

3. Grundstück und bauliche Anlagen

Nachstehende Beschreibung enthält nur Angaben und beschreibt nur Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Damit wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt.

Informationen, die den vorgelegten Unterlagen entnommen wurden, sind mit * und Angaben, die ich bei der Ortsbesichtigung erhalten habe, sind mit ** gekennzeichnet.

3.1 Grundstück

Art der baulichen Nutzung	Gemischte Nutzung
Größe	siehe Grundbuch
Oberfläche	an der Großen Falterstraße am Grundstück leicht fallend in etwa südliche Richtung; am Laquaiweg fallend in etwa östliche Richtung
Erschließung	Der Zugang zum Grundstück erfolgt von der Großen Falterstraße und dem Laquaiweg.
Maß der baulichen Nutzung	Die realisierte, wertrelevante Geschossfläche (WGF) wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen in Anlehnung an die am Grundstücksmarkt üblichen Gepflogenheiten überschlägig ermittelt und weicht eventuell von der Geschossfläche im baurechtlichen Sinne gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Maßgebliche Grundstücksfläche (MGF) Grundstücksfläche: 104 m ² überschlägig ermittelte Geschossfläche (WGF): rund 205 m ² Aus den vorstehend genannten Angaben ergibt sich: WGF / MGF = Geschossflächenzahl (WGFZ) 1,97
Altlasten	kein Eintrag im Altlastenkataster, keine Verdachtsmomente bei der Ortsbesichtigung
Überbau	Das Vordach und der Balkon ragen teilweise in den öffentlichen Raum. Die Lichtschächte sind im öffentlich Verkehrsraum gelegen und stets widerruflich zugelassen. Zur Anfahrt an die Garage ist im öffentlicher Raum eine geneigte Fläche befestigt. Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass die rechtlichen und finanziellen Gegebenheiten hinsichtlich des Überbaus geregelt sind, und dass daraus kein besonders zu berücksichtigender Werteinfluss mehr herrührt.

3.2 Gebäude

Baujahr **	Fertigstellung 1955
Gebäudetyp	Doppelhaushälfte mit gemischter Nutzung; im Erdgeschoss mit gewerblicher Nutzung (Kosmetikstudio), darüber Wohnraumnutzung

Konzeption	Untergeschoss: Treppenraum mit Flur, Abstellräume, Heizraum und Waschküche		
	Erdgeschoss: Hauseingang zum Treppenraum am Laquaiweg nebst Eingang zum Kosmetikstudio an der etwa nördlichen Gebäudeseite; eine Gewerbeeinheit mit Schaufenster an 2 Gebäudeseiten. Die Raumaufteilung stimmt nicht in allen Teilbereichen mit dem vorgefundenen Zustand bei der Ortsbesichtigung überein. Die Raumaufteilung im Bereich des sogenannten Büros und des Abstellraums ist offen gestaltet. Das Lager und der sogenannte Abstellraum sind ohne Fenster.		
	Obergeschoss: Treppenraum und eine Wohnung mit Flur, Toilette, Bad, 2 Zimmern eines davon mit Balkon an der Großen Falterstraße, einer Küche mit Zugang zur Terrasse auf der Garage		
	Dachgeschoss: Treppenraum und eine Wohnung mit Flur, Toilette, 2 Zimmern eines davon mit Dusch- und Waschgelegenheit (im sogenannten Schlafzimmer) und einer Küche als Durchgangsraum, außerhalb der Wohnung ist ein weiteres Zimmer gelegen. Die Raumaufteilung stimmt nicht in allen Teilbereichen mit dem vorgefundenen Zustand bei der Ortsbesichtigung überein. Von der Küche gibt es einen Durchgang in das Schlafzimmer. Der Durchgang zwischen dem Wohn- und Schlafzimmer ist nicht vorhanden.		
Bruttogrundfläche (BGF)	Bühnenraum: nicht ausgebaut, zugänglich vom Treppenraum über eine Einschubtreppe		
	Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen in Anlehnung an die in Anlage 4 der ImmoWertV genannten Vorgaben ermittelt.		
	Wohngebäude (ohne Balkon, ohne Terrasse):	rund 295 m ²	
	Garage	rund 16 m ²	

Mietfläche

Die Mietfläche wurde von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen in Anlehnung an die Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarkts überschlägig ermittelt. Ein örtliches Aufmaß oder andere Maßprüfungen erfolgten nicht.

Erdgeschoss etwa 50 m²

Obergeschoss etwa 61 m²

Dachgeschoss etwa 51 m²

Die Fläche der Terrasse über der Garage und die Fläche des Balkons sind dabei zur Hälfte enthalten. Bei den Innenraumflächen ist ein Putzabzug von 3% berücksichtigt.

