

AUSZUG AUS DEM GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Oldenburg (Oldenb.)
Straße, Hausnummer:	Alexanderstraße 346, Alexanderstraße 348, 350, 352 und Tilsiter Straße 11, 13, 15
Bebauung:	3 Mehrfamilienhäuser
Baujahr:	1973 und 1969
Wohnfläche:	1.560 m ² (gemäß Bauakten)
Gemarkung:	Oldenburg
Flur:	2
Flurstück(e):	221/21
Gesamtfläche:	2.757 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg A
Grundbuchblatt:	3019
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 26.06.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.06.2024 mit

2.391.000 €

ermittelt.

Hinweis:

Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe des Besichtigungstermins ist dem Gutachterausschuss keine Innenbesichtigung des Objektes Alexanderstraße 346 ermöglicht worden. Lediglich die bei der Bauaufnahme leerstehende Wohnung konnte am 24.05.2024 besichtigt werden. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt Alexanderstraße 346 daher überwiegend nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt.

Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Oldenburg, Grundbuchamt vom 03.05.2024 folgende Eintragungen enthalten.

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bogen
Oldenburg (Oldb)		OldenburgA	3019	1
		Abteilung II		
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die IBUS Asset Management XIX B.V.&Co.Oldenburg KG. Gemäß Bewilligung vom 29.12.2006 (URNr. 742/06, Notar Wehage, Oldenburg) eingetragen am 08.03.2007.		
		Baars		
2	1	Auflassungsvormerkung für die Vestabilio Oldenburg Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Pullach im Isartal. Gemäß Bewilligung vom 27.03.2018 (URNr. 1300/2018, Notar Haasen, München) eingetragen am 25.04.2018.		
		Eek		
3	1	Bedingte Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Nord Wohnen Portfolio 3 GmbH i.Gr., Grünwald. Gemäß Bewilligung vom 26.10.2021 (URNr. 3876/S/2021, Notar Dr. Floria Satzl, München) eingetragen am 18.01.2022.		
		Hinrichs		
4	1	Bedingte Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Wohnen 196 GmbH, Korb, Register: AG Stuttgart, HRB 791854. Gemäß Bewilligung vom 30.10.2023 (UVZ-Nr. 1671/2023 S, Notar Siegfried G. Schneider, Stuttgart) eingetragen am 21.11.2023.		
		Hinrichs		
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (34 K 32/23). Eingetragen am 12.02.2024.		
		Buchholz		

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bogen
Oldenburg (Oldb)		OldenburgA	3019	2
		Abteilung II		
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
6	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (42 L 1/24). Eingetragen am 13.02.2024.		
		Buchholz		
7	1	Verfügungsbeschränkung gemäß §§ 21 Abs. 1, 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts München - Insolvenzgericht - vom 26.02.2024 (1504 IN 592/24) eingetragen am 05.03.2024.		
		Buchholz		

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist überwiegend vermietet. Die Mietverträge liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Laut Auskunft des Zwangsverwalters vom 02.05.2024 sind folgende Mieteinnahmen bekannt:

Alexanderstraße 346:

Lage	Miet- beginn	m ² gemäß Bauakte	Netto €	NK €	Brutto €
EG links	01.06.2024	72	500,00	200,00	700,00
EG rechts	01.03.2021	42	355,00	150,00	505,00
1. OG links	01.07.2022	72	715,00	100,00	815,00
1. OG rechts		42			436,00
DG rechts	01.07.2008	34	239,95	115,00	354,95
DG links	15.03.2024	62	500,00	200,00	700,00
Durchschnitt		54	8,09/m ²		

MV noch nicht unterzeichnet

Alexanderstraße 348:

Lage	Miet- beginn	m ² gemäß Bauakte	Netto €	NK €	Brutto €
EG	15.10.2011	68	481,25	159,69	640,94
OG	15.02.2015	70	461,53	118,98	580,51
DG	01.09.1989	68	493,49	110,00	603,49
Durchschnitt		69	6,97/m ²		

Alexanderstraße 350:

Lage	Miet- beginn	m ² gemäß Bauakte	Netto €	NK €	Brutto €
EG	01.03.1988	68	486,05	102,00	588,05
OG		70			
DG	01.01.1990	68	469,95	130,00	599,95
Durchschnitt		69	7,03/m ²		

Alexanderstraße 352:

