



Dipl.-Ing. H. Lehmann, 16348 Wandlitz OT Stolzenhagen

Dipl.-Ing. Harald Lehmann
Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke,
Bausachverständiger, Schadensbewertung,
Bauplanung, Bau- u. Projektleitung,
Gutachten, Qualitätsmanagement
Saalestr. 8 16348 Wandlitz
Tel.: (+49) 033397 / 28333 Fax: / 28334
Mobil : 0172 / 3 27 53 79
Email : bau@svlehmann.de

Herr Dr. Sylko Winkler
in Vollmacht und Vertretung
von 30 Käufern von ETW der Gounodstr. 47-57
13088 Berlin, Weißensee

Mobil: 0176 97922823
per Mail: sylko_winkler@hotmail.com

Wandlitz, den 10.02.2015

Begutachtung des Gemeinschaftseigentums Gounodstr. 47-57

Auftraggeber: Herr Dr. Sylko Winkler, in Vollmacht von 30 Käufern
von ETW der Gounodstr. 47-57

Schriftlicher Auftrag vom 18.12.2015

Objekt: Gounodstr. 47-57, in 13088 Berlin

Ortstermin: 17.12.2015 und 22.12.2015

Teilnehmer: am 17.12.2015: aus der Gruppe der Eigentümer: Herr Marcus Haack, Frau Metz,
Herr Ljoscha Reister, Frau Alexandra Rohrbach, Herr Lukas Ebel
sowie zeitweise von der Projektentwicklungsgesellschaft Herr RA Dr. Herbst
weitere namentlich nicht bekannte Personen und Herr Dr. Subay, HNB Bau
und Dipl.-Ing. H. Lehmann

am 22.12.2015: Herr Dr. Subay, HNB Bau und Dipl.-Ing. H. Lehmann

1. Ausfertigung

Alle Rechte vorbehalten. Ohne schriftliche Genehmigung darf kein Teil dieser Gutachterlichen Stellungnahme in irgendeiner Form reproduziert werden. Es darf auch erst Verwendung finden wenn die Bezahlung nachgewiesen ist.



Aufgabenstellung:

Begutachtung des Gemeinschaftseigentums vor Abnahme:

Mail vom 17.12.2015, Herr Dr. Lukas Ebel:

- Schwerpunkt – beide Neubauten hier:
- zu kurze Balkonplatten
- optische Mängel an der Fassade
- Abdichtung der Tiefgarage

Mail vom 23.12.2015, Herr Dr. Lukas Ebel:

- (1) fehlerhafte Balkone im Hinblick auf die Perimeterdämmung/zu kurz geratene Balkonplatten;
- (2) mangelhafter Anstrich der Fassade bei den Neubauten und
- (3) Feuchtigkeit

Weiterhin wurde im Ortstermin am 17.12.2015 die in der Anlage 2 beiliegende Liste übergeben

Allgemeines/Vorbemerkung:

Ein Baumangel ist immer dann vorhanden, wenn die ausgeführte Leistung (Ist-Zustand) in negativer Weise vom vertraglich geschuldeten Zustand (Soll-Zustand) abweicht.

Sowohl beim VOB-Vertrag als auch beim BGB-Bauvertrag sind nach ständiger Rechtsprechung des BGH die anerkannten Regeln der Technik einzuhalten, andernfalls ist das Werk mangelhaft. Das gilt auch, wenn bisher keine Schäden aufgetreten sind oder auftreten könnten. Wird das Werk abgenommen, so muss es den zu diesem Zeitpunkt aktuellen anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die Schlussfolgerung, dass ein Bauwerk bereits über zugesicherte und übliche Eigenschaften verfügt, nur weil die Regelwerke ein bestimmtes Kriterium nicht ausdrücklich fordern, ist übrigens durch die neuere Rechtsprechung widerlegt.

Bei der Bewertung von Bauwerksbeeinträchtigungen als Bau-Mängel sind neben den technischen Gesichtspunkten in jedem Fall auch die rechtlichen Rahmenbedingungen, die sich aus den vertraglichen Beziehungen der Beteiligten ergeben, zu berücksichtigen.



Für Fälle, in denen die Beschaffenheit des Werkes zwischen den Vertragsparteien nicht ausdrücklich definiert bzw. vereinbart wurde, gilt die gleiche Mangeldefinition wie schon oben für den BGB-Vertrag dargestellt.

