebentür im UG an der etwa Nordostfassade.

Nutzung (nach genehmigten Planunterlagen) UG: Treppenhaus; Flur, Waschküche (gemeinschaftlich genutzt) mit Zugang zum rückseitigen Garten, diverse Abstell-/Kellerräume. 2 ins Wohngebäude integrierte (Einzel-)Garagen (nicht besichtigt). EG (Hochparterre): Treppenhaus; eine 2-Zimmer-Wohnung (nicht besichtigt) und ein 1-Zimmer-Apartment (nicht besichtigt). OG: Treppenhaus; 1 (abgeschlossene) Wohnung mit 2 Zimmern (davon 1 gefangener Raum), Flur, Küche, Dusche, WC und Balkon sowie 1 (abgeschlossenes) Apartment mit 1 Zimmer, Flur inkl. Kochnische und Dusche/WC. DG: Treppenhaus mit Zugang zum Dachraum; 1 (abgeschlossene) Wohnung mit 2 Zimmern (davon 1 gefangener Raum), Flur, Küche, Bad und WC sowie ein 1-Zimmer-Apartment (nicht besichtigt). Dachraum: Bühnenraum (nicht ausgebaut).

Baujahr Neuerstellung Wohnhaus 1962 (nach Grundstücksinformationssystem – GrundIS); vereinzelt spätere (Teil-)Modernisierungen.

Bauliche Struktur Zuschnitt und Bauausführung überwiegend baujahrbezogen.

Tragwerk Massivkonstruktion (Stahlbeton bzw. Mauerwerk) bzw. Holzfachwerk.

Decken Überwiegend Massiv-, vereinzelt Holzkonstruktion (über DG).

Treppen UG bis DG: Massivtreppe mit Werksteinbelag; zum Treppenauge Metallgeländer, gestrichen (Anstrich alt, in Teilbereichen Gebrauchsspuren/Farbabplatzungen). DG bis Dachraum/Spitzboden: Einfache Holztreppe.

Aufzug Kein Aufzug vorhanden.

Barrierefreiheit Die Wohnungen im Gebäude Austraße 98 sind ausschließlich über Treppen erschlossen und somit nicht barrierefrei erreichbar.

Dach Satteldach mit Dachaufbauten; Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung (keine zeitgemäße Wärmedämmung); Dachrinnen/Fallrohre mit diversen Korrosionsstellen. Dachgauben außenseitig mit Faserzementplatten verkleidet.

Fassade Verputzt und gestrichen (kein Wärmedämmverbundsystem); im Sockelbereich vereinzelt Putzabplatzungen. In Teilbereichen Glasbausteine, z.B. zur Belichtung des Treppenhauses.

Balkone 2-Zimmer-Wohnungen im EG und OG jeweils mit Balkon; nach etwa Südwesten zur Austraße orientiert; Zugang vom (Wohn-)Zimmer.



Allgemeiner baulicher Zustand Balkon im EG durch darüberliegenden Balkon, Balkon im OG teilweise durch Dachvorsprung überdeckt. (Massive) Bodenplatte; Brüstung als Metallkonstruktion inkl. Metallhandlauf und Verkleidung (profilierter Metallplatten). In Teilbereichen Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf, z.B. Anstrich verwittert/Farbabplatzungen, Korrosionsstellen.

Baujahr- und nutzungsbezogen normaler bis teilweise mäßiger baulicher Zustand; allgemeiner Instandhaltungsstau (z.B. Briefkastenanlage, Haustür, Putzschäden Fassade, Balkone, Oberflächen/Anstriche, Dachrinnen/Fallrohre u.a.m.).

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung/Lüftung Dezentrale Heizung; in den Zimmern der besichtigten Wohneinheiten Gas-Einzelöfen. Bad in der Wohnung im DG (rechts) mit elektrischem Heizstrahler; vereinzelt mobile elektrische Zusatzheizung. Natürliche Belüftung der Räume; teilweise mechanische Entlüftung der (innenliegenden) Sanitäräume.

