

Bestandsgutachten

gemäß §37 Abs. 4 WEG

Wohn- und Geschäftshaus

St. Veiter-Straße 11+13, A-8045 Graz

KG 63108 Andritz, EZ 2826, Gst. Nr. 306/2, 308/1, .354



DI Gernot Enthaler, MSc.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bergstraße 7
A-8541 Bad Schwanberg

Bankverbindung: Steiermärkische Sparkasse, IBAN: AT23 2081 5000 4337 4339
Gerichtsstand Graz



1 Auftrag

Per 28.05.2026 erfolgt die Beauftragung durch die WEGRAZ Gesellschaft für Stadt-erneuerung und Assanierung m.b.H., in Vertretung durch Hrn. Ing. Überbacher, zur Erstellung eines Gutachtens über den Bauzustand der allgemeinen Teile der Häuser St. Veiter-Straße 11-13, A-8045 Graz, insbesondere über in abschätzbarer Zeit notwendige Erhaltungsarbeiten lt. §37 Abs. 4 WEG.

Eine Begehung findet im Beisein von Hrn. Fuchs der WEGRAZ Gesellschaft für Stadt-erneuerung und Assanierung m.b.H. per 10.06.2026 vor Ort statt.

Das Gutachten dient dem Auftraggeber zur Information.

2 Befundung

Die Befundung betrifft die allgemeinen Teile des Gebäudes, der Zustand von Wohnungen sowie Lagerräumen wird nicht erhoben.

Technische Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen werden, soweit sichtbar, begutachtet.

Es werden keine Untersuchungen bzw. Messungen an Leitungen durchgeführt, wie diese beispielsweise für die Erstellung eines Elektroinstallationsattestes oder eines Blitzschutzattestes notwendig sind. Ebenso werden keine Druckprüfungen an wasserführenden Leitungen erstellt. Kamerabefahrungen von Entsorgungsleitungen werden nicht durchgeführt.

Die Befundaufnahme erfolgt in zerstörungsfreier Form nach Augenschein. Zum Zeitpunkt der Begehung vorgefundene Schäden werden im Weiteren in *kursiver Schrift* angeführt.

2.1 Allgemeine Beschreibung

Die Liegenschaft befindet in einem allgemeinen Wohngebiet des Stadtbezirks Graz – Andritz am nordöstlichen Stadtrand von Graz. Sie setzt sich aus den Grundstücken 306/2, 308/1 sowie .354 zusammen.

Das gesamthafte Grundstück entspricht einer langgestreckten Rechtecksfläche in Ost-West-Orientierung entlang der St.-Veiter-Straße. Die Grundstücke 308/1 und .354 weisen im Vergleich zu Nr. 306/2 Kleinflächencharakter auf und ergänzen die Gesamtfläche an der Südostecke.

Die Erschließung erfolgt über 4 Zufahrten entlang der St.-Veiter-Straße.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Hauptgebäude mit Tiefgarage, Wohn- und Geschäftsflächen sowie kleinere Nebengebäude in Form eines Müllraumes und eines Einkaufswagendepots nördlich des Hauptgebäudes entlang der befestigten Flächen der Außenanlage. Weiters befindet sich ein Nebengebäude (Gartenhütte, Grundrissabmessungen ca. 326x463 cm) südlich des Hauptgebäudes innerhalb einer Wiesenfläche.

Das Hauptgebäude gliedert sich in 2 Teile mit den Orientierungsnummern 11 und 13. Der kleinere Abschnitt wird durch Orientierungsnummer 11 auf dem östlichen Teil der Liegenschaft gebildet. Der größere Abschnitt nach Westen besteht aus Orientierungsnummer 13. Dieser

DI Gernot Enthaler, MSc.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bergstraße 7
A-8541 Bad Schwanberg

Bankverbindung: Steiermärkische Sparkasse, IBAN: AT23 2081 5000 4337 4339
Gerichtsstand Graz



Gebäudeteil ist in der Längsflucht etwas versetzt zu Orientierungsnummer 11 und bildet am Westende einen Querriegel in Nord-Süd-Richtung mit einer separaten Abfahrt in die Tiefgarage auf Kellergeschossebene.

An Gebäude Nr. 13 erfolgt eine weitere Untergliederung anhand der Zugänge zu den Stiegenhäusern.

Die Situierung des Hauptgebäudes innerhalb des Grundstücks Nr. 306/2 entspricht der Längenerstreckung desselben. Umseitig ergeben sich Außenanlagen zwischen Gebäude und Grundstücksgrenzen unterschiedlichen Charakters.

Südlich und westlich bestehen die Außenanlagen hauptsächlich als Grünanlage mit Wiesenflächen mit Einzelbaum- und Heckenpflanzungen.

Die Außenanlage nördlich des Hauptgebäudes besteht überwiegend aus befestigten Flächen für Erschließungs- und Parkplatzflächen zwischen dem Hauptgebäude und der St.-Weiter-Straße. Die befestigten Flächen werden durch 3 Zufahrten zur St.-Weiter-Straße erschlossen, zwischen diesen grenzen Grünflächen mit Baumpflanzungen diese zum öffentlichen Gut ab.

Weiters besteht die Außenanlage an der Ostseite ebenso aus befestigten Flächen, welche weitere Parkplatzflächen an der Südostecke der Liegenschaft (Grundstücke 308/1, .354) erschließt.

Eine weitere Zufahrt besteht an der Nordwestecke der Liegenschaft. Diese führt zum Tiefgaragengeschoss des Gebäudes.

Das Hauptgebäude mit den Orientierungsnummern 11 und 13 gliedert sich in folgende Geschosse mit entsprechenden Nutzungen:

- Kellergeschoss: Lager- und Technikflächen, Erschließung sowie Tiefgarage (Gebäudeteil 13)
- Erdgeschoss: Geschäftsflächen, Erschließung
- 1. Obergeschoss: Geschäfts- und Wohnflächen, Erschließung
- 2. Obergeschoss: Wohnflächen, Erschließung

Die Geschosse befinden sich jeweils auf einem Höhenniveau und werden vertikal durch mehrere Stiegenhäuser erschlossen. Das Kellergeschoß ist horizontal durchgehend erschlossen, ab Obergeschoss 1 erfolgt eine Trennung der Horizontalerschließung je Gebäudeteil (11 bzw. 13).

Die im Weiteren angegebenen Orientierungs-, Geschoss- oder Topbezeichnungen sind dem beigegebenen Einreichplan „Ausbau 2.Obergeschoss/Nutzungsänderung von Büro/Lager/Dachboden auf Wohnen/Büro“ des Büro arch X vom 26.08.2020 entnommen.

Innerhalb des Hauptgebäudes bestehen 3 Stiegenhäuser mit den Orientierungsnummern 11, 11a/13 sowie 13. Deren ebenerdige Zugänge sind jeweils an der Nordfassade des Hauptgebäudes zur befestigten Außenanlage hin situiert.

Stiegenhaus 11 befindet sich im Gebäudeteil mit gleichlautender Orientierungsnummer und erschließt das Kellergeschoss bis Obergeschoss 1. Geschäftsflächen im Erdgeschoss haben separate Zugänge entlang des Laubenganges an der nördlichen Außenanlage. Die Wohnungseinheiten mit teilweiser Geschäftsnutzung in Obergeschoss 1 sind horizontal durch einen überdachten Laubengang an der Nordfassade zugänglich. Die Tops 17, 18 und 19 sind lt. vorliegendem Einreichplan als Maisonettewohnungen ausgebildet mit internen Erschließungen zu Obergeschoss 2.

Stiegenhaus 11a/13 befindet sich am Übergang der beiden Gebäudeteile und erschließt vertikal von Kellergeschoss bis Obergeschoss 2. Wiederum werden Geschäftseinheiten im Erdgeschoss über eigene Zugänge im Laubengang bedient. Wohneinheiten in Obergeschoss 1 werden über den überdachten Laubengang an der Nordfassade erschlossen, Wohnungen in Obergeschoss 2 über das besagte Stiegenhaus (Tops 21 und 22).

Stiegenhaus 13 liegt im westlichen Gebäudeteil mit gleichnamiger Orientierungsnummer am Übergang zur Querriegelausbildung des Baukörpers. Die vertikale Erschließung von Kellergeschoß (Tiefgarage) zu Obergeschoß 1 ist gegeben. Für die Geschäftseinheiten des Erdgeschosses bestehen separate Zugänge, weiters ist eine Durchgangsmöglichkeit im Stiegenhaus zur südlichen Außenanlage gegeben. Die sich in Obergeschoss 1 befindlichen Wohnungseinheiten werden über gedeckte Laubengänge an der Nordfassade erschlossen. Hier ist eine Verbindung zu Stiegenhaus 11a/13 gegeben. Die Erschließung von Wohneinheiten des 2. Obergeschosses erfolgt über teils wohnungsintern (Top 12), teils über eine vertikale Laubengangerschließung (Top 23).

Im Querriegel neben Stiegenhaus 13 ist zudem eine Aufzugsanlage zur Personenbeförderung verbaut, welche vom Kellergeschoss bis einschließlich Obergeschoss 1 läuft.

Die Erschließung der Tiefgarage im Kellergeschoss des Gebäudeteils 13 erfolgt über eine offene Abfahrtsrampe mit Zufahrt von der St. Weiter-Straße mit gebäudebündiger Abteilung durch ein motorbetriebenes Sektionaltor.

Die Außenanlagen nördlich des Hauptgebäudes sind zum öffentlichen Gut der St. Weiter-Straße mit Geländeranlagen abgegrenzt. Die Flächennutzung erscheint allgemein, Parkplatzflächen den jeweiligen Geschäftsflächen zugeordnet.

Die weitere befestigte Außenanlage an der Ostseite des Hauptgebäudes ist durch eine Schrankenanlage in Gebäudeflucht abgeteilt, die sich Richtung Süden fortsetzende Außenanlage wird als Parkplatz genutzt. Eine Abgrenzung zu Nachbargrundstücken erfolgt durch Zaun- bzw. Grünheckenanlagen.

Die südlich des Hauptgebäudes gelegene Außenanlage wird im Zugang an der Westseite durch die Abfahrtsrampe zur Tiefgarage bzw. eine Grünhecke begrenzt. Ostseitig teilt eine Zaunanlage mit Tor die Grünfläche von den Parkplatzflächen ab.

