Mehrfamilienhaus

Im Bauamt der Gemeindeverwaltung Elsteraue und im Stadtarchiv Zeitz liegen keine Bauakten bzw. Bauunterlagen vor.
Das Baujahr des Gebäudes ist der Sachverständigen nicht bekannt. Zur Ortsbesichtigung wurde das Baujahr mit 1910 angegeben.

Das Mehrfamilienhaus ist 2-geschossig (EG/OG), voll unterkellert und mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Gebäude befinden sich 6 Wohnungen. Im Treppenhaus sind 2 Abstellräume vorhanden. Der Hauseingang liegt an der Nordwestseite (Hofseite). Die Wohnung im DG rechts konnte nicht besichtigt werden. Die Antragstellerin erteilte Auskünfte zur Ausstattung und zum baulichen Zustand der Wohnung. Zum Spitzboden, der über eine Luke (Einschubtreppe) vom Flur der Wohnung im DG links zugänglich ist, war ebenfalls kein Zugang möglich.

Nutzung:

Das Mehrfamilienhaus wird wie folgt genutzt:

Kellergeschoss :	Mieterkeller und Heizungsraum
Erd- und Obergeschoss :	jeweils eine 2-und eine 3-Raum-Wohnung
Dachgeschoss :	zwei 2-Raum-Wohnungen
Spitzboden :	nicht bekannt, vermutlich ungenutzt

Rohbau:

Gründung :	Streifenfundamente aus Beton und/oder Bruchsteinen, nicht untersucht
Kellerwände :	Ziegel-und ggf. Bruchsteinmauerwerk
Kellerdecke :	Gewölbedecke
Außenwände :	Ziegelmauerwerk
Innenwände :	Ziegelmauerwerk, ggf. teilweise Trockenbauständerwände
Decken :	Holzbalkendecken
Dach :	Holzkonstruktion; Satteldach einseitig abgewalmt, mit straßenseitiger Dachgaube; straßenseitig (Eckbereich) Zeltdach
Treppen :	*Geschosstreppe*: zum EG Massivtreppe, EG bis DG Holztreppen *Kellertreppe*: Betonstufen *zum Spitzboden*: gemäß Angabe Einschubtreppe aus Holz

Ausbau:

Fassade	:	überwiegend Rauputz, OG straßenseitig Klinker mit Putzelementen und Fensterbekrönungen
Dachdeckung	:	Dachziegel
Fußböden	:	*Wohnungen EG-DG*: ggf. Trockenestrichplatten, Wohnräume und Flure überwiegend Laminat, Küchen und Bäder mit Fußbodenfliesen, Wohnung DG links teilweise Textil- bzw. PVC-Belag *Treppenhaus*: Fliesen *Abstellräume Treppenhaus*: PVC-Belag *Keller*: Ziegelpflaster und Betonfußboden
Wand- u. Decken-behandlungen	:	*Wohnungen:* Putz, Tapeten bzw. Anstriche; einzelne Stuckdecken, teilweise Wände bzw. Decken mit Holzverkleidungen Bäder – raumhoch bzw. türhoch gefliest, Küchen – Fliesenspiegel *Treppenhaus*: Putz, unterer Bereich Holzverkleidungen *Keller*: Putz/Anstrich, teilweise Altputz bzw. ohne Putz
Türen	:	*Hauseingangstür*: Kunststofftür mit oberer Verglasung *Innentüren*: Wohnungseingangstüren EG rechts und DG erneuerte Futtertüren aus Holzwerkstoffen, EG mitte und OG Holztüren mit großflächiger Verglasung und Seitenteil, zum Keller und den Abstellräumen im Treppenhaus Futtertüren aus Holz, im Keller Brettertüren
Fenster	:	Fenster aus Holz und mit Isolierverglasung, im EG mit Rollläden, im DG Dachflächenfenster, im Treppenhaus Kunststoff-Fenster

Haustechnik:

Heizung	:	Zentralheizung auf Gasbasis
Sanitär	:	Bäder jeweils mit Wanne oder Dusche, Stand-WC und Waschbecken Warmwasserbereitung über Heizung
Elektro	:	erneuerte, zeitgemäße Elektroinstallationen; Wohnungen mit elektrischen Türöffnern und Wechselsprechanlage

Besondere Bauteile:

Eingangs-überdachung	:	Holzkonstruktion, Dachdeckung Dachziegel
Einbauküchen	:	in Wohnungen im EG und DG links (DG links schlechter Zustand), Alter der Küchen gemäß Angabe der Antragstellerin ca. 10 Jahre

Energetische Eigenschaften:

Für das Mehrfamilienhaus liegt kein Energieausweis vor.
Ein Energieausweis beinhaltet neben den technischen Daten (z. B. Energiebedarf bzw. Energieverbrauchskennwerte) Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung (z. B. Maßnahmebeschreibungen zur Modernisierung von Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke und oberster Geschossdecke, Wahl der Heizkessel und Einsatz von regenerativen Energieträgern).
Bei evtl. zukünftigen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind die energetischen Anforderungen der EnEV 2014 zu berücksichtigen.

