



Matthias Kirsch  
Technische Projektabwicklungen  
Bürolösungen

63512 Hainburg  
Ketteler Straße 42 A  
Tel 06182 – 7879 097  
Fax 06182 – 7879 096

M. Kirsch, Ketteler Str. 42 A, 63512 Hainburg

WEG Musterstraße 32  
c/o Mustermann Immobilien

Datum: 03.01.2018  
Auftrag: 17-1101  
Ihr VG: 32561

Objekt: WEG Musterstraße 32  
Projekt: Dokumentation Istzustand/Mängel, oberflächliche Bestandsaufnahme in o.a. Objekt

Sehr geehrter Herr Mustermann,

nachfolgend erhalten Sie meine Feststellungen in o.a. Objekt. Die Ortsbesichtigung fand am 24.11.2017 und am 13.12.2017 statt. Bei letzterem Termin war auch der Hausmeister, Hr. Icks, anwesend.

Vorab sei erwähnt, dass meine Feststellungen keine gutachterliche Stellungnahme darstellt oder diese ersetzt. Ich habe keine Gebäudeteile geöffnet oder untersucht. Der Bericht basiert auf Sichtprüfung vor Ort und Auswertung der gefertigten Bilder. Wenn ich Mängel bzw. Schäden anspreche, ist der genannte Mangel durch eine Fachfirma zu überprüfen. Dies erwähne ich aber jeweils im entsprechenden Abschnitt.

Um die Zustandsbeschreibung übersichtlicher zu halten, sind die Bilder mit Lageangabe in einer separaten Datei, aber analog in der Reihenfolge. Alle Bilder erhalten Sie zusätzlich im Original.

Mit freundlichen Grüßen  
Matthias Kirsch



## **Fassade**

Auf allen 3 Gebäudeseiten sind Risse und Putzabplatzungen zu erkennen. Die Abplatzungen befinden sich primär in der oberen Hälfte des Gebäudes und seitlich der Balkone. Die Risse sind vornehmlich im Bereich des Treppenhauses an 2 Fassadenseiten. Die Risse sind auch innen im Treppenhaus zu sehen. Ob diese lagegleich zu außen sind, konnte nicht ermittelt werden.

### Putzabplatzungen Fassade

Die größten (und gravierendsten) Putzschäden befinden sich im oberen Fünftel des Gebäudes, verteilt auf die gesamte Fassade. Nach unten hin sind die Schäden eher seitlich der Balkone.

Am stärksten sind die obersten Balkonreihen betroffen. Offensichtlich dringt Wasser in die Fassade ein, teilweise ist bereits Pflanzenbewuchs zu erkennen. Die Ursache kann an den hohl liegenden Bodenbelägen der Balkone, Rissbildungen im Putz oder defekten Anschlussfugen liegen.

### Risse Fassade

Wie bereits erwähnt, sind diese augenscheinlich im Bereich des Treppenhauses und Aufzug. Innen ist zu erkennen, dass in der Vergangenheit Risse bereits verfüllt wurden. Ergo kann davon ausgegangen werden, dass im Laufe der Jahre immer wieder neue Risse hinzukommen. Ob die Risse Einfluss auf die Statik haben, kann nur von einem Sachverständigen/Statiker festgestellt werden.

### Fazit Fassade

Der überwiegende Teil der Fassade befindet sich eigentlich in einem passablen Zustand. Farbliche Veränderungen sind überall zu sehen, stellen aber kein Mangel dar. Grundsätzlich können sich aber die bereits vorliegenden Schäden in den nächsten Jahren erweitern, da die offenen Fassadenbereiche eine Angriffsfläche für Wasser und Wind darstellen.

Sofern keine Fassadensanierung angedacht ist, muss genau auf Veränderungen der Schäden, auch auf mögliche Auswirkungen in den Wohnungen, geachtet werden. Ebenso sollten die Risse beobachtet werden.

Die Sanierung nur der kleinen, offenen Stellen, ist aus wirtschaftlichen Gründen, etwa durch Hubsteiger, meines Erachtens nach nicht sinnvoll. Eine Sanierung der einzelnen Bereiche kann eigentlich nur durch eine Gerüststellung erfolgen. Ggf. könnten einige Stellen auch über die Balkone saniert werden allerdings erst nach Demontage der Balkongeländer und mit PSA (persönlicher Schutzausrüstung). Ein Maler könnte hierfür ein Angebot erstellen. Aus finanzieller Sichtweise und der Vielzahl an schadhaften Putzstellen, sollte jedoch abgewogen werden, ob eine komplette Fassadensanierung sinnvoller ist.