Die Liegenschaft ist augenscheinlich entlang der St. Weiter-Straße an die Netze für Wasser-, Strom- und Ferngasversorgung sowie Kanalentsorgung angeschlossen.

2.2 Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftsgebäude wurde nach vorliegenden Unterlagen (Baubescheid GZ: A17-K-6.637/1990-1 vom 22.01.1991) ab 1991 errichtet. Dieses umfasste 2 oberirdische Geschosse mit 4 Geschäftslokalen, 16 Wohneinheiten mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Weiters ist eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen sowie Abstellflächen für 23 PKW in der Außenanlage mit einer Spielplatzfläche beinhaltet.

Die Gliederung des Hauptgebäudes ergibt nach diesem Baubescheid die Orientierungsnummern 11 und 13.

Ein weiterer Bescheid zur Baubewilligung (GZ: A17-BAB-081522/2020/0019 vom 15.02.2021) liegt vor. Dieser sieht Nutzungsänderungen in Obergeschoss 1 von Büro auf Wohnen (Top 17 und 18) sowie von Büro auf Ordination (Top 19) vor. Ebenso ist ein Umbau im Dachboden wegen Nutzungsänderung auf Wohnen (Tops 12, 17, 18, 22, 23) als auch von Dachboden auf Büro (Top 21) als auch Ordination (Top 19) abgebildet. Ebenso sind 4 Wintergärten an Südfassade des 2. Obergeschosses (Tops 12, 21, 22 und 23) angezeigt. Zu diesem Bescheid liegt eine Einreichplanung des Büro arch X vom 26.08.2020 vor. Die angeführten Maßnahmen wurden augenscheinlich umgesetzt. Eine Fertigstellungsanzeige wurde nicht vorgelegt.

Konstruktion - Funktion:

Das Wohn- und Geschäftsgebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Das Kellergeschoss ist dabei vollständig im Erdreich eingebunden, davon ausgenommen ist die Tiefgaragenabfahrt. Eine durchgängige horizontale Erschließung des Kellergeschosses ist gegeben.

Der oberirdisch sichtbare Baukörper gliedert sich durch einen Versatz in 2 längsgestreckte Teile in unterschiedlicher Länge. Dazu geht der westliche Teil in einen Querriegel über mit Hofbildung zur nördlich davon gelegenen Außenanlage.

An den Baukörper sind an dessen nördlicher Fassade überdeckte Laubengänge im 1. Obergeschoss angeschlossen. Diese werden im Bereich des Versatzes des Baukörpers unterbrochen. An dieser Stelle tritt im Erdgeschoss der nördlichen Fassade eine Auskragung der Hauptflucht auf, welche als Zugang zu einer Geschäftsfläche dient.

Die Laubengänge der Nordfassade sind durch vorgesetzte Säulen im Erd- sowie 1. Obergeschoss ergänzt, wodurch im Erdgeschoss eine Abgrenzung zu den Parkflächen der Außenanlage erzielt wird.

An der Südfassade des Baukörpers tritt das Volumen des Erdgeschosses teilweise hervor und aus der Hauptflucht des Baukörpers heraus. Die dadurch im 1. Obergeschoss entstehende Fläche wird als Terrasse der Wohneinheiten genutzt. Die Hauptfassade des Baukörpers wird zwischen den geschossweisen Hervortretungen durch eine Balkonebene im 1. Obergeschoss gegliedert. Am westseitigen Teil des Baukörpers wird die Hauptfassade südseitig durch einen überdachten Balkon im 1. Obergeschoss ergänzt. Weitere befinden sich an der Westfassade des Querriegels.

Das 1. Obergeschoss des Baukörpers wird durch eine Satteldachkonstruktion abgeschlossen, welche sich auch im Querriegel fortsetzt. An der Nordfassade sowie im westl. Gebäudeteil überdeckt dieses Dach die Laubengänge. Die Hauptfirstrichtung des Daches verläuft am Hauptbaukörper in Ost-West-Richtung, am Querriegel entsprechend in Nord-Süd-Richtung.

Aus der Hauptdachfläche ragen an beiden Bauteilen in der Firstrichtung die räumlichen Erhöhungen der als Maisonetten ausgebauten Wohneinheiten heraus. Diese sind ebenfalls mit einer Satteldachausbildung ausgeführt. Selbiges gilt für den nach Norden laufenden Querriegelbau des westlichen Gebäudeteils. An dessen Übergang der Hauptfirstrichtung ist zudem der Schachtkopf der Aufzugsanlage situiert. Ein Zugang dazu erfolgt über eine Dachausstiegsklappe, welche vom Laubengang vor Stiegenhaus 13 erreichbar ist.

Die Satteldachflächen weisen im Traufen- sowie Ortgangbereich Dachüberstände unterschiedlicher Tiefe auf. Die Untersichten der Überstände sind mit Bretterschalungen lackiert ausgeführt.

Die Ausführung in Massivbauweise ist im Kellergeschoss durch beschichtete Sichtbetonoberflächen ersichtlich.

Insbesondere in der Tiefgarage sind Wände, Geschossdecke zu Erdgeschoss als auch die Bodenplatte in Beton ausgeführt. Abtrennungen zu Lagerräumen sind in Trockenbau ausgeführt. Weiterführende Räume der Vertikalerschließung ab Kellergeschoss sind an Wandflächen verputzt sowie an Untersichten gespachtelt erstellt. Die Stiegenläufe sowie Geschossdecken sind ebenfalls in massiver Bauweise erstellt.

Gleiches gilt für die horizontalen Elemente der Laubengänge. Deren Deckenplatten erscheinen in Stahlbetonelementen, welche auf Betonkonsolen aufgelagert sind.

Im Weiteren werden die allgemein zugänglichen Bereiche betrachtet, welche keinen Wohnungen zugeordnet sind. Diese sind innerhalb der beiden Gebäude vornehmlich Stiegenhäuser sowie innen und außenliegende Erschließungsflächen.

2.3 Fassaden und Zugänge

Die Fassaden sind umseitig mit einer Reibputzoberfläche unterschiedlicher, heller Farbgebung je Gebäudeteil bzw. Geschoss ausgeführt.

Der Gebäudesockel ist abgesetzt von der Hauptfassadenfläche hergestellt, dessen Oberfläche erscheint in grauem Farbton. Die Anschlüsse an den Sockelbereich sind an Nord- und Ostfassade in Asphalt bzw. Betonsteinpflasterung ausgeführt, an Süd- und Westfassaden schließen Traufenstreifen in Form einreihiger Betonplatten an.

Die Hauptflächen des Gebäudekörpers an Ost-, Nord- und Südfassaden in Erdgeschoss sowie Obergeschoss 1 weisen eine Oberfläche in weißem Farbton auf. Die entsprechenden Fassaden an Nord- und Westseite des Querriegelbaus erscheinen in einem hellen braunroten Farbton gestaltet.

Die über die Hauptdachflächen über Obergeschoss 1 ragenden Außenfassaden des 2. Obergeschosses sind in Gebäudeteil Ost in hellgrauer, in Gebäudeteil West in hellgrüner Oberfläche erstellt.

Die Öffnungen an den Außenwandflächen werden im Kellergeschoss durch ein Tiefgaragensektionaltor sowie an Fensteröffnungen mit verzinkten Metallrahmen mit doppelflügeligen Öffnungsteilen mit Gitterfüllung abgeschlossen. Die Kellerfenster werden im Außenbereich durch Lichtschächte mit horizontaler Gitterabdeckung ergänzt.

Im Erdgeschoss werden die Raumabschlüsse der Fensteröffnungen und Zugänge der Geschäftsflächen durch raumhohe Rohrrahmenkonstruktionen mit Oberlichten gebildet. Deren Felder sind abhängig von der Geschäftsnutzung mit Isolierglas- oder Blindfüllungen ausgeführt. Die Oberflächen der Rohrrahmenkonstruktionen sind in unterschiedlichen Farbtönen je Geschäftsfläche beschichtet. Teilweise sind kippbare Oberlichten ausgeführt.

Die weiteren Fenster an Ost-, Süd- und Westfassaden bestehen aus weißem Kunststoff (Fabrikat Stabil) mit Isolierglasfüllungen sowie Drehkippfunktion. Außenfensterbänke bestehen aus Kupferblechen mit Seitenfalzen.

Portale an der Südfassade an sind in Kunststoff weiß ausgeführt. Diese bestehen aus einflügeligen Terrassentüren sowie Fixverglasungen mit teilweise öffnenbaren Oberlichtteilen.

Die Zugangsportale zu den Stiegenhäusern im Erdgeschoss sind in Metall weiß beschichtet ausgeführt. In Stiegenhaus 11 ist der Zugang mit einer Drehtür mit Isolierglasfüllung und Oberlichten ausgeführt.

In Stiegenhaus 11a/13 ist lediglich ein Drehtürelement mit Isolierglasfüllung im Erdgeschoss verbaut.

Stiegenhaus 13 wird durch ein Doppeldrehtürelement mit Glasfüllungen betreten. Beidseits sind Fixverglasungen mit Unterteilungen sowie Oberlichten verbaut.

Im 1. Obergeschoss sind die Zugangsportale der Stiegenhäuser in ähnlicher Dimension in selber Konstruktion verbaut. Die Fenster der Wohneinheiten umseitig bestehen aus Kunststoffkonstruktionen (Fabrikat Stabil) in weiß mit Isolierglasfüllungen. Dies setzt sich für die Fenster des 2. Obergeschoßes fort. Außenfensterbänke bestehen wiederum aus gefalzten Kupferblechen.

Bei verbauten Balkonen an Süd- und Westfassaden sind zusätzlich zu den Fenstern mit Balkontüren selber Konstruktion und Farbgebung ausgeführt.

Die Balkone selbst bestehen aus einer der Putzfassade vorgesetzten Metallkonstruktion in hellgrüner Beschichtung. Diese dient als Unterkonstruktion für einen aufgelegten Holzbohlenbelag, Geländerfeldern sowie einer Pultdachkonstruktion aus Blechpaneelen.