Warmwasserversorgung Dezentral. Besichtigtes 1-Zimmer-Apartment mit Warmwasserspeicher (Fa. Clage), 2-Zimmer-Wohnungen mit Warmwassertherme (Fa. Junkers) bzw. Boiler/Untertischgerät.

Sanitäre Installationen Waschküche im UG und Küchen/Kochnischen der Wohneinheiten jeweils mit Wasser-/Abwasseranschluss; Wasserzapfstelle an der Gebäuderückseite im UG.

Im OG (rechts) Dusche mit eingebauter Duschwanne (seitlich gefliest) inkl. Duschvorrichtung und Duschtrennung sowie Waschbecken; WC mit Standtoilette inkl. Aufputz-Spülkasten und (Hand-)Waschbecken (nur Kaltwasser).

Im OG (links) Dusche/WC mit eingebauter Duschwanne (seitlich gefliest) inkl. Duschvorrichtung und Duschtrennung, wandhängender Toilette inkl. Unterputz-Spülkasten sowie Waschbecken (defekt; Porzellanoberfläche mit Loch).

Im DG (rechts) Bad mit eingebauter Badewanne (seitlich gefliest) inkl. Duschvorrichtung und Duschvorhang sowie Waschbecken; WC mit wandhängendem Toilettenbecken inkl. Unterputz-Spülkasten.

Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung der anderen Wohneinheiten möglich.

Ver-/Entsorgungsleitungen Unter Putz bzw. auf Putz; vereinzelt verkleidet.

Sonstiges Stromanschluss über Dach (Dachständer), Satellitenanlage (Balkon im EG) u.a.m.

Ausbau

Innenwände Überwiegend Mauerwerk, teilweise vermutlich Holzkonstruktionen/leichte Trennwände.

Fenster Holzverbundfenster, gestrichen; Holzrahmen außenseitig teilweise mit (starken) Witterungsspuren. Dachraum/Bühne mit (einfachen) Metall-Dachfenstern (alt).

Sonnenschutz Überwiegend Kunststoffrollläden (manuell bedienbar); augenscheinlich einzelne Rollläden defekt. Erker der 1-Zimmer-Apartments ohne außenliegenden Sonnenschutz. Teilweise innenliegender Sonnenschutz.

Türen Wohnungseingangstüren und in den besichtigten Wohneinheiten Zimmertüren jeweils als Holzwerkstofftüren (beschichtet/gestrichen) in Holzzargen (beschichtet/gestrichen); vereinzelt mit Glasfeld.

Bodenbeläge Laminat (Holzdekor); Fliesenbelag. Im UG Werksteinbelag, Betonboden (roh/beschichtet); Dachraum/Bühne mit Dielenboden (alt).

Wand- und Deckenbeläge In den besichtigten Wohneinheiten verputzt bzw. tapeziert und gestrichen; Sanitäräume jeweils rundum und halb- bzw. raumhoch, Wände in den Küchen in Teilbereichen etwa halbhoch gefliest; Kochnische im 1-Zimmer-Apartment im OG (links) mit Fliesenspiegel.