## **Flachdach**

Zu unterscheiden ist die Oberseite und die Unterseite des Flachdaches. Auf der Oberseite sind Teerbahnen verlegt. Auf dem Dach befinden sich die Schornsteine, Entlüftungsrohre der Ableitungen und Ablaufrohre zur Entwässerung des Daches sowie der Aufbau des Fahrstuhlschachts.



### Aufbau Fahrstuhlschacht, überwiegend unterhalb Dachniveau (Betriebsraum)

Im Eckbereich Schacht und Außenwand zur Stresemannstraße hin, ist ein massiver Wasserschaden. Rostspuren und Wasserläufer sind zu erkennen, ebenso Abplatzungen und Blasen im Putz. Die Wand ist aktuell feucht. Wo das Wasser ins Mauerwerk eindringt, konnte nicht festgestellt werden.

### Zustand Oberseite Dach

Es ist Moos- und Flechtenbewuchs festzustellen, ebenso auf ca. der Hälfte des Daches stehendes Wasser. Sofern keine Wasserschäden an den Decken in den direkt darunterliegenden Wohnungen bekannt sind, könnte dies auf einen intakten Dachbelag hindeuten. Auch konnten keine alterstypischen Krakeleerisse festgestellt werden. Ich habe testweise an einigen Stellen die Fugen überprüft und nach abstehender Teerpappe gesucht. Ich habe keine Mängel feststellen können, was jedoch keine qualitative Aussage über den Zustand des Dachs darstellt.

Mindestens 2 der Entwässerungsabläufe sind verstopft. Inwieweit die eingearbeiteten Abläufe dicht sind, kann ich nicht beurteilen.

### Abplatzungen Untersicht Flachdach

Hier ist an diversen Stellen der Beton abgeplatzt, teilweise ist die verrostete Bewehrung zu sehen. Die Abplatzungen sind an den Hausseiten Musterweg, Musterstraße und Innenhof. Die Abplatzungen sind im Prinzip partiell auf den gesamten Überstand verteilt. Vermutlich drang durch Risse Wasser ein, gefror und führte zu den Abplatzungen. Ein Wassereintritt über das Flachdach/Attika ist jedoch auch möglich. Wie beschrieben, sind auf dem Dach keine sichtbaren Mängel zu erkennen. Denkbar wäre auch ein falscher Aufbau der Attika.

Speziell in der Betonuntersicht des Daches ist davon auszugehen, dass die Schäden ein größeres Ausmaß beinhalten könnten. Hier sei auf die verrosteten Bewehrungen verwiesen, die möglicherweise deutlich stärker angegriffen sein könnten, aber noch keine Abplatzungen an der Untersicht zu erkennen sind.

Es muss ja einen Grund für die Abplatzungen geben. Möglich wäre auch, dass dies Altschäden sind und die Ursachen bereits saniert wurden. Der Hausmeister konnte mir keine Auskunft über Reparaturarbeiten am Dach oder Fassade geben. Es könnte aber ebenso eine aktuelle Ursache existieren.

### **Fazit Flachdach**

In jedem Fall sollten die 2 verstopften Entwässerungsabläufe durch eine Rohrreinigungsfirma oder einen Installateur gereinigt werden. Da ich keine Einschätzung über den Zustand des Daches abgeben kann, empfiehlt sich eine Überprüfung des Daches durch eine Fachfirma. Diese könnte ermitteln, welche Ursachen für die Schäden an der Untersicht im Dachaufbau vorliegen bzw. den Zustand des Daches aufzeigen. Der Wasserschaden im Betriebsraum Aufzug sollte zeitnah saniert werden.



## **Balkone**

Nahezu jeder Balkon weist rundherum deutliche Risse zwischen Estrich und Betonkragplatte auf. Die Risse sind teilweise an allen Seiten durchgehend. Es ist zu vermuten, dass der gesamte Bodenbelag auf der Betonkragplatte lose bzw. hohl liegt. Teilweise wachsen aus den Fugen bereits Grünpflanzen. Über defekte Fugen oder Rissen in der Hauswand scheint Wasser in das Mauerwerk einzudringen. An vielen Balkonen sind seitlich Putzabplatzungen festzustellen. An den Loggien Stresemannstr. sind nur die Stirnkanten zu sehen, aber auch diese sind teilweise gerissen.

