



Von der Industrie- und  
Handelskammer zu Dortmund  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Schäden an Gebäuden

Von der Ingenieurkammer-Bau  
NRW staatlich anerkannter  
Sachverständiger für Schall-  
und Wärmeschutz

Sachverständiger für  
Immobilienbewertung  
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum  
Dresden)

Dipl.-Ing. (FH)

**Stefan Langwald**

Massenezstr. 27  
44265 Dortmund  
Telefon +49-231-18826997  
Telefax +49-231-18826903  
StefanL@ngwald.de

## **GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME**

AUSFERTIGUNG-NR.: 1 VON 1

AZ: 11A K 5/24

RISSE HINTERHAUS  
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS  
KAISERSTR. 21 / 23  
33330 GÜTERSLOH

### **ANTRAGSTELLER**

MANUEL NOEL ERSAY  
VIKTORIASTR. 42 B  
33602 BIELEFELD

### **MITEIGENTÜMER**

ANDREAS GÜLÜNAY  
DROTHEENSTR. 41  
33332 GÜTERSLOH

### **AUFTRAGGEBER**

AMTSGERICHT GÜTERSLOH  
POSTFACH 1153  
33326 GÜTERSLOH

02.10.2024

Unser Zeichen:  
241201099

BESCHLUSS DES AMTSGERICHTS GÜTERSLOH VOM

18.07.2024

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh

## Gliederung

1. Auftraggeber	Seite: 3
2. Aufgabenstellung	Seite: 3
3. Verwendete Unterlagen	Seite: 3
4. Ortstermin	Seite: 4
4.1 Teilnehmer des Ortstermins	Seite: 4
4.2 Feststellungen während des Ortstermins	Seite: 4
4.3 Fotodokumentation	Seite: 4 bis 18
5. Stellungnahme	Seite: 18 bis 19

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh

## **1. Auftraggeber**

Mit Schreiben vom 18.07.2024 wurde der Unterzeichner vom Amtsgericht Gütersloh beauftragt eine gutachterliche Stellungnahme, zu den im Wertgutachten vom 28.06.2024 beschriebenen Rissbildungen, abzugeben .

## **2. Aufgabenstellung**

Beschluss vom 18.07.2024

Es soll der Einfluss der Risse auf die Standsicherheit beurteilt werden.

## **3. Verwendete Unterlagen**

- Grundbuchauszug vom 27.03.2024
- Wertermittlungsgutachten des SV Christian Kühn vom 28.06.2024
- Protokoll des OT vom 04.09.2024
- Diverse Normen

Bei Bezugnahme auf Normen werden diese zitiert oder auszugsweise in Kopie beigefügt.

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh

#### **4. Ortstermin**

Am 04.09.2024 fand ein Ortstermin statt.

##### **4.1 Teilnehmer**

- Der Antragsteller
- Der Unterzeichner

##### **4.2 Feststellungen zum Ortstermin**

###### **Beschreibung des Objektes**

Siehe Wertermittlungsgutachten

##### **4.3 Fotodokumentation**

Während des Ortstermins wurde nachfolgende Fotodokumentation angefertigt.

Neubau nördlich des Objektes, Bild 1.



**Bild 1**

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh

Obergeschoss, Dehnungsfuge im Hinterhaus überputzt => Risse, Bild 2



**Bild 2**

Geöffnete Fuge im Boden, Bild 3 und 4



**Bild 3**

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh



**Bild 4**

Überputzte Dehnungsfuge, Bild 5 und 6



**Bild 5**

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh



**Bild 6**

Fuge im Boden, Bild 7 und 8



**Bild 7**

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh



**Bild 8**

Überputzte Dehnungsfuge, Bild 9



**Bild 9**

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh

Neubau westlich des Objektes, Bild 10 und 11



**Bild 10**



**Bild 11**

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh

Kellergeschoss, Rissbildung an der überputzten Dehnungsfuge, Bild 12 bis 16



**Bild 12**



**Bild 13**

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh



**Bild 14**



**Bild 15**

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh



**Bild 16**

Flur, Rissbildungen, Bild 17 bis 20



**Bild 17**

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh



**Bild 18**



**Bild 19**

## Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh



**Bild 20**

Rückwärtige Terrasse des Hinterhauses, Bild 21 bis 28



**Bild 21**

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh



**Bild 22**



**Bild 23**

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh



**Bild 24**



**Bild 25**

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh



**Bild 26**



**Bild 27**

## Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh



**Bild 28**

### **5. Beantwortung der Beweisfrage**

Die Rissbildungen im Hinterhaus befinden sich mehrheitlich im Bereich einer Dehnungsfuge. Der hintere Teil wurde offensichtlich nachträglich angebaut.

Die Dehnungsfuge wurde fälschlicherweise überputzt, durch die starre Verbindung kommt es zu Rissen. Ob die benachbarte Baumaßnahme die Risse letztendlich ausgelöst hat, ist für den Unterzeichner nicht überprüfbar. Die trockenen / regenarmen Vorjahre haben bei vielen Bauwerken ähnliche Auswirkungen gehabt.

Ein Beweissicherungsgutachten (erstellt vor der Neubausausführung), welches existieren soll, konnte vom Antragsteller nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die Rissbildungen im Flur sind mit hoher Wahrscheinlichkeit eher auf die Ursache Trockenheit zurückzuführen, da die Entfernung zur Baumaßnahme zu groß erscheint.

Gutachterliche Stellungnahme

Rissbildung Hinterhaus, Kaiserstr. 21 / 23, 33330 Gütersloh, AZ: 11a K 5/24

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh, Postfach 1153, 33326 Gütersloh

Sämtliche Risse sind statisch irrelevant.

Im Zweifels- bzw. Bestreitensfall ist der Unterzeichner auf Hinweis in der Lage, weitergehende Untersuchungen durchzuführen.

Zu weiteren Erläuterungen, insbesondere zur Vertiefung der Begründung im Einzelfall, steht der Unterzeichner auf Hinweis kurzfristig zur Verfügung.

Vorstehendes Gutachten wurde unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet. Der Unterzeichner bezieht sich hiermit insbesondere auf den von ihm geleisteten Eid.

44265 Dortmund, den 02.10.2024

Langwald