

Dipl.-Ing. Norbert Bogusch

Von der Industrie- und Handelskammer in Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Durch SVG-Office GmbH Personen zertifizierter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(EURO-ZERT) ZN 2012-01-03-0227

Lehrbeauftragter an der Bergischen Universität Wuppertal

Mehlemer Straße 44
53343 Wachtberg-Niederbachem

Tel: 0228/342575 Fax: 0228/349703

GUTACHTEN GA 1542-2024

für das Objekt
Domhofstraße 14 in 53179 Bonn
Im Zwangsversteigerungsverfahren
AZ 023 K 042/2022

Auftraggeber:

Sachverständigenbüro
Dr. Ing. Björn Haack
Weilerweg 12
53358 Rheinbach

Auftrag vom 30.01.2024

Wachtberg, den 19.03.2024



Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieses Gutachtens darf ohne meine schriftliche Zustimmung in irgendeiner Form reproduziert oder auszugsweise verwendet werden.

Dipl.-Ing. Norbert Bogusch Mehlemer Straße 44 53343 Wachtberg
Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Durch SVG-OFFICE zertifiziert für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

1 Auftraggeber und Aufgabenstellung.....	3
1.1 Auftraggeber.....	3
1.2 Aufgabenstellung.....	3
2 Grundlagen des Gutachtens.....	3
2.1 Unterlagen.....	3
2.2 Ortstermin.....	4
2.3 Regelwerke.....	4
3 Objektbeschreibung und allgemeine Angaben zur Situation.....	4
4 Feststellungen beim Ortstermin.....	5
5 Zusammenfassung.....	9

1 Auftraggeber und Aufgabenstellung

1.1 Auftraggeber

Dr. Ing. Björn Haack
Weilerweg 12
53358 Rheinbach

1.2 Aufgabenstellung

Gemäß Mail vom 30.01.2024 hat mich Herr Dr. Björn Haack beauftragt, ein schriftliches Gutachten unter Bezugnahme auf das Schreiben von [REDACTED] vom 07.12.2023 zu folgenden Fragestellungen zu erstatten:

1. Stellungnahme zum Thema „fehlende Unterfangung“
2. Stellungnahme zum Thema „brennbare Wandverkleidung“
3. Stellungnahme zum Thema „fehlerhafte Überdeckung“

2 Grundlagen des Gutachtens

2.1 Unterlagen

Durch Herrn Dr. Haack erhielt ich folgende Dokumente:

- Schreiben von [REDACTED] an die Stadt Bonn (ohne Datum, Blatt 190 d.A.)
- Skizze von [REDACTED] bezüglich der Ringanker (Blatt 192 d.A.)
- Blatt 9 des Gutachtens 7-30-20.2 des Sachverständigen Gerhard Günther (Blatt 193 d.A.)
- Schreiben von [REDACTED] an das Amtsgericht vom 07.12.2023
- Schreiben des Amtsgerichts an Dr.-Ing. Haack vom 15.12.2023
- Mail von [REDACTED] vom 21.12.2023
- Schreiben Dr.-Ing. Haack an das Amtsgericht vom 03.01.2024
- Schreiben des Amtsgerichts an Dr.-Ing. Haack vom 15.01.2024

Durch [REDACTED] wurden beim Ortstermin umfangreiche Akten vorgelegt. Daraus wurden Teile abfotografiert, die sich nachstehend in diesem Gutachten finden.

2.2 Ortstermin

Zur Erstattung des Gutachtens war ein Ortstermin notwendig, der am 14.02.2023 in der Zeit von 15:00 Uhr bis 16:00 Uhr stattfand.

Teilnehmer:

Herr Dr. Björn Haack
Herr Dipl.-Ing. Norbert Bogusch

Domhofstraße 12
Sachverständiger, Auftraggeber
Sachverständiger

Während des Ortstermins habe ich die betreffenden Räumlichkeiten besichtigt, meine Feststellungen vermerkt und Fotos gefertigt.

2.3 Regelwerke

- DIN 18330 Maurerarbeiten
- DIN 18331 Beton- und Stahlbetonarbeiten
- DIN 18350 Putz- und Stuckarbeiten
- DIN 4102 Brandschutz im Hochbau
- DIN 4108 Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden
- Richtlinien des deutschen Dachdeckerhandwerks

Auf der Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen und der Feststellungen während des Ortstermins erstatte ich das Gutachten wie folgt:

3 Objektbeschreibung und allgemeine Angaben zur Situation

Bild 1: Bei dem Objekt Domhofstraße 14 in Bonn handelt es sich um den Neubau eines Dreifamilienhauses ohne Kellergeschoss, dass im Jahr 2018 errichtet wurde.

Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens sollen vorliegende Mängel und Schäden am Objekt festgestellt werden, die Auswirkungen auf die Bausub-

stanz des rechten Nachbarhauses in der Domhofstraße 12 in Bonn (roter Pfeil) haben könnten, was Gegenstand dieses Gutachtens ist.



4 Feststellungen beim Ortstermin

Zu Frage 1

Stellungnahme zum Thema „fehlende Unterfangung“

Bezüglich dieser Frage konnten vor Ort keine Feststellungen getroffen werden, da das Nachbargebäude bereits seit etwa sechs Jahren fertig gestellt worden ist. Nachstehende Bilder wurden aus einer Akte von [REDACTED] abfotografiert.

Bild 2: Hier ist zu sehen, dass der Bereich der Domhofstraße 14 das alte Bestandsgebäude abgerissen wurde. Die Gründungssohle liegt etwa 30 cm bis 50 cm tiefer als die Fundamentsohle des Hauses Domhofstraße 12. Der rote Pfeil weist auf das Erdreich unter dem Fundament Domhofstraße 12.

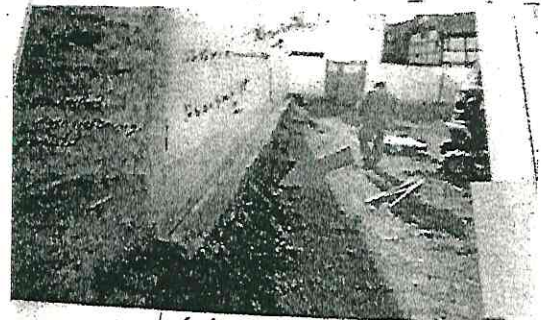


Bild 3: Dieses Foto zeigt wiederum die vorstehend beschriebene Situation.

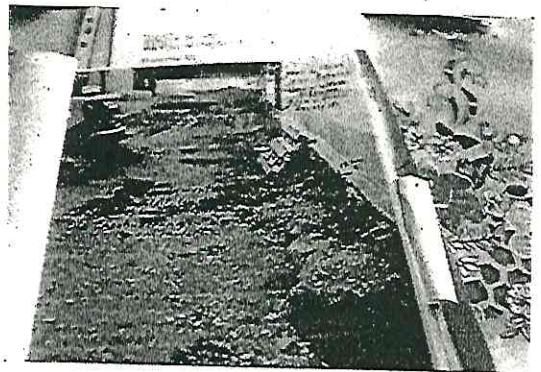


Bild 4: Dieses Foto zeigt wiederum die vorstehend beschriebene Situation.

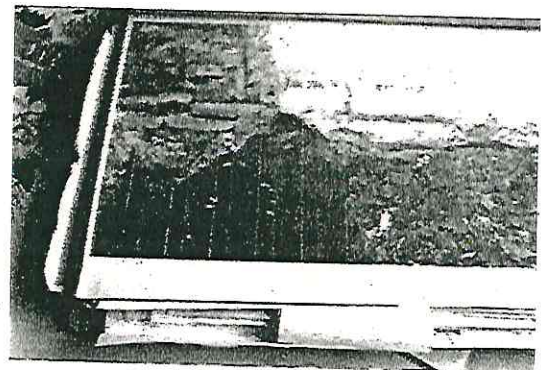
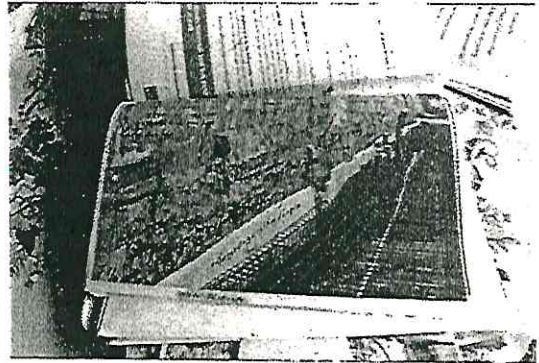


Bild 5: Dieses Foto zeigt die Bewehrung der Bodenplatte des Neubaus Domhofstraße 14. In Bewehrung ist im Anschluss zum Nachbargebäude verstärkt und nach unten geführt. So wird ein Grundbruch des Erdreichs unter dem Bestandsgebäude Domhofstraße 12 verhindert.



Es stellt sich die Frage, welche Schäden könnte eine fehlende Unterfangung am Nachbargebäude verursachen. Eine Unterfangung wie auch ein Fundament hat die Aufgabe ein Setzen des Gebäudes zu verhindern. Damit ist gemeint, dass das Erdreich unter dem Gebäude nachgibt und sich das Gebäude im Bereich der Setzung sich nach unten verschiebt. Ist das der Fall, selbst wenn die Setzung nur wenige Millimeter beträgt, so kommt es in der tragenden Baukonstruktion zu Rissen, die meist schräg verlaufen.

Bild 6: Blick auf die zum Gebäude Domhofstraße 14 gerichtete Giebelwand des Hauses Domhofstraße 12.

Die Wand zeigt weder Risse oder sonst irgendwelche Schäden.

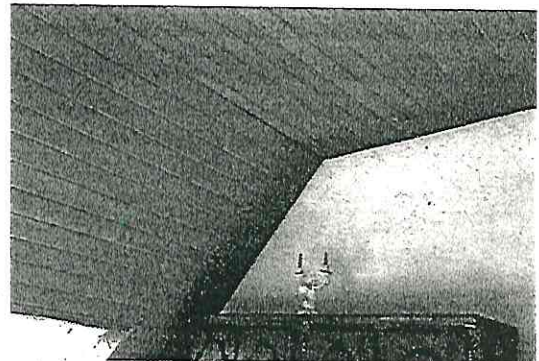
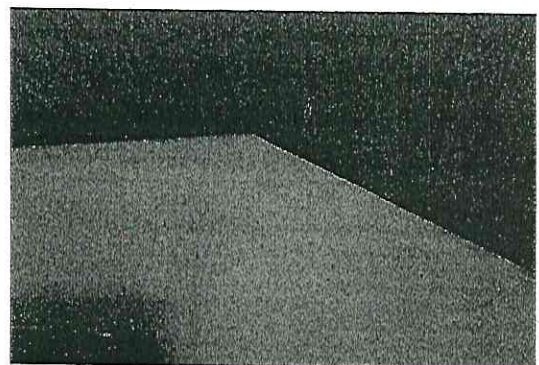


Bild 7: Wie vor Blick auf die rechte Seite der Giebelwand.

Die Wand zeigt weder Risse oder sonst irgendwelche Schäden.



Fazit:

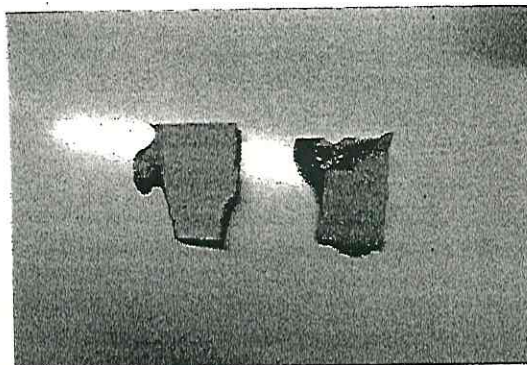
Der Umstand, dass wohl unstrittig keine Unterfangung am Objekt Domhofstraße 12 hergestellt wurde, hat keine negative Auswirkung für das Objekt selber. Wenn dies der Fall wäre, so hätte sich innerhalb der sechs Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes Domhofstraße 14 Risschäden am Objekt Domhofstraße 12 gezeigt. Dem ist aber nicht so.

Zu Frage 2

Stellungnahme zum Thema „brennbare Wandverkleidung“

Herr Krein reklamiert, dass die Stirnseiten der Geschossdecken (hergestellt in Stahlbeton) mit brennbaren Hartschaumplatten (Styrodur) wurden.

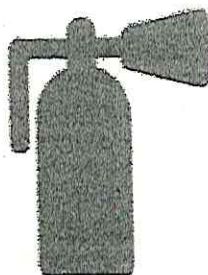
Bild 8: Diese beiden Bruchstücke der laut [REDACTED] am Objekt Domhofstraße 14 eingebauten Dämmplatten wurden mir ausgehändigt. Dieses Material brennt unter Zuführung einer Flamme, sobald die Flamme entfernt wird erlischt der Brand innerhalb weniger Sekunden.



Frage: Ist XPS in Bezug auf Brandverhalten unbedenklich?

XPS entspricht als Bauprodukt mit CE-Kennzeichen den gesetzlichen Vorgaben an den Brandschutz. Grundsätzlich ist es brennbar, wird allerdings als „schwer entflammbar“, Baustoffklasse B1, eingestuft. Mit einer offenen Flamme kann man das Dämmmaterial natürlich anzünden. Ohne Zündquelle beginnt XPS hingegen zunächst ab etwa 100 Grad Celsius zu schmelzen. Zersetzungsprodukte, die sich von selbst entzünden, treten erst ab Temperaturen von 450 bis 500 Grad Celsius auf. Interessante und ausführliche Informationen zu dem Brandverhalten von XPS finden (Auszug aus dem Internet) hier.

Brandverhalten



Extruderschäumstoffe beginnen bei 100°C zu erweichen und zu schrumpfen. Bei weiterer Erwärmung schmelzen sie. Wird die Schmelze weiter erwärmt, bilden sich brennbare Zersetzungsprodukte, die ab ca. 350°C entzündbare Gase bilden. Ohne Zündquelle kommt es erst bei Temperaturen über 450 bis 500°C zur Entzündung der Zersetzungsprodukte. Bis zu diesen Temperaturen ist Extruderschäum nicht selbstentzündlich! XPS-Dämmprodukte werden mit einem Flammenschutzmittel ausgestattet und entsprechen der europäischen Baustoffklasse E eingestuft nach der europäischen Norm EN 13501-1. Damit ist sichergestellt, dass das Produkt den Brandschutzanforderungen in den typischen XPS-Anwendungen wie der Perimeterdämmung und dem Umkehrdach entspricht.

GA 1542-2024

Fazit:

Hier wurden Styrodur-Dämmstoffplatten eingebaut, was üblich ist und keinen Mangel darstellt. Von diesem Umstand geht keinerlei Gefahr für das Objekt in der Domhofstraße 12 aus. Zu dem ist es praktisch ausgeschlossen, dass sich diese Baustoffe überhaupt entzünden könnten, da diese im Bereich der Grenzbebauung nahezu hermetisch eingeschlossen sind.

Zu Frage 3***Stellungnahme zum Thema „fehlerhafte Überdeckung“***

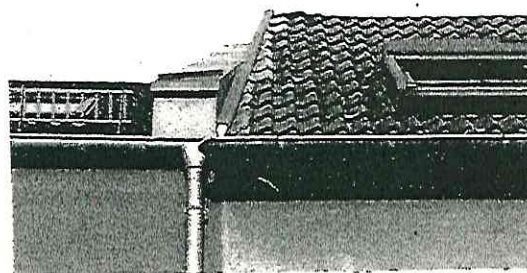
Hiermit ist gemeint, dass der Anschluss der beiden Gebäude oberhalb der Dachkonstruktion mit einer Zinküberdeckung versehen worden ist.

Bild 11: Blick auf die Dächer der beiden Gebäude. Das Dach Domhofstraße 12 liegt höher als das Domhofstraße 14. Daher wurden die Giebelwand Domhofstraße 14 als Brandwand höher geführt und dann mit einer Zinkabdeckung versehen, die auch den Dachrand des Hauses Domhofstraße überdeckt. Damit soll verhindert werden, dass Regenwasser in die Fuge der beiden Häuser eindringen kann.



Bild 12: Blick auf die vorbeschriebene Situation.

Die Ziegeleindeckung wurde mit Zinkblechen überdeckt und mit Schrauben durch die Ziegel an der darunter befindlichen Lattung befestigt. Hier hat wohl eine Schraube nicht gegriffen und steht nach oben hervor.

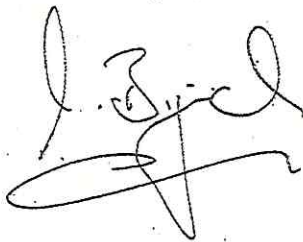
**Fazit:**

Die Ausführung entspricht den Regeln der Bautechnik. Der Umstand, dass wohl einige Schrauben nicht in die Lattung eingegriffen haben, ist nicht problematisch, da hier die darunter liegende Unterspannbahn offen sichtlich nicht beschädigt wurde. Wäre dem so wäre es zwischenzeitlich zu Feuchteschäden im Inneren des Hauses Domhofstraße 12 gekommen. Diesbezügliches konnte nicht festgestellt werden. Da dies in den letzten sechs Jahren nicht der Fall war kann als gesichert davon ausgegangen werden, dass auch in Zukunft nicht erfolgen wird.

5 Zusammenfassung

Wie vorstehend dargelegt liegen die durch Herrn Krein reklamierten Mängel an der Baukonstruktion des Gebäudes in der Domhofstraße 14 in Bonn nicht vor. Insbesondere liegt diesbezüglich kein Gefährdungspotential für das Objekt Domhofstraße 12 in Bonn vor.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.



Dipl.-Ing. Norbert Bogusch

Wachtberg, den 19. März 2024

Das vorstehende Gutachten umfasst 9 Seiten und wurde als PDF-Datei für den Auftraggeber und einer weiteren Ausfertigung für meine Akten gefertigt.