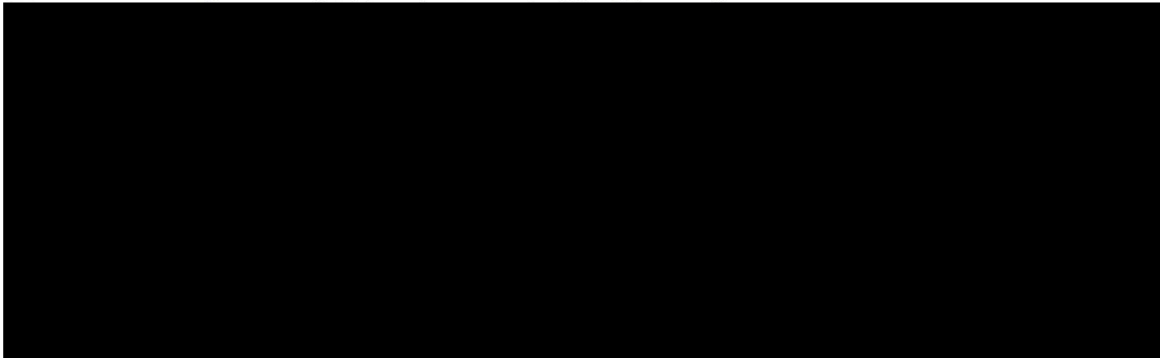




AW: [Akt-004189]WEG Gonellastr.47 / 47a, Meerbusch; Gutachten
Bradley Schadensmanagement

08.08.2025 08:57



Guten Morgen in die Runde,
kurz ein paar Kommentare von mir hierzu.

Zu den hinteren Balkonen:

- Zunächst muss ich mich entschieden gegen die Aussage von [REDACTED] wenden, dass die bei [REDACTED] (47a EG) bei langanhaltendem Starkregen auftretende Feuchtigkeit an der Innenwand der Loggia zu 99% von Haarrissen unseres Balkons darüber stammen würde. Hierzu gibt es keine Aussage bei den beiden Prüfungen, da dies nicht festgestellt bzw. nicht geprüft wurde. Ich verbitte mir solche als Fakten getarnte Aussagen, die jedweder Grundlage entbehren, noch dazu mit einer Scheingenauigkeit, die hier nicht angebracht ist.
- Die viel offensichtlichere Ursache für die Feuchtigkeit (und dazu braucht man keinen Prüfer), ist der große Spalt zwischen Balkonbrüstung und Fassade, durch den Wasser problemlos in das Mauerwerk darunter sickern kann. Da das Gefälle meines Balkons alles Wasser nach außen zu diesen Ort leitet, ist eine kontrollierte Entwässerungsmöglichkeit an dieser Stelle die erste sinnvolle Maßnahme, die wahrscheinlich das Problem löst. Und erst wenn das nicht ausreicht, würde ich die Gemeinschaft in weitere Unkosten stürzen.
- Ich habe es schon wiederholt angesprochen und hoffe wirklich, dass hier bald Taten folgen. Wir brauchen eine Balkonentwässerung, damit der wesentliche Wasserzustrom unterbunden wird und das Wasser nicht längere Zeit auf den Balkonen verweilen und wo auch immer eindringen kann. Alle anderen Wasserquellen, wie über die Fassade sind im Vergleich zu den Pfützen auf unseren Balkonen als eher unbedeutend einzustufen. Gießwasser ließe sich in der Tat leicht vermeiden.

Allgemein zum Prüfbericht:

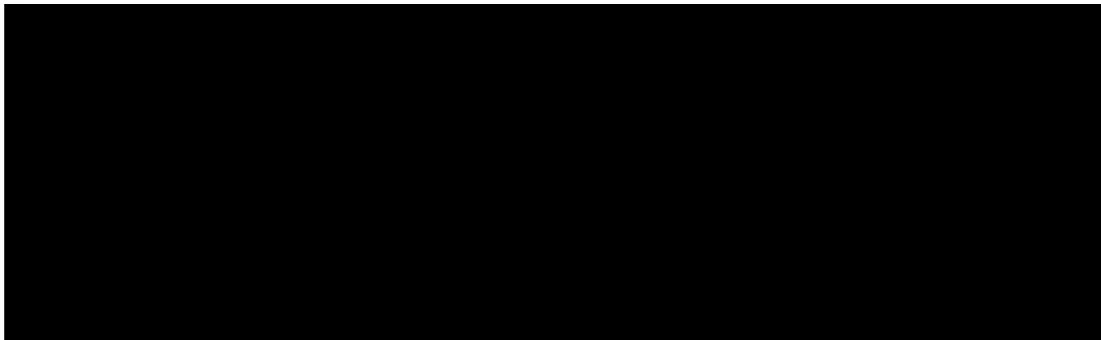
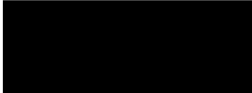
- Des Weiteren müssen wir uns immer vor Augen halten, dass die Firma Bradley im Interesse ihrer eigenen oder ihr verbundenen Sanierungsmannschaften agiert. Selbstverständlich werden die maximalen Sanierungsempfehlungen ausgesprochen, um ein großes Projekt mit hohen Kosten zu erhalten. So wertvoll manche Erkenntnisse aus den Messungen sind, wir als Eigentümer müssen jedoch auch die Sinnhaftigkeit, Wirksamkeit und Kosten im Auge behalten.
- Der Wassereintrag über die Fassade bei Regen dürfte z.B. überschaubar

sein und ich würde diese nicht komplett erneuern. Dass ein älteres Haus wie das unsere am Sockel feucht ist, wundert mich nicht. Hier müssen wir uns aber die Frage stellen, wieviel Geld wir für die Keller in die Hand nehmen wollen.

- Ich würde dringend empfehlen, zunächst nur die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen (z.B. lokale Schimmelsanierung bzw. Abdichtung und Wasserspeicher) und erst bei Bedarf und danach flächige Sanierungen ins Auge zu fassen, die uns wirklich viel Geld kosten werden.

Ich bin gespannt auf eure Meinung.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff: AW: [Akt-004189]WEG Gonellastr.47 / 47a, Meerbusch; Gutachten Bradley Schadensmanagement

Guten Tag,

da Sie die ETV nicht in den Sommerferien machen möchten, schlage ich Ihnen als Termin **MONTAG 25.08.2025**

in der **ALTEN WEINSCHENKE**, Hauptstraße 23 (Nähe der Kirche) in Lank vor oder **HAUS BAUMEISTER**, Hauptstraße 32 in Lank, vor.

Es ist Zeit, dass etwas passiert.

Leckortungsbericht Fassade 1.OG Loggia - ob Kleider-, Wohnzimmerschrank oder Kartons stellt man nicht an die Wand.

Da ist Schimmel vorprogrammiert.

Wessen Efeu ist das überhaupt an der Wand zu Haus Nr. 49 ?

Uns? Weg machen / Von Haus Nr. 49 ? Anschreiben - weg machen.

Efeu ist das Schlimmste was einem passieren kann.

Leckortungsbericht Balkone

Unsere Mieter haben es in den Mietverträgen stehen, daß Topfpflanzen nicht blank auf den Boden gestellt werden dürfen.

Nur auf Füße und darauf einen passenden Kunststoffuntersetzer, dann erst der Topf.

Baudiagnostik Feuchtigkeitsschäden Loggia/ Balkone

Wir haben der HV und [REDACTED] (47a/1.OG) Fotos zur Verfügung gestellt, daß Regen- oder Putzwasser von von dort an der Innenseite der Außenwand zu Haus Nr. 49 (wurde vor Jahren

neu isoliert bzw gestrichen von außen)
auf den Balkon im EG läuft. Und das zu 99% an defekten Fugen (Haarrissen) auf
dem [REDACTED] Strähler liegt.
Dies wurde nicht erwähnt.

Von: info@hv-consulting.net <info@hv-consulting.net>

Betreff: [Akt-004189]WEG Gonellastr.47 / 47a, Meerbusch; Gutachten Bradley
Schadensmanagement

Sehr geehrte Eigentümer,

nachdem in einigen Wohnungen sowie an Teilen der Balkon- und
Fassadenkonstruktion Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildungen festgestellt
wurden, hat [REDACTED] die betroffenen Bereiche fachlich begutachtet.
Anbei sende ich Ihnen den ausführlichen Schadensbericht von [REDACTED] zur
Einsicht.

Im Rahmen der Begehung des ergänzenden Telefonats hat er klare
Handlungsempfehlungen formuliert, die ich Ihnen hier kurz zusammenfassen
möchte:

1. Allgemeine Empfehlung:

Dringende Sanierung der Fassade, insbesondere der Fugensanierung, um
Feuchteindrang zu verhindern.
Fassadenbeschichtung (mit einem Maler eine Fläche erst mal testen)

2. Balkonempfehlung:

Vollständiger Rückbau des Bodenaufbaus erforderlich.
Einbau eines neuen Gefälles mit funktionierender Entwässerung inkl. Notüberlauf
Verwendung einer vliesarmierten Flüssigabdichtung
Wiederherstellung mit diffusionsoffenem System, um Restfeuchte austrocknen zu
lassen.

3. Fassaden-/Wandproblematik innen & außen:

Alukaschierte Außendämmung und Innendämmung rückbauen
Entfernung von Raufasertapete u. schimmelbefallenem Putz
Feuchtemessung im Wandquerschnitt durchführen
Einbau kapillaraktiver, diffusionsoffener Innendämmsysteme empfohlen (z. B.
Calciumsilikatplatten

Zur weiteren Vorgehensweise möchten wir Ihnen vorschlagen, [REDACTED] zur kommenden Eigentümerversammlung einzuladen, damit er seine Erkenntnisse und Empfehlungen persönlich vorstellen und Ihre Fragen beantworten kann. Wir halten es für sinnvoll, gemeinsam mit ihm das weitere Vorgehen, etwaige Sanierungsmaßnahmen und die nächsten Schritte zu besprechen und auf den Weg zu bringen.

Bei Fragen oder Anmerkungen im Vorfeld stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]
Immobilienverwaltung

Besuchen Sie unsere Homepage www.hv-consulting.net.