Die Laubengänge sind in Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss mit Metallsäulen gegliedert, dazwischenliegende Geländerfelder sind mit Neigung nach außen ausgeführt. Die Geländerfelder weisen eine Metallstabfüllung auf und sind wie Säulen und Handläufe hellgrün

beschichtet. Der Bodenbelag der Laubengänge besteht aus keramischen Platten in heller Oberfläche.

In Gebäudeteil 13 befindet sich am Laubengang des 1. Obergeschosses ein gesonderter Stiegenaufgang zu Wohnung Top 23. Dieser wird durch das vorgezogene Hauptdach überdeckt und besteht aus 2 gegenlaufenden Stiegenarmen mit Zwischenpodest. Die Trittstufen sowie Podestfläche bestehen aus geriffeltem Blech ohne Beschichtung. Die Konstruktion besteht aus Metallrohren unterschiedlicher Durchmesser samt Geländerausbildung. Die Beschichtung der Konstruktion ist in hellgrün gehalten.

Beschattungselemente an Fenstern sind in der Leibung liegenden, jedoch unverputzten Aussenkästen positioniert und mit seitengeführten Rolläden ausgestattet. An den Fenstern des 2. Obergeschosses sind an der Nordfassade vereinzelt Raffstoren verbaut. Sonnenschutzelemente im Erdgeschoss sind an der Ostfassade erkennbar sowie an einzelnen Abschnitten an der Südfassade. Im 1. und 2. Obergeschoss sind Sonnenschutzelemente verbaut. Im 1. Obergeschoss an der Nordfassade sind Sonnenschutzelemente nicht vollständig verbaut.

Die Putzfassaden sind in einem dem Baualter entsprechenden Zustand, insbesondere die Nordfassaden im Laubengangbereich erscheinen ohne Vermoosung bzw. Verschmutzung.

Die Putzfassaden an West- und Südfassaden weisen ab dem Erdgeschoss teilweise grobe Verschmutzungen bzw. Schlierenbildungen. Dies trifft an der Südfassade im Erdgeschoss vor allem an Bereichen unterhalb von Attikaverblechungen bzw. unterhalb von Außenfensterbänken auf.

Im Bereich der hervorspringenden Fassadenfläche Nord neben dem Zugang zu Stiegenhaus 11a/13 sind ab ca. 1m Höhe Blasenbildungen bzw. Aufwölbungen des Oberputzes feststellbar.

An einer Balkonplattenuntersicht des 1. Obergeschosses im Baukörperversatz zwischen den Gebäudeteilen 11 und 13 blättert die Beschichtung der Betonoberfläche ab.

Die Oberflächen der Sockelausbildungen weisen teilweise Abblätterungen des Oberputzes bis auf Dämmebene auf. An der Nordfassade des Gebäudeteiles 13 sind diese auf Höhe der Geschäftsfläche Fa. Billa zu finden. Insbesondere an der Südfassade sind durch Absenkungen der Traufenbelagsplatten die unverputzten Sockeldämmungen sichtbar. Die Absenkungen betragen teilweise ca. 15cm. An den Übergangsbereichen zu den verputzten Sockelflächen befinden sich abgehende Flächen des Oberputzes.

Weiters sind Lichtschächte der Kellerfenster innerhalb der Traufenpflasterung an der Südfassade im Körper eingedrückt.

Im Laubengangbereich weisen die metallenen Handläufe Abnützungen an den Beschichtungen auf. Dazu wird der separate Stiegenaufgang in Gebäudeteil 13 zu Obergeschoss 2 vor Top 23 angeführt.

Im Laubengang des Gebäudeteiles West sind einige Sockelfliesen des Bodenbelags zwischen den Zugängen zu den Tops 9 und 10 abgehend.

Die Bretterschalungen der Dachuntersichten Laubengänge Obergeschoss 1 weisen Verwitterungen an den Beschichtungen auf.

2.4 Dachflächen

Der obere Gebäudeabschluss wird an allen Gebäudeteilen durch Satteldachausbildungen Kehlbalkendachstuhl hergestellt. Die Erhöhungen der Ausbauten des 2. Obergeschosses treten aus den Hauptdachflächen hervor.

Die Dacheindeckung wird aus Folienbahnen in rotbraunem Farbton mit aufgesetzten Falzprofilen gebildet. Anschlüsse an aufgehende Außenwände sowie Ortgangprofile sind in Blech ausgeführt.

Auf der Dachhaut befindet sich traufenseitig jeweils Schneefängerprofile. Eine Dachausstiegsluke befindet sich an der Laubengangüberdachung über Obergeschoss 1 nordseitig im Bereich des Stiegenhauses 13. Der weitere Zugang zudem sich in diesem Bereich befindlichen Aufzugsschachtkopf erfolgt über Metallleitern mit Handläufen. An den Dachflächen sind in Firstnähe Einzelanschlagpunkte positioniert. Weiters sind einzelne Seilsicherungen in den Firstbereichen der Gebäudeteile 11 und 13 ersichtlich.

Je Bauteil sind mehrere Kaminköpfe oberhalb der Dachebene sichtbar. Diese sind ab Deckungsebene in Klinkersteinen mit Betonabdeckung ausgeführt.

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Regenrinnen an den Traufen sowie Regenabfallrohre an den Fassadenflächen. An der Südfassade werden die Terrassenflächen des 1. Obergeschosses über Regeneinlaufkästen in die auf Putz liegenden Regenabfallrohre entwässert. Die Elemente des Entwässerungssystem der Dach- und Terrassenflächen bestehen, soweit sichtbar, aus Kupferblech und weisen einen ordnungsgemäßen Zustand auf.

Blitzschutzleitungen sind an den First- und Ortgangkanten verlegt und werden auf Putz an den Fassadenecken in das Erdreich abgeleitet.

2.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind nördlich und östlich sowie westlich des Hauptgebäudes großteils befestigt.

Die Abgrenzung zur St. Veiter-Straße erfolgt durch Grünstreifen in Betonsteineinfassung. Diese werden durch die Zufahrten unterbrochen. An der straßenzugewandten Kante dieser Grünstreifen befinden sich Metallgeländer in grüner Beschichtung. Innerhalb der Grünflächen sind einzelne Bäume sowie Sträucher situiert. An der mittleren Zufahrt ist zudem eine vertikale Metallstruktur zur Aufnahme von Firmentafeln positioniert. Die weitere Fläche der nördlichen Außenanlage bis zur Fassade des Hauptgebäudes ist befestigt mit Flächen aus Betonpflastersteinen sowie Asphalt. Sie gliedert sich in jeweils einen Parkplatzstreifen für Querparker zu den Grünstreifen bzw. zur Hauptfassade. Die Parkflächen bestehen aus rechteckigen Betonsteinpflasterungen.

Dazwischen liegt eine interne Erschließungsfläche, deren Oberfläche wird durch ein Raster von quadratischen Betonsteinlinien gegliedert wird. Die Füllflächen des Rasters sind in Asphalt ausgeführt.

Der verbleibende Streifen zwischen der hausseitigen Parkfläche unterhalb der Laubengangüberdachung ist in Betonsteinpflasterung ausgeführt.

Die Betonpflasterflächen der Parkplätze weisen gerissene Betonsteine bzw. ausgebrochene Betonsteine auf. Teilweise sind diese Flächen bereits durch Asphalt aufgefüllt. Ebenso sind die asphaltierten Füllflächen zumeist in den Ecken gerissen. Die Randsteine zu den Grünstreifen sind an einzelnen Stellplätzen herausgedrückt.

Die Oberflächen der Geländerelemente weisen an der Beschichtung Vermoosungen bzw. Abplatzungen auf.

Entlang der Ostfassade ist die Außenanlage auf Länge der Fassade mit einem betonsteingepflasterten Gehwegstreifen sowie asphaltiert bis Zaunanlage Grundgrenze erstellt.

Ab Gebäudekante nach Süden geht die befestigte Fläche von Asphalt in Rasengittersteine über.

Die Oberflächen an der Außenanlage Ostfassade erscheint neueren Datums und in gutem Erhaltungszustand.

Jene Außenanlage entlang der Südfassade erscheint großteils als Grünfläche mit Rasenbelegung. In etwa mittig der Fassade des Hauptgebäudes befindet sich einzelne Bäume, welche teils bis an die Hausfassade grenzen. An der Grundgrenze befindet sich eine Maschendrahtzaunanlage, welche großteils durch Hecken überwachsen ist.

Westseitig endet die Grünanlage mit der Sichtbetonwand der Tiefgaragenabfahrt. Diese Geländekante wird auf Ebene der Grünfläche mit einer Hecke abgegrenzt.

Eine Abzäunung bzw. Absturzsicherung ist nicht vorhanden. Eine Absturzhöhe über 50cm ist gegeben.

Die Ausbildung der offenen Tiefgaragenabfahrt besteht aus Sichtbetonwänden sowie der asphaltierten Rampenfläche. Die Oberflächen der Abfahrtsrampe weisen einen dem Entstehungszeitraum entsprechenden Erhaltungszustand auf.

2.6 Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist über die 3 Stiegenhäuser vom Erdgeschoss aus zugänglich, weiters über die Tiefgaragenabfahrt.

Das Kellergeschoss gliedert sich ab Westen über die Tiefgarage mit Nebenräumen und besteht Richtung Osten aus einer Abfolge von Gängen. An diese Mittelgangerschließung grenzen beidseits zugewiesene Lager- bzw. Technikräume über die weitere Gebäudelänge an. Ebenso grenzen an diese Gangerschließungen jeweils an der nördlichen Gebäudeseite die Stiegenhäusern 11a/13 sowie 11 an. Türen zwischen den einzelnen Räumen sind in Blech mit Blechzargen ausgeführt. Soweit Brandschutztüren neueren Datums verbaut sind, weisen diese

eine Brandschutzklassifikation von EI2 30-C sowie ein Überprüfungsdatum 04/2026 auf. Türen zu Lager- oder Kellerabteileräumen bestehen aus standardmäßigen Innentürblättern mit Blechzargen.

Die Oberflächen der Tiefgarage bestehen aus Sichtbeton, wobei Wände und Deckenuntersicht beschichtet sind. Die Bodenfläche der Tiefgarage erscheint in geschliffenen Betonplatten mit regelmäßiger Fugenaufteilung. Medienführende Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Garagendeck an der Deckenuntersicht geführt mit vertikalen Ableitungen zu den Wänden.

