

Projekt: GG 306.1570/19
Datum: 13. Juli 2023

Geschäfts-Nr. 802 K 27/18

GUTACHTEN

In Sachen

./.



bin ich gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Hamburg-Barmbek vom 18.09.2019 zum Sachverständigen bestellt und erstatte nachfolgendes Gutachten.

TSJ

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	3
2	Grundlagen.....	3
3	Sachverhalt	3
4	Örtliche Feststellungen	4
4.1	Innenbegehung	4
4.1.1	Erdgeschoss, Halle	4
4.1.2	Wohnraum	4
4.1.3	Küchenbereich	4
4.1.4	Raum 1	5
4.1.5	Bad	5
4.1.6	Gäste-WC	5
4.1.7	Technik / Lager	5
4.1.8	Arbeitszimmer	6
4.1.9	Obergeschoss, Treppe, Galerie und Brücke	6
4.1.10	Schlafzimmer	6
4.1.11	Ankleidezimmer	6
4.1.12	Bad	6
4.1.13	Kind 2	6
4.1.14	Bad	6
4.1.15	Kind 1	6
4.2	Außenbegehung	6
4.2.1	Linke Fassade (Hauseingang)	6
4.2.2	Straßenseitige Fassade	7
4.2.3	Rechte Fassade.....	7
4.2.4	rückseitige Fassade	7
4.2.5	Straßenseitige Dachterrasse.....	7
4.2.6	Gartenseitige Dachterrasse.....	8
4.2.7	Flachdach	8
5	Instandsetzungsmaßnahmen und Kostenschätzung	8
5.1	Innenbereich	9
5.1.1	Wohnzimmer	9
5.1.2	Küche	9
5.1.3	Technik / Lager	10
5.2	Außenbereich.....	10
5.2.1	Fassaden.....	10
5.2.2	Dachterrasse.....	11
6	Zusammenfassung	12

1 Aufgabenstellung

Gemäß Gerichtsbeschluss vom 29.12.2022 soll

eine Bau-Schadensbegutachtung zur Vorbereitung eines noch zu erstellenden Verkehrswertgutachtens durchgeführt werden.

Die Begutachtung ist bezüglich des ganzen Gebäudes durchzuführen, um ein vollständiges Schadensbild sowie eine Abschätzung der Schadensbeseitigungskosten zu erhalten.

2 Grundlagen

2.1 mein erstes Gutachten vom 31. Januar 2020

2.2 Ortstermin am 27.04.2023, 10:00 Uhr bis 11:00 Uhr

Teilnehmer für den Antragsteller:

Teilnehmer für den Antragsgegner:

Sachverständiger: Herr Rachow-Seemann

Sowie Herr Heitmann

3 Sachverhalt

Das Grundstück am Sarenweg 66a in 22397 Hamburg unterliegt einer Zwangsversteigerung. Für das zu erstellende Verkehrswertgutachten soll zunächst eine Feststellung der am Gebäude vorhandenen Bauschäden und eine Kostenschätzung zur Instandsetzung der Schäden erstellt werden, was mit dem vorliegenden Gutachten ausgeführt wurde.

4 Örtliche Feststellungen

Nach vorausgegangener schriftlicher Einladung der Parteien wurde die erforderliche Ortsbesichtigung von mir am 27.04.2023 durchgeführt.

An den Ortbesichtigungen nahmen die in Abs. 2.2 genannten Personen teil.

Zur Verdeutlichung der im Folgenden gemachten Aussagen, sind im Anhang Fotos beigelegt, auf die im Text Bezug genommen wird.

Bei dem streitgegenständlichen Gebäude handelt sich um ein 1 1/2-geschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise und Flachdach sowie zwei großen Dachterrassen. Die Außenwände sind mit einem verputzten Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.

4.1 Innenbegehung

Die Raumbezeichnungen beziehen sich auf die in der **Anlage 1** beigelegten Grundrisse, die ich den Unterlagen von Herrn Heitmann entnommen habe.

4.1.1 Erdgeschoss, Halle

Keine sichtbaren Schäden (**Foto 1 und 2**).

4.1.2 Wohnraum

Oberhalb des linken Fensters rechte Sturz-Leibungsecke eine kleine Putzabplatzung (**Foto 3 und 4**).

Im Eckbereich zum offenen Küchenbereich, ca. 1,50 m links der 1-flügeligen Terrassentür im Deckenixel diagonal auslaufende Verwölbung in der Tapete, vermutlich mit einer darunter befindlichen Rissbildung (**Foto 5 bis 8**).

4.1.3 Küchenbereich

In der Ecke vom Wohnbereich zur Küche ist auf beiden Seiten des Wanddurchbruchs die Fußleiste nicht fachgerecht verlegt worden (**Foto 9 bis 12**).

Die ehemals vorhandenen großflächigen Verfleckungen an den Außenwänden (siehe mein erstes Gutachten vom 31. Januar 2020) sind offensichtlich behoben worden, (**Foto 13 und 14**).

In den Außenwandecken sind leichte im Abriss der Silikonfuge des Fliesenbelages zu den Sockelfliesen auf beiden Seiten der 2-flügeligen Terrassentür vorhanden (**Foto 15 bis 18**).

Sonst keine sichtbaren Schäden.

4.1.4 Raum 1

Der links zum Badezimmer befindliche Raum war für mich nicht zugänglich.

4.1.5 Bad

Keine sichtbaren Schäden.

4.1.6 Gäste-WC

Keine sichtbaren Schäden.

4.1.7 Technik / Lager

Hier sind ein IT-Schaltschrank und rechts davon ein Schaltschrank zur Unterverteilung der elektrischen Anlage vorhanden.

Die in dem IT-Schaltschrank verlegten Leitungen und die aus der Unterverteilung nach oben herausgeführten Leitungen sind nicht fachgerecht verlegt worden. Über eine fachgerechte oder ggf. fehlerhafte Schaltung kann ich keine Angaben machen (**Foto 19 bis 22**).

Über die fachgerechte Ausführung der Heizungsanlage kann ich keine Angaben machen (**Foto 23 und 24**).

Keine sichtbaren Schäden.

Der hintere Bereich des Raumes war für mich nicht zugänglich.

4.1.8 Arbeitszimmer

Die ehemals vorhandenen großflächigen Verfleckungen an der Decke sind offensichtlich behoben worden (siehe mein erstes Gutachten vom 31. Januar 2020) (**Foto 25 und 26**).
Keine sichtbaren Schäden.

4.1.9 Obergeschoss, Treppe, Galerie und Brücke

Keine sichtbaren Schäden (**Foto 27 und 28**).

4.1.10 Schlafzimmer

Der ehemals vorhandene erhebliche Schimmelpilzbefall im Boden ist offensichtlich behoben worden (siehe mein erstes Gutachten vom 31. Januar 2020), (**Foto 29 und 30**).
Keine sichtbaren Schäden.

4.1.11 Ankleidezimmer

Hier ist jetzt eine Sauna eingebaut.
Keine sichtbaren Schäden.

4.1.12 Bad

Keine sichtbaren Schäden.

4.1.13 Kind 2

Keine sichtbaren Schäden.

4.1.14 Bad

Keine sichtbaren Schäden.

4.1.15 Kind 1

Dieser Raum war für mich nicht zugänglich.

4.2 Außenbegehung

4.2.1 Linke Fassade (Hauseingang)

Der Hauseingang ist an der, von der Straße aus gesehen, linken Hausseite angeordnet.

An der Fassade sind deutliche Vergrünungen des WDVS-Putzes zu erkennen (**Foto 31 bis 36**).

Im Bereich der straßenseitigen Ecke sind Unregelmäßigkeiten im Putz zu erkennen. Dieses sind aber augenscheinlich keine Ausblühungen oder Ausplatzungen, sondern eine nicht fachgerechte Reparatur des Putzes (**Foto 37 bis 40**).

Ansonsten keine sichtbaren Schäden.

4.2.2 Straßenseitige Fassade

Leichte Vergrünungen und deutliche Ausbesserungen mit kleinteiligen Ausplatzungen im Putz, insbesondere an den Ausschnitten der Attika bei der Dachterrasse und bei dem Bewegungsmelder (**Foto 41 bis 46**).

4.2.3 Rechte Fassade

Leichte Vergrünungen insbesondere im Sockelbereich am Putz und deutliche Ausbesserungen an den Ausschnitten der Attika bei der Dachterrasse (**Foto 47 bis 50**).

