

**Anordnung  
zur Vorbereitung und Durchführung  
der Ermittlung des Bauzustandes der Wohngebäude  
mit 3 und mehr Wohnungen**

**vom 10. März 1978**

Auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 der Verordnung vom 2. März-1978 über die Ermittlung des Bauzustandes der Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen (GBI. I Nr. 11 S. 133) wird folgendes angeordnet:

**§ 1**

(1) Für die Ermittlung des Bauzustandes der Wohngebäude ist die Richtlinie für die Vorbereitung und Durchführung der Ermittlung des Bauzustandes der Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen (Anlage) anzuwenden.

(2) Der Bauzustand der Wohngebäude ist nicht zu erfassen, wenn der Abbruch oder Ersatz durch Neubau in den Jahren bis 1980 bereits von den örtlichen Volksvertretungen und ihren Organen beschlossen wurde und die Nutzer über damit verbundene Veränderungen informiert sind.

(3) Die bei den Räten der Städte und Gemeinden vorhandenen Unterlagen wie

- Fortschreibungsergebnisse zur Bauzustandsermittlung des Jahres 1965,
  - Übersichten zum Bauzustand der Wohngebäude der Rechtsträger und Eigentümer
- sind zu nutzen.

**§ 2**

Diese Anordnung tritt mit ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Berlin, den 10. März 1978

**Der Minister für Bauwesen  
J u n k e r**

Anlage

zu vorstehender Anordnung

**Richtlinie  
zur Vorbereitung und Durchführung  
der Ermittlung des Bauzustandes der Wohngebäude  
mit 3 und mehr Wohnungen**

**I.**

**Methodik der Bauzustandsermittlung der Bauwerksteile**

1. Im Rahmen der Richtlinie gilt ein Wohngebäude mit 3 u.d mehr Wohnungen als Beurteilungsobjekt.  
Gabsüdeseitenflügel, Vorder-, Hinter- oder Quergebäude und Gebäudesegmente von mehrsegmentigen Bauten gelten als gesonderte Beurteilungsobjekte.
2. Der Bauzustand ist für ausgewählte Bauwerksteile, die die weitere Nutzungszeit des Gebäudes vorrangig beeinflussen und Grundforderungen der Gebäudesicherheit sowie des Feuchtigkeits- und Wärmeschutzes zu erfüllen haben, zu ermitteln und für Bauwerksteilgruppen sowie für das Gebäude insgesamt zusammenzufassen:

Bauwerksteil (BWT)	Bauwerksteilgruppe (BWTG)	Gebäude (G)
Außenwände (AW)	<b>Wände (W)</b>	
Innenwände (IW)		
Fassade (Fa)		
Feuchtigkeitssperren im Keller- und Sockelbereich (FS)		
Decken (De)		
Treppen (Tr)	Decken (De)	Gebäude
Fußböden (Fu)		

Bauwerksteil (BWT)	Bauwerksteilgruppe (BWTG)	Gebäude (G)
Dachkonstruktion (Dak)		
Dachdeckung (DD)	Dach (D)	
Dachentwässerung (DE)		
Schornsteine über Dach (SchüD)	Schornsteine (Sch)	
Schornsteine unter Dach (SchuD)		

Grundsätzliche Hinweise zur Durchführung der Ermittlung des Bauzustandes sind im Anleitungsmaterial (Anlage 1) zusammengefaßt.

3. Zur Kennzeichnung des Bauzustandes der Bauwerksteile ist je Bauwerksteil die Einordnung in eine der 4 Bauzustandsstufen vorzunehmen. Die Einordnung hat grundsätzlich nach den im Beurteilungsblatt (Anlage 2) differenziert vorgegebenen Eigenschaften und Verschleißerscheinungen zu erfolgen. Das Ergebnis ist im Ergebnisblatt der Bauzustandseinschätzung (Anlage 3 Blatt 1) unter Ziff. I auszuweisen.

Den Bauzustandsstufen entsprechen folgende Verschleißanteile und Grobmerkmale:

Bauzu- Verschleiß- Grobmerkmale  
stands- anteil,(%)  
stufe

1	0 bis 5	<b>gut erhalten;</b> keinerlei Funktionsminderungen, unbedeutende Mängel, die durch Pflege und <b>Instandhaltung</b> beseitigt werden können
2	6 bis 25	<b>geringe Schäden;</b> Instandsetzungen sind durchzuführen, um kleine Funktionsstörungen zu beseitigen und eine Ausweitung zu schwerwiegenden Schäden zu vermeiden
3	26 bis 50	<b>schwere Schäden;</b> größere Mängel, die den weiteren Bestand oder die Funktionstüchtigkeit gefährden; <b>Instandsetzungen größeren Umfangs</b> sind notwendig
4	über 50	<b>unbrauchbar;</b> zur Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit sind vorrangig <b>Ersatzleistungen</b> erforderlich

Kann die Bauzustandsstufe wegen erheblicher Verschleißunterschiede innerhalb eines Bauwerksteils und einer Bauwerksteilgruppe nicht eindeutig festgelegt werden, ist unter Berücksichtigung überschlägiger Massen- bzw. Flächenanteile des jeweils zu beurteilenden Gegenstandes die Einstufung vorzunehmen.

4. Die Zusammenfassung der Bauzustandsangaben nach Bauwerksteilgruppen bzw. für das gesamte Gebäude ist auf dem Ergebnisblatt der Bauzustandseinschätzung (Anlage 3 Blatt 1) unter Ziffern II und III auszuweisen. Die Zusammenfassung ist nach der in der Anlage 4 angegebenen Berechnungsvorschrift vorzunehmen. Dabei sind die Kennzahlen gemäß den Anlagen 5 und 6 zu nutzen, die auf der Grundlage allgemeiner Angaben zur Gebäudestruktur ermittelt wurden und eine näherungsweise Zusammenfassung der Bauzustandsstufen der Bauwerksteile gestatten.
5. Ausgewählte Verschleißangaben, die eine besondere Bedeutung für die Festlegung der Rang- und Reihenfolge der Beseitigung entsprechend der Dringlichkeit haben, sind auf dem Ergebnisblatt II der Bauzustandseinschätzung (Anlage 3 Blatt 2) zusammenzufassen.
6. Die Verschleißangaben sind überwiegend zerstörungsfrei zu ermitteln.