

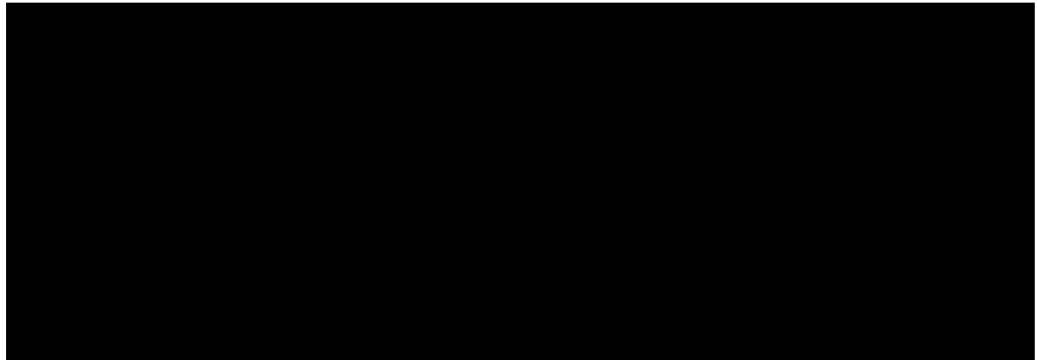


AW: [Akt-004189]WEG Gonellastr.47 / 47a, Meerbusch; Gutachten
Bradley Schadensmanagement

08.08.2025 08:57

Von

An



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 Scheingenaugkeit, 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:

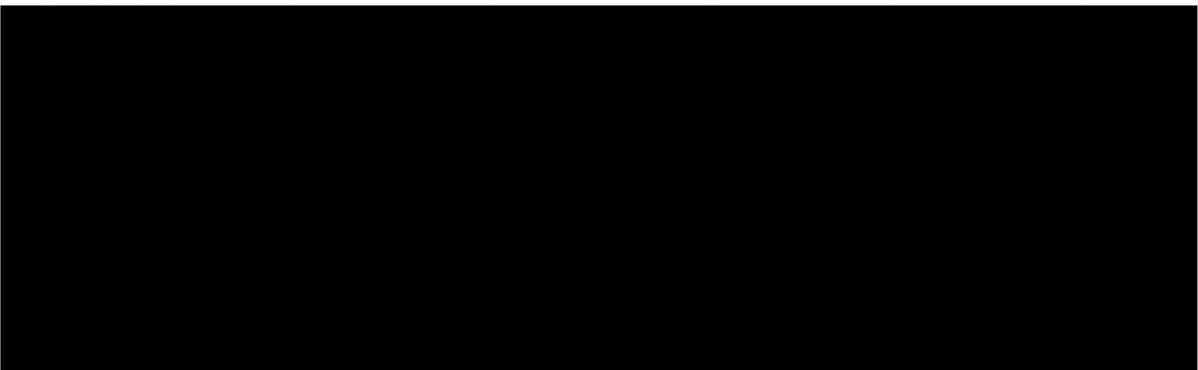
- Des Weiteren müssen wir uns immer vor Augen halten, dass die Firma Bradley im Interesse ihrer eigenen oder ihr verbundenen Sanierungsmannschaften agiert. Selbstverständlich werden die maximalen Sanierungsempfehlungen ausgesprochen, um ein großes Projekt mit hohen Kosten zu erhalten. So wertvoll manche 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.

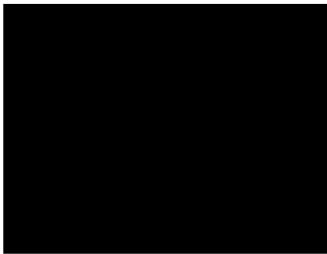
Leckortungsbericht Balkone

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

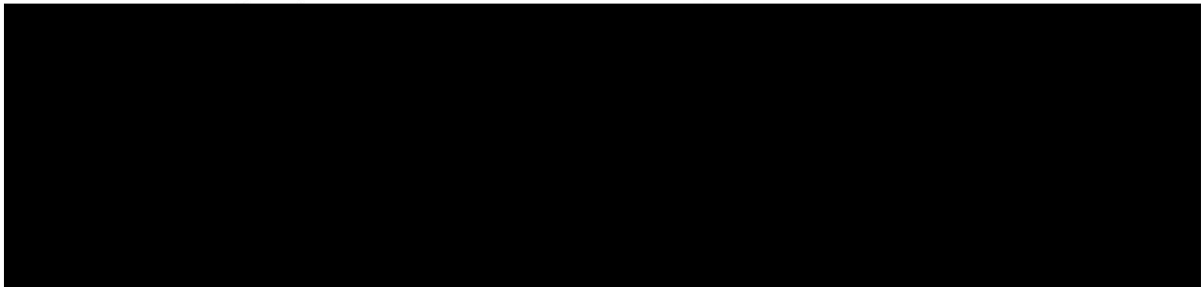
Wir haben der HV und  (47a/1.OG) Fotos zur Verfügung gestellt, daß Regen- oder Putzwasser von
von dort an der Innenseite der Außenwand zu Haus Nr. 49 (wurde vor Jahren

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



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

Gesendet: Donnerstag, 7. August 2025 16:20



Cc: 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 Feuchteeindrang 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

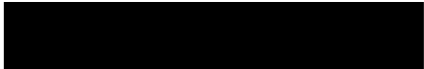
Feuchtemessung im Wandquerschnitt durchführen

Einbau kapillaraktiver, diffusionsoffener Innendämmsysteme empfohlen (z. B. Calciumsilikatplatten)

Zur weiteren Vorgehensweise möchten wir Ihnen vorschlagen, 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.

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

Mit freundlichem Gruß



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