



3.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Hinweise

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale nach Aktenlage i.V.m. dem Augenschein bei der Ortsbesichtigung beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt.

Das Wohngebäude wurde im Rahmen der Internationalen Gartenbauausstellung IGA Stuttgart 1993 als „experimenteller Wohnungsbau, Wohnen 2000“ und „Vorbildsiedlung in einer benachteiligten Lage“ erstellt.

Wohngebäude Sarweystraße 60 (Grundstück Flurstück 9264/21)

Gebäudetyp

Reihenendhaus massiver Bauart. UG, EG und OG unter Satteldach, tlw. Flachdach.

Anordnung, Zugang

Firstständig zu Grundstück Flurstück 9264/12 (private Verkehrsfläche ohne öffentlichen Verkehr, Platz) erstellt. Von dort Zugang zu Flurstück 9264/21 und zum Wohngebäude über Außentreppe. Kleine Vorgartenzone. Wohnhaus einseitig an Gebäude Sarweystraße 62 (Flurstück 9264/20) angebaut und nahezu Grenzbebauung zu den Flurstücken 9264/22, 9264/23 und 9264/24, ansonsten mit Grenzabständen erstellt.

Hauseingang

Haupteingang im EG an der etwa Ostseite. Massive Außentreppe mit Klinkerbelag (6 Stufen), Vorplatz. Holzwerkstofftür gestrichen, Glasöffnung. Seitlich und über der Tür Festverglasung bzw. Fenster sowie eingebautes Klingel-/Briefkastenelement (1 Klingel, Lichtschalter, Türsprechstelle, 1 Briefkasten). Vordach als Metall-/Glaskonstruktion. Außenleuchte.

Nutzung (n. genehm. Planunterl.)

UG: Treppe, Keller, Abstellraum.

Hinweis:

Es sind Abweichungen in der baulichen Ausführung in Bezug auf die genehmigten Planunterlagen vorhanden:

- die nach Planunterlagen vorgesehenen Trennwände zwischen den Kellerbereichen und dem Abstellraum wurden offenkundig modifiziert ausgeführt (tlw. entfernt, überwiegend jedoch ergänzt



bzw. eingebaut, ein Teilbereich wird offenbar als „Medienraum“ genutzt).

EG: Hauseingang, Eingang, Wintergarten (tlw. über 2 Ebenen), Nebenraum, Flur, WC, Abstellraum, Küche, Wohnen (mit Treppe UG bis OG), Wintergarten mit Zugang zur Gartenterrasse.

Hinweis:

Es sind Abweichungen in der baulichen Ausführung in Bezug auf die genehmigten Planunterlagen vorhanden:

- der Nebenraum beim Hauseingang wurde durch eine Trennwand aufgeteilt, die dadurch entstandenen 2 Räume werden zum Stichtag als Heizungsraum und als Abstellraum genutzt.
- die Trennwände zwischen Küche und Flur und vom Flur/Küche zum Bereich Wohnen wurden offenkundig entfernt und die Küche - als offene Küche mit einem freistehenden Küchenblock - in den Bereich Wohnen verlegt.
- die (ursprünglich verglaste und öffnenbare) Trennwand zwischen „Wohnen“ und „Wintergarten“ (Westseite) im EG wurde entfernt bzw. ist nicht vorhanden (am Stichtag zum Wohnen offener „Wintergarten“ über 2 Ebenen).

OG: Treppe, Luftraum, Flur, Bad/WC, 4 Zimmer, Dachterrasse.

Hinweis:

Es sind Abweichungen in der baulichen Ausführung in Bezug auf die genehmigten Planunterlagen vorhanden:

- die Trennwand zwischen den 2 östlichen Zimmern wurde entfernt, somit nur 3 Zimmer im OG.
- das geplante Bad/WC wurde als Bad/WC und einem zusätzlichen separaten WC ausgeführt.

Neuerstellung 1992 (nach Grundriss).

Zuschnitt und Bauausführung überwiegend baujahrbezogen.

Massiv. Tlw. vermutlich Holzkonstruktion.

Massiv.

Holztreppe (ohne Stellstufen, ohne Handlauf), gestrichen.

Nicht vorhanden.

Satteldach, extensiv begrünt an der etwa Nordseite, Blechverkleidung an der etwa Südseite. Dachbereich an der Nordseite augenscheinlich tlw. stark überwuchert durch die Bepflanzung der begrünt nördlichen Außenwand. Wintergartenüberdachung als Satteldach, jeweils als Holz-/Glaskonstruktion. Flachdach über EG (im eingeschossigen Bereich an der etwa Ostseite), als Dachterrasse ausgeführt.

Verputzt und gestrichen (Wärmedämmverbundsystem). Gedämmte Paneele, gestrichen, bzw. Lüftungspaneele im OG / Giebelseiten, gestrichen. Fassadenberankung mit Kletterpflanzen in Teilbereichen.

Massivdecke, Geländer / Absturzsicherung als Metallkonstruktion mit Metallgitterfüllungen, verzinkt. Vordach zum Haus als Metall-/Glaskonstruktion.

Nicht überdeckt. Betonplattenbelag. 1 Trittstufe. Sichtschutz durch Bepflanzung vorhanden.

Alarmanlage auskunftsgemäß außer Betrieb. Wäscheabwurfrohr vorhanden.

Nicht vorgelegt.

Baujahr

Bauliche Struktur

Tragwerk

Decken

Treppen

Aufzug

Dach

Fassade

Dachterrasse (über EG)

Gartenterrasse (EG)

Sonstiges

Energieausweis



Hinweis zu den Energieeffizienzklassen:

Gute und sehr gute Energieeffizienz

- Energieeffizienzklasse A+ mit weniger als 30 kWh/m² (Passivhaus, KfW-Effizienzhaus 40).
- Energieeffizienzklasse A mit 30 bis 50 kWh/m² (3-Liter-Haus, KfW-Effizienzhaus 55).
- Energieeffizienzklasse B mit 50 bis 75 kWh/m² (Niedrigenergiehaus sowie die meisten Neubauten).
- Energieeffizienzklasse C mit 75 bis 100 kWh/m² (KfW-Effizienzhaus 100).
- Energieeffizienzklasse D für ein Haus mit 100 bis 130 kWh/m² Energieverbrauch (gut sanierter Bestandsbau).

Unterdurchschnittliche und schlechte Energieeffizienz

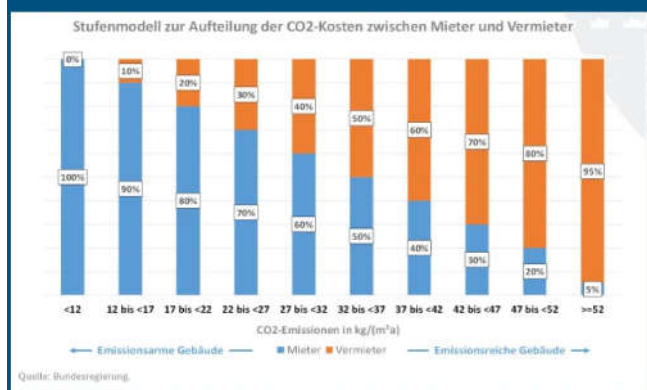
- Energieeffizienzklasse E mit 130 bis 160 kWh/m²
- Energieeffizienzklasse F mit 160 bis 200 kWh/m²
- Energieeffizienzklasse G mit 200 bis 250 kWh/m²
- Energieeffizienzklasse H ab 250 kWh/m² für ältere, nicht sanierte oder sehr schlecht gedämmte Häuser

Grafik: frie., fbr. / Quelle: Postbank (Datenbasis: Value Marktdatenbank 2024; MB Research 2024; Berechnungen des HWWI)

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.

10-Stufenmodell CO₂-Verteilung



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.

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, wie Sachwertfaktor, marktüblich erzielbare Miete, kalkulatorische Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Baujahrbezogen normal. Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen (z.B. Anstrich und Abdichtung der Fenster/Fenstertüren mit Schäden/Farbabplatzungen; tlw. vermutlich Randverbund von Verglasungen undicht („blinde“ Scheiben); Risse im Bereich der Anschlüsse Massivwand/leichte Trennwand; Belagschäden bzw. Ausblühungen im Bereich Außentreppe; Anstrich

Hinweis:

Allgemeiner baulicher Zustand



Fassade und Fassadenpaneele mit Farbabplatzungen/tlw. Verschmutzungen, u.ä.m.).

Der Wertanteil infolge des o.a. Instandhaltungssatus bzw. Instandsetzungsbedarfs wird nachstehend als Abschlag berücksichtigt (siehe Sachwert und Ertragswert dieser Wertermittlung).

Technische Gebäudeausrüstung

Heizungsanlage

Gasbefeuerte hauszentrale Warmwasserheizung (Gas-Kombi-Brennwerttherme, Fabrikat Junkers, Typ Cerapur ZSB 24-5C 23, 24 KW, Einstufung Energielabel „A“, Herstellungsjahr vermutlich ca. 2015). Statische Heizflächen (Radiatorenheizkörper mit Thermostatventilen).

Lüftung

Natürliche Lüftung und mechanische Lüftungsanlage (ohne Kühlung) über Frischluftansaugung im UG (auskunftsgemäß mit Zeitschalter), Entlüftung / Fortluft über Lamellen-Paneele in der Fassade bzw. Lüftungsflügel (Glasdächer).

Warmwasserversorgung

Zentral über Heizungsanlage (Gas-Kombitherme), der vorhandene el. Warmwasserboiler ist auskunftsgemäß stillgelegt.

Sanitäre Installationen

OG: Bad/WC mit eingebauter Badewanne und Handbrause sowie Dusche mit Spritzschutzelement. Waschtisch, WC wandhängend mit Unterputz-Spülkasten. Separate Toilette mit wandhängendem WC mit Unterputz-Spülkasten, Handwaschbecken.

EG: Gästetoilette mit wandhängendem WC mit Unterputz-Spülkasten, Handwaschbecken. Küche und Heizungsraum mit Ver- und Entsorgungsleitungen.

UG: Ausgussbecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Waschmaschinenanschluss.

Versorgungsleitungen

Unter Putz und tlw. auf Putz (vorwiegend im UG).

Ausbau

Innenwände

Massivwände und tlw. leichte Trennwandkonstruktionen.

Fenster

Holzfenster bzw. Fenstertüren, isolierverglast. Lüftungsflügel in den Wintergärten manuell oder el.-mot. öffnbar.

Sonnenschutz

In Teilbereichen Außenlamellen und in Teilbereichen Stoffrollos außen, el.-mot. betrieben. Innenjalousien manuell betrieben, tlw. Vorhang.

Innentüren

Holzwerkstofftüren, gestrichen, tlw. Schiebetüren mit Glasfeld.

Bodenbeläge

Fliesen, Holzparkett. Estrich beschichtet.

Wand- und Deckenbeläge

Wände gestrichen bzw. verputzt und gestrichen. Wandfliesen in den Sanitärbereichen, Fliesenspiegel im Küchenbereich. Abgehängte Decken in Teilbereichen, Tlw. Deckenverkleidung mit Metall-Dekorplatten.

Außenanlagen

Oberflächen, Bewuchs

Oberflächen tlw. zum Gehen befestigt (Klinkerfliesen, Betonplatten). Vorgartenzone und rückseitiger Garten ziergärtnerisch angelegt, stark eingewachsen (Hecken, Stauden, Gehölze). Pflanzbeete. Rankhilfen.

Einfriedungen

Vorhanden.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Angenommen vorhanden.

Stellplätze

Teileigentum Nr. 507

auf Grundstück Flurstück 9264/25:

Typischer Kfz-Stellplatz (Nr. 507) in der (abgeschlossenen) gemeinsamen Tiefgarage der Gebäude Sarweystraße 40, 42, 44.



Grundstück Flurstück 9264/29

Typischer nicht abgeschlossener Kfz-Stellplatz im Freien, Betonpflasterbelag. Zu- und Ausfahrt über Grundstück Flurstück 9264/12.

Bauliche Flächen

Grundlagen

Ein örtliches Aufmaß ist sachverständigenseits nicht erfolgt. Die Bauzahlen wurden sachverständigenseits planimetrisch nach genehmigten bzw. erhobenen Planunterlagen ermittelt bzw. zufallsstichprobenweise plausibilisiert, gerundet:

Brutto-Grundfläche a+b nach DIN 277 (2005)		
Untergeschoss		123 m ²
Erdgeschoss		123 m ²
Obergeschoss		82 m ²
Summe BGF a + b Wohngebäude		328 m ²

Mietfläche MF (gerundet) nach WoFIV i.V.m. II. BV		
Ebene	Nutzung	Mietfläche
Untergeschoss	Keller, Abstellraum	--
Erdgeschoss	Wohnen (inkl. Anteil Gartenterrasse)	106 m ²
Obergeschoss	Wohnen (inkl. Anteil Dachterrasse)	63 m ²
Summe Mietfläche		169 m ²

Mietflächenfaktor

$$\text{Mietfläche (EG+OG)} / \text{BGF (EG + OG)} = 169 \text{ m}^2 / 205 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,82$$
Teileigentum Nr. 507 an Grundstück Flurstück 9264/25

Nutzung, Lage

Typischer Kfz-Stellplatz (Nr. 507) in der (abgeschlossenen) gemeinsamen Tiefgarage der Gebäude Sarweystraße 40, 42, 44. Betonboden mit Beschichtung und Stellplatz-Kennzeichnung. Zu- und Ausfahrt nur über Grundstück Flurstück 9264/12.

Eigentumsform

Miteigentum zu 10/1000 nach WEG / WEMoG.

Grundstück Flurstück 9264/29

Nutzung, Lage

Typischer nicht abgeschlossener Kfz-Stellplatz im Freien, Betonpflasterbelag. Zu- und Ausfahrt nur über Grundstück Flurstück 9264/12.

Eigentumsform

Volligentum.

Grundstück Flurstück 9264/12

Lage, Nutzung

Endlage an der Sarweystraße (Sackstraße). Nutzung als private Verkehrsfläche (Platz und Wege) zur Erschließung u.a. der o.a. Wertermittlungsobjekte. Oberflächenbefestigung überwiegend mit Betonpflaster.

Eigentumsform

Jeweils im Miteigentum (Bruchteileigentum) u.a. für die Bewertungsobjekte.

Gesamtbeurteilung

Grundstück Flurstück 9264/21:

Typ und Lage

Das Grundstück Flurstück 9264/21 ist bebaut mit einem Reiheneinhaus aus den Anfang 1990er-Jahren in mittlerer bzw. mittlerer bis einfacher Wohnlage in Stuttgart-Nord.

Zuschnitt, Belichtung

Zweckmäßiger Grundrisszuschnitt; grundriss- und lagebezogen normale Belichtung/Besonnung.



Ausstattung

Baulicher Zustand

Grundstück Flurstück 9264/12

Grundstück Flurstück 9264/25

Grundstück Flurstück 9264/29

Baujahrtypisch, gehoben.

Augenscheinlich normaler baulicher Zustand mit Instandhaltungstau / Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.

Private Verkehrsfläche (Platz, Wege), jeweils im Bruchteileigentum.

Typischer Kfz-Stellplatz in einer gemeinschaftlich genutzter Tiefgarage (Miteigentum).

Typischer Kfz-Stellplatz im Freien (Volleigentum).

Anlage 2 b – Grundriss Dachaufsicht nach genehmigten Planunterlagen vom 25.10.1990 / Veränderte Ausführung Januar 1993 (Sarweystraße 60)



Anlage 2 c – Grundriss OG nach genehmigten Planunterlagen vom 25.10.1990 / Veränderte Ausführung
Januar 1993 (Sarweystraße 60)