Immobiliensachverständigenbüro & Immobilienverwaltung
HVC Immobilien GmbH

Martin-Luther-Platz 22
40212 Düsseldorf
Tel: 0211 / 13866234
Tel: 0173 / 1872525

info@hv-consulting.net
www.hv-consulting.net

Erlaubnis nach § 34 c GewO der Landeshauptstadt Düsseldorf
Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf HRB 101665, Geschäftsführerin: A. Wagner

Beschluss 2):

Ja-Stimmen: 797 MEA
Keine Nein-Stimmen und Enthaltungen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

TOP 1 Besprechung und etwaige Beschlussfassung über das weitere Vorgehen nach Vorstellung der Ergebnisse und Vorschläge durch den Schadenmanager Herrn Bradley (Balkon-/Fassadensanierung, Wasserspeyer) bzw. dass im schriftlichen Verfahren mit einfacher Mehrheit nach Vorlage von Angeboten entschieden werden darf

Herr Bradley, der beauftragte Schadensmanager, stellt in der Versammlung die Ergebnisse seiner Untersuchungen zu den Balkonen und den aufgetretenen Feuchtigkeitsproblemen vor. Er erläutert die festgestellten Schadensursachen und spricht mehrere Empfehlungen aus.

So empfiehlt er u. a., die Loggia-Wand außen zu öffnen, die vorhandene Dämmung zu entfernen und die Fläche nach vollständiger Trocknung neu zu verputzen. Für die betroffenen Wohnungen rät er zum Rückbau der schimmelbefallenen Wandbereiche sowie zur fachgerechten Schimmelentfernung und Oberflächenbearbeitung. Die geschätzten Kosten belaufen sich hierbei auf ca. 5.000 EUR netto inkl. Der Wiederherstellung der Loggia-Wand.

Nach ausführlicher Diskussion einigt sich die Gemeinschaft zu dem Thema Balkone darauf, zunächst an drei Balkonen nachträglich Wasserspeier installieren zu lassen, um zu prüfen, ob hierdurch die Feuchtigkeitsprobleme reduziert werden.

Dabei handelt es sich jedoch um einen Versuch kurzfristiger Abhilfe für die auftretenden Feuchtigkeitsprobleme zu schaffen. Eine umfassende Balkonsanierung wird mittelfristig dennoch notwendig werden, da die Bauteilöffnung den bereits durchfeuchteten Balkonaufbau bestätigt hat.

Darüber hinaus wird festgehalten, dass in der WE von Frau Schäfer (Haus Nr. 47, EG rechts) ein Schadensbereich vorliegt, der voraussichtlich auf Feuchtigkeitseinwirkungen aus dem Fassadenbereich zurückzuführen ist. Die Gemeinschaft beschließt, dass dieser Bereich gemäß der Empfehlung von Herrn Bradley saniert wird. Für eine detaillierte Empfehlung wird Herr Bradley einen Termin in der betroffenen Wohneinheit wahrnehmen.

Antrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt von Fa. Bradley ein Angebot zur Beseitigung der Schimmelproblematiken im Bereich der Loggien und der WE Schäfer sowie die Installation von Wasserspeiern an drei Balkonen einzuholen. Die Entscheidung zur Durchführung dieser Arbeiten darf im Rahmen eines Umlaufbeschlusses durch einen Mehrheitsbeschluss (mehr Ja- als Nein-Stimmen) vorgenommen werden.

Beschluss:

Ja-Stimmen: 797 MEA
Keine Nein-Stimmen und Enthaltungen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Baudiagnostik zur Schimmelbildung im Bereich der Fassadendämmung Balkon

Objekt: WEG Gonellastraße 47 47a, 40668 Meerbusch

Wohnung / Balkon / Fassade

Haus 47 Mieterin Frau Woischnick 2.OG rechts (mit Eigentümer)

Haus 47 Mieter im 1.OG rechts (mit Eigentümer)

Haus 47 Mieter DG rechts (mit Eigentümer)

Haus 47a Mieterin EG links Frau Jung

Top 1

komplett WE
Fr. Schmitz
2!

1. Auftrag und Rahmenbedingungen

Im Rahmen eines Ortstermins wurde die Schimmelbildung in einem Wohnraum untersucht. Auffällig war ein mikrobieller Befall auf dem Innenputz / Tapete (Gipsputz) einer Außenwand. Ziel dieser Baudiagnostik ist die Klärung der Ursache, insbesondere im Zusammenhang mit einer nachträglich aufgetragenen Außendämmung sowie der Feuchtebelastung einer angrenzenden Klinkerfassade.

2. Wandaufbau und Dämmmaßnahmen

Der Wandaufbau von außen nach innen stellt sich wie folgt dar:

- Außenputz (Zementputz, 5 mm)
- Heraklithplatte (2 cm)
- Alukaschierte Glaswolle (ca. 3 cm), Kaschierung zur Innenseite
- Tragendes Mauerwerk: vermutlich Kalksandstein (24 cm)
- Innenputz: Gipsputz
- Wandoberfläche: Raufasertapete, gestrichen mit Dispersionsfarbe
- In einer Wohneinheit wurde zusätzlich eine Innendämmung aufgebracht.

BRADLEY SCHADENMANAGEMENT

Börsinghoveustraße 124A

40668 Meerbusch

+49 178-47 81 407

timothy@bradley-schadenmanagement.de

www.bradley-schadenmanagement.com



Bankverbindung:

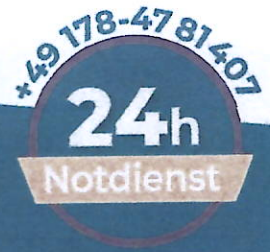
Volksbank Mönchengladbach

IBAN: DE13 3106 0517 0051 4680 07

BIC: GENODE33MRB

Steuer-Nr.: 122/5068/5918

USt-IdNr.: DE 33 620 44 79



3. Bauphysikalische Bewertung

Die Verwendung einer alukaschierten Dämmung mit Kaschierung zur Innenseite ist bauphysikalisch problematisch, da die Aluminiumfolie als Dampfsperre wirkt und in der kalten Zone liegt. Feuchtigkeit, die durch Diffusion oder Konvektion in den Wandquerschnitt gelangt, kann nicht mehr austrocknen. Die zusätzlich vorhandene Raufasertapete mit Dispersionsfarbe verschließt die Austrocknungsfläche weiter. In einem Fall wurde sogar eine Innendämmung installiert, wodurch der Taupunkt nochmals weiter nach innen verlagert wird.

4. Weitere Untersuchung: Klinkerfassade

An einer anderen Außenwand wurde eine Klinkerfassade untersucht. Gemäß Prüfung nach Prof. Dr.-Ing. Carsten wurde ein massives Wassereindringen festgestellt. Die Klinkerfassade weist damit keine ausreichende Schlagregendichtigkeit auf. Feuchtigkeit kann durch Fugen oder poröse Ziegel eindringen und in das Mauerwerk gelangen. Durch die innenliegende Dämmung entsteht eine Feuchtefalle mit starkem Schimmelrisiko.

5. Zusammenfassung und Bewertung

Die untersuchte Konstruktion weist mehrere bauphysikalisch relevante Mängel auf. Die Kombination aus falsch platzierter Dampfsperre, durchfeuchtetem Mauerwerk und fehlender Trocknungsmöglichkeit führt zur Durchfeuchtung und mikrobiellem Befall. Die zusätzliche Belastung durch die Klinkerfassade verschärft das Feuchteproblem erheblich.

6. Empfehlungen

- Rückbau der alukaschierten Außendämmung und der Innendämmung
- Entfernen der Raufasertapete und des schimmelbelasteten Putzes
- Feuchtemessungen im Wandquerschnitt (Darr-/CM-Methode)
- Sanierung der Klinkerfassade (Fugen, Hydrophobierung)
- Einsatz kapillaraktiver, diffusionsoffener Innendämmsysteme (z. B. Kalziumsilikat)
- Langfristige Feuchteüberwachung und Raumklimakontrolle



LECKORTUNGSBERICHT



LECKORTUNGSBERICHT

5. Foto

Ort der Aufnahme:

Hof

Dokumentation:

Die Feuchtigkeitsmessung hinter dem Klinker zeigte sich positiv.



6. Foto

Ort der Aufnahme:

Nachbargrundstück Außenecke 47 A

Dokumentation:

Die Fassadenanschlüsse sowie Böschungsmauern wurde nicht fachgerecht abgedichtet. Hier dringt bei Regen Wasser in die Bausubstanz ein. Das ist im Keller gut erkennbar. Zu dem zeigt die Fassade einige Risse und Fehlstellen auf. An den Fensterbank Anschlüssen sind ebenfalls abgerissene Dichtungsmassen erkennbar. Mit speziellem UV Licht wurden Schimmelspuren sichtbar gemacht auch die, die schon überstrichen worden sind.



LECKKORTUNGSBERICHT

3. Foto

Ort der Aufnahme:

2.OG Schlafzimmer

Dokumentation:

Auf der Thermographie wurde eine Taupunktsimulation erstellt. Hier ist gut zu erkennen, dass sich die Feuchtigkeit über die Decke und Fugen darstellt. Die Außenwände wurden mit einem nicht bekannten Innendämmmaterial, circa 3 mm stark verkleidet, um das Problem zu beheben.



4. Foto

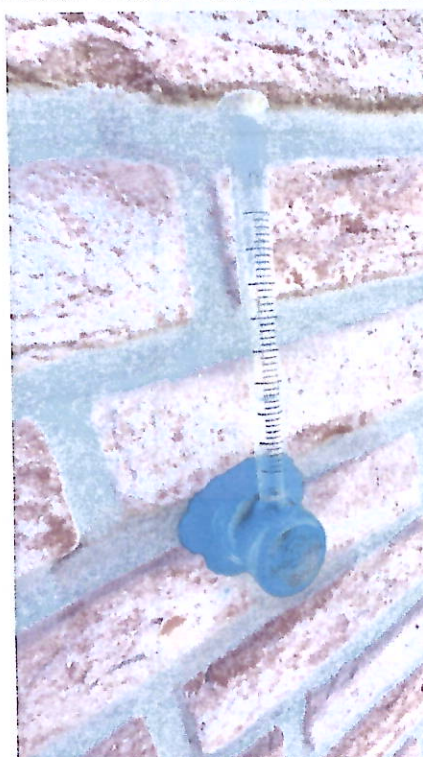
Ort der Aufnahme:

1.OG Loggia

Dokumentation:

Auf dem Bild wurde eine Prüfung nach Prof. Dr.-Ing. Carsten, eine Wasser eindringt Prüfung durchgeführt. Hier wurde festgestellt, dass die Fuge und der Klinker keine ausreichende Schlagregen Dichtigkeit aufweist.

