

IUB

Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Bau- und Versorgungstechnik
Beratung, Planung, Überwachung
Gutachten, Thermographie

**Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005
der Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,**

.....

Auftraggeber:

.....
.....

Objekt: mit einer Doppelhaushälfte bebautes
Grundstück in 15834 Rangsdorf,.....
Flurstück mit einer Größe von 304 m² Bauland

**Datum des
Auftrages:** 18.03.2005

**Inhalt des
Auftrages:** Begutachten und bewerten des o. g. Bauobjektes und
ggf. feststellen von offensichtlichen, nicht versteckten
Mängeln während einer kurzfristig anberaumten ge-
meinsamen Hausbesichtigung am 21.03.2005

Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

Inhaltsverzeichnis

- 1 Grundlagen der gutachterlichen Stellungnahme**
 - 1.1 Verwendete Arbeitsunterlagen und Messgeräte***
 - 1.2 Ortsbesichtigung***
- 2 Feststellungen**
 - 2.1 Ortsbeschreibung***
 - 2.2 Inaugenscheinnahme, Fotodokumentation und Thermographische Untersuchung***
 - 2.3 Mängelauflistung***
- 3 Zusammenfassung**

Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

1 Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme

Frau möchte das o.g. Bauobjekt erwerben. Sie hat daher am .18.03.2005. an das Ingenieurbüro Uwe Baumgärtel das Anliegen herangetragen, bei einem gemeinsamen kurzfristig anberaumten Ortstermin das o. g. Gebäude zu begutachten und zu bewerten.

Frau liegt ein Verkehrswertermittlungsgutachten des Dipl. Ing. Erwin B. Stenkewitz vom 09.03.2001 zum o. g. Bauobjekt vor.

Ziel des Ortstermins war daher das Einholen einer zweiten Meinung basierend auf einer Inaugenscheinnahme des Bauobjektes zum derzeitigen Zustand.

Es konnten daher lediglich nur offensichtliche, nicht versteckte Mängel festgestellt werden.

Für das Erstellen eines Bauschadensgutachtens müsste eine umfangreichere Prüfung des Bauobjektes erfolgen und dem Verfasser entsprechende dafür notwendige Unterlagen, wie Projekt- und Revisionsunterlagen zur Verfügung gestellt werden.

Zum Ortstermin wurden dem Verfasser vorerst keine bautechnischen oder Revisionsunterlagen zur Verfügung gestellt. Ihm wurde das Verkehrswertermittlungsgutachten des Dipl. Ing. Erwin B. Stenkewitz vom 09.03.2001 zur Verwendung ausgehändigt. Im Verlauf des Ortstermins wurde durch die Beteiligten verbal die Historie des Bauobjektes dem Verfasser berichtet.

1.1 Verwendete Arbeitsunterlagen und Geräte

Wie schon erwähnt haben als Grundlage für diese gutachterliche Stellungnahme bisher keine bautechnischen und vertragsrechtlichen Unterlagen zur Verfügung gestanden.

Dem Verfasser stand das o. a. Verkehrswertermittlungsgutachten vom 09.03.2001 zur Verfügung.

Verwendete Geräte

Digitale Fotokamera

Infrarot – Wärmebildkamera

Software

Therma CAM™ B2 (FLIR – Systems™)

Therma CAM™ Quick View (FLIR – Systems™)

1.2 Ortsbesichtigung

Eine gemeinsame Ortsbesichtigung fand am 21.03.2005, von Uhr statt.

Es war dabei eine komplette Innenbesichtigung der Doppelhaushälfte möglich.

Die Außenanlagen wurden nicht begutachtet und daher nicht bewertet.

Teilnehmer an dieser Ortsbesichtigung waren:

Auftraggeberin:

Frau

.....

.....

Eigentümerin:

Namentlich dem Verfasser nicht bekannt

Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

Makler: Herr
.....
.....

Für das Ingenieurbüro Uwe Baumgärtel: Der Verfasser dieses Berichtes
Herr Uwe Baumgärtel

2 Feststellungen

2.1 Ortsbeschreibung

Die hier dargestellten Erkenntnisse wurden vom Verfasser vor Ort von den Beteiligten erfragt bzw. selbst festgestellt und in Auszügen dem Verkehrswertermittlungsgutachten vom 09.03.2001 entnommen.

Das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück befindet sich in 15834 Rangsdorf, Das Flurstück Nr. weist eine Größe von 304 m² Bauland auf.

Allgemeine Angaben gemäß Verkehrswertermittlungsgutachten vom 09.03.2001:

Ausführung einseitig eingebaute, 1 ½-geschossige Doppelhaushälfte in Holz Ständerbauweise, nicht unterkellert

Struktur EG: Windfang mit Eingangsbereich und Gäste-WC, Wohnzimmer mit Terrasse, Küche, Hauswirtschaftsraum. Unmittelbar an das nach Südwesten ausgerichtete Wohnzimmer grenzt eine Terrasse an.
DG: Flur, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad

Zweckbestimmung: Wohnzwecke

Baujahr: 1995, lt. Angaben

Für weitere Angaben zum Objekt siehe Verkehrswertermittlungsgutachten des Dipl. Ing. Erwin B. Stenkewitz vom 09.03.2001.

