

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	2
Einladung Hafi_IME	2
Vorlagendokumente	4
TOP Ö 1 Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Immobilien und Energie vom 5. Dezember 2019	4
Niederschrift (05.12.2019)	4
TOP Ö 2 Erwerb von 14 Sozialwohnungen Grundvermögen Gemarkung Weiterstadt Flur 2, Flurstück 683, Kirchstraße 2	7
Drucksache 10/0882/1	7
Anlage 10/0882/1	9
Anschreiben Bauen für Griesheim 10/0882/1	13
TOP Ö 2.1 Erwerb von 14 Sozialwohnungen Grundvermögen Gemarkung Weiterstadt Flur 2, Flurstück 683, Kirchstraße 2	15
Drucksache 10/0882/2	15
Anlage 10/0882/2	16

Stadt Weiterstadt · Riedbahnstraße 6 · 64331 Weiterstadt

Mitglieder
des Haupt- und Finanzausschusses,
des Ausschuss für Immobilien und Energie und
des Magistrates

64331 Weiterstadt

Die Stadtverordnetenversammlung
Haupt- und Finanzausschuss und
Ausschuss für Immobilien und Energie

Sachbearbeitung

Annette Zettel
☎ 06150/400-1404 · 📠 06150/400-1409
✉ parlamentarischerbuero@weiterstadt.de
Zimmer-Nr. 609

Rathaus

Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt
☎ 06150/400-0
<http://www.weiterstadt.de>

Öffnungszeiten

Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch 14:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen I/FD 4/001-10/Ze
Datum 27. Januar 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 6. gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Immobilien und Energie laden wir Sie herzlich ein für

Montag, 27. Januar 2020 um 19:30 Uhr
im Rathaus, Sitzungsraum Verneuil sur Seine, Riedbahnstraße 6.

Auf die beiliegende Tagesordnung, die Bestandteil der Einladung ist, wird verwiesen.

Die Mitglieder der Ausschüsse können sich im Einzelfall durch andere Stadtverordnete vertreten lassen (§ 62 Abs. 2 HGO). Sollten Sie verhindert sein, verständigen Sie bitte eine Vertreterin oder einen Vertreter.

Mit freundlichen Grüßen

Kurt Weldert
Vorsitzender des
Haupt- und Finanzausschusses

Reinhold Stein
Vorsitzender des Ausschusses
für Immobilien und Energie

F.d.R.

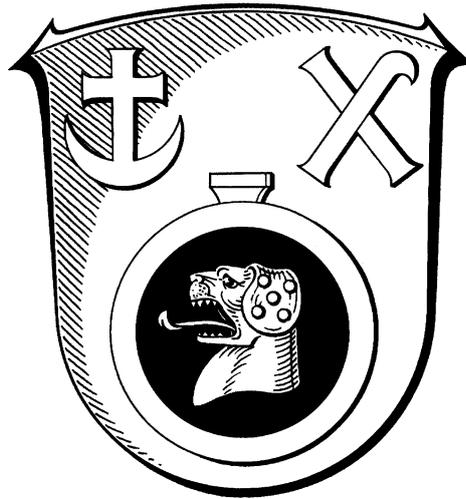
Tagesordnung

Zur 6. gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschuss für Immobilien und Energie

am 27. Januar 2020 um 19:30 Uhr

	Drucksache
1. Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Immobilien und Energie vom 5. Dezember 2019	
2. Erwerb von 14 Sozialwohnungen Grundvermögen Gemarkung, Weiterstadt, Flur 2 Flurstück 683, Kirchstraße 2	10/0882/1

Zu Top 2 ist der Eigentümer eingeladen.



NIEDERSCHRIFT

5. gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Immobilien und Energie der Stadt Weiterstadt

10. Legislaturperiode 2016/2021

am	5. Dezember 2019
im	Rathaus, Riedbahnstraße 6, Sitzungsraum Verneuil sur Seine
Beginn	19:00 Uhr
Ende	20:10 Uhr

Anwesende:

SPD-Fraktion

Ackermann, Klaus
Fischer, Wilhelm
Mikloss, Boris
Salzer, Risto, Dr.
Sausner, Barbara
Schafhausen, Julius
Stein, Reinhold

CDU-Fraktion

Dürr, Ina
Sehlbach, Sebastian
Tillmann, Ursel

ALW-Fraktion

Cadena Arias, Marta
Geertz, Matthias
Wächter, Gunter

FWW-Fraktion

Heßberger, Michael
Weldert, Kurt

Magistrat

Berger, Manfred
Geter, Stephan
Hamm, Udo, Dr.