Dies bedeutet, dass die Fassade bei jedem Niederschlag Feuchtigkeit aufnimmt.



LECKORTUNGSBERICHT

1. Foto

Ort der Aufnahme:

1.OG Loggia

Dokumentation:

Auf dem Bild erkennt man die Bauteilöffnung der gedämmten Schlafzimmerwand.

Diese Fassade sollte zurückgebaut werden.



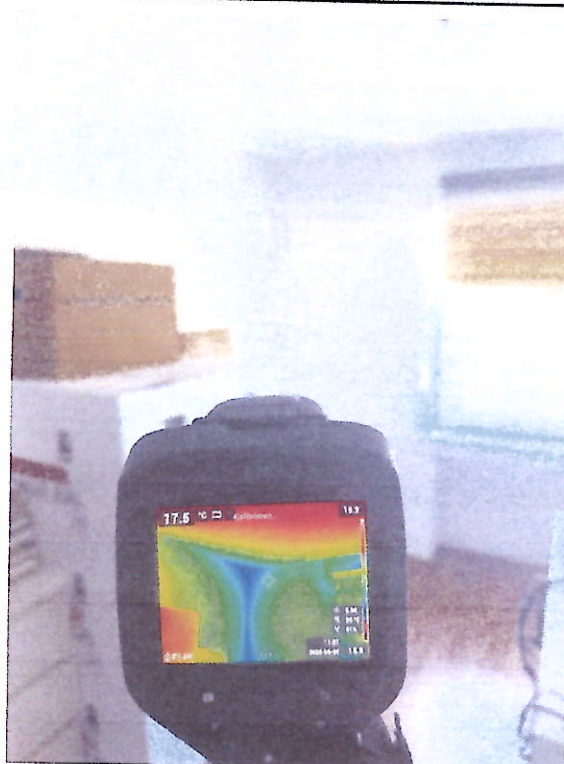
2. Foto

Ort der Aufnahme:

1.OG Schlafzimmer

Dokumentation:

Auf der Thermographie ist eine sehr starke Wärmebrücke erkennbar, die durch die falsch platzierte Dampfsperre verursacht wurde.



LECKKORTUNGSBERICHT

Beschreibung Schadenursache

An der gedämmten Außenwand vom Schlafzimmer, die zur Loggia gerichtet ist, wurde eine Bauteilöffnung vorgenommen.

Der Aufbau ist Problematisch.
Die Erklärung folgt im Bericht.



Weitere Vorgehensweise / Empfehlungen

Rückbau der Alu kaschierten Außendämmung und der Innendämmung.
Entfernen der Raufaser und des schimmelbelasteten Putzes.
Danach sollte erneut eine Feuchtigkeitsmessungen durchgeführt werden, gegebenenfalls eine Darr oder CM Messung.
Sanierung der Klinkerfassade, Fugen und Steine (Hydrophobierung)
Diffusionsoffene Bauteile im Innenraum ertüchtigen z.B. Kalzium Delikat
Ein richtiges Lüftungskonzept sollte erarbeitet werden sowie eine langfristige feuchte Überwachung und Raum Klimakontrolle.

Vermutliche Schadenhöhe (keine Gesamtschadenermittlung)	Wiederherstellungsarbeiten (Notwendig)	Anzahl zu trocknenden Räumen pro Etage (Zusammenliegend)			
☐ Bis 1.500,-€	☐ Installateurarbeiten	Etagenbezeichnung		Zu trocknende Räume	
☐ 1.500,-€ bis 5.000,-€	☐ Fliesenarbeiten	Etage		Anzahl	
☐ 5.000,-€ bis 10.000,-€	☒ Malerarbeiten	Etage		Anzahl	
☐ 10.000,-€ bis 25.000,-€	☐ Schreinerarbeiten	Etage		Anzahl	
☒ Nicht einzuschätzen	☒ Sonstiges	Etage		Anzahl	

Regulierer / Sachverständiger erforderlich? ☐ Ja ☒ Nein

Regress möglich? ☐ Ja ☒ Nein

Unterschrift

Die festgestellten Untersuchungsergebnisse wurden vor Ort besprochen.
Unsere Untersuchungen wurden beendet.

08.05.2025		
Datum	Unterschrift Versicherungsnehmer	Unterschrift Mieter

LECKORTUNGSBERICHT

Anlass		
☐ Schadenbesichtigung	☒ Leckortung	☐ Sofortmaßnahmen
Der Leckortungsbericht dient als Fotodokumentation mit Erklärung. In diesem Bericht gehen wir näher auf die Fassade sowie auf die Schimmelproblematik ein.		

Eingesetzte Messgeräte /- methode			
☒ Feuchtemessung	☐ Rohrkamera	☐ Farbmittel	☒ Visuell
☐ Druckprobe	☒ Thermographiekamera	☒ Endoskop	☐ Staubblase
☐ Wässerung	☐ Elektroakustik	☐ Gasdetektor	☐ Leitungsortung

Geprüfte Systeme					
System	Leitungsart / Material	Schaden		Ursache freigelegt	
Balkon	Beton Verbundestrich Fliesen	☒ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☒ Nein
Fassade	Klinker Dämmung	☒ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☒ Nein
		☐ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☐ Nein
		☐ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☐ Nein

Hinweise					
Notfallabdichtung durchgeführt?	☒ Ja	☐ Nein	Installateur?	☐ Ja	☒ Nein
Trocknung notwendig?	☐ Ja	☒ Nein	Ersatzfliesen vorhanden?	☐ Ja	☒ Nein
Koordination?	☒ Ja	☐ Nein	Folgegewerke erforderlich?	☒ Ja	☐ Nein

Hinweispflicht zum Messergebnis

Unsere Schlussfolgerungen beziehen sich auf die Messergebnisse, Ortungen und sonstigen Informationen der vor Ort anwesenden Personen. Wir können jedoch keine Gewähr dafür übernehmen, dass keine weiteren Schadenursachen vorliegen, die bislang unentdeckt blieben. Fehlöffnungen können nicht ganz ausgeschlossen werden. Für diese wird nicht gehaftet. Dichtigkeitsprüfung nach erfolgter Reparatur ist bauseits durchzuführen.

LECKORTUNGSBERICHT

Unsere ID

Versicherung: Versicherungsnr: Schadenr.:

- ☐ Gebäudeversicherung
 ☐ Hausratversicherung
 ☐ Haftpflicht
☐ Leitungswasser
 ☐ Elementar
 ☐ Einbruchdiebstahl

Auftraggeber	
Firma	WEG Gonellastr. 47/47a Meerbusch
Zusatz	c/o HVC Immobilien GmbH
Name	Frau Ballacchino
Straße	Martin-Luther-Platz 22
PLZ/Ort	40212 Düsseldorf
Telefon	0211 / 13866234
Telefax	
Mobil	
E-Mail	info@hv-consulting.net

Objektdaten	
Hausmeister	
Ansprechpartner	
Mieter	H47 Woischnick 2. OG rechts
Mieter	H47 Mieter im 1. OG rechts
Straße	Gonellastr. 47/47a
PLZ/Ort	40668 Meerbusch
Telefon	
Mobil	
E-Mail	



Objektdaten

Baujahr ca.: 1972 ☐ Einfamilienhaus ☒ Mehrfamilienhaus

Zustand: ☐ Sehr gut ☒ Gepflegt ☐ Normal altersbedingt ☐ Sanierungsstau
 Bauweise: ☒ Massiv ☐ Fertighaus ☐ Industrie ☐ Sonstiges
 Estrich: ☒ Schwimmend ☐ Verbund ☐ Holzbalkendecke ☐ Sonstiges

Arbeitszeit vor Ort

Datum: 08.05.2025 8:00 Uhr Einsatzzeit: 8 Std. Anfahrt: 0,25 Std. Lo-Termin: 1

Anwesende

☒ Eigentümer
 ☒ Mieter
 ☐ Installateur
 ☐ Haustechniker
 ☐ Sonstiges:

14:29:14



LECKKORTUNGSBERICHT

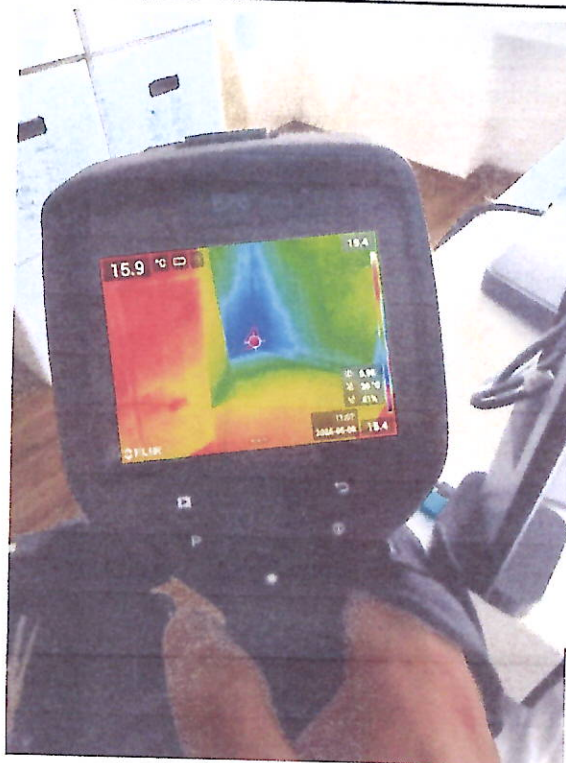
5. Foto

Ort der Aufnahme:

1.OG Schlafzimmer

Dokumentation:

Auf der Thermographie ist in diesem Bereich ebenfalls eine Wärmebrücke zu erkennen, die vermutlich dem Balkon Aufbau zurück zu führen ist.



6. Foto

Ort der Aufnahme:

2.OG Loggia

Dokumentation:

Hier wurde ein Gefälle von 0,5-1 % vom Gebäude weg gemessen.