2.2 Inaugenscheinnahme, Fotodokumentation und Thermographische Untersuchung

Zum Begutachten und Bewerten der Bausubstanz und Erfassen von Mängeln wurde die Doppelhaushälfte mittels einer Hausbesichtigung in Augenschein genommen. Des Weiteren wurden die Mängel fotodokumentiert und es wurde eine Infrarot (IFR) – Wärmebildkamera vom Typ Therma CAM™ B2 (FLIR – Systems™) verwendet. Diese Kamera misst die Infrarotwärmestrahlung der Umgebungsflächen auf 0,1 K genau und erzeugt auf digitaler Basis ein Abbild des gemessenen Bildausschnittes. Parallel hierzu wurde mit einer digitalen Fotokamera die gemessene Fläche als Foto abgelichtet um die Details der Infrarotaufnahme besser zuordnen zu können.

Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

Mittels einer Software Quick View von FLIR – Systems™ für die Therma CAM™ können die digitalen Wärmebilder ausgewertet, die Parameter angepasst und Simulationen angefertigt werden.

2.3 Mängelauflistung

Die nachfolgende Aufstellung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie stellt keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in dieser gutachterlichen Stellungnahme nicht aufgeführt sind.

Für das Erstellen eines Bauschadensgutachtens müsste eine umfangreichere Prüfung des Bauobjektes erfolgen und dem Verfasser entsprechende dafür notwendige Unterlagen, wie Projekt- und Revisionsunterlagen zur Verfügung gestellt werden.

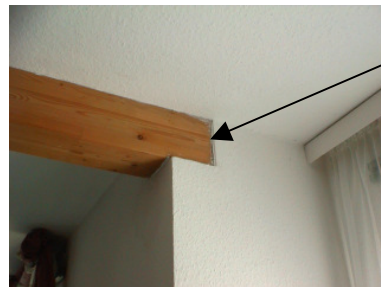
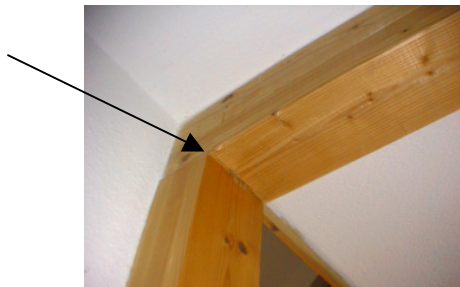
Innenbereich

2.3.1	Beschreibung	Maßnahme / Termin
EG/DG, Instandsetzung, malermäßig und generell	<p>Die malermäßige Instandsetzung des gesamten Hauses im Innenbereich wurde vernachlässigt. Darüber hinaus ist die Qualität der Malerarbeiten schlecht. Der textile Fußbodenbelag ist verschlissen und in den Randbereichen „ausgefranst“. Die keramischen Beläge in Diele, Küche und Sanitärbereich waren in einem guten Zustand.</p> <p>Das Haus macht insgesamt einen verwohnten Eindruck.</p>	<p>Die malermäßige Instandsetzung der Wände, Decken, Holzständer und Fenster muss dringend erfolgen.</p> <p>Der textile Fußbodenbelag ist zu erneuern und in den Randbereichen zu schützen (z.B. im Türschwellenbereich durch eine Abschlusschiene)</p> <p>Die Maßnahmen sollten kurzfristig ausgeführt werden.</p>

Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

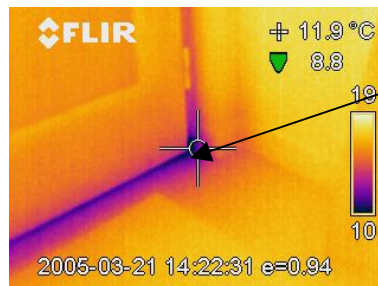
2.3.2	Beschreibung	Maßnahme / Termin
EG/DG, Holzständer	<p>Qualitätsmangel Die Holzständer im gesamten Haus sind unsauber verarbeitet. In den Anschlußbereichen zu den Wand- und Deckenflächen sind Putzabrisse aufgetreten. Das Holz weist darüber hinaus Trocknungsrisse auf. Diese Trocknungsrisse treten vorwiegend bei minderwertigem Holz auf.</p>	<p>Eine malermäßige Instandsetzung der Holzständer mit Holzlasur oder vergleichbarem ist erforderlich. Die Anschlussbereiche zu den Wand- und Deckenflächen sind mit dauerelastischen Fugen zu versehen, so dass keine neuen Abrisse entstehen können.</p> <p>Die Maßnahme sollte kurzfristig ausgeführt werden.</p>



Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

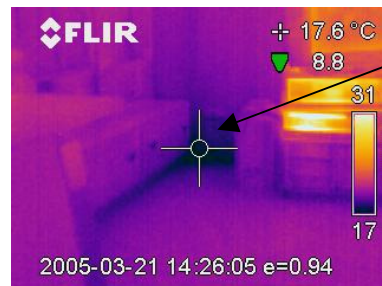
2.3.3	Beschreibung	Maßnahme / Termin
EG, Hauseingangstür	<p>Qualitätsmangel, Bauphysik</p> <p>Die Hauseingangstür mit verglastem, festem Seitenteil ist verzogen und schließt daher nicht einwandfrei. Es kommt zu Zuglufterscheinungen im Hauseingangstürbereich.</p> <p>Dieser kalte Bereich (Wärmebrücke) stellt einen Komfortmangel dar und ist gut auf dem Infrarotbild zu erkennen. Des Weiteren ist ein erhöhter Energieverbrauch zu verzeichnen und es besteht die Gefahr von Schimmelbildung. Anfallende Feuchtigkeit, z.B. Regen oder Luftfeuchtigkeit im Innenbereich schlagen sich an solchen Wärmebrücken nieder und führen zu Staunässe und Schimmelbildung.</p>	<p>Durch Erneuerung des Türgummis kann dieser Mangel behoben werden.</p> <p>Die Zugluft wird unterbunden und es wird ein gleichmäßiger Temperaturverlauf an und im Türbereich erzeugt.</p> <p>Die Maßnahme sollte kurzfristig ausgeführt werden.</p>



Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

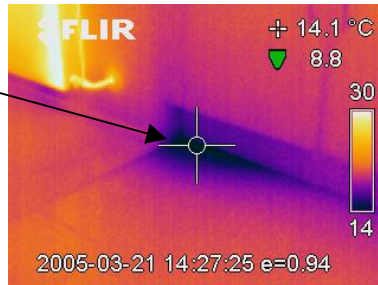
2.3.4	Beschreibung	Maßnahme / Termin
EG, Wohnzimmer	<p>Im Bereich der Steckdosen im Anschlussbereich Wandfläche zur Bodenplatte sind kalte Stellen im Fußbodenbereich zu verzeichnen. Der Raum wird als „fußkalt“ empfunden. Wahrscheinlich ist die Wärmedämmung unter der Bodenplatte und im Sockelbereich nicht fachgerecht ausgeführt worden oder schadhaft.</p> <p>Auf dem Infrarotbild ist zu erkennen, dass ein Temperaturgefälle zum kalten Fußbodenbereich vorliegt. Die Temperatur in diesem Wandbereich liegt bei 17,6 °C während im übrigen Wandbereich normale durchschnittliche Raumtemperaturen von 20°C - 22°C herrschen.</p>	<p>Momentan handelt es sich um ein Komfortproblem, es kann jedoch zu Bauwerkschäden führen, da sich an solchen kalten Stellen Tauwasser niederschlagen und es zu Staunässe und Schimmelbildung kommen kann.</p> <p>Besonders in Bereichen in denen eine ausreichende Durchlüftung nicht gegeben ist, z.B. hinter Schränken usw.</p> <p>Eine Maßnahme zum nachträglichen Wärmeschutz sollte langfristig erfolgen.</p>



Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

2.3.5	Beschreibung	Maßnahme / Termin
EG, Küchen- Wohn- bereich Terrasse	<p>Siehe Punkt 2.3.4</p> <p>Im Anschlußbereich Wandfläche zur Bodenplatte sind kalte Stellen im Fußbodenbereich zu verzeichnen. Der Raum wird als „fußkalt“ empfunden. Augenscheinlich ist die Wärmedämmung unter der Bodenplatte und im Sockelbereich nicht fachgerecht ausgeführt worden oder schadhaft.</p> <p>Vermutlich ist der Wandanschluss Terrassentür nicht fachgerecht ausgeführt worden, auch hier sind kalte Stellen zu verzeichnen.</p>	<p>Siehe Punkt 2.3.4</p> <p>Aufgrund der erhöhten Luftfeuchtigkeit (z.B. Kochdünste) kann es an diesen Stellen aufgrund von Staunässe zur Schimmelbildung kommen. Auf das richtige Lüften ist hinzuweisen, es ist zwingend einzuhalten!</p> <p>Eine Maßnahme zum nachträglichen Wärmeschutz sollte langfristig erfolgen.</p>



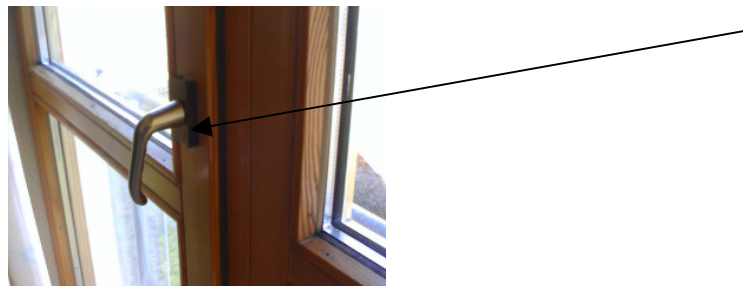
Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

2.3.6	Beschreibung	Maßnahme / Termin
DG, Kinderzimmer, Fenster im ge- samten Haus	Das Holzfenster im Kinderzimmer neben dem Schlafzimmer weist Ausharzungen auf. Die Qualität der Fenster wird insgesamt als minderwertig eingeschätzt.	Siehe Punkt 2.3.1 Die malermäßige Instandsetzung aller Fensters ist erforderlich. Die Maßnahmen sollte kurzfristig erfolgen.



