



Wohngebäude Koboldweg 6

Gebäudetyp	Freistehendes Mehrfamilienhaus, UG (mit Tiefgarage), EG, OG, DG unter Satteldach. Nach Teilungserklärung gesamt 4 Wohneinheiten.
Anordnung, Zugang	Wohngebäude mit rundum Grenzabständen erstellt. Zugang über Fußweg und Außentreppe vom Koboldweg.
Hauseingang	Hauseingang an der Gebäudevorderseite/Straßenseite. Außentreppe (5 Stufen) mit Edelstahlhandlauf. Vordach als Edelstahl-/Glaskonstruktion. Außenleuchten. Vorplatz (mit Plattenbelag), von dort 1 massive Trittstufe bis zur Haustür. Türelement mit Hauseingangstür mit Glasfeld (2 Kreissegmente) und seitlicher Festverglasung (2 Kreissegmente). Freistehendes Klingel- und Briefkastenelement mit 4 Klingeln, Türsprechstelle, Lichtschalter.
Nutzung (nach Aufteilungsplänen)	Untergeschoß: Treppenhaus, Flurbereiche, je 1 Abstellraum für die Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 4, Hobbyraum (Sondereigentum Nr. 5), gemeinschaftliche Stellfläche für Kinderwagen, gem. Wäsche- und Trockenraum, gem. Heizungsraum. Schleuse zur Tiefgarage und Tiefgarage mit 5 Stellplätzen und einer gemeinschaftlichen Abstellfläche für Fahrräder. Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage mit Rampe zum Koboldweg. Erdgeschoß (Hochparterre): Hauseingang, Treppenhaus, 2 abgeschlossene Wohnungen (Nr. 1 und Nr. 2 - untere Ebene Maisonette-Wohnung). Obergeschoß: Treppenhaus, vermutlich 2 abgeschlossene Wohnungen (Nr. 3 und Wohnung Nr. 2 - obere Ebene Maisonette-Wohnung). Keine Planunterlagen erhalten. Dachgeschoß und Dachstock: Treppenhaus, vermutlich 1 abgeschlossene Wohnung (Nr. 4). Keine Planunterlagen erhalten.
Baujahr	Neuerstellung 2005 (nach Grundstücksinformationssystem GrundIS der Stadt Stuttgart).
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung vermutlich baujahrbezogen.
Tragwerk	Massiv, Stahlbeton und vermutlich Mauerwerk.
Decken	Massiv, Stahlbeton.
Dach	Satteldach (vermutlich Holzkonstruktion) mit Ziegeldeckung. Dachgauben mit Metallverkleidung bzw. überdeckter Einliegerbalkon.
Treppen	Treppenhaus mit zweiläufiger Massivtreppe, Plattenbelag. Augenscheinlich Metallgeländer gestrichen, Edelstahlhandlauf. Ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Aufzug	Keiner.
Heizungsanlage	Vermutlich hauszentral (nach Energieausweis gasbefeuert).
Warmwasserbereitung	Vermutlich zentral über Heizungsanlage.
Fassade	Lochfassade, verputzt und gestrichen (Wärmedämmverbundsystem), Balkone bzw. Einliegerbalkon.
Energieausweis	Von der Hausverwaltung wurde ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 10.12.2018 (gültig bis 10.12.2028) vorgelegt, erstellt am 10.12.2018 von Fa. Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG, Leinfelden-Echterdingen. Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas Art der Lüftung/Kühlung: Fensterlüftung. Der erfasste <u>Endenergieverbrauchskennwert</u> des Gebäudes wird mit 75 kWh/(m ² ·a) angegeben – dieser Wert liegt in der entsprechenden Skala zwischen den Bereichen „B“ und „C“ in einer Skala von „A+“ bis „H“, wobei „A+“ der beste Wert ist.



Tiefgarage	Der angegebene Kennwert liegt zwischen den Bereichen „EFH Neubau (B)“ bis „EFH energetisch gut modernisiert“ (C)“ und ist somit erheblich besser als der „Durchschnitt Wohngebäudebestand (E)“. Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung sind demnach nicht möglich.
Allgemeiner baulicher Zustand	Anscheinend typische Tiefgarage als Stahlbetonkonstruktion, teilweise als Unterbauung des Grundstücks. 5 Pkw-Stellplätze im Sondereigentum vorhanden (Nr. 6 bis Nr. 10). Fahrradstellfläche. Zufahrt und Ausfahrt über massive Rampe zum Koboldweg, Betonverbundpflaster. Ansonsten ist die bauliche Beschaffenheit nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Gemeinschaftliche Nutzung	Baujahrbezogen augenscheinlich gut.
Außenanlagen	Grundstück inkl. Außenanlagen mit Mülltonnenstandplatz. (jedoch ohne Flächen mit Sondernutzungsrechten (Garten- und Terrassenflächen im EG). Alle Gebäudeteile, die nicht zu Sondereigentumen gehören (z.B. Treppenhaus, Flurbereiche UG, Heizungsraum, Wasch- und Trockenraum, Tiefgarage mit Fahrradstellfläche, Antennenanlage, u.a.). Ver- und Entsorgungsleitungen.
Sonstiges	Oberflächen: Ziergärtnerische Anlage, Vorgartenbereich, befestigter Fußweg mit massiver Außentreppe und Betonplattenbelag, Betonformsteine, u.ä.m. Müllboxen. Einfriedungen. Ver- und Entsorgungsleitungen: angenommen vorhanden. Antennen- bzw. Satellitenantennenanlage auf dem Dach.