Lage	Miet- beginn	m ² gemäß Bauakte	Netto €	NK €	Brutto €
EG		68			672,04
OG		70			706,53
DG	01.12.2014	68	524,52	105,00	629,52
Durchschnitt		69	7,71/m ²		

Tilsiter Straße 11:

Lage	Miet- beginn	m ² gemäß Bauakte	Netto €	NK €	Brutto €
EG	15.02.2020	68	545,00	123,98	668,98
OG	15.02.2014	70	538,57	120,00	658,57
DG	01.10.2021	68	560,00	110,00	670,00
Durchschnitt		69	7,98/m ²		

Mietminderung 50 %

Tilsiter Straße 13:

Lage	Miet- beginn	m ² gemäß Bauakte	Netto €	NK €	Brutto €
EG		68			
OG	01.10.1985	70	489,35	105,00	594,35
DG	01.09.1989	68	472,87	128,73	601,60
Durchschnitt		69	6,97/m ²		

Tilsiter Straße 15:

Lage	Miet- beginn	m ² gemäß Bauakte	Netto €	NK €	Brutto €
EG		68			
OG	01.12.2022	70	600,00	120,00	720,00
DG	15.09.2022	68	577,00	110,00	687,00
Durchschnitt		69	8,53/m ²		

Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand **Bauland im Mischgebiet**.

Bauliche Anlagen

Die Angaben für die Beschreibung der baulichen Anlagen wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Zwangsverwalters, der Bauunterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

1.1.1 Hauptgebäude

Alexanderstraße 346:

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten

Aufteilung des Gebäudes:

Kellergeschoss (KG):	Vollständig unterkellert Heizungsraum, Treppenflur, Kellerflure, 5 Wohneinheiten ist ein separater Kellerraum zugeordnet, Gemeinschaftsräume: Fahrradraum, ehemalige Waschküche Trockenraum
Erdgeschoss (EG):	2 Wohneinheiten, Treppenhaus (eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad und Balkon sowie eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kochnische, Diele, Bad und Balkon)
I. Obergeschoss (I.OG):	2 Wohneinheiten, Treppenhaus (eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad und Balkon sowie eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kochnische, Diele, Bad und Balkon)
Dachgeschoss (DG):	2 Wohneinheiten, Treppenhaus (eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Abstellraum, Bad und Balkon sowie eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kochnische, Diele, Bad und Balkon)
Baujahr:	1973
Wohn- und Nutzfläche:	<u>Kellergeschoss:</u> 128 m ²
	<u>Erdgeschoss:</u>
	Wohnung 1: 72 m ²
	Wohnung 2: 42 m ²
	<u>I. Obergeschoss:</u>
	Wohnung 3: 72 m ²
	Wohnung 4: 42 m ²

Dachgeschoss:

Wohnung 5: 62 m²

Wohnung 6: 34 m²

Summe Wohnfläche: 324 m²

Einstufung: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.

Besonderheiten: keine

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- Außenwände / Fassade:
- zweischaliges Mauerwerk mit
 - Verblender
 - vermutlich wurde die Hohlschicht bereits gedämmt (es ist entsprechendes Dämmmaterial zu sehen; ob und wann dies geschehen ist, konnte nicht abschließend festgestellt werden)
- Innenwände
- massives Mauerwerk
- Dach:
- Satteldach mit
 - Betondachsteinen
 - Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Außentüren:
- Haupteingang: Aluminium mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
- Fenster:
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
 - Dachflächenfenster
 - neueres großes Fensterelement im Treppenhaus (Aluminium mit Isolierverglasung)
- Geschossdecken:
- Stahlbetondecken
- Treppe(n):
- geschlossene Betontreppe mit Kunststeinstufen
- Aufzugsanlage:
- keine
- Deckenflächen:
- überwiegend Tapete mit Anstrich
- Bodenbeläge:
- PVC
 - Parkett
 - Bodenfliesen
- Innenwandflächen:
- überwiegend Tapete mit Anstrich
 - Klinkermauerwerk im Treppenhaus
 - Fliesen in den Bädern (raumhoch)
 - Fliesenspiegel in den Küchen
- Innentüren:
- glattgesperrte Holztüren
 - in Stahlzargen
- Sanitäreinrichtungen:
- Bäder mit Badewanne oder Duschwanne, Waschbecken und WC-Becken
- Heizung:
- Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit separater Warmwasserversorgung (Speicher)

- Technische Ausstattung:
 - Flachheizkörper teilweise in Heizkörpernischen
 - baujahrestypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
 - veraltete Schalter und Sicherungen
- Besondere Bauteile:
 - keine

