

Bearbeiter(in): _____

Datum: _____

Musterblatt: Gebäudezustand

In welchem Zustand befindet sich Ihr Gebäude?

Das Gebäude ist in einem ... (bitte den entsprechenden Gebäudezustand ankreuzen)

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| <i>sehr guten Zustand</i> | <input type="checkbox"/> |
| <i>guten Zustand</i> | <input type="checkbox"/> |
| <i>mäßigen Zustand</i> | <input type="checkbox"/> |
| <i>schlechten Zustand</i> | <input type="checkbox"/> |
| <i>sehr schlechten Zustand</i> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Gefahr in Verzug</i> | <input type="checkbox"/> |

Kriterien für die Bauzustandsbeschreibung von Pfarr- und Gemeindehäusern (vom kirchl. Bauamt der EKBO übernommen und angepasst)

| Basis Aussage | Erläuternde Beschreibung | Ampel | |
|--------------------|---|-------------------------|---------|
| Sehr guter Zustand | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Außenhülle (Konstruktion und Fassade) und Innenraum vollständig saniert oder neu ▪ Kleine Schönheitsreparaturen möglich ▪ Regelmäßige Sichtprüfung erforderlich → Sehr guter Gebäudezustand | Konstr., Hülle, Innenr. | |
| | | | |
| Guter Zustand | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Außenhülle (Konstruktion und Fassade) vollständig saniert, Innenraum unsaniert ▪ Gebäudehülle dicht, keinerlei Feuchteintrag, keine Kontamination etc. ▪ Überarbeitung der Fenster und Türen, restauratorische Leistungen im Innenraum ggf. erforderlich (Ausstattung, Epitaphe etc.) ▪ Teilberäumung/ Entrümpelung ggf. erforderlich ▪ Regelmäßige Sichtprüfung erforderlich → Guter Gebäudezustand, lediglich im Innenraum Defizite, insgesamt guter Gesamteindruck | Konstr. | |
| | | Hülle | |
| | | Innenr. | |
| Mäßiger Zustand | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tragwerk statisch in Ordnung aber mit Schädigungen, keine Kontamination, kein Schädlingsbefall ▪ Außenhülle teilsaniert, aber einzelne Leistungen noch offen, da Feuchteintrag erkennbar ist (z.B. Überarbeitung der Fenster, Teilerneuerung der Dachdeckung, Neuverfugung im Sockelbereich, Sanierung Außenputz und malermäßige Überarbeitung) ▪ Innenraum unsaniert oder teilsaniert ▪ Haustechnik (Heizung und Elektrik haben Defizite) ▪ Sanierungserfordernis zur Vermeidung weiterer Schäden → Kein guter Gebäudezustand, mäßiger Zustand der Konstruktion, Defizite bei der Hülle und im Innenraum aber kein schlechter Gesamteindruck. | Konstr. | Konstr. |
| | | Hül | Hül |
| | | Innenr. | |
| | | | |

Bearbeiter(in): _____

Datum: _____

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------------|---------|
| Schlechter Zustand | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dachtragwerke mit Schädigungen ▪ Feuchteintrag vorhanden (Sockel, Dachhaut etc.) ▪ Außenhülle unsaniert oder vor längerer Zeit teilsaniert ▪ Defizite in der Gebäudehülle (Sockelbereich ausgewaschen, Dachhaut inkl. Konterlattung muss teilerneuert werden, Entwässerung problematisch, Türen und Fenster haben Überarbeitungsbedarf) ▪ Defizite in der Haustechnik ▪ Defizite im Innenraum ▪ Kurzfristige Sanierungserfordernis zur Vermeidung von größeren Schäden <p>→ Schlechter Gebäudezustand wegen Defiziten bei der Konstruktion, der Gebäudehülle und Innenraum</p> | Konstr. | |
| | | Hülle | |
| | | Inn | Inn |
| | | | |
| Sehr schlechter Zustand | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhebliche Defizite an der tragenden Konstruktion des Gebäudes ▪ Starke Feuchteschäden ▪ Erhebliche Defizite bei den Dachtragwerken und der Dachhaut ▪ Kontamination mit Schadstoffen ▪ Schädlingsbefall oder echter Hausschwamm ▪ Erhebliche Defizite im Fassadenbereich ▪ Erhebliche Defizite im Innenraum ▪ Erhebliche Defizite in der Haustechnik ▪ Nicht saniert oder vor längerer Zeit teilsaniert ▪ Umfassendes Sanierungskonzept einschließlich Bauforschung und Statik erforderlich <p>→ Sehr schlechter Gebäudezustand, da wesentliche Mängel bei der Konstruktion, Gebäudehülle und Innenraum</p> | Konstr. | Konstr. |
| | | Hül | Hül. |
| | | Innenr. | |
| | | | |
| | | | |
| Gefahr in Verzug | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baurechtlich gesperrt (entweder in Gänze oder in Teilen) ▪ Gefahr von Teileinstürzen ▪ Sperrung/ Bauzaun <p>→ Einsturzgefährdet/ Ruine</p> | Konstr., Hülle, Innenr. | |
| | | | |

Der **Zustand des Innenraums** hat bei Gebäuden mit Defiziten bei der Gebäudehülle keinen Einfluss mehr auf eine Zu- und Abwertung. Ein Gebäude mit einer (noch) guten Konstruktion aber einer schadhaften Fassade kann nie einen mäßigen bzw. guten Gebäudezustand erhalten. Ein Gebäude mit einem schlechten Zustand des Innenraumes kann nie einen mäßigen bzw. guten Gebäudezustand erhalten.