Die Oberflächen des Garagendecks weisen einen dem Baualter entsprechenden Zustand auf.

Die Bodenplatten im Bereich von Wandkante Stellplatz 31 bis Außenwand Stellplatz 02 weisen eine verlaufende Rissbildung mit Rissbreiten zwischen 2mm bis ca. 8mm auf. Auf Stellplatz 02 zweigt davon ein weiterer Riss orthogonal zu Stellplatz 01 ab.

Im Bereich der Deckenuntersicht Stellplatz 02 sind zudem mehrere Feuchtigkeitsausblühungen in der Beschichtung feststellbar (4 Flächen zu ca. 50x40cm Ausbreitung).

Die nördliche Außenwand weist im Sockelbereich an mehreren Stellen geringfügige Abplatzungen der Sichtbetonoberfläche auf.

Im Bereich Stellplatz 22 ist eine Rissbildung mit Rissbreite von ca. 2mm ersichtlich.

An der Deckenuntersicht sind an 2 Stellen aufgrund abgeschnittener Kabelstränge Deckendurchbrüche ersichtlich, welche zum Zeitpunkt der Begehung nicht verschlossen bzw. abgeschottet sind. Dies betrifft einen Durchbruch auf Höhe Stellplatz 27 sowie ca. mittig der Deckenuntersicht auf Linie der Stellplätze 01 und 31.

Nördlich der Garagenzufahrt befindet sich eine auf Putz versetzte Brandschutztür neueren Datums mit Verweis zum Aufzugsraum. Der oberhalb dieser Tür befindliche Wanddurchbruch mit hindurchführenden Leitungen erscheint ohne Brandschottausführung.

Beidseits der Einfahrt zur Tiefgarage befinden sich allgemein zugängliche Räume.

Raumseitig neben dem Sektionaltor ist eine erste Löschhilfe angebracht.

Richtung Norden besteht ein Abgang zur Aufzugsanlage, welche bis in das 1. Obergeschoss führt. Der Zugang ist mit einer Blechtür samt Türschließer ausgestattet, eine Klassifikation der Tür ist nicht erkennbar. Ab der Schwelle der Blechtür zum Garagendeck sind Böden und Wände bis ca. 200cm Höhe mit Fliesen belegt, ein Gang führt zum Vorraum der Aufzugsanlage.

Eine weitere Bodenschwelle zeigt Aufwölbung bzw. bereits abgehobene Platten des Belags.

Weitere 2 Türen führen zu abgeschlossenen Bereichen und sind mit Türblättern aus Holzwerkstoffen ausgeführt.

Südlich angrenzend an die Garagenzufahrt befindet sich der allgemein zugängliche Radabstellraum. Dieser weist an Wänden und Deckenuntersicht beschichteten Sichtbeton auf, der Boden ist mit Linol belegt.

An der doppelseitigen Zugangstür in Blech ist keine Klassifikation erkennbar, innenseitig fehlt die Türschnalle.

Ver- und Entsorgungsleitungen werden auf Putz an der Deckenuntersicht geführt.

Oberhalb der Tür ist ein Wanddurchbruch mit Leitungen belegt und augenscheinlich mit Extrusionsschaum verschlossen. Eine Plakette mit Datum und Art der Ausführung des Schotts ist nicht vorhanden. Ein weiterer Wanddurchbruch befindet sich an der Ecke zum angrenzenden Stiegenhaus 13.

Dieses Stiegenhaus wird zum Garagendeck mit einer Brandschutztür in Klassifikation EI2 30C lt. Typenschild abgegrenzt. Der Boden des Stiegenhauses im Kellergeschoss ist gefliest und mit Randleisten gleichen Materials ausgeführt.

Die Wandflächen sind weiß verputzt und bis ca. 160cm Höhe mit einer Latexbeschichtung ausgeführt. Auf Höhe der nächsten Geschoßdecke befindet sich eine hellgrüne Werkstoffplattenverkleidung auf Putz. Der Ausgang in das Erdgeschoss ist in einem dreiarmligen, gewinkelten Stiegenlauf mit 2 Zwischenpodesten ausgeführt. Der Stiegenlauf ist massiv erstellt und mit keramischen Platten belegt, Seite und Untersicht sind weiß gespachtelt. Ein Geländer mit Handlauf und Stabfüllungen ist in Metall hellgrün beschichtet ausgeführt.

Die Oberfläche des Handlaufs weist Abnutzungserscheinungen auf. Weiters ist an der Stiegenhauswand neben dem Garagenzugang sowie unterhalb des E-Schranks eine Linie an Blasenbildungen im Sockelbereich der Wand ersichtlich über eine Länge von ca. 3m.

Die geschossinterne, horizontale Erschließung nach Osten wird durch einen weiteren Gangraum abgehend von der Stirnwand des Garagendecks fortgesetzt. Dieser Gangraum ist mit Brandschutztüren neueren Datums zum Garagendeck sowie zu Stiegenhaus 11a/13 abgegrenzt. Auf Seite des Garagendecks ist seitlich der Brandschutztür eine erste Löschhilfe montiert. Bestehende Metallzargen ohne Türblatt in Dunkelblau beschichtet wurden belassen. Deren Material ist teilweise wellig. Weiters grenzen ein Technikraum (Fa. Caverion) sowie die weitere Mittelgangerschließung daran an. Die Oberflächen an Wänden und Deckenuntersicht sind weiß beschichtet ausgeführt, die Bodenfläche erscheint aus geschliffenem Estrich. Medienführende Leitungen werden auf Putz an der Deckenuntersicht geführt, Stromleitungen in Leerrohren im obersten Wandbereich mit vertikalen Ableitungen.

Der Zugang zu Stiegenhaus 11a/13 erfolgt durch eine bereits genannte, verbaute Brandschutztür neueren Datums. Auf der Stiegenhausseite ist neben der Tür eine erste Löschhilfe befestigt. Die Wände des Stiegenhauses sind weiß verputzt und bis zu einer Höhe von ca. 160cm mit einer Latexbeschichtung ausgestattet. Der Bodenbelag besteht aus keramischen Fliesen mit Randleistenausbildung. Der Stiegenaufgang in das Erdgeschoss wird durch einen dreiarmligen, gewinkelten Stiegenlauf mit 2 Zwischenpodesten gebildet. Die Laufplatten sind in massiver Bauweise erstellt, die Stufen mit keramischem Belag versehen.

Die Randleistenausbildung direkt neben der Brandschutztür zum Gangraum ist auf einer Länge von ca. 15cm abgebrochen.

Im Kellergeschoss wird das Stiegenauge im Geviert mit Metallsäulen in hellgrüner Beschichtung begrenzt. Die Säulen dienen als Unterkonstruktion für die metallene Geländerausführung, Handlauf und Geländerfüllfelder bestehen aus Metallrohren unterschiedlichen Durchmessers. Die Oberfläche besteht aus einer hellgrünen Beschichtung. *Diese weist Abnutzungen auf insbesondere im Handlaufbereich.*

An der Stiegenhauswand zwischen Stufenansatz sowie Brandschutztür ist ein E-Schrank positioniert.

Seitlich dessen in Entfernung von ca. 1m weist der Wandputz eine vertikale Rissbildung mit Breite von ca. 0,4mm bis zur Untersicht der Geschossdecke auf.

Die Stiegenhauswände im Bereich des untersten Zwischenpodests weisen horizontale Rissbildungen über Länge je Wand von ca. 200cm bzw. 300cm auf mit Rissbreiten von ca. 0,4mm auf.

Die weitere Mittelgangerschließung Richtung Osten wird durch eine Blechtür vom Gangraum abgegrenzt, eine Klassifikation der Tür ist nicht erkennbar.

In dem oberhalb der Tür befindlichen Wanddurchbruch wird eine Abwasserleitung in Kunststoff durchgeführt und weist keinen Verschluss mit Schottmaterial auf.

Von der Mittelgangerschließung zweigt jeweils ein Seitengang ab. Die Gangwände bestehen teils aus weiß verputzten Betonwänden bzw. gespachtelten Trockenbauwänden. Die Bodenfläche besteht aus Estrich, die Deckenuntersicht aus gespachteltem Beton. Medienführende Versorgungsleitungen sind auf Putz geführt.

Richtung Osten und Gebäudeteil 11 führt ein weiterer Mittelgang zum Gangvorraum des Stiegenhauses 11. Die Wände sowie Deckenuntersichten der Gangräume bestehen aus beschichtetem Beton, Bodenflächen aus Estrich. Medienführende Leitungen werden soweit ersichtlich an den Deckenuntersichten auf Putz geführt. Der Raumabschluss zwischen den genannten Räumen wird durch Brandschutztüren gebildet, deren Zargen auf bereits bestehende Metallzargen aufgesetzt sind. Im Sturzbereich der Brandschutztüren befinden sich teilweise Wanddurchbrüche, durch welche Medienleitungen geführt werden. Brandschutztechnische Verschlüsse dieser Wanddurchbrüche sind nicht erkennbar.

Nördlich des beschriebenen Gangraums schließt Stiegenhaus 11 über eine Brandschutztür an. Auf Seite des Stiegenhauses ist neben dieser Tür eine erste Löschhilfe angebracht.

Das Stiegenhaus 11 ist im Kellergeschoss an Wänden weiß verputzt. Eine Latexbeschichtung der Wände ist bis ca. 160cm Höhe hergestellt. Der Bodenbelag besteht aus keramischen Fliesen mit Randleistenausbildung.

Im Schwellenbereich der Brandschutztür zum Gangraum ist der Fliesenbelag teilweise abgehoben.

Der Stiegenaufgang besteht aus einem gewinkeltem, vierarmigen Stiegenlauf mit 3 Zwischenpodesten in massiver Ausführung. Die Untersichten sowie Wangen sind weiß beschichtet. Die Stufen sind mit keramischen Platten belegt.

Am Fliesenbelag des Stiegenlaufs sind an mehreren Stellen Abplatzungen (5 Stk.) des Fliesenmaterials ersichtlich.

Das metallene Stieengeländer ist im Stiegenauge auf dem Stiegenauf montiert. *Die grüne Beschichtung insbesondere des Handlaufs weist Abnutzungen auf.*

Weiters ist im Bereich des untersten Zwischenpodest ein E-Schrank in die Wandfläche eingelassen. Dessen Zuleitungen sind vom Gangraum kommend an der Deckenuntersicht der Stiegenlaufplatte sowie des Podests auf Putz verlegt.

