



3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Gebäude Rosenstraße 46

Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftsgebäude mit UG (teilunterkellert), EG (3 Stufen unter Gehwegniveau), 1.OG bis 4.OG, DG unter Walmdach. Anbau an der Südwestseite mit UG, EG und 1.OG unter Flachdach.
Anordnung, Zugang	Das Gebäude mit Anbau ist in Ecklage in 3-seitiger Grenzbebauung jeweils unmittelbar an der Gehweghinterkante der Blumen- bzw. Rosenstraße errichtet. Hauszugang zu den Wohnungen an der etwa Nordwestseite des Gebäudes über Außentreppe, von der Rosenstraße aus zugänglich. Anbau zugänglich von der Rosenstraße über Hofraum. Wohnhaus und Anbau sind höhenversetzt.
Hauseingang	Massive Außentreppe mit gesamt 8 Trittstufen, Metallgeländer gestrichen. Hauseingangstür Metall/Glas, mit Oberlicht / Festverglasung. Metall-Briefkastenelement mit 10 Briefkästen, an Geländer befestigt. Klingelelement (mit 10 Klingeln) an der straßenseitigen Fassade, augenscheinlich sind mehrere Klingeln und die Türsprechstelle defekt. 2 separate Eingänge zu den Ladeneinheiten (Teileigentum).
Nutzung (nach Aufteilungsplänen)	UG: Treppenhäuser, Keller und Abstellräume, Waschküche. EG: je ein Hauseingang und Treppenhaus im Wohnhaus und im Anbau. 2 Ladeneinheiten (Teileigentum). 1.OG – 4.OG: Treppenhaus, Wohnnutzung. DG: Treppenhaus, Wohnnutzung. Nach Teilungserklärung 2 Teileigentumseinheiten (nicht zu Wohnzwecken dienende Sondereigentumseinheiten) im Gebäude und 5 Wohneinheiten.
Baujahre	Erstellung ca. 1862/64, Anbau 1865, Umbau 2003 (nach GrundIS). Aufteilung in Wohnungs-/Teileigentum 1977/78.
Bauliche Struktur	Baujahr- und nutzungsbezogen.
Tragwerk	Massiv bzw. Holzfachwerk.
Decken	Massiv bzw. Holzbalkendecken.
Fassade	Natursteinfassade straßenseits, Sockelbereich werkmännisch bearbeitet, Seitenfassaden verputzt und gestrichen, Schaufenster im EG. Zahlreiche Graffitis im EG und tlw. 1.OG.
Balkone	Jeweils 1 überdeckter Balkon an der Schmalseite (Ecke Blumen- / Rosenstraße, im 2.OG und 3.OG).
Dach	Walmdach bzw. Flachdach (nicht besichtigt).
Treppen	Massiv bzw. Holztreppe ab EG, Kunststoffbelag, Holz-Ziergeländer, gestrichen, Holzhandlauf. Treppenhaus tlw. mit Betonwerksteinbelag, Glasbausteinfenstern und verputzten Wänden.
Aufzug	Kein Aufzug vorhanden.
Gemeinschaftliche Nutzungen	Hofbereich / Außenanlagen, Außentreppe, Treppenhaus, Flur im Keller. Ver- und Entsorgungsleitungen.
Bau- und Unterhaltungszustand	Baujahrbezogen normaler bis mäßiger Zustand (Gemeinschaftseigentum). Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen (z.B. Treppenhaus mit Instandhaltungsstau, Klingelanlage / Türsprechstelle lose bzw. Erneuerungsbedarf, Tlw. Putzschäden / Außenanstrich Anbau, Entfernung der Graffitis an der Fassade, u.ä.m.).