Die Untersichten der obersten 2 Balkonreihen weisen mehr Abplatzungen und Blasen auf, als die Lagen darunter. Einige der Pfosten des vorderen Balkongeländers haben am unteren Ende deutlichen Rost. Die stirnseitige Befestigung des Pfostens ist nicht genau zu erkennen, definitiv aber nicht aufgesetzt auf den Fliesenbelag. Vermutlich sitzt diese im Estrich oder zwischen Estrich und Kragplatte. Es ist auch anzunehmen, dass sich Wasser zwischen Estrich und Betonkragplatte befindet.

### **Fazit Balkone**

Die Balkone sollten durch eine Fachfirma begutachtet werden. Da die Balkone im Sommer sicherlich oft genutzt werden, besteht hier die Gefahr, dass durch herabfallende Steine eine Verletzungsgefahr für Passanten besteht. Ferner ist nicht bekannt, wie sicher/standfest die Balkongeländer noch sind. Der eigentliche Zustand der Betonkragplatten ist nicht zu erkennen. Auch diese sollten, z.B. durch einen Betonsanierer, überprüft werden.

## **Elektroinstallationen / Antennenkabel**

Sowohl im Keller als auch in einigen Fluren zu den Wohnungen liegen Kabel offen, ebenso Verteilerdosen. Im Keller sind die Kabel teilweise wild verlegt, es scheinen immer wieder Leitungen „angezapft“ worden zu sein. Diese sind teilweise ohne Kabelschellen verlegt worden und hängen lose über anderen Leitungen oder sind mit Kabelbinder verbunden.

Die Elektroinstallationen im Keller konnten nur in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten besichtigt werden. Die schon recht „vogelfreie“ Verlegeart ist zwar kein Mangel, aber die Nachvollziehbarkeit wird für jeden Elektriker eine Herausforderung sein.

In den Fluren zu den Wohnungen verlaufen Elektro- und Antennenkabel entweder Aufputz, teilweise in Kanälen, mit Schellen befestigt oder lose. Zusätzlich wurden Bohrungen durch Wände getätigt, wo Kabel von einer Wohnung in die andere führen. Auch hier ist teilweise eine recht eigenwillige Verkabelung vorzufinden. In den Sicherungskästen im Treppenhaus sind die Wohnungen nicht über einen FI-Schalter abgesichert. Dies stellt zwar für Bestandsbauten keinen Mangel dar, entspricht aber nicht dem aktuellen technischen Stand.

Hinsichtlich des Brandschutzes sehe ich aktuell in den Fluren ein Problem. Da diese Flucht- und Rettungswege darstellen, sind offene Leitungen, offene Verteilerdosen, die Aufputz liegen, ein Problem. Streng genommen sollten die Kabel in einen nicht brennbaren Kanal verlegt werden. Ob dies auch für den Keller zutrifft, kann ich nicht sagen. Mir ist nicht bekannt, ob sich dort ein ständig frequentierter Aufenthaltsraum (z.B. Hausmeister) befindet. Ist dies nicht der Fall, gibt es in den



Kellergängen zwar wild verlegte Kabel, die aber nicht Brandschutzanforderungen unterliegen.

### **Fazit Elektro- und Antennenkabel**

Zwingend sollte kurzfristig ein Elektriker freiliegende Kabelenden und Verteilerdosen überprüfen und Instandsetzen. Sowohl im Keller als auch in den Fluren. Der Elektriker sollte dann auch Auskunft über die Verlegeform der Kabel in den Fluren geben können, ob diese unter die Brandschutzverordnung fallen.

## **Heizungsanlage**

Das Gebäude hat keine zentrale Heizungsanlage. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Gaseinzelöfen in den Wohnungen, die Zähler sitzen in den Fluren jeweils neben den Wohnungstüren. Im Keller ist eine relativ neue Hausstation für Fernwärme installiert. Welche Gebäudeteile hierüber versorgt werden, ist nicht zu erkennen. Die 2 angeschlossenen Leitungen verlaufen innerhalb des Kellers und zweigen im Haus nach oben ab, sind teilweise ungedämmt. Ich gehe davon aus, dass die Anlage noch nicht in Betrieb ist, da die Ventile geschlossen sind und das Steuerungsdisplay der Hausstation keine Daten anzeigt.

Die Gasleitungen sind nur im Keller sichtbar, grobe Mängel waren hier nicht erkennbar. Einzelne Muffen weisen aber Korrosion auf.