Auf der unteren Foto Collage zeigen sich noch mehrere Fotos der aufgeführten Problematiken.

Zusätzlich wurde ein Bewuchs in der Dachrinne festgestellt.



LECKKORTUNGSBERICHT

3. Foto

Ort der Aufnahme:

2.OG Loggia

Dokumentation:

Hier ein Übersichtsfoto nach der Kernbohrung.
Auf diesem Balkon werden zusätzlich zu den Außeneinwirkungen auch Pflanzen bewässert.



4. Foto

Ort der Aufnahme:

Hof

Dokumentation:

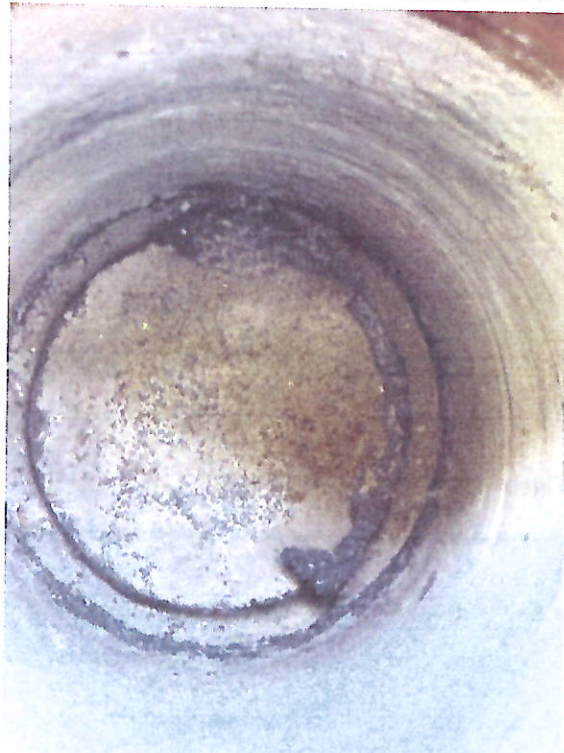
Ansicht der Balkone von unten.
Im EG erkennt man einen Ablauf der nicht auf jedem Balkon existiert. Es sollte geklärt werden, wann dieser installiert wurde. Ob diese vorhandenen Abläufe richtig installiert wurden konnte nicht überprüft werden.
Im Haus Nr. 47a EG links und die darüber liegenden Wohnungen sind bei jedem stärkeren Regen Wasser auf der Loggia festzustellen. Das erklärt die Feuchtigkeiterscheinungen in diesem Bereich.



LECKORTUNGSBERICHT

1. Foto	
Ort der Aufnahme:	
2.OG Loggia	
Dokumentation:	

Wie oben erwähnt, sind die feuchten Fliesen und Fugen, sowie Laufspuren am Blumenkübel zu erkennen.

2. Foto	
Ort der Aufnahme:	
2.OG. Loggia	
Dokumentation:	

Hier wurde eine Kernbohrung durchgeführt, um den genauen Bodenaufbau zu ermitteln.

Wir haben eine ca. 1,5 cm dicke Natursteinfliese, darunter liegend ein durchfeuchteter Zementestrich auf einer Sperrschicht, in Form einer Folie oder Anstrich.

LECKKORTUNGSBERICHT

Beschreibung Schadenursache

Auf der Loggia zeigt sich der Randdämmstreifen, beziehungsweise die Anschlussfuge als größtenteils offen.

Zusätzlich sind Wasserspuren und Laufspuren erkennbar, spätestens jedoch mit Einsatz von speziellem UV Licht.

Unter den Blumenkübeln zeigt sich die Terrakottafliese als durchfeuchtet.



Weitere Vorgehensweise / Empfehlungen

Hier kann nur ein vollständiger Rückbau des Bodenaufbaus empfohlen werden.

Um die Problematik fachgerecht zu sanieren, sollte ein Diffusionsoffenes System verwendet werden.

Vermutliche Schadenhöhe (keine Gesamtschadenermittlung)	Wiederherstellungsarbeiten (Notwendig)	Anzahl zu trocknenden Räumen pro Etage (Zusammenlegend)			
☐ Bis 1.500,-€	☐ Installateurarbeiten	Etagenbezeichnung		Zu trocknende Räume	
☐ 1.500,-€ bis 5.000,-€	☐ Fliesenarbeiten	Etage		Anzahl	
☐ 5.000,-€ bis 10.000,-€	☒ Malerarbeiten	Etage		Anzahl	
☐ 10.000,-€ bis 25.000,-€	☐ Schreinerarbeiten	Etage		Anzahl	
☒ Nicht einzuschätzen	☒ Sonstiges	Etage		Anzahl	

Regulierer / Sachverständiger erforderlich? ☐ Ja ☒ Nein

Regress möglich? ☐ Ja ☒ Nein

Unterschrift

Die festgestellten Untersuchungsergebnisse wurden vor Ort besprochen.
Unsere Untersuchungen wurden beendet.

08.05.2025		
Datum	Unterschrift Versicherungsnehmer	Unterschrift Mieter

LECKORTUNGSBERICHT

Anlass		
☐ Schadenbesichtigung	☒ Leckortung	☐ Sofortmaßnahmen
Der Leckortungsbericht dient als Fotodokumentation mit Erklärung. In diesem Bericht gehen wir näher auf die Loggia/Balkon ein.		

Eingesetzte Messgeräte /- methode			
☒ Feuchtemessung	☐ Rohrkamera	☐ Farbmittel	☒ Visuell
☐ Druckprobe	☒ Thermographiekamera	☒ Endoskop	☐ Staublase
☐ Wässerung	☐ Elektroakustik	☐ Gasdetektor	☐ Leitungsortung

Geprüfte Systeme					
System	Leitungsart / Material	Schaden		Ursache freigelegt	
Balkon	Beton Verbundestrich Fliese	☒ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☒ Nein
Fassade	Klinker Mineralwolle	☒ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☒ Nein
		☐ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☐ Nein
		☐ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☐ Nein

Hinweise					
Notfallabdichtung durchgeführt?	☒ Ja	☐ Nein	Installateur?	☐ Ja	☒ Nein
Trocknung notwendig?	☐ Ja	☒ Nein	Ersatzfliesen vorhanden?	☐ Ja	☒ Nein
Koordination?	☒ Ja	☐ Nein	Folgegewerke erforderlich?	☒ Ja	☐ Nein

Hinweispflicht zum Messergebnis

Unsere Schlussfolgerungen beziehen sich auf die Messergebnisse, Ortungen und sonstigen Informationen der vor Ort anwesenden Personen. Wir können jedoch keine Gewähr dafür übernehmen, dass keine weiteren Schadenursachen vorliegen, die bislang unentdeckt blieben. Fehllöffnungen können nicht ganz ausgeschlossen werden. Für diese wird nicht gehaftet. Dichtigkeitsprüfung nach erfolgter Reparatur ist bauseits durchzuführen.

LECKORTUNGSBERICHT

Unsere ID

Versicherung:

Versicherungsnr:

Schadennr.:

☐ Gebäudeversicherung

☐ Hausratversicherung

☐ Haftpflicht

☐ Leitungswasser

☐ Elementar

☐ Einbruchdiebstahl

Auftraggeber	
Firma	WEG Gonellastr. 47/47a Meerbusch
Zusatz	c/o HVC Immobilien GmbH
Name	Frau Ballacchino
Straße	Martin-Luther-Platz 22
PLZ/Ort	40212 Düsseldorf
Telefon	0211 / 13866234
Telefax	
Mobil	
E-Mail	info@hv-consulting.net

Objektdaten	
Hausmeister	
Ansprechpartner	
Mieter	H47 Woischnick 2. OG rechts
Mieter	H47 Mieter im 1. OG rechts
Straße	Gonellastr. 47/47a
PLZ/Ort	40668 Meerbusch
Telefon	
Mobil	
E-Mail	



Objettdaten

Baujahr ca.: 1972

☐ Einfamilienhaus

☒ Mehrfamilienhaus

Zustand: ☐ Sehr gut ☒ Gepflegt ☐ Normal altersbedingt ☐ Sanierungsstau
 Bauweise: ☒ Massiv ☐ Fertighaus ☐ Industrie ☐ Sonstiges
 Estrich: ☒ Schwimmend ☐ Verbund ☐ Holzbalkendecke ☐ Sonstiges

Arbeitszeit vor Ort

Datum: 08.05.2025

8:00 Uhr

Einsatzzeit: 8 Std.

Anfahrt: 0,25 Std.

Lo-Termin: 1

Anwesende

☒ Eigentümer

☒ Mieter

☐ Installateur

☐ Haustechniker

☐ Sonstiges:

Bei Fragen oder Anmerkungen im Vorfeld stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

i.A. Letizia Ballacchino
Immobilienverwaltung

Besuchen Sie unsere Homepage www.hv-consulting.net.

