

Besichtigungsprotokoll

Suedstrasse 33-30, Gotha · 09.02.2026

Teil A: Tabellarische Darstellung

1. Allgemeine Objektdaten

Objektart	Mehrfamilienhaus-Komplex (4 zusammenhängende Gebäude)
Baujahr	1922
Sanierung / Modernisierung	Teilsanierungen verschiedener Jahre, Heizung 2005, einzelne Wohnungen modernisiert
Geschosse	KG, EG, 1. OG, 2. OG, DG (nicht ausgebaut)
Erschließung	Separate Eingänge pro Gebäude, zentrale Treppenhäuser

2. Flächen

Wohnfläche	1395 m ²
Nutzfläche	1387 m ² · Keller, nicht ausgebaut Dachräume, Nebenräume
Grundstücksfläche	Gartenparzellen, Hofflächen, Grünflächen

3. Grundrissgestaltung

Kellergeschoss	Kellerabteile, Heizungsanlage, Hausanschlüsse, Hobby-/Lagerräume
Erdgeschoss	Verschiedene Wohnungsgrößen, teilweise 1-2 Zimmer-Wohnungen
1. Obergeschoss	Mehrere Wohneinheiten unterschiedlicher Größe
2. Obergeschoss	Wohneinheiten mit Balkonen/Loggien
Dachgeschoss	Nicht ausgebaut, Speicher, teilweise begehbar

4. Konstruktion

Gründung / Keller	Massiver Vollkeller, teilweise Feuchtigkeitsspuren
Außenwände	Ziegelmauerwerk, massive Bauweise
Fassade	Putzfassade, teilweise schadhaft, Abplatzungen
Geschossdecken	Stahlbetondecken (lt. Begehung)
Dach	Holzkonstruktion, Sparrendach, Ziegeldeckung
Treppenhaus	Holzkonstruktion, teilweise sanierungsbedürftig

5. Ausstattung / Innenausbau

Fußböden	Gemischt: Laminat, PVC, Fliesen in Nassbereichen
Wand-/Deckenoberflächen	Putz, Tapete, teilweise Fliesen
Fenster	Gemischt: ca. 40 Holzfenster (Altbestand), teilweise bereits Kunststofffenster, Überwiegend Einfachverglasung, teilweise 2-fach Verglasung

6. Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation	Gemischt DDR-Standard und modernisierte Bereiche	SKL 4
Sanitärinstallation	Kunststoffleitungen und verzinkte Altleitungen gemischt	SKL 3
Heizung	Zentrale Gasheizung mit Pufferspeicher-System, Erdgas (Bj. 2005)	SKL 2

7-10. Weitere Angaben

Stellplätze	Stellplätze im Hof, (nicht genau dokumentiert) Stück
Außenanlagen	Verschiedene Schuppen und Nebengebäude
Energieausweis	Bedarfsausweis, 145 kWh/(m ² ·a), Klasse D

Teil B: Beschreibungen

11. Darstellung der Bebauung

Das Grundstück mit 2578 m² ist mit vier zusammenhängenden Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 1922 bebaut. Der Komplex umfasst insgesamt 21 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1395 m². Die Gebäude sind als Reihenhaus-Komplex angelegt, jedes mit separatem Eingang und zentralem Treppenhaus. Die Erschließung erfolgt über Hofflächen mit Stellplätzen und Nebengebäuden.

12. Gebäudesubstanz

Die Gründung erfolgt über massive Vollkeller mit teilweise erkennbaren Feuchtigkeitsspuren. Die Außenwände sind in Ziegelmauerwerk ausgeführt, die Putzfassade zeigt altersbedingte Schäden mit Abplatzungen und Rissbildungen. Die Geschossdecken sind als Stahlbetondecken ausgeführt. Das Dach ist eine Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und zeigt an den Schornstein-Einfassungen Undichtigkeiten mit Laufspuren.

13. Ausstattung und Innenausbau

Die Innenausstattung ist sehr heterogen und entspricht verschiedenen Sanierungsphasen. Modernisierte Wohnungen verfügen über Laminatböden, neue Innentüren und teilweise erneuerte Bäder. Nicht modernisierte Einheiten zeigen noch DDR-Standard mit einfachen Bodenbelägen und Altausstattung. Die Fenster sind zu etwa 80% noch Holzfenster mit Einfachverglasung aus der Bauzeit.