Hasenauer, Josef
Koch, Alexander, Dr.
Möller, Ralf
Pohl, Edgar
Spätling-Slomka, Dorothea

Ausländerbeirat

Didonna Schnellbacher, Maria
Pennisi-Maniaci, Rosa

Seniorenbeirat

Glaser, Werner

Ehrenamtlicher

Behindertenbeauftragter

Blättler, Peter

Schriftführung

Stark, Rüdiger

Verwaltung

Becker, Sebastian
Sauder, Beate

Der Vorsitzende des Ausschusses für Immobilien und Energie, Herr Stein, eröffnet die gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Immobilien und Energie und stellt fest, dass die Einladungen fristgerecht und ordnungsgemäß ergangen sind (§§ 56 und 58 HGO), die Sitzung öffentlich bekannt gemacht wurde (§ 58 HGO) und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Folgende Tagesordnung wird festgestellt:

	Drucksache
1. Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Immobilien und Energie vom 25. Februar 2019	
2. Arbeitsgruppe kritische Infrastruktur, Sachstandsbericht	10/0211/4

Tagesordnungspunkt 1

Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Immobilien und Energie vom 25. Februar 2019

Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift gilt als festgestellt.

Tagesordnungspunkt 2
Arbeitsgruppe kritische Infrastruktur, Sachstandsbericht
Drucksache: 10/0211/4

Die Drucksache wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21. November 2019 als Tischvorlage vorgelegt und zur weiteren Beratung an die Ausschüsse überwiesen.

Der Leiter der Arbeitsgruppe kritische Infrastruktur, Herr Haug, stellt den Sachstandsbericht der Arbeitsgruppe kritische Infrastruktur anhand einer Power Point Präsentation vor und erläutert bzw. begründet die aus Sicht der Arbeitsgruppe erforderlichen Schritte und Maßnahmen.

Im Anschluss werden die Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet.

Der Ausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

Der Sachstandsbericht der Arbeitsgruppe Kritische Infrastruktur wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Am Ende der gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Immobilien und Energie teilt Bürgermeister Möller mit, dass er den bereits vorliegenden Entwurf der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2020 zurückzieht und eine überarbeitete Haushaltssatzung erneut vorlegen wird.

Reinhold Stein
Vorsitzender des Ausschusses
für Stadtentwicklung und
Verkehr

Kurt Weldert
Vorsitzender des Haupt- und
Finanzausschusses

Rüdiger Stark
Schriftführung

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 19.12.2019

Erwerb von 14 Sozialwohnungen Grundvermögen Gemarkung, Weiterstadt, Flur 2 Flurstück 683, Kirchstraße 2

Beschlussvorschlag:

Dem Erwerb von 14 Sozialwohnungen mit 853 m² Wohnfläche und 14 Pkw Stellplätzen auf dem Grundvermögen Gemarkung Weiterstadt, Flur 2, Flurstück 683, Kirchstraße 2 zum Kaufpreis von 1.880.000,00 € zuzüglich 6 % Grunderwerbsteuer = insgesamt 1.992.800,00 € wird zugestimmt. Ein ggf. erforderliches Verkehrswertgutachten ist vor Abwicklung des Rechtsgeschäftes einzuholen.

Sachverhalt:

Die Gesellschaft Bauen für Generationen AG hat im Jahr 2014 die Wohnanlage in der Kirchstraße mit insgesamt 27 Wohneinheiten in Betrieb genommen. Der Gebäudekomplex befindet sich auf einem von der Stadt Weiterstadt im Erbbaurecht überlassenen Grundstück. Der Erbbaurechtsvertrag vom 21. Juni 2012 sieht ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Weiterstadt vor. Sollte die Stadt Weiterstadt von diesem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen, können die Wohnungen durch die Gesellschaft Bauen für Generationen AG auf dem freien Wohnungsmarkt veräußert werden.

Da die Stadt Weiterstadt als Erbbaurechtsgeberin, Mitinitiatorin der Wohnanlage und Inhaberin von Belegungsrechten im engen Kontakt mit der Gesellschaft Bauen für Generationen AG steht, wurden die zum Verkauf anstehenden Wohnungen zunächst der Stadt Weiterstadt zum Kauf angeboten.

Die Notarkosten sowie alle übrigen Nebenkosten werden durch die Gesellschaft Bauen für Generationen AG getragen.

Bei den angebotenen Wohnungen handelt es sich um neun Wohnungen mit 63 m², drei Wohnungen mit 48 m² und zwei Wohnungen mit 71 m². Der Kaufpreis in Höhe von 1.880.000,00 € ohne Nebenkosten entspricht einem m² Preis in Höhe von 2.203,99 € und liegt damit unterhalb der marktüblichen Preise.

Für den zum Verkauf anstehenden Wohnungsbestand besteht noch eine Mietpreisbindung von vierzehn Jahren.

Die Verwaltung der Wohnanlage erfolgt über eine Wohnungsverwaltungsgesellschaft.

Laut Auskunft des Finanzamtes Darmstadt fällt auch für dieses Rechtsgeschäft volle Grunderwerbsteuer an.

Da die Stadt Weiterstadt als Erbbaurechtsgeberin Grundstückeigentümerin der angebotenen Wohnungen ist und durch den Erwerb der städtische Wohnungsbestand um 14 Sozialwohnungen aufgestockt und auf Dauer gesichert werden kann, wird von Seiten der Verwaltung ein Erwerb befürwortet.

Sollte die Einholung eines Verkehrswertgutachtens vor Abwicklung des Rechtsgeschäftes erforderlich sein, so wird ein entsprechendes Gutachten eingeholt.

Finanzierung:

Die Mittel für den Erwerb der 14 Wohnungen sowie die Kosten der Grunderwerbssteuer werden im Haushalt für das Haushaltsjahr 2020 eingeplant.

Der Sachverhalt wurde am 10. Dezember 2019 im Magistrat beraten.

Bis zur Ausschussberatung sind zu folgenden Fragen bzw. Sachverhalten ergänzende Unterlagen vorzulegen:

1. Höhe der Instandhaltungsrücklage zur Gebäudeunterhaltung und bisherige Höhe des Abflusses der Rückstellungen.
2. Ermittlung des Verhältnisses des Kaufpreises zu den Mieteinnahmen.
3. In welcher Höhe und für welche Zeit wurde der Erbbauzins bereits gezahlt?
4. Höhe der Verwaltungskosten für die Grundstücksunterhaltung.
5. Höhe der Abschreibungen und deren Auswirkungen auf den Haushalt.
6. Beurteilung zum Zustand der Wohnungen bzw. des Gebäudekomplexes.

Ralf Möller
Bürgermeister

Übersicht

Stand 27.11.2019 bis

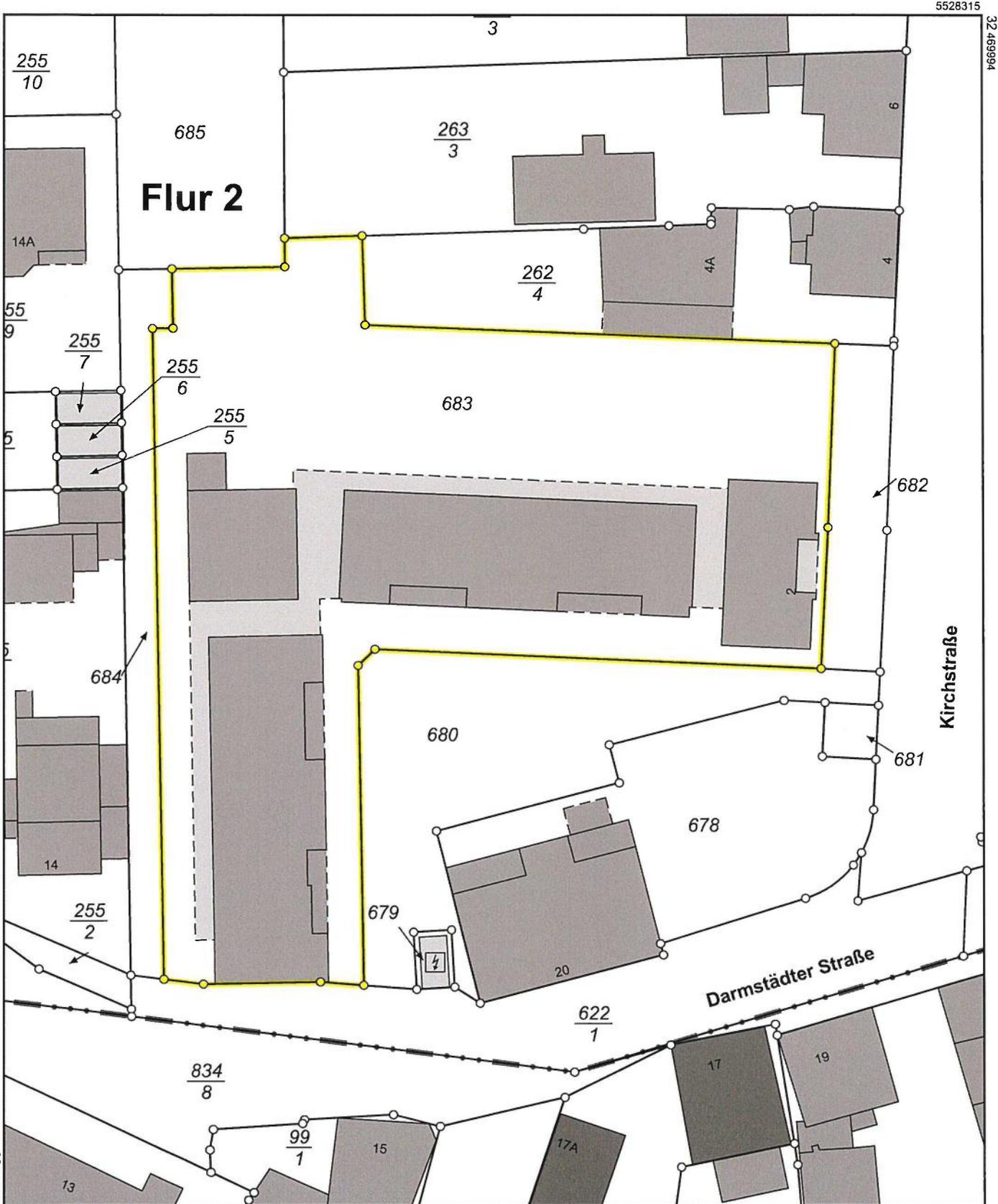
Bauen für Generationen AG
Wohnanlage Kirchstraße 2, Weiterstadt
Gemarkung Weiterstadt, Flur 2, Flurstück 683

Wohnung	Grundbuchblatt	Anteil	Eigentümer	verkauft	Eigentum BFG	Wohnfläche in qm	Miete, kalt Ab 01.11.2018	Nebenkosten	Stellplatz	Miete komplett		
1	7687	379,27	BFG		379,27	71	585,70	213,00	25,00	823,70		
2	7688	345,51	BFG		345,51	63	453,60	175,00	25,00	653,60		
3	7689	345,51	BFG		345,51	63	519,70	189,00	25,00	733,70		
4	7690	345,51	BFG		345,51	63	519,70	189,00	25,00	733,70		
5	7691	345,51	BFG		345,51	63	519,70	160,00	25,00	704,70		
6	7692	345,51	BFG		345,51	63	519,70	150,00	25,00	694,70		
7	7693	345,51	BFG		345,51	63	519,70	189,00	25,00	733,70		
8	7694	375,67	Augustin	375,67		70						
9	7695	261,95	BFG		263,51	48	396,00	144,00	25,00	565,00		
10	7696	263,51	BFG		379,27	48	396,00	110,00	25,00	531,00		
11	7697	379,27	BFG		345,40	71	585,70	213,00	25,00	823,70		
12	7698	345,40	BFG		345,51	63	453,60	189,00	25,00	667,60		
13	7699	345,51	BFG		345,51	63	519,70	210,00	25,00	754,70		
14	7700	345,51	BFG		262,75	63	519,70	216,00	25,00	760,70		
15	7701	345,51	Antoni	345,51		64						
16	7702	345,51	Ebert	345,51		64						
17	7703	345,51	Fiedler	345,51		64						
18	7704	375,67	Neukirch	375,67		70						
19	7705	262,75	BFG		262,75	48	362,00	110,00	25,00	497,00		
20	7706	262,75	Neukirch	262,75		49						
21	7707	459,94	Aesler	459,94		85						
22	7708	458,74	Funke	458,74		85						
23	7709	458,95	Klimes	458,95		85						
24	7710	459,95	Brnk	459,95		85						
25	7711	458,74	Heukelbach	458,74		85						
26	7712	459,86	Henning	459,86		85						
27	7713	536,97	Bottinger	536,97		100						
					10000,00	5.343,77 €	4.657,03 €	853,00 €	6.870,50 €	2.457,00 €	350,00 €	9.677,50 €



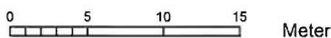
Flurstück: 683
Flur: 2
Gemarkung: Weiterstadt

Gemeinde: Weiterstadt
Kreis: Darmstadt-Dieburg
Regierungsbezirk: Darmstadt



5528205

Maßstab 1:500



Stark, Rüdiger

Von: Müller, Hans-Georg <hg.mueller@vermessungsbuero-mueller.de>
Gesendet: Montag, 9. Dezember 2019 14:12
An: Stark, Rüdiger
Betreff: Verkauf Eigentumswohnungen Kirchstraße 2 an Stadt Weiterstadt
Anlagen: Liegenschaftskarte Weiterstadt Kirchstraße 2.pdf

Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Möller,

sehr geehrter Herr Stark,

vielen Dank für das nette Gespräch bei Ihnen am 05.12.2019.

Das Grundstück "Kirchstraße 2" (Gemarkung Weiterstadt, Flur 2, Flurstück 683, Liegenschaftskarte siehe Anhang), das sich in Ihrem Eigentum befindet, wurde an uns im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages vom 21. Juni 2012 (UR 657/2012 Dr. Thomas Milde) vergeben.

Dort haben wir 14 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 853 m² errichtet. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz zugeordnet.

2014 erfolgte dort der Erstbezug der Wohnungen.

Die Wohnungen unterliegen (auf der Grundlage des mit der WI Bank abgeschlossenen Vertrages) einer Belegungs- und Mietbindung von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit, Die Bindung endet im April 2034.

Mit der Verwaltung der Wohnungen ist die Hausverwaltung Elke Crösmann, Pfungstadt, beauftragt.

Wir bieten Ihnen die Wohnungen einschließlich der zugehörigen Stellplätze zum Preis von 1.880.000,- € zum Kauf an.

Auf Nachfrage beim Finanzamt Darmstadt (Grunderwerbsteuerstelle, Frau Palme, am 06.12.2019) wird eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 6% auf den Kaufpreis fällig.

Diese ist durch den Käufer zu zahlen.

Wir übernehmen, entgegen der sonst üblichen Handhabung, die Kosten für den notariellen Kaufvertrag und die Eintragungskosten beim Grundbuchamt.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Georg Müller



Bauen für Generationen AG

Eichendorffstraße 44, 64347 Griesheim
Fon 06155 6083185, Fax 06155 6083186
Mail info@bauen-fuer-generationen.eu
Vorstand: Dipl.-Ing. Hans Birli, Dipl.-Ing. Hans Georg Müller
Aufsichtsratsvorsitzender: Dipl.-Ing. Oliver Peter Kumpf
Handelsregister: HRB 85244, Amtsgericht Darmstadt
Steuernummer: 007 304 00360, Finanzamt Darmstadt
Bankverbindung: Volksbank Frankfurt
IBAN: DE8750190000000087416 BIC: FFVBDEFF

