

Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

8010 Graz, Schanzelgasse 56

Telefon: 0664/338 2992

E-mail: plankensteiner@nup-architektur.at



BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH
Rathausstraße 1
1010 Wien
ATU37989307

Graz, 11.3.2026
C11V36/Gutachtl.SN.0326
PL

Gutachten gemäß § 37 Z4 WEG 2002 über den Bauzustand allgemeiner Teile der Gebäude Carnerigasse 11 und 13 sowie Vogelweiderstraße 36 und 38, jeweils in 8010 Graz



Ortsaugenschein:

Am 04.03.2026 wurde vor Ort die Liegenschaften und der Istzustand der Gebäude innen und außen, soweit möglich, besichtigt.

Allgemeines:

Die Liegenschaften mit den Grundstücksnummern 749/24, 749/27, 749/49, 749/50, 749/51 und 749/52 mit der EZ 2067, KG 63103 Geidorf und einer Fläche von insgesamt 4.082m² liegen lt.

Flächen-widmungsplan 4.0 der Stadt Graz im **Wohnen allgemein** mit einer **Dichte von 0,6 bis 1,2** und befinden sich im Bezirk „Geidorf“, östlich der Theodor-Körner-Straße in 8010 Graz.



2

Die Häuser sind Teil einer Bebauung mit gekoppelten Zeilen-Wohnblöcken aus den 30er sowie 50er bis 80er Jahren des letzten Jahrhunderts mit meist 4 oberirdischen Geschossen.

Zwei der vier Häuser aus den späten 1960er Jahren bilden eine Hauszeile, die beiden Gebäude in der Carnerigasse sind Einzelobjekte. Alle sind mit Satteldächern ausgestattet. Die Bauten in der Carnerigasse haben ein um ein ca. halbes Geschöß höher liegendes Erdgeschoß, in der Vogelweiderstraße sind die EG-Wohnungen auf Straßenniveau. (früher Geschäftsnutzungen)

Die im Süden zum Teil vorgelagerten Grünflächen der Häuser sind Rasenflächen mit Einzelbaumbestand und Hecken, wobei diese Grünflächen zu den anrainernden Grundstücken nicht eingezäunt sind und somit gemeinschaftlich genutzt werden können.

Die Wohnungen an der Vogelweiderstraße sind nach West bzw. nach Ost ausgerichtet, die in der Carnerigasse annähernd nach Süd und Nord, wobei jeweils zwei Wohnungen je Geschöß vorhanden sind. Ausgenommen ist die Erdgeschoßzone in der Vogelweiderstraße, wo anscheinend ehemalige Geschäftsflächen später erst in Wohnungen umgewandelt wurden und diese Wohnungen jeweils einen eigenen Eingang von der Straße haben.

Die Häuser sind vollkommen unterkellert und mit zum Teil auch von außen erreichbaren Kellern. Die Dachböden bei jedem Haus sind nicht ausgebaut.

Jeweils 8 Wohnungen sind in den Häusern vorhanden, im EG in der Vogelweiderstraße weitere 4, also **in Summe 36 Wohnungen** auf den jeweils 4 Geschößen.

Befund/Istzustand:

Die Häuser sind Teil einer größeren Anlage aus Häuserzeilen und Einzelbauten unterschiedlicher Entstehung. Die Häuser an der Vogelweiderstraße stehen im Westen an der Straße, die beiden Häuser an der Carnerigasse folgen den geschwungenen Verlauf dieser Straße und stehen parallel zu dieser.



Die Gebäude sind 4-geschoßig und sind mit Ausnahme des Erdgeschoßes der an der Vogelweiderstraße, als 2-Spanner (2 Wohnungen je Geschoß) konzipiert. Der Eingang ins Stiegenhaus ist je Haus mittig angeordnet. Die Hauseingänge liegen in der Vogelweiderstraße im Osten und bei der Carnerigasse annähernd im Norden. Ausgenommen (siehe vor) ist dabei das EG in der Vogelweiderstraße.

Die Wohnungsgrundrisse sind augenscheinlich je Haus unterschiedlich, sodass jeweils je Gebäudetyp eine andere bebaute Fläche je Haus gegeben ist.

Die Häuser wurden im letzten Jahr thermisch saniert, das heißt, Fassaden, Keller- und Dachgeschoßdecke wurden auf den letzten Stand thermisch aufgerüstet sowie auch etliche Ausbesserungen und Sanierungen bei Dach, Sockel und Außenanlagen etc. durchgeführt. Die Fenster waren augenscheinlich bereits vor geraumer Zeit erneuert worden.

Die **Eingänge** in die Stiegenhäuser sind jeweils durch ein auskragendes Vordach aus Beton, mit Blech gedeckt, geschützt und haben eine Stufe außen vorgelegt, in der jeweils ein Fußabstreifrost eingesetzt ist.

Die Türen mit Glasfüllungen aus Alu sind neu und mit kleineren und größeren, fixen Seitenteilen sowie mit Selbstschließer innen ausgestattet. Die Klingelanlagen sind in der Kunststeinlaibung eingesetzt. Die Brieffachanlagen sind in der Vogelweiderstraße seitlich des Eingangs platziert, in der Carnerigasse mit einem eigenem Metallgestell vor dem Eingang aufgestellt.





Die Vorlegestufe vor dem Eingang Carnerigasse 11 zeigt Risse.



Zum Teil sind auch beim Haus Carnerigasse 11 leichte Schäden vom Tür-Neueinbau gegeben.