2.3.7	Beschreibung	Maßnahme / Termin
DG, Kinderzimmer	Im Kinderzimmer neben dem Schlafzimmer klemmt 1 Fensterbeschlag (Olive).	Der Fensterbeschlag muss repariert bzw. ausgetauscht werden. Die Maßnahme sollte kurzfristig erfolgen.

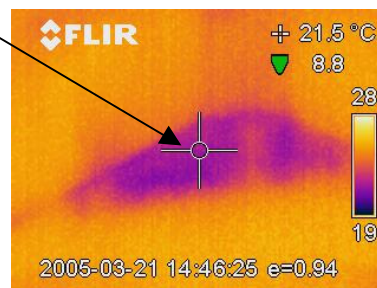
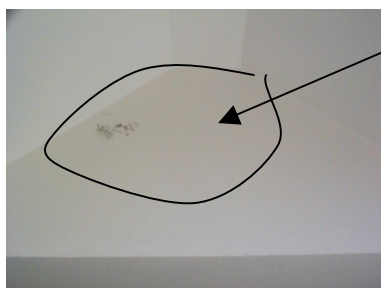


Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

2.3.8	Beschreibung	Maßnahme / Termin
DG, Dachgeschoss	<p>Im gesamten Dachgeschoss wurden Abrisse in den Anschlussbereichen der Wandflächen zur Decke festgestellt.</p> <p>Qualitätsmangel</p>	<p>Die Anschlüsse sind dauerelastisch, z.B. mit Acryl zu verschließen, so dass keine neuen Abrisse entstehen können.</p> <p>Die Maßnahme sollte kurzfristig erfolgen.</p>

2.3.9	Beschreibung	Maßnahme / Termin
DG, Schlafzimmer	<p>Im Schlafzimmer an der Wandfläche im Spitzbodenbereich hat sich Schimmel gebildet.</p> <p>Ursache: Das Kaltdach ist nicht wärmegeklämt. Die Wandfläche im Spitzbodenbereich weist einen ungleichmäßigen Temperaturverlauf auf.</p> <p>Auf dem Infrarotbild ist der kalte Bereich, die Wärmebrücke, gut zu erkennen.</p> <p>An solch kalten Stellen (Wärmebrücken)schlägt sich Tauwasser nieder und es kommt zu Staunässe und Schimmelbildung.</p> <p>Besonders in Bereichen, in denen eine ausreichende Durchlüftung nicht geben ist und hohe relative Luftfeuchtigkeit auftritt.</p>	<p>Es handelt sich um einen wesentlichen Mangel und es besteht Gesundheitsgefahr.</p> <p>Der Schimmel muss umgehend entfernt werden.</p> <p>Um eine erneute Schimmelbildung zu verhindern, muss das Kaltdach nachträglich wärmegeklämt werden.</p> <p>Auf das richtige Lüften ist hinzuweisen, es ist zwingend einzuhalten!</p> <p>Die Maßnahme sollte sofort erfolgen.</p>



Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

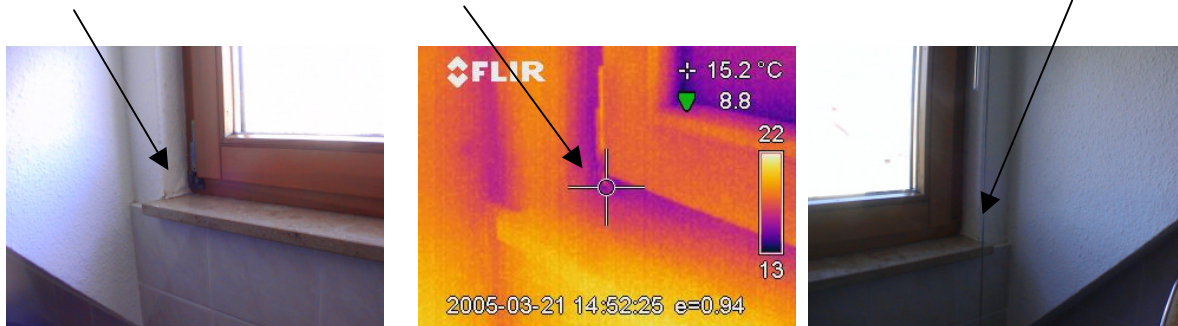
2.3.10	Beschreibung	Maßnahme / Termin
EG/DG, Armaturen im gesamten Haus	Es wurden Armaturen einfachen Standards eingebaut. (Hersteller Grewe & Cordes, GC Sanitär- und Heizungs – Handels – Contor GmbH, Fahrenheitstr. 6, 28359 Bremen). Alle Armaturen in den Bereichen Bad DG, Küche und Gäste WC EG weisen starke Verschleißerscheinungen auf. Diese sind jedoch in Anbetracht der Nutzungsdauer von ~10 Jahren durchaus üblich und daher normal.	Die Armaturen im Bad, Küche und Gäste WC sind auszutauschen, so dass einer üblichen Instandsetzung nachgekommen wird. Der Austausch sollte kurzfristig erfolgen.