Räumlichkeiten von Wohnungseigentum Nr. 1

Art (nach Aufteilungsplan)	Abgeschlossene 3-Zimmer-Wohnung mit offener Küche. Terrassen- und Gartenfläche im Sondernutzungsrecht. Die Wohnung besteht aus Diele, Gästetoilette, Bad/WC, 3 Zimmer, wobei dem Wohn-/Esszimmer eine offene Küche angegliedert ist. Die Terrasse und der Gartenanteil sind vom Wohn-/Esszimmer aus zugänglich. Ein Abstellraum außerhalb der Wohnung im Untergeschoss ist vorhanden.
Lage der Wohnung	Im Erdgeschoss, links vom Hauseingang.
Größe	Mietfläche gerundet: ca. 78 m ² . Die Mietfläche wurde sachverständigenseits planimetrisch nach genehmigten Aufteilungsplänen i.V.m. den genehmigten Baugesuchsplänen ermittelt (nach Wohnflächenverordnung bzw. II. Berechnungsverordnung) sowie plausibilisiert nach Wohnflächenberechnung im Baugesuch. Ein Aufmaß der Wohnung ist nicht erfolgt.
Zuschnitt	Die Wohnung hat einen zweckmäßigen Zuschnitt, von der Diele aus sind alle Räume zugänglich, die offene Küche ist nur über das Wohn-/Esszimmer zugänglich. Alle Räume - mit Ausnahme der Gästetoilette und der Diele - verfügen über mindestens ein Fenster ins Freie. Die Haupträume der Wohnung sind nach etwa Nordwesten und Südwesten orientiert, 1 Zimmer und das Bad/WC sind nach etwa Südosten (in Richtung Straße) orientiert. Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen gut bis normal. Eine Querlüftung ist möglich.
Heizung	Vermutlich über hauszentrale Heizungsanlage. Weitere Beschaffenheitsmerkmale sind dem Sachverständigen nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung des Gebäudes und der Wohnung möglich war.
Warmwasserversorgung	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Sanitäre Installationen	Auskunftsgemäß - und nach Aufteilungsplan - ein Bad mit Badewanne und Dusche sowie eine separate Toilette, ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Versorgungsleitungen	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Fenster	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.



Sonnenschutz	Rollläden, auskunftsgemäß el.-mot. betrieben, ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Türen	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Bodenbeläge	Auskunftsgemäß Echtholzparkett, ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Wand- und Deckenbeläge	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Gartenterrasse, Gartenfläche	Nach Aktenlage und Aufteilungsplan ist eine Terrasse vorhanden, ansonsten nicht bekannt, da keine Innen- und keine Gartenbesichtigung möglich.
Küchenmöblierung u.ä.m.	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich. Hinweis: Eventuell vorhandene Möblierungen (wie z.B. Einbauküche, Geräte, o.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser gutachterlichen Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Abstellraum im UG	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Allgemeiner baulicher Zustand	Der bauliche Zustand der Räumlichkeiten ist dem Sachverständigen nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung).

Sondernutzungsrecht

Hinweis	Nach Aktenlage ist dem Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 1 folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:
Gartenfläche Nr. 1	Dem jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche als Terrassen- und Gartenfläche zugeordnet (siehe Nr. 3.1 und Anlagen dieser Wertermittlung). Vermutlich handelt es sich überwiegend um eine Rasen- bzw. ziergärtnerische Fläche im etwa westlichen und südlichen Bereich des Grundstücks. Der Zugang auf die Fläche erfolgt von der Wohnung Nr. 1, die Größe der Fläche wird in der Teilungserklärung nicht angegeben. Nach planimetrischer Flächenermittlung durch den Sachverständigen gemäß Aufteilungsplan wurde die Fläche dieses Sondernutzungsrechts mit rd. 137 m ² ermittelt - ohne Flächenanteil der Gartenterrasse, dieser ist bereits anteilig in der Wohnfläche (gemäß Wohnflächenverordnung) berücksichtigt. Die Beschaffenheit der Fläche ist dem Sachverständigen nicht bekannt da keine Innenbesichtigung des Gebäudes und der Gartenfläche möglich war (die Gartenfläche ist vom öffentlichen Straßenraum nicht hinreichend einsehbar). Aufgrund des Flächenzuschnitts und des Zugangs auf die Fläche (siehe Anlagen dieser Wertermittlung) wird die Nutzungsqualität der Fläche sachverständigenseits insgesamt jedoch als „gut“ eingeschätzt.

Bauliche Beschaffenheit von Teileigentum Nr. 9 (TG-Stellplatz Nr. 9)

Tiefgarage / KFZ-Stellplatz	Vermutlich typischer Stellplatz in einer Tiefgarage. Ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
-----------------------------	---

Gesamtbeurteilung

Wohnung Nr. 1	Baujahrtypische 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses aus den ca. Mitte 2000er Jahren in guter bis mittlerer Wohnlage in Stuttgart. Die Wohnung ist nach Aktenlage seit September 2022 unbefristet vermietet.
Zuschnitt, Belichtung	Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche. Zweckmäßiger Grundrisszuschnitt; grundriss- und lagebezogen normale Belichtung/Besonnung.



Ausstattung	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war. Nach Aktenlage vermutlich gute Ausstattung.
Baulicher Zustand Teileigentum Nr. 9	Augenscheinlich – nach Außenbesichtigung - normal. 1 vermutlich typischer KFZ-Stellplatz in der gemeinsamen Tiefgarage im Sondereigentum. Die bauliche Beschaffenheit ist nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war. Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob der Stellplatz zum Stichtag vermietet ist.
Sonstiges	Terrassen- und Gartenfläche im Sondernutzungsrecht zu Wohnung Nr. 1.



