

## Bauobjekt – Zustandsbewertung



Projektnummer: **12/23**  
Projektname: Sanierung Pöttschau  
Adresse: Großpöttschau 18  
04571 Rötha

---

### Kosten-Zusammenfassung:

Baukosten:	EUR	192.579,72
Zzgl. MwSt. 19%	EUR	36.590,15
<b>Summe</b>	<b>EUR</b>	<b>229.169,87</b>
Baunebenkosten (17%):	EUR	32.738,55

Bauobjekt – Zustandsbewertung für Projektnummer: 12/23

---

Zzgl. MwSt. 19%	EUR	6.220,33
<b>Summe</b>	<b>EUR</b>	<b>38.958,88</b>

---

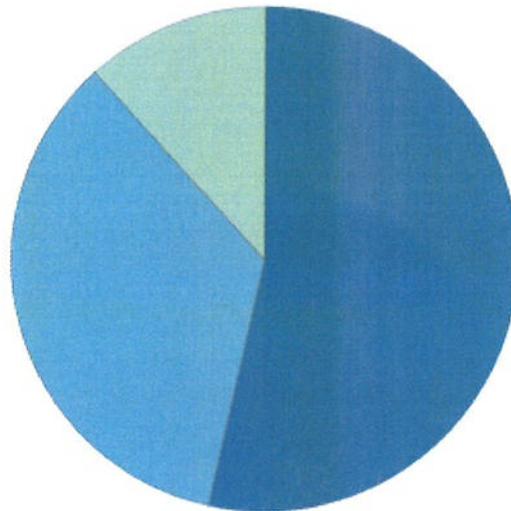
Sicherheitsaufschlag (10,00%):

	EUR	19.257,97
Zzgl. MwSt. 19%	EUR	3.659,01
<b>Summe</b>	<b>EUR</b>	<b>22.916,99</b>

---

Gesamtkosten:	EUR	244.576,25
Zzgl. MwSt. 19%	EUR	46.469,49
<b>Summe</b>	<b>EUR</b>	<b>291.045,74</b>

Kostenverteilung



- 300 - Bauwerk - Baukonstruktionen (54.00%, 103.041,10€)
- 400 - Bauwerk - Technische Anlagen (35.00%, 66.971,52€)
- 500 - Außenanlagen und Freiflächen (12.00%, 22.567,10€)

## Zustandsbewertung Gebäude

Im Folgenden werden die einzelnen Bewertungen aufgezeigt, sortiert nach Strukturebene (Gebäude, Hauseingang, etc.) und Elementgruppen.

Die standardisierten Beschreibungen der Maßnahmengruppen werden hier nicht aufgeführt, sondern ausschließlich die aufgrund des jeweiligen Zustandes erforderlichen Maßnahmen.

Bei den angegebenen Kosten handelt es sich um reine Schätzkosten auf Grundlage der örtlichen Begehung, der gewählten Qualitäten und von Erfahrungswerten. Im Einzelfalle können die tatsächlichen Kosten daher von den geschätzten Kosten abweichen.

<i>Elementgruppe</i>	<i>Kostengruppe</i>	<i>Summe</i>
<b>Außenanlagen</b>	<b>500</b>	<b>22.567,10€</b>

<i>Elementart</i>	<i>Zustand</i>	<i>Kosten</i>
Außenanlagen	C	22.567,10 €

### *Mängelbeschreibung:*

Außenanlagen sind in ungepflegtem Zustand. Beläge der befestigten Flächen großflächig gelockert oder schadhaft

### *Zustandsbilder:*



### *Maßnahmen:*

Pflanzflächen auflockern, Entfernen von Unkraut, Pflege der vorhandenen Bepflanzung. Platten-/Pflasterbelag grossflächig ausbessern, einschliesslich Planum und Randstein.

<i>Elementgruppe</i>	<i>Kostengruppe</i>	<i>Summe</i>
<b>Außenwandfläche</b>	<b>330</b>	<b>14.497,66€</b>

<i>Elementart</i>	<i>Zustand</i>	<i>Kosten</i>
Außenwandfläche	D	14.497,66 €

*Mängelbeschreibung:*

Risse und massive Mängel erkennbar.  
Fehlende bzw. ungenügende Wärmedämmung

*Zustandsbilder:*



*Maßnahmen:*

Komplettsanierung der Fassade notwendig mit Wärmedämmung (Wärmedämmverbundsystem 14 - 18 cm) aufbringen u. im Untergrund verdübeln, nicht gedämmte Flächen streichen, einschl. Vorarbeiten u. Gerüststellung .