Räumlichkeiten von Wohnungseigentum Nr. 3

Art (nach Aufteilungsplan)	Die abgeschlossene Wohnung im 2. OG hat insgesamt 5 Zimmer, davon 1 Zimmer mit Balkon (Eckzimmer), Flur, Küche, Bad/WC.
Lage der Wohnung	Im 2.OG (Etagenwohnung).
Größe	Mietfläche gerundet: ca. 135 m ² . Die Mietfläche wurde sachverständigenseits planimetrisch nach genehmigten Aufteilungsplänen ermittelt in Verbindung mit der Wohnflächenverordnung bzw. II. Berechnungsverordnung, auf Unsicherheiten bei der Mietflächenberechnung wird besonders hingewiesen (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung).
Zuschnitt	Die Wohnung Nr. 3 hat einen Flurbereich mit Zugang zu 4 Zimmern, zur Küche und zum Bad/WC. Ein Zimmer ist gefangen und hat nur einen Zugang von der Küche. Die Zimmer hatten ehemals jeweils einen Zugang zum jeweiligen Nachbarzimmer, werden jedoch zum Stichtag von einer Wohngemeinschaft (mit separaten Zimmern, ohne Durchgänge) genutzt. 2 Zimmer sind nach etwa Nordosten orientiert, 2 Zimmer sind nach etwa Südosten orientiert, 1 Zimmer (Eckzimmer) ist nach Nordosten, Osten und Südosten orientiert und hat einen Balkon. Küche und Bad/WC sind nach etwa Südwesten orientiert. Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal. Eine Querlüftung ist möglich.
Heizung	Wohnungszentral, Gas-Kombitherme (Hersteller Vaillant, auskunftsgemäß vor ca. einem Jahr erneuert). Statische Heizflächen mit Thermostatventilen.
Warmwasserbereitung Sanitäre Installationen	Wohnungszentral. Bad /WC: Eingebaute Badewanne mit Handbrause, separate Duschkabine mit Spritzschutzwänden, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten (Vorwandinstallation), 2 Waschbecken. Ausbaustandard augenscheinlich aus den ca. Ende 1970er/Anfang 1980er-Jahren mit Boden- und raumhohen Wandfliesen. Küche: Wasser-/ Abwasseranschluss.
Versorgungsleitungen	Unter Putz und teilweise auf Putz.
Fenster	Kunststofffenster isolierverglast. Herstellungsjahr nicht bekannt.
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden mit Gurtantrieb, manuell betrieben.
Türen	Wohnungseingangstür Holzwerkstoff, natur. Innentüren Holzwerkstoff in Holz-Umfassungsargen, gestrichen.
Bodenbeläge	Alte Dielenböden, tlw. Holzparkett. 1 Zimmer mit Laminatbelag. Kunststoffbelag (Küche). Fliesen im Bad/WC.
Wand- und Deckenbeläge	Verputzt bzw. tapeziert und gestrichen (Raufaser). Wandfliesen und Holz-Deckenverkleidung (natur) im Bad/WC.
Balkon	1 Balkon beim Eckzimmer, überdeckt durch darüberliegenden Balkon. Massive Bodenplatte. Brüstung massiv mit historistischen Dekorelementen. Metallkonstruktion (2 Stützen) für den darüberliegenden Balkon.
Möblierungen u.ä.m.	Einbauküche auskunftsgemäß mieterseits. Hinweis: Möblierungen (wie z.B. Einbauküche, Geräte, o.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Abstellräume außerhalb d. Whg.	2 Abstell-/Kellerräume Nr. 3 im UG (Gewölbekeller). Holzverschläge und massive Außenwände, verputzt/gestrichen. Plattenbelag. Tlw. Belüftungsschächte. El. Licht.
Allgemeiner baulicher Zustand	Baujahrbezogen normaler bis mäßiger baulicher Zustand. Leichte Rissbildung/Putz an einer Innenwand. Holzdielen tlw. mit erheblichen Gebrauchsspuren. Allgemeiner Modernisierungsbedarf (Sanitärbereiche und Oberflächen, vermutlich Leitungen).



Außenanlagen, sonstige Anlagen

Art und Nutzung	Nichtüberbaute Flächen zum Gehen und Fahren befestigt. Metallgittertor. Hof mit Betonbelag. Massive Außentreppe. Ver- und Entsorgungsleitungen.
Sonstige Anlagen	Keine.