Durchgeführte Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten in den letzten Jahren:

Bei dem Mehrfamilienhaus handelt es sich um einen überwiegend sanierten und modernisierten Altbau.
Gemäß Angabe zur Ortsbesichtigung erfolgten die Sanierungs- und Modernisierungsleistungen ca. zwischen 1990 und 2000.

Folgende wesentliche Bauleistungen wurden nach den Angaben und den Feststellungen zur Ortsbesichtigung erbracht:

- *Keller*: Putz- und Anstricharbeiten (überwiegend)
- *Haustechnik*: ca. 1998 Einbau einer Gaszentralheizung einschl. Heizleitungen und Heizkörper, Erneuerung der Elektroinstallation sowie Wasser- und Abwasserleitungen im Gebäude
- *Fenster*: Erneuerung der Fenster, einschl. im Treppenhaus, Einbau von Dachflächenfenstern im DG
- *Treppenhaus*: Malerarbeiten und Anbringen von Holzverkleidungen im unteren Wandbereich
- *Wohnungen*: Erneuerung bzw. Aufarbeitung von jeweils 3 Wohnungseingangstüren und der Innentüren, Erneuerung des Fußbodenunterbaus und der Fußbodenbeläge (überwiegend Laminat), Badsanierung (Sanitärgegenstände, Fliesenarbeiten), Fliesenspiegel in den Küchen, Maler- und Tapezierarbeiten
- *Fassadensanierung* (Erneuerung/Ausbesserung des Fassadenputzes und Fassadenanstrich, Aufarbeitung der Putzelementen und Fensterbekrönungen, Reinigung der straßenseitigen Klinkerfassade)

Gemäß Angabe der Miteigentümerin erfolgten vor ca. 2 Jahren die Erneuerung der Hauseingangstür und Dachausbesserungsarbeiten (Firstziegel). Auch ein Anstrich an der Fassade erfolgte erst vor kurzer Zeit, wurde jedoch im oberen Bereich und am straßenseitigen Sockel nicht fertig gestellt.

Baumängel/Bauschäden:

Die Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden kann nur aufgrund der augenscheinlichen Besichtigung erfolgen. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen (Bauteilöffnungen), Baustoffprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Aussagen zum Zustand nicht sichtbarer Bauteile und zu evtl. vorliegenden tierischen oder pflanzlichen Holzzerstörern können nicht getroffen werden.

Folgende Schäden/Mängel bzw. erforderliche Sanierungsleistungen wurden zur Ortsbesichtigung festgestellt:

- *Wohnung DG links*: Undichtigkeiten des Dachflächenfensters im Bad, Fußbodenbeläge erneuerungsbedürftig und malermäßige Instandsetzung notwendig; außerdem Beräumung der Wohnung (Möbel, alter Hausrat) erforderlich
- *Wohnung DG rechts*: für Neuvermietung vermutlich zumindest Malerarbeiten erforderlich
- Dachdeckung im Zuge der Sanierung noch nicht erneuert, Überprüfung auf Dachundichtigkeiten erforderlich und ggf. Dachreparaturarbeiten
- *Fassade*: Fertigstellung des Anstrichs (oberer Bereich) und am straßenseitigen Sockelbereich erforderlich
- *Keller*: in Teilbereichen Altputz verschlissen, Farbabplatzungen im Bereich des Elektroverteilerkastens neben der Kellertreppe

In Hinblick auf die eingeschätzte Restnutzungsdauer von 30 Jahren und die Optimierung der Heizleistung sowie unter energetischen Gesichtspunkten wird mittelfristig die Erneuerung des Gaskessels (Alter ca. 22 Jahre) für erforderlich gehalten (in ca. 5 Jahren).

Bei der nicht besichtigten Wohnung im DG rechts wird von einem im Wesentlichen mangelfreien Zustand im Gutachten ausgegangen. Sie wurde ebenfalls zwischen 1990 und 2000 saniert/modernisiert. Bei Neuvermietung ist davon auszugehen, dass zumindest Maler- und Tapezierarbeiten vorgenommen werden müssen.