Sonst keine sichtbaren Schäden.

4.2.4 rückseitige Fassade

Leichte Vergrünungen am Putz und deutliche Ausbesserungen an den Ausschnitten der Attika bei der Dachterrasse (**Foto 51 bis 54**).

Sonst keine sichtbaren Schäden.

4.2.5 Straßenseitige Dachterrasse

Die Attika ist zur Terrassenseite hin mit Kunststoffplatten bekleidet, so dass mögliche Schäden an dem WDVS nicht sichtbar sind. Im Bereich der Attikadurchbrüche sind deutliche Durchfeuchtungen sowie einige kleinere Risse im Putz der WDVS-Fassade zu erkennen (**Foto 55 bis 62**).

Der Boden ist jetzt, im Gegensatz zum Zeitpunkt meines ersten Gutachtens, mit einer Holzdielung belegt.

Zum Zeitpunkt meines ersten Gutachtens waren an der Decke unterhalb der Dachterrasse erhebliche Durchfeuchtungen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit aus einer oder mehreren Undichtheiten in der Dachabdichtung resultierten, vorhanden.

gab nun an, dass sie hier zwar umfangreich saniert hätte, aber dennoch offensichtlich noch ein kleiner Wasserdurchgang vorhanden sei. Hier sind zwei Entlüftungsstutzen gesetzt, die in die Dachdämmung einbinden. An beiden Stutzen ist zu erkennen, dass eine leichte Wasseransammlung auf der Dampfsperre vorhanden ist (**Foto 63 und 64**).

4.2.6 Gartenseitige Dachterrasse

Die Attika ist zur Terrassenseite hin und in den Leibungen der Attikadurchbrüche mit Kunststoffplatten bekleidet, so dass mögliche Schäden an dem WDVS nicht sichtbar sind. An der Fassade sind kleinere Algenbildungen zu erkennen. Sonst keine sichtbaren Schäden.

4.2.7 Flachdach

An der Abdichtung, der Attika und der Attikaabdeckung sind keine sichtbaren Schäden zu erkennen.

Nach Angabe von _____ sind bei der letzten Sanierung zwei Revisionsöffnungen eingebaut worden, die den Zustand unterhalb der Dämmung anzeigen.

Diese sind derzeit trocken (**Foto 65 bis 68**).

5 Instandsetzungsmaßnahmen und Kostenschätzung

Die Kosten für die nachfolgend genannten Instandsetzungsmaßnahmen sind aus eigenen Kostenermittlungen kalkulierte Nettobeträge.

Zur exakten Kostenermittlung ist es unbedingt erforderlich, ein Leistungsverzeichnis für die Sanierungsmaßnahmen aufzustellen und darauf abgegebene Angebotsergebnisse auszuwerten. Letzteres stellt eine Planungsaufgabe dar, die im Rahmen dieses Gutachtens nicht erbracht werden kann.

In der Kostenschätzung sind lediglich die reinen Baukosten enthalten. Sonstige Schadens-, Ausfall- oder Umzugskosten sind nicht berücksichtigt.

5.1 Innenbereich

5.1.1 Wohnzimmer

In Wohnbereich sind an zwei Außenwänden je eine kleine Rissbildung bzw. Aufwölbung der Tapete vorhanden (Abs. 4.1.2).

Diese Schäden sind geringfügig und können im Rahmen der nächsten Renovierung mit überarbeitet werden. Als Mehrarbeiten sind auszuführen, das Aufschneiden der verwölbten Tapete, das Verspachteln der Risse und das fachgerechte Überarbeiten der Tapete.

Für diese Tätigkeit benötigt ein Maler 3 Stunden zu einem Stundensatz von € 55,00 netto zuzüglich € 50,00 Material- und Maschinenkosten. Somit

<u>Maler:</u>		
Lohnkosten: 3 Std. x 55,00 €/Std.	=	165,00 €
Materialkosten: 50,00 €	=	50,00 €
<u>Summe netto</u>		<u>215,00 €</u>

5.1.2 Küche

In der Küche sind die Anschlussbereiche der Fußbodenfliesen zu den Sockelfliesen gerissen und die hölzernen Sockelleisten zum Wohnbereich nicht fachgerecht hergestellt worden (Abs. 4.1.3).

Zur Instandsetzung muss die elastische Verfüzung zwischen Sockelleiste und Bodenfliesen komplett ausgeschnitten und eine neue elastische Verfüzung eingebaut werden. Für diese Tätigkeit benötigt ein Maler 8 Stunden zu einem Stundensatz von € 55,00 netto zuzüglich € 100,00 Material- und Maschinenkosten.

Für die fachgerechte Herstellung der hölzernen Fußleisten müssen die kurzen Stücke im Bereich der Leibungen ausgebaut und durch neue, passgenaue Leisten ersetzt werden. Für diese Tätigkeit benötigt ein Tischler 4 Stunden zu einem Stundensatz von € 55,00 netto zuzüglich € 100,00 Material- und Maschinenkosten.

Somit

<u>Maler:</u>		
Lohnkosten: 8 Std. x 55,00 €/Std.	=	440,00 €
Materialkosten: 100,00 €	=	100,00 €
<u>Tischler:</u>		
Lohnkosten: 4 Std. x 55,00 €/Std.	=	220,00 €
Materialkosten: 100,00 €	=	100,00 €
<u>Summe netto</u>		860,00 €

5.1.3 Technik / Lager

Sowohl die Verkabelung in dem IT-Schaltschrank als auch oberhalb der Unterverteilung sind nicht fachgerecht verlegt worden. Da dies nicht mein Bestellungsgebiet betrifft, kann ich nicht angeben, wie umfangreich die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen sein werden. Aus meiner langjährigen Erfahrung heraus schätze ich die dafür erforderlichen Kosten grob ab auf

€ 3.000,00

5.2 Außenbereich

5.2.1 Fassaden

An allen vier Fassaden sind deutliche Vergrünungen zu erkennen. Dies ist jedoch bauartbedingt bei einem Wärmedämmverbundsystem nicht zu vermeiden, so dass dies keinen Baumangel darstellt.

Es sind jedoch auch einige Aufplatzungen im Putz und kleinteilig nicht fachgerecht hergestellte Putzoberflächen vorhanden (Abs. 4.2.1 bis 4.2.6).

Zur Instandsetzung müssen die Fassaden teilweise eingerüstet werden, für das ich pauschal Kosten ansetzte von

€ 2.500,00

An den schadhafte Bereichen muss der Putz abgeschlagen und fachgerecht neu aufgeputzt werden. Hierfür sollte ein besonders qualifizierter Maler beauftragt werden, da es handwerklich sehr schwierig ist, einen neuen Putz in der Oberflächenstruktur einem bereits vorhandenen Putz anzugleichen, weswegen ich einen Stundensatz von € 62,00 ansetzt.

Für diese Tätigkeit benötigt ein Maler 6 Tage zu einem Stundensatz von € 62,00 netto zuzüglich € 400,00 Material- und Maschinenkosten. Somit

<u>Maler:</u>		
Lohnkosten: 6 x 8 Std. x 62,00 €/Std.	=	2.976,00 €
Materialkosten: 400,00 €	=	400,00 €
Summe netto		3.376,00 €

5.2.2 Dachterrasse

Auf der straßenseitigen Dachterrasse sind offensichtlich noch eine oder mehrere Undichtigkeiten vorhanden (Abs. 4.2.5).

Zur Instandsetzung muss die Dielung komplett aufgenommen und seitlich gelagert werden. Als Mindestmaßnahme muss das in der Dämmelage vorhandene Wasser abgesaugt und die komplette Fläche mit einer zusätzlichen Abdichtungsbahn überarbeitet werden.

Mit dieser Maßnahme würde eine geringe Restfeuchte in der Dämmung vorhanden bleiben. Nach neueren wissenschaftlichen Untersuchungen wird dadurch die Dämmwirkung jedoch nur sehr geringfügig herabgesetzt. Unter Kosten- und ökologischen Gründen (Vermeidung von zusätzlichem Abfall) ist diese Maßnahmen somit sinnvoll und akzeptabel.

Für eine Kostenschätzung für die Zwangsversteigerung setzte ich aber zunächst die Kosten bei einer vollständigen Behebung des Wasserschadens innerhalb der Dämmung an.