Beim Haus Vogelweiderstraße 38 gibt es einen Riss im seitlichen Steingewände bei Hauseingang und
beim Haus Vogelweiderstraße 36 einen Riss am Beginn des Gewändes

5



Der nun sanierte und gedämmte **Sockel** hat eine andere Farbe als die Fassaden und springt zurück.



Die **Kellerfenster** in der Vogelweiderstraße sind (noch) aus Metall sind dreiteilig und fixverglast, mit 2 Glasteilen und einem vergitterten, öffnenbaren Mittelteil. Es sind keine Sohlbänke bei diesen Fenstern vorhanden.



6

Neue Kellerfenster gibt es hingegen bei den Häusern in der Carnerigasse, auch ohne Sohlbänke.



In der **Carnerigasse** sind westseitig, nunmehr sanierte Abgänge mit Rampen für die Fahrräder. Seitlich sind diese durch eine halbhohle Mauer mit aufgesetzten Metallgeländer geschützt. Weiters ist an der Wand je ein Metallhandlauf vorhanden und ein Kiesstriefen wurde als Sockelschutz ausgebildet.

Die Türe in den Keller wurde als Glastüre mit einem Seitenteil erneuert.



In der **Vogelweiderstraße** gibt es an der Stirnseite im Süden auch einen Abgang für Fahrräder in den Keller von beiden Seiten. Die seitliche Wand ist erneuert und die Stufen sowie Rampen sind aus Beton, wo alte Mängel ausgebessert wurden. Das Geländer ist komplett erneuert und eine Blechabdeckung der Wand wurde ebenfalls neu aufgesetzt. Diese zeigt allerdings an einer Stelle einen starken Rostbefall!

Zwei erneuerte Handläufe sind auf beiden Abgangsseiten. Die neue Türe ist nun 2-flügelig, in Glas gehalten und einen Regenwasser-Einlauf unten gibt es auch.



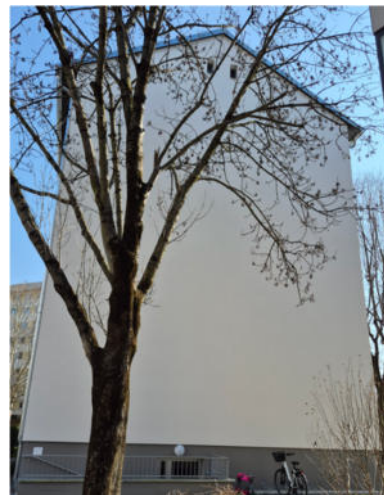
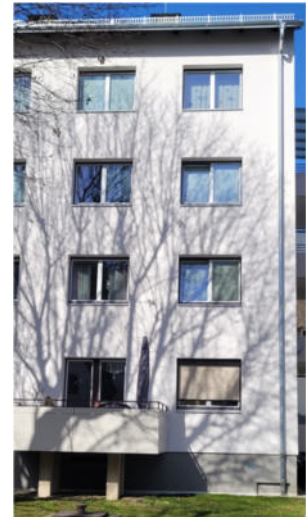
Die **Fassaden** sind neu wärmegeklämmt und ohne Gesimse udgl. ausgestattet, die Flächen der Stiegenhäuser springen um wenige Zentimeter zurück bzw. in der Carnerigasse vor und sind jeweils andersfärbig gestaltet.

Zudem sind in der Vogelweiderstraße sowie grundsätzlich die Sockelzonen aller Häuser etwas zurückspringend und sind mit einer anderen Farbe betont. In der Vogelweiderstraße springen auch die Loggien ab dem 1. OG mit massiven Seitenwänden vor die Fassade.

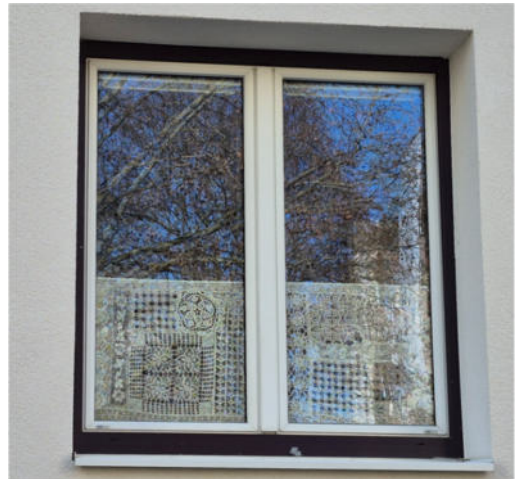
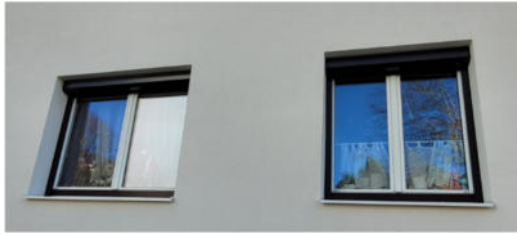
In der Carnerigasse ist die Farbabsetzung nur im Bereich der Nebenräume und des Sockels gegeben. Die Gebäudeugen sind in Ordnung.







Die zwei- und dreiflügeligen **Kunststofffenster** haben keine Beschattungen außen.
Die Fenstersohlbänke sind ebenfalls neu und aus Alublech.