Drucksache 10/0882/2

Der Bürgermeister

Weiterstadt, 24. Januar 2020

Vorlage an

Gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Immobilien und Energie für die Sitzung am 27.01.2020
--

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am
--

Erwerb von 14 Sozialwohnungen Grundvermögen Gemarkung, Weiterstadt, Flur 2 Flurstück 683, Kirchstraße 2; Beantwortung von Anfragen

Beschluss:

Die Beantwortung der Fragen zu dem Erwerb der 14 Sozialwohnungen in der Kirchstraße 2 werden zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2019 die Verwaltung beauftragt, bis zur Ausschusssitzung Fragen zu beantworten. Die Fragen wurden vom Fachbereich Immobilienmanagement beantwortet und sind als Anlage der Drucksache beigefügt.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlage:

Vermerk Fachbereich Immobilienmanagement (3 Seiten)

**Erwerb von 14 Sozialwohnungen Grundvermögen Gemarkung Weiterstadt, Flur 2
Flurstück 683, Kirschstraße 2
Drucksache 10/0882**

Unter Bezugnahme auf den Magistratsbeschluss vom 12. Dezember 2019 sind bis zur Ausschusssitzung nachfolgende Fragen zu beantworten.

1. Höhe der Instandhaltungsrücklage und bisheriger Mittelabfluss aus der Rücklage
Antwort: Per 31.12.2018 betrug die Instandhaltungsrücklage 60.079,61 €. Da bisher keine Beträge entnommen wurden, wird der Stand per 31.12.2019 bei 72.079,61 € zuzüglich Zinsen für das Jahr 2019 liegen.

Die jährlichen Aufwendungen für die Instandhaltungsrücklage belaufen sich für die gesamte Wohnanlage (27 Wohnungen) 12.000,00 €. Der Anteil für die zum Kauf anstehenden 14 Wohnungen beträgt 5.590,00 €.

2. Ermittlung des Verhältnisses des Kaufpreises zu den Mieteinnahmen
Antwort: Der Kaufpreisfaktor für die zum Kauf angebotenen Wohnungen beträgt 21.7 (Kaufpreis der Immobilie / erzielte Kaltjahresmiete)

3. In welcher Höhe und für welche Zeit wurde der Erbbauzins bereits gezahlt.
Antwort: Gemäß Ziff. III Erbbauzins des Erbbaurechtsvertrages vom 21. Juni 2012 hat die Erbbauberechtigte für einen Zeitraum von 22 Jahren den Erbbauzins in Höhe von 97.032,51 € als vorweggenommene Einmalzahlung zu leisten. Nach Ablauf der 22 Jahre hat die Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin den marktüblichen Erbbauzins zu zahlen.

4. Höhe der Verwaltungskosten für die Grundstückunterhaltung
Antwort: Die Kosten der Hausverwaltung betragen derzeit jährlich insgesamt 6.949,08 €. Der Anteil für die zum Kauf anstehenden Wohnungen beträgt jährlich 3.598,56 €.

5. Höhe der Abschreibung und deren Auswirkungen auf den Haushalt
Antwort: Die jährliche Abschreibung für die zum Verkauf anstehenden Wohnungen beträgt 40.000,00 €

6. Beurteilung zum Zustand der Wohnungen bzw. des Gebäudekomplexes
Antwort: Die Wohnanlage wurde im Rahmen eines Ortstermins besichtigt. Im Einzelnen wird auf das nachfolgende Begehungsprotokoll verwiesen.