2.3.11	Beschreibung	Maßnahme / Termin
DG, Badezimmer	Die Fugen im Nassbereich haben langsam angesetzt und sich verfärbt, eine leichte Schimmelbildung wurde festgestellt. Hierbei handelt es sich um eine typische Verschleißerscheinung aufgrund von einer 10jähriger Nutzungsdauer, mangelnder Pflege und evtl. falschem Lüftungsverhalten.	Die Fugen müssen saniert werden. Sie sind entweder auszukratzen und neu zu verfugen oder mit Fugenfrisch zu bearbeiten. Die fachgerechte Erneuerung der Fugen wird empfohlen. Die Maßnahme sollte kurzfristig erfolgen.

Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

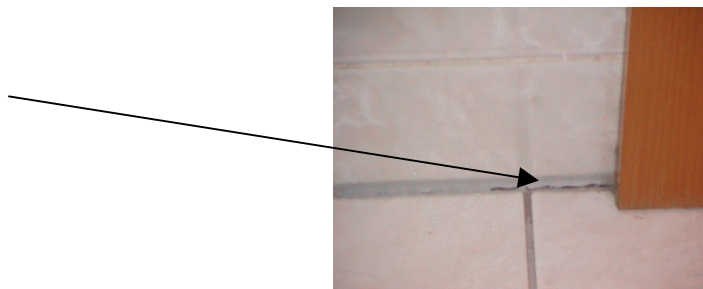
2.3.12	Beschreibung	Maßnahme / Termin
DG, Badezimmer	Im Fensterbereich liegt eine Schimmelbildung im unteren Leibungsbereich vor. Augenscheinlich ist der Wandanschluss des Fensters nicht fachgerecht ausgeführt worden, auch hier sind kalte Stellen zu verzeichnen, siehe Infrarotbild. Aufgrund der erhöhten Luftfeuchtigkeit kommt es an diesen Stellen aufgrund von Staunässe zur Schimmelbildung.	Der Schimmel muss entfernt werden. Der Fensteranschluss sollte wärmetechnisch nachgebessert werden. Zusätzlich wird empfohlen die Fensterleibung feuchtigkeitsabweisend auszuführen, z.B. mittels Fliesen. Der Anschlussbereich Fensterleibung zur Wandfläche sollte durch einen Maler fachgerecht ausgeführt werden. Auf das richtige Lüften ist hinzuweisen, es ist zwingend einzuhalten! Die Maßnahme sollte kurzfristig erfolgen.



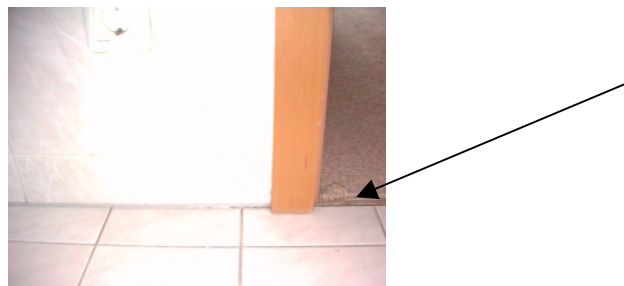
Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

2.3.13	Beschreibung	Maßnahme / Termin
DG, Badezimmer	Im Anschlussbereich der Wandfläche zum Fußboden ist die Fuge gerissen. Anfallende Feuchtigkeit oder Wasser kann ungehindert in die Wand dringen und Feuchteschäden hervorrufen (Schimmelgefahr).	Die Fuge ist dauerelastisch, z.B. mit Silikon nachzuarbeiten oder zu erneuern, so dass das Eindringen von anfallender Feuchtigkeit verhindert wird. Die Maßnahme sollte sofort erfolgen.



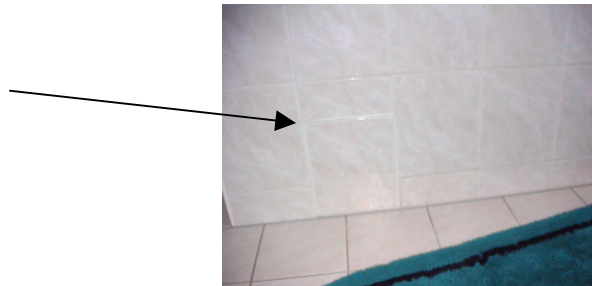
2.3.14	Beschreibung	Maßnahme / Termin
DG, Badezimmer	Siehe Punkt 2.3.1 Im Türschwellerbereich ist der textile Fußbodenbelag (Teppich) „ausgefranst“, verschlissen.	Siehe Punkt 2.3.1 Der textile Fußbodenbelag ist zu erneuern und in den Randbereichen zu schützen (z.B. im Türschwellerbereich durch eine Abschlusschiene)