### **Fazit Heizungsanlage**

Handlungsbedarf besteht nicht, lediglich sollte im Zuge der Überprüfung der Wasserleitungen auch eine kurze Sichtprüfung der Gasleitungen durch einen Installateur erfolgen. Ebenso sollten Informationen über die Fernwärmehausstation eingeholt werden, warum diese installiert, aber nicht in Betrieb genommen wurde.

## **Trinkwasserleitungen und Ableitungen**

Es konnten lediglich die Leitungen im allgemein zugänglichen Bereich überprüft werden, da keine Mieter für eine Begehung zur Verfügung standen. Da keine zentrale Wasserverwärmung im Keller existiert, wird die Warmwasserversorgung wohl über Boiler oder Durchlauferhitzer in den Wohnungen erfolgen.

Der Zustand der Leitungen ist teilweise reparaturbedürftig.

### **Trinkwasserleitungen Keller**

Einige Stellschieber weisen an den Verbindungsmuffen starke Korrosion auf, ebenso Entlüftungsventile. Auf dem Boden sind Tropfspuren zu erkennen. Dies deutet auf Undichtigkeiten hin. Aktuell habe ich keine Leckagen entdecken können. Vermutlich sind die Leckagen bereits wieder zugekalkt. Es besteht jedoch die Gefahr, dass diese jederzeit wieder aufgehen können.

Da es sich bei den Leitungen um Hauptleitungen handelt, sollten die Trinkwasserleitungen überprüft werden. Bei einer Leckage sind größere Schäden zu erwarten.



An der Hauseinspeisung sind starke Rostspuren und Wasserläufer an der Hauswand zu sehen. Ebenso sind die Flansche des Absperrschiebers der Hausversorgung verrostet.

#### Abwasserleitungen Keller

Die Gussrohre weisen zum Teil starke Korrosion auf, speziell an den Muffenverbindungen und Revisionsklappen. Es gibt Ableitungen, die jedoch in tadellosem Zustand sind, diese verlaufen z.T. parallel zu Ableitungen. Vermutlich wurden diese nachträglich verbaut oder bereits erneuert. Da kein Leitungsschema vorlag, konnte nicht nachvollzogen werden, welche Stränge aus welcher Etage kommen, bzw. ob es sich um stillgelegte Ableitungen handelt.

#### **Fazit Trinkwasserleitungen und Ableitungen**

Da der Hausmeister keine Angaben zu vergangenen Schäden/Reparaturen an Rohrleitungen machen konnte, empfehle ich die zeitnahe Überprüfung der gesamten Rohrinstallation im Kellerbereich durch eine Fachfirma. Einige Ventile sind so stark angegriffen, dass ein Tausch sinnvoll ist. Sollten häufig Rohrbrüche innerhalb der Wohnungen vorliegen, wäre auch eine Überprüfung der Rohrleitungen im Versorgungsschacht und den Wohnungen sinnvoll.

Da keine zentrale Warmwassererwärmung im Haus existiert, ist eine Trinkwasserprüfung auf Legionellen nicht erforderlich.

### **Zustand Fenster/Wohnungstüren**

#### Fenster

Bis auf eine oder zwei Wohnungen sind überall Kunststofffenster eingebaut. Rein äußerlich betrachtet, scheinen diese in einem akzeptablen Zustand zu sein. Inwieweit die Fenster aber mechanisch funktionieren, konnte nicht überprüft werden. Dem Hausmeister war nicht bekannt, ob die Fenstermechanik seit dem Einbau jemals eingestellt wurde.

Vermutlich 2 Wohnungen, mindestens jedoch 1 Wohnung, auf der Seite Stresemannstraße, zum Nachbarhaus hin, haben noch Holzfenster mit Einfachverglasung. Die Fenster sind zwar noch intakt, entsprechen aber nicht dem heutigen Stand der Technik. Aus optischen und isolierenden Gründen wäre hier ein Tausch sinnvoll.

#### Wohnungstüren

Es ist ein „wild gewachsenes Erscheinungsbild“ an Wohnungstüren vorzufinden. Es gibt zahlreiche farbliche Abweichungen und kleinere, optische Mängel. Über die Funktionalität kann keine Aussage getroffen werden.

#### **Fazit Zustand Fenster/Wohnungstüren**

Aktueller Handlungsbedarf besteht nicht. Lediglich die Wohnungen mit Holzfenstern sollten gewechselt werden. Die Wohnungstüren einheitlich zu gestalten ist eher eine Geschmacksfrage denn eine Notwendigkeit.