Immobilienfachverständigenbüro & Immobilienverwaltung
HVC Immobilien GmbH

Martin-Luther-Platz 22
40212 Düsseldorf
Tel: 0211 / 13866234
Tel: 0173 / 1872525

info@hv-consulting.net
www.hv-consulting.net

Erlaubnis nach § 34 c GewO der Landeshauptstadt Düsseldorf
Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf HRB 101665, Geschäftsführerin: A. Wagner

[Akt-004189]WEG Gonellastr.47 / 47a, Meerbusch; Gutachten Bradley Schadensmanagement

07.08.2025 18:20

Von info@hv-consulting.net <info@hv-consulting.net>
An Lotens33@t-online.de <Lotens33@t-online.de> mariafranziska@hotmail.com
<mariafranziska@hotmail.com> smarie1@t-online.de <smarie1@t-online.de>
giselaklesse@googlemail.com <giselaklesse@googlemail.com>
bertramstaehler@hotmail.com <bertramstaehler@hotmail.com>
Anette_Zindel@web.de <Anette_Zindel@web.de> danielavoges@web.de
<danielavoges@web.de> amireskandari@gmx.de <amireskandari@gmx.de>
margretschurse@gmx.de <margretschurse@gmx.de>
hansheidger@gmail.com <hansheidger@gmail.com>
felix.woellner@gmail.com <felix.woellner@gmail.com>
CC info@hv-consulting.net <info@hv-consulting.net>

4 Anhänge - 16.5 MB

Kurzgutachten_Loggia_Feuchtigkeit_Bradley_Schadenmanagement Gonellastraße.pdf
Kurzgutachten_Schimmelbildung_Fassade_Bradley_Schadenmanagement
Gonellastraße.pdf
Formular Leckortungsbericht-HVC Gonella Straße 7 Meerbusch
Balkon.pdf
Formular Leckortungsbericht-HVC Gonella Straße 7 Meerbusch Fassade.pdf

Sehr geehrte Eigentümer,

Nachdem in einigen Wohnungen sowie an Teilen der Balkon- und Fassadenkonstruktion Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildungen festgestellt wurden, hat Herr Bradley die betroffenen Bereiche fachlich begutachtet.
Anschließend sende ich Ihnen den ausführlichen Schadensbericht von Herrn Bradley zur Einsicht.
Im Rahmen der Begehung des ergänzenden Telefonats hat er klare Handlungsempfehlungen formuliert, die ich Ihnen hier kurz zusammenfassen möchte:

1. Allgemeine Empfehlung:

Dringende Sanierung der Fassade, insbesondere der Fugensanierung, um Feuchteintrang zu verhindern.
Fassadenbeschichtung (mit einem Maler eine Fläche erst mal testen)

2. Balkonempfehlung:

Vollständiger Rückbau des Bodenaufbaus erforderlich.
Einbau eines neuen Gefälles mit funktionierender Entwässerung inkl. Notüberlauf
Verwendung einer vliesarmierten Flüssigabdichtung
Wiederherstellung mit diffusionsoffenem System, um Restfeuchte austrocknen zu lassen.

3. Fassaden-Wandproblematik innen & außen:

Außerplanmäßige Außendämmung und Innendämmung rückbauen
Entfernung von Raufasertapete u. schimmelbefallenem Putz
Feuchtemessung im Wandquerschnitt durchführen
Einbau kapillarver. diffusionsoffener Innendämmsysteme empfohlen (z. B. Calciumsilikatplatten)

Zur weiteren Vorgehensweise möchten wir Ihnen vorschlagen, Herr Bradley zur kommenden Eigentümerversammlung einzuladen, damit er seine Erkenntnisse und Empfehlungen persönlich vorstellen und Ihre Fragen beantworten kann.
Wir halten es für sinnvoll, gemeinsam mit ihm das weitere Vorgehen, etwaige Sanierungsmaßnahmen und die nächsten Schritte zu besprechen und auf den Weg zu bringen.

3. Bauphysikalische Bewertung

Die Verwendung einer alukaschierten Dämmung mit Kaschierung zur Innenseite ist bauphysikalisch problematisch, da die Aluminiumfolie als Dampfsperre wirkt und in der kalten Zone liegt. Feuchtigkeit, die durch Diffusion oder Konvektion in den Wandquerschnitt gelangt, kann nicht mehr austrocknen. Die zusätzlich vorhandene Raufasertapete mit Dispersionsfarbe verschließt die Austrocknungsfläche weiter. In einem Fall wurde sogar eine Innendämmung installiert, wodurch der Taupunkt nochmals weiter nach innen verlagert wird.

4. Weitere Untersuchung: Klinkerfassade

An einer anderen Außenwand wurde eine Klinkerfassade untersucht. Gemäß Prüfung nach Prof. Dr.-Ing. Carsten wurde ein massives Wassereindringen festgestellt. Die Klinkerfassade weist damit keine ausreichende Schlagregendichtigkeit auf. Feuchtigkeit kann durch Fugen oder poröse Ziegel eindringen und in das Mauerwerk gelangen. Durch die innenliegende Dämmung entsteht eine Feuchtefalle mit starkem Schimmelrisiko.

5. Zusammenfassung und Bewertung

Die untersuchte Konstruktion weist mehrere bauphysikalisch relevante Mängel auf. Die Kombination aus falsch platzierter Dampfsperre, durchfeuchtetem Mauerwerk und fehlender Trocknungsmöglichkeit führt zur Durchfeuchtung und mikrobiellem Befall. Die zusätzliche Belastung durch die Klinkerfassade verschärft das Feuchteproblem erheblich.

6. Empfehlungen

- Rückbau der alukaschierten Außendämmung und der Innendämmung
- Entfernen der Raufasertapete und des schimmelbelasteten Putzes
- Feuchtemessungen im Wandquerschnitt (Darr-/CM-Methode)
- Sanierung der Klinkerfassade (Fugen, Hydrophobierung)
- Einsatz kapillaraktiver, diffusionsoffener Innendämmsysteme (z. B. Kalziumsilikat)
- Langfristige Feuchteüberwachung und Raumklimakontrolle



Baudiagnostik zur Schimmelbildung im Bereich der Fassadendämmung Balkon

Objekt: WEG Gonellastraße 47 47a, 40668 Meerbusch

Wohnung / Balkon / Fassade

Haus 47 Mieterin Frau Woischnick 2.OG rechts (mit Eigentümer)

Haus 47 Mieter im 1.OG rechts (mit Eigentümer)

Haus 47 Mieter DG rechts (mit Eigentümer)

Haus 47a Mieterin EG links Frau Jung

1. Auftrag und Rahmenbedingungen

Im Rahmen eines Ortstermins wurde die Schimmelbildung in einem Wohnraum untersucht. Auffällig war ein mikrobieller Befall auf dem Innenputz / Tapete (Gipsputz) einer Außenwand. Ziel dieser Baudiagnostik ist die Klärung der Ursache, insbesondere im Zusammenhang mit einer nachträglich aufgetragenen Außendämmung sowie der Feuchtebelastung einer angrenzenden Klinkerfassade.

2. Wandaufbau und Dämmmaßnahmen

Der Wandaufbau von außen nach innen stellt sich wie folgt dar:

- Außenputz (Zementputz, 5 mm)
- Heraklithplatte (2 cm)
- Alukaschierte Glaswolle (ca. 3 cm), Kaschierung zur Innenseite
- Tragendes Mauerwerk: vermutlich Kalksandstein (24 cm)
- Innenputz: Gipsputz
- Wandoberfläche: Raufasertapete, gestrichen mit Dispersionsfarbe
- In einer Wohneinheit wurde zusätzlich eine Innendämmung aufgebracht.

BRADLEY SCHADENMANAGEMENT

Bösinghovenerstraße 124A

40668 Meerbusch

+49 178-47 81 407

timothy@bradley-schadenmanagement.de

www.bradley-schadenmanagement.com



Bankverbindung:

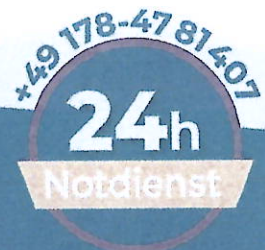
Volksbank Monchengladbach

IBAN: DE13 3106 0517 0051 4680 07

BIC: GENODE33MRB

Steuer-Nr.: 122/5068/5918

USt-IdNr.: DE 33 620 44 79



3. Bewertung des Bodenaufbaus

Die vorhandene Abdichtungsebene auf dem Rohboden verhindert ein Eindringen in die tragende Konstruktion, wirkt jedoch in Kombination mit einem feuchteführenden Estrich als Feuchtespeicher. Da keine funktionierende Ableitung besteht und kein Anschlussband ausgebildet ist, wird die Feuchtigkeit dauerhaft im Aufbau verbleiben. Ein rein technisches Trocknen ist unter diesen Bedingungen schwierig bis unmöglich, da eine vollflächige Belüftung nicht gewährleistet werden kann.

4. Empfehlung zur Sanierung

Ein vollständiger Rückbau des Bodenaufbaus (Estrich, Fliesen, eventuell Abdichtung) wird empfohlen. Nur so kann sichergestellt werden, dass der Aufbau fachgerecht saniert, neu abgedichtet und mit einem regelgerechten Gefälle versehen wird. Empfohlen wird der Einbau eines funktionierenden Ablaufsystems mit Notüberlauf und eine neue, vliesarmierte Flüssigabdichtung (gemäß DIN 18531). Die Wiederherstellung sollte mit einem diffusionsoffenen System erfolgen, um Restfeuchte kontrolliert austrocknen zu lassen.

5. Einschätzung zur weiteren Nutzung

Ein Verbleib des Bestandes ohne Rückbau ist aus technischer Sicht nicht empfehlenswert. Die vorhandene Feuchtigkeit kann mittelfristig zu Schäden im Estrich, zu Schimmelbildung unter Fliesen oder zur Korrosion der Bewehrung im Stahlbeton führen. Eine sichere, dauerhafte Nutzung ist nur nach fachgerechter Sanierung gewährleistet.

6. Zusammenfassung

Der Balkon weist durch Feuchtigkeitseintrag und unzureichende Entwässerung bauphysikalisch bedingte Mängel auf. Eine Trocknung ohne Rückbau ist unwirtschaftlich und technisch kaum durchführbar. Ein Rückbau und die normgerechte Wiederherstellung der Abdichtung sowie der Oberbeläge sind erforderlich.



Baudiagnostik – Feuchtigkeitsschaden Loggia/Balkon

Tag A

Objekt: WEG Gonellastraße 47 47a, 40668 Meerbusch

Wohnung / Balkon / Fassade

Haus 47 Mieterin Frau Woischnick 2.OG rechts (mit Eigentümer)

Haus 47 Mieter im 1.OG rechts (mit Eigentümer)

Haus 47 Mieter DG rechts (mit Eigentümer)

Haus 47a Mieterin EG links Frau Jung

1. Objektbeschreibung

Am Objekt wurden Feuchtigkeitsschäden im Bodenaufbau eines Loggia-Balkons festgestellt. Die Balkonplatte ist Teil der austragenden Geschossdecke. Der Balkon ist als Loggia mit massiver Betonbrüstung ausgeführt, ein Ablauf ist nicht vorhanden. Der Aufbau besteht aus einem Verbundestrich mit Fliesenbelag. Unter dem Estrich liegt eine Abdichtung (vermutlich Folienabdichtung auf dem Rohboden). Eine Probeöffnung hat ergeben, dass Feuchtigkeit im Aufbau vorhanden ist, jedoch kein spezieller Randabschluss oder Anschlussbandbereich existiert.

2. Schadensbild und Untersuchungsergebnisse

Die Kernbohrung und eine erste Öffnung zeigen Feuchtigkeit im Bodenaufbau. Die Ursache ist bauphysikalisch nachvollziehbar, da der Balkon keine geregelte Entwässerung aufweist und der Belag durch Windniederschläge oder Schnee, Bewässerung der Pflanzen befeuchtet werden kann. Die dichte Brüstung verhindert die freie Abtrocknung. Der Fliesenbelag mit möglicherweise defekten Fugen lässt Feuchtigkeit eindringen, die sich im Estrich staut und durch die darunterliegende Abdichtung am weiteren Abfließen gehindert wird.

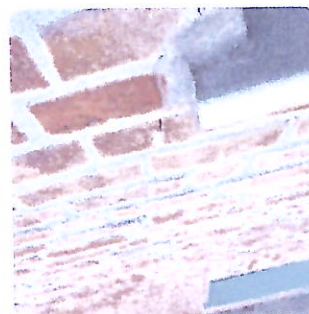
BRADLEY SCHADENMANAGEMENT
Bosinghovenstraße 124A
40668 Meerbusch
+49 178-47 81 407
timothy@bradley-schadenmanagement.de
www.bradley-schadenmanagement.com



Bankverbindung:
Volksbank Mönchengladbach
IBAN: DE13 3106 0517 0051 4680 07
BIC: GENODE33MNB
Steuer-Nr. 122/5068/5918
USt-IdNr.: DE 33 620 44 79



LECKORTUNGSBERICHT



PIC • COLLAGE

LECKKORTUNGSBERICHT

5. Foto	
Ort der Aufnahme:	
Hof	
Dokumentation: Die Feuchtigkeitsmessung hinter dem Klinker zeigte sich positiv.	

6. Foto	
Ort der Aufnahme:	
Nachbargrundstück Außenecke 47 A	
Dokumentation: Die Fassadenanschlüsse sowie Böschungsmauern wurde nicht fachgerecht abgedichtet. Hier dringt bei Regen Wasser in die Bausubstanz ein. Das ist im Keller gut erkennbar. Zu dem zeigt die Fassade einige Risse und Fehlstellen auf. An den Fensterbank Anschlüssen sind ebenfalls abgerissene Dichtungsmassen erkennbar. Mit speziellem UV Licht wurden Schimmelspuren sichtbar gemacht auch die, die schon überstrichen worden sind.	

LECKKORTUNGSBERICHT

3. Foto

Ort der Aufnahme:

2.OG Schlafzimmer

Dokumentation:

Auf der Thermographie wurde eine Taupunktsimulation erstellt. Hier ist gut zu erkennen, dass sich die Feuchtigkeit über die Decke und Fugen darstellt. Die Außenwände wurden mit einem nicht bekannten Innendämmmaterial, circa 3 mm stark verkleidet, um das Problem zu beheben.



4. Foto

Ort der Aufnahme:

1.OG Loggia

Dokumentation:

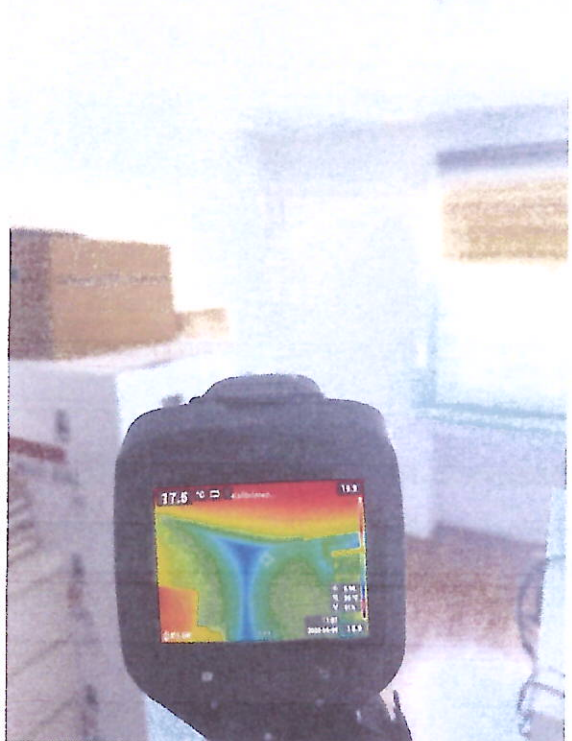
Auf dem Bild wurde eine Prüfung nach Prof. Dr.-Ing. Carsten, eine Wasser eindringt Prüfung durchgeführt. Hier wurde festgestellt, dass die Fuge und der Klinker keine ausreichende Schlagregen Dichtigkeit aufweist.

Dies bedeutet, dass die Fassade bei jedem Niederschlag Feuchtigkeit aufnimmt.



LECKORTUNGSBERICHT

1. Foto		
Ort der Aufnahme:		
1.OG Loggia		
Dokumentation: Auf dem Bild erkennt man die Bauteilöffnung der gedämmten Schlafzimmerwand. Diese Fassade sollte zurückgebaut werden.		

2. Foto		
Ort der Aufnahme:		
1.OG Schlafzimmer		
Dokumentation: Auf der Thermographie ist eine sehr starke Wärmebrücke erkennbar, die durch die falsch platzierte Dampfsperre verursacht wurde.		

LECKKORTUNGSBERICHT

Beschreibung Schadenursache

An der gedämmten Außenwand vom Schlafzimmer, die zur Loggia gerichtet ist, wurde eine Bauteilöffnung vorgenommen.

Der Aufbau ist Problematisch.
Die Erklärung folgt im Bericht.



Weitere Vorgehensweise / Empfehlungen

Rückbau der Alu kaschierten Außendämmung und der Innendämmung.
Entfernen der Raufaser und des schimmelbelasteten Putzes.
Danach sollte erneut eine Feuchtigkeitsmessungen durchgeführt werden, gegebenenfalls eine Darr oder CM Messung.
Sanierung der Klinkerfassade, Fugen und Steine (Hydrophobierung)
Diffusionsoffene Bauteile im Innenraum ertüchtigen z.B. Kalzium Delikat
Ein richtiges Lüftungskonzept sollte erarbeitet werden sowie eine langfristige feuchte Überwachung und Raum Klimakontrolle.

Vermutliche Schadenhöhe (keine Gesamtschadenermittlung)	Wiederherstellungsarbeiten (Notwendig)	Anzahl zu trocknenden Räumen pro Etage (Zusammenliegend)			
☐ Bis 1.500,-€	☐ Installateurarbeiten	Etagenbezeichnung		Zu trocknende Räume	
☐ 1.500,-€ bis 5.000,-€	☐ Fliesenarbeiten	Etage		Anzahl	
☐ 5.000,-€ bis 10.000,-€	☒ Malerarbeiten	Etage		Anzahl	
☐ 10.000,-€ bis 25.000,-€	☐ Schreinerarbeiten	Etage		Anzahl	
☒ Nicht einzuschätzen	☒ Sonstiges	Etage		Anzahl	

Regulierer / Sachverständiger erforderlich? ☐ Ja ☒ Nein

Regress möglich? ☐ Ja ☒ Nein

Unterschrift

Die festgestellten Untersuchungsergebnisse wurden vor Ort besprochen.
Unsere Untersuchungen wurden beendet.

08.05.2025		
Datum	Unterschrift Versicherungsnehmer	Unterschrift Mieter

LECKORTUNGSBERICHT

Anlass		
☐ Schadenbesichtigung	☒ Leckortung	☐ Sofortmaßnahmen
Der Leckortungsbericht dient als Fotodokumentation mit Erklärung. In diesem Bericht gehen wir näher auf die Fassade sowie auf die Schimmelproblematik ein.		

Eingesetzte Messgeräte /- methode			
☒ Feuchtemessung	☐ Rohrkamera	☐ Farbmittel	☒ Visuell
☐ Druckprobe	☒ Thermographiekamera	☒ Endoskop	☐ Staubblase
☐ Wässerung	☐ Elektroakustik	☐ Gasdetektor	☐ Leitungsortung

Geprüfte Systeme					
System	Leitungsart / Material	Schaden		Ursache freigelegt	
Balkon	Beton Verbundestrich Fliesen	☒ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☒ Nein
Fassade	Klinker Dämmung	☒ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☒ Nein
		☐ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☐ Nein
		☐ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☐ Nein

Hinweise					
Notfallabdichtung durchgeführt?	☒ Ja	☐ Nein	Installateur?	☐ Ja	☒ Nein
Trocknung notwendig?	☐ Ja	☒ Nein	Ersatzfliesen vorhanden?	☐ Ja	☒ Nein
Koordination?	☒ Ja	☐ Nein	Folgegewerke erforderlich?	☒ Ja	☐ Nein

Hinweispflicht zum Messergebnis

Unsere Schlussfolgerungen beziehen sich auf die Messergebnisse, Ortungen und sonstigen Informationen der vor Ort anwesenden Personen. Wir können jedoch keine Gewähr dafür übernehmen, dass keine weiteren Schadenursachen vorliegen, die bislang unentdeckt blieben. Fehllöffnungen können nicht ganz ausgeschlossen werden. Für diese wird nicht gehaftet. Dichtigkeitsprüfung nach erfolgter Reparatur ist bauseits durchzuführen.