Dazu muss die Dielung komplett aufgenommen und seitlich gelagert, die Kunststoffplatten an der Attika abgebaut und ebenfalls seitlich gelagert werden. Die Abdichtung und Dämmung sind auszubauen und zu entsorgen.

Die Fläche ist mit einer neuen Dämmelage und einer fachgerechten Abdichtung zu versehen, die an der Attika 30 cm hochzuführen ist.

Anschließend sind die Attikaplaten und die Dielung wieder zu verlegen.

Für den Aus- und Wiedereinbau der Platten und der Dielung benötigen zwei Tischler 3 Tage zu einem Stundensatz von € 55,00 netto zuzüglich € 300,00 Material- und Maschinenkosten.

Für den Abriss der Abdichtung und Dämmung sowie den Neuaufbau benötigen zwei Dachdecker 5 Tage zu einem Stundensatz von € 55,00 netto zuzüglich € 600,00 Material- und Maschinenkosten. Somit

Tischler:

Lohnkosten: 2 x 3 x 8 Std. x 55,00 €/Std.	=	2.640,00 €
Materialkosten: 300,00 €	=	300,00 €

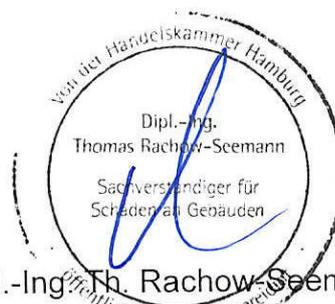
Dachdecker:

Lohnkosten: 2 x 5 x 8 Std. x 55,00 €/Std.	=	4.400,00 €
Materialkosten: 600,00 €	=	600,00 €
Summe netto		7.940,00 €

6 Zusammenfassung

Für die Zwangsversteigerung des Grundstücks Sarenweg 66a in 22397 Hamburg soll eine Wertgutachten des Sachverständigen Herrn Heitmann erstellt werden. In Vorbereitung dazu wurde ich beauftragt, die vorhandenen Schäden am Gebäude aufzunehmen und die Kosten für deren Instandsetzung abzuschätzen. Dies Kosten sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Abs.	Bereich	Titel	Kosten
5.1.1	Wohnzimmer	Riss an Wänden	215,00
5.1.2	Küche	Sockelfliesen und Fußleiste	860,00
5.1.2	Technik / Lager	Verkabelung IT und Unterverteilung	3.000,00
5.2.1	Fassaden	Gerüst	2.500,00
		Schäden im Putz	3.376,00
5.2.2	Dachterrasse	Undichtheit der Abdichtung	7.940,00
		Summe netto	17.891,00
		19 % MwSt.	3.399,29
		Summe brutto	21.290,29



Dipl.-Ing. Th. Rachow-Seemann

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Projekt: GG 306.1570/19

Datum: 20. Sept. 2023

Geschäfts-Nr. 802 K 27/18

GUTACHTEN

1. Nachtrag

In Sachen

./.



bin ich gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Hamburg-Barmbek vom 18.09.2019 zum Sachverständigen bestellt und erstatte nachfolgendes Gutachten.

1 Aufgabenstellung

Gemäß Verfügung des Rechtspflegers Meyer-König soll ich zu den Einwendungen der Antragsgegnerin vom 25.08.2023 Stellung nehmen.

2 Grundlagen

2.1 mein erstes Gutachten vom 31. Januar 2020

2.2 mein zweites Gutachten vom 13. Juli 2023

3 Stellungnahme

Zu den Einwendungen der Antragsgegnerin vom 25.08.2023 führe ich wie folgt aus:

Gemäß Gerichtsbeschluss vom 29.12.2022 sollte ich eine Bau-Schadensbegutachtung durchführen. Dies habe ich so verstanden, dass ich den aktuellen Zustand des Gebäudes, zum Zeitpunkt meiner Besichtigung vom 27.04.2023 aufnehmen sollte. Ein Bezug zu dem Zustand zum Zeitpunkt meines ersten Ortstermins am 13.10.2019 (siehe mein Gutachten vom 31. Januar 2020) ist in dem Beschluss nicht aufgeführt.

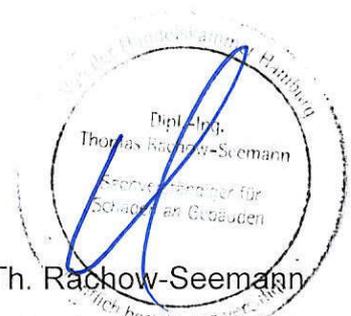
Aktuell waren nur die in meinem Gutachten vom 13. Juli 2023 aufgeführten Schäden vorhanden.

Sofern ich diesen Vergleich (Zustand zum 13.10.2019 zu 27.04.2023) anstellen soll, bitte ich um einen entsprechenden Hinweis durch das Gericht. Für diese Leistung schätzte ich meinen Aufwand auf 8 Stunden zu einem Stundensatz von € 105,00 netto zuzüglich geschätzt € 250,00 Nebenkosten und 19% MwSt., so dass ich hierfür eine Kostenvorschuss von **€ 1.300,00** erbitte.

Bezüglich der Elektrik (Abs. 5.1.3 in meinem Gutachten) habe ich nicht bewertet, ob die Verkabelung im Haus fachgerecht ist. Die von mir geschätzten € 3.000,00 beziehen sich ausschließlich auf die nicht fachgerecht verlegte Verkabelung innerhalb und oberhalb des

Schaltschrankes im Technikraum / Lager; mit der Einschränkung, dass dies nur ein geschätzter Betrag ist, da dies nicht mein Bestellungsgebiet betrifft.

Sofern dies angezweifelt wird, muss dies durch einen Kollegen für das Bestellungsgebiet Elektrotechnik begutachtet werden.



Dipl.-Ing. Th. Rachow-Seemann
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