Nebengebäude

Das Baujahr des Gebäudes wurde zur Ortsbesichtigung mit 1910 angegeben (wie Wohnhaus). Die Nutzung erfolgt als Nebengelass (Abstellfläche). Das Nebengebäude ist 1-geschossig, nicht unterkellert und mit Dachgeschoss. Die Zugänge befinden sich hofseitig (Südwestseite).

Bauweise:

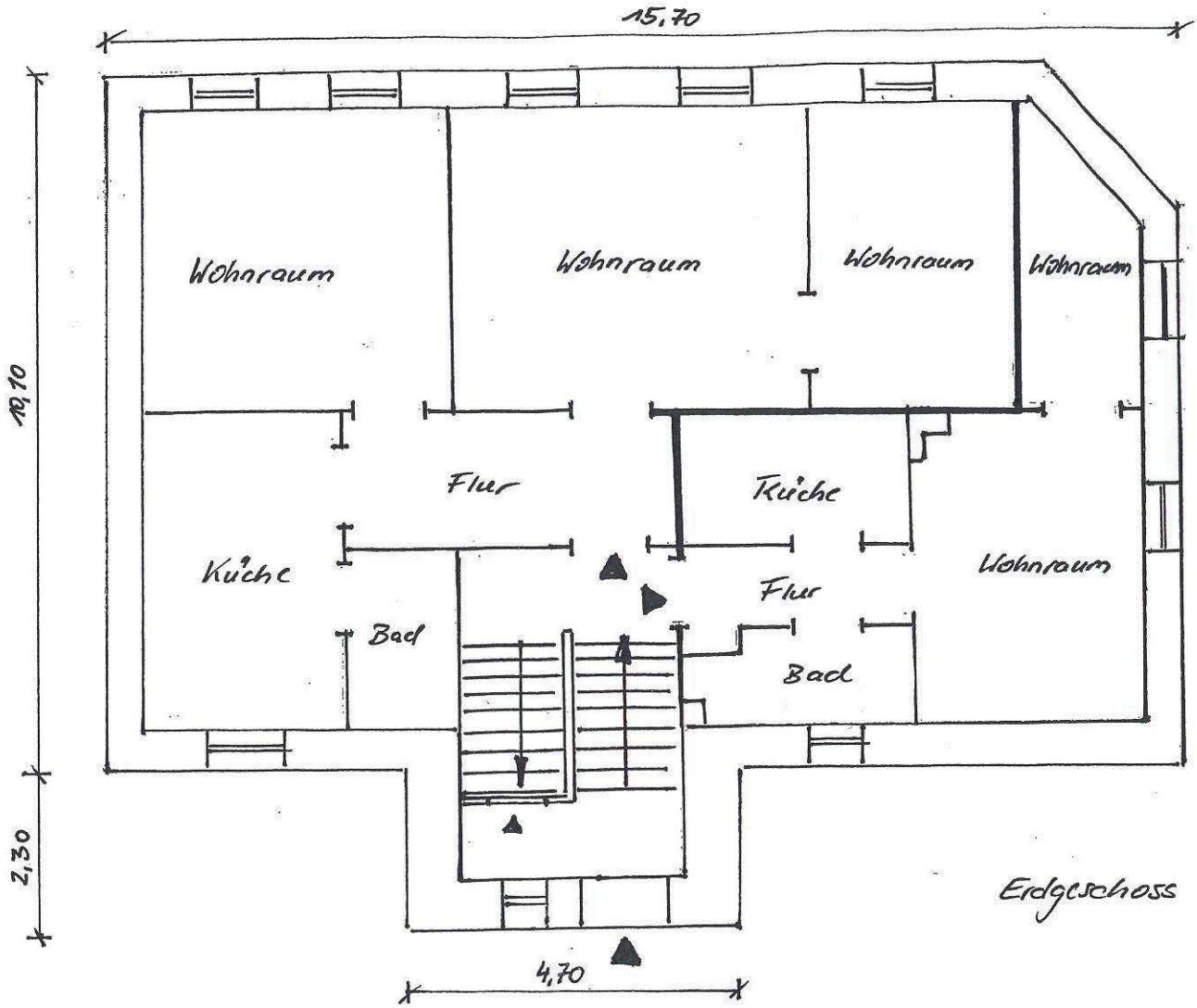
Gründung	:	Streifenfundamente aus Beton und/oder Bruchsteinen
Außenwände/ Innenwände	:	Ziegelmauerwerk
Decke	:	Holzbalkendecke
Dach	:	Holzkonstruktion, Pultdach
Treppe	:	Holzstiege
Fassade	:	Rauputz mit Anstrich
Dachdeckung	:	Dachziegel
Fußböden	:	EG: Betonfußboden bzw. Ziegelpflaster DG: Fußbodenbretter
Wand- u. Deckenbehandlungen	:	Altputz, teilweise Anstrich
Tor/Türen	:	Brettertor/-türen
Fenster	:	EG Kunststoff-Fenster DG Holzfenster
Haustechnik	:	ohne Strom- und Wasseranschluss