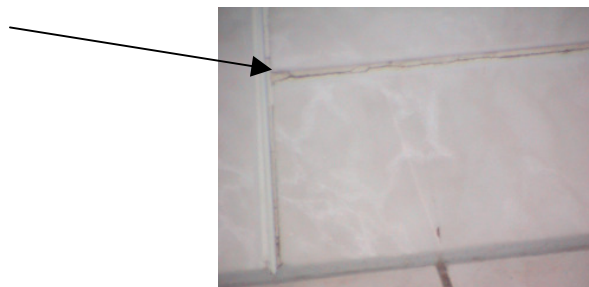
Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

2.3.15	Beschreibung	Maßnahme / Termin
DG, Badezimmer	Die Revisionsöffnung der Badewanne wurde verfugt, für Arbeiten am Geruchsverschluss der Badewanne muss die Revisionsöffnung entfernt werden. Diese Form der Ausführung ist grundsätzlich fachgerecht.	Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass der Geruchsverschluss der Badewanne aufgrund der fest verfugten Revisionsöffnung alternativ über den Ablauf der Badewanne mit Chemie regelmäßig und fachgerecht zu reinigen ist.



2.3.16	Beschreibung	Maßnahme / Termin
DG, Badezimmer	Im Anschlussbereich neben der Revisionsöffnung der Badewanne sind die Fugen gerissen.	Ein Nacharbeiten der Fugen wird empfohlen. Die Maßnahme sollte kurzfristig erfolgen.



Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

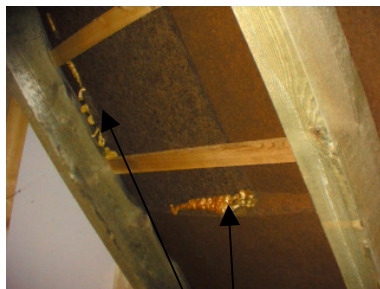
2.3.17	Beschreibung	Maßnahme / Termin
DG, Gaszentralhei- zung	<p>Die Gaszentralheizung im DG mit zentraler Warmwasser-Bereitung ist vom Fabrikat Junkers. Die Funktionsfähigkeit der Anlage ist gegeben.</p> <p>Die Wärmeisolierung der Heizungsrohre ist an einigen Stellen nicht fachgerecht und unsauber ausgeführt.</p> <p>Die elektrischen Zuleitungen sind ungeordnet und daher nicht fachgerecht ausgeführt.</p> <p>Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass vom Hersteller diesen Anlagen eine Lebensdauer von ca. 15 Jahren zugeschrieben wird, dann sind diese Geräte auszutauschen. Derzeit belaufen sich die marktüblichen Kosten für eine neue Gastherme auf ~ 2.500,00 € bis 3.000,00 €.</p>	<p>Die Wärmeisolierung der Heizungsrohre sollte kurzfristig nachgebessert werden.</p> <p>Die Leitungsführung sollte langfristig überarbeitet werden.</p>



Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

2.3.18	Beschreibung	Maßnahme / Termin
DG, Dach	<p>Das Satteldach mit Gaube, Dachhaut aus Betondachsteinen, wurde als Kaltdach ausgeführt.</p> <p>Die Unterspannbahn fehlt und damit der Schutz vor Flugschnee und Kleintieren wie z.B. Bienen und die Dachabdichtung als solche.</p> <p>Die Dachschalung (vermeintlich Spanplatten) mit Nut und Feder weist Verwerfungen durch Feuchtigkeit auf und stellt keine ausreichende Dachabdichtung dar.</p> <p>Die vorgenommenen Ausbesserungsarbeiten mit Montageschaum sind nicht fachgerecht. Durch die entstandenen Verwerfungen kann Feuchtigkeit in den Dachraum eindringen.</p> <p>Des Weiteren wurde festgestellt, dass mehrere Dachbelüftungssteine verschlossen wurden. Die ausreichende Belüftung des Daches ist nicht gewährleistet.</p>	<p>Die Dachschalung sollte langfristig nachgebessert werden, um weitere Feuchteschäden im Dachraum zu verhindern.</p> <p>Die Lüftungsziegel sind umgehend freizulegen, so dass der geforderte Lüftungsquerschnitt gewährleistet wird.</p> <p>Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Dach nicht ohne fachkundigen Rat ausgebaut werden sollte.</p>

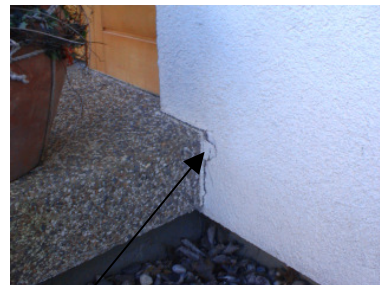


Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

Außenbereich

2.3.19	Beschreibung	Maßnahme / Termin
EG, Podest Hausein- gangstür	<p>Die beiden Baukörper, Doppelhaushälfte und das Podest haben sich unterschiedlich gesetzt. Dabei ist es zu einer Rissbildung entlang des Fußpunktes der Hauseingangstür und der Fassade gekommen, siehe Fotos.</p> <p>Ursache: Die Unterkonstruktion des Podestes ist augenscheinlich nicht fachgerecht ausgeführt worden.</p> <p>Das anfallende Wasser kann ungehindert zwischen Podest und Fassade dringen. Feuchtschäden an den betroffenen Bauteilen sind die Folge.</p>	<p>Das Podest muss sauber abgetrennt werden.</p> <p>Es sollte auf einer fachgerecht ausgeführten Unterkonstruktion neu gelagert werden.</p> <p>Die Fuge zwischen Podest und Gebäudekörper muss dauerelastisch, z.B. mit Silikon ausgeführt werden</p> <p>Die Maßnahme sollte kurzfristig erfolgen.</p>