14. Technische Ausstattung

Die technische Ausstattung ist stark gemischt. Die Elektroinstallation zeigt DDR-Standard mit teilweisen Modernisierungen, einzelne Wohnungen haben neue Unterverteilungen. Die zentrale Gasheizungsanlage aus 2005 mit Pufferspeicher-System ist in gutem Zustand. Die Sanitärinstallation wurde teilweise erneuert (Kunststoffleitungen), teilweise sind noch verzinkte Altleitungen vorhanden.

15. Beurteilung der baulichen Anlagen

Der Bauzustand des Komplexes ist stark heterogen mit Sanierungsklassen zwischen 2 und 4. Hauptmängel: (1) Fassadenschäden mit Putzabplatzungen, (2) ca. 40 Fenster mit Einfachverglasung erneuerungsbedürftig, (3) Dachundichtigkeiten an Schornstein-Einfassungen, (4) Elektrik teilweise DDR-Standard, (5) Feuchtigkeitsspuren im Keller. Die Heizungsanlage ist in gutem Zustand.

16. Zusammenfassende Bewertung

Die Ausstattungsqualität ist als gemischt einzustufen mit Varianten von einfach bis mittel. Einzelne modernisierte Wohnungen entsprechen mittlerem Standard, während nicht sanierte Bereiche einfachen Standard aufweisen. Der Sanierungsstau bei Fenstern und teilweise bei der Elektrik erfordert erhebliche Investitionen.

Gewerke-Bewertung

Gewerk	Baujahr	SKL	Bemerkung
Dach	1922/saniert	3	Ziegeldeckung grundsätzlich intakt, Undichtigkeiten an Durchführungen
Fassade	1922	4	Putz mit Abplatzungen, Instandsetzung erforderlich
Fenster	1922/teilweise erneuert	5	Ca. 40 Holzfenster mit Einfachverglasung, dringend erneuerungsbedürftig
Heizung	2005	2	Zentrale Gasheizung mit Pufferspeicher, gut gewartet
Sanitaer	gemischt	3	Teilweise erneuert, teilweise noch verzinkte Leitungen
Elektrik	DDR/teilweise erneuert	4	Noch Aluminiumleitungen, sukzessive Erneuerung erforderlich
Innenausbau	gemischt	3	Stark heterogen je nach Sanierungsstand der Wohnungen

Gesamtzustand: SKL 3 – befriedigend

Der Gebäudekomplex erfordert eine gestaffelte Sanierungsstrategie. Priorität 1: Fenstererneuerung (ca. 40 Stück), Dach-Abdichtungen. Priorität 2: Fassadensanierung, Elektrik-Modernisierung. Die gut gewartete Heizungsanlage stellt einen Vorteil dar. Wegen des Sanierungsstaus sind die kalkulierten 640.000€ Investitionskosten realistisch.

Kostenschätzung (DIN 276)

KG 300 – Baukonstruktion

Fassadenarbeiten	140.000 €
Fenster/Türen	60.000 €
Putzarbeiten Keller	40.000 €
Oberste Geschossdecke	60.000 €
Dach (Abdichten)	60.000 €
Summe KG 300	360.000 €

KG 400 – Technische Anlagen

KG 410 (Sanitär/Gas)	75.250 €
KG 420 (Heizung)	28.800 €
KG 430 (Lüftung)	27.500 €
KG 440 (Elektro)	65.000 €
KG 450 (IT/Sicherheit)	17.500 €
Summe KG 400	280.000 €

GESAMTKOSTEN (geschätzt)

640.000 €

Festgestellte Mängel

1. Fassade: Putzabplatzungen und Rissbildung
2. Dach: Undichtigkeiten an Schornstein-Einfassungen mit Laufspuren
3. Fenster: Ca. 40 Holzfenster mit Einfachverglasung erneuerungsbedürftig
4. Elektrik: Teilweise noch DDR-Standard mit Aluminiumleitungen
5. Keller: Feuchtigkeitsspuren an Außenwänden
6. Dachboden: Mögliche Schädlingsbelastung, Entrümplung erforderlich

Besonderheiten

- Funktionsfähige Kaminöfen in mehreren Wohnungen
- Sehr heterogener Sanierungsstand zwischen den Wohnungen
- Gartenparzellen zu einzelnen Wohneinheiten
- Komplex aus 4 zusammenhängenden Einzelgebäuden
- Zentrale Heizungsanlage in sehr gutem Zustand

Hinweis: Die Zustandsbeschreibung basiert auf einer augenscheinlichen Sichtprüfung. Verdeckte Mängel können nicht ausgeschlossen werden. Die Kostenabschätzung dient der Orientierung; verbindliche Kosten sind durch Fachplaner zu ermitteln.