Möblierungen u.ä.m.	<p>Hinweis: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung teilweise in den Sanitärräumen der besichtigten Wohneinheiten an der Decke (z.B. Eckbereich oberhalb der Dusche) Feuchtigkeitsspuren/Schimmelflecken; vereinzelt Silikonfugen mit Schimmel.</p> <p>Möblierungen (z.B. Einbauküchen u.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser gutachterlichen Wertermittlung nicht berücksichtigt (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung).</p>
(Einzel-)Garagen im UG	
Allgemein	<p>Im UG zwei ins Wohngebäude integrierte (Einzel-)Garagen mit jeweils einem (Holz-)Tor, gestrichen (Anstrich mit (deutlichen) Witterungsspuren/Farbabplatzungen); Tore augenscheinlich manuell betrieben. Zu- und Ausfahrt von der Austraße; bituminös befestigter Vorplatz; ungepflegt (z.B. Belagsoberfläche teilweise uneben/aufgebrochen; in Teilbereichen (starker) Pflanzenbewuchs).</p>
Abmessungen	<p>Lichte Innenmaße nach genehmigten Planunterlagen: (Einzel-)Garage links: 2,82⁵ m/4,50 m (max. Breite/max. Tiefe). (Einzel-)Garage rechts: 3,68⁵ m/5,26 m (max. Breite/max. Tiefe).</p>
Ausstattung u.ä.m.	<p>Nach genehmigten Planunterlagen (Einzel-)Garagen nebeneinander angeordnet; ohne Mittelwand. Nebentür zum Treppenhaus des Wohngebäudes.</p> <p>Keine weiteren Angaben, da bei der Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung der (Einzel-)Garagen und somit auch keine Verifizierung der räumlichen Situation möglich.</p>
Baulicher Zustand	<p>Nach äußerem Augenschein baujahr- und nutzungsbezogen angenommen normaler bis teilweise mäßiger baulicher Allgemeinzustand; in Teilbereichen Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf, z.B. Anstrich Garagentore, Vorplatz u.a.m.</p>
Hinweis	<p>Die (bituminös) befestigte Zufahrtsfläche zu den (Einzel-)Garagen wird augenscheinlich i.V.m. der erhaltenen Auskunft des Antragstellers als Stellfläche für 6 Kraftfahrzeuge genutzt.</p>



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

Ebene	Nutzung	Mietfläche rd.
Untergeschoss (UG)	Abstell-/Kellerräume, Waschküche u.a.m.	-- m ²
EG rechts (2-Zimmer-Wohnung)	Wohnen	51 m ²
EG links (1-Zimmer-Apartment)	Wohnen	24 m ²
OG rechts (2-Zimmer-Wohnung)	Wohnen	51 m ²
OG links (1-Zimmer-Apartment)	Wohnen	24 m ²
DG rechts (2-Zimmer-Wohnung)	Wohnen	45 m ²
DG links (1-Zimmer-Apartment)	Wohnen	17 m ²
Dachraum	Bühne (nicht ausgebaut)	-- m ²
Summe Mietfläche		212 m ²

Mietflächenfaktor - Mietfläche (EG bis OG) / BGF (EG bis OG): 150 m² / 198 m² = rd. 0,76

Außenanlagen

Allgemein

Im Vorgarten entlang des Zugangswegs zum Gebäude begleitender Grünstreifen (ungepflegt). Rückseitiger Gartenbereich überwiegend als Rasen-/Wiesenfläche angelegt (verwildert), befestigte (Terrassen-)Flächen; massive Außentreppe zum Nebeneingang im UG. Oberflächen teilweise zum Gehen (Betonplattenbelag) bzw. Befahren (bituminös) befestigt. Einfriedungen als Maschendrahtzaun, teilweise auf Betonsockel.

Zustand

Außenanlagen inkl. Garten augenscheinlich vernachlässigt.

Gesamtbeurteilung

Typ und Lage

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten aus Anfang der 1960er Jahre in mittlerer Wohnlage von Stuttgart-Münster.

Bauweise, Ausstattung

Baujahrtypische Bauweise. Besichtigte Wohneinheiten mit teilweise bauzeitlicher, teilweise modernisierter Ausstattung; einzelne haustechnische Anlagen, z.B. Heizung/Warmwasserbereitung, nicht mehr zeitgemäß. Grundrissbezogen normale Belichtung und Belüftung der Wohneinheiten.