604

Fototeil



Foto 1



Foto 2

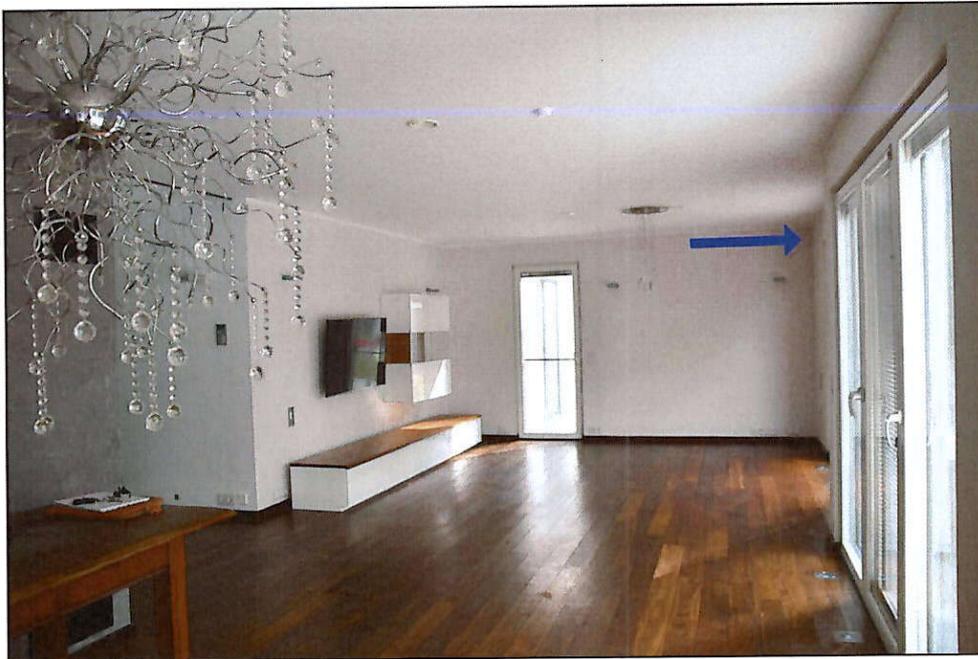


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

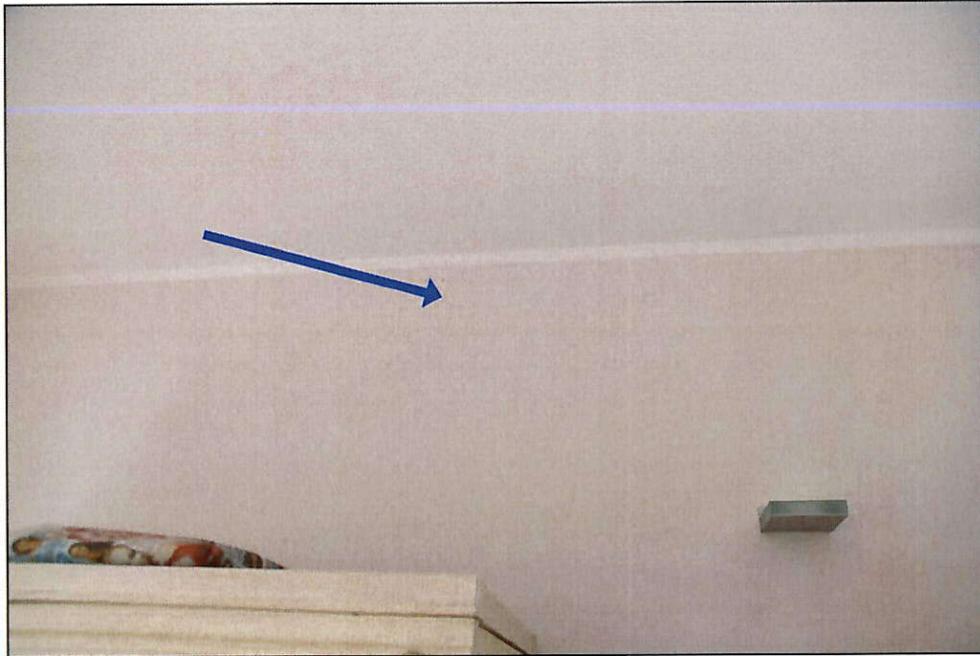


Foto 7

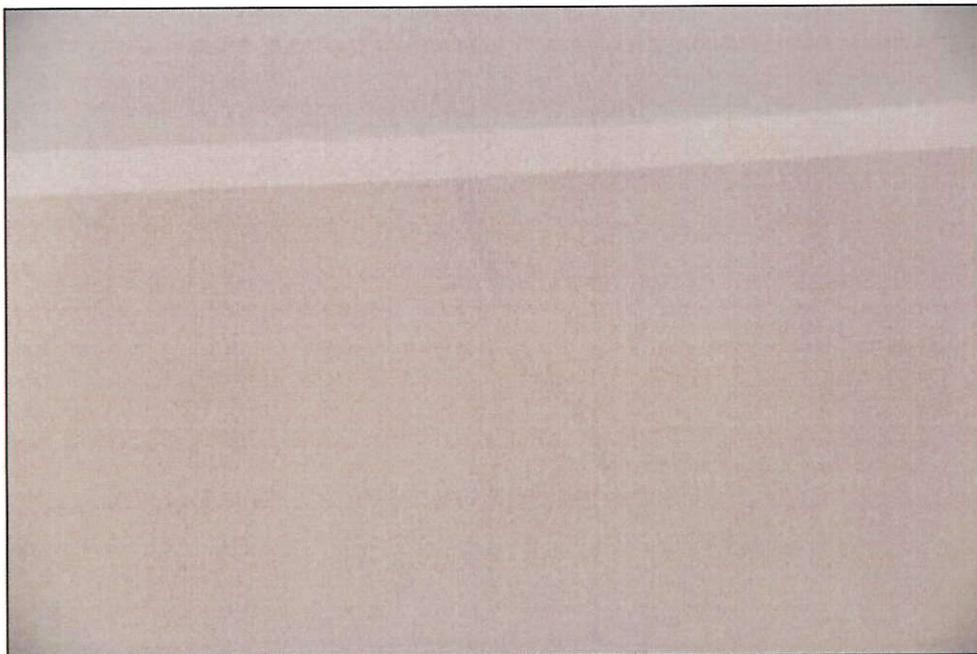


Foto 8

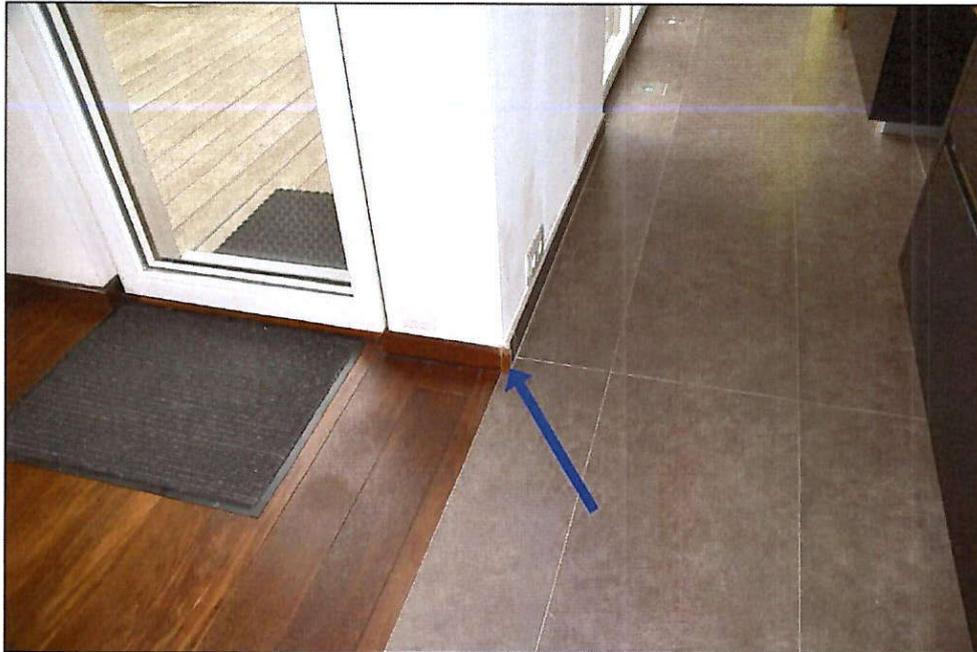


Foto 9



Foto 10



Foto 11

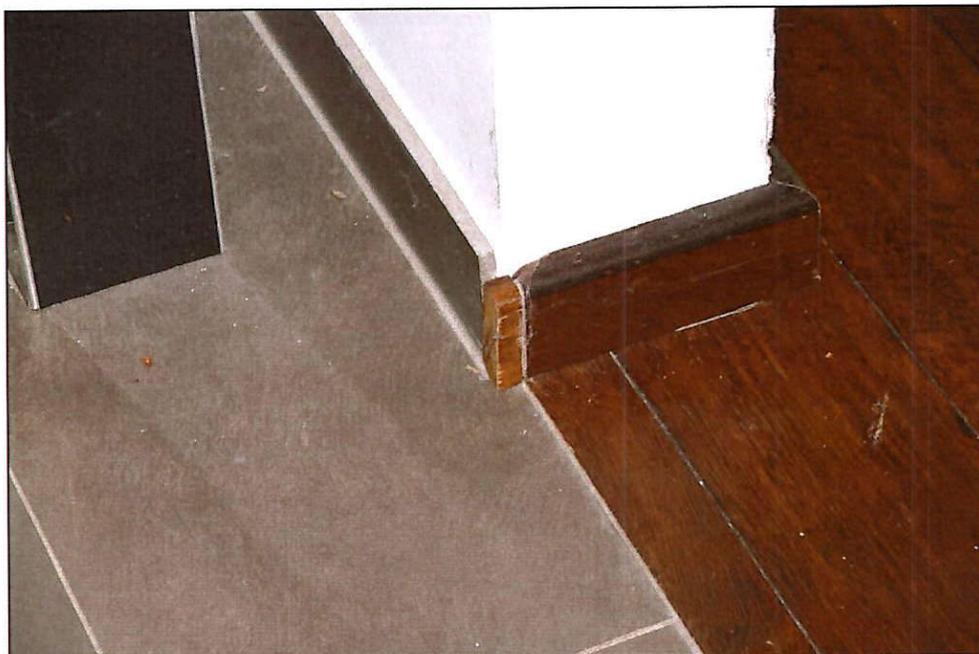


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

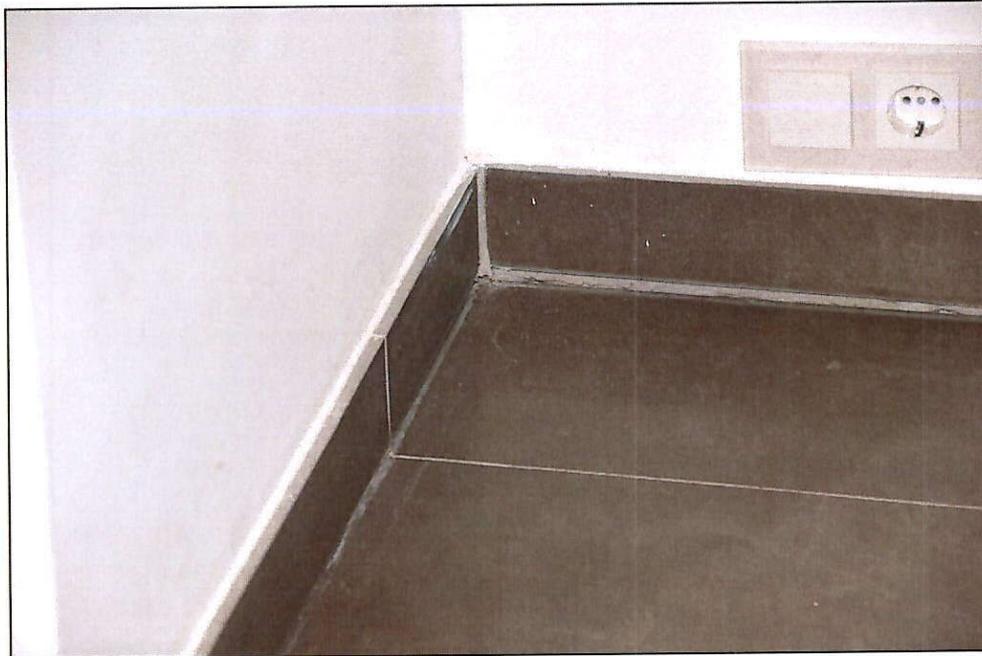


Foto 17

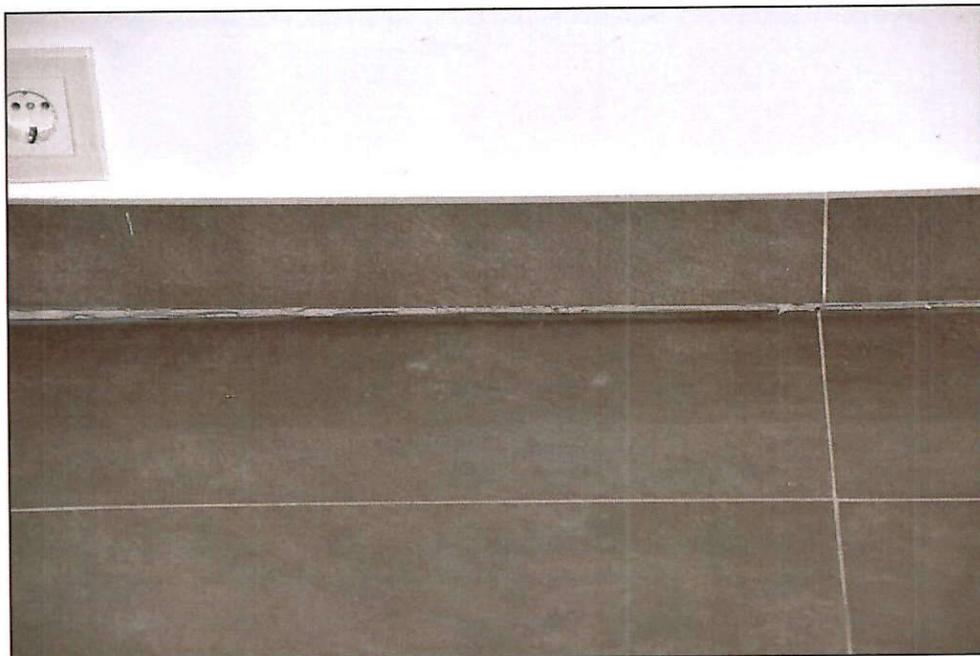


Foto 18

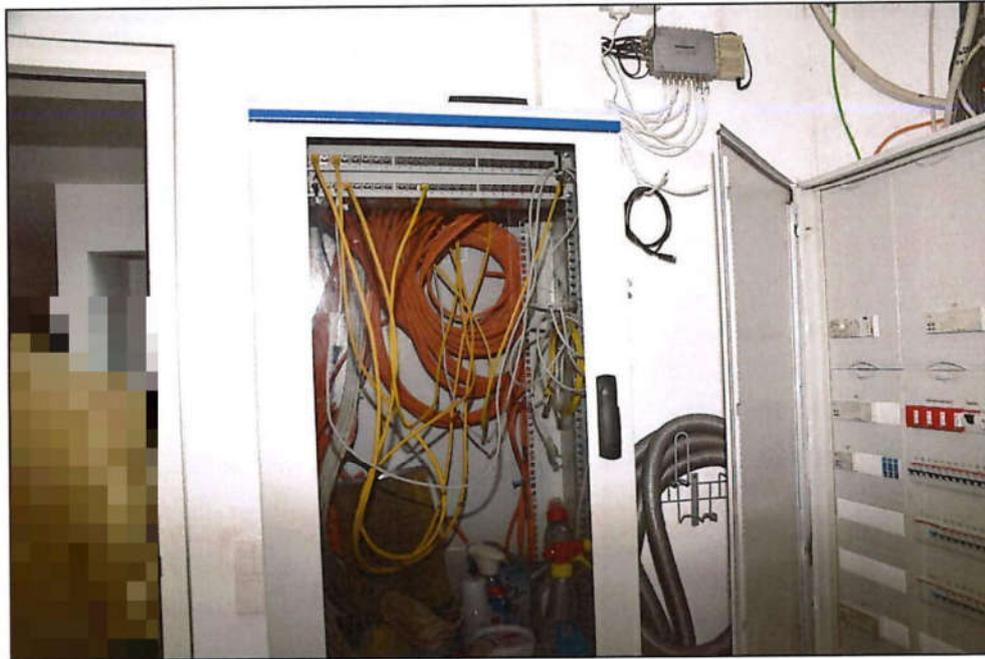


Foto 19

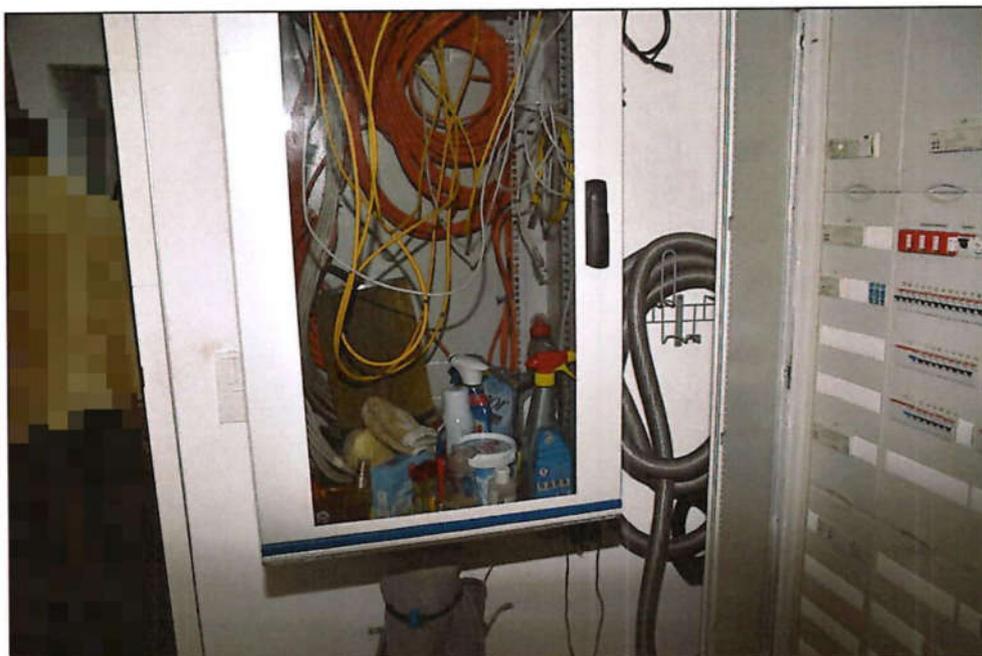


Foto 20

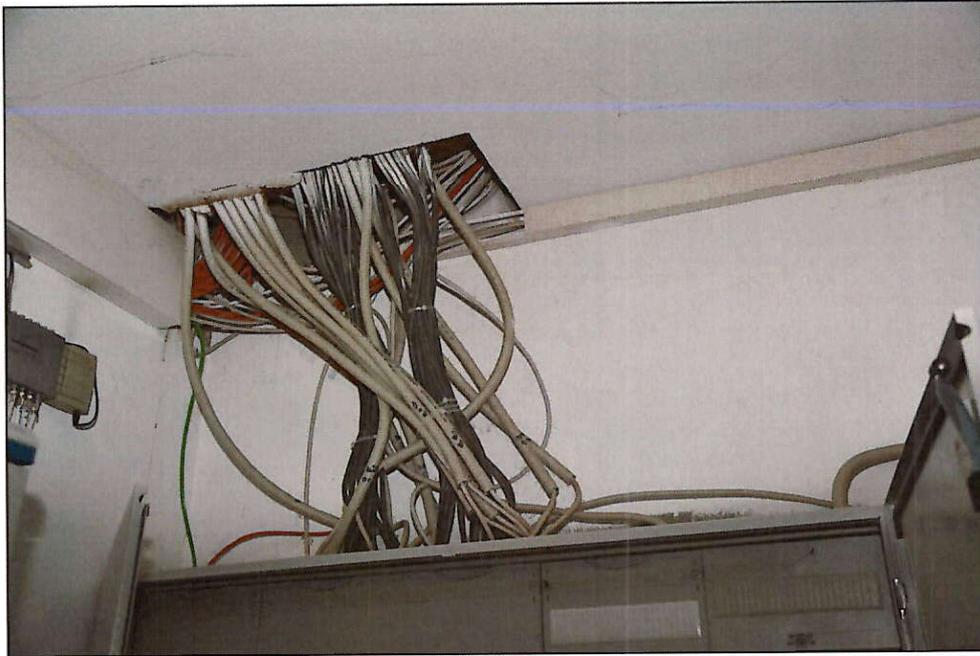


Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31

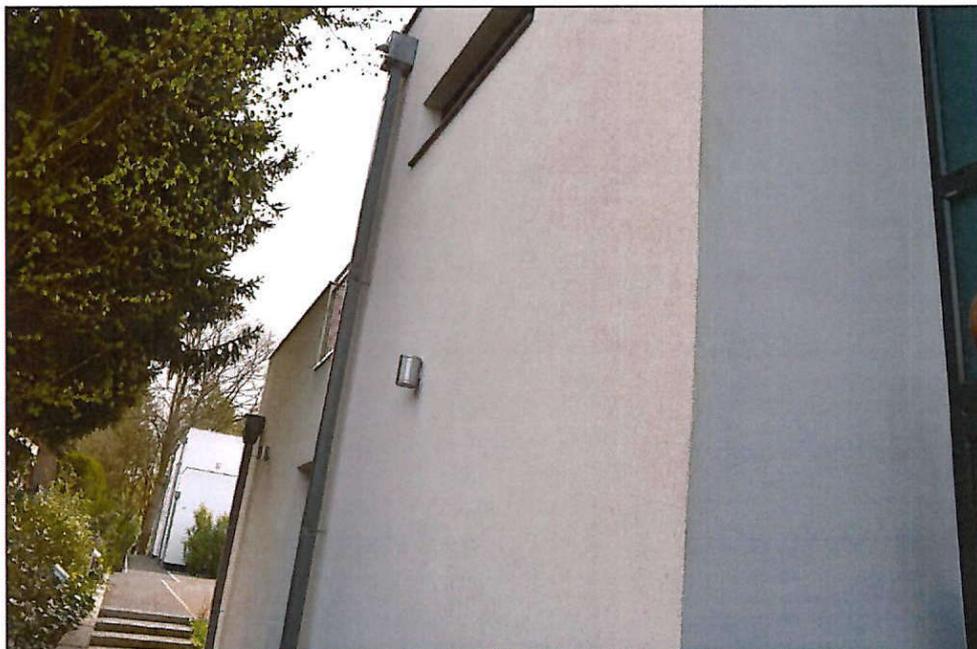


Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36

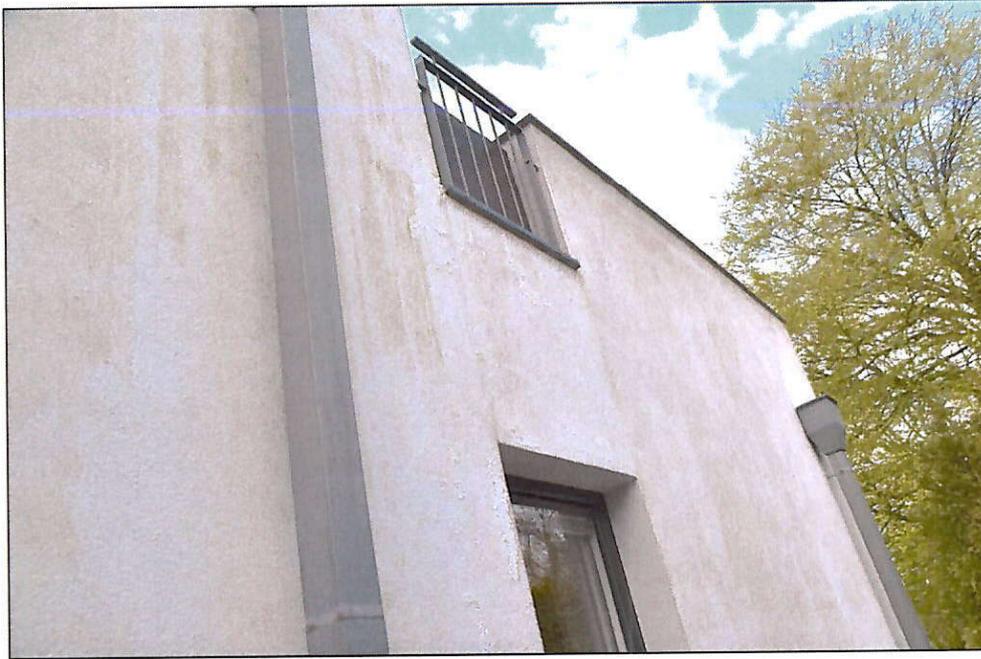


Foto 37



Foto 38



Foto 39

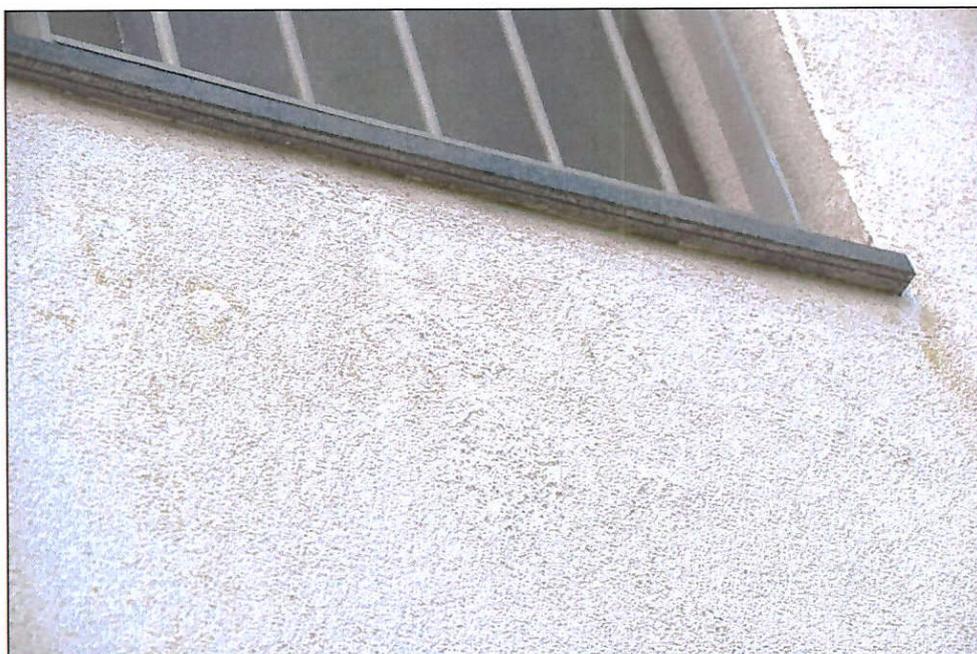


Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44

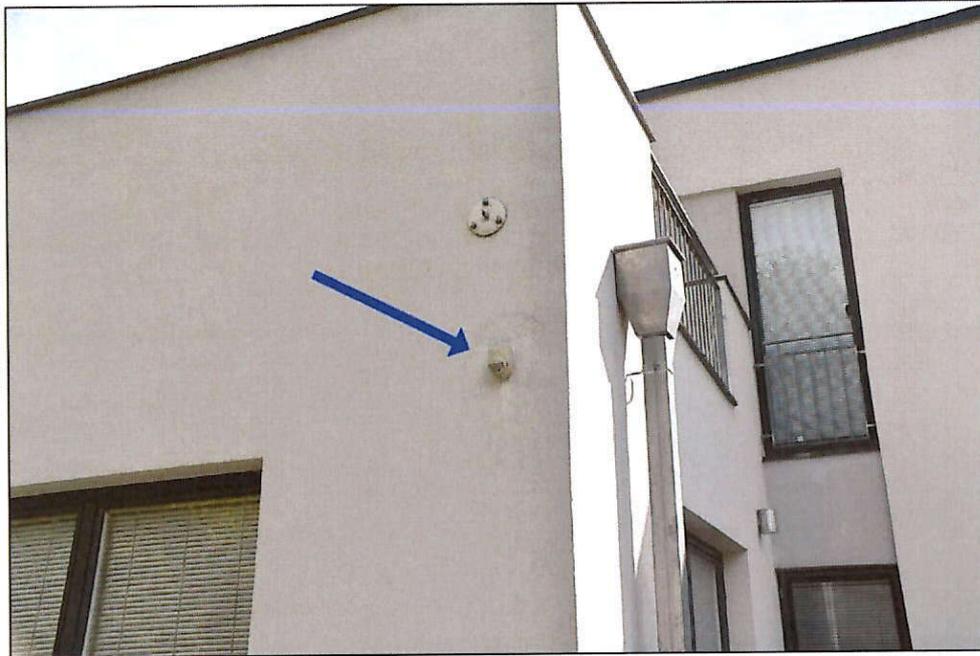


Foto 45

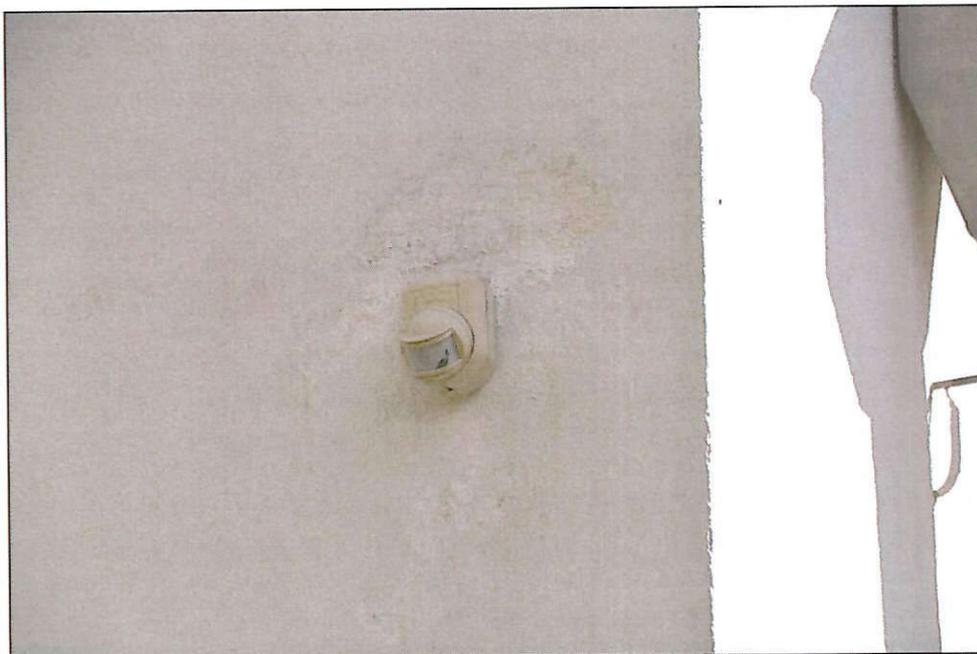


Foto 46



Foto 47

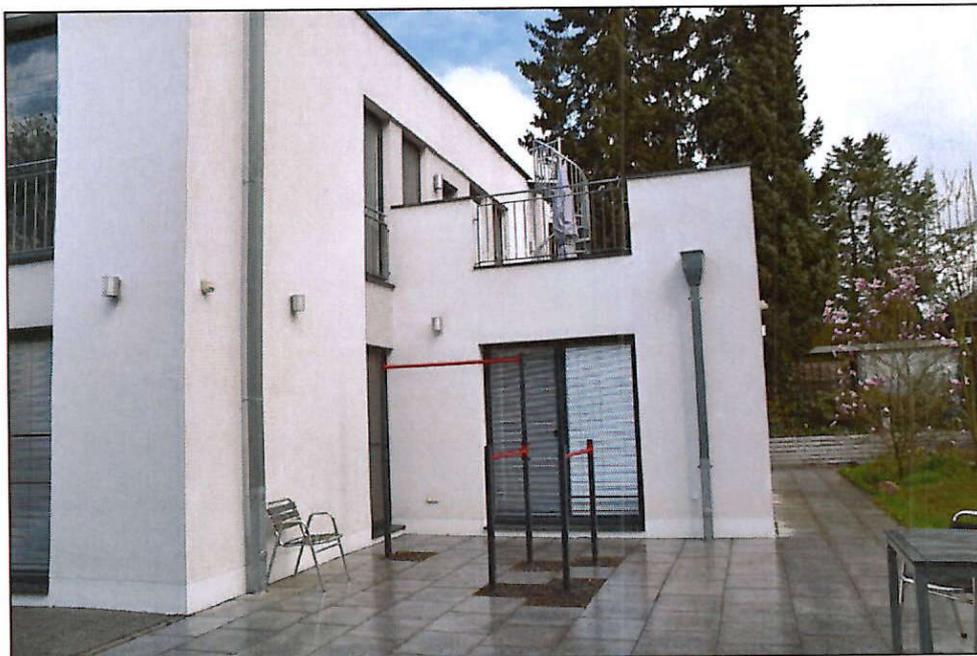


Foto 48



Foto 49



Foto 50

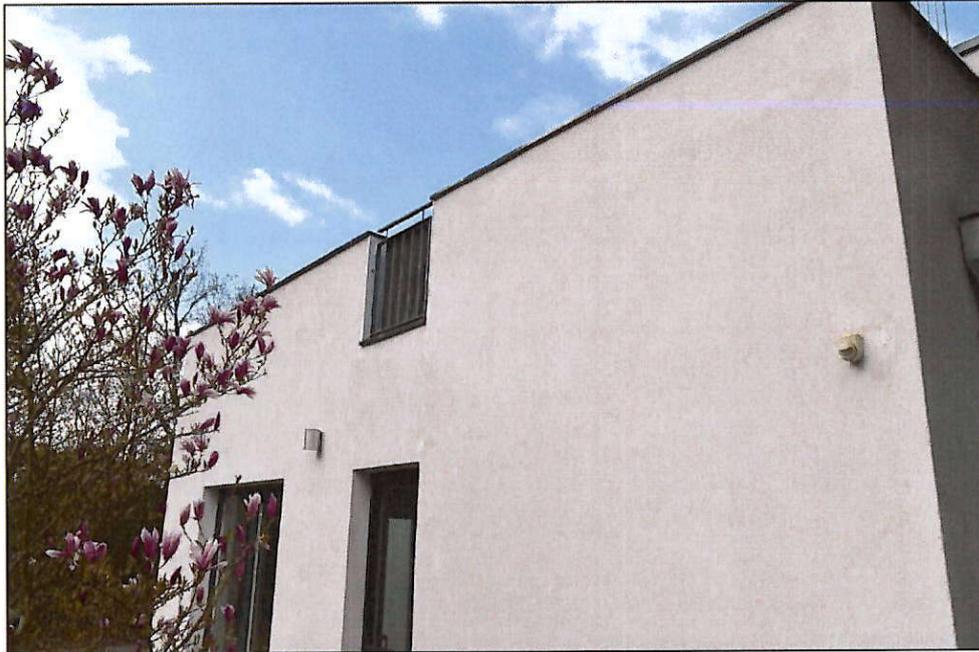


Foto 51



Foto 52



Foto 53

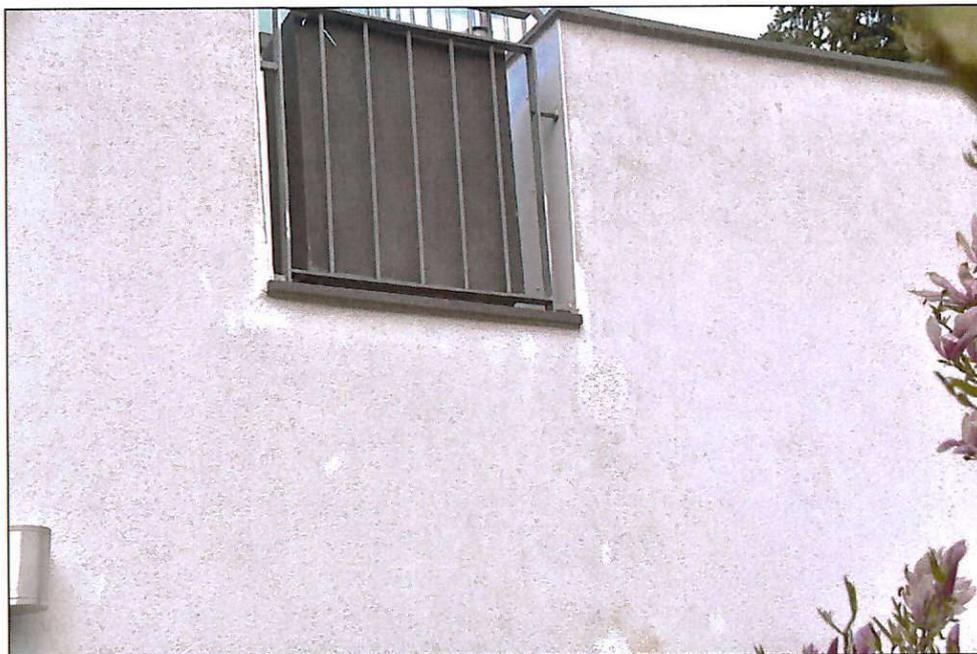


Foto 54

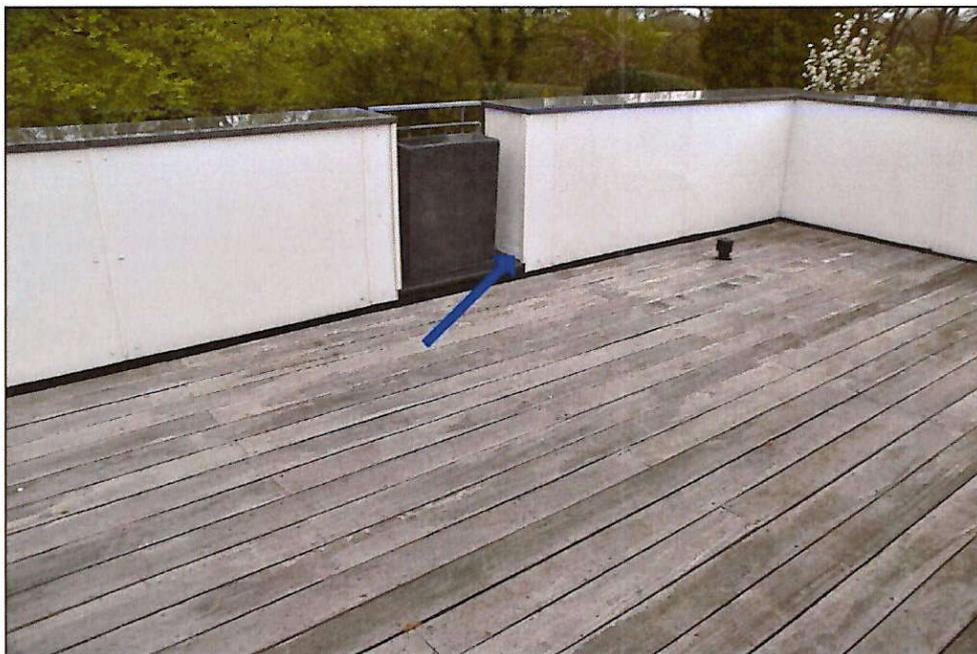


Foto 55



Foto 56



Foto 57

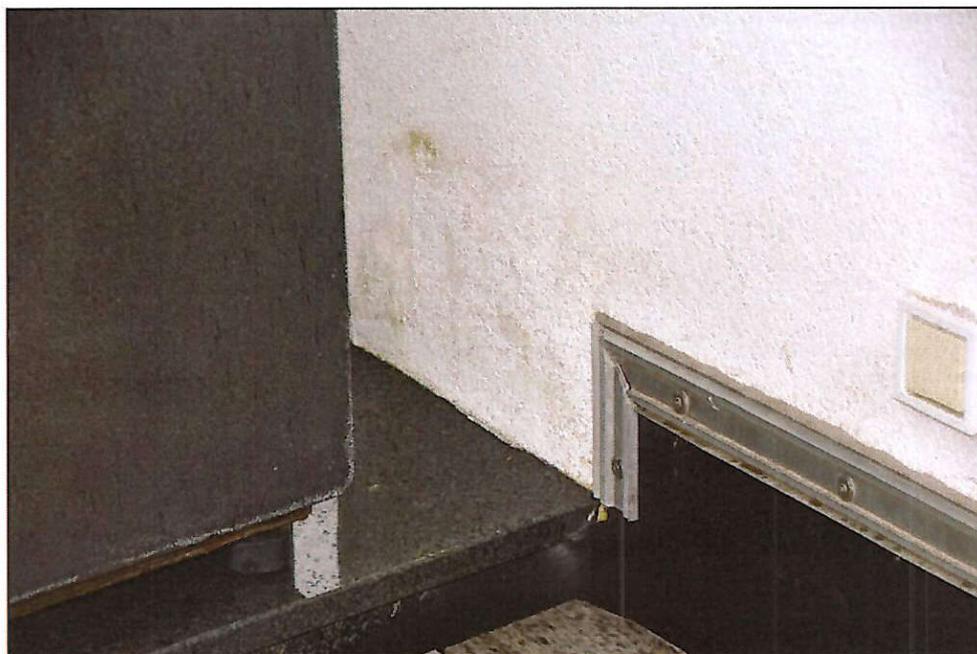


Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63

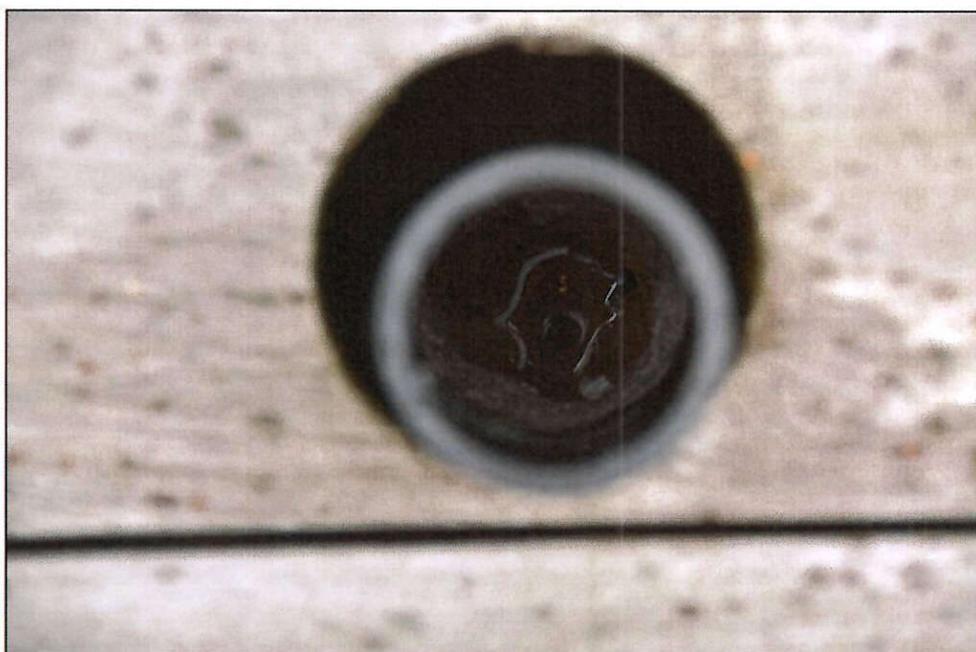


Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68

640

Anlage 1

Anlage 6: Grundrisse, Gebäudeschnitte

Erdgeschoss