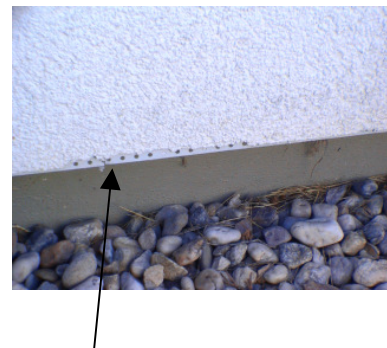
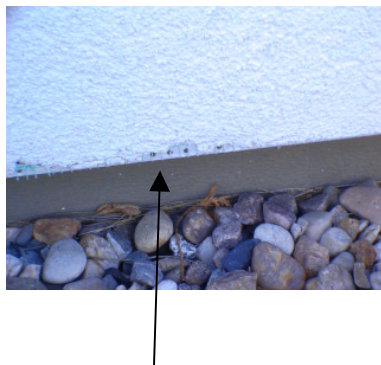


Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

2.3.20	Beschreibung	Maßnahme / Termin
Fassade	<p>Die Vollwärmeschutzfassade hat sich in einigen Bereichen grün verfärbt.</p> <p>Die Holzelemente wie Fenster und Holzfasadenlatten zeigen Verwitterungerscheinungen. Diese müssen unbedingt behandelt werden, da sie sonst ihre Nutzungseigenschaften verlieren.</p> <p>Bauphysikalische Schäden wären die Folge, das Holz stirbt und wird anfällig gegenüber Pilzbefall.</p> <p>Die Fassade macht einen schlechten optischen Eindruck.</p>	<p>Die Putzfassade sollte langfristig malermäßig instand gesetzt werden.</p> <p>Die malermäßige Instandsetzung der Holzelemente, wie Fenster und Holzverkleidung mit Holzanstrich oder vergleichbarem sollte kurzfristig, in diesem Jahr erfolgen, wegen der Optik und der Erhaltung der Nutzungseigenschaften des Holzes.</p>

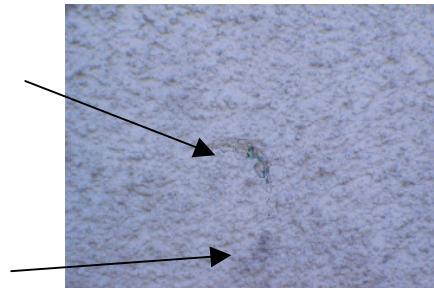
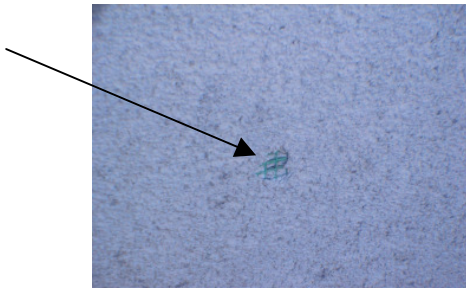
2.3.21	Beschreibung	Maßnahme / Termin
Außenputz	<p>Der mineralische Fassadenputz weist schadhafte Stellen im unteren Fassadenabschluss auf.</p> <p>Vorrangig handelt es sich um einen optischen Mangel, wird dieser jedoch nicht behoben, kann es zu Verfärbungen aufgrund von Feuchteschäden kommen.</p>	<p>Der Putz sollte kurzfristig nachgearbeitet und gestrichen werden.</p> <p>Optischer Mangel</p>



Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

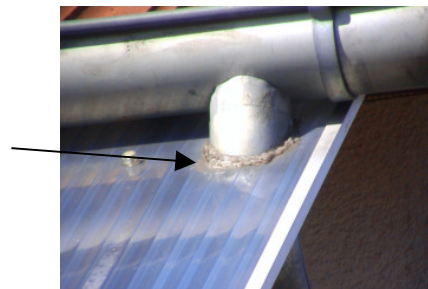
Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

2.3.22	Beschreibung	Maßnahme / Termin
Außenputz	Der Fassadenputz weist an zwei Stellen (1x Vorderfront und 1x Rückfront) Stoßstellen auf. An diesen Stellen kann anfallendes Wasser, z. B. Schlagregen ungehindert in die Vollwärmeschutzfassade und in Folge auch in die Außenwand eindringen und Feuchteschäden hervorrufen.	Die Stoßstellen im Putz sollten umgehend geschlossen und versiegelt werden, so dass das Eindringen von Wasser verhindert und die einwandfreie Funktion der Fassade gewährleistet wird.



2.3.23	Beschreibung	Maßnahme / Termin
Terrassendach	Die Anarbeitung der Durchdringung Regenfallrohr / Terrassendach wurde nicht fachgerecht, unsauber und daher mangelhaft ausgeführt. Hierbei handelt es sich um einen optischen Mangel, die Ausführung hat grundsätzlich die letzten 10 Jahre funktioniert.	Um den optischen Mangel zu beheben wird empfohlen eine Manschette am Durchdringungspunkt Terrassendach zu setzen und diese sauber, z.B. mit Silikon dauerelastisch einzudichten.

Optischer Mangel



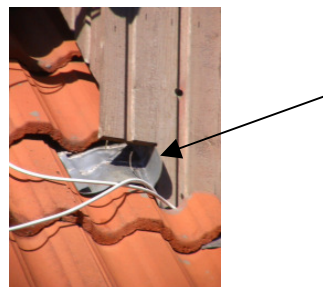
Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

2.3.24	Beschreibung	Maßnahme / Termin
Terrasse	<p>Die Terrasse ist hohl aufgelagert, diese Form der Ausführung ist grundsätzlich fachgerecht.</p> <p>Links neben der Terrasse (durch den roten Kreis markiert) wurde ein Loch festgestellt. Dieses Loch ist augenscheinlich eine der Ursachen für die kalten Stellen in der Küche, wie unter Punkt 2.3.5 beschrieben. An dieser Stelle wurde vermutlich die Wärmedämmung unter der Bodenplatte und im Sockelbereich nicht fachgerecht ausgeführt.</p>	<p>Das Loch ist fachgerecht zu schließen, d. h. in diesem Bereich ist die Wärmedämmung nachzuarbeiten.</p> <p>Die Maßnahme sollte langfristig erfolgen.</p>



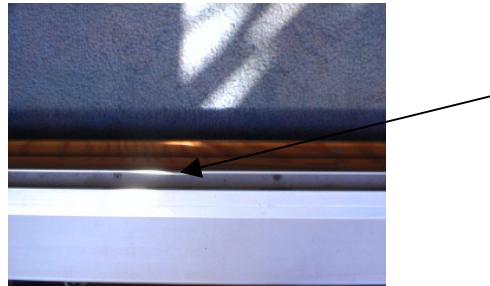
2.3.25	Beschreibung	Maßnahme / Termin
Dachziegelanschluss	<p>Optischer Mangel</p> <p>Der Dachziegelanschluss an die Holzfasadenverkleidung (durch den roten Kreis markiert) wurde unsauber und daher mangelhaft ausgeführt.</p> <p>Das Bleiblech ist weithin sichtbar und die Holzverkleidung wurde zu groß ausgeklinkt.</p>	<p>Es wird empfohlen den Dachziegelanschluss aus optischen Gründen nachbessern zu lassen.</p>



Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

2.3.26	Beschreibung	Maßnahme / Termin
Terrassentür	Optischer Mangel Das Schwellenblech der Terrassentür ist aufgrund unsachgemäßer Benutzung verbeult. Die Schwelle muss stets überschritten werden und darf nicht direkt belastet werden.	Es wird empfohlen aus optischen Gründen das Blech nachzubessern. Ein Hinweis zur sachgemäßen Benutzung der Terrassentür an die Bewohner / Nutzer muss erfolgen.



3 Zusammenfassung

Die Doppelhaushälfte unterliegt trotz des geringen Alters aufgrund der einfachen, Kosten sparenden Holzständerbauweise schon erkennbaren Verschleißerscheinungen. Der ständigen Werterhaltung ist man in den letzten Jahren augenscheinlich nur noch begrenzt nachgekommen. Die malermäßige Instandsetzung wurde augenscheinlich vernachlässigt. Das Objekt macht sowohl von innen als auch von außen einen verwohnten Eindruck.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß Verkehrswertermittlungsgutachten vom 09.03.2001 auf 51 Jahre beziffert.

Die zu erwartenden Kosten aus Maßnahmen zur Mängelbeseitigung und Schadensbehebung der o. a. Mängel und Schäden wird derzeit auf ca. 7.000,00 – 10.000,00 € geschätzt.

Die Bekanntgabe der genauen Höhe der zu erwartenden Kosten ist derzeit aufgrund der vereinfachten Prüfung nicht möglich.

Für einen verbindlichen Kostenvoranschlag müsste ein Bauschadensgutachten erstellt werden. Die dort detaillierten festgestellten Mängel und Schäden könnten dann als Grundlage für eine Angebotseinholung oder Kostenvoranschlag bei den entsprechenden Firmen verwendet werden.

Die Außenanlagen wurden bisher nicht begutachtet und daher nicht bewertet.

Ingenieurbüro - Uwe Baumgärtel

Gutachterliche Stellungnahme
zur
Hausbesichtigung vom 21.03.2005 der
Doppelhaushälfte in 15834 Rangsdorf,

Der Bericht wird in 1-facher Ausfertigung ausgeliefert.

Der vorliegende Bericht umfasst 23 Seiten und darf nur vollständig kopiert werden. Eine Veröffentlichung, auch auszugsweise, bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Hoppegarten, den 13./16.04.05



Uwe Baumgärtel