

5. BAUBESCHREIBUNG UND NUTZUNG

Gebäudeart:	Wohnhaus / Reihenmittelhaus											
Baujahr:	1963	laut Grundstücks-Informationssystem der Stadt Stuttgart										
Geschosse und Nutzung:	UG	Heizraum/Waschküche, Hobbyraum, Kellerraum										
	EG	Diele, Garderobe, WC, Küche, Wohnzimmer, Terrasse										
	OG	2 Zimmer, Bad/WC, Balkon										
	DG	Zimmer, Schlafkammer, Bad/WC										
	über DG	nicht ausgebauter Dachraum, Zugang über Einschubtreppe										
Wohnfläche:	121 m ²	gemäß nachfolgender Berechnung										
Mietverhältnis:	<p>Wohnhaus und Garage sind wie folgt vermietet: Mietbeginn 01.01.1996 Mietvertragslaufzeit auf unbestimmte Dauer 390,00 € monatliche Mietzahlung einschließlich Miete für die Garage.</p> <p>Die Mieterin bezahlt die Energiekosten und folgende sonstige Betriebskosten (laut Abrechnung 2023 nach Mitteilung der Antragstellerin):</p> <table> <tr> <td>- Grundsteuer, Niederschlagswasser, Abfallgebühren</td> <td>743,73 €</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudeversicherung</td> <td>471,83 €</td> </tr> <tr> <td>- Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung</td> <td>78,60 €</td> </tr> <tr> <td>pro Jahr</td> <td>1.294,16 €</td> </tr> <tr> <td>pro Monat</td> <td>107,85 €</td> </tr> </table> <p>Nach Abzug der geschätzten marktüblichen Garagenmiete in Höhe von 60,- €/Monat beträgt die monatliche Miete für das Haus einschließlich ggf. nicht umlegbarer Betriebskosten 330,- € entsprechend 2,73 € pro Quadratmeter Wohnfläche.</p>		- Grundsteuer, Niederschlagswasser, Abfallgebühren	743,73 €	- Gebäudeversicherung	471,83 €	- Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	78,60 €	pro Jahr	1.294,16 €	pro Monat	107,85 €
- Grundsteuer, Niederschlagswasser, Abfallgebühren	743,73 €											
- Gebäudeversicherung	471,83 €											
- Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	78,60 €											
pro Jahr	1.294,16 €											
pro Monat	107,85 €											
Bauliche Ausführung: Angaben teilweise laut Plänen	<p>Massivbau Außenansicht Putz mit Wärmedämmung Satteldach Holzkonstruktion mit Dachplatteneindeckung Massivtreppen mit Werksteinbelägen</p> <p>Besondere Bauteile: Balkon Dachgauben Kelleraußentreppe Vordach</p> <p>Besondere Einrichtungen: Ausbau Hobbyraum im UG</p>											

Kunststoff-Isolierglasfenster
Rollläden
Holztüren
Bodenbeläge: Teppichboden, Fliesen, PVC, teilweise ohne Belag
Wände tapeziert
Teilweise Holzdecken

Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung
Gastherme Baujahr 2009 laut Energieausweis

Hobbyraum mit Ofenheizung

Küche: PVC-Bodenbelag, Wandfliesenspiegel

Badezimmer und WC: EG und OG Bodenfliesen, DG PVC-Bodenbelag,
jeweils mit Wandfliesen

Garage: Massivbau, Pultdach mit Welleterniteindeckung, Glasbausteine, Strom,
Holz-Kipptor handbetrieben; Baujahr 1964

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
Wegebefestigung
Einfriedung
Terrasse
Bepflanzung
Stützmauern
Außentreppen
Garagenvorplatz

Zustand und Beurteilung: Es handelt sich um ein Wohnhaus mit überwiegend älterer Ausstattung.
Angaben zu Umfang und Zeitpunkt von Modernisierungsmaßnahmen
liegen nicht vor.

An der Balkonunterseite fehlt teilweise die Verkleidung.
An der Garage sind Schäden am Außenputz vorhanden.

Ansonsten ist der Unterhaltungszustand nach dem optischen Eindruck
dem Baujahr und der Ausstattung entsprechend überwiegend normal.

Kücheneinrichtung und sonstige Möblierungen sind in der Wertermittlung
nicht enthalten. Deren Marktwert wird als unerheblich eingeschätzt.