Zu prüfen wäre, wann die Fenster und Türen letztmalig eingestellt wurden. Wenn dies länger als 5 Jahre zurückliegt, sollte eine Fachfirma Fenster und Türen neu einstellen. Dies würde die Lebensdauer der Verschleißteile erhöhen und Zugluft vermeiden.



## Aufzugsanlage

Zum Aufzug selbst kann nur gesagt werden, dass er lt. Wartungsplan regelmäßig kontrolliert wird. Der Wartungsplan hängt im Betriebsraum und wurde durch den Monteur gegengezeichnet. Eine technische Aussage über die Anlage darf durch mich nicht erfolgen. Auskunft hierüber wird die Fa. Fahrkorb geben können.

## Optischer Gesamteindruck des Gebäudes

Insgesamt betrachtet ist der Zustand des Hauses als teilweise sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Es ist klar erkennbar, dass über einen längeren Zeitraum nur das notwendigste instandgesetzt wurde. Schönheitsreparaturen wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt.

Es ist eine Vielzahl von kleineren, teilweise nur optischen, Mängeln festzustellen. Beispielhaft liste ich einige nachstehend auf. Die Auflistung stellt keine Reihenfolge von Instandsetzungsschritten bzw. Notwendigkeiten dar.

- In fast jedem Stockwerk sind lose PVC-Fliesen festzustellen. Auffällig ist bei einigen Fliesen, dass der Estrich darunter deutliche Vertiefungen aufweist. Durch reine Abnutzung ist dies nicht zu erklären.
- Bei den Zählerkästen im Treppenhaus fehlt häufig die Wohnungszuordnung, ebenso fehlen Türknaufe, die Türen schließen teilweise nicht mehr.
- Ähnliches gilt teilweise für die Kästen, in denen die Gaszähler sitzen.
- Birnen in den Flurlampen, Kellerlampen sind teilweise defekt oder zu dunkel, zudem ist in manchen Fluren das Beleuchtungsintervall zu kurz.
- Die Haustür ist defekt, die Glasbausteinwand seitlich stellt eine erhebliche Wärmebrücke dar.
- Die Wurzeln des Baums am Hauseingang drücken die Stein- und Betonplatten deutlich nach oben, zudem steht er sehr nahe am Gebäude. Wurzeleinwuchs in das Haus konnte nicht festgestellt werden. Allerdings ist im EG Treppenhaus über den Glasbausteinen, angrenzend zum Baum, ein horizontaler Riss. Ob dieser im Zusammenhang mit dem Baum steht, kann ich nicht sagen, auszuschließen ist es aber nicht.
- Ein Kellerfenster zum Innenhof ist unten stark verrostet. An der Innenwand sind deutliche Wasserspuren zu sehen. Die Innenwand hat unterhalb des Fensters einen horizontalen Riss. Hier sind Rostspuren zu erkennen, was darauf hindeutet, dass Wasser in die Wand eindringt und die Bewehrung rosten lässt. Vermutlich läuft Oberflächenwasser in den Lichtschacht.
- Die Klingelanlage konnte nicht überprüft werden. Jedoch ist diese schon recht alt, daher mit veralteter Technik. Ersatzteile dürften immer seltener und teurer verkauft werden.



## **Zusammenfassung**

Nachfolgende Zusammenfassung ist meine persönliche Einschätzung, wann welche Maßnahme ergriffen werden könnte. Es liegt jedoch allein in der Verantwortung der WEG bzw. der Hausverwaltung, zu entscheiden, welche Maßnahme Priorität hat. In jedem Fall ist die Einschätzung von Fachfirmen einzuholen.

### Kurzfristige Maßnahmen:

- Sanierung Wasserschaden im Betriebsraum Fahrstuhl
- Reinigen der Abläufe auf dem Dach
- Offenliegende Elektrik verschließen
- Überprüfung Trinkwasserleitungen/Hauseinspeisung, Austausch Stellschieber
- Überprüfung Gussrohre Abwasser im Keller
- Überprüfung Wasserschaden Kellerfenster Innenhof

### Mittelfristige Maßnahmen:

- Überprüfung Flachdach, Schäden Betonuntersicht Flachdach
- Ursache Rissbildung Fassade
- Überprüfung Balkone
- Austausch Fenster EG-Wohnung(en)
- Einstellen der Fenster
- Austausch Hauseingangstüre

### Langfristige Maßnahmen:

- Austausch Klingelanlage
- Sanierung Balkone
- Sanierung Fassade