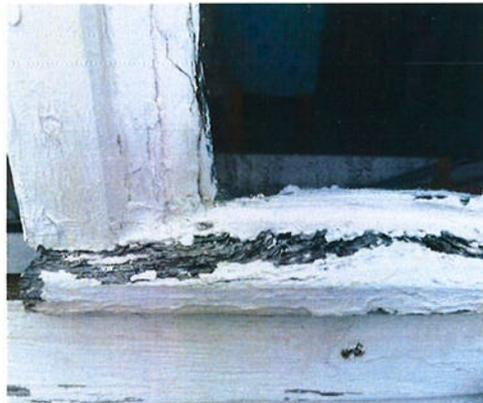
<i>Elementgruppe</i>	<i>Kostengruppe</i>	<i>Summe</i>
<b>Fenster u. Fenstertüren</b>	<b>334</b>	<b>13.236,77€</b>

<i>Elementart</i>	<i>Zustand</i>	<i>Kosten</i>
Fenster u. Fenstertüren	C	13.236,77 €

*Mängelbeschreibung:*

Oberflächen teilweise beschädigt. Beschläge teilweise lose.

*Zustandsbilder:*



*Maßnahmen:*

Defekte Fenster reparieren/ instandsetzen, einschließlich aller notwendigen Vor- und Nacharbeiten wie Fensterflügel aus- und einbauen, Bauschutt entsorgen..

---

<i>Elementgruppe</i>	<i>Kostengruppe</i>	<i>Summe</i>
<b>Dachfläche</b>	<b>360</b>	<b>8.672,59€</b>

<i>Elementart</i>	<i>Zustand</i>	<i>Kosten</i>
Dachfläche	C	8.672,59 €

*Mängelbeschreibung*

Grosse Anzahl von verschmutzten und defekten Ziegeln. Firstziegel gelöst und verschoben. Örtliche Wassereintritte. Abschlüsse in Holz beschädigt. Metallteile korrodiert.

Zustandsbilder:



Maßnahmen:

Ergänzung von Eindeckungen in kleinen Flächen (Dachüberstand verlängern an Ortgang und Traufe in Verbindung mit Dämmmaßnahmen der Außenwände), einschl. Gerüststellung. Bei größeren Flächen oder Ende der üblichen Nutzungsdauer der Beläge Neueindeckung..

<i>Elementgruppe</i>	<i>Kostengruppe</i>	<i>Summe</i>
<b>Innenwandflächen</b>	<b>340</b>	<b>21.660,00€</b>

<i>Elementart</i>	<i>Zustand</i>	<i>Kosten</i>
Innenwandflächen	D	21.660,00 €

Mängelbeschreibung:

Oberflächen und Untergrund in schlechtem Zustand. Zahlreiche Beschädigungen.

Zustandsbilder:



*Maßnahmen:*

Wandflächen grossflächig instandsetzen, einschließlich aller notwendiger Vorarbeiten, Schuttabfuhr und Abdeckungen. Vorh. Putzflächen oder Tapeten entfernen, neuen Gipsputz aufbringen und glätten einschl. Anstrich und neu Tapezieren..

<i>Elementgruppe</i>	<i>Kostengruppe</i>	<i>Summe</i>
<b>Deckenflächen</b>	<b>353</b>	<b>12.339,65€</b>

<i>Elementart</i>	<i>Zustand</i>	<i>Kosten</i>
Deckenflächen	D	12.339,65 €

*Mängelbeschreibung:*

Oberflächen und Untergrund in schlechtem Zustand. Zahlreiche Beschädigungen.

*Zustandsbilder:*



*Maßnahmen:*

Deckenoberflächen instandsetzen und /oder Bekleidungen erneuern, einschließlich aller notwendiger Vorarbeiten, Schuttabfuhr und Abdeckungen. Vorh. Putzflächen, Tapeten oder Bekleidungen entfernen, neuen Gipsputz aufbringen und glätten und /oder neue Bekleidung anbringen, einschl. Anstrich bzw. neu Tapezieren..

<i>Elementgruppe</i>	<i>Kostengruppe</i>	<i>Summe</i>
<b>Bodenbeläge</b>	<b>350</b>	<b>4.842,43€</b>

<i>Elementart</i>	<i>Zustand</i>	<i>Kosten</i>
<b>Bodenbeläge</b>	<b>C</b>	<b>4.842,43 €</b>

*Mängelbeschreibung:*

Oberflächen uneben und verschmutzt, örtliche Ablösungen und Risse.

*Zustandsbilder:*



*Maßnahmen:*

Instandsetzung geschädigter Beläge und Beschichtungen einschließlich aller notwendiger Vorarbeiten, wie Abdeckungen, Entfernung alter Beläge und Beschichtungen..