Sondernutzungsrecht (nur Hinweis)

Hinweis	Kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
---------	--------------------------------------

Stellplätze

Hinweis	Nach Aktenlage kein Stellplatz vorhanden.
---------	---

Gesamtbeurteilung

Wohnung Nr. 3	Typische Altbau-Eigentumswohnung in einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus. Wohnlage „mittel“ (30) bis „mittel bis einfach“ (35).
Zuschnitt, Belichtung	Wirtschaftlicher Grundrisszuschnitt; grundriss- und lagebezogen normale Belichtung/Besonnung.
Ausstattungsqualität	Mittel minus.
Baulicher Zustand	Baujahrbezogen normal bis mäßig, siehe vorstehend.

3

Aufteilungsplan
vom 17. 4. 78 G.Z.: 63 Rev. 2.
Nur gültig in Verbindung mit der
Bescheinigung vom 17. 4. 78
Stadt Stuttgart
Baurechtsamt

I.A. 



I. u. II. O.G. M = 1 : 100

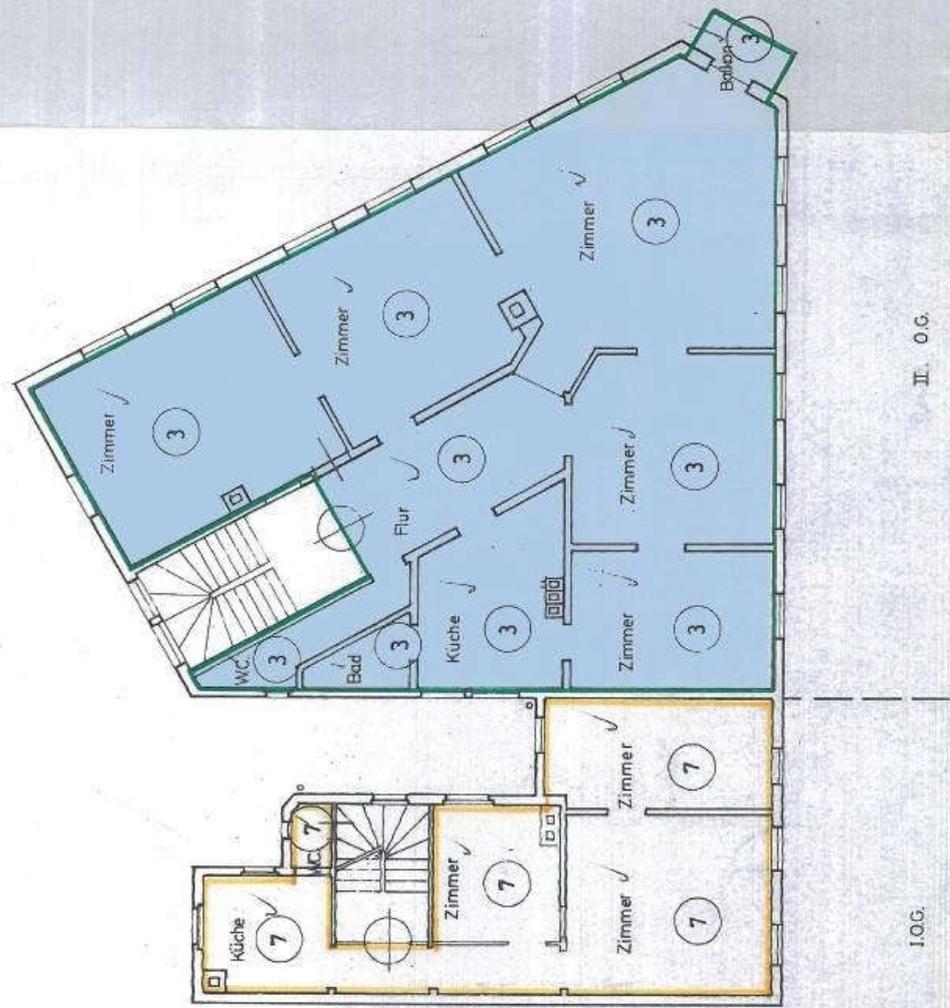
WOHNUNGS-AUFTEILUNGSPLÄNE
WOHN - U. GESCHAFTSHAUS

ROSENSTRASSE 46
7000 STUTTGART 1

STUTTGART, den 22. 11. 1977
ARCHITEKT:

FRIEDRICH ARCHITECT (D.O.)
SALOMON MEYER (D.O.)
STUTTGART

TELEFON 07 11 /



II. O.G.

I.O.G.