V - Immobilienmanagement

27. Januar 2020

Sachbearbeitung: Ariane Krug von Nidda

Betreff: Immobilienmanagement, Ortstermin Wohnanlage Kirchstraße 2, 64331 Weiterstadt

Datum: 17.12.2019, 14:00 h – 15:15 h

Teilnehmer:

- Hr. Birli, Hr. Müller („Wohnen für Generationen“)
- Hr. Bürgermeister Möller
- Hr. Rüdiger Stark (FB V Immobilienmanagement)
- Fr. Ariane Krug von Nidda (FB V Immobilienmanagement)
- Hr. Tagisade (FB V Immobilienmanagement)
- Hr. Vöpel (FB V Immobilienmanagement)

Begehungsprotokoll:

Ausgangslage:

- Angebot: 14 barrierefreie Wohnungen (Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen), zwei davon rollstuhlgerecht (Sozialbindung, Restlaufzeit 15 Jahre)
- Ortstermin zur Begutachtung des baulichen Gesamtzustands

Allgemeines:

- Wohnanlage: Baujahr 2014, nicht unterkellert
- Plattengründung, Bauteil mit Satteldach (Ziegeleindeckung), Bauteil 2 mit Pultdach (Zinkblecheindeckung)
- Mischung aus Eigentumswohnungen und 14 Sozialwohnungen mit Sozialbindung (Restlaufzeit 15 Jahre), Teilung nach WEG
- Instandhaltungsrücklage: 5 % der Kaltmiete
- Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen sind durch die Eigentümergemeinschaft zu beschließen.

Erschließung:

- Offene Treppenhäuser, Aufzug, offene Laubengänge (Betonsteinplattenbelag EG, Epoxidharzbeschichtung OG, Rinne mit freiem Auslauf, Deckeninnenverkleidung mit BFU-Platten)
- Visuelle Mängel an der Brüstungsvorderkante der Wetterseite (Abplatzungen Anstrich)

Wohnungen (exemplarische Besichtigung):

Ein-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss:

- Transponderschließung
- Boden: Fliesenbelag im Eingangsbereich, Küche, Bad und Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum, Laminatboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Wand: Raufasertapete
- Abstellraum, innen liegend: Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, Wohnungsanschlüsse (Heizkreisverteiler mit Wärmemengenzähler): zentral hinter Revisionsklappe
- Küche: mit Fenster
- Tageslichtbad: barrierefreie Dusche, alle Wände raumhoch gefliest
- Terrasse (als Loggia): Nachgerüstete Markise, eingestellt, Betonsteinplattenbelag, im EG im Splitbett, im OG auf Stelzlagern verlegt
- Alle Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung
- WHG -Eingangstür aus Kunststoff mit Dreifachverriegelung.

Zwei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss:

- Transponderschließung
- Boden: Fliesenbelag im Eingangsbereich, Küche, Bad und Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum, Teppichboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Wand: Tapete (Mieter)
- Abstellraum, innen liegend: Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, Wohnungsanschlüsse (Heizkreisverteiler mit Wärmemengenzähler): zentral hinter Revisionsklappe
- Küche: mit Fenster
- Tageslichtbad: barrierefreie Dusche, alle Wände raumhoch gefliest, Eigenbau Duschoilette (Rückbau erforderlich)
- Terrasse (als Loggia): Nachgerüstete Markise, eingestellt, Betonsteinplattenbelag, im EG im Splitbett, im OG auf Stelzlägern verlegt, Mieter hat Teppichboden verlegt (Rückbau erf.)
- Alle Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung
- WHG -Eingangstür aus Kunststoff mit Dreifachverriegelung.

Nebenräume:

Hausanschlussraum Erdgeschoss (davor Müllabstellbereich):

- gestrichener KS-Mauerwerk, Epoxidharzanstrich, freier Auslauf nicht normgerecht hergestellt
- WW-Boiler oberhalb des Ausgussbeckens nicht normgerecht angeschlossen (Schleife und Strömungstrenner fehlen)
- Grünbeck Enthärtungsanlage

Kellerersatzraum, Erdgeschoss:

- offener Flur mit abweigend abgetrennten Lagerboxen mit Licht und einer Schuko Steckdose, separate Zählung

Technikraum im Dachgeschoss:

- Zentrale Gas-Brennwert-Therme, zentrale WW-Bereitung (Legionellen-Prüfung alle drei Jahre erf.)

Fazit:

- Wohnungen, baulich mittlerer Standard, gut geschnitten
- Objekt und Außenanlage in gepflegtem, sauberem und altersgerechten Zustand
- Vor dem Verkauf sollte ein neutrales Wertgutachten erstellt werden