<i>Elementgruppe</i>	<i>Kostengruppe</i>	<i>Summe</i>
<b>Abwasser-, Wasser, sanitäre Einrichtungen</b>	<b>410</b>	<b>15.967,87€</b>

<i>Elementart</i>	<i>Zustand</i>	<i>Kosten</i>
Abwasser-, Wasser, sanitäre Einrichtungen	D	15.967,87 €

*Mängelbeschreibung:*

Sanitäre Einrichtungen veraltet und defekt. Funktionen nicht mehr gegeben  
Veraltete, stark abgenutzte Entsorgungsleitung.  
Dämmummantelung, Abdichtungen und Befestigungen defekt,  
Fortgeschrittene Korrosion, Austausch erforderlich.

*Zustandsbilder:*



*Maßnahmen:*

Abwasser-, Wasser- u. Sanitäre Anlagen ersetzen, einschl. Neuinstallation Sanitärelemente der Bäder.

<i>Elementgruppe</i>	<i>Kostengruppe</i>	<i>Summe</i>
<b>Wärmeversorgungsanlagen</b>	<b>420</b>	<b>10.138,75€</b>
<i>Elementart</i>	<i>Zustand</i>	<i>Kosten</i>
<b>Wärmeerzeuger u. Heizflächen</b>	<b>D</b>	<b>10.138,75 €</b>

*Mängelbeschreibung:*

Kessel und Kamin entsprechen nicht mehr den behördlichen Vorschriften. Dämmung und Kaminzuführung mangelhaft. Anlage veraltet bzw. funktionsuntüchtig. Brenner, Anlage und Kamin müssen ausgetauscht werden.

*Maßnahmen:*

Vorh. Wärmeerzeuger einschl. der Heizkörper entsorgen und bspw. gegen Gasbrennwerttherme mit Solarthermie, sowie Flachheizkörper einschl. der Zuleitungen ersetzen.

<i>Elementgruppe</i>	<i>Kostengruppe</i>	<i>Summe</i>
----------------------	---------------------	--------------

<b>Elektrische Anlagen</b>	<b>440</b>	<b>13.072,90€</b>
----------------------------	------------	-------------------

<i>Elementart</i>	<i>Zustand</i>	<i>Kosten</i>
Elektroinstallationen	D	13.072,90 €

*Mängelbeschreibung:*

**Massive Mängel an der gesamten Elektroinstallation, Leitungen und Schalter veraltet und entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Bestimmungen, kompletter Austausch erforderlich.**

*Zustandsbilder:*



*Maßnahmen:*

**Vorh. Elektroinstallationen ersetzen, einschl. Haupt- u. Unterverteilung, Rauchwarnmelder, elektr. Rolläden u. Videosprechanlage.**

<i>Elementgruppe</i>	<i>Kostengruppe</i>	<i>Summe</i>
<b>Küche komplett</b>	<b>371</b>	<b>27.792,00€</b>

<i>Elementart</i>	<i>Zustand</i>	<i>Kosten</i>
Küche	D	27.792,00 €

*Mängelbeschreibung:*

Schlechter Allgemeinzustand. Plattenbeläge schadhaft, übrige Oberflächen verschmutzt oder beschädigt. Ausrüstungsstandard der Kucheneinrichtungen ungenügend. Elektrische Installationen ungenügend.

*Zustandsbilder:*



*Maßnahmen:*

Küche Totalsanierung: Erneuerung der kompletten Kucheneinrichtung und Küchengeräte, sowie der Wasser- und Elektroinstallationen, der Wand- und Deckenflächen mit Erneuerung des Bodenbelags und des Fliesenspiegels..

<i>Elementgruppe</i>	<i>Kostengruppe</i>	<i>Summe</i>
<b>Bad komplett</b>	<b>410</b>	<b>27.792,00€</b>

<i>Elementart</i>	<i>Zustand</i>	<i>Kosten</i>
<b>Bad</b>	<b>D</b>	<b>27.792,00 €</b>

*Mängelbeschreibung:*

Schlechter Allgemeinzustand. Plattenbeläge schadhaft, übrige Oberflächen verschmutzt oder beschädigt. Ausrüstungsstandard ungenügend. Elektrische Installationen ungenügend.

*Maßnahmen:*

Bad Totalsanierung: Erneuerung der sanitären Einrichtungsgegenstände und Badausstattungen

mit Anschlüssen, Isolierungen, Armaturen, Abmauerungen sowie der Abwasser-, Wasser- u. Elektroinstallation. Neue Wand- und Bodenfliesen, Wand- und Deckenoberflächen instandsetzen einschließlich aller notwendiger Arbeiten. Heizkörper erneuern, einschl. Regelungen, Oberflächenbehandlung.