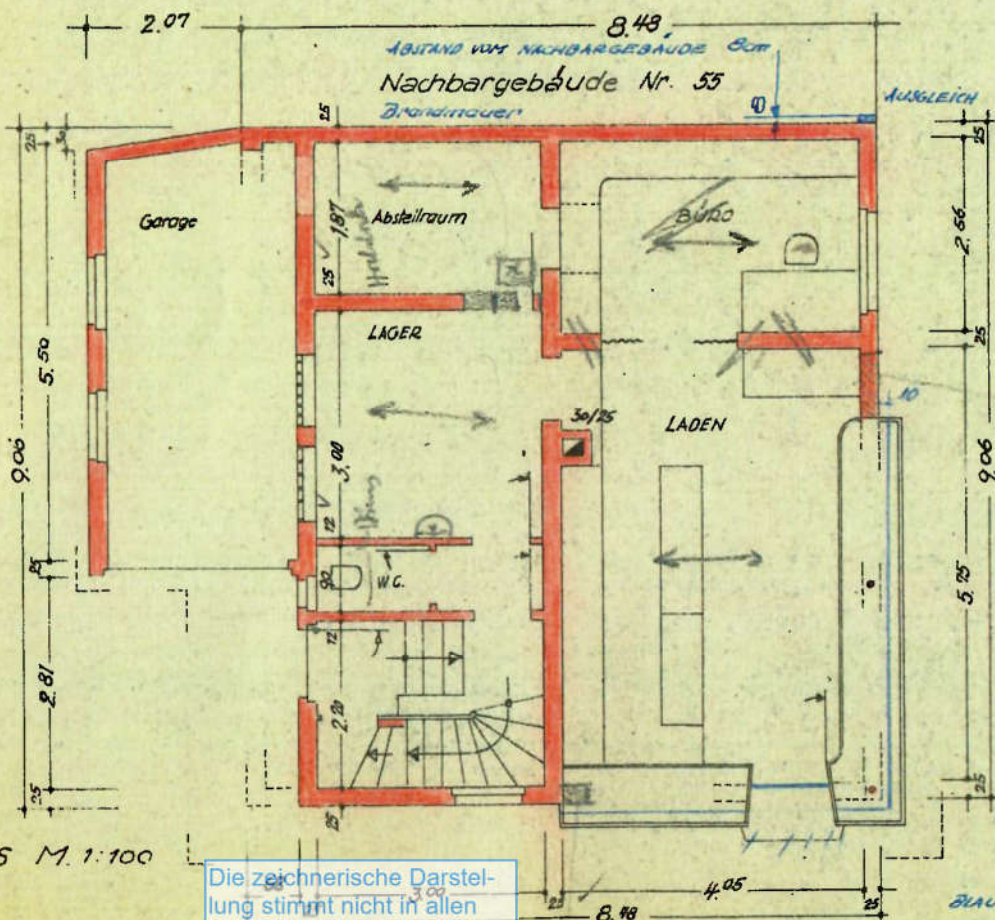
Flächen im Dachgeschoss, die laut Planunterlagen in etwa zwischen einer Raumhöhe von 1 m und 2 m liegen und mit Einbaumöbeln ausgestattet sind, oder im Dampfbereich als Abstellfläche nutzbar sind, sind zur Hälfte berücksichtigt.

Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der Darstellung in den Planunterlagen sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die überschlägige Ermittlung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist.

Die so ermittelte Fläche dient dieser Wertermittlung und ist für andere Zwecke, z.B. als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.

RT-DEGERLOCH
FALTERSTRASSE 53

ERGESCHOSS M. 1:100



DGESCHOSS M. 1:100

Die zeichnerische Darstellung stimmt nicht in allen Teilbereichen mit dem bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand überein. Der Sachverständige