Bearbeiter(in): _____

Datum: _____

Musterblatt: Gebäudezustand_Detail

Schadensziffernbeschreibung

(vom kirchl. Bauamt der EKBO und Andrea Molkenthin übernommen und angepasst)

| | |
|--|---|
| <i>Keine Mängel und Schäden</i> | 0 |
| <i>Unbedeutende Mängel und Schäden, die das Erscheinungsbild mindern und die erwarten lassen, dass sie sich innerhalb des Bewertungszeitraums nicht wesentlich vergrößern und daher keine Instandsetzung rechtfertigen.</i> | 1 |
| <i>Alle Schäden, die bis zur nächsten Regelbegutachtung eine wesentliche Schadensvergrößerung erwarten lassen, jedoch während des Bewertungszeitraums die Stand-, Betriebs- oder Verkehrssicherheit nicht beeinflussen.</i> | 2 |
| <i>Schäden, welche die Standsicherheit, die Dauerhaftigkeit oder die Verkehrssicherheit beeinflussen und daher zur Erhaltung der Sicherheit innerhalb einer Frist eine Instandsetzung unbedingt erfordern. Gegebenenfalls ist eine statische Überprüfung erforderlich!</i> | 3 |
| <i>Völlige Zerstörung / Verrottung</i> | 4 |

| | Bemerkungen | Schadensziffer |
|---|-------------|----------------|
| Dachdeckung und Dachtragwerk | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Undichtigkeiten (durchscheinendes Tageslicht?) ▪ an den Dachanschlüssen und an den Giebeln ▪ im Bereich von Durchdringungen oder Einbauten (Schornsteine, Ausstiegsluken, Gauben) ▪ Feuchte Stellen auf dem Fußboden oder an Sparren ▪ durchschlagende Feuchtigkeit (feuchte Unterseiten von Dachsteinen / Dachziegeln) ▪ fehlender / herausgefallener Fugenverstrich zwischen den Dachsteinen / Dachziegeln ▪ fehlende Dachsteine / Dachziegel ▪ defekte Mörtelkehlen an den Anschlüssen der Dachflächen der aufgehenden Wände ▪ Schäden in den Traufbereichen (Deckenbalkenköpfe, Anschlüsse von Sparren an Deckenbalken, Mauerschwellen) ▪ Schäden außerhalb des Traufbereichs? ▪ Verformungen / Verschiebungen/ Schiefstellungen? ▪ Hinweise auf aktiven Befall durch tierische Holzschädlinge und oder durch holzerstörende Pilze? ▪ Hinweise auf Kontamination mit Holzschutzmitteln? (Geruch, Kristalle an Holzoberflächen, Hinweisschilder des ausführenden Unternehmens) | | |

Bearbeiter(in): _____

Datum: _____

| | | |
|---|--|--|
| Mauerwerk | | |
| Im Außenbereich: | | |
| ▪ Risse | | |
| ▪ ausgewaschene Fugen, | | |
| ▪ durchfeuchtete Bereiche | | |
| ▪ hohlliegender Putz | | |
| Im Innenbereich: | | |
| ▪ Risse | | |
| ▪ feuchte Stellen | | |
| ▪ Abplatzungen | | |
| ▪ Salzausblühungen | | |
| Fenster, Türen, Treppen, Emporen, Fußböden... | | |
| ▪ Befall durch Pilze | | |
| ▪ Befall durch Anobien (Holzwürmer) | | |
| ▪ Setzungen / Absätze im Fußboden | | |
| ▪ Schäden an der Farbfassung | | |
| ▪ Schäden an Holzbauteilen | | |
| ▪ Geländer / Absturzsicherungen vorhanden/ intakt? | | |
| ▪ Fenster beschädigt? (Bleiverglasung, Windeisen, Lüftungsflügel vorhanden / funktionstüchtig?) | | |
| Ableitung von Niederschlagswasser | | |
| ▪ Ist Bewuchs in den Dachrinnen zu erkennen? | | |
| ▪ Fallrohre verstopft? | | |
| ▪ Wird das Wasser aus den Fallrohren über gepflasterte Rinnen oder durch Rohre vom Gebäude weggeführt? | | |
| ▪ Gelände mit Gefälle zum Bauwerk hin? | | |
| ▪ Rinnenartige Vertiefungen im Traufbereich? | | |
| Haustechnik - Wie ist der Zustand? | | |
| ▪ Läuft die Heizung richtig? | | |
| ▪ Ist die sanitäre Einrichtung beschädigt bzw. sind Rohre verstopft? | | |
| ▪ Funktioniert die Elektrik? Gibt es Auffälligkeiten (Beschädigte Isolierung an Kabeln, Schmorspuren an Sicherungen / Schaltern, beschädigte Schalter...) | | |
| ▪ Läuft die Lüftung gut? (wenn vorhanden) | | |
| Bewuchs | | |
| ▪ Befinden sich Bäume und Sträucher offensichtlich zu dicht am Gebäude? | | |
| Sonstiges | | |
| Schadenziffer gesamt | | |