

## 6.2. Kurzbeschreibung der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume im UG

Aufteilung Teileigentum (rechts): 2 - Zimmer (Nr. 22); Lage rechts vom Treppenhaus

Eingang mit Flur und Abstellraum sowie zwei nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume.  
(lt. Aufteilungsplan).

Aufteilung Teileigentum (links): 1 - Zimmer (Nr. 22); Lage links vom Treppenhaus

WC im Untergeschoss: Es ist ein WC im Untergeschoss vorhanden, das nach Angaben der Hausverwaltung nicht zum Teileigentum der Nr. 22 gehört. Da sich innerhalb des WC's ein Installationsraum des Wohnhauses befindet, handelt es sich bei dem WC nicht um eine in sich abgeschlossene Einheit (Auszug der Teilungserklärung § 2 Seite 8). Da sich in dem WC-Raum Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen befinden, ist das WC im gemeinschaftlichen Eigentum (Teilungserklärung § 4 Seite 9).

Nutzfläche: Die Stadt Stuttgart bestätigt, dass keine Wohn- und Nutzflächenberechnungen zu dem Gebäude vorliegen. Die Berechnungen wurden von der Sachverständigen, anhand der Pläne aus der Teilungserklärung, selbst vorgenommen.  
Räume rechts: 25,99 m<sup>2</sup>, rd. 26,00 m<sup>2</sup>  
Raum links: 17,63 m<sup>2</sup>, rd. 18,00 m<sup>2</sup>

Ausstattung der Nutzräume: Ohne Innenbesichtigung keine Beurteilung möglich. Nach Aussage der Hausverwaltung gibt es in den Räumlichkeiten rechts eine kleine Kochnische mit Kaltwasseranschluss und Elektroboiler.

Belüftung, Belichtung: Der Raum links verfügt über einseitige Belichtung und Belüftung aus nördlicher Richtung.  
Die Einheit rechts verfügt über zweiseitige Belichtung und Belüftung aus nördlicher und südwestlicher Richtung.

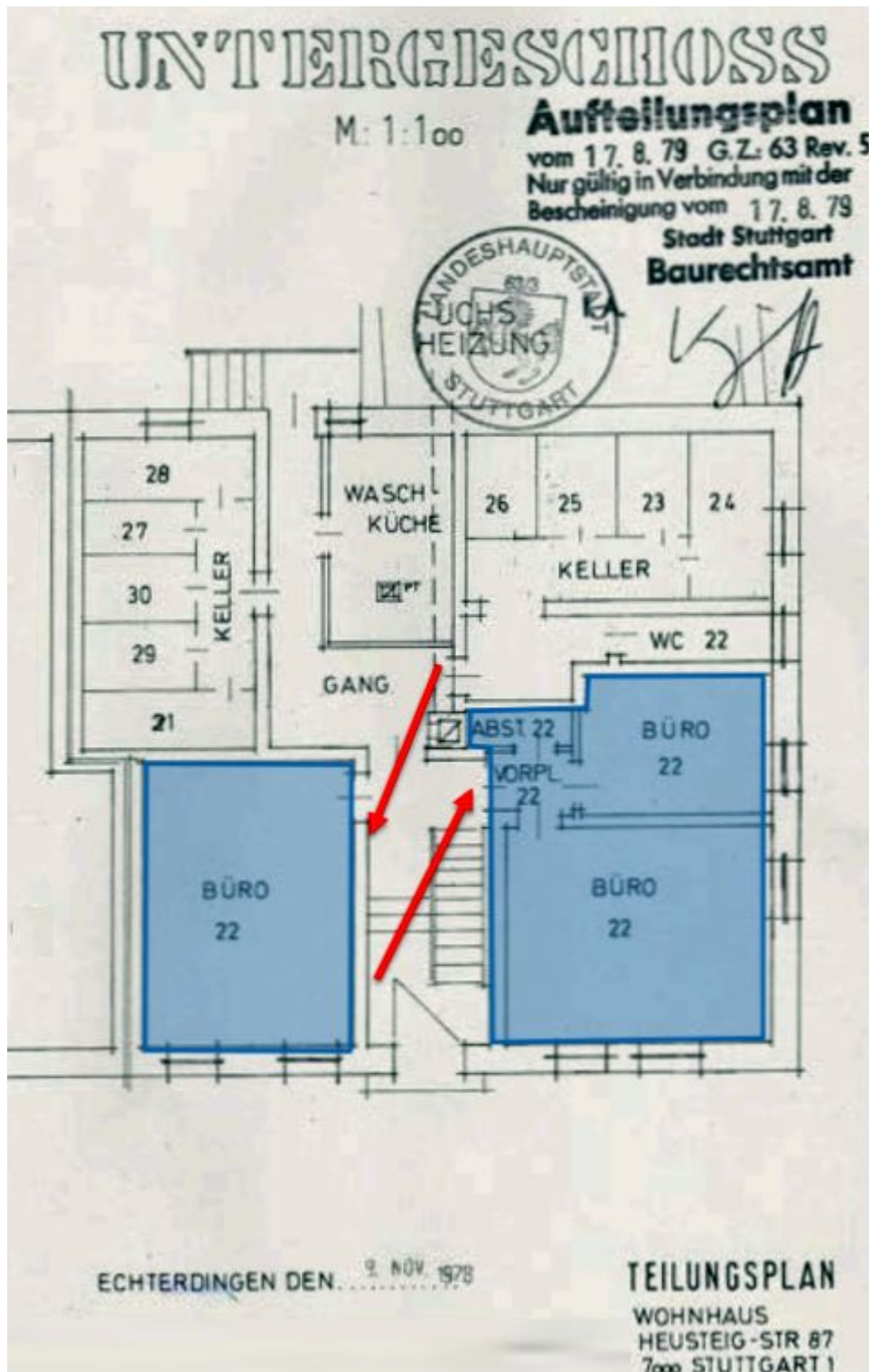
Räume zur Mitnutzung: WC im Untergeschoss mit Nr: 22.

Energieausweis: Liegt der Sachverständigen vor und ist in der Anlage unter Punkt 10.8 dargestellt.

- Modernisierung/Instandhaltung: Gaszentralheizung im Haus 2014 erneuert (nach Angaben Hausverwaltung).  
Derzeit werden Elektrostegleitungen im Haus erneuert.
- Unterhaltungszustand: Bei der Ortsbesichtigung konnte nur das WC besichtigt werden, das sich in einem ungepflegten, sanierungsbedürftigem Zustand befindet.
- Baumängel/Bauschäden: Ein Fenster im Bürobereich rechts hat eine beschädigte Scheibe. Da keine Innenbesichtigung erfolgte, können keine weiteren Aussagen gemacht werden.
- Stellplätze: Kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz vorhanden.

## 10.6. Planunterlagen

Grundriss – Untergeschoss



*Hinweis: Das WC mit Nr. 22 entspricht im Plan nicht den örtlichen Gegebenheiten. Das WC ist durch eine halbhohle Mauer ca. in der Hälfte des Raumes abgetrennt, dahinter befindet sich ein Installationsraum, siehe Foto Nr. 6 in der Anlage.*