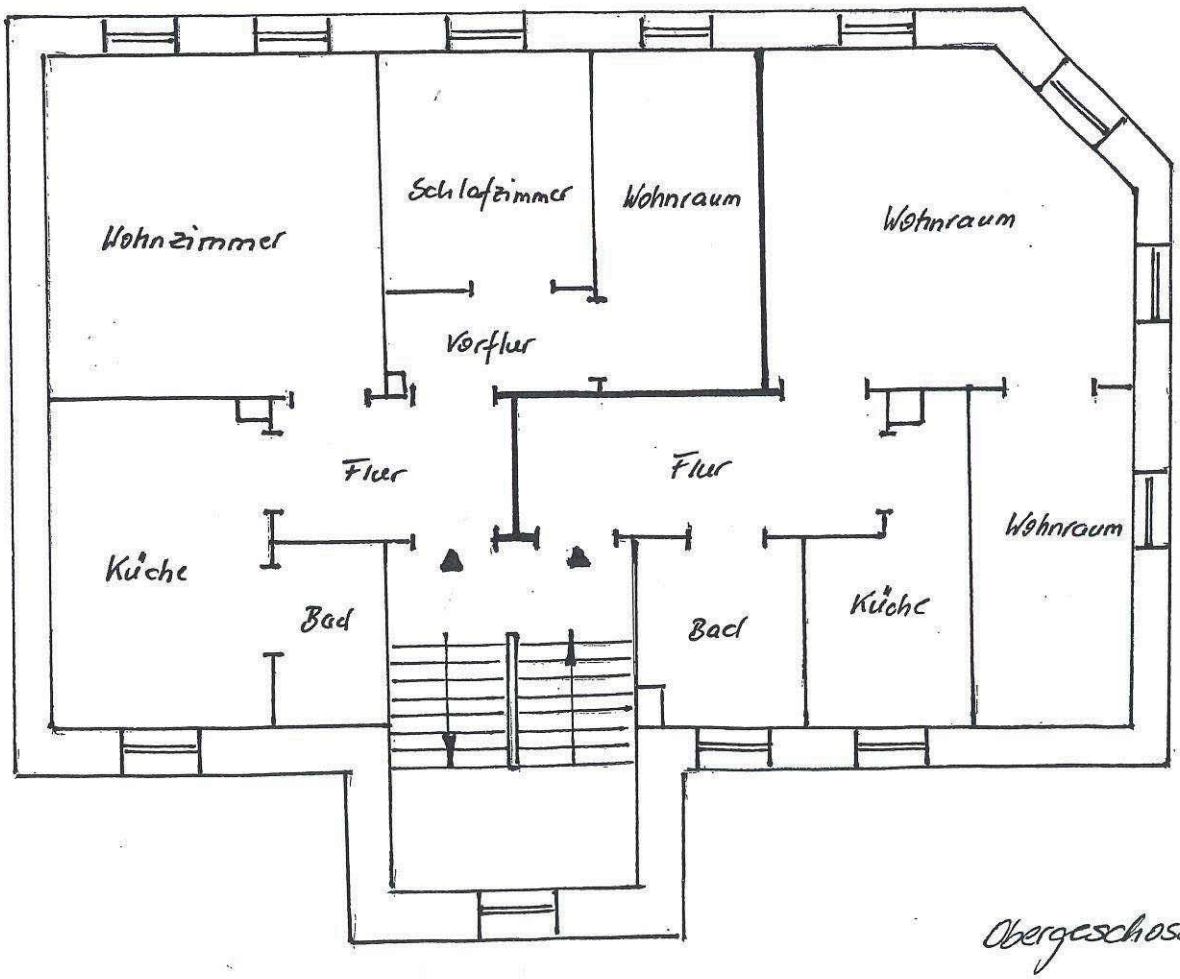
Das Nebengebäude ist in einem altersgemäßen Bauzustand. Wertintensive Instandhaltungsarbeiten wurden in den letzten Jahren nicht erbracht. Es wurden lediglich 2 Fenster erneuert und Dachausbesserungsarbeiten durchgeführt.
Ausgehend von der einfachen Nutzung als Nebengelass bestehen keine nutzungsbeeinträchtigenden Schäden.