LECKORTUNGSBERICHT

Unsere ID

Versicherung: Versicherungsnr.: Schadenr.:

- ☐ Gebäudeversicherung
 ☐ Hausratversicherung
 ☐ Haftpflicht
☐ Leitungswasser
 ☐ Elementar
 ☐ Einbruchdiebstahl

Auftraggeber	
Firma	WEG Gonellastr. 47/47a Meerbusch
Zusatz	c/o HVC Immobilien GmbH
Name	Frau Ballacchino
Straße	Martin-Luther-Platz 22
PLZ/Ort	40212 Düsseldorf
Telefon	0211 / 13866234
Telefax	
Mobil	
E-Mail	info@hv-consulting.net

Objektdaten	
Hausmeister	
Ansprechpartner	
Mieter	H47 Woischnick 2. OG rechts
Mieter	H47 Mieter im 1. OG rechts
Straße	Gonellastr. 47/47a
PLZ/Ort	40668 Meerbusch
Telefon	
Mobil	
E-Mail	



Objektdaten

Baujahr ca.:
☐ Einfamilienhaus
 ☒ Mehrfamilienhaus

Zustand:
 ☐ Sehr gut
 ☒ Gepflegt
 ☐ Normal altersbedingt
 ☐ Sanierungsstau

Bauweise:
 ☒ Massiv
 ☐ Fertighaus
 ☐ Industrie
 ☐ Sonstiges

Estrich:
 ☒ Schwimmend
 ☐ Verbund
 ☐ Holzbalkendecke
 ☐ Sonstiges

Arbeitszeit vor Ort

Datum:
 Uhr
 Einsatzzeit: Std.
 Anfahrt: Std.
 Lo-Termin:

Anwesende

☒ Eigentümer
 ☒ Mieter
 ☐ Installateur
 ☐ Haustechniker
 ☐ Sonstiges:

LECKKORTUNGSBERICHT



LECKORTUNGSBERICHT

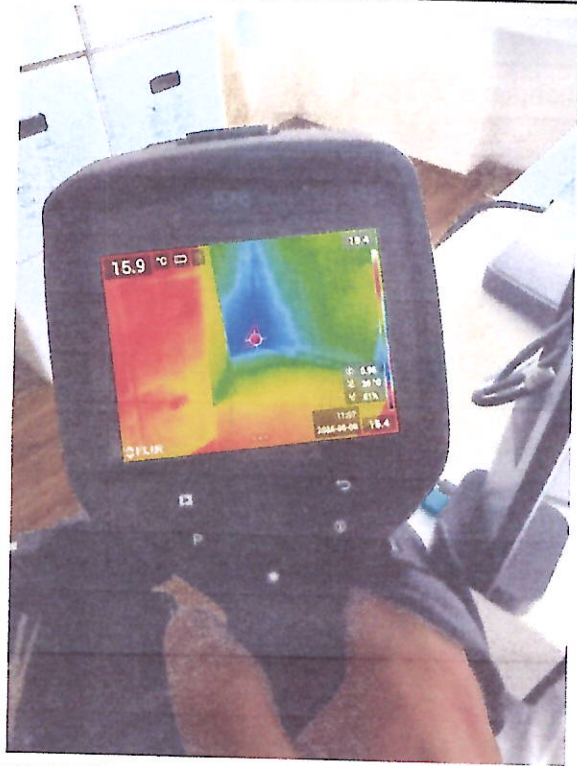
5. Foto

Ort der Aufnahme:

1.OG Schlafzimmer

Dokumentation:

Auf der Thermographie ist in diesem Bereich ebenfalls eine Wärmebrücke zu erkennen, die vermutlich dem Balkon Aufbau zurück zu führen ist.



6. Foto

Ort der Aufnahme:

2.OG Loggia

Dokumentation:

Hier wurde ein Gefälle von 0,5-1 % vom Gebäude weg gemessen.

Auf der unteren Foto Collage zeigen sich noch mehrere Fotos der aufgeführten Problematiken.

Zusätzlich wurde ein Bewuchs in der Dachrinne festgestellt.



LECKKORTUNGSBERICHT

3. Foto

Ort der Aufnahme:

2.OG Loggia

Dokumentation:

Hier ein Übersichtsfoto nach der Kernbohrung.
Auf diesem Balkon werden zusätzlich zu den Außeneinwirkungen auch Pflanzen bewässert.



4. Foto

Ort der Aufnahme:

Hof

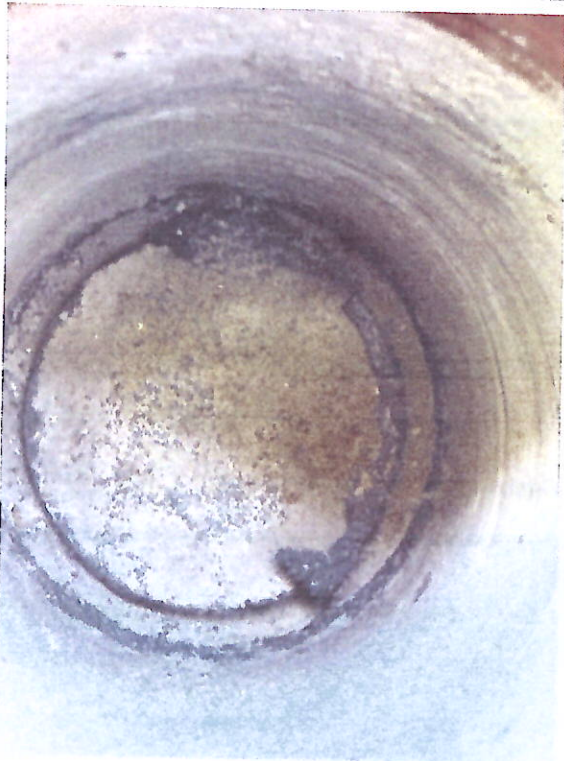
Dokumentation:

Ansicht der Balkone von unten.
Im EG erkennt man einen Ablauf der nicht auf jedem Balkon existiert. Es sollte geklärt werden, wann dieser installiert wurde. Ob diese vorhandenen Abläufe richtig installiert wurden konnte nicht überprüft werden.
Im Haus Nr. 47a EG links und die darüber liegenden Wohnungen sind bei jedem stärkeren Regen Wasser auf der Loggia festzustellen. Das erklärt die Feuchtigkeitserscheinungen in diesem Bereich.



LECKKORTUNGSBERICHT

1. Foto	
Ort der Aufnahme:	
2.OG Loggia	
Dokumentation: Wie oben erwähnt, sind die feuchten Fliesen und Fugen, sowie Laufspuren am Blumenkübel zu erkennen.	

2. Foto	
Ort der Aufnahme:	
2.OG. Loggia	
Dokumentation: Hier wurde eine Kernbohrung durchgeführt, um den genauen Bodenaufbau zu ermitteln. Wir haben eine ca. 1,5 cm dicke Natursteinfliese, darunter liegend ein durchfeuchteter Zementestrich auf einer Sperrschicht, in Form einer Folie oder Anstrich.	

LECKKORTUNGSBERICHT

Beschreibung Schadenursache

Auf der Loggia zeigt sich der Randdämmstreifen, beziehungsweise die Anschlussfuge als größtenteils offen.

Zusätzlich sind Wasserspuren und Laufspuren erkennbar, spätestens jedoch mit Einsatz von speziellem UV Licht.

Unter den Blumenkübeln zeigt sich die Terrakottafliese als durchfeuchtet.



Weitere Vorgehensweise / Empfehlungen

Hier kann nur ein vollständiger Rückbau des Bodenaufbaus empfohlen werden.

Um die Problematik fachgerecht zu sanieren, sollte ein Diffusionsoffenes System verwendet werden.

Vermutliche Schadenhöhe (keine Gesamtschadenermittlung)	Wiederherstellungsarbeiten (Notwendig)	Anzahl zu trocknenden Räumen pro Etage (Zusammenliegend)			
☐ Bis 1.500,-€	☐ Installateurarbeiten	Etagenbezeichnung		Zu trocknende Räume	
☐ 1.500,-€ bis 5.000,-€	☐ Fliesenarbeiten	Etage		Anzahl	
☐ 5.000,-€ bis 10.000,-€	☒ Malerarbeiten	Etage		Anzahl	
☐ 10.000,-€ bis 25.000,-€	☐ Schreinerarbeiten	Etage		Anzahl	
☒ Nicht einzuschätzen	☒ Sonstiges	Etage		Anzahl	

Regulierer / Sachverständiger erforderlich? ☐ Ja ☒ Nein

Regress möglich? ☐ Ja ☒ Nein

Unterschrift

Die festgestellten Untersuchungsergebnisse wurden vor Ort besprochen.

Unsere Untersuchungen wurden beendet.

08.05.2025		
Datum	Unterschrift Versicherungsnehmer	Unterschrift Mieter

LECKKORTUNGSBERICHT

Anlass		
☐ Schadenbesichtigung	☒ Leckortung	☐ Sofortmaßnahmen
Der Leckortungsbericht dient als Fotodokumentation mit Erklärung. In diesem Bericht gehen wir näher auf die Loggia/Balkon ein.		

Eingesetzte Messgeräte /- methode			
☒ Feuchtemessung	☐ Rohrkamera	☐ Farbmittel	☒ Visuell
☐ Druckprobe	☒ Thermographiekamera	☒ Endoskop	☐ Staubblase
☐ Wässerung	☐ Elektroakustik	☐ Gasdetektor	☐ Leitungsortung

Geprüfte Systeme					
System	Leitungsart / Material	Schaden		Ursache freigelegt	
Balkon	Beton Verbundestrich Fliese	☒ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☒ Nein
Fassade	Klinker Mineralwolle	☒ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☒ Nein
		☐ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☐ Nein
		☐ Ja	☐ Nein	☐ Ja	☐ Nein

Hinweise					
Notfallabdichtung durchgeführt?	☒ Ja	☐ Nein	Installateur?	☐ Ja	☒ Nein
Trocknung notwendig?	☐ Ja	☒ Nein	Ersatzfliesen vorhanden?	☐ Ja	☒ Nein
Koordination?	☒ Ja	☐ Nein	Folgegewerke erforderlich?	☒ Ja	☐ Nein

Hinweispflicht zum Messergebnis

Unsere Schlussfolgerungen beziehen sich auf die Messergebnisse, Ortungen und sonstigen Informationen der vor Ort anwesenden Personen. Wir können jedoch keine Gewähr dafür übernehmen, dass keine weiteren Schadenursachen vorliegen, die bislang unentdeckt blieben. Fehllöffnungen können nicht ganz ausgeschlossen werden. Für diese wird nicht gehaftet. Dichtigkeitsprüfung nach erfolgter Reparatur ist bauseits durchzuführen.

LECKORTUNGSBERICHT

Unsere ID

Versicherung: _____ Versicherungsnr.: _____ Schadennr.: _____

- ☐ Gebäudeversicherung
 ☐ Hausratversicherung
 ☐ Haftpflicht
☐ Leitungswasser
 ☐ Elementar
 ☐ Einbruchdiebstahl

Auftraggeber	
Firma	WEG Gonellastr. 47/47a Meerbusch
Zusatz	c/o HVC Immobilien GmbH
Name	Frau Ballacchino
Straße	Martin-Luther-Platz 22
PLZ/Ort	40212 Düsseldorf
Telefon	0211 / 13866234
Telefax	
Mobil	
E-Mail	info@hv-consulting.net

Objektdaten	
Hausmeister	
Ansprechpartner	
Mieter	H47 Woischnick 2. OG rechts
Mieter	H47 Mieter im 1. OG rechts
Straße	Gonellastr. 47/47a
PLZ/Ort	40668 Meerbusch
Telefon	
Mobil	
E-Mail	



Objektdaten

Baujahr ca.: 1972

☐ Einfamilienhaus
 ☒ Mehrfamilienhaus

Zustand: ☐ Sehr gut ☒ Gepflegt ☐ Normal altersbedingt ☐ Sanierungsstau
 Bauweise: ☒ Massiv ☐ Fertighaus ☐ Industrie ☐ Sonstiges
 Estrich: ☒ Schwimmend ☐ Verbund ☐ Holzbalkendecke ☐ Sonstiges

Arbeitszeit vor Ort

Datum: 08.05.2025 8:00 Uhr Einsatzzeit: 8 Std. Anfahrt: 0,25 Std. Lo-Termin: 1

Anwesende

☒ Eigentümer
 ☒ Mieter
 ☐ Installateur
 ☐ Haustechniker
 ☐ Sonstiges:

3. Bauphysikalische Bewertung

Die Verwendung einer alukaschierten Dämmung mit Kaschierung zur Innenseite ist bauphysikalisch problematisch, da die Aluminiumfolie als Dampfsperre wirkt und in der kalten Zone liegt. Feuchtigkeit, die durch Diffusion oder Konvektion in den Wandquerschnitt gelangt, kann nicht mehr austrocknen. Die zusätzlich vorhandene Raufasertapete mit Dispersionsfarbe verschließt die Austrocknungsfläche weiter. In einem Fall wurde sogar eine Innendämmung installiert, wodurch der Taupunkt nochmals weiter nach innen verlagert wird.

4. Weitere Untersuchung: Klinkerfassade

An einer anderen Außenwand wurde eine Klinkerfassade untersucht. Gemäß Prüfung nach Prof. Dr.-Ing. Carsten wurde ein massives Wassereindringen festgestellt. Die Klinkerfassade weist damit keine ausreichende Schlagregendichtigkeit auf. Feuchtigkeit kann durch Fugen oder poröse Ziegel eindringen und in das Mauerwerk gelangen. Durch die innenliegende Dämmung entsteht eine Feuchtefalle mit starkem Schimmelrisiko.

5. Zusammenfassung und Bewertung

Die untersuchte Konstruktion weist mehrere bauphysikalisch relevante Mängel auf. Die Kombination aus falsch platzierter Dampfsperre, durchfeuchtetem Mauerwerk und fehlender Trocknungsmöglichkeit führt zur Durchfeuchtung und mikrobiellem Befall. Die zusätzliche Belastung durch die Klinkerfassade verschärft das Feuchteproblem erheblich.

6. Empfehlungen

- Rückbau der alukaschierten Außendämmung und der Innendämmung
- Entfernen der Raufasertapete und des schimmelbelasteten Putzes
- Feuchtemessungen im Wandquerschnitt (Darr-/CM-Methode)
- Sanierung der Klinkerfassade (Fugen, Hydrophobierung)
- Einsatz kapillaraktiver, diffusionsoffener Innendämmsysteme (z. B. Kalziumsilikat)
- Langfristige Feuchteüberwachung und Raumklimakontrolle



Baudiagnostik zur Schimmelbildung im Bereich der Fassadendämmung Balkon

Objekt: WEG Gonellastraße 47 47a, 40668 Meerbusch

Wohnung / Balkon / Fassade

Haus 47 Mieterin Frau Woischnick 2.OG rechts (mit Eigentümer)

Haus 47 Mieter im 1.OG rechts (mit Eigentümer)

Haus 47 Mieter DG rechts (mit Eigentümer)

Haus 47a Mieterin EG links Frau Jung

1. Auftrag und Rahmenbedingungen

Im Rahmen eines Ortstermins wurde die Schimmelbildung in einem Wohnraum untersucht. Auffällig war ein mikrobieller Befall auf dem Innenputz / Tapete (Gipsputz) einer Außenwand. Ziel dieser Baudiagnostik ist die Klärung der Ursache, insbesondere im Zusammenhang mit einer nachträglich aufgetragenen Außendämmung sowie der Feuchtebelastung einer angrenzenden Klinkerfassade.

2. Wandaufbau und Dämmmaßnahmen

Der Wandaufbau von außen nach innen stellt sich wie folgt dar:

- Außenputz (Zementputz, 5 mm)
- Heraklithplatte (2 cm)
- Alukaschierte Glaswolle (ca. 3 cm), Kaschierung zur Innenseite
- Tragendes Mauerwerk: vermutlich Kalksandstein (24 cm)
- Innenputz: Gipsputz
- Wandoberfläche: Raufasertapete, gestrichen mit Dispersionsfarbe
- In einer Wohneinheit wurde zusätzlich eine Innendämmung aufgebracht.

BRADLEY SCHADENMANAGEMENT

Börsinghoveustraße 124A

40668 Meerbusch

+49 178-47 81 407

timothy@bradley-schadenmanagement.de

www.bradley-schadenmanagement.com



Bankverbindung:

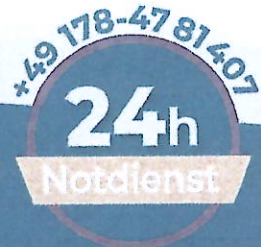
Volksbank Mönchengladbach

IBAN: DE13 3106 0517 0051 4680 07

BIC: GENODE33MRB

Steuer-Nr.: 122/5068/5918

USt-IdNr.: DE 33 620 44 79



3. Bewertung des Bodenaufbaus

Die vorhandene Abdichtungsebene auf dem Rohboden verhindert ein Eindringen in die tragende Konstruktion, wirkt jedoch in Kombination mit einem feuchteführenden Estrich als Feuchtespeicher. Da keine funktionierende Ableitung besteht und kein Anschlussband ausgebildet ist, wird die Feuchtigkeit dauerhaft im Aufbau verbleiben. Ein rein technisches Trocknen ist unter diesen Bedingungen schwierig bis unmöglich, da eine vollflächige Belüftung nicht gewährleistet werden kann.

4. Empfehlung zur Sanierung

Ein vollständiger Rückbau des Bodenaufbaus (Estrich, Fliesen, eventuell Abdichtung) wird empfohlen. Nur so kann sichergestellt werden, dass der Aufbau fachgerecht saniert, neu abgedichtet und mit einem regelgerechten Gefälle versehen wird. Empfohlen wird der Einbau eines funktionierenden Ablaufsystems mit Notüberlauf und eine neue, vliesarmierte Flüssigabdichtung (gemäß DIN 18531). Die Wiederherstellung sollte mit einem diffusionsoffenen System erfolgen, um Restfeuchte kontrolliert austrocknen zu lassen.

5. Einschätzung zur weiteren Nutzung

Ein Verbleib des Bestandes ohne Rückbau ist aus technischer Sicht nicht empfehlenswert. Die vorhandene Feuchtigkeit kann mittelfristig zu Schäden im Estrich, zu Schimmelbildung unter Fliesen oder zur Korrosion der Bewehrung im Stahlbeton führen. Eine sichere, dauerhafte Nutzung ist nur nach fachgerechter Sanierung gewährleistet.

6. Zusammenfassung

Der Balkon weist durch Feuchtigkeitseintrag und unzureichende Entwässerung bauphysikalisch bedingte Mängel auf. Eine Trocknung ohne Rückbau ist unwirtschaftlich und technisch kaum durchführbar. Ein Rückbau und die normgerechte Wiederherstellung der Abdichtung sowie der Oberbeläge sind erforderlich.



Baudiagnostik – Feuchtigkeitsschaden Loggia/Balkon

107 A

Objekt: WEG Gonellastraße 47 47a, 40668 Meerbusch

Wohnung / Balkon / Fassade

Haus 47 Mieterin Frau Woischnick 2.OG rechts (mit Eigentümer)

Haus 47 Mieter im 1.OG rechts (mit Eigentümer)

Haus 47 Mieter DG rechts (mit Eigentümer)

Haus 47a Mieterin EG links Frau Jung

1. Objektbeschreibung

Am Objekt wurden Feuchtigkeitsschäden im Bodenaufbau eines Loggia-Balkons festgestellt. Die Balkonplatte ist Teil der austragenden Geschossdecke. Der Balkon ist als Loggia mit massiver Betonbrüstung ausgeführt, ein Ablauf ist nicht vorhanden. Der Aufbau besteht aus einem Verbundestrich mit Fliesenbelag. Unter dem Estrich liegt eine Abdichtung (vermutlich Folienabdichtung auf dem Rohboden). Eine Probeöffnung hat ergeben, dass Feuchtigkeit im Aufbau vorhanden ist, jedoch kein spezieller Randabschluss oder Anschlussbandbereich existiert.

2. Schadensbild und Untersuchungsergebnisse

Die Kernbohrung und eine erste Öffnung zeigen Feuchtigkeit im Bodenaufbau. Die Ursache ist bauphysikalisch nachvollziehbar, da der Balkon keine geregelte Entwässerung aufweist und der Belag durch Windniederschläge oder Schnee, Bewässerung der Pflanzen befeuchtet werden kann. Die dichte Brüstung verhindert die freie Abtrocknung. Der Fliesenbelag mit möglicherweise defekten Fugen lässt Feuchtigkeit eindringen, die sich im Estrich staut und durch die darunterliegende Abdichtung am weiteren Abfließen gehindert wird.

BRADLEY SCHADENMANAGEMENT
Bosingerstraße 124A
40668 Meerbusch
+49 178-47 81 407
timothy@bradley-schadenmanagement.de
www.bradley-schadenmanagement.com



Bankverbindung:
Volksbank Mönchengladbach
IBAN: DE13 3106 0517 0051 4680 07
BIC: GENODE33MRB
Steuer-Nr.: 122/5068/5918
USt-IdNr.: DE 33 620 44 79