12

Im Erdgschoß der Häuser Vogelweiderstraße wurden vor kurzem neue Fenster mit außenaufgesetzten Rollos sowie eigene Wohnungseingangstüren eingebaut, die nur über eine Vorlegestufe aus einem Gitterrost erreicht wird. Gitterroste gibt es für die Kellerfenster.



Die **Stiegenhausfenster** sind geschoßversetzt angeordnet und verfügen in der Vogelweiderstraße beim letzten Zwischenpodest eine Absturzsicherung außen.

In der Carnerigasse sind jeweils 2 zweiteilige Fensterkonstruktionen pro Podest gegeben, wobei die untere je eine Absturzsicherung innen vorgesetzt hat.



Die **Balkone** sind alle erneuert.

In der **Vogelweiderstraße** westseitig angeordnet und eher als **Loggien** zu bezeichnen, denn sie springen nur wenig den Fassaden vor und verfügen z. T. über Seitenwände.

In der **Carnerigasse** sind **Balkone** an der Süd- aber auch an der Ostseite angeordnet.

An der Südseite ist auch eine Loggienähnliche Vertiefung der Balkone gegeben

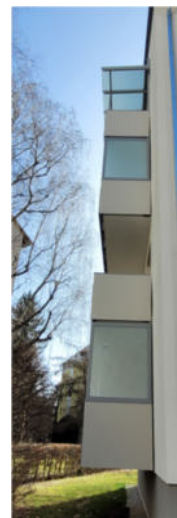
Je ein Balkon ist im EG extra hinzugefügt worden.

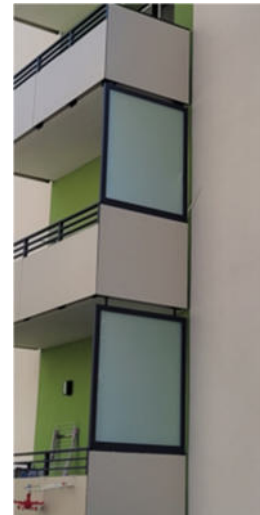
Zum Teil sind seitliche Schutzverkleidungen in der Carnerigasse angebracht sowie gibt es (nachträglich montierte) Markisen an der Westseite der Vogelweiderstraße.

Die Ausbildungen aller Häuser sind ähnlich, bestehend aus einer Stahlunterkonstruktion mit davor montierten Platten. Drei Quersprossen macht jedesmal den Abschluss.



Neu ist in der Carnerigasse zum Teil ein Glasdach über den letzten Balkon.





15

Die **Traufbereiche** sind nun bis auf die Gehsteige in der Vogelweiderstraße straßenseitig, die aus Bitukies sind, aus Schotterkoffer, gefasst mit Betonsteinen.



Die **Zugänge** zu den Häusern sind aus Bitukies bzw. Beton-Verbundplatten sowie einer Granit-Randleiste zur Wiesen- und Parkplatzfläche.

Die Hauptzugänge in der Carnerigasse und um den Müllplatz wurden erneuert, vor den Ostfassde in der Vogelweiderstraße ist ein Fahrradplatz mit Betonplatten ausgeführt worden, wie auch nach den Kellerabgängen in der Carnerigasse.

In den Vorlegestufen sind Gitterroste eingelegt, die Rostansätze aufweisen.



Die **Gehwege** in den Wiesenflächen sind neu, aus losen, in Sandbett verlegten Betonplatten.



Im **Innenhof** sind Verweilplätze mit Sitzbänken, Sandkisten und asphaltierten Flächen vorhanden.



Im Osten der Vogelweiderstraße ist ein zweihüftiger **Parkplatz** angelegt, der nun neu asphaltiert wurde. Der Regenabfluss erfolgt über Einlaufschächte.

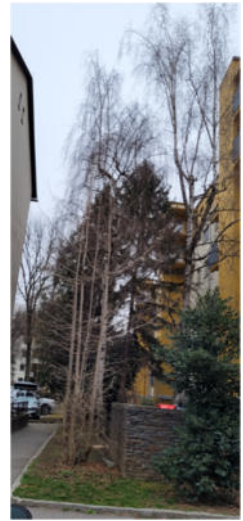


Auch die (Privat-)Parkplätze vor dem Gebäude Vogelweiderstraße im Westen sind aus Bitukies und von der öffentlichen Fahrbahn durch einen Spitzgraben aus Granitsteinen sowie vom Gehsteig durch Granitrandleisten getrennt. Die Parkplätze sind als Privatplätze gekennzeichnet.



Die **Gartenanlage** besteht aus überwiegend gepflegten Wiesenflächen mit etlichen Sträuchern und bereits großgewachsenen Bäumen. Wäschehängeanlagen sind auch vorhanden. Auch die Vorgartenzone in der Carnerigasse hat etliche Büsche.





20

Hier sind zum Teil auch die Ausstiegsbauten der Schutzräume und einige andere Schächte zu sehen



Bei der Zufahrt zum Parkplatz vor den Häusern in der Vogelweiderstraße steht eine **Müllinsel** mit einer Holz-Beton-Konstruktion als Einhausung.