Als Definition für die anerkannten Regeln der Technik wird häufig folgendes verwendet:

Eine technisch anerkannte Regel liegt vor, wenn sie in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt ist, feststeht sowie durchweg bekannt und aufgrund praktischer Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt ist.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die anerkannten Regeln der Technik nicht starr sind, sondern sich fortentwickeln, so dass es häufig vorkommt, dass sich die anerkannten Regeln der Technik während der Bauausführung ändern. Dies ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich muss im Zeitpunkt der Abnahme sichergestellt werden, dass die zu diesem Zeitpunkt geltenden anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden.

Treten trotzdem Mängel während der Verjährungsfrist auf, so muss der Bauherr diese schriftlich anzeigen. Der Unternehmer ist verpflichtet Mängel, die auf vertragswidrige Leistungen zurückzuführen sind, auf seine Kosten zu beseitigen.

Kann ein Mangel nicht beseitigt werden oder ist die Beseitigung des Mangels mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden, so kann sich der Unternehmer weigern, den Mangel zu beseitigen. Der Bauherr/Eigentümer hat dann Anspruch auf Minderung der Vergütung. Das gleiche gilt, wenn dem Bauherrn/Eigentümer die Beseitigung des Mangels nicht zugemutet werden kann, weil die Arbeiten eine erhebliche Einschränkung der laufenden Nutzung zur Folge hätten.

Ist ein wesentlicher Mangel auf ein Verschulden des Architekten, Planers, Bauleiters oder der Unternehmer zurückzuführen, so hat der Bauherr/Erwerber Anspruch auf den Ersatz des Schadens an der baulichen Anlage.

Zusammengefasst: Das Bauwerk/die Bauleistung ist mangelhaft, wenn es nicht die vereinbarte oder – bei fehlender Vereinbarung – übliche Beschaffenheit hat. Alle Angaben im Kaufvertrag sowie in den Plänen und der Leistungsbeschreibung oder im Leistungsverzeichnis bestimmen, was vertragliche Vereinbarung ist. Dabei ist unerheblich, ob die tatsächlich ausgeführte Leistung gegenüber der vertraglich vereinbarten Leistung gegebenenfalls wirtschaftlich und technisch besser ist.



Feststellung und Bewertung des vorgefundenen Zustandes:

1. Allgemeines

Entsprechend der Anlage 3 der Teilungsurkunde (Gemeinschaftsordnung) ist unter § 2 f (1-6) das Gemeinschaftseigentum wie folgt definiert: (Auszug)

- (1) die Fundamente der Wohngebäude einschließlich der Kellereingänge, Kellergänge und Kellermauern,
- (2) die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände,
- (3) der Dachboden und das Dach,
- (4) die Hauseingänge, die Treppen, die Treppenflure und die Treppenhäuser einschließlich des Verputzes, die Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus,
- (5) die Installationsteile jeglicher Art, welche allen oder mehreren Wohnungseigentümern dienen, vom Hausanschluss bis zum dem Punkt, an dem die Leitungen zu den Steigeleitungen für die einzelnen Wohnungen abzweigen. Das gleiche gilt für die Fernseh- und Rundfunkleitungen,
- (6) alle sonstigen Bestandteile der Wohnanlage, die zum gemeinsamen Gebrauch aller oder mehrerer Wohnungseigentümer bestimmt sind, namentlich Gartengeräte, Kehrmaschinen, das Heizöl im Tank, Forderungen der Gemeinschaft wie Hausgeldforderungen (Wohngeldforderung) und Gewährleistungsansprüche sowie die Instandhaltungsrücklage.

In Abgrenzung zum Definierten Sondereigentum, Anlage 3 der Teilungsurkunde hier Gemeinschaftsordnung ist unter § 2 e (4) hier Auszug:

- (4) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören, insbesondere auch Wasch- und Badeeinrichtungen, Innentüren und -fenster der im Sondereigentum befindlichen Räume, Einbaumöbel sowie Garderoben, Rolläden, auch soweit sie sich vor den Außenfenstern befinden (Farbe und äußere Gestalt darf nicht verändert werden),

Hier gibt es keine konkreten Abgrenzungen, so dass vor Abnahme eine rechtsichere Abklärung erforderlich wird. Auch in der Baubeschreibung ist nur eine Aussage zu den Fenstern im Altbau definiert worden. Für die Neubauten besteht gar keine Aussage!



Auch die Fragestellung mit Antwort der Notarin, Frau Dr. H. Schmieder Mail vom 29.01.2016
Punkt 1:

mit der Aussage: Nur die Innenseiten der außenliegenden Fenster gehören zum Sondereigentum. Die Außenseiten sind Gemeinschaftseigentum. – sind unschlüssig und wie vor genannt, konkret dem Sachverständigen vorzugeben.