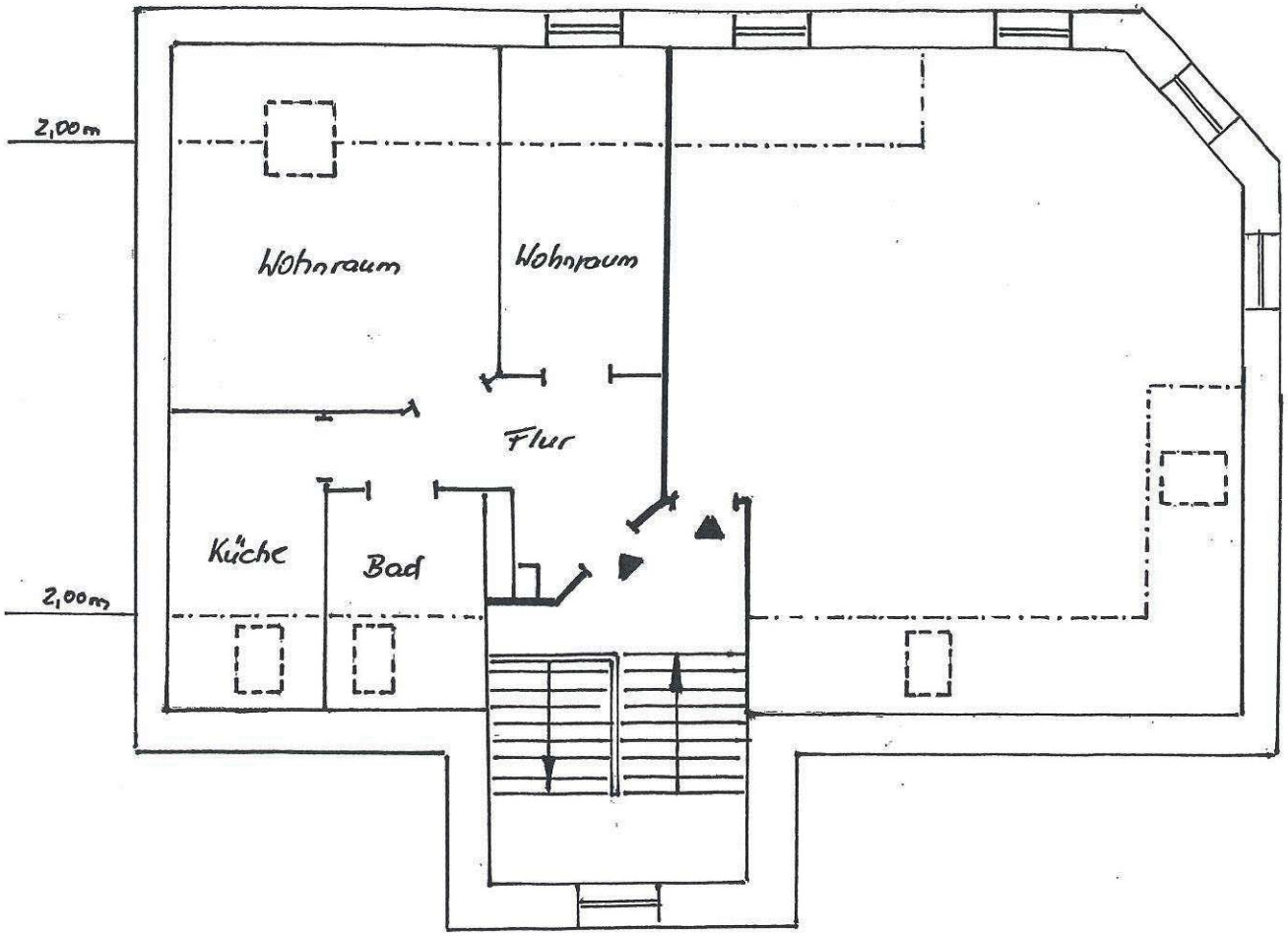
Bauliche Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen des Grundstückes gehören:

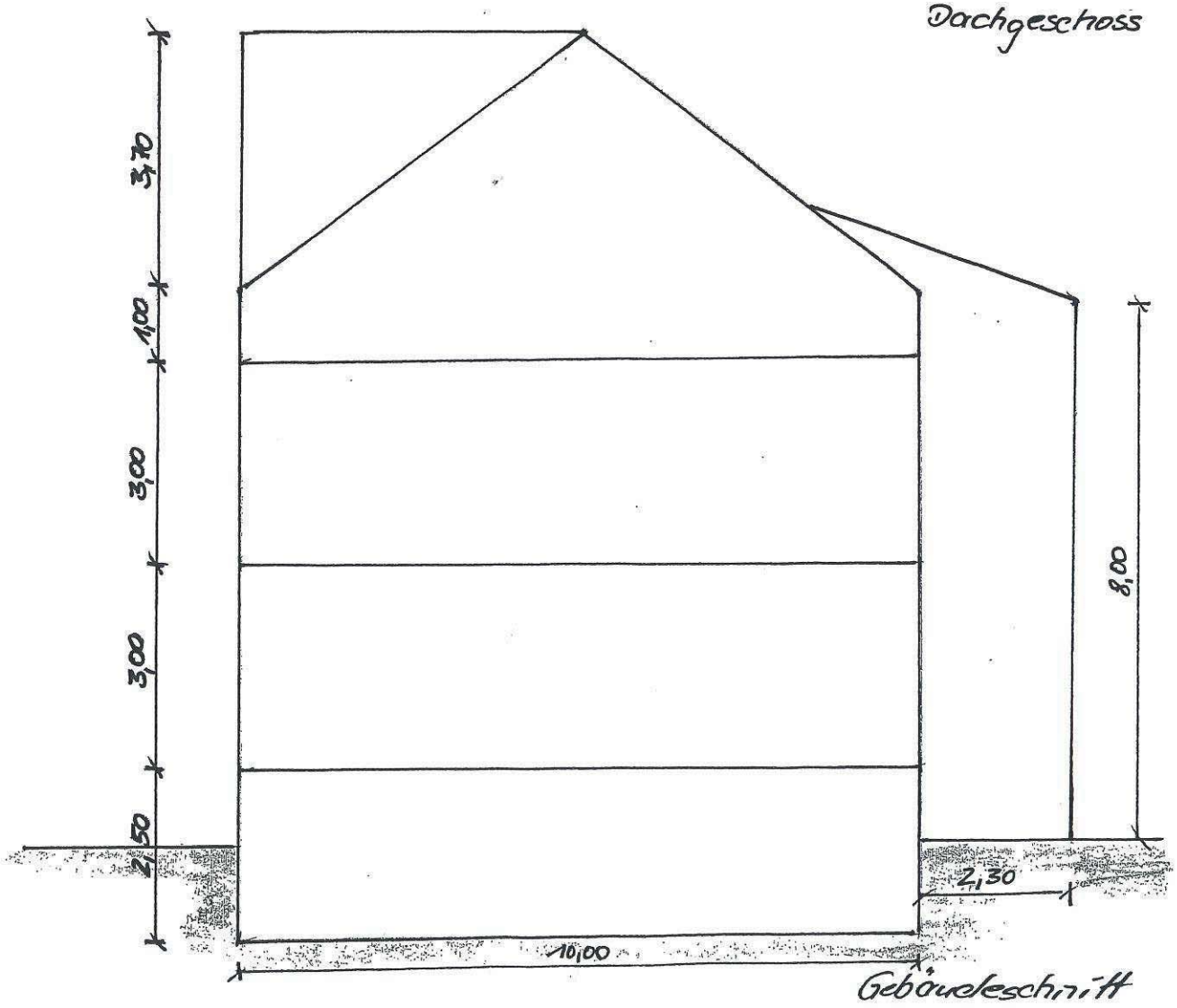
- Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Grundstückes
- *Flächenbefestigung*: Hofbefestigung Ziegelpflaster
- *Einfriedungen*: Holzlattenzaun und schmiedeeisernes Zufahrtstor/-tür


15,70
10,10
2,30
Wohnraum
Wohnraum
Wohnraum
Wohnraum
Flur
Küche
Küche
Wohnraum
Flur
Bad
Bad
4,70
Erdgeschoss


Wohnzimmer
Schlafzimmer
Wohnraum
Wohnraum
Vorflur
Flur
Flur
Wohnraum
Küche
Bad
Bad
Küche
Obergeschoss



Dachgeschoss



Gebäudeschnitt