Baulicher Zustand

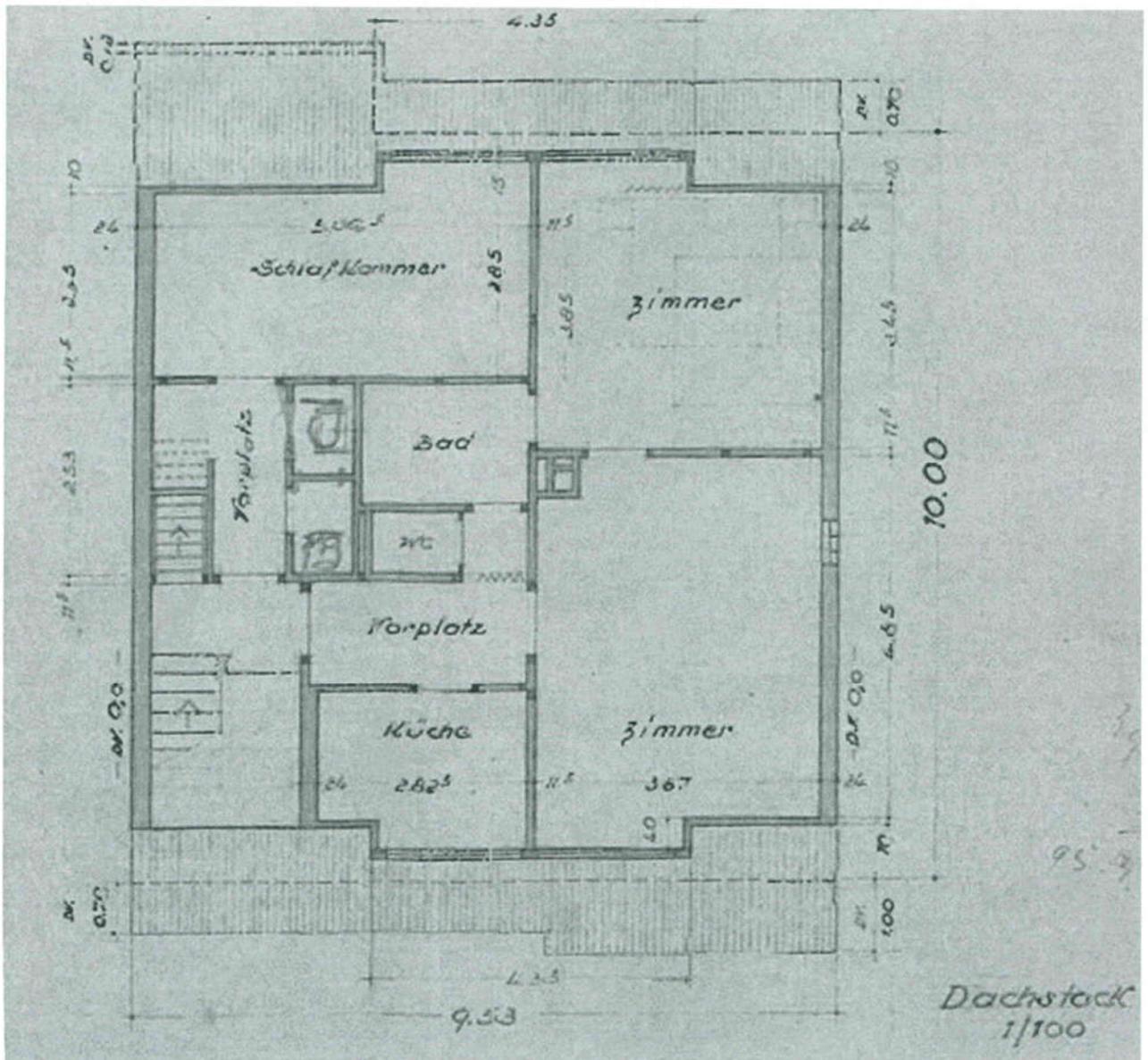
Bezogen auf das Baujahr und den Modernisierungsgrad normaler bis teilweise mäßiger baulicher Allgemeinzustand. In Teilbereichen Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf (siehe vorstehend Nr. 3.3 dieser Wertermittlung).

Allgemeiner Modernisierungsbedarf inkl. energetischer Verbesserungen (z.B. Gebäudehülle inkl. Fenster, haustechnische Anlagen/Installationen); vermutlich kurz- bis mittelfristiger Modernisierungsbedarf der Heizungen in den Wohneinheiten.

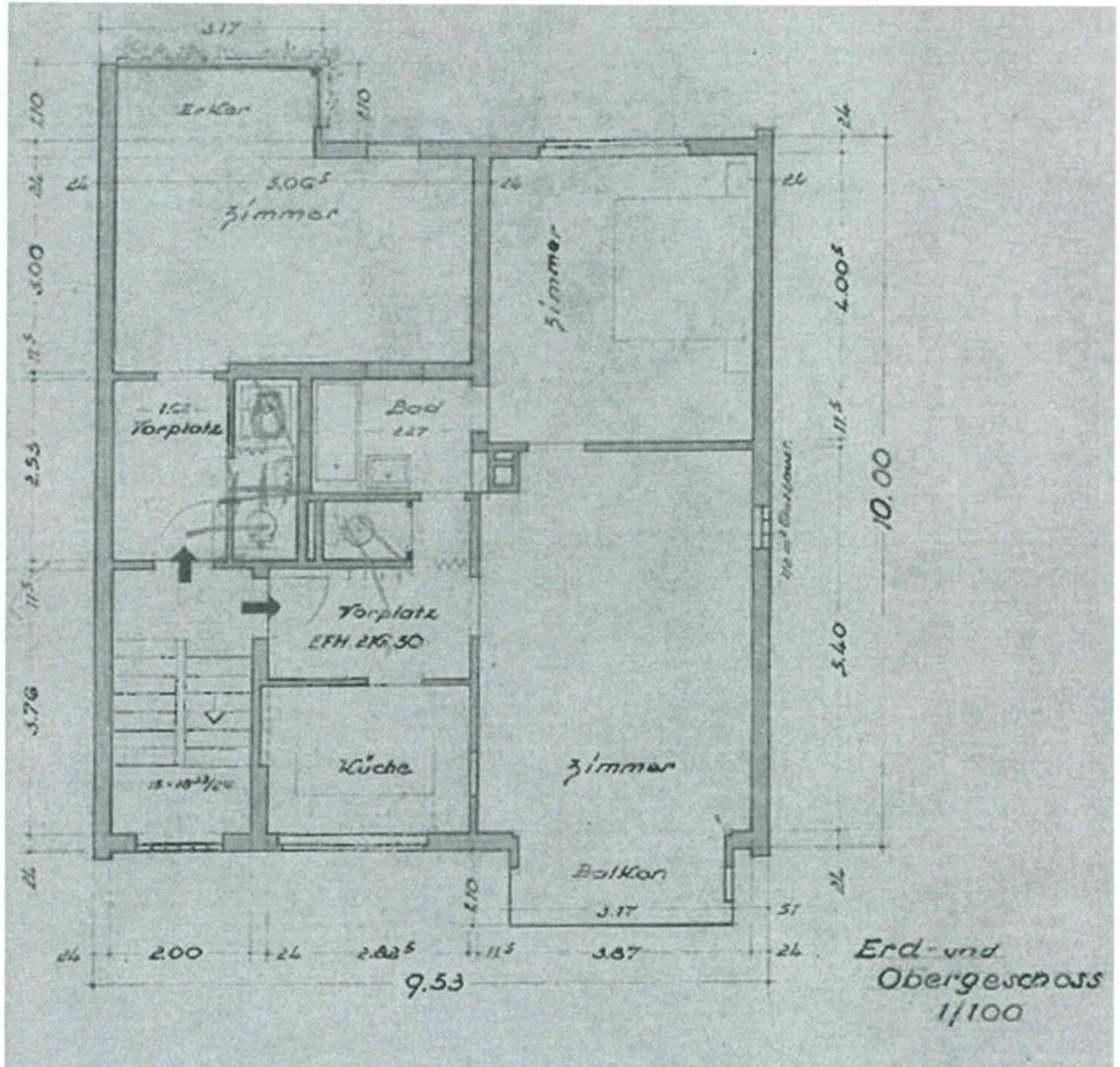
Pkw-Stellplätze

Zwei ins Gebäude integrierte (Einzel-)Garagen auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 244/1 vorhanden. Stellfläche für 6 Kraftfahrzeuge im Zufahrtsbereich zu den (Einzel-)Garagen.