Auch die weitere Aussage unter Punkt 2 zur Abgrenzung des Balkons, Gemeinschaftsordnung unter § 2 e (9) hier Sondereigentum, Auszug:

- (9) bei Balkonen der durch die Balkonumfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Fassung und der Balkonbodenbelag mit Ausnahme des Unterbaues, bei Terrassen, soweit sie sondereigentumsfähig sind, der Terrassenbodenbelag.

sind nicht genau definiert.

Schlussfolgernd ist hier vor Abnahme eine konkrete Definition und Abgrenzung erforderlich, damit eine genau Zuordnung bzw. Trennung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum erfolgen kann.

In der Begehung am 17.12.2015 war nur ein sporadischer Einblick in den Bauzustand möglich, weil dieser Termin angeblich nicht mit der Projektentwicklungsgesellschaft abgestimmt war. Jedoch wurde es uns ermöglicht, je in eine Wohnung Alt- und Neubau zu gehen, sowie einen allgemeinen Rundgang durchzuführen.

Nach Absprache mit Dr. Subay wurde dann ein 2. Ortstermin am 22.12.2015 vereinbart. In diesem wurden auch Wohnungen in beiden Neubauten incl. Dachgeschoßwohnungen sowie im Altbau, hier Erdgeschoßwohnungen, mit dem besonderen Augenmerk auf die Balkone, besichtigt. Weiterhin wurden die Treppenhäuser sowie einige Kellerräume und die Tiefgarage begangen. Nicht besichtigt wurde das Dach, die Haustechnischen Leistungen und die Außenanlagen.

2. Feststellungen

siehe hier ausführliche Fotodokumentation gem. *Anlage 1*

Fassade allgemein

A Fassadenfläche:

Bei der Begehung wurde festgestellt, dass die Fassade der Neubauten eine starke Fleckenbildung aufwies. Insbesondere im Erdgeschoss, auf Grund fehlender Hauseingangstüren und offener Rüstlöcher, wurde ein mangelhafter Zustand vor gefunden.



Die in den Putzbereichen ersichtlichen Flecken erklären sich durch Durchfeuchtungen, wobei sich die Flecken bei der 2. Begehung bereits teilweise zurückgebildet hatten. Weiterhin sind die Anschlüsse an Balkonen und Fensterbänken (insbesondere unterhalb der Fensterbänke) unsauber ausgebildet und mit Putzresten verschmiert. Die Abdichtung im Sockelbereich, insbesondere an Fenster- und Hauseingangstüren, wurde nicht durchgängig nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt (*siehe Bilder 11, 12, 124, 127, 135, 124,*). Teilweise fehlte auch die Metallabdeckung unter den Fenstertüren und in den Kellerlichtschächten. Festzustellen ist daher, dass die Anschlüsse und Abdichtungen teilweise mangelhaft sind.

Die beschädigte Fassade am Altbau ist durch nachträgliche Baumaßnahmen (insbesondere der Stuck) entstanden und aufgrund der Auflagen des Denkmalschutzamtes gesondert im Beisein des Amtes abzunehmen. In dem Zusammenhang ist auch eine notwendige Änderung an den Fenstern im Erdgeschoss auf Grund der fehlenden Brüstungshöhe (nach Bauordnung 80 cm tatsächlich jedoch nur ca. 68 cm) durch Anbringung von sogenannten französischen Gitter/Gitterstäben, eventuell notwendig.

B Kellerlichtschächte:

Diese waren durchgängig verschmutzt, unsaubere Anschlüsse, fehlende Außendämmung incl. Putz, fehlende Ablaufsiebe und fachgerechte Putzanschlüsse an den Kellerfenstern, fehlende Metallabdeckung unter den Kellerfenster in den Kellerlichtschächten, insbesondere auch falsche Ausführung – so dass zu befürchten ist, dass sich nach Abschluss der Arbeiten die Gitterroste nicht mehr herausnehmen lassen (*Anlage 1 Seite 3 Bild 137) siehe auch Anlage 3*

C Balkone:

Die Balkone an den Neubauten wurden an den seitlichen Stirnbereichen wegen zu kleiner Betonfertigteile und falscher Montage (Planungs- und Ausführungsfehler) nachträglich mit Dämmung aufgedoppelt, die Unterseiten verspachtelt (ob Gewebebrücken gegen spätere Rissbildung mit verarbeitet wurden ist nachzuweisen. Die Balkone wurden im oberen Bereich mit einer Blechabdeckung überbrückt und dann abgedichtet (*siehe Anlage 4*) Besonders sind hier Balkone betroffen die gerade einseitig größere Abweichungen hatten und da im Randbereich, wenn man am Geländer steht, hier höhere Verkehrslasten auftreten, betroffen (*siehe hier Anlage 1 Seite 1 Bild 14*) In wie weit es hier später zu



Schäden und Rissbildung auf Grund der fehlenden Trittfestigkeit kommen kann ist nicht vorhersehbar und sollte auf alle Fälle beanstandet werden (Minderung, ev. verlängerte Gewährleistung).

Weiterhin haben die Balkonplatten teilweise ein Kontergefälle zum Ablauf, so dass es hier zu Staunässe kommen kann (nicht nach den anerkannten Regeln der Technik, da kein Mindestgefälle).

Der Spritzwasserbereich bei dem offenen Bereich der Balkone im Dachgeschoß, ist nicht abgedichtet, so dass es hier zu Feuchtigkeitsschäden kommen kann.

Überdies sind die Abdichtungen teilweise auf die Fassade geschmiert, Putzreste am Geländer und auf den Glasscheiben vorhanden (generell bei fast allen Fenstern auf Grund fehlender oder unvollständiger Abklebung diverse Verschmutzungen – Achtung hier kann es bei der Reinigung zu Kratzern auf den Glasflächen kommen!) Die Abläufe sind teilweise stark mit Putz und sonstigem Unrat versehen (unbedingt säubern lassen und nachkontrollieren) (*siehe hier Bilder 11, 24, 25, 27, 28, 217, 218*)

Die Balkongeländer haben unsaubere Löt nähte, sind teilweise nicht lot und waagrecht eingebaut, bzw. hängen durch (z. B. Wohnung 2). Hier ist nachzuweisen ob die zulässigen Maßtoleranzen nicht überschritten wurden.

Im Übrigen ist zu klären in wie weit die Änderung der Balkongeländerausführung vertragsrechtlich zu betrachten ist (anders als in der Baubeschreibung beschrieben)

D Dachrinne und Fallrohre:

Eine richtig funktionierende Dachentwässerung setzt voraus, dass grundlegende Faktoren, so z. B. die Wärmeausdehnung, Kapillarität, Wasserdampfdiffusion, Kondenswasserbildung, Korrosion sowie das Ablaufverhalten des Wassers, beachtet werden. Die Richtwerte für die Anordnung von Dehnungsausgleichern liegt bei 15 m. (Hängedachrinnen in Standardgrößen nach DIN EN 612). Im Anschluss an die Grundleitung ist im stoßgefährdeten Bereich (ca. 1m über Gelände) ein Standrohr vorzusehen. (richtige Ausführung siehe Anlage 1, Fotodokumentation, Seite 10, Bild 249) Der Übergang zwischen Standrohr und Regenfallrohr erfolgt mit einem Schiebestück, um eine einfache Montage und ggf. Demontage zu gewährleisten. Zwecks Kontroll-, Reinigungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist hier auch eine Reinigungsöffnung vorzusehen Dies ist aber nicht der Fall wie auf den Bildern 132, 218, 247 zu sehen.



Tiefgarage, Kellerräume und Treppenhäuser

E Die Tiefgarage, Kellerräume und das Treppenhaus

- waren zum Besichtigungstermin leider noch nicht fertiggestellt, so dass ich hier nur auf sichtbare Unzulässigkeiten hinweisen kann. In der Tiefgarage befinden sich an der Decke offensichtlich zugespachtelte Risse deren Ursache noch zu klären ist und eine fachgerechte Nacharbeit erforderlich macht (Bild 258 -263). Auch sollte die optische Qualität der Seitenwände der Tiefgarageneinfahrt in der Abnahme bewertet werden. Die auf dem Boden zum Zeitpunkt der Besichtigung befindlichen Wasserlachen stammen nach Auskunft des Generalunternehmers von eingedrungenem Niederschlagswasser; es müsste daher zur Abnahme geprüft werden, ob die Wasserrückstände vollständig zurückgegangen sind.

Die Kellerdecke zu den Wohnhäusern und an Durchbrüchen war noch unvollständig. Im Treppenhaus des Kellergeschoßes des Bauteils 3 war eine Durchfeuchtung zu sehen (siehe Bilder 270 und 272), die nach Aussage des Bauleiters jedoch jetzt weiter abtrocknet (unbedingt beobachten). In der unmittelbar darüber liegenden Wohnung 10 konnte ich hingegen keine Feuchtigkeit mehr messen.

Die Treppenhäuser sind in der Vorbegehung ausführlich zu besichtigen da die Stufen und Podeste alle abgeklebt waren. Die Geländer sind auf Maßhaltigkeit, Befestigung und Oberflächenqualität zu überprüfen, da diese an einigen Stellen Grate aufweisen. Auf Grund der Verschmutzung und den Fugen, die eigentlich zur Entkopplung dienen kann es zu Schallbrücken kommen. (Näheres hierzu siehe unter dem Thema Schallschutz). Weiterhin fehlten die Briefkästen, Beleuchtung und die Estrichanschlüsse auf Grund noch nicht eingebauter Hauseingangstüren.

Dachkonstruktion

F Dach

Hier muss noch eine komplette Besichtigung durchgeführt werden, aber an der Stelle sei bereits darauf hingewiesen, dass an den Steildachflächen keine Schneefanggitter angebracht wurden.



Hier ist nachzuweisen, dass die Anbringung für dieses Bauvorhaben entgegen der Bauordnung für Berlin (BauO Bln), Vierter Abschnitt, Wände, Decken, Dächer, § 32 Dächer

(8) Dächer an Verkehrsflächen und über Eingängen müssen Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis haben, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert.

nicht notwendig ist. (Bestätigung des Bauordnungsamtes erforderlich)

G Außenanlagen

Hier muss auch noch eine komplette Besichtigung durchgeführt werden, aber an der Stelle möchte ich jetzt schon darauf hinweisen, dass entsprechende Nachweise über den Aufbau der Terrassenflächen und Wege (mit Lieferscheinen und Verdichtungsnachweise) sowie der fachgerechten Verlegung der Entwässerungs- und Grundleitungen zu führen sind. Zum Besichtigungstermin waren die Leistungen nicht fertig gestellt.

Sonstiges

H Haustechnik

Hier müssen die Fachplaner jeweils Erklärungen zum Abnahmetermin abgeben, dass die Bauleistung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

I Schallschutz und Energieeinsparnachweis nach EnEV

Auch hier sind entsprechende Nachweise zu führen und vorzulegen, dass die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und dem Schalltechnischem Planungskonzept des Ingenieurbüros Müller-BBM GmbH, Niederlassung Berlin nach den öffentlich rechtlichen Vorschriften und den anerkannten Regeln Technik umgesetzt wurden.

Insbesondere sollten zum Nachweis des Schallschutzes nach Din 4109 und VDI-Richtlinie 4100 entsprechende Luft- und Trittschallmessungen (zwischen Wohnungstrennwänden und Decken sowie auch zwischen Wohnungswänden und Treppenhaus auch unter Berücksichtigung der Aufzugsanlagen sowie der Außenlärm und Messung von Installationsgeräuschen) durchgeführt werden. Das betrifft natürlich auch den Nachweis



für die Wohnungseingangstür, der leider in der Baubeschreibung nicht näher festgelegt und vorgeschrieben war.

J Denkmalschutz

Durch die Denkmalschutzbehörde ist ein entsprechender Abschlussbescheid einzuholen, mit dem Nachweis, dass alle Auflagen bei der Ausführung des Bauvorhabens berücksichtigt und eingehalten wurden!

3. Auswertung

Die Fragestellung aus der Aufgabenstellung der 30 Käufer für die Punkte 1 bis 3 zur Bewertung des Gemeinschaftseigentums sind wie vorstehend ausführlich beschrieben und darüber hinaus noch weiter wie vor Ort festgestellt aufgeführt und erläutert worden.

Die Gutachterliche Stellungnahme wurde unparteiisch und nach besten Wissen und Gewissen entsprechend der Aufgabenstellung erstellt.

Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. H. Lehmann



- Anlagen: Anlage 1 – Fotodokumentation
Anlage 2 – Mängelliste der Erwerber
Anlage 3 – Ausführung Kellerlichtschacht und Sockel
Anlage 4 – Detailblatt zur nachträglichen Änderung der Balkonbreiten

Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, ein Exemplar dem Vertreter der Auftraggeber/Erwerber übergeben und vorab ohne den kompletten Anlagen per Mail zur Weiterleitung an den Bauherren versandt. Weitere Kopien dürfen nur mit Zustimmung des Verfassers angefertigt werden.