BLAU GEANDERT : 27. 10. 53

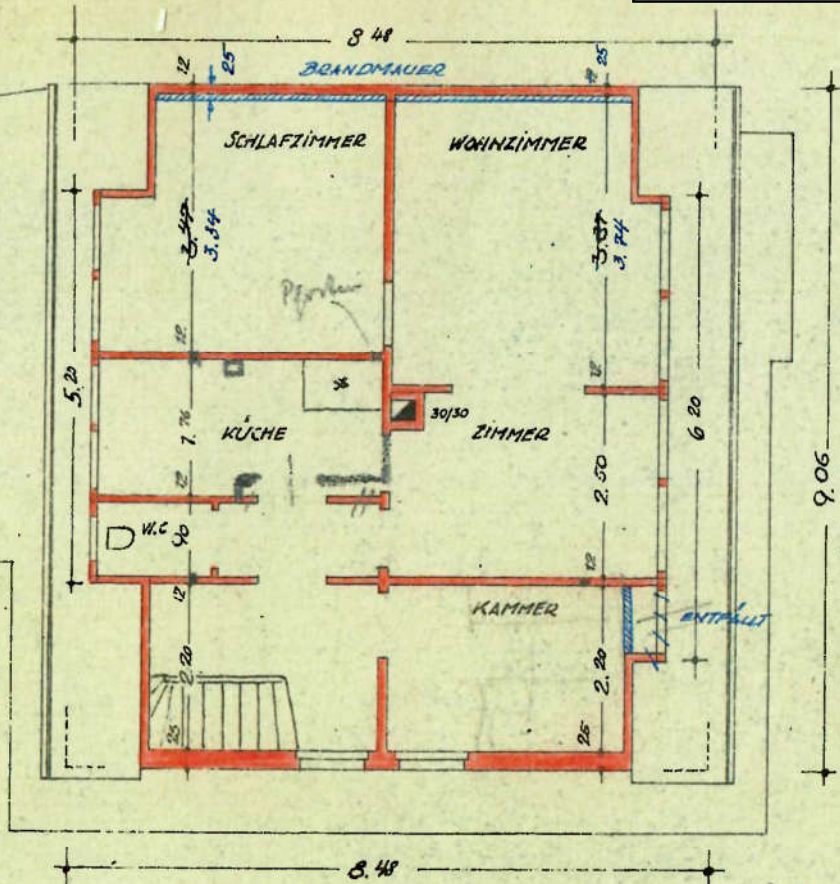
blau geändert: 26.6.53

ER BAUHERD:

GEF.: STGT. - DEGERLOCH, DEN 24. April 1953
DER

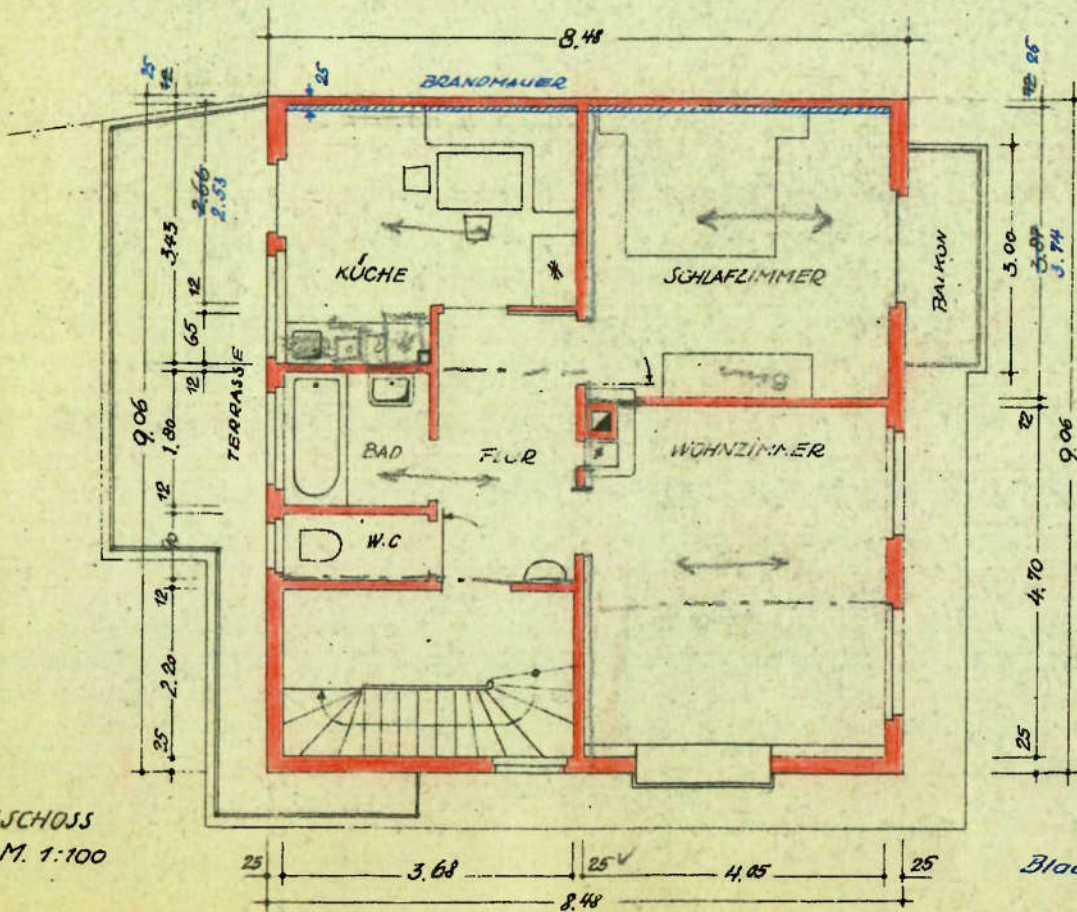
STUTTGART - DEGERLOCH
GROSSE FALTERSTRASSE 53

DACHGESCHOSS M. 1:100



Die zeichnerische Darstellung stimmt nicht in allen Teilbereichen mit dem bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand überein. Der Sachverständige

OBERGESCHOSS M. 1:100



Blau geändert: 27.10.53

DER BAUHERR:

GEF. STGT - DEGERLOCH, DEN APRIL 1953.
DER ARCHITEKT: