



KURZEXPOSÉ: 5-ZIMMERWOHNUNG IM 1. OG UND PKW-STELLPLATZ IN ESSLINGEN-OBERESSLINGEN



OBJEKT	5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss und ein Pkw-Stellplatz im Freien
ADRESSE	Plochinger Straße 99 in 73730 Esslingen
AUFTRAG	Amtsgericht Esslingen / Beschluss: 14.10.2015 / Aktenzeichen: 2 K 93/15
STICHTAG	Besichtigung am 27.11.2015

GRUNDSTÜCK	MEA	Flst.		Größe	
	270/1.000	32	Plochinger Straße 99	349 m ²	ATP-Nr. 2
	270/2.000	29/3	Plochinger Straße	110 m ²	Verkehrsfläche

LAGE Esslingen liegt ca. 10 km östlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Das Wertermittlungsobjekt liegt südöstlich der Stadtmitte im Stadtteil Oberesslingen in der Nähe des Oberesslinger Bahnhofes. Der Marktplatz und das Rathaus von Esslingen sind ~ 1,9 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf sind im nahegelegenen Stadtteilzentrum vorhanden.

Lagequalität: Das Wertermittlungsobjekt liegt an der Plochinger Straße, einer der Hauptverkehrsstraßen von Oberesslingen, dort in zweiter Reihe. Das direkte Umfeld ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Die B10, die Hauptverkehrsader des Neckartals ist über die Anschlussstelle Oberesslingen in ~ 850 m zu erreichen. Die Autobahnanschlussstelle Esslingen auf die A8 ist ~ 5,4 km, der Flughafen Stuttgart ~ 9,5 km entfernt. Mittlere Wohnlage.

GEBÄUDE Mehrfamilienhaus, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Die Teilungserklärung beschreibt 4 Wohnungen.

Abgeleitet aus dem Genehmigungsvermerk des ältesten, vorliegenden Baugesuches vom 31.03.1899, schließe ich auf das ursprüngliche Baujahr 1900. Ein weiteres Baugesuch „Ausbau des DGs im Gebäude Plochinger Str. 99“ trägt das Genehmigungsdatum 09.09.1982.

In Verbindung mit einer marktüblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich zum Stichtag rechnerisch keine Restnutzungsdauer (2015 - 1900 = 115 Jahre). Das Gesamtobjekt wurde augenscheinlich renoviert und modernisiert.

In Abhängigkeit von der zum Stichtag in wirtschaftlicher und technischer Hinsicht als zutreffend erachteten Restnutzungsdauer von ~ 20 Jahren wähle ich, soweit für Tabellenbezüge erforderlich, ein fiktives Baujahr von (2015 - (80 - 20)) 1955.

Die Gemeinschafts- und Außenanlage ist nach Augenschein in gutem Zustand.

OBJEKT 5-Zimmerwohnung mit Küche und Bad/WC.
 Außerhalb der Wohnung ist über den Treppenpodest auf gleicher Höhe ist ein Erkerraum zugänglich der zur Wohnung gehört. Die Nutzfläche beträgt ~ 2,30 m²
 Der Wohnung ist ein Abstellraum im UG zugeordnet. Weiter steht im UG eine Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Zuordnung des Gewölbekellers bleibt ungeklärt (mutmaßlich Gemeinschaftseigentum).

Nach dem Prägestempel im Glasrand wurden die Holzfenster 1981 hergestellt. Wann der Einbau erfolgte ist unklar. Der technische Zustand der Fenster ist gut ein neuer Anstrich sollte kurzfristig erwogen werden. Qualitativ sind die Fenster das beste Bauteil am Gebäude.

Im Bad/WC befindet sich eine Gastherme. Nach Augenschein müsste deren Leistung ausreichend sein, um die gesamte Warmwasseraufbereitung der Wohnung gewährleisten zu können.

Das Bad/WC wurde modernisiert, der Zustand entspricht ungefähr einem Ausbau der 80-er Jahre. Wand- u. Bodenfliesen sowie Sanitäreinbauteile wurden nachgerüstet. Ebenso wohl die Gastherme.

Im selben Zeitraum scheint auch die Küche modernisiert worden zu sein. Das gilt dort aber nur für 2 Wände u. den Bodenbelag. Der Zustand der Decke gleicht dem der restlichen Deckenflächen im Objekt.

Die sonstigen Räume wurden, nach Angabe, vom derz. Mieter ausgebaut. Wände u. Decken sind handwerklich durchschn. ausgeführt u. damit vollständig ertragsfähig. Die Laminatbeläge sind unvollständig. Es fehlen Trennschienen an den Raumübergängen u. einige Sockelleisten. Für die vollständige Instandsetzung berücksichtige ich einen Wertausgleich von ~ **2.000 €**. Der Unterbau ist nicht ersichtlich. In welchem Umfang der Bodenaufbau geeignet ist, Trittschallschutzmaße zu gewährleisten, die im modernen Wohnungsbau gefordert werden, ist unklar.

Die Ausstattung mit Heizkörpern ist ungenügend. Die günstigste Ergänzung wäre die Nachrüstung von 3 weiteren Einzelöfen in den noch unversorgten Wohnräumen. Für die Nachrüstung, die ich für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit für unerlässlich halte, berücksichtige ich einen Wertausgleich in Höhe von ~ **6.000 €**.

Zustand u. Qualität der Elektroinstallation sind unklar. Der Unterverteiler, der mutmaßlich das Stockwerk versorgt, hat keinen Fehlerstromschutzschalter. Ich vermute, dass es sich um eine 2-Polverkabelung handelt. Für den Fall, dass ein zukünftiger Nutzer eine moderne Stromversorgung wünscht, müssten die Wände nochmals für Kabeltrassen geschlitzt werden. Das relativiert den recht guten Zustand der Wandoberflächen. Zwingend ist die Umrüstung m. E. nicht.

Die Wohnungseingangstüre entspricht nicht den Schallschutzanforderungen für moderne Wohnungen. Für die optionale Auswechslung berücksichtige ich einen Wertausgleich in Höhe von ~ **2.000 €**.

Die Außenwandstärken betragen nach den Maßangaben in den Bauplänen ~ 18 cm. Baujahrsbedingt muss durchgängig von einer Fachwerkkonstruktion ausgegangen werden. Sicherlich sind auch die tragenden Elemente in den Böden Holzbalken.

Die sichtbaren Fassadenrisse sind bei so alten Fachwerkkonstruktionen erklärbar und statisch nicht bedenklich. Jedoch sollte der Fassadenputz ergänzt werden, um das tragende Holz darunter zu schützen. Fassadendämmsysteme sind nicht ersichtlich. Ein Energiepass liegt nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes liegen mutmaßlich am unteren Ende der Skala eines Energiepasses.

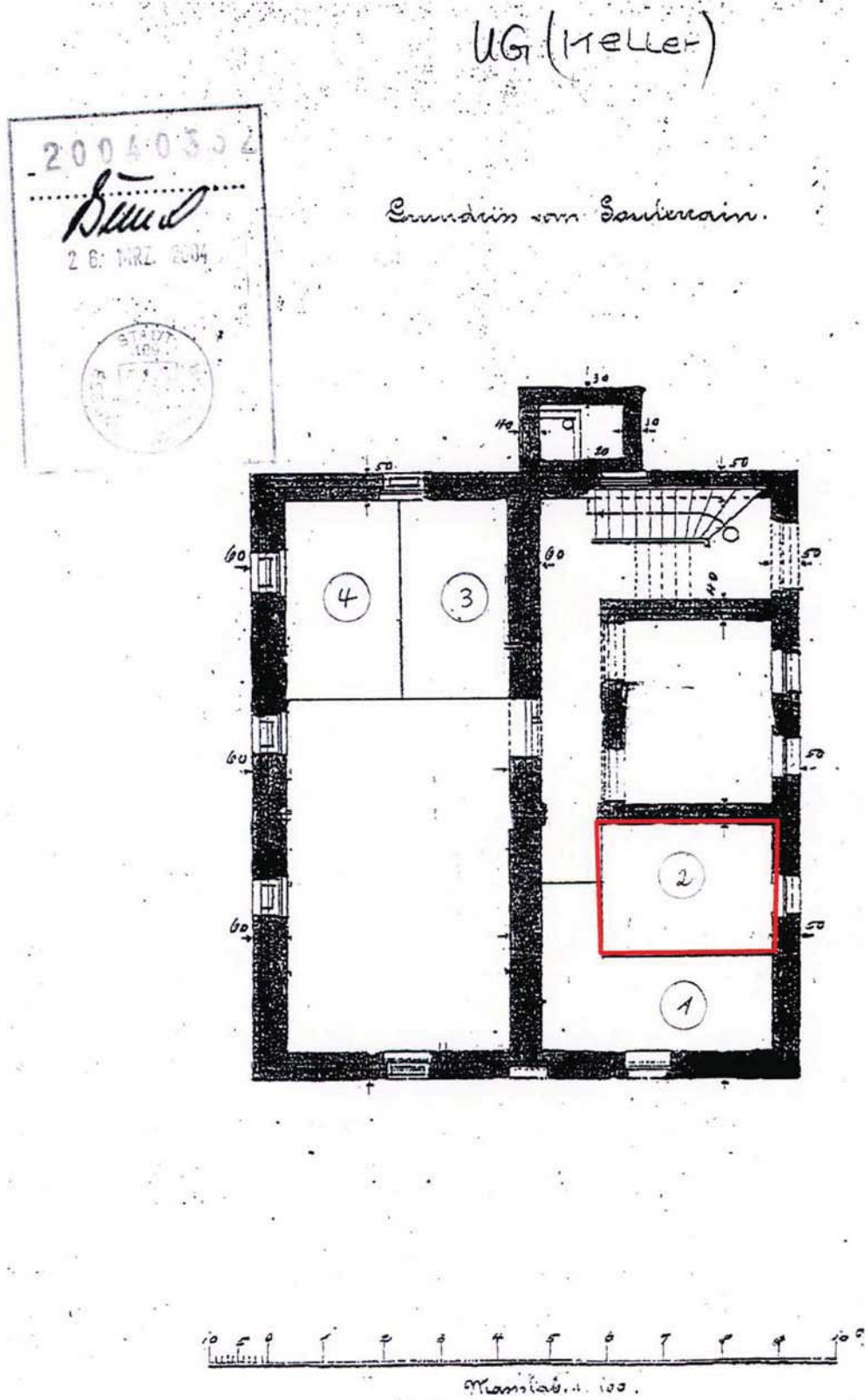
Angaben der Hausverwaltung

Die Handlungsfähigkeit der Hausverwaltung ist stark eingeschränkt. Zum Stichtag stehen drei der vier Wohnungen im Eigentum einer Person, die für Unterhaltsleistungen nicht zur Verfügung steht und darüber hinaus nicht bzw. sehr schlecht erreichbar ist.

Faktisch ist die Eigentümerversammlung nach der 2. Einladung auch mit einem Eigentümer beschlussfähig. Dieser wird allerdings nicht im Alleingang Fassade und Dach modernisieren.

VERKEHRSWERT 93.000 €

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

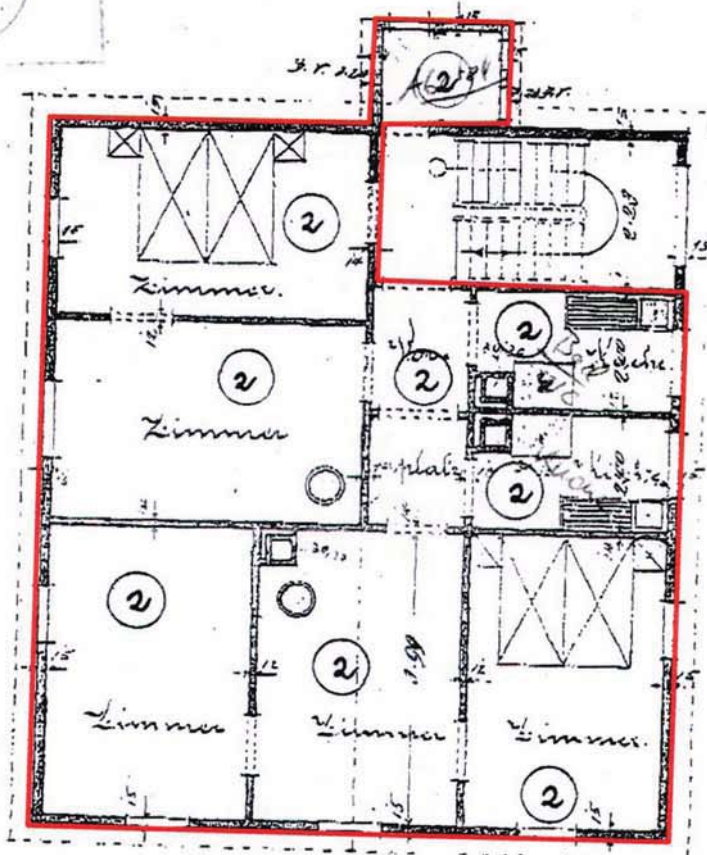


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

1. Stock



Grundriss vom 1. & 2. Stock.



Maßstab 1:100

Besichtigung am 17.12.2015: Objektfotos



Zuwegung / Zufahrt



Außenansicht



Garten