

Kurzgutachten

Über die am Stichtag dem 13.06.2013 begutachteten
Baumängel an der
Musterwohnung X Musterstraße XX, XXXX Musterhausen



Dieses Gutachten besteht aus 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine
Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt
1	Allgemeine Angaben
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung
2	Ortstermin
2.1	Datum des Ortstermins
2.2	Teilnehmer des Ortstermins
3	Bauschadenanalyse
3.1	Beschreibung der Mängel
3.2	Ursache der Mängel
3.3	Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software
4.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur
4.2	Verwendete fachspezifische Software
5	Verzeichnis der Anlagen



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einseitig angebautem Mehrfamilienhaus, hier: Mängelbeschreibung der Eigentumswohnung im 8. Obergeschoss

Objektadresse: Musterstraße XX, XXXXX Musterhausen

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Frau

- Stefanie Muster

Musterstraße XX

XXXXX Musterhausen

Telefon: : XXXXXXXXXXXXXXXX

E-Mail: XXXXXXXXXXXX@xxxxx.de

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-Erstellung: Analyse der vorhandenen Baumängel nach dem Kauf der Eigentumswohnung

2. Ortstermin

Der Ortstermin dient dem Sachverständigen um sich ein Bild der Bauschäden zu machen. Hierbei wird dokumentiert wer an dem Termin teilnimmt, um nachher Zeugen für den Schadensverlauf nennen zu können.

Das Wetter zum Zeitpunkt des Ortstermins kann für den Bauschadensverlauf wichtig sein, da bei Regen Feuchtigkeitsbeeinflussungen am Bauwerk stärker sind als bei trockenem Wetter

2.1 Ortstermin am und im Bewertungsobjekt

Datum des Ortstermins: 13. Juni 2013

Wetterverhältnisse zum Zeitpunkt des Ortstermins: regnerisch und 19 ° Celsius

2.2 Teilnehmer des Ortstermins

Bausachverständiger Herr Dipl. Ing. Oliver Nettekoven, Frau Stefanie Muster



3. Bauschadenanalyse

Bei der Bauschadenanalyse untersucht der Sachverständige nicht nur die Bauteile mit den Baumängeln sondern ebenfalls den Verlauf des Baumangels. Hierbei wird eine gründliche Feuchtigkeitsmessung sowie eine Fotodokumentation zur späteren Begründung des Sachverhaltes erstellt.

3.1 Beschreibung der Mängel

Die Eigentumswohnung in der Musterstraße XX in XXXXX Musterhausen Obergeschoss weist an mehreren Stellen des Bauwerks Feuchtigkeitsbeeinträchtigungen sowie massive Baumängel auf. Im Einzelnen sind folgende Mängel beim Ortstermin begutachtet worden:

3.1.1 Leckagen (Kälte Wärmebrücken) im Bereich des Balkonausgangs im Wohnzimmer

3.1.2 Feuchtigkeitsflecken im Bereich des Balkonausgangs im Wohnzimmer

3.1.3 Feuchtigkeitsflecken im Bereich des Flurs zum Gäste WC hin in Höhe der Fußleiste

3.2 Ursache der Mängel

Die Mängel an den Einzelnen oben beschriebenen Stellen des Objektes haben verschiedene Ursachen. Hierbei wird jede Ursache einzeln untersucht und dokumentiert.

3.2.1 Im Bereich des Ausgangs zur Terrasse im Wohnzimmer haben sich links und rechts neben der Ausgangsstufe Leckagen gebildet, die zu einem Verlust der im Wohnraum produzierten Heizungsluft führen kann. So genannte Kälte Wärmebrücken haben die Veränderung der Heizkosten und somit des im Energieausweis genannten KW Wertes zur Folge.

3.2.2 Die unter 3.2.1 genannten Leckagen sind die Folge von einer stetigem Feuchtigkeitsbeanspruchung des Terrassenoberbelags des Wohnzimmers sowie der darunter befindlichen Dämmung.

Da der Terrassenoberbelag in einem Kiesbett verlegt wurde ist hier von einer ständigen Feuchtigkeitsbeeinträchtigung auszugehen, die Leckagen zur Folge hat.

Sowohl die Kiesschicht als auch die Dämmung des Türelementes sind durch ständige Feuchtigkeit beschädigt.

3.2.3 Die Feuchtigkeitsbildung im Bereich des Flurs resultiert aus dem Austritt von Feuchtigkeit der Abwasserleitung der Gästetoilette.

Durch den Verbau durch ein Möbelstück ist die Feuchtigkeitsstelle bisher nicht bemerkt worden.

Auch im darunter liegenden Wohnbereich im 7. Stock müsste demnach ein Feuchtigkeitsschaden bemerkt worden sein.



3.3 Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel

Alle oben beschriebenen Mängel weisen Beeinträchtigungen in enormem Maße auf.

3.3.1 Um Energieverlust zu vermeiden sind die neben dem Eingang zur Dachterrasse befindlichen Leckagen zu verschließen und außen glatt zu verspachteln, damit neue Tapete aufgetragen werden kann.

Natürlich muss der Feuchtigkeitsherd, der unter 3.2.2 beschrieben wurde zuerst beseitigt werden.

3.3.2 Der Oberbelag der Dachterrasse muss abgedeckt werden und die darunter liegende Kiesschicht muss beseitigt werden, bis der Schaden in der Dämmung des Fensterelementes sichtbar wird und geschlossen werden kann. Hierbei ist ebenfalls zu gewährleisten dass das stehende Regenwasser was sich bisher am Türelement sammeln konnte zukünftig abfließt und somit keinen Schaden mehr anrichten kann.

Auf ein Gefälle des Terrassenoberbelags vom Gebäude weg ist zu achten.

Empfehlenswert wäre der Austausch des gesamten Terrassenoberbelags, da dieser gestalterisch und ebenfalls technisch deutlich veraltet erscheint.

3.3.3 Bei dem o.g. Austritt von Feuchtigkeit und der Bildung eines entsprechendem Flecks handelt es sich um den Defekt eines Abwasserrohrs.

Hier muss die Stelle durch einen Heizungsinstallateur geöffnet werden und der Feuchtigkeitsaustritt durch den Austausch von Rohrelementen gestoppt werden. Danach ist das Loch in der Wand mit einem Kalkzementputz sowie einem Putzgitter wieder zu schließen.





zu Punkt 3.3.1 Leckage und Feuchtigkeitseintritt im Bereich der Eingangsstufe zum Wohnzimmer (hier ist die Leckage deutlich erkennbar)



zu Punkt 3.3.2 Oberbelag und Dämmung der Terrasse zum Wohnzimmer hin





zu Punkt 3.3.3 Feuchtigkeitsfleck im Bereich des Flurs zum Gäste WC hin

Köln, den 19.6.2013

Dipl. Ing. (FH) Oliver Nettekoven

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Objekt: **Musterwohnung X Musterstraße XX, XXXX Musterhausen** Objektnummer: XXX



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung . Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmowertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung . Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom x. xxxxxx 2010 (BGBl. I S. xxxx)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien . Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

EnEV:

Energieeinsparverordnung . Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung . Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung . Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)



WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie . Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 .Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen. (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 20.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms .Sprengnetter - ProSa. erstellt.

