

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 ausgebaute 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 Reihenhaushaus-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, Entrümpfung 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 Kostenschätzung dient der Orientierung; verbindliche Kosten sind durch Fachplaner zu ermitteln.