



Heideweg 4 · 21357 Wittorf

T 04133 224 82 08

F 04133 224 82 09

E Info@scholz-bautechnik.de

www.scholz-bautechnik.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Bernd Scholz

AG Lüneburg · HRB 205662

St.-Nr. 33/215/03982

Sparkasse Lüneburg

IBAN: DE36 2405 0110 0065 4120 82

BIC: NOLADE21LBG

Gutachterliche Stellungnahme Nr. G 274.2024

im Rechtsstreit: Zwangsversteigerungssache
zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
betreffend das im Grundbuch von Schwarmstedt Blatt 2045
unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Beteiligte: 1. Alexander Keln
2. Inga Keln

Geschäfts-Nr.: 3 K 12/23

Gericht: Amtsgericht Walsrode
Lange Straße 29 - 33
29664 Walsrode

Gutachter: Dipl.-Ing. Bernd Scholz
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Berichtsdatum: 12. Dezember 2024

Berichtsumfang: 22 Textseiten





Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufgabenstellung	3
2. Tatsachenbefund	3
3. Ortstermin	4
4. Beschreibung des Objektes	4
5. Untersuchungsprogramm	6
6. Örtliche Feststellung / Untersuchungsergebnisse	6
6.1 Untersuchung der Durchfeuchtungen im Dachgeschoss	6
6.2 Untersuchung des Schornsteins	9
6.3 Untersuchung des Balkons und der Terrassentrennwand	11
6.4 Untersuchung der Kellerräume	16
7. Beantwortung gemäß Schreiben des Amtsgerichts Walsrode vom 18.06.2024 sowie Beweisbeschluss vom 18.06.2024	19
7.1 Was sind die Ursachen für die Schäden?	19
7.2 Wird durch diese Schäden der Verkehrswert gemindert?	19
7.3 Wie hoch sind die aufzuwendenden Kosten zur Beseitigung der Schäden?	20





1. Aufgabenstellung

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Beteiligte: 1. Alexander Keln
2. Inga Keln,

Geschäfts-Nr. 3 K 12/23 des Amtsgerichts Walsrode, wurde ich mit Schreiben vom 18.06.2024 gebeten, ein schriftliches Sachverständigengutachten gemäß dem Beweisbeschluss vom 18.06.2024 zu erstatten.

Grundlage der Aufgabenstellung ist weiterhin ein Auszug aus der Gerichtsakte (Blatt 124 bis 141 d. A.).

Das Gutachten wird in zwei Originalen und einem Archivstück erstellt.

2. Tatsachenbefund

Als Aufgabe gilt es, in einem schriftlichen Sachverständigengutachten die im Beschluss vom 18.06.2024 genannten Fragen hinsichtlich der Ursachen diverser Feuchtigkeitsschäden im Objekt Königsberger Straße 12a in 29690 Schwarmstedt sowie der voraussichtlichen Höhe der zu Behebung aufzuwendenden Kosten zu klären.



3. Ortstermin

Zum Ortstermin am 25.09.2024 um 16:00 Uhr am Objekt Königsberger Straße 12a in 29690 Schwarmstedt wurden die Parteien und Rechtsanwälte eingeladen.

Es waren folgende Personen anwesend:

Sachverständige:

Herr Bernd Scholz

- Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Von Seite der Antragsgegnerin:

Frau Inga Keln

- Eigentümerin des Objektes
Königsberger Straße 12a in 29690 Schwarmstedt

Die Antragstellerseite war nicht anwesend.

4. Beschreibung des Objektes

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Reihenendhaus, welches in Massivbauweise mit einer Satteldachkonstruktion und Vollkeller erstellt wurde.

Die Baugenehmigung wurde im Dezember 1986 erteilt, es ist somit davon auszugehen, dass eine Erstellung des Gebäudes in 1987/1988 erfolgte.



Bild 1: Gebäudeansicht von Osten, Eingangsbereich



Bild 2: Gebäudeansicht von Westen, Garten, überdachte Terrasse, Balkon im OG

5. Untersuchungsprogramm

Im Zuge des Untersuchungstermins am 25.09.2024 vor Ort erfolgten die Kenntnisnahme der örtlichen Gegebenheiten sowie die Aufnahme des Sachstandes an den streitgegenständlichen Gebäudeteilen.