Hinweis:

Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel / Bauschäden:
 - Ausblühungen an den Kelleraußenwänden
 - Außenfensterbänke teilweise abgängig, Fugen beschädigt
 - Fensterstürze teilweise abgängig
 - Unterbau der Balkone schadhaf (Feuchtigkeitsschäden)
 - Schimmelbildung im Schlafzimmer der Whg. 1
 - defekte Treppenstufe zum Keller
- Einstufung des Zustandes:

Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite sowie Modernisierungstau, ansonsten dem Alter entsprechend

Alexanderstraße 348, 350, 352:

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten
(3 Hauseingänge mit je 3 Wohneinheiten)

Aufteilung des Gebäudes:

- Kellergeschoss (KG):

vollständig unterkellert
je Hauseingang: Treppenflur, Kellerflur, jeder Wohneinheit ist ein separater Kellerraum zugeordnet,
Gemeinschaftsräume: Fahrradraum,
Geräteraum
- Erdgeschoss (EG):

je Hauseingang eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Bad und Balkon sowie Treppenhaus
(gesamt 3 Wohneinheiten und 3 Treppenhäuser)
- I. Obergeschoss (I.OG):

je Hauseingang eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Bad und Balkon sowie Treppenhaus
(gesamt 3 Wohneinheiten und 3 Treppenhäuser)
- Dachgeschoss (DG):

je Hauseingang eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur und Bad sowie Treppenhaus
(gesamt 3 Wohneinheiten und 3 Treppenhäuser)
- Baujahr:

1969

Wohn- und Nutzfläche: Kellergeschoss gesamt: 212 m²

Haus-Nr. 348:

EG: 68 m²

OG: 70 m²

DG: 68 m²

Haus-Nr. 350:

EG: 68 m²

OG: 70 m²

DG: 68 m²

Haus-Nr. 352:

EG: 68 m²

OG: 70 m²

DG: 68 m²

Summe Wohnfläche: 618 m²

Einstufung: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.

Besonderheiten: Einige Wohnungen sind bereits renoviert worden. (Maler- und Bodenbelagsarbeiten, Elektroinstallation, Sanitärausstattung). Das Jahr der Renovierungen ist nicht bekannt.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- Außenwände / Fassade:
- zweischaliges Mauerwerk mit
 - Verblender
 - vermutlich wurde die Hohlchicht bereits gedämmt (ob und wann dies geschehen ist, konnte nicht abschließend festgestellt werden)
- Innenwände
- massives Mauerwerk
- Dach:
- Satteldach
 - mit Betondachsteinen
 - Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
 - Dachgauben modernisiert
- Außentüren:
- Haupteingang: Aluminium mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
- Fenster:
- überwiegend alte Kunststofffenster mit Isolierverglasung
 - Glasbausteine in den Treppenhäusern
- Geschossdecken:
- Stahlbetondecken
- Treppe(n):
- geschlossene Betontreppe mit PCV-Belag
- Aufzugsanlage:
- keine
- Deckenflächen:
- überwiegend Tapete mit Anstrich
- Bodenbeläge:
- Laminat
 - Teppichboden
 - PVC/Vinyl

- Parkett
 - Bodenfliesen
- Innenwandflächen:
- überwiegend Tapete mit Anstrich
 - Fliesen in den Bädern (überwiegend etwa 150 cm hoch)
 - überwiegend Fliesenspiegel in den Küchen
- Innentüren:
- glattgesperrte Holztüren tlw. mit Lichtausschnitt
 - in Stahlzargen
- Sanitäreinrichtungen:
- Bäder mit Badewanne, Waschbecken und WC-Becken
- Heizung:
- gasbefeuerte Einzelthermen unterschiedlicher Baujahre
 - Rippenheizkörper überwiegend in Heizkörpernischen
- Technische Ausstattung:
- baujahrestypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
 - veraltete Schalter und Sicherungen
- Besondere Bauteile:
- keine

Hinweis:

Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel / Bauschäden:
- Fugen und Klinker an den Eingangspodesten teilweise defekt
 - teilweise Wassereinbruch im Keller
 - Ausblühungen an den Kellerwänden
 - Außenfensterbänke teilweise abgängig, Fugen beschädigt
 - Gesimse teilweise morsch

Einstufung des Zustandes: Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite sowie Modernisierungstau, ansonsten dem Alter entsprechend

Tilsiter Straße 11, 13, 15:

Baugleich mit Alexanderstraße 348, 350, 352.