Unterhalb des E-Schranks sind Ausblühungen an der Oberflächenbeschichtung erkennbar. Weiters befindet sich rechts des Schrankrahmens ein vertikaler Riss in der Putzoberfläche mit einer Rissbreite von ca. 0,8mm.

Angrenzend an den Gangraum führt ein weiterer Mittelgang zu Lagerräumen des Gebäudeteiles 11 im Kellergeschoss.

Wände und Deckenuntersicht bestehen aus weiß beschichtetem Beton, die Bodenfläche aus Estrich. Die Stirnseiten des Mittelgangs werden jeweils durch Brandschutztüren neueren Datums abgeschlossen, deren Zargen auf bestehende Metallzargen angebaut sind.

Im Schwellenbereich weist die Estrichoberfläche kleinräumige Abbrüche auf.

Leitungsführungen sind auf Putz entlang der Deckenuntersicht geführt und werden in den Sturzbereichen der Brandschutztüren durch Wanddurchbrüche in die angrenzenden Räume geleitet. Eine brandschutztechnische Abschottung der Wanddurchbrüche ist nicht erkennbar.

In weiterer Raumabfolge Richtung Osten des Kellerschosses schließt ein weiterer Gang mit orthogonalem Abzweiger an. Von diesem gehen zugewiesene Lager- bzw. Kellerabteileräume ab. Die Wände dieser Gangkombination bestehen teils aus weißbeschichtetem Beton, teils aus ebenso beschichteten Trockenbauwänden. Deckenuntersichten zeigen eine Sichtbetonoberfläche weiß beschichtet mit auf Putz geführten Leitungen.

Die Bodenflächen werden aus Estrichflächen gebildet, im Seitengang befindet sich eine Rissbildung der Estrichoberfläche ab Wandecke bis Estrichfuge mit einer Rissbreite von ca. 0,5mm.

Der am Ende des Seitengangs befindliche, südliche Außenwandabschnitt zeigt im Sockelbereich unterhalb des Kellerfensters eine dunkle Verfärbung von ca. 40cm Länge vertikal verlaufend. Diese setzt sich an der Oberfläche des angrenzenden Estrichs fort.

Östlich angrenzend befindet sich ein weiterer Mittelgang, dessen Stirnseiten jeweils durch Türen abgeschlossen werden. Jene zum Lagergang ist als Brandschutztür neueren Datums ausgeführt. Diese ist an eine bestehende Blechzargen aufgesetzt. In den Sturzbereichen werden jeweils Elektro- und Entsorgungsleitungen in Wanddurchbrüchen durchgeführt. Diese weisen keine erkennbaren Abschottungen auf.

Innerhalb des Ganges werden Medienleitungen auf Putz an der Deckenuntersicht geführt. Wand- und Deckenflächen erscheinen in Beton weiß beschichtet, wobei eine Teilwandfläche nicht beschichtet ist. Die Bodenfläche wird in Estrich gebildet.

Der östliche Abschluss des Kellergeschosses Gebäudeteil 11 wird durch einen allgemeinen Lagerraum gebildet. Dessen Außenwände sowie Deckenuntersicht werden aus Sichtbetonflächen gebildet. Die Innenwand, welche die Tür zur Gangerschließung aufnimmt, besteht aus Trockenbauplatten mit verspachtelten Fugen.

Medienleitungen werden auf Putz, Entsorgungsleitungen mit Schellenabhängern geführt. Die Bodenfläche wird aus Estrich gebildet.

Die raumabschließende Tür besteht aus einem Holzwerkstoffblatt in Metallzarge und weist keine Brandschutzfunktion auf.

In den Stiegenhäusern sowie im Garagendeck sind erste Löschhilfen im Kellergeschoss angebracht.

Weiters sind Fluchtwegsleuchten an Gangflächen zumeist oberhalb der Türstürze angebracht.

Die Oberflächen der Räume des Kellergeschosses weisen einen dem Baualter entsprechenden, guten Erhaltungszustand auf, sofern dies nicht anders angegeben ist. Die Wandoberflächen der Stiegenhäuser, besonders im Bereich der Latexbeschichtungen, zeigen die üblichen Abnutzungserscheinungen bzw. Verschmutzungen der täglichen Nutzung.

2.7 Erdgeschoss sowie Obergeschosse

Das Erdgeschoss sowie die Obergeschosse beinhalten im Wesentlichen die 3 Stiegenhäuser des Hauptgebäudes als Allgemeinbereiche. Weitere allgemein zugängliche Bereiche im Außenbereich sind im Kapitel 2.3 „Fassaden und Zugänge“ erfasst.

Stiegenhaus 11:

Dieses setzt sich aus dem Kellergeschoss über das Erdgeschoss in das 1. Obergeschoss fort und bedient die Laubengänge dieser Ebenen.

Es ist im Erdgeschoss über eine Rahmentür mit Isolierglasfüllung vom Laubengang der Nordfassade des Gebäudeteils 11 von außen begehbar, intern über die Entsprechung aus dem Kellergeschoss. Die Türkonstruktion besteht aus weiß beschichtetem Metall und ist außenseitig mit einem Drückerbügel sowie innen mit einer Türklinke ausgestattet.

Oberhalb des Türrahmens belichtet eine dreigeteilte Oberlichtverglasung aus Fixelementen das Stiegenhaus.

Die inneren Oberflächen des Stiegenhauses setzen sich analog zu jenen im Kellergeschoss fort. Die Wände sind weiß verputzt und mit einer Latexbeschichtung bis auf 2/3 der Wandhöhe beschichtet. Auf Anschlagseite der Zugangstür ist an der anschließenden Innenwand ein E-Schrank bündig in die Wand eingelassen.

Der Bodenbelag wird aus keramischen Fliesen gebildet. Der seitliche Abschluss des Boden- und Stufenbelags wird mit Randfliesen aus gleichem Material gebildet. Die Stiegenanlage aus einem geraden, vierarmigen Stiegenlauf mit 3 Zwischenpodesten setzt sich hierbei in das 1. Obergeschoß fort. Die Ausführung der Stiegenlaufplatten und Podeste ist massiv in Stahlbeton ausgeführt. Deren Untersichten sowie Stiegenwangen sind weiß beschichtet. Das Geviert des Stiegenauges ist offen. Ein Geländer samt Handlauf mit Feldern aus Rundstäben ist in Metall hellgrün beschichtet ausgeführt und auf den Trittstufen um das Stiegenauge montiert.

Die Beschichtung des Geländers, besonders des Handlaufs, weist blanke Stellen durch Abnutzung auf.

Die Wandbeschichtungen weisen Verschmutzungen bzw. Abschürfungen aus der Nutzung auf.

An der inneren Türleibung ist die Putzkante teilweise stark abgeschlagen auf Höhe der Türklinke. Diese verbleibt in einer Lage von ca. 45 Grad aus der Horizontalen. Der Türrahmen weist nutzungsübliche Abnutzungsspuren auf.

Der Fliesenbelag an Stufenkeilen weist an 2 Positionen Abplatzungen in der Gehlinie auf.

Im 1. Obergeschoss des Stiegenhauses 11 endet der Stiegenlauf an einem Podest. Dieses wird nach außen mit einer raumhohen Rohrrahmenkonstruktion in weißer Beschichtung abgeschlossen. Diese gliedert sich in 3 Felder. Ein Randfeld beinhaltet die Zugangstür mit Isolierglasfüllung zum Laubengang des 1. Obergeschosses, die weiteren Felder bestehen aus Fixverglasungen. Die Felderaufteilung findet sich in einer Oberlichte der Rohrrahmenkonstruktion wieder, deren mittleres Feld kippbar ausgeführt ist. Neben der Rohrrahmenkonstruktion sind an der raumseitigen Innenwand des Stiegenhauses erste Löschhilfen angebracht sowie ein E-Schrank.

Die Stiegenhauswand an der Anschlagseite der Zugangstür zum 1. Obergeschoss weist 2 horizontal verlaufende Rissbildungen mit Rissweiten um ca. 0,6mm auf. Weiters ist eine Abschürfung des Innenputzes auf Höhe der Türklinke ersichtlich.

Stiegenhaus 11a/13:

Das Stiegenhaus geht vom Kellergeschoss über das Erdgeschoss bis in das 2. Obergeschoss. In Erd- und 1. Obergeschoss werden die Laubengänge erschlossen. In Obergeschoss 2 sind über das Stiegenhaus 2 Wohnungen zugänglich.

Das Erdgeschoss des Stiegenhauses ist von außen über den Laubengang an der Nordfassade zugänglich. Gebäudeintern erfolgt aus dem Kellergeschoss die vertikale Weiterführung des Stiegenhauses.

Wandoberflächen in Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss sind verputzt und weiß beschichtet. Weiters sind diese bis auf 2/3 der Wandhöhe mit einer Latexbeschichtung ausgeführt.

Bodenflächen sind mit keramischem Belag versehen, die Randleisten aus gleichem Material ausgebildet.

Der gewinkelte, dreiarmlige Stiegenlauf mit 2 Zwischenpodesten aus dem Kellergeschoss setzt sich auch zwischen Erdgeschoss und 2. Obergeschoss fort. Die Ausführung der Laufplatten und Podeste erscheint massiv in Stahlbeton. Stufenkeile sind an Tritt- und Setzfläche mit keramischem Belag ausgeführt. Untersichten sowie Wangenflächen sind weiß beschichtet.

Das Geviert des Stiegenauges ist offen und wird durch jeweils in den Ecken platzierten Metallsäulen begrenzt. Diese setzen sich aus dem Kellergeschoß fort und enden mit den Oberkanten der Handläufe der Geländerführung teilweise im 1. sowie im 2. Obergeschoss. Das Geländer besteht analog zum Kellergeschoß aus Metallrohren unterschiedlichen Durchmessers und ist hellgrün beschichtet. Die Konstruktion ist an den Säulen des Stiegenauges befestigt. Die Füllflächen des Geländers werden aus vertikalen Füllstäben gebildet.

Der Außenzugang im Erdgeschoss wird durch eine Rahmentür mit Isolierglasfüllung gebildet. Weiters belichtet ein einzelnes Fenster vom Laubengang aus das Stiegenhaus. Dieses ist in der nördlichen Außenwand auf Höhe des 1. Zwischenpodest platziert und mit Drehkippfunktion ausgestattet.

Am 2. Zwischenpodest ist ein vertikaler Riss in der Wandoberfläche ersichtlich mit einer Längserstreckung von ca. 90cm sowie einer Rissweite von ca. 0,6mm.

Im 1. Obergeschoß wird der Zugang zum Laubengang durch ein weiß beschichtetes Rohrrahmenelement mit einem Drehflügel und einem Fixteil abgegrenzt. Beide Teile weisen eine Isolierglasfüllung auf, der Türflügel ist beidseits mit Türklinken ausgestattet. An der angrenzenden Innenwand zur Anschlagsseite des Türflügels befindet sich ein doppelflügeliger E-Schrank.

Der Stiegenlauf ab Obergeschoss 1 endet im 2. Obergeschoss innerhalb des Stiegenhauses an der Geschossdecke. Über diese Ebene sind die Zugangstüren der Wohnungen Top 21 sowie Top 22 zugänglich. Der Stiegenhausraum wird an den Außenwänden Nord und Süd mit jeweils 2 Fensterelementen mit Drehkippfunktion belichtet. An der Deckenuntersicht ist mittig dieses Gangbereichs eine Öffnungsabdeckung, welche augenscheinlich dem Zustieg zum verbleibenden Dachraum dient.

Im 2. Obergeschoss sind mehrere Rissbildungen an Wandoberflächen feststellbar. Zum einen ist an der Wand des obersten Stiegenlaufs ab ca. 20cm unterhalb der Fußbodenoberkante eine horizontale Rissbildung mit ca. 120cm Länge und einer Rissweite von ungefähr 0,2mm ersichtlich. Zum anderen befindet sich an der Innenfläche der Außenwand Nord zwischen den beiden Fenstern mehrere horizontale Rissbildungen.

An der Gangfläche vor der Zugangstür zu Top 21 ist eine vergrößerte Fuge zwischen der Randleistenfliese und der Fliesenfläche des Bodens im Eckbereich zu Außenwand Süd erkennbar.

Stiegenhaus 13:

Das Stiegenhaus setzt sich aus dem Kellergeschoss fort und endet im 1. Obergeschoss des Gebäudeteils 13. In Erd- sowie Obergeschoss 1 kann das Stiegenhaus von außen vom nördlichen Laubengang betreten werden.

Der Zugang von außen nordseitig wird durch eine raumhohe Pfosten-Riegel-Konstruktion begrenzt, welche ein doppelflügeliges Türelement aufweist. Die Konstruktion besteht aus weiß beschichteten Metallprofilen, deren Füllflächen aus fixen Isolierglaselementen bestehen. Im Oberlichtbereich sind 2 Kippelemente seitlich der Türen verbaut. Ebenso bestehen die Türelemente aus Rahmen mit Isolierglasfüllungen. Aussenseitig sind Drückerbügel montiert, innenseitig Türklinken, am Stehflügel mit Panikfunktion.

Seitlich der Portalkonstruktion befindet sich der Zugang zur Aufzugsanlage. Im Weiteren liegen an dieser Innenwand die Zugänge zu einer Geschäftseinheit (Arztpraxis). Entlang der Wandflucht befindet sich an der Außenwand Süd die Zugangstür zur Außenanlage Süd. Diese besteht aus einer weißen Kunststoffkonstruktion und ist als Terrassentür ausgeführt. Darüber befindet sich ein raumbreites Oberlichtband, welches einen Kippflügel aufweist.

Im 1. Obergeschoss erfolgt der Raumabschluss zum Laubengang nordseitig durch eine raumhohe Pfosten-Riegel-Konstruktion, welche ein Drehtürelement aufweist. Die Konstruktion besteht aus weiß beschichteten Metallprofilen mit Isolierglasfüllungen. Das Türelement ist ebenso als Rahmen mit Glasfüllung ausgebildet, beidseitig sind Türklinken verbaut. Neben der Portalkonstruktion ist raumseitig eine erste Löschhilfe montiert.

Im Unterschied zum Erdgeschoss liegt das Aufzugsportal im Außenbereich des offenen Laubengangs.

Innerhalb des Stiegenhauses im 1. Obergeschoss liegt die Zugangstür zu Wohneinheit Top 11. Seitlich angrenzend befindet sich ein E-Schrank sowie Richtung südlicher Außenwand eine Zugangstür zu einer nicht allgemein zugänglichen Terrassenfläche. Dieses Türelement ist als Rahmenkonstruktion mit seitlicher Fixverglasung sowie kippbarer Oberlichte ausgeführt. Ebenfalls im 1. Obergeschoss innerhalb des Stiegenhauses befindet sich der Zugang zu Top 12. Im Einreichplan zum Ausbau des 2. Obergeschosses vom 26.08.2020 ist dieser Zugang nicht eingetragen.

Bodenflächen sind mit keramischem Belag sowie Randleisten in selbem Material ausgebildet.

Zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss 1 besteht ein gerader, zweiarmiger Stiegenlauf mit einem Zwischenpodest in massiver Ausführung. Die Stufenkeile sind mit einem keramischen Plattenbelag ausgeführt, die wandseitigen Randleisten bestehen aus dem selben Material.

Die Wandflächen in beiden Geschossen sind verputzt und weiß beschichtet. Die Beschichtung wird um eine Latexbeschichtung bis auf ca. 160cm Höhe der Wandhöhe ergänzt. Oberhalb der Türstürze zur Einheit Arztpraxis im Erdgeschoss sind auf der Wandfläche zusätzlich horizontale Streifen aus Holzwerkstoffplatten in hellgrün montiert.

Die Decken- sowie Stiegenlaufuntersichten sind weiß beschichtet. Die Deckenuntersicht des Erdgeschosses vor der Aufzugsanlage wird durch eine Rasterdecke mit Mineralfaserfüllungen gebildet.

Stiegenläufe und Podestflächen werden durch eine metallene Geländerkonstruktion mit Handlauf abgegrenzt. Diese ist auf die Ränder der Elemente aufgesetzt und besteht aus Rundprofilen unterschiedlichen Durchmessers. Die Geländerfüllflächen werden aus vertikalen Stabelementen gebildet. Die Oberflächen sind hellgrün beschichtet.

Zum Zeitpunkt der Begehung ist im Erdgeschoss an der Zugangstür zur Außenanlage Süd die Türklinke außenseitig fehlend.

An der Innenseite der kippbaren Oberlichte oberhalb dieser Tür sind Ausblühungen bzw. Abplatzungen an der angrenzenden Innenwand ersichtlich.

An selber Innenwandfläche sind im Erdgeschoss im Bereich der Türleibungen zur Einheit Arztpraxis mehrere Rissbildungen in der Oberfläche gegeben. Diese sind teils horizontal oberhalb der Stürze mit Rissbreiten von ca. 1,5mm, weiters beidseits der Kanten Türleibung in vertikaler Ausbreitung mit Rissbreiten von ca. 0,1mm.

An selber Wand im Erdgeschoss ist ein horizontaler Installationsschlitz zwischen dem Schalter „Brandabschaltung“ sowie einem E-Schrank verputzt, jedoch nicht beschichtet über eine Länge von ca. 180cm.

Der an diese Stiegenhauswand angrenzende Durchgang zum Aufzugsportal Erdgeschoss weist eine offene Baufuge mit Fugenbreite von ca. 6mm auf.

An der Innenwand unterhalb des Zwischenpodests Stiege zu Obergeschoss 1 ist eine horizontale Rissbildung oberhalb der Fliesenrandleiste ersichtlich. Die Rissbreite liegt hier bei rund 3,5mm.

Ebenso am Stiegenlauf zu Obergeschoss 1 sind an den Stiegenwangen an einzelnen Stufen Abrisse der Spachtelung zum Fliesenbelag erkennbar. Am Stufenantritt im Erdgeschoss ist weiters eine Rissbildung im Fliesenbelag der Setzstufe ersichtlich.

An der Wangenfläche des Geschosspodests zwischen Erd- und Obergeschoss 1 ist eine horizontale Rissbildung über die sichtbare Länge gegeben.

Ab Stiegenabsatz in Obergeschoss 1 zu Eingangstür Top 12 ist eine horizontale Rissbildung oberhalb der Randleisten gegeben.

An der Deckenuntersicht des 1. Obergeschosses mittig des Stiegenhauses sowie parallel zur Außenwand Süd ist eine Rissbildung mit teilweisen Abblätterungen der Beschichtung ersichtlich. Diese verläuft zwischen den Stiegenhauswänden.

Eine weitere Rissbildung ist an der Türleibung zu Eingang Top 11 des 1. Obergeschosses gegeben. Dieser verläuft vertikal innerhalb der Leibungsfläche.

Weiters ist am Portal zur Terrassenfläche Süd neben Top 11 eine Fliese der Randausbildung abgehend.

2.8 Installationen

Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung des gesamten Gebäudes erfolgt zentral über eine Gastherme, welche nach Auskunft im Kellergeschoss östlich von Stiegenhaus 11a/13 situiert ist. Die Übergabestation des Ferngases desselben Kellergeschosses platziert. Entsprechende Leitungsführungen der Gasversorgung sind in den allgemein zugänglichen Bereichen des Kellergeschosses nicht ersichtlich.

Leitungsführungen zur Entsorgung sind im Kellergeschoss auf Putz zumeist an den Deckenuntersichten montiert und unterschiedlichen Materials bzw. Durchmesser. Versorgungsleitungen sind soweit ersichtlich gedämmt ausgeführt. Grundsätzlich erscheinen die Leitungsführungen in einem guten Zustand.

Ersichtliche Apparaturen zur Stromversorgung (E-Schränke) sind geschossweise in den Stiegenhäusern 11, 11a/13 sowie 13 situiert. Versorgungsleitungen dazu sind im Kellergeschoss auf Putz in Leerverrohrungen verlegt.

Eine Blitzschutzanlage ist im Dachbereich ersichtlich, Ableitungen werden über die Traufenüberstände an den Fassaden abgeleitet, diese sind vertikal auf Putz nach unten geführt.

3 Gutachten

Grundsätzlich befindet sich das Hauptgebäude samt Nebengebäude in einem dem Baualter entsprechenden, normalen Zustand.

Von einer Ausführung üblicher Instandhaltungsmaßnahmen wird ausgegangen.

Gemäß §37 (4) des WEG 2002 wird folgender, in nächster Zeit (2-3 Jahre) notwendig werdender Erhaltungsaufwand angezeigt:

- 1) Prüfen der Brandschutzanforderungen an Wand- und Deckendurchbrüchen im Kellergeschoss
- 2) Erneuern bzw. Erstellen von Brandschotten bei Leitungsdurchführungen oberhalb von Brandschutztüren im Kellergeschoss bei gegebener Brandabschnittsbildung
- 3) Verschließen von Durchbrüchen an der Deckenuntersicht Tiefgarage mit abgeschnittenen Kabelsträngen
- 4) Überprüfung Anforderung Fluchtwegsplanung und -beleuchtung
- 5) Sanieren von Rissbildungen an Bodenplatten Tiefgarage
- 6) Feuchtigkeitseintritte an Deckenuntersicht Tiefgarage sowie Außenwand Süd im Kellergeschoss wie angezeigt
- 7) Sanierung abgehobener Platten der keramischen Bodenbeläge im Kellergeschoss (vor Aufzugsportal, Schwelle Stiegenhaus 11
- 8) Erneuern abgegangener bzw. lockerer Sockelfliesen zwischen Kellergeschoss und Obergeschoss 1
- 9) Sanierung Ausblühungen und Rissbildung Wand unterhalb E-Schrank Kellergeschoß Stiegenhaus 13

- 10) Erneuern der Traufenpflasterung sowie der Sockelausbildungen an der Südfassade Gebäudeteile 11 und 13
- 11) Erneuern der Sockelausbildung an der Nordfassade Gebäudeteil 13
- 12) Überprüfen der Festigkeit Lichtschächte an der Südfassade Gebäudeteile 11 und 13 sowie Austausch bei Notwendigkeit
- 13) Errichtung einer Abzäunung bzw. Absturzsicherung an der südlichen Sichtbetonwand Tiefgaragenabfahrt.

Weiters wird gemäß §37 (4) des WEG 2002 in absehbarer Zeit (3-10 Jahre) notwendig werdender Erhaltungsaufwand angezeigt:

- 14) Erneuern der Fassadenbeschichtung an Süd-, West – und Nordseite des Hauptgebäudes
- 15) Erneuern der Beschichtungen Geländer und Handläufe in den Stiegenhäusern und Laubengängen zwischen Kellergeschoss und Obergeschoss 2. Ein Neubeschichten erscheint optisch bedingt, jedoch nicht technisch erforderlich.
- 16) Sanierung von Fehlstellen Innenputz bei Zugangstüren Erdgeschoss sowie Obergeschoss 1 des Stiegenhauses 11
- 17) Sanierung von Rissbildungen Wandoberflächen der Stiegenhäuser 11, 11a/13 sowie 13 wie angezeigt
- 18) Erneuern der Beschichtung an Bretterschalungen der Dachuntersichten an Laubengängen Obergeschoss 1. Ein Neubeschichten erscheint optisch bedingt, jedoch nicht technisch erforderlich.
- 19) Austausch gerissener Betonpflastersteine bzw. Randsteine an den Parkplatzflächen Außenanlage Nord.

Die Umsetzung der angezeigten Maßnahmen wird innerhalb der angegebenen Zeiträume empfohlen, um eine Ausweitung bzw. das Entstehen weiterer Schäden zu vermeiden.

Hochachtungsvoll,



DI Gernot Enthaler, MSc.

Bad Schwanberg, 24.06.2026

DI Gernot Enthaler, MSc.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bergstraße 7
A-8541 Bad Schwanberg

Bankverbindung: Steiermärkische Sparkasse, IBAN: AT23 2081 5000 4337 4339
Gerichtsstand Graz



4 Fotodokumentation vom 10.06.2026



Straßenansicht mit Gebäudeteil 13/Querriegel (Nord- und Westfassade)



Straßenansicht Gebäudeteil 13 mit Querriegel (Nordfassade, Stiegenhaus 13, Außenanlage Nord)

DI Gernot Enthaler, MSc.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bergstraße 7
A-8541 Bad Schwanberg

Bankverbindung: Steiermärkische Sparkasse, IBAN: AT23 2081 5000 4337 4339
Gerichtsstand Graz





Straßenansicht Gebäudeteil 13 (Fassade Nord, Außentreppe zu Top 23)



Straßenansicht Gebäudeteil 11 (Fassade Nord)

DI Gernot Enthaler, MSc.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bergstraße 7
A-8541 Bad Schwanberg

Bankverbindung: Steiermärkische Sparkasse, IBAN: AT23 2081 5000 4337 4339
Gerichtsstand Graz





Straßenansicht Gebäudeteil 11 mit Zufahrt Ost



Nordfassade Gebäudeteile 11+ 13 (Außenanlage mit rissigen Asfaltflächen und Randsteinen)



Außenanlage Nord, Gebäudeteil 11 (geborstene Randsteine)



Außenanlage Nord, Gebäudeteil 11 (geborstene Betonsteinpflasterungen, Randsteine)

DI Gernot Enthaler, MSc.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bergstraße 7
A-8541 Bad Schwanberg

Bankverbindung: Steiermärkische Sparkasse, IBAN: AT23 2081 5000 4337 4339
Gerichtsstand Graz





Ostfassade Gebäudeteil 11



Ostfassade Gebäudeteil 11 (Außenanlage mit Parkflächen nach Süden)



Südfassade Gebäudeteil 11



Südfassade Gebäudeteile 13+11 (Verwitterung Putzfassade, Gartenhütte)

DI Gernot Enthaler, MSc.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bergstraße 7
A-8541 Bad Schwanberg

Bankverbindung: Steiermärkische Sparkasse, IBAN: AT23 2081 5000 4337 4339
Gerichtsstand Graz





Südfassade Gebäudeteil 11 (Verwitterung Putzfassade)



Südfassade Gebäudeteil 11 (Verwitterung/Abplatzung Sockelbereich)

DI Gernot Enthaler, MSc.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bergstraße 7
A-8541 Bad Schwanberg

Bankverbindung: Steiermärkische Sparkasse, IBAN: AT23 2081 5000 4337 4339
Gerichtsstand Graz

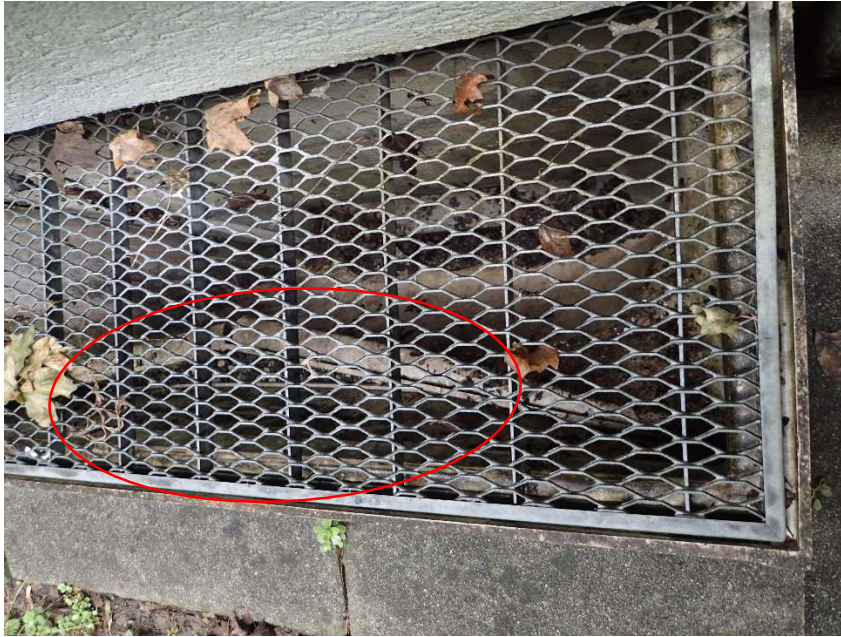




Südfassade Gebäudeteil 11 (Verwitterung Putzfassade, Gartenhütte)



Südfassade Gebäudeteil 11 (Verwitterung Putzfassade, Absenkung Traufenstreifen)



Südfassade Gebäudeteil 11 (eingedrückter Lichtschacht Kellerfenster)



Südfassade Gebäudeteil 13 (abgesunkener Traufenstreifen, offenliegende Sockeldämmung)



Südfassade Gebäudeteil 13 (Verwitterung Fassade, Durchgang Stiegenhaus 13)



Südfassade Gebäudeteil 13 (Verwitterung Fassade)



Westfassade Gebäudeteil 13 (Verwitterung Fassade, Balkonausbildungen OG1)



Westfassade Gebäudeteil 13 (Abfahrt Tiefgarage, fehlende Abgrenzung)



Gebäudeteile 11+13 (Nordfassade, Laubengänge, Stiegenhaus 11)



Gebäudeteil 13 (Einfahrt Tiefgarage, WDB ober Brandschutztür ohne Schott)

DI Gernot Enthaler, MSc.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bergstraße 7
A-8541 Bad Schwanberg

Bankverbindung: Steiermärkische Sparkasse, IBAN: AT23 2081 5000 4337 4339
Gerichtsstand Graz





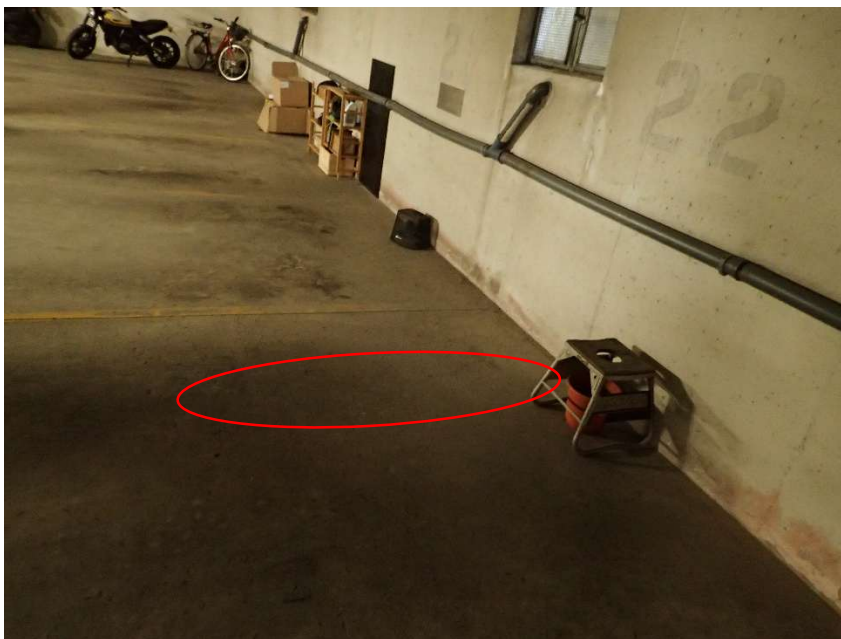
Tiefgarage (Brandschutztür ohne Schott)



Tiefgarage (Rissbildung Bodenplatte zwischen Stellplätzen 01, 02 - 31)



Tiefgarage (Feuchtigkeitsausblühungen Deckenuntersicht Stellplatz 02)



Tiefgarage (Rissbildung Bodenplatte Stellplatz 22)



Tiefgarage (Kabelstrang DDB Deckenuntersicht Stellplatz 27)



Tiefgarage (Leitung DDB Deckenuntersicht Stellplatz 02 - 31)

DI Gernot Enthaler, MSc.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bergstraße 7
A-8541 Bad Schwanberg

Bankverbindung: Steiermärkische Sparkasse, IBAN: AT23 2081 5000 4337 4339
Gerichtsstand Graz





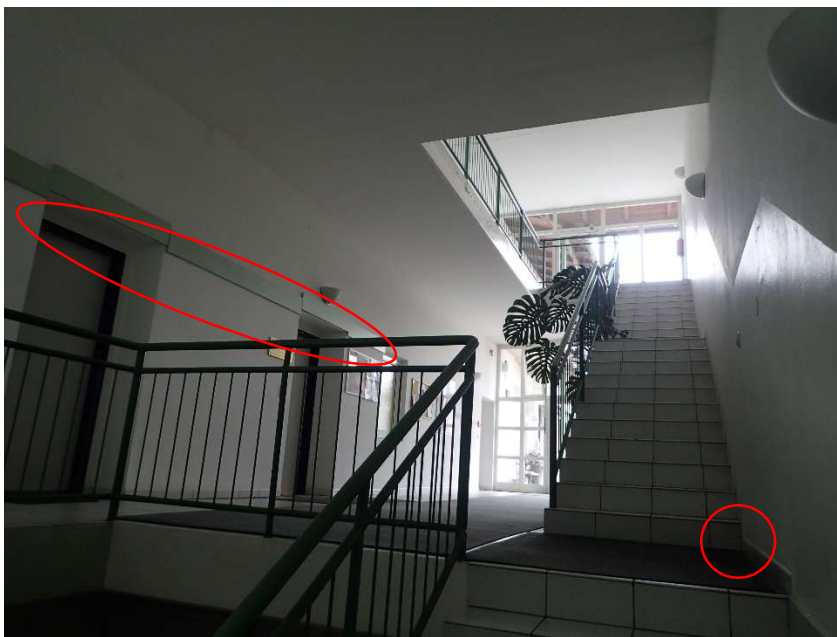
Tiefgarage Fahrradraum (Abschottungen WDB, fehlende Türschnalle)



Kellergeschoss, Vorraum Aufzug (geborstene Fliesen)



Kellergeschoss, Stiegenhaus 13 (Ausblühungen und Riss Wand)



Erdgeschoss, Stiegenhaus 13 (Risse Wand, Fliese Stufenansatz)



Erdgeschoss, Stiegenhaus 13 (Feuchtigkeitsausblühung Wand, fehlende Türklinke außen)



Erdgeschoss Stiegenhaus 13 (Rissbildungen Wand Arztpraxis)



Stiegenhaus 13, Erdgeschoss (Wandschlitz, Zugang Aufzug)



Stiegenhaus 13, Erdgeschoss-Obergeschoss 1 (Riss Wange Podest)



Stiegenhaus 13, Obergeschoss 1 (Riss Deckenuntersicht, Riss Leibung Top 11, abgehobene Randleiste)



Stiegenhaus 13, Obergeschoss 1 (Rissbildung Sockel neben Top 12)



Gebäudeteil 13, Laubengang Obergeschoss 1 (abgehobene Randleisten zwischen Top 09 und 10)



Stiegenhaus 11a/13, Kellergeschoss (abgegangene Randleiste)



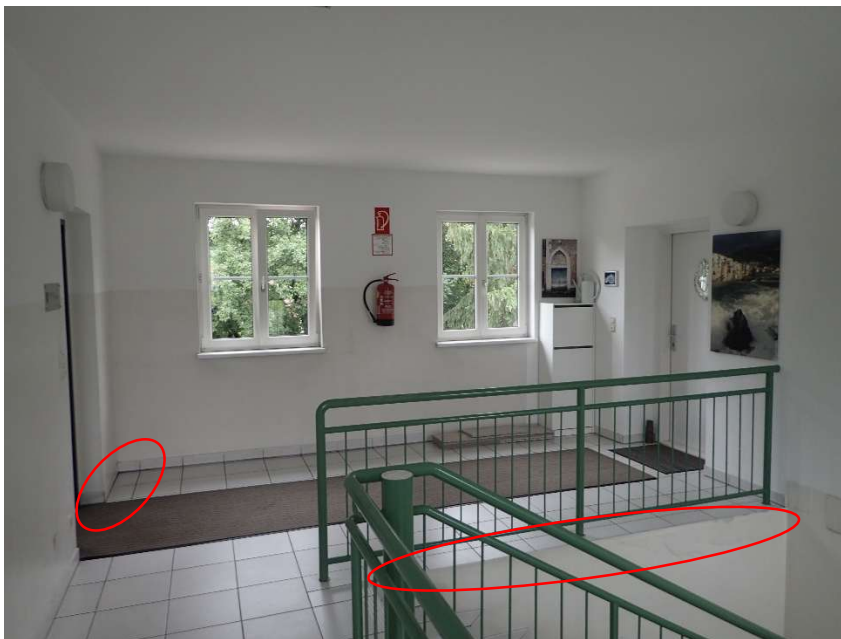
Stiegenhaus 11a/13, Kellergeschoss (Wandriß neben E-Schrank)



Stiegenhaus 11a/13, Kellergeschoss (Wandrisse Zwischenpodest)



Stiegenhaus 11a/13, Obergeschoss 1 (Wandriss Podest)



Stiegenhaus 11a/13, Obergeschoss 2 (Rissbildung Wand, Bodenfuge Fliesen vor Top 21)



Stiegenhaus 11a/13, Obergeschoss 2 (Rissbildungen Wand Nord)



Stiegenhaus 11, Kellergeschoss



Stiegenhaus 11, Kellergeschoss (Rissbildung neben E-Schrank Podest)



Stiegenhaus 11, Erdgeschoss (beschädigte Fliesen)



Stiegenhaus 11, Erdgeschoss (beschädigte Putzkante Eingangstür)



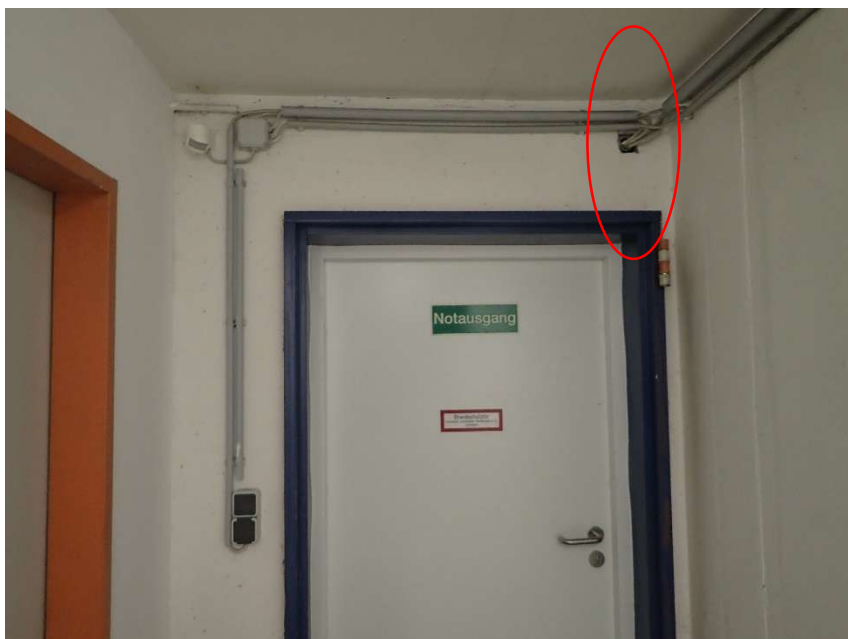
Stiegenhaus 11, Obergeschoss 1 (Wandrisse, Putzabschlag)



Gebäudeteil 11, Kellergeschoss (Seitengang Lager, Feuchtigkeitsausblühung Außenwand Süd)



Gebäudeteil 11, Kellergeschoss (Seitengang Lager, Riss Estrich)



Gebäudeteil 11, Kellergeschoss (Leitungsdurchführung ober Brandschutztür ohne Abschottung)



Gebäudeteil 11, Kellergeschoss (Leitungsdurchführung ober Brandschutztür ohne Abschottung)



Gebäudeteil 11, Laubengang Obergeschoß 1 (Beschichtung Bretterschalung Dachuntersicht)



Gebäudeteil 13, Nordfassade (Dacheindeckung mit Einzelanschlagpunkt)



Gebäudeteil 13, Nordfassade (Dachausstieg Laubengang Obergeschoss 1 vor Stiegenhaus 13)



Gebäudeteil 13, Nordfassade (Aufwölbung Außenputz vor Zugang Stiegenhaus 11a/13)



Gebäudeteil 13, Nordfassade (abgegangener Sockelputz neben Eingang Supermarkt)



Außenanlage Nord (rissige Asphaltflächen, Müllraum)