Zum Teil sind altersbedingte leichte Schäden an den Hölzern schon zu erkennen und ehemalige Eisenteile in der Wand rosten. Der Boden ist auch schon sanierungsbedürftig.-

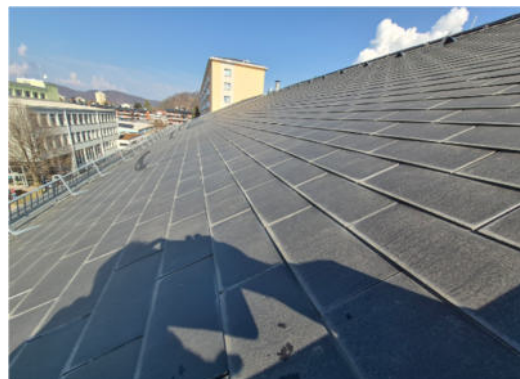


Die **Dächer** sind regelmäßige Satteldächer mit einer neuen Eternitdeckung. Traufseitig sind jeweils Schneefanggitter durchlaufend vorhanden. Dachluken wurden neu versetzt.





Die Dächer in der Vogelweiderstraße haben zusätzlich einen Taubenschutz an der Traufe.





Die **Dachvorsprünge** sind jeweils mit Holz-Verschalungen ausgestattet.
Die Sparren sind dabei sichtbar. Einige Abwitterungen sind gegeben.

24



Die **Regenrohre** und **Hängerinnen** sind neu und verzinkt. Der **Blitzschutz** wurde an den Rohren heruntergezogen und mit Tiefererder versehen.

Im EG westseitig Vogelweiderstraße wurden manche Rohre in verzinkt erneuert.

Meist enden die Rohre in Regensinkkästen oder in Aufstandbögen.

Vogelweiderstraße:



Carnerigasse:

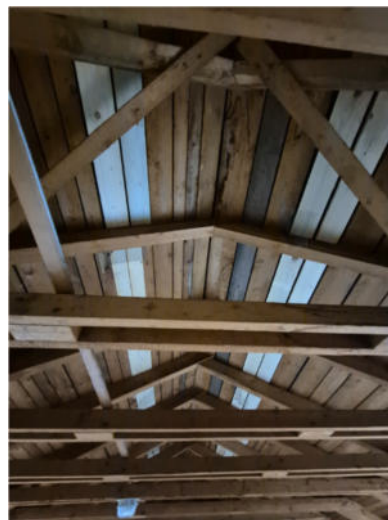


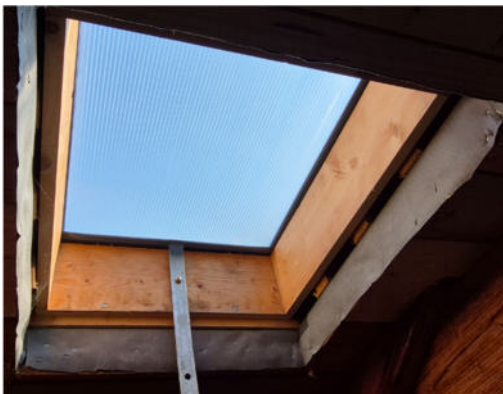
Die **Kamine** aus Sichtziegelmauerwerk sind bei der Carnerigasse mit einem Schutzdach versehen. Abdeckplatten sind abgewitterrt und vermoost.

In der Vogelweiderstraße wurden die Kamine knapp unter Dach bereits abgetragen und sind nun als Lüftungen mit Aufsatz in Verwendung.



Der **Dachstuhl** in der **Vogelweiderstraße** ist eine Pfetten-Zangen-Konstruktion aus Holz mit Abstreubungen beim Kniestock und mit einer Vollschalung. Die Kaminwände unter Dach sind, wie auch die restlichen Wände, grob verputzt, und geweissigt und wurden knapp unter Dachhaut gekappt. Dachausstiegsluken sind vorhanden. Leitungen sind zum Teil mit Brettern geschützt. Der Boden ist nun gedämmt, beim Eingang wurde daher eine Stufe ausgebildet.





SAT-Verteilung im Dachgeschoß Vogelweiderstr. 38

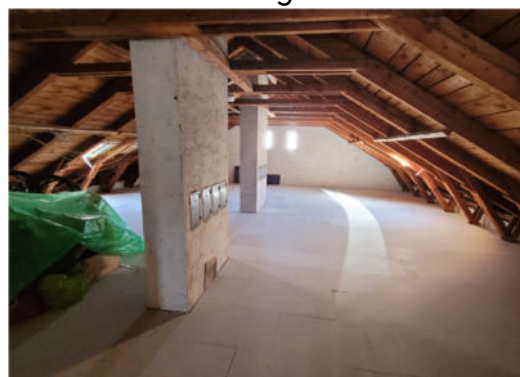
29

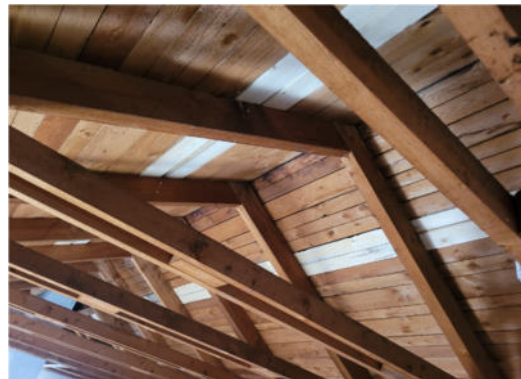
Die **Dachstühle** in der **Carnerigasse** haben ebenfalls eine Pfetten-Zangen-Konstruktion aus Holz mit Abstreben beim Kniestock und mit einer Vollschalung.

Die Kaminwände unter Dach sind, wie auch die restlichen Wände, grob verputzt, und geweißigt und haben auch (teils sanierte) Putztürln. Dachausstiegsluken sind auch (neue) vorhanden.

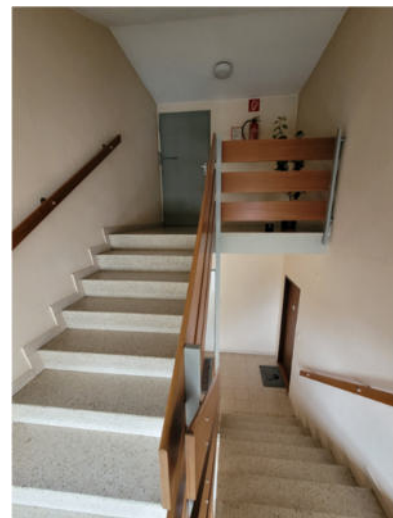
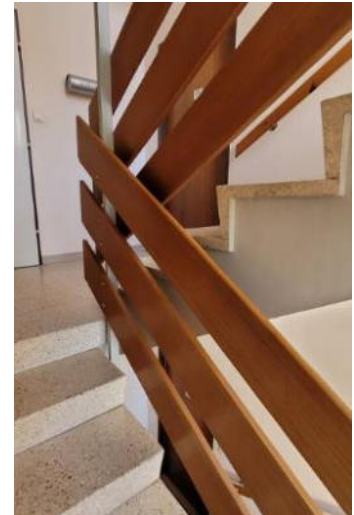
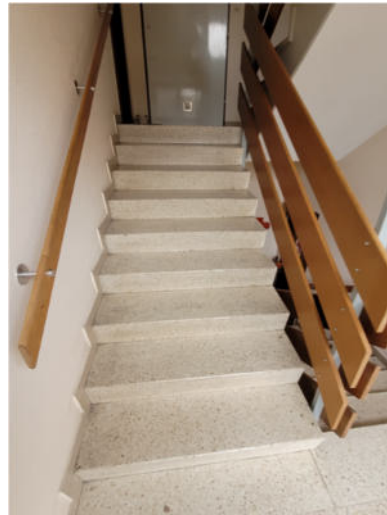
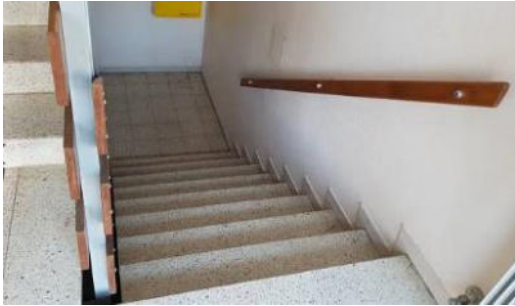
Leitungen/Stränge sind zum Teil mit Brettern geschützt. Giebelseitig sind Fensteröffnungen.

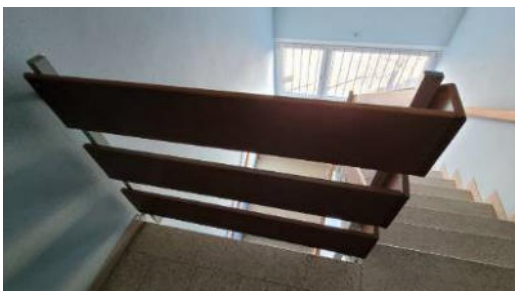
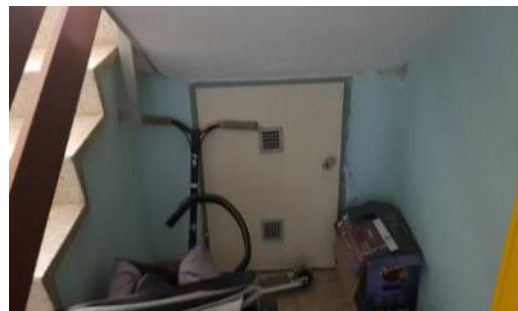
Der Boden ist nun gedämmt, beim Eingang wurde daher eine Stufe ausgebildet.





In den **Stiegenhäusern** ist jeweils eine 2-läufige Stiegenanlage aus Kunststeinstufen auf Stahlbetonplatten vorhanden. Der mitlaufende seitliche Sockelkranz ist auch aus Kunststein. Die Geländer bestehen je aus einer vertikalen, durchgehenden Stahlunterkonstruktion, gestrichen, in der Spindel und aus drei breiten, horizontalen Holzbrettern, natur-lackiert. Seitlich sind ebenfalls jeweils Handläufe aus Holz montiert. Ebenso sind zwei Handläufe in der Keller hinab gegeben. Der Raum unter dem Eingangspodest wird in der Carnerigasse genutzt, ansonsten ist dieser nur belüftet. Die Stiegenhauswände, Decke und Untersichten sind weiß gestrichen. In der Vogelweiderstraße gibt es auf dem ersten Podest Kamninputztürln.





An manchen Stellen in allen Häusern sind leichte Schäden (Abnutzungen) der Stufenkanten zu sehen.



Ebenso sind beim Übergang zum Dachgeschoß stiegenhausseitig horizontale Risse auszumachen.
(Carnerigasse 11 und 13)



33

Ehemalige Schäden bei den Handläufen Vogelweiderstraße wurden saniert.

Bei den Heizkörpern im Stiegenhaus sind kleinere Schäden oder auch Risse bei Wänden gegeben.



Anschluss Heizkörper Carnerigasse 13:



Risse bei den Stiegenhausfensterparapeten oder bei Türstöcken im Haus Carnerigasse 13.



Weitere Risse beim Übergang zur Decke im Haus Carnerigasse 13:



Haus Vogelweiderstraße 36: Feuchteschaden am untersten Podest Stiegenhasu/Keller



Farbabplatzung im Haus Vogelweiderstraße 38:



In der Carnerigasse 13 sind Feuchteschäden beim Eingang und auf dem Kellerpodest zu erkennen.



Schaden bei E-Dose im Haus Vogelweiderstraße 36:



Auch beim Haus Carnerigasse 11 sind Feuchteschäden sowie Abnützungen beim Eingang vorhanden.



Ausbesserungen im Haus Carnerigasse 11 und 13:



Schäden gibt es weiters im Eingangsbereich Carnerigasse 11 sowie unter dem Eingangspodest.



Schäden im Stiegenhaus Carnerigasse 11 und generell bei den Post- und E-Dosen in allen Häusern:



37

Schaden bei Stiegenhausfenster innen Vogelweiderstraße 36 bzw. Carnerigasse 11



Risse bei Fenstern innen in der Vogelweiderstraße 36 und 38:



Starke Abnutzung der Stahlsteher bei den Spindeln bei allen Häusern sowie auch bei den Geländerteilen aus Holz.



Absturzsicherungen sind bei den obersten Stiegenhausfenstern in den Häusern Vogelweiderstraße sowie unteres Fenster in den Häusern Carnerigasse von innen gegeben. Zudem sind die Beschläge abmontiert.



Die **Wohnungseingangstüren** sind Holztüren in gestrichen Stahlzargen, die neuen Türe in der Vogelweiderstraße - Erdgeschoß sind in Kunststoff.



Auf jedem Hauptpodest sind hinter einfachen Holztüren mit Lüftungen die Wohnungszähler untergebracht.

Nicht alle sind versperert und einige Kabeln sind nur notdürftig abisoliert! (Carnerigasse 13)



Carnerigasse 13: Eingangtüre ins Stiegenhaus innen, mit Abnützungserscheinungen beim Griff



Feuerlöscher samt Hinweisschilder sowie Hinweistafeln sind auf jedem Geschoß vorhanden. Ebenso im EG außen bei den Häusern Vogelweiderstraße.



Ein nicht aufgehängter Feuerlöscher im Haus Carnerigasse 13:



Auf dem letzten Stiegenhauspodest befinden sich je eine Blechtüre mit einfachen Selbstschließmechanismus als Zugang in den jeweils nicht ausgebauten Dachböden.



Im **Keller** in der **Vogelweiderstraße** sind die Zugänge einfache Stahltüren und -zargen und es beherbergen diese Kellerräume die Kellerabteile aus Holzsprossenwänden für die Wohnungen, die nicht zugängliche Fernwärme-Übergabestation und die Wasserzähler sowie die Fahrradabstellbereiche, die auch über eine außen liegende Rampe und Stiegenanlage erreichbar sind.

Die Decken sind aus Stahlbeton, gestrichen und ungedämmt.

Die Böden und Wände sind überwiegend aus Beton meist nur gefärbelt bzw. zum Teil gemauert und grob verputzt bzw. patschokkiert. Die Decke neu gedämmt.

Die Böden im Keller bestehen aus Betonpflaster, die manchmal auch kleinere Schäden aufweisen.

In manchen Bereichen im Keller sind leichte Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit bzw. Kondensat (bei Kellerfenster) oder bei nachträglichen Durchbrüchen zu sehen.

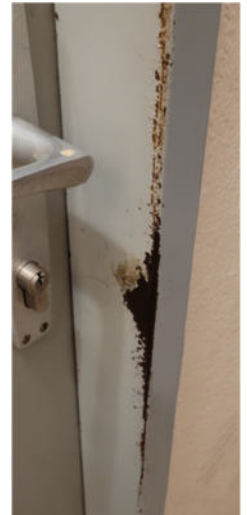
Die meist isolierten Leitungen (nicht alle!) wurden an den Wänden verlegt und queren die Gänge, zum Teil gelagert auf Stahlkonsolen, mit geringer Kopfhöhe.

Die Schächte sind meist noch ohne Geruchsverschluß und nicht rückstausicher ausgeführt.

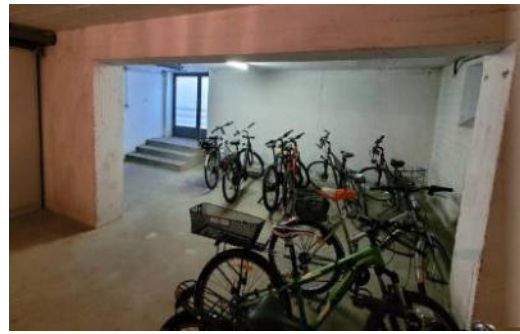
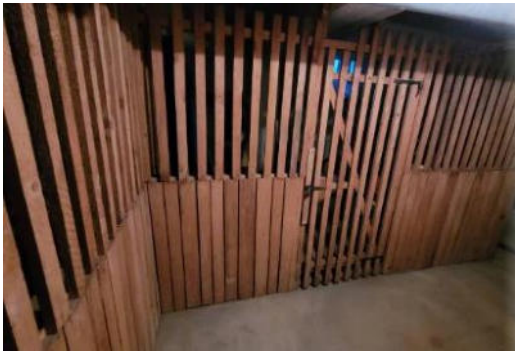
Die meisten notwendigen Brandschotts wurden bereits ausgeführt. Einige Rohrdurchführungen sind unklar bzw. es sind Abplatzungen und andere Schäden an den Decken gegeben.

Die Schutzräume sind versperrt und für die Allgemeinheit nicht zugänglich.

Diverse Ausbesserungen wurden gemacht.







45





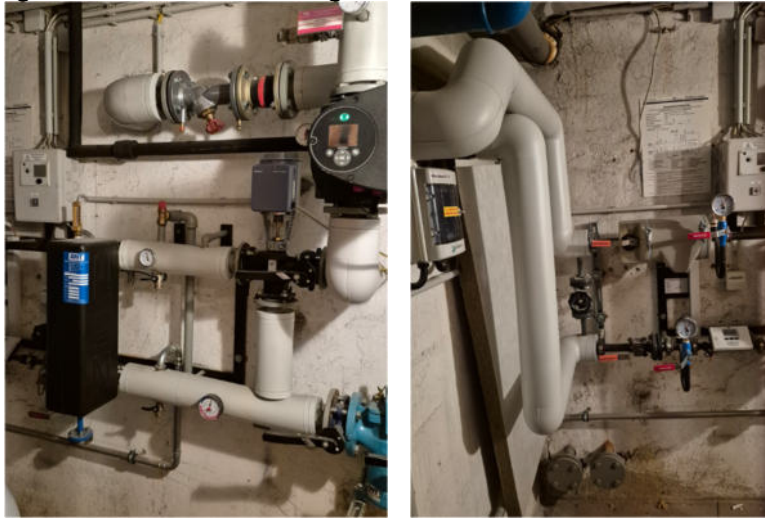
Fehlende Dose im Haus Vogelweiderstrasse 38:



Antennen-„Verteilung“ im Haus Vogelweiderstrasse 36 und 38:



Übergabestation im Haus Vogelweiderstraße 36:



In der **Carnerigasse** sind die **Kellerräume** ähnlich ausgestattet (Wände, Decken und Böden) wie in der Vogelweiderstraße. Die Decken wurden auch hier neu gedämmt und die Kellerfenster erneuert. In beiden Häusern gibt es an der Westseite einen Abgang mit Rampe in den Keller zu einen großen Fahrradabstellraum.

Die Fernwärmeübergabestation wurde hinter Holzlattenwänden geschützt.

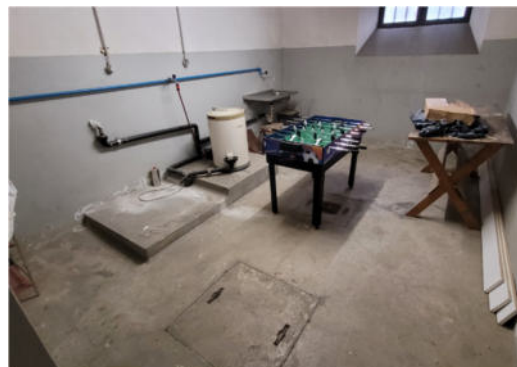
Die notwendigen Deckendurchbrüche für die Heizungssteigleitungen sind zum Teil brüchig und schon nachgebessert. Die Leitungen führen meist an der Decke und sind auf Stahlkonsolen gelagert. Brandschotts scheinen (noch) nicht ausgebildet worden zu sein.

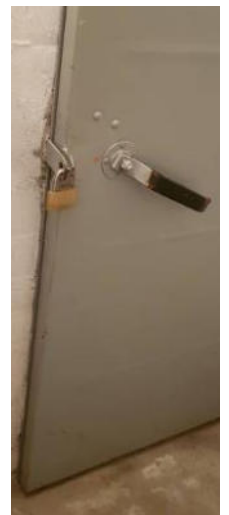
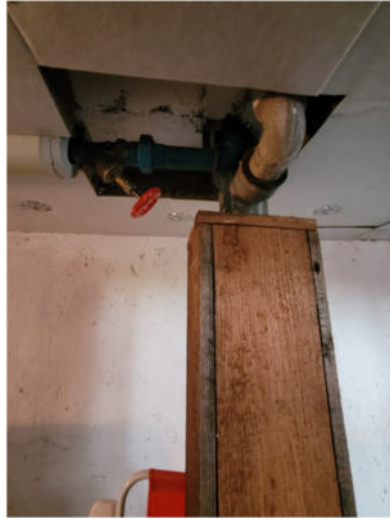
Einige Fäkalleitungen wurden durch Holzverschlüsse geschützt.

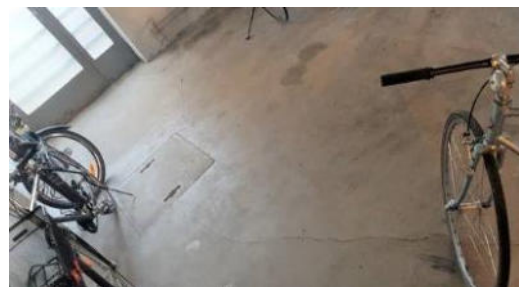
Die Kanaldeckel sind noch ohne Geruchsverschluß und Rückstausicherung. Im Anschluß an die Deckel sind Rissbildungen im Boden zum Teil zu erkennen.

Ebenfalls alte Risse sind bei einigen Wänden gegeben. Kaminputztürln sind saniert.

Die Schutzräume sind für die Allgemeinheit versperrt.









Soweit nachvollziehbar ist das **Kanalsystem** (Regen und Fäkal) aller Hausteile zum Teil bereits erneuert und augenscheinlich in Ordnung.

Gutachten:

Der allgemeine Bauzustand der Häuser ist durch die durchgeführten Sanierungen bzw. entsprechend dem Alter (über 50 Jahre alt) in einem sehr guten, altersgemäßen Zustand.

Die **Dächer** samt den Verblechungen, Dachdeckungen etc. wurden erneuert.
Dachluken und Lüftungen wurden neu eingebaut.

Außenmauern und Fassaden inkl. den Sockeln sind saniert und wärmegeklämt.

Die **Außenabschlüsse** sind bis auf die Kellerfenster in der Vogelweiderstraße alle komplett erneuert und alle Anschlüsse neu hergestellt. Es sind allerdings durch den seinerzeitigen Einbau innen einige, kleinere Putzschäden und Risse bei einigen Stiegenhaus-Fenstern vorhanden.

Die **Eingänge** (bereits erneuert) können nur über Stufen erreicht werden. Risse und kleine Schäden bei den Eingangsbereichen (Laibungen, Stufen) sind unproblematisch.

Die ersten Wohnungszugänge liegen auf dem ersten Podest der Stiegehäuser. Es sind keine Lifte vorhanden. Es sind daher **keine behindertgerecht erreichbare Wohnungen** gegeben.

Die **Außenzugänge - Keller** sind alle saniert und die Geländer erneuert.

Beim Abgang in der Vogelweiderstraße gibt es einen neuen Rostschaden bei der Brüstungsabdeckung.

In den Häusern Carnerigasse gibt es Feuchteschäden im Eingangsbereich **Stiegenhaus**.

Die vereinzelt Risse und andere Mängel (E-Dosen etc.) in den Stiegehäusern sind unproblematisch.

Die Abnützungen der Allgemeinflächen innen im **Keller** sind ob des Alters der Gebäude bereits zum Teil etwas stärker gegeben. Die punktuell vorhandenen leichten (nutzungsbedingten) Schäden bei den Böden und Wänden sind (noch) unproblematisch.

Beschädigungen durch die Nutzung sind zu beobachten, ebenso wie die wenigen Schäden durch die aufsteigende Feuchtigkeit.

Der Schaden durch Feuchte im Keller Stiegenhaus beim Haus Vogelweiderstraße 36 ist zu untersuchen und gegebenenfalls Maßnahmen zu setzen

Manche Leitungen wurden erneuert, wiederum bei anderen (Wasser) fehlt teilweise noch die Isolierung.

Die **Aufbauten und Oberflächen** (Wände, Böden, Decken etc.) in den Allgemeinflächen innen (außer Keller) wurden zum Teil auf dem Stand der Technik gebracht.

Brandabschnittsbildungen zum Dachgeschoß und Keller bzw. Stiegenhaus (Türen) sind noch nicht überall nach heutigen Stand der Technik aufgerüstet. Brandschotts im Keller sind in der Vogelweiderstraße vorhanden, jedoch in der Carnerigasse fehlen etliche.

Die **Balkone (Loggien)** samt Geländer sind vollkommen erneuert.

Die **Haustechnik** (Elektro sowie HKLS) ist laut Augenschein in einem, dem Gebäudealter entsprechenden Zustand. Die Überprüfung und eventuelle Erneuerung der Elektroleitungen sind in absehbarer Zeit notwendig. Aufgrund des Gebäudealters ist auch hinsichtlich der haustechnischen Anlagen (Heizung usw.) immer wieder mit laufenden Instandhaltungs- und größeren Erhaltungsarbeiten zu rechnen.

Blitzschutzanlagen sind erneuert.

Die **Traufen** sind neu hergestellt, ebenso wie die Wege und Verweilplätze im Garten.

Die **Gartenanlagen** selbst sind weitestgehend in Ordnung.

Die östlichen Parkierungsflächen wurden neu hergestellt.

Der Zustand der Holzkonstruktion (einige morsche Teile) bei der **Müllinsel** ist im Detail zu prüfen und gegebenenfalls zu erneuern.

Folgende notwendigen Erhaltungsarbeiten werden daher gemäß § 37 Abs (4) WEG in absehbarer Zeit zu tätigen sein:

- **Fallweise (Nach)Isolierung bei Wasserleitungen im KG**
- **Ausbesserungen bei Putzschäden in den Stiegenhäusern-EG Carnerigasse**
- **Ausbilden von Brandschotts Carnerigasse (wo möglich)**
- **Reparaturen bei der Holzkonstruktion Müllinsel**
- **Maßnahmen gegen Feuchteintritt im Keller - Stiegenhaus Vogelweiderstraße 36**
- **Überprüfung und eventuelle Erneuerung der Elektroleitungen**
- **Kontrolle/bessere Absicherung (Isolierung) der Leitungen in den Verteilerkästen**
- **Behandlung Rost bei (neuer!) Blechabdeckung Kellerabgang Vogelweiderstraße 36**
- **Verbesserung Verkabelung Antennenverteilung Vogelweiderstraße**

Diese Stellungnahme basiert ausschließlich auf den angeführten Unterlagen und Grundlagen sowie auf die augenscheinlichen Besichtigungen der Anlage.

52

Der Verfasser behält sich auch ausdrücklich vor, bei Vorliegen neuer oder ergänzender Unterlagen oder Erkenntnisse sein Gutachten zu ergänzen, abzuändern oder neu zu verfassen.

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:

Graz, am 11.3.2026