

IBKS

INGENIEURBÜRO
BAUMANAGEMENT
KAI SCHULZ

CONSULTING
GMBH

IBKS Consulting GmbH

Wasserweg 57
41352 Korschenbroich

[t] +49 (0) 2166 99 88 28 0

[f] +49 (0) 2166 99 88 28 9

[@] k.schulz@ibks.net

Geschäftsführer:

Kai Schulz
HRB 22122
Amtsgericht Neuss

Bankverbindung:

Commerzbank Neuss
IBAN:
DE47 3004 0000 0754 3903 01
BIC: COBADEFFXXX



Dipl.-Ing. Kai Schulz

Von der Ingenieurkammer-Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baupreisermittlung und Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau sowie für Schäden an Gebäuden, staatl. anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz.

1.1 KG

Feststellungen

Das Kellergeschoss der Immobilie wurde auf mögliche Feuchteschäden hin untersucht. Die Untersuchung erfolgte anhand einer vergleichenden kapazitiven Feuchtemessung. Es konnten keine erhöhten Feuchtwerte im Bereich der Außenwände und der Innenwände gemessen werden.

Bei der Untersuchung der gefliest Bodenflächen konnten im Umkreis einer Wasserzapfstelle erhöhte Werte in den Fliesenfugen gemessen werden.

Bewertung

Die Messungen haben belegt, dass keine Feuchteschäden aufgrund von außen eindringendem Wasser vorhanden sind. Die erhöhten Feuchtemesswerte im Bereich der Wasserzapfstelle haben sich aufgrund von feuchten Fliesenfugen ergeben. Diese Durchfeuchtung wird nach sachverständiger Einschätzung aufgrund von aufgebrachtem Wasser (zum Beispiel durch eine Reinigung wie feuchtes Wischen) entstanden sein.

Bauschäden oder Baumängel konnten im Rahmen der Untersuchungen während des Ortstermins nicht festgestellt werden.

1.2 Fassade

Feststellungen

An der straßenseitigen Fassade konnte unterhalb des Küchenfensters eine mechanische Beschädigung, welche wahrscheinlich durch einen Anprall verursacht wurde, festgestellt werden. Die Fassade weist in diesem Bereich horizontal verlaufende Risse sowie eine Verformung der Oberfläche auf.

Bewertung

Durch die vorhandenen Risse ist eine Schlagregendichtheit der Fassade nicht mehr gegeben. Der Schaden ist zu beseitigen, da ansonsten mit einer weiteren Schädigung der Fassade zu rechnen ist. Um diesen Schaden zu beseitigen, muss eine neue Armierungsschicht sowie eine neue Fassadenbeschichtung aufgebracht werden. Die zu bearbeitende Fläche hat eine Größe von 3,3 × 4 m. Die Kosten für die Schadenbeseitigung werden auf 65 € pro Quadratmeter geschätzt. Somit werden die Schadenbeseitigungskosten auf rund 860 € geschätzt. Unter Berücksichtigung von flankierenden Arbeiten werden die gesamten Kosten zur Schadenbeseitigung mit 1.000 € angesetzt. Die Kostenangaben verstehen sich rein netto, ohne Mehrwertsteuer.

1.3 Carport

Feststellungen Carport

Im Bereich des Carport-Daches wurde eine großflächige Durchfeuchtung der Konstruktion festgestellt. Das Dach des Carports schließt an der nördlichen Fassade des Wohnhauses an. Der Abdichtungsanschluss des Daches an die Fassade des Hauses erfolgte durch eine an die Fassade angeklebte Abdichtungsbahn. Im Bereich des bodentiefen Fensters wird dieser Anschluss nicht weiter fortgeführt.

Bewertung

Anhand der Beobachtungen vor Ort ist davon auszugehen, dass aufgrund einer mangelhaft ausgeführten Dachabdichtung Wasser in die Konstruktion des Carportdaches gelangt ist. Die festgestellte äußerlich sichtbare Schädigung der Dachkonstruktion lässt auf einen schleichenden Wasserschaden schließen. Für eine fachgerechte Sanierung ist die komplette Dachkonstruktion

freizulegen, um eventuell geschädigte Holzbauteile auszutauschen.

Die Kosten für eine Sanierung werden auf rund 200 € pro Quadratmeter geschätzt. Somit ergibt sich für die Gesamtfläche des Carports ein Sanierungsaufwand in Höhe von 4.400 €. Unter Berücksichtigung etwaiger flankierende Arbeiten werden die Schadenbeseitigungskosten auf 4.600 € geschätzt. Die Kostenangaben verstehen sich rein netto, ohne Mehrwertsteuer.

1.4 Zusammenstellung der Schadenbeseitigungskosten

Mangel	Menge	EP	GP
Fassade	13,20	65,00 €	858,00 €
Flankierende Arbeiten	1,00	142,00 €	142,00 €
SUMME			1.000,00 €
Carport	22,05	200,00 €	4.410,00 €
Flankierende Arbeiten	1,00	190,00 €	190,00 €
SUMME			4.600,00 €
GESAMT			5.600,00 €
MwSt.			1.064,00 €
SUMME GESAMT			6.664,00 €