

6. Gebäudebeschreibung

Hinweis:

Es werden nachfolgend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale in Verbindung mit der Ortsbesichtigung beschrieben. Es erfolgt keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten.

6.1. Konstruktive und allgemeine Merkmale Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudetyp und Nutzung:	Wohn- u. Geschäftshaus, im Erdgeschoss befindet sich eine Metzgerei, ansonsten Wohnnutzung mit insgesamt 10 Wohnungseinheiten.
Baujahr Wohnhaus:	1912/1913
Anzahl Geschosse:	Viergeschossig: Erdgeschoss, 1. bis 4. Obergeschoss und ausgebauter Dachgeschoss.
Unterkellerung:	Das Gebäude ist unterkellert.
Bauweise:	Massive Bauweise.
Dachform:	Mehrteiliges Mansarddach.
Dachdeckung:	Ziegeleindeckung (lt. Baubeschreibung).
Treppenhaus:	Massivtreppe mit Kunststein Tritt- und Setzstufen, Stahlgeländer mit vertikalen Zierstäben und Holzhandlauf. Im Erdgeschoss teilweise Fliesenwandspiegel, sonst Rauputz mit hellem Anstrich.
Aufzug:	Nicht vorhanden.
Heizung, Warmwasserversorgung:	Gas-Heizgerät in der Wohnung. Fabrikat Junkers, Cerastar, 75 l. Die Wärmeübertragung erfolgt mittels Heizkörper. Zentrale Warmwasserversorgung innerhalb der Wohnung.
Fassade:	Werkstein, teils Backstein mit Verputz.
Untergeschoss:	Bodenbelag: Betonboden, Massiv-Wände und Decken. Wände zum Teil verputzt mit hellem Anstrich.
Garagen:	Garagenbau als Massivbau, drei Reihengaragen an der nordöstlichen Seite. Betonboden, Schwenktor manuell bedienbar. Garagendach massiv, begehrbar und mit Maschendrahtzaun Absturzsicher hergestellt. Die zu bewertende Garage befindet sich in diesen Reihengaragen als erste Garage nach dem Treppenaufgang.

Außenanlagen: Zugang zum Eingang Gebäude Nr. 190 an der östlichen Gebäudeseite über eine Einfahrt zum rückwertigen Eingangs- und Hofbereich mit Garagen. Zwischen den Garagen führt eine Außentreppe zu dem höhergelegenen Gartenbereich.

6.2. Wohnungskurzbeschreibung

Wohnungsaufteilung: Wohnung (Nr. 2)

Flur mit Zugang zu einem weiteren kleinen Flur und Zugang zu belichtetem WC sowie belichtetem Bad (im Plan als Küche ausgewiesen). Vom Hauptflur Zugang zur Küche mit Essbereich und vorgelagerter Loggia. Schlafzimmer und Wohnzimmer auf der Südseite. Vom Wohnzimmer Zugang auf einen Westbalkon.

Wohnfläche: 70,47 m², **rd. 70,00 m²** (Balkon u. Loggia zur Hälfte eingerechnet).
Für die Wohnfläche liegt eine Wohnflächenberechnung aus den Planunterlagen vor.

Ausstattung der Wohnung: Sanierter, mittlerer Ausstattungsstandard.

Bodenbeläge:

Flur:	Fliesenboden, großformatig, hell.
WC:	Fliesenboden, großformatig, hell.
Bad:	Fliesenboden, großformatig, hell.
Küche / Essen:	Fliesenboden, großformatig, hell.
Loggia:	Fliesenboden, großformatig, hell.
Schlafzimmer:	Laminatfußboden.
Wohnzimmer:	Laminatfußboden.
Balkon:	Steinzeugfliesen.

Wände / Decken: Überwiegend glatter Putz mit hellem Anstrich. In Bad und WC zum Teil Deckeneinbauleuchten.

Sanitäreinheiten:

Belichtetes WC:
Wandhängendes WC mit Drückerelement und Handwaschbecken. Sanitärausstattung: Weiß.
Im WC-Bereich halbhohes Fliesenelemente in beiger Farbe.

Belichtetes Bad:
Eckeinsteigsbadewanne, ECKeinbaudusche mit Duschbrause, wandhängendes WC mit Druckspüler, wandhängendes Bidet, Waschbecken mit Einhebelmischer, Handtuchheizkörper vorhanden.
Waschmaschinenanschluss und Platz für Wäschetrockner vorhanden.
Im Badbereich raumhohe Fliesenelemente in hellblauer Farbe.

Küche: Moderne Einbauküche mit elektrischen Einbaugeräten.
*Die Küche ist **nicht** in der Wertermittlung enthalten.*

Türen:	Zimmertüren als glatte Holztüren in Holzzargen, Farbe: Weiß.
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster, isolierverglast; Farbe: Weiß. Herstellerdatum:1982. Im Duschbad ein altes Holzfenster aus Baujahr.
Sicht-/Blendschutz:	Manuell bedienbare Kunststoffrollläden, außer im Wohnzimmer: hier elektrisch bedienbarer Kunststoffrollladen.
Loggia:	Mit geschlossenem Brüstungselement, darüber Fensterverglasung.
Balkon:	Überdacht, durch darüberliegende Balkoneinheit, ansonsten offen. Blickrichtung Südwesten. Fliesenwerksteine als Balkonbelag.
Belüftung, Belichtung:	Die Wohnung ist zweiseitig belichtet. Hauptausrichtung: Süden.
Räume zur Mitnutzung:	Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss.
Räume im Untergeschoss:	Ein Kellerraum im Untergeschoss ist der Wohnung zugeordnet (Nr. 2).
Garage:	Ein Garagenstellplatz Nr.12 als Teileinheit.
Energieausweis:	Liegt der Sachverständigen nicht vor.
Modernisierung/Instandhaltung:	Die Wohnung ist modernisiert, das Jahr ist der Sachverständigen nicht bekannt.
Unterhaltungszustand:	Die Wohnung weist einen sanierten Unterhaltungszustand auf.
Baumängel / Bauschäden:	Augenscheinlich keine.
Besonderheiten / Auffälligkeiten:	An der Wohnungstür liegt eine Beschädigung durch den Versuch des Aufbrechens vor. Bei der Besichtigung vor Ort war der Strom ausgeschaltet, somit konnte der Rollladen im Wohnzimmer nicht geöffnet werden und der Raum war schlecht belichtet.
Zustand und Beurteilung:	Die Wohnung befindet sich im westlichen Stadtteil, einem von Mehrfamilienhäusern als Wohn- und Geschäftshäusern geprägten Gebiet. Die Wohnung ist zweckmäßig zugeschnitten und befindet sich in einem sanierten Zustand.

6.3. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Entsprechend der Sachwerttrichtlinie: 80 Jahre

Baujahr Wohnhaus: Ursprünglich: 1912/13
Teilungserklärung: 2003

Die Wohnung wurde „nahezu kernsaniert“, das Jahr der Sanierung ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer mit bis zu 90% der Gesamtnutzungsdauer angesetzt werden.

Als Kernsanierungsjahr wird das Jahr 2003 angenommen:

$2003 + (80 * 0,9) - 2025 = 2003 + 72 - 2025 = 50$ Jahre.

Im gegebenen Fall wird die Restnutzungsdauer somit auf **50 Jahre** festgesetzt.

Restnutzungsdauer: **50 Jahre** ($80 - 30 = 50$), wobei $RND = GND - \text{Alter}$

Damit ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1995 ($2025 + 50 = 2075 - 80 = 1995$).

Alter: 30 Jahre ($2025 - 1995 = 30$).

Es wird die Restnutzungsdauer aufgrund der Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten auf 50 Jahre festgesetzt.

6.4. Aufteilung und Eigentümergemeinschaft

Aufteilung: Teilungserklärung gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetz am 13.12.2002.

Das Eigentum des Grundstücks Flurstück 7364/18 wird gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise geteilt, dass mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden wird.

Die Ausfertigung der Teilungserklärung erfolgte am 27.05.2003.

Nach vorliegender Teilungserklärung ist unter § 2 Punkt 2 folgendes geregelt: Miteigentumsanteil von 73,357/1.000 stel verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen.

Die zu jeder Einheit gehörenden Nebenräume sind mit derselben Nummer bezeichnet wie die Einheit selbst.

Unter Punkt 12 ist der Meiteigentumsanteil von 14,542/1.000 stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, Aufteilungsplan Nr. 12, geregelt.

Abgeschlossenheitsbescheinigung: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung im Sinne § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 wurde vom Baurechtsamt der Stadt Stuttgart am 07.04.2003 erteilt.

Angaben WEG: Die Wohnungsverwaltung wird durch die Hausverwaltung Immobilien GmbH mit Sitz in Filderstadt betreut. Nach Angaben im Wirtschaftsplan 2025 sind für die Hausgeld-Vorauszahlungen der Wohnung Nummer 2 anteilsmäßig 216,00 € monatlich zu entrichten.

Grundriss –Untergeschoss, Abstellraum Nr. 2