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel / Bauschäden:
- Fugen und Klinker an den Eingangspodesten teilweise defekt
 - teilweise Wassereinbruch im Keller
 - Ausblühungen an den Kellerwänden
 - Außenfensterbänke teilweise abgängig, Fugen beschädigt
 - Gesimse teilweise morsch
 - Wasserschaden im DG Tilsiter Straße 11; Ursache behoben, sichtbare Schäden innerhalb der Wohnung nicht behoben

Einstufung des Zustandes: Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite sowie Modernisierungstau, ansonsten dem Alter entsprechend

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor.

Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Alexanderstraße 346:

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	51 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Erneuerung der Heizungsanlage Erneuerung des gesamten Eingangs- und Fensterelementes des Treppenhauses Dämmung des Mauerwerkes
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der In- standhaltung
	Einstufung: 3 Modernisierungspunkte
Restnutzungsdauer:	23 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr zu $2024 - 70 + 23 = 1977$.

Alexanderstraße 348, 350, 352 und Tilsiter Straße 11, 13, 15:

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	55 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Renovierung von diversen Wohnungen Dämmung des Mauerwerkes Modernisierung der Dachgauben
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der In- standhaltung
Restnutzungsdauer:	Einstufung: 4 Modernisierungspunkte 25 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr zu $2024 - 70 + 25 = 1979$.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)

Alexanderstraße 346:



Eingangsansicht



Rückansicht



Treppenhaus



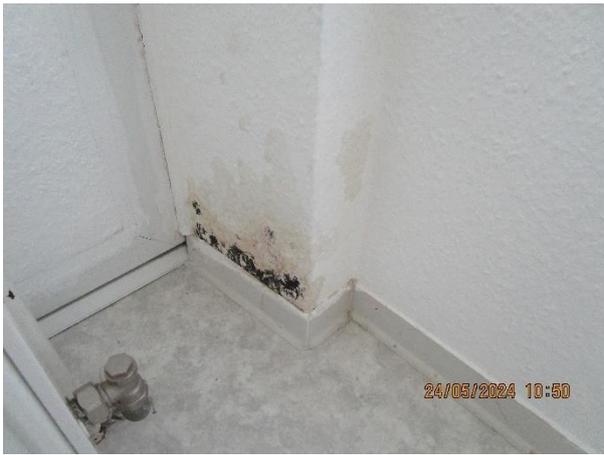
Keller



Wohnen Whg. 1



Bad Whg. 1



Schlafen Whg. 1



Balkon Whg. 1



schadhafter Unterbau der Balkone



defekte Treppenstufe

Alexanderstraße 348, 350, 352:



Eingangsansicht



Treppenhaus Alexanderstr. 352



Wohnen DG Alexanderstr. 352



Bad EG Alexanderstr. 350



Feuchtigkeit KG Alexanderstr. 350



Bad EG Alexanderstr. 348



Keller Alexanderstr. 348



Ausblühungen KG Alexanderstr. 348

Tilsiter Straße 11, 13, 15:



Eingangsansicht



Rückansicht



Wohnen EG Tilsiter Str. 15



Bad EG Tilsiter Str. 15



Treppenhaus Tilsiter Str. 15



Keller Tilsiter Str. 15



Wohnen EG Tilsiter Str. 13



Balkon EG Tilsiter Straße 13



Küche OG Tilsiter Str. 13



Wasserschaden DG Tilsiter Str. 11

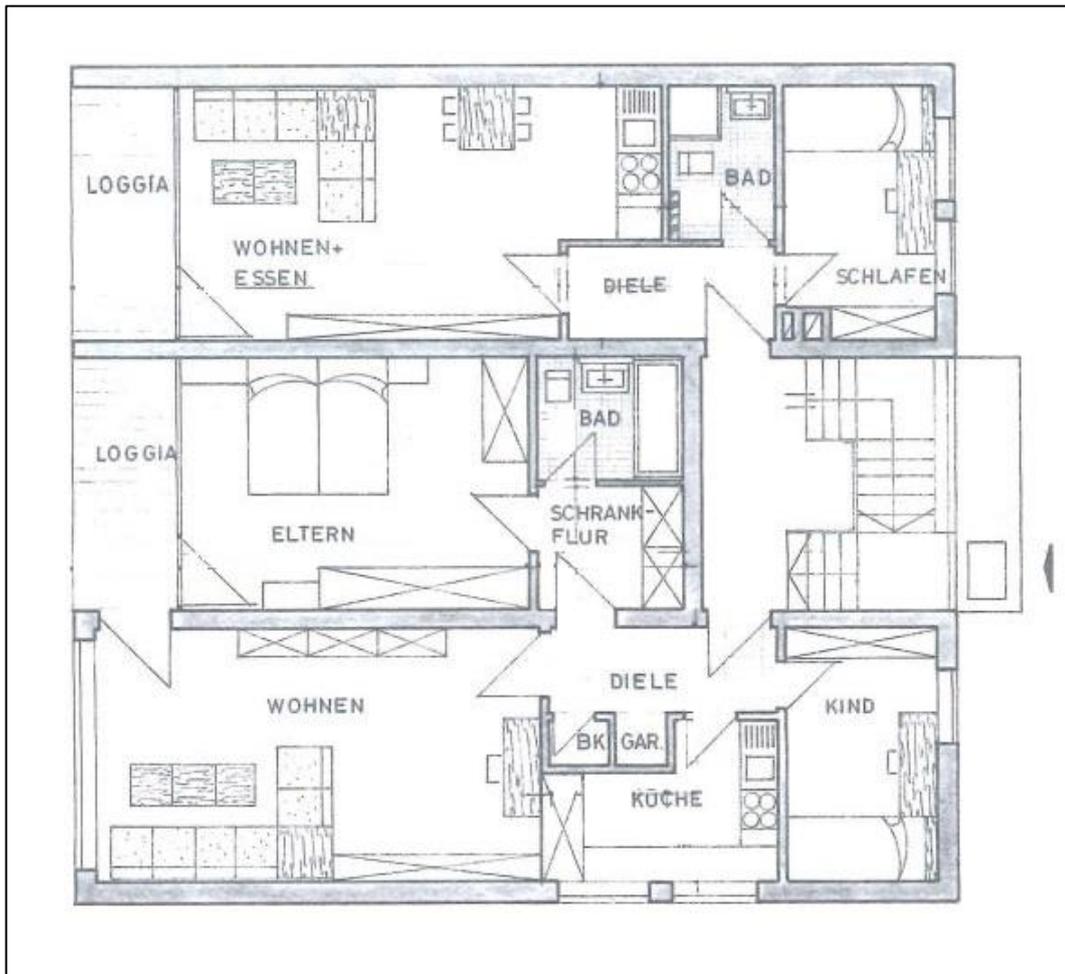


Gesimse

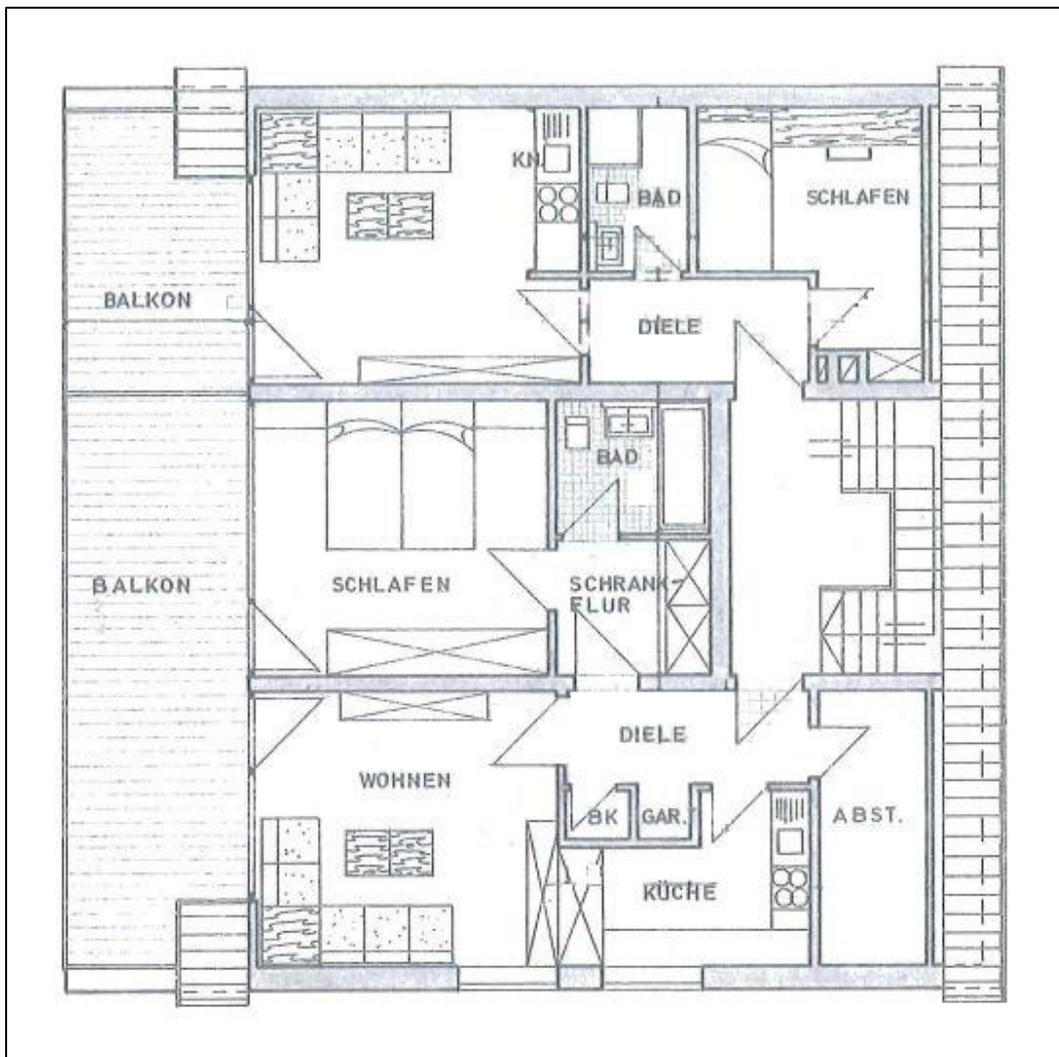
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

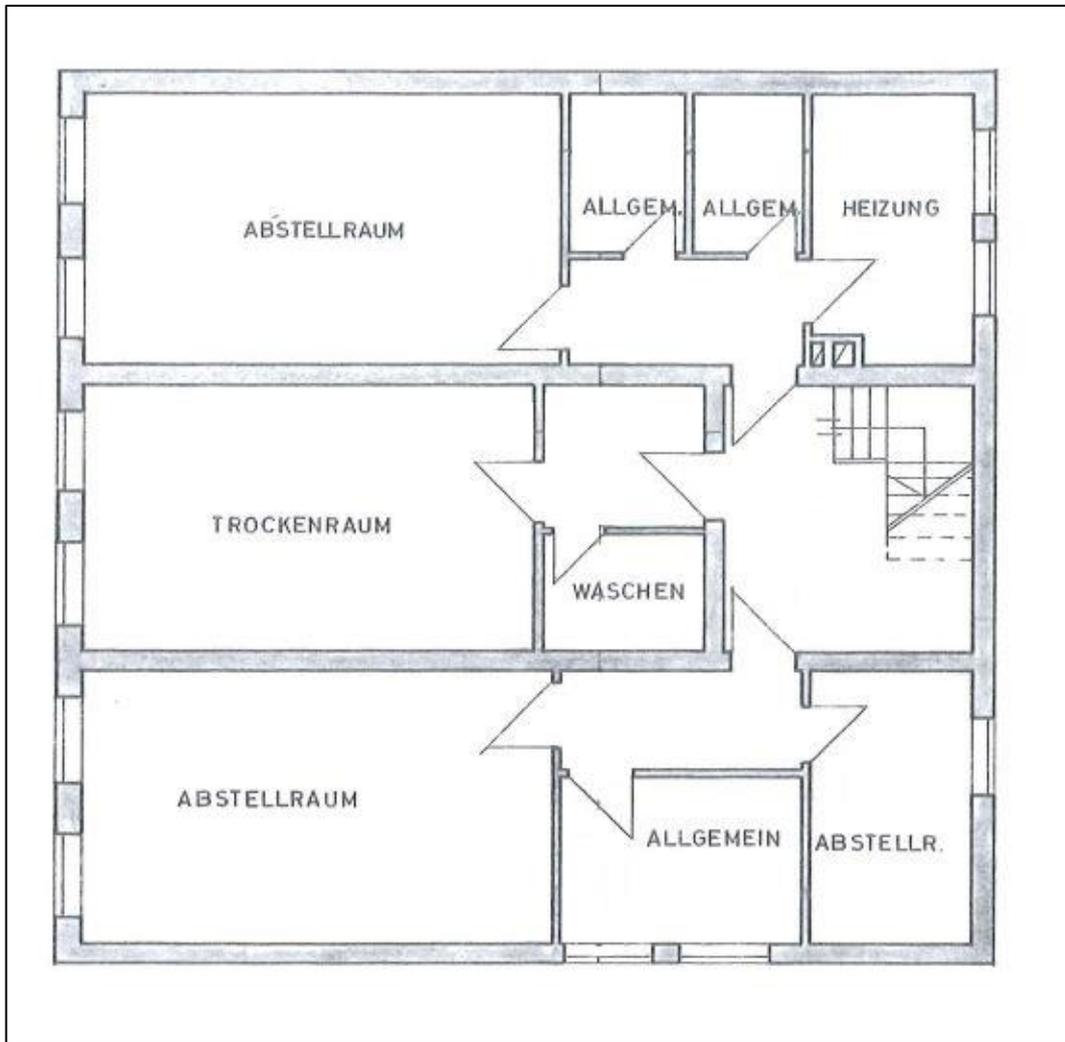
Alexanderstraße 346:



Erd- und I. Obergeschoss

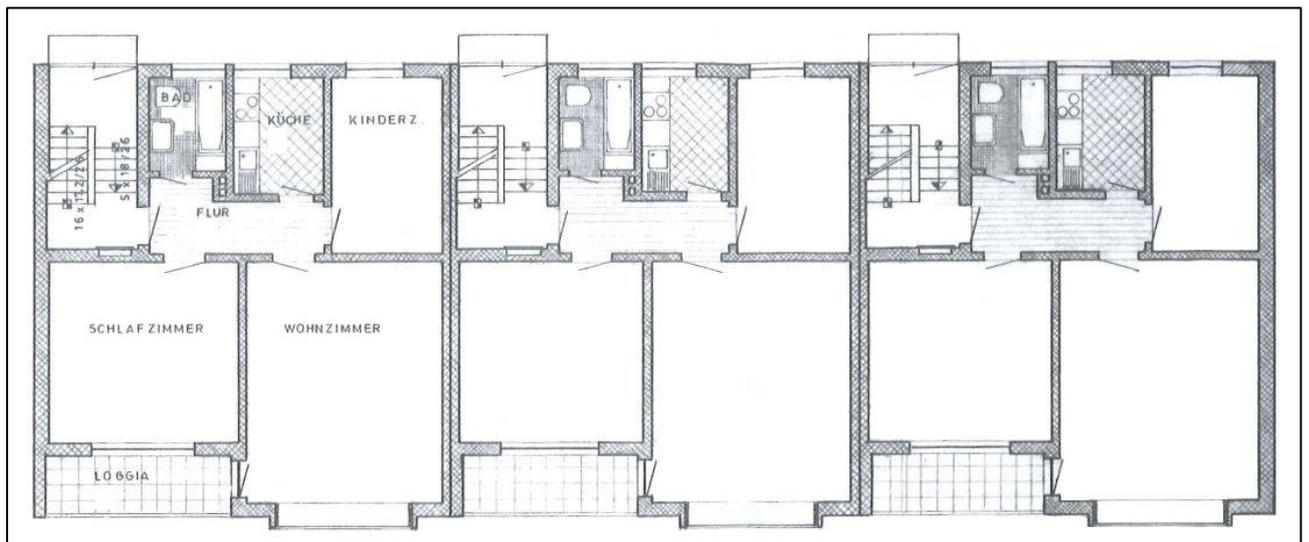


Dachgeschoss

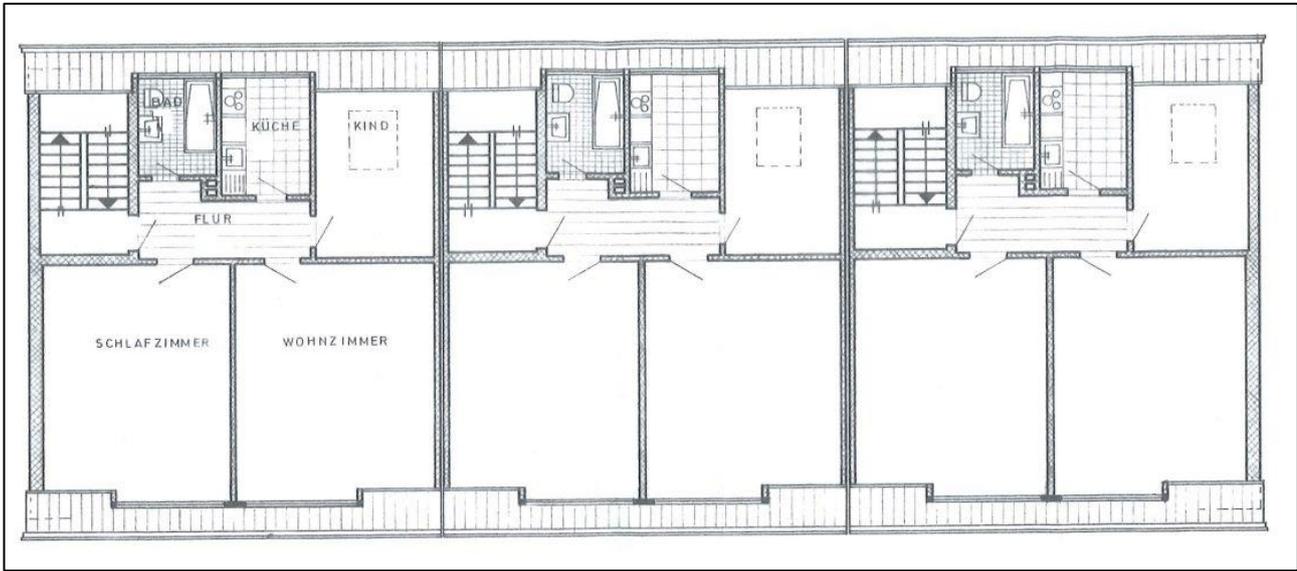


Kellergeschoss

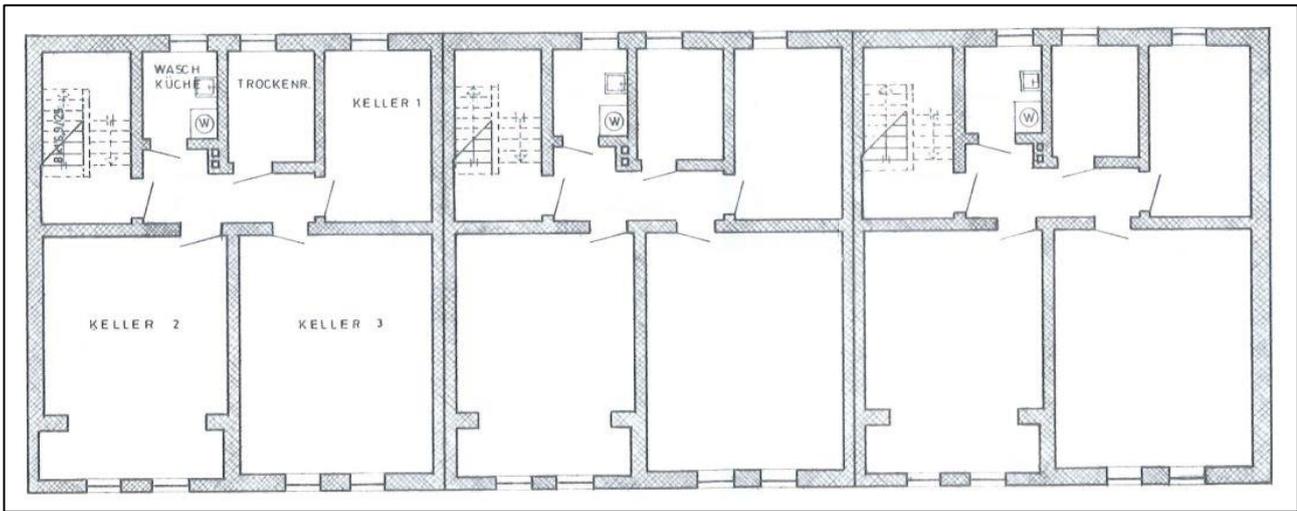
Alexanderstraße 348, 350, 352 und Tilsiter Straße 11, 13, 15:



Erd- und I. Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

1.1.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	einfache Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster bzw. Waschbetonplatten
Einfriedung:	teilweise sehr einfache Einfriedung mit Maschendrahtzaun teilweise einfache Einfriedung mit Metallzaun und Hecke
Gartenanlage:	überwiegend Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	keine
Sonstige Anlagen:	keine
Einstufung der Außenanlage:	einfach

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Eingang Alexanderstr. 346



Eingang Tilsiter Str. 15



Eingang Tilsiter Str. 11



Eingang Alexanderstr. 352



Zuwegung Tilsiter Straße, 11, 13, 15