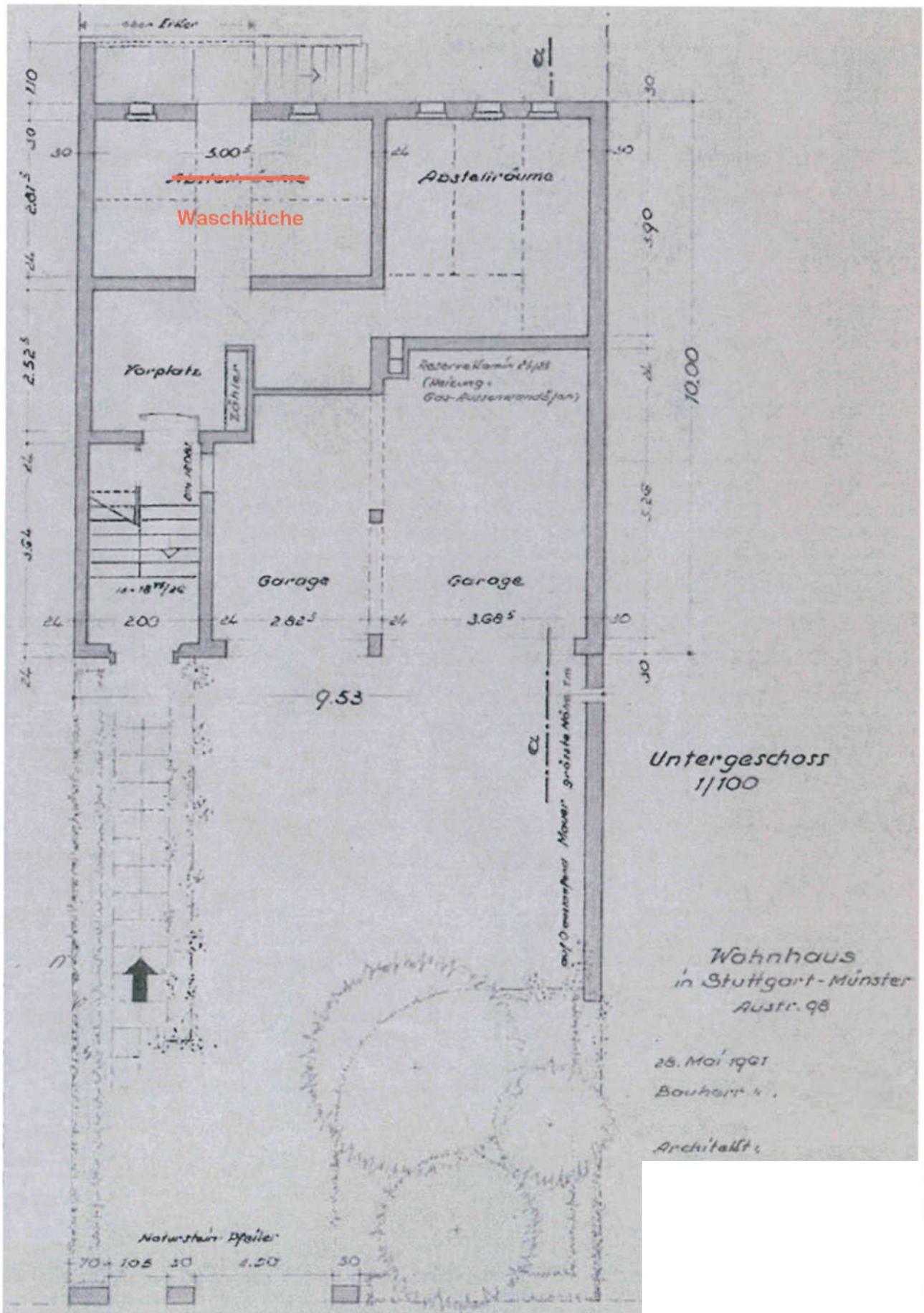
Anlage 2 b - Grundriss DG nach genehmigten Planunterlagen



Anlage 2 c - Grundriss EG/OG nach genehmigten Planunterlagen



Anlage 2 d - Grundriss UG nach genehmigten Planunterlagen



Skizzenhafte Roteintragungen seitens der Sachverständigen nach Feststellung bei der Ortsbesichtigung