Zur Dokumentation der Sachstände wurden Fotos angefertigt.

6. Örtliche Feststellung / Untersuchungsergebnisse

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Walsrode vom 18.06.2024 wurde ich um Dokumentation der im Einzelnen vorhandenen Schäden gebeten.

6.1 Untersuchung der Durchfeuchtungen im Dachgeschoss

Sowohl im Kinderzimmer, als auch auf dem Flur sind deutlich Schäden aufgrund aktueller oder älterer Durchfeuchtungen zu erkennen. Diese befinden sich am Schornstein beziehungsweise im direkten Umfeld.

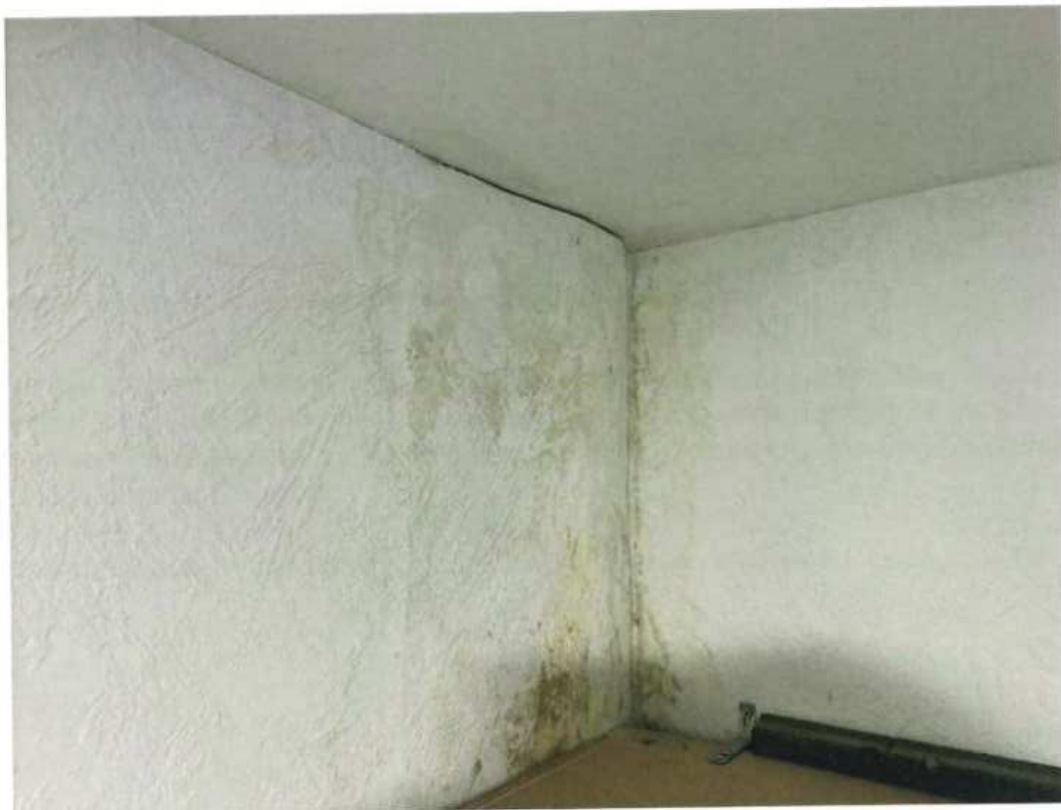


Bild 3: Raumecke zum Schornstein im Kinderzimmer mit Durchfeuchtungsschäden und Schimmelercheinungen

Auch auf dem Flur sind deutliche Schäden aufgrund von Durchfeuchtungen im Bereich des Schornsteins erkennbar.

Der Schornstein wurde mit einer Tapete (Steinmuster) versehen, die Verfärbungen und Ablösungen aufweist.



Bild 4: Tapezierter Schornstein mit Verfärbungen und Ablösungen

Auf der Bauteiloberfläche sind erhöhte Feuchtegehalte festzustellen. Die Messung wurde mit einem kapazitiven Messgerät durchgeführt und lässt keine direkten Rückschlüsse auf den genauen Feuchtegehalt zu, bietet aber qualitativ eine gute Orientierung zur grundsätzlichen Beurteilung der Situation.

Der gemessene Wert von ca. 74 digits deutet auf eine erhöhte Bauteilfeuchte hin.

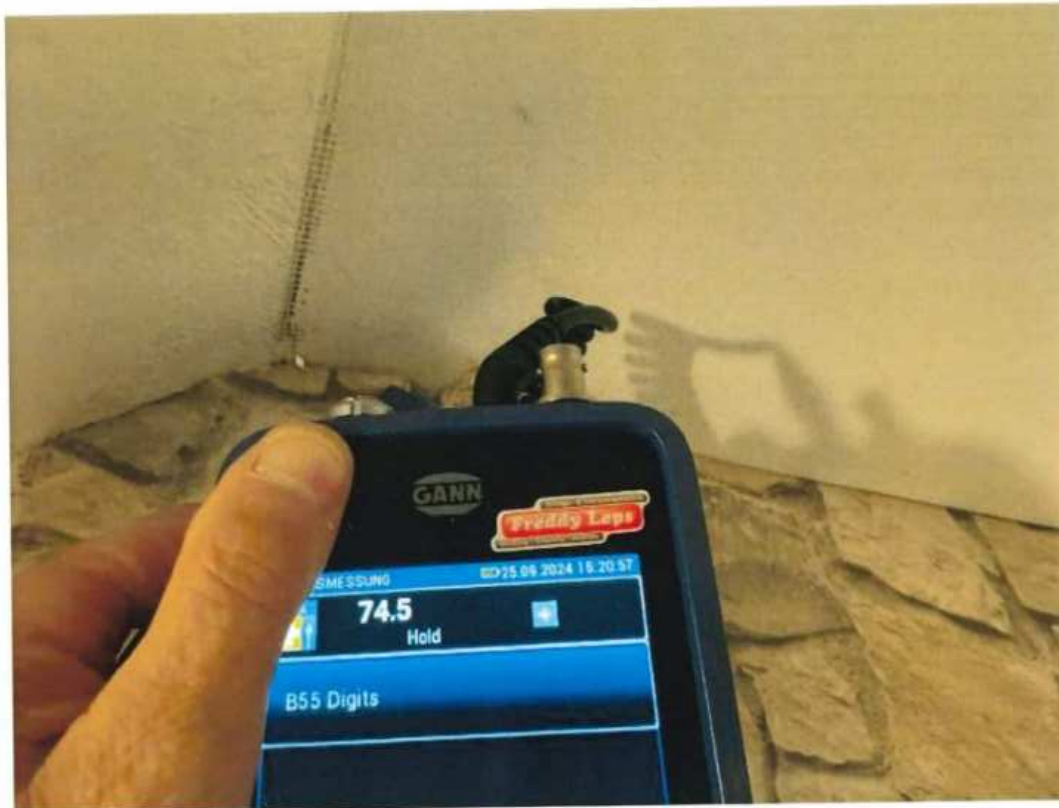


Bild 5: Erhöhte Bauteilfeuchte am Schornstein, ca. 74 digits

6.2 Untersuchung des Schornsteins

Eine direkte Untersuchung des Schornsteins auf der Dachfläche konnte nicht durchgeführt werden.

Der optische Eindruck lässt eine Beurteilung zu, da die Mangelpunkte sichtbar sind. Standort des Schornsteins ist direkt an der Gebäudetrennwand zum benachbarten Reihenhauses seitlich des Firstes Richtung Osten.

Die seitliche Verkleidung erfolgte mit Verblendsteinen, die Abdeckung mit einer Betonplatte. Eine Überdachung ist nicht vorhanden.



Bild 6: Schornstein mit Verblendmauerwerk und Betonabdeckplatte

Der seitliche Anschluss an die Dachfläche (Verwahrung) erfolgte mit einem verformbaren Material, wahrscheinlich einem Bleistreifen. Dieser reicht gerade bis auf die erste Krenpe des Dachsteins.

An das Mauerwerk wurde die Abdichtung mit einer Kappleiste und einer Versiegelung (Wartungsfuge) versehen.

Das Verblendmauerwerk ist verwittert und die Fugen sind teilweise freigelegt.



Bild 7: Seitlicher Anschluss Abdichtung (Verwahrung), verwittertes Mauerwerk



Bild 8: Schornsteinkopf stark verwittert, ausgebrochene Fugen, Moosbildung

6.3 Untersuchung des Balkons und der Terrassentrennwand

Der Balkon auf der Westseite ist als Stahlbetonplatte mit seitlichen Mauerwerkswänden zum Giebel und zum benachbarten Haus hergestellt worden.

Die Entwässerung erfolgt über eine Rinne an der westlichen Außenkante.

Unterhalb des Belages aus Waschbetonplatten befindet sich eine Bitumenabdichtung.



Bild 9: Übersicht Balkon mit südlicher Trennwand

Unterhalb der südlichen Trennwand sind Durchfeuchtungen und Verfärbungen zu erkennen, die direkt unter der Balkonplatte beginnen.

Die Feuchtemessungen ergaben, dass die Bauteile in den optisch erkennbaren Bereichen hohe Feuchtegehalte aufwiesen.

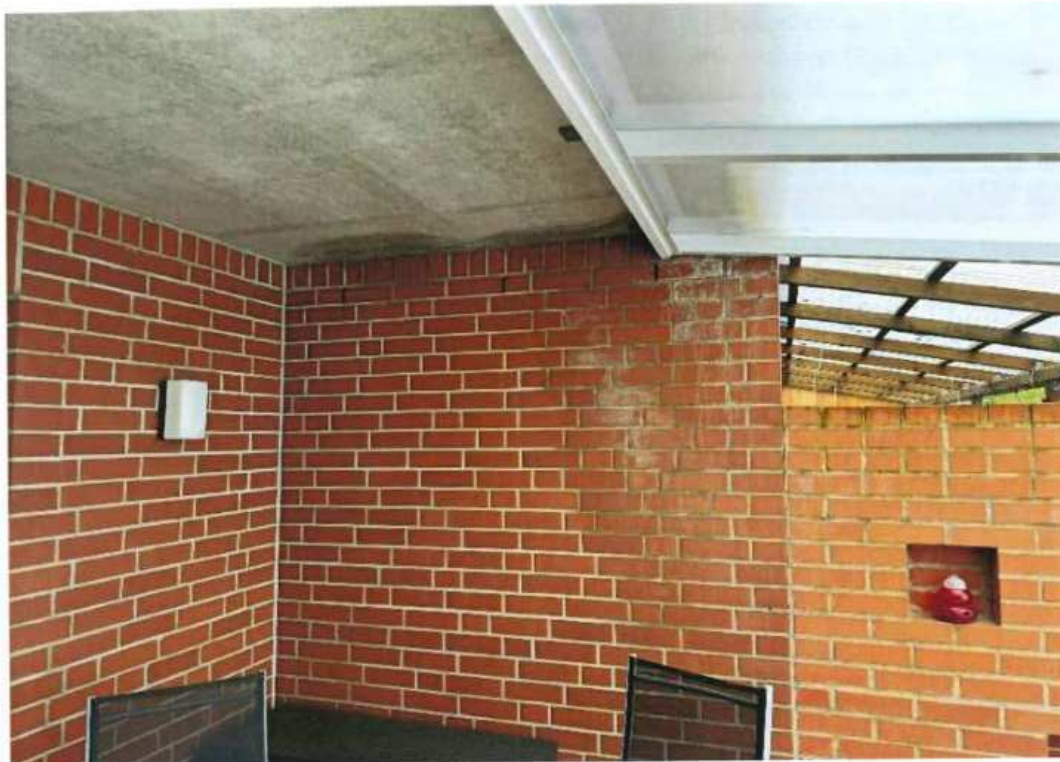


Bild 10: Trennwand Terrasse im EG mit Durchfeuchtungen



Bild 11: Detail zu Bild 10, Durchfeuchtung Balkonplatte

An der Außenseite der nördlichen Trennwand (Giebel) befinden sich auch Durchfeuchtungen, die jedoch weniger ausgeprägt sind und sich auf die linke obere Wandecke beschränken.



Bild 12: Durchfeuchtungen linke obere Wandecke Trennwand zum Giebel

Der Anschluss der Balkonabdichtung an die Wände ist mangelhaft, da die Abdichtung mindestens 15 cm über die wasserführende Schicht (Plattenbelag) geführt werden muss. Vorgefunden wurde eine Höhe von 1 bis 2 cm.



Bild 13: Aufkantungshöhe Abdichtung 1 - 2 cm über Belag

Weiterhin wurde die obere Lage der Abdichtung nicht hinter die Kappleiste geführt und mechanisch befestigt. Dass die Ausführung mangelhaft ist und augenscheinlich undicht, zeigt auch der Bewuchs im Anschlussbereich. Eindringendes Wasser kann somit unter die Abdichtung und bis in die Trennwand der Terrasse im EG gelangen.

Ob ausschließlich auf dieser Seite Wasser eintritt oder auch über die nachbarschaftliche Seite der Wand, kann nicht abschließend beantwortet werden.



Bild 14: Obere Lage Abdichtung, nicht hinter Kappleiste geführt, Bewuchs im Anschluss

6.4 Untersuchung der Kellerräume

Die Kellerräume werden teilweise als Aufenthaltsräume genutzt.

Die Wände bestehen aus Kalksandstein und sind nicht mit einem Putz versehen.

Ob der Keller eine Außendämmung besitzt, konnte nicht geklärt werden.

An den Außenwänden sind im unteren Bereich Farbabplatzungen und erhöhte Bauteilfeuchten festzustellen. An der Fußleiste wurde Schimmel vorgefunden.



Bild 15: Kelleraußenwand mit Farbabplatzungen, Schimmelbildung an der Fußleiste



Bild 16: Sehr hohe Bauteilfeuchte im unteren Wandbereich

Mit zunehmender Wandhöhe nehmen die Feuchtwerte ab, sind aber auch in ca. 50 cm Höhe noch als erhöht zu betrachten.

Ab einer Höhe von ca. 1 m befinden sich die Werte im Bereich der üblichen Ausgleichsfeuchte.



Bild 17: Feuchtemessung in ca. 50 cm Wandhöhe



Bild 18: Feuchtemessung in ca. 1 m Wandhöhe

Vergleichbare Umstände finden sich auch in benachbarten Außenwandbereichen, beispielsweise im Heizungsraum.



Bild 19: Hohe Bauteilfeuchte im unteren Wandbereich des Heizungsraumes

7. Beantwortung gemäß Schreiben des Amtsgerichts Walsrode vom 18.06.2024 sowie Beweisbeschluss vom 18.06.2024

Im Abschnitt 6 wurden dargelegt, welche Schäden im Einzelnen vorhanden sind. Entgegen des Sachverständigengutachtens Nr. ft 087-23-A-W vom 26.04.2024 vom Sachverständigen Frank Tönjes, Lüneburg über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes solle es diverse Feuchtigkeitsschäden im Objekt geben.

Im Folgenden wird zu möglichen Ursachen der benannten Schäden, zu einer möglichen Minderung des Verkehrswertes und zur Höhe der aufzuwendenden Kosten zur Beseitigung der Schäden Stellung genommen.

7.1 Was sind die Ursachen für die Schäden?

Die im Dachgeschoss festgestellten Feuchteschäden sind auf Wassereintritte in den Schornstein oder im Bereich des Schornsteins zurückzuführen.
Grund für den Wassereintritt ist das sanierungsbedürftige Mauerwerk am Schornsteinkopf, in das Niederschlagswasser eindringen und in den Wohnbereich gelangen kann.
Weiterhin ist es wahrscheinlich, dass Feuchtigkeit durch die Verwahrung im Übergang zur Dachfläche eindringt.

Die Durchfeuchtungen an den Terrassenwänden sind auf die mangelhafte Abdichtung und gegebenenfalls in das Mauerwerk eindringende Feuchtigkeit zurückzuführen.
Auch die Wandanschlüsse der Abdichtung sind erheblich zu niedrig, um dem dahinter befindlichen Mauerwerk einen dauerhaften Schutz zu gewährleisten.

Im Keller deuten die Durchfeuchtungen der Außenwände darauf hin, dass Wasser von außen in die Fuge zwischen Kellerwand und Stahlbetonsohle eindringt.
Es ist davon auszugehen, dass die Außenwandabdichtung nicht funktionstüchtig ist und die Außenwand nicht vor eindringendem Wasser aus dem anstehenden Erdreich schützt.
Dieses Wasser steigt dann kapillar in der Wand auf, was die abnehmenden Feuchtwerte von unten nach oben erklärt.
Ob gleichzeitig auch in der sonstigen Wandfläche Schäden in der Abdichtung vorliegen, kann nicht ausgeschlossen werden.

7.2 Wird durch diese Schäden der Verkehrswert gemindert?

Zur Minderung des Verkehrswertes kann ich aufgrund meines Bestellgebietes für Schäden an Gebäuden keine Aussage treffen.

**7.3 Wie hoch sind die aufzuwendenden Kosten zur Beseitigung der Schäden?**

Die nachfolgende Kostenschätzung bezieht sich nur auf die Kosten für die Mangelbeseitigung.

Kostenschätzung Schornstein:

Zur Sanierung des Schornsteinkopfes ist eine neue Abdeckung und eine Seitenverkleidung mit Anschluss an das Dach erforderlich.

Gleichzeitig ist die seitliche Verwahrung zu erneuern.

Üblicherweise werden vorgefertigte Bauteile verwendet, die übergestülpt und befestigt werden.

Pos.	Leistung	Menge	EP in €	GP in €
1	Baustelleneinrichtung Gerüste, Hubsteiger etc.	1 psch		1.500,00
2	Lieferung und Montage Schornsteinverkleidung	1 psch		2.000,00
	Summe netto			3.500,00 €
	MwSt. 19 %			665,00 €
	Summe brutto			<u>4.165,00 €</u>
	Geschätzte Summe brutto		ca. 4.000,00 - 5.000,00 €	

Kostenschätzung Abdichtung Balkon:

Vorerst sind die Beläge zurückzubauen und zwischenzulagern.

Anschließend ist die Abdichtung incl. der Randeinfassung zurückzubauen und zu entsorgen.

Nach der Vorbereitung des Untergrundes ist eine neue Abdichtung nach DIN 18531 herzustellen.

Pos.	Leistung	Menge	EP in €	GP in €
1	Baustelleneinrichtung Voruntersuchung Bitumen, Container etc. (PAK, Teer, Asbest)	1 psch	400,00	400,00
2	Rückbau, Entsorgung, Abdichtung, Randeinfassung zurückbauen, entsorgen, Bodenbelag aufnehmen, zwischenlagern	15 m²	50,00	750,00



Pos.	Leistung	Menge	EP in €	GP in €
3	Vorbereitung Untergrund reinigen, ggf. ausbessern und glätten	15 m ²	15,00	225,00
4	Neuherstellung Balkonfläche Herstellung Abdichtung incl. Randeinfassung Anschlüsse an Entwässerung Verlegung Belag auf Stelzlager	15 m ²	140,00	2.100,00
	Summe netto			3.475,00 €
	MwSt. 19 %			660,25 €
	Summe brutto			<u>4.135,25 €</u>
	Geschätzte Summe brutto			ca. 4.000,00 €

Kostenschätzung Keller:

Um die Durchfeuchtungen im Keller zu bearbeiten, wird davon ausgegangen, dass eine Innenabdichtung im unteren Wandbereich eine den Schäden entsprechende Maßnahme wäre. Es wird davon ausgegangen, dass die an das Erdreich grenzenden Außenwände mit einem Übergang zur Gebäudetrennwand abgedichtet werden, jedoch nicht die gesamte Gebäudetrennwand (Gesamtlänge ca. 28 m). Die Ausführung hat nach jeweiligen Herstellervorgaben zu erfolgen.

Pos.	Leistung	Menge	EP in €	GP in €
1	Baustelleneinrichtung Gerät und Material anliefern, Staubschutz aufbauen	1 psch	1.500,00	1.500,00
2	Rückbau Estrich, Demontage Installationen Estrichstreifen herausstemmen, später erneuern Freilegung Zwischenwände, Untergrund vorbereiten	28 lfdm	135,00	3.780,00
3	Einbau Abdichtung, H = ca. 70 cm Aufbringung Dichtschlämmen, Sanierputz	28 lfdm	210,00	5.880,00



Pos.	Leistung	Menge	EP in €	GP in €
4	Horizontalsperre Herstellung Horizontalsperre oberhalb Abdichtung	28 lfdm	140,00	3.920,00
5	Erneuerung Fußbodenbeläge Randbereich	28 lfdm	25,00	700,00
	Summe netto			15.780,00 €
	MwSt. 19 %			2.998,20 €
	Summe brutto			<u>18.778,20 €</u>

Geschätzte Summe brutto**ca. 18.000,00 - 19.000,00 €**

Wittorf, 12. Dezember 2024



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden