Besprechung Feuchtigkeitsschäden

09.02.2025 18:21

Von [redacted]

An

Ihr Lieben,

wie die meisten von euch wissen, habe ich meine Wohnung verkauft, bin zwar Stand heute noch Eigentümer, aber das wird sich in Kürze ändern. Meine Wohnung ist in keiner Weise betroffen und ich habe kein eigenes Interesse in die eine oder andere Richtung. Ich nehme mein Amt als Beiratsvorsitzender noch ernst und möchte weder für den netten jungen Mann, der mein Nachfolger als Eigentümer wird, noch für euch alle, dass wir uns noch einmal auf Basis von Angst und Vermutungen unnötig ein Großprojekt aufschwatzen lassen. Ich bin sicher, niemand, der die Balkone vorne mitgemacht hat, will sowas unnötig wiederholen.

Nach ersten Rückmeldungen sprechen sich nun alle dafür aus, dass wir erst einmal solidere Informationen sammeln. Auch ist auffällig, dass in zwei von drei betroffenen Wohnungen bis zum letzten Jahr andere Bewohner gewohnt haben, die diese Probleme jahrelang nicht hatten. Mit dem Mieterwechsel dürfte also auch ein anderes Heiz-Lüftungsverhalten einhergegangen sein. An einer Stelle wurde ein großer Schrank aufgebaut der angeblich von innen feucht wurde. Bei der Messung dahinter ergab sich aber keine Feuchtigkeit in der Wand. Die Vermutung, dass die Feuchtigkeit über die Loggia dort hineingekommen sei, klingt nicht glaubwürdig. Für uns nicht messbar ist bei solchen Sachlagen das individuelle Verhalten, etwa wie warm der Raum beheizt wurde, wie häufig gelüftet wurde und wie trocken die Wäsche in den Schrank kam (ich fand die Wäsche aus dem Keller immer etwas klamm). Der Bewohner dazwischen ist offenbar häufig auf Montage verreist, die Fenster in allen drei Wohnungen sind inzwischen neuer und dichter als früher… all das verstärkt die beklagten Probleme und all das hat grundsätzlich erst einmal nichts mit der Bausubstanz und den Balkonen / Loggien zu tun.

Wie bei jedem Haus unseres Baujahres ist eine gewisse Feuchtigkeit in den der Sonne abgewandten Wänden baubedingt und normal, vor allem in der feuchten und kalten Jahreszeit. Wenn wir also nun nach Lösungen suchen, können diese nicht einseitig in der Neugestaltung der Bausubstanz liegen. Wir können sicher geringfügig nachbessern, aber auch den Mietern und Anwohnern sind Baujahr-übliche Lüftungs- und Heizverhalten zuzumuten. Außerdem kann es für Vermieter deutlich günstiger sein, eine einfache automatische Zimmerlüftung (Beispiel https://www.luftbude.de/dezentrale-lueftungsanlage/viessmann/vitovent-050-d-typ-h20e-a43-viessmann-lb10290.4/) zu installieren, als sich lange über die mangelhafte Lüftung zu streiten oder umfängliche Bauarbeiten einzuleiten, die die Bausubstanz nach über 50 Jahren ändern. Seit wir die Fenster im Keller erneuert haben, müssen die quasi auch immer offen stehen – auch hier wäre die Anbringung einer solchen Lüftung überlegenswert, die sind ja nicht teuer.

Dazu letztlich noch der Hinweis eines befreundeten Anwalts:
Wann gilt Bestandsschutz, wann müssen neue Vorschriften beachtet werden?

1. **Erhaltende Maßnahmen (Instandhaltung, Reparatur)**

Werden nur kleinere Verbesserungen oder Reparaturen an der Entwässerung durchgeführt (z. B. Installation von Ablaufrinnen oder Gefälleanpassungen), bleibt der Bestandsschutz erhalten. In diesem Fall muss das heutige Baurecht nicht zwingend eingehalten werden.

2. **Wesentliche bauliche Änderungen**

Falls Entwässerungsmaßnahmen wesentliche bauliche Veränderungen darstellen (z. B. der Einbau eines komplett neuen Entwässerungssystems mit Fallrohren und Anschluss an die Kanalisation), kann es sein, dass das gesamte System den aktuellen Bauvorschriften entsprechen muss. Dann könnte eine Baugenehmigung erforderlich sein.

3. **Gefahrenabwehr und öffentliches Interesse**

Falls durch die bisherige Entwässerung Gefahren entstehen(z. B. Vereisungen auf Gehwegen), könnte das Bauamt oder die Gemeinde verlangen, dass die Nachrüstung den heutigen technischen Anforderungen entspricht. Es ist aber nicht vermittelbar, dass eine solche Gefahr sich 50 Jahre lang nicht gezeigt hat, weshalb weder Klageführer noch ein Bauamt dafür eine Basis hätten.

Es wäre daher hilfreich für die WEG, in der Kategorie 1 zu bleiben. Z.B. können wir bei bestimmten Balkonen noch Notablauf-Speier nachrüsten oder mit den Eigentümern die meist selbst verlegten Fliesen nachdichten, wo dies hilfreich wäre. Ein ganzer Systemwechsel, wie der Gutachter es in Erwägung zieht, würde dagegen ohne jede Not ein großes Projekt nach sich ziehen, das am Ende wahrscheinlich eine neue Abnahme nach heutiger Norm erfordert. Der Gutachter selbst und alle beteiligten Firmen hätten dann Aufträge, aber wir womöglich keine Lösung für das Problem. Einige Eigentümer haben kritisiert, dass der Gutachter an so vielen Stellen Dinge begutachtet hat, die gar nicht in seinem Auftrag standen und nichts mit der ursprünglichen Suche nach einem Rohrbruch oder Wandfeuchtigkeit in den Wohnungen an der Ostseite zu tun hat. Allerdings ist es hilfreich, dass auch andere Loggien mit besichtigt wurden und die Gesamtlage damit nun leichter klar wird – er war halt gründlich 😊

Damit wir nun gut informierte und sachliche Entscheidungen treffen zu können, besprechen wir uns morgen um 18 Uhr und sammeln Fragen für ein klärendes Gespräch mit dem Gutachter. Wer bereits Fragen hat, kann mir diese für die Sammlung auch gerne separat zuschicken. Wenn es Eigentümer gibt, die den Google Meet Link nicht nutzen können, ruft mich bitte einfach auf dem Handy an, dann hole ich euch darüber rein. In der Einladung sollten auch Rufnummern stehen, über die ihr euch einwählen könnt.

Informationsaustausch WEG Gonellastr. 47 + 47A am Montag, 10. Februar · 6:00 bis 7:00PM
Link für Videoanruf: https://meet.google.com/aap-drhz-cmt

Lasst mich gerne wissen, wenn ihr zu diesem Zeitpunkt noch Rückfragen habt.

Beste Grüße

[redacted]

RE: AW: WEG Gonellastr.47 / 47a, Meerbusch; Schäden /Wassers chaden : Mängelbericht Ortstermin

13.02.2025 14:34

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

An [redacted]

CC

1 Anhang - 188,5 KB

2025-02-06 Häger RE0238_HR 01.pdf

Sehr geehrte Eigentümer,

vielen Dank für Ihre Rückmeldung und die intensive Abstimmung innerhalb der Gemeinschaft.
Es ist erfreulich zu sehen, dass Sie sich auf einen gemeinschaftlichen Weg geeinigt haben, um die aufgetretenen Probleme anzugehen.

Grundsätzlich stellt es aus unserer Sicht kein Problem dar, auf die weitere Zusammenarbeit mit dem Gutachter zu verzichten, wenn die Gemeinschaft dies so wünscht.
Wir benötigen dafür lediglich einen ablehnenden Beschluss, den wir im Zusammenhang mit der Eigentümerversammlung und den weiteren Beschlüssen zur Beauftragung konkreter Angebote fassen können.
Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass zusätzlicher fachlicher Rat erforderlich ist, steht es der WEG frei, erneut einen Sachverständigen hinzuzuziehen, gegebenenfalls auch einen anderen.

Im Bezug auf die vorgeschlagene Vorgehensweise schlagen wir Folgendes vor:

1. Dachdecker oder Techniker für die Untersuchung und erste Maßnahmen

Die Gemeinschaft kann uns gerne mitteilen, welchen Dachdecker oder Techniker ihres Vertrauens Sie hier beauftragen möchten.
Wir würden es als sinnvoll erachten, bereits zur Eigentümerversammlung ein konkretes Angebot des Dachdeckers oder Technikers vorliegen zu haben.
Dieses Angebot sollte folgende Punkte abdecken:

- Untersuchung der Loggien auf Sickerstellen und Gefälle.
- Vorschläge und Kosten für die Behebung Sickerstellen oder Schäden.
- Angebot für die nachträgliche Installation von Speiern auf der Nordseite.

Damit könnte die Gemeinschaft in der Versammlung direkt über die vorgeschlagenen Maßnahmen entscheiden.

2. Empfehlungen zum Lüften und Heizen

Die Festsetzung von Lüftungs- und Heizempfehlungen können wir in der Versammlung besprechen.

3. Erwägung des Einbaus von mindestens 3 automatischen Lüftern im Keller

Auch der Einbau von automatischen Lüftern sollte thematisiert werden.
Die Entscheidung hierzu könnte anschließend per einfacher Mehrheit freigegeben werden.

4. Abrechnung 2024 und Eigentümerversammlung

Wir bestätigen, dass wir mit der Erstellung der Abrechnung zeitnah beginnen werden.

Ein konkretes Datum können wir aktuell noch nicht nennen, gehen aber davon aus, dass eine Einberufung der turnusmäßigen Versammlung bis Ende März realistisch ist.

5. Kostenübersicht des bisherigen Gutachters

Anbei finden Sie die gestellte Rechnung von Herrn Häger, die sich auf die bereits erfolgte Begutachtung bezieht.
Hinsichtlich der Kosten für die vorgeschlagene weitere Begutachtung (z. B. Teilöffnungen) existieren derzeit noch keine Rechnungen.
Diese wären erst dann angefallen, wenn die Gemeinschaft beschlossen hätte, in die nächste Phase der Begutachtung einzutreten.

Sollten Sie diesbezüglich weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

i.A. [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

-----Original Message-----
[redacted]
Sent: Mittwoch, 12. Februar 2025 15:23:04
To: info@hv-consulting.net
[redacted]

Sehr geehrte [redacted]

nach intensiven Beratungen möchte die WEG die Ursachensuche nicht weiter mit dem Gutachter betreiben. Dazu liegen dem Beirat von allen Eigentümerinnen und Eigentümern Rückmeldungen per Email vor, von [redacted] aus gesundheitlichen Gründen nur per Telefon.

Diese einstimmige Rückmeldung beruht vor allem darauf, dass wir ein Gebäude haben, das nach geltendem Recht von 1973 geplant, genehmigt und abgenommen wurde. Der vom Gutachter eingeschlagene Weg orientiert sich an vielen Stellen an der heutigen DIN. Die aufgetretenen Probleme sind teils nicht neu und die WEG möchte und wird sie auch lösen und dazu gezielt nach den Ursachen suchen und diese beheben. Dafür einen Weg einzuschlagen, an dessen Ende eine Neuabnahme der rückseitigen Loggien/Balkone nach heutigem Recht steht, wäre aus Sicht der Eigentümer aber ein viel zu weitreichender Schritt, bei dem das Kind mit dem Bade ausgegossen wird. Auch sind schon während der Beratung durch das gestiegene Problembewusstsein und genaues Hinsehen offensichtliche Schwachstellen aufgefallen, die erst einmal behoben werden sollten.

Die WEG möchte daher:

1. Unmittelbare eigene Fehlersuche / Begutachtung der Loggien nach Sickerstellen und Gefälle,

am besten gemeinsam mit einem Dachdecker oder Techniker unseres Vertrauens.

2. Behebung offensichtlicher Sickerstellen oder Schäden an der gefliesten „Wanne“ durch jeweils die Eigentümer, die die Fliesen angebracht haben, bzw. durch deren Fliesenleger oder ggf. den Dachdecker – dies vor allem bei fehlendem Gefälle zur Nordseite hin.
3. Nachträgliche Anbringung von Speiern auf der Nordseite an den Balkonen / Loggien, die bisher keine haben auf Kosten der WEG. Diese sollten sich möglichst an der vorhandenen Befliesung ausrichten. Bei der Planung kann erneut nach sichtbaren Sickerstellen gesucht werden.
4. Festsetzung von Empfehlungen / Auflagen der WEG zum Lüften und Heizen, was am Ende bei fast allen ohne Verhaltensveränderungen oder durch Einbau einer automatischen Lüftung umsetzbar ist. Hier bitten wir die Hausverwaltung um Rat, ob und wie sowas umsetzbar ist. Ziel ist es, dass Vermieter mit Verweis darauf die eigenen Mieter zu sinnvollem Handeln anhalten können.
5. Für die nächste Versammlung: Erwägung des Einbaus von mindestens 3 automatischen Lüftern im Keller (rechts, Waschküche und links, ggf. mehr). Beispiel https://www.luftbude.de/dezentrale-lueftungsanlage/viessmann/vitovent-050-d-typ-h20e-a43-viessmann-lb10290.4/
   Danach können wir die Fenster im Keller wieder verschließen, bis dahin sollten diese dauerhaft auf Kipp stehen, was natürlich nicht Sinn der Neuanschaffung vor ein paar Jahren war, aber der Belüftung dient.

Die WEG bittet Sie um:

- Die zeitnahe Fertigstellung der Abrechnungen für 2024, so dass Steuererklärungen und Nebenkostenabrechnungen zeitnah erfolgen können.
- Die Einberufung der turnusmäßigen Jahresversammlung spätestens Ende März unter Berücksichtigung der obigen Punkte.
- Ein WEG-Mitglied bat um eine Übersicht der Kosten des bisherigen Gutachtens und der vorgeschlagenen weiteren Begutachtung.

Für mehr Hintergründe bietet der Beirat auch gerne ein Telefonat mit [redacted] an.

Herzlichen Dank und Gruß
Ihr
[redacted]

Diese E-Mail-Kennung bitte beim Antworten nicht löschen.
Please do not remove this e-mail identifier upon reply.
(Zugeordnete Aktivitäten)
{
Aktivität NR [004189] ID {cc1497ac-b573-4c27-ace9-a7f9e3f1a8ac}

}
Das Empfängersystem benötigt die Nummer zum automatischen Zuordnen.
The receiving system needs the identifier to

automatically assign the e-mails.

AW: WEG Gonellastr.47 / 47a, Meerbusch; Schäden /Wasserschaden : Mängelbericht Ortstermin

12.02.2025 16:23

Von [redacted]

An info@hv-consulting.net <info@hv-consulting.net> und 10 weitere Empfänger

Sehr geehrte [redacted]

nach intensiven Beratungen möchte die WEG die Ursachensuche nicht weiter mit dem Gutachter betreiben. Dazu liegen dem Beirat von allen Eigentümerinnen und Eigentümern Rückmeldungen per Email vor, von [redacted] aus gesundheitlichen Gründen nur per Telefon.

Diese einstimmige Rückmeldung beruht vor allem darauf, dass wir ein Gebäude haben, das nach geltendem Recht von 1973 geplant, genehmigt und abgenommen wurde. Der vom Gutachter eingeschlagene Weg orientiert sich an vielen Stellen an der heutigen DIN. Die aufgetretenen Probleme sind teils nicht neu und die WEG möchte und wird sie auch lösen und dazu gezielt nach den Ursachen suchen und diese beheben. Dafür einen Weg einzuschlagen, an dessen Ende eine Neuabnahme der rückseitigen Loggien/Balkone nach heutigem Recht steht, wäre aus Sicht der Eigentümer aber ein viel zu weitreichender Schritt, bei dem das Kind mit dem Bade ausgegossen wird. Auch sind schon während der Beratung durch das gestiegene Problembewusstsein und genaues Hinsehen offensichtliche Schwachstellen aufgefallen, die erst einmal behoben werden sollten.

Die WEG möchte daher:

1. **Unmittelbare eigene Fehlersuche / Begutachtung der Loggien nach Sickerstellen und Gefälle**, am besten gemeinsam mit einem Dachdecker oder Techniker unseres Vertrauens.
2. **Behebung offensichtlicher Sickerstellen oder Schäden** an der gefliesten „Wanne“ durch jeweils die Eigentümer, die die Fliesen angebracht haben, bzw. durch deren Fliesenleger oder ggf. den Dachdecker – dies vor allem bei fehlendem Gefälle zur Nordseite hin.
3. **Nachträgliche Anbringung von Speiern** auf der Nordseite an den Balkonen / Loggien, die bisher keine haben auf Kosten der WEG. Diese sollten sich möglichst an der vorhandenen Befliesung ausrichten. Bei der Planung kann erneut nach sichtbaren Sickerstellen gesucht werden.
4. **Festsetzung von Empfehlungen / Auflagen der WEG zum Lüften und Heizen**, was am Ende bei fast allen ohne Verhaltensveränderungen oder durch Einbau einer automatischen Lüftung umsetzbar ist. Hier bitten wir die Hausverwaltung um Rat, ob und wie sowas umsetzbar ist. Ziel ist es, dass Vermieter mit Verweis darauf die eigenen Mieter zu sinnvollem Handeln anhalten können.
5. Für die nächste Versammlung: **Erwägung des Einbaus von mindestens 3 automatischen Lüftern im Keller** (rechts, Waschküche und links, ggf. mehr). Beispiel https://www.luftbude.de/dezentrale-lueftungsanlage/viessmann/vitovent-050-d-typ-h20e-a43-viessmann-lb10290.4/ Danach können wir die Fenster im Keller wieder verschließen, bis dahin sollten diese dauerhaft auf Kipp stehen, was natürlich nicht Sinn der Neuanschaffung vor ein paar Jahren war, aber der Belüftung dient.

Die WEG bittet Sie um:

- Die zeitnahe Fertigstellung der Abrechnungen für 2024, so dass Steuererklärungen und Nebenkostenabrechnungen zeitnah erfolgen können.
- Die Einberufung der turnusmäßigen Jahresversammlung spätestens Ende März unter Berücksichtigung der obigen Punkte.
- Ein WEG-Mitglied bat um eine Übersicht der Kosten des bisherigen Gutachtens und der

vorgeschlagenen weiteren Begutachtung.

Für mehr Hintergründe bietet der Beirat auch gerne ein Telefonat mit Frau Wagner an.

Herzlichen Dank und Gruß
Ihr

[redacted]

AW: Besprechung Feuchtigkeitsschäden

10.02.2025 20:11

Von [redacted]

An

Guten Abend zusammen,

zunächst vielen Dank an die vielen Eigentümer, die sich zurückgemeldet und beteiligt haben [redacted] und sicher habe ich noch jemanden vergessen). Das hat zum Verständnis der Sachlage sehr viel beigetragen. Von euch und Ihnen allen kam die Bitte, möglichst keine Lösung anzustreben, die eine neue Bauabnahme oder die Einhaltung heutiger DIN nötig macht. Es gab auch zahlreiche Eingaben dazu, wer bei wem wann welches Problem beobachtet hat. Zusammenfassend zeichnet sich folgende Gemengelage ab…

Ursachen:

1. Wir haben eine Bausubstanz, die nach den 1973 geltenden Bestimmungen genehmigt und abgenommen wurde. Die auch im Gutachten beschriebene Risikoabwägung bei den Loggien auf der Nordseite scheint korrekt: Sie sind gut überdacht und stark eingekastet, weshalb sich nur an einer Hand voll Tagen im Jahr Wasser auf den Oberflächen sammelt, vorwiegend in den unteren Etagen. Fast immer in den über 50 Jahren hat die natürliche Verdunstung dafür ausgereicht.
2. Die Bausubstanz wurde von den Eigentümern und Eigentümerinnen durch eigene neue Fliesen verändert. Ob es Fälle gibt, in denen dabei ein Gefälle zur Wohnung hin erzeugt wurde (kaum vorstellbar) sollten wir prüfen. Dafür braucht es keinen Gutachter, ein entsprechendes Gerät stelle ich gerne zur Verfügung oder komme auf Anfrage gerne bei Gelegenheit mal vorbei. Sicher ist, dass mancher Fliesenbelag nicht (mehr) ganz dicht ist. Im Gespräch konnten wir z.B. beim 1.OG in 47A eine Schwachstelle ausmachen, die fast offensichtlich ist und wahrscheinlich in der Loggia von [redacted] zu Feuchtigkeit geführt hat.
3. Wie in jedem Haus von 1973 gibt es teils Kältebrücken, die gutes Lüften und Heizen erfordern. Die Bewohner selbst haben dabei heute eine größere Herausforderung als früher, da die erneuerten Fenster besser verschließen, damit mehr manuelle Lüftung nötig ist und gleichzeitig die Heizkosten gestiegen sind, was den einen oder anderen dazu bewegen mag, niedrige Temperaturen zu bevorzugen und das Lüften zu reduzieren. Diese Verstärkung des Problems kann aber z.B. durch automatische Lüfter (siehe unten) und durch Aufklärung / Heizauflagen an die Mieter gelöst werden.

Die Gruppe, die heute im Informationsaustausch war schlägt daher fünf gezielte Maßnahmen vor:

1. **Eigene Fehlersuche / Begutachtung der Loggien nach Sickerstellen und Gefälle**, am besten gemeinsam mit einem Dachdecker unseres Vertrauens.
2. **Behebung offensichtlicher Sickerstellen oder Schäden** an der gefliesten „Wanne“ durch jeweils die Eigentümer, die die Fliesen angebracht haben, bzw. durch deren Fliesenleger oder ggf. den Dachdecker. Das dürfte bei vielen gar nichts sein und bei den meisten überschaubar wenig. Bei negativem Gefälle hin zur Wohnung müssten die Fliesen raus und neu verlegt werden, das ist aber nicht wahrscheinlich.
3. **Nachträgliche Anbringung von Speiern** auf der Nordseite an den Balkonen / Loggien, die bisher keine haben auf Kosten der WEG. Darüber wird nach unserer

Erfahrung niemals ein Schwall Wasser evakuiert werden müssen. Wir rechnen eher mit einer Hand voll Tage im Jahr an denen sich dadurch eine überschaubare Pfütze über Tropfen nach außen entlädt, wo sie bisher verdunsten musste. Mit Blick auf die geringen Wassermengen wäre es auch nicht tragisch, wenn das Gefälle in der einen oder anderen Loggia nicht perfekt auf den einen Punkt des Speiers zeigt. Solange das Gefälle grob nach Norden zeigt und an der Nordkante mindestens ein Speier sitzt, hätten wir die Bausubstanz signifikant nachgebessert. [redacted] wies darauf hin, dass bei der Nachrüstung ggf. Stücke aus den (ohnehin nicht hübschen) Waschbetonbrüstungen ausbrechen könnten und die Dachdecker dafür keine Haftung übernehmen. Das ist verständlich aber handhabbar, durch Rosetten oder eine Nachspachtelung. Es wurden bereits Speier nachgerüstet, das ist also möglich.

4. **Festsetzung von Empfehlungen / Auflagen der WEG zum Lüften und Heizen**, was am Ende bei fast allen ohne Verhaltensveränderungen oder durch Einbau einer automatischen Lüftung umsetzbar ist. Hier sollten wir die Hausverwaltung um Rat bitten, ob und wie sowas umsetzbar ist. Ziel ist es, dass Vermieter mit Verweis darauf die eigenen Mieter zu sinnvollem Handeln anhalten können.
5. Für die nächste Versammlung: **Erwägung des Einbaus von mindestens 3, besser 5 automatischen Lüftern im Keller** (rechts, Waschküche und links, ggf. rechts und links je 2). Danach können wir die Fenster im Keller wieder verschließen, bis dahin sollten diese dauerhaft auf Kipp stehen, was natürlich nicht Sinn der Neuanschaffung vor ein paar Jahren war, aber der Belüftung dient.

Diese 5 Maßnahmen ergeben nach Überzeugung der Eigentümer und Eigentümerinnen, die sich bisher an den Überlegungen beteiligt haben, eine so deutliche Verbesserung, dass sehr wahrscheinlich keine weiteren Maßnahmen nötig werden. Zumindest lohnt es sich, dies erst einmal zu probieren, bevor ein ganzer Systemwechsel umgesetzt wird. Sollten sich wider Erwarten nach 1-2 Jahren dennoch deutliche Feuchtigkeitsschäden zeigen, deren Ursache sich nicht offensichtlich klären lässt oder die sich nicht anders lösen lassen, dann könnte die WEG immer noch den Weg über Gutachter und eine aufwändigere Fehlersuche gehen. Der Weg über Gutachter lässt aber keine minimal-invasiven Lösungen zu, sondern wird sich an der aktuellen DIN orientieren. Das Gutachten gab einen Vorgeschmack dazu. Der Vorschlag ist daher, den Gutachter derzeit nicht mit Bohrungen oder anderen Schritten zu beauftragen.

Ich hoffe, das alles stichhaltig und richtig zusammengefasst zu haben und bitte alle Eigentümerinnen und Eigentümer darum, dazu kurz per Email zu antworten:

1. JA, ich unterstütze diesen Vorschlag
2. NEIN, ich unterstütze diesen Vorschlag nicht
3. Ich bitte noch um weitere Informationen oder habe noch andere Anmerkungen…

Entsprechend der Rückmeldungen werden wir uns dann an die Hausverwaltung wenden.

Besten Dank und Gruß
euer / Ihr
[redacted]

[redacted]
Gesendet: Sonntag, 9. Februar 2025 18:22
[redacted]

[redacted]

Betreff: Besprechung Feuchtigkeitsschäden

Ihr Lieben,

wie die meisten von euch wissen, habe ich meine Wohnung verkauft, bin zwar Stand heute noch Eigentümer, aber das wird sich in Kürze ändern. Meine Wohnung ist in keiner Weise betroffen und ich habe kein eigenes Interesse in die eine oder andere Richtung. Ich nehme mein Amt als Beiratsvorsitzender noch ernst und möchte weder für den netten jungen Mann, der mein Nachfolger als Eigentümer wird, noch für euch alle, dass wir uns noch einmal auf Basis von Angst und Vermutungen unnötig ein Großprojekt aufschwatzen lassen. Ich bin sicher, niemand, der die Balkone vorne mitgemacht hat, will sowas unnötig wiederholen.

Nach ersten Rückmeldungen sprechen sich nun alle dafür aus, dass wir erst einmal solidere Informationen sammeln. Auch ist auffällig, dass in zwei von drei betroffenen Wohnungen bis zum letzten Jahr andere Bewohner gewohnt haben, die diese Probleme jahrelang nicht hatten. Mit dem Mieterwechsel dürfte also auch ein anderes Heiz-Lüftungsverhalten einhergegangen sein. An einer Stelle wurde ein großer Schrank aufgebaut der angeblich von innen feucht wurde. Bei der Messung dahinter ergab sich aber keine Feuchtigkeit in der Wand. Die Vermutung, dass die Feuchtigkeit über die Loggia dort hineingekommen sei, klingt nicht glaubwürdig. Für uns nicht messbar ist bei solchen Sachlagen das individuelle Verhalten, etwa wie warm der Raum beheizt wurde, wie häufig gelüftet wurde und wie trocken die Wäsche in den Schrank kam (ich fand die Wäsche aus dem Keller immer etwas klamm). Der Bewohner dazwischen ist offenbar häufig auf Montage verreist, die Fenster in allen drei Wohnungen sind inzwischen neuer und dichter als früher… all das verstärkt die beklagten Probleme und all das hat grundsätzlich erst einmal nichts mit der Bausubstanz und den Balkonen / Loggien zu tun.

Wie bei jedem Haus unseres Baujahres ist eine gewisse Feuchtigkeit in den der Sonne abgewandten Wänden baubedingt und normal, vor allem in der feuchten und kalten Jahreszeit. Wenn wir also nun nach Lösungen suchen, können diese nicht einseitig in der Neugestaltung der Bausubstanz liegen. Wir können sicher geringfügig nachbessern, aber auch den Mietern und Anwohnern sind Baujahr-übliche Lüftungs- und Heizverhalten zuzumuten. Außerdem kann es für Vermieter deutlich günstiger sein, eine einfache automatische Zimmerlüftung (Beispiel https://www.luftbude.de/dezentrale-lueftungsanlage/viessmann/vitovent-050-d-typ-h20e-a43-viessmann-lb10290.4/) zu installieren, als sich lange über die mangelhafte Lüftung zu streiten oder umfängliche Bauarbeiten einzuleiten, die die Bausubstanz nach über 50 Jahren ändern. Seit wir die Fenster im Keller erneuert haben, müssen die quasi auch immer offen stehen – auch hier wäre die Anbringung einer solchen Lüftung überlegenswert, die sind ja nicht teuer.

Dazu letztlich noch der Hinweis eines befreundeten Anwalts:
Wann gilt Bestandsschutz, wann müssen neue Vorschriften beachtet werden?

1. **Erhaltende Maßnahmen (Instandhaltung, Reparatur)**

Werden nur kleinere Verbesserungen oder Reparaturen an der Entwässerung durchgeführt (z. B. Installation von Ablaufrinnen oder Gefälleanpassungen), bleibt der Bestandsschutz erhalten. In diesem Fall muss das heutige Baurecht nicht zwingend eingehalten werden.

2. **Wesentliche bauliche Änderungen**

Falls Entwässerungsmaßnahmen wesentliche bauliche Veränderungen darstellen (z. B. der Einbau eines komplett neuen Entwässerungssystems mit Fallrohren und Anschluss an die Kanalisation), kann es sein, dass das gesamte System den aktuellen Bauvorschriften entsprechen muss. Dann könnte eine Baugenehmigung erforderlich sein.

3. **Gefahrenabwehr und öffentliches Interesse**

Falls durch die bisherige Entwässerung Gefahren entstehen(z. B. Vereisungen auf Gehwegen), könnte das Bauamt oder die Gemeinde verlangen, dass die Nachrüstung den heutigen technischen Anforderungen entspricht. Es ist aber nicht vermittelbar, dass eine solche Gefahr sich 50 Jahre lang nicht gezeigt hat, weshalb weder Klageführer noch ein Bauamt dafür eine Basis hätten.

Es wäre daher hilfreich für die WEG, in der Kategorie 1 zu bleiben. Z.B. können wir bei bestimmten Balkonen noch Notablauf-Speier nachrüsten oder mit den Eigentümern die meist selbst verlegten Fliesen nachdichten, wo dies hilfreich wäre. Ein ganzer Systemwechsel, wie der Gutachter es in Erwägung zieht, würde dagegen ohne jede Not ein großes Projekt nach sich ziehen, das am Ende wahrscheinlich eine neue Abnahme nach heutiger Norm erfordert. Der Gutachter selbst und alle beteiligten Firmen hätten dann Aufträge, aber wir womöglich keine Lösung für das Problem. Einige Eigentümer haben kritisiert, dass der Gutachter an so vielen Stellen Dinge begutachtet hat, die gar nicht in seinem Auftrag standen und nichts mit der ursprünglichen Suche nach einem Rohrbruch oder Wandfeuchtigkeit in den Wohnungen an der Ostseite zu tun hat. Allerdings ist es hilfreich, dass auch andere Loggien mit besichtigt wurden und die Gesamtlage damit nun leichter klar wird – er war halt gründlich 😉

Damit wir nun gut informierte und sachliche Entscheidungen treffen zu können, besprechen wir uns morgen um 18 Uhr und sammeln Fragen für ein klärendes Gespräch mit dem Gutachter. Wer bereits Fragen hat, kann mir diese für die Sammlung auch gerne separat zuschicken. Wenn es Eigentümer gibt, die den Google Meet Link nicht nutzen können, ruft mich bitte einfach auf dem Handy an, dann hole ich euch darüber rein. In der Einladung sollten auch Rufnummern stehen, über die ihr euch einwählen könnt.

Informationsaustausch WEG Gonellastr. 47 + 47A am Montag, 10. Februar · 6:00 bis 7:00PM
Link für Videoanruf: https://meet.google.com/aap-drhz-cmt

Lasst mich gerne wissen, wenn ihr zu diesem Zeitpunkt noch Rückfragen habt.

Beste Grüße

[redacted]

Re: WEG Gonellastr.47 / 47a, Meerbusch; Schäden /Wasserschaden : Mängelbericht Ortstermin

08.02.2025 11:03

Von [redacted]

An [redacted]

Hallo [redacted]

ich glaube nicht, dass irgendjemand nun ohne Not intensiv investieren möchte, Sie sicher auch nicht. Einige Eigentümer hätten dafür auch nicht die Mittel frei. Und offen gestanden scheint mir das auch überhaupt gar nicht nötig. Es lohnt sich für uns alle, erst einmal die Sachlage besser zu verstehen und dann die wirklich sinnvollen Optionen zu vergleichen.

Dazu: So schlecht kann ein System nicht sein, dass 52 Jahre funktioniert hat und vom Bauamt seinerzeit nach den für uns maßgeblichen Regeln abgenommen wurde.

Die hinteren Balkone haben auch, vollkommen anders als die vorderen alten das hatten, keinerlei Problem mit dem Gewicht der Brüstung, da dieses direkt an der tragenden Hauswand anliegt - hier herrscht also grundsätzlich kein Handlungsbedarf, maximal einen Ablauf könnte man nachrüsten.

Die Bodenplatten sind allergrößten Teils Teil der Hauskonstruktion und nicht, anders als es vorne war, hervorstehender Balkon. Zudem sind sie, wie das Gutachten selber zu bedenken gibt, sehr stark eingekastet und überdacht.

Ebenso sollten wir bedenken, dass sich keine der angstvollen Vermutungen bei den vorderen Betonplatten bewahrheitet hat. Nachdem wir sie zerstört hatten, haben wir gesehen, dass in die Grundkonstruktion keinerlei Feuchtigkeit eingedrungen war und sie somit vollkommen unbeschädigt waren.

Frau Schäfer, Sie besitzen die meisten Wohnungen und hätten den größten Anteil zu tragen. Die Bodenbeläge, die in eigener Verantwortung aufgetragen wurden, obliegen ohnehin dem jeweiligen Eigentümer. Es lohnt sich also, erst einmal Fragen für den Gutachter zu sammeln und dann das weitere Vorgehen gemeinsam zu besprechen und zu optimieren.

Sollen wir uns untereinander dazu mal abstimmen? Ich könnte dazu Montag 18 Uhr anbieten und gerne eine Einladung versenden (Google Meet, dafür braucht man nur ein Handy oder einen PC, kein Programm und keine App). Vielleicht möchte auch jemand sich persönlich treffen und wir mischen das?

Beste Grüße

[redacted]

Am 07.02.2025 um 22:34 schrieb [redacted]

Guten Abend in die Runde,
es wird darauf hinauslaufen, dass die Bodenplatten komplett raus müssen, manche haben bestimmt eine 4fache Belegung in den Loggien. Dann wird der Untergrund und die Seitenwände neu versiegelt, neue Platten mit einem Gefälle verlegt, nachdem Speier gebohrt wurden....
Das wäre der ordentliche und günstigste Weg.
Das Gefälle wird auf allen hinteren Balkonen fehlen.

Wünsche allen ein schönes Wochenende....

[redacted]

Gesendet von Outlook für Android

From: [redacted]
Sent: Friday, February 7, 2025 7:57:44 PM
To: info@hv-consulting.net <info@hv-consulting.net>

[redacted]

Subject: Re: WEG Gonellastr.47 / 47a, Meerbusch; Schäden /Wasserschaden : Mängelbericht Ortstermin

Sehr [redacted]

kurz zur Klarstellung, es ging um die Balkone hinten und dort beobachtete Feuchtigkeit, richtig? Gut ist schon mal, dass der Gutachter Schimmel verneint hat.

Da die Eigentümer*innen selbst die Fliesen aufgebaut oder aufbauen lassen haben, hat vielleicht noch jemand Ersatzfliesen? Dadurch wäre sicher, dass durch eine Probe keine wesentlichen Schäden entstehen.

Schließlich bitten wir um einen Gesprächstermin mit dem Gutachter, bei der die Eigentümer*innen Fragen stellen können. Dazu rufe ich Sie am Montag zurück.

Besten Dank und Gruß
[redacted]

Am 07.02.2025 um 11:02 schrieb [redacted]

Guten Morgen [redacted]

welche Balkone wären denn von einer Probebohrung betroffen? Alle oder nur die aussenliegenden?
Von welchen Kostenaufwand sprechen wir denn grob? Also für die Bestandsaufnahme?

Viele Grüße
[redacted]
Von meinem iPhone gesendet

Am 07.02.2025 um 10:00 schrieb info@hv-consulting.net:

Sehr geehrte Eigentümer,

anbei erhalten Sie den Bericht des Sachverständigen zu den Balkonschäden. Die Untersuchung ergab, dass die Balkone an der Gebäuderückseite erhebliche Baumängel aufweisen.
Besonders problematisch ist das Fehlen einer funktionierenden Entwässerung, wodurch Feuchtigkeit in

FW: WEG Gonellastr.47 / 47a, Meerbusch; Schäden /Wasserschaden : Mängelbericht Ortstermin

07.02.2025 09:59

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

An [redacted]

CC info@hv-consulting.net <info@hv-consulting.net>

2 Anhänge - 2,6 MB

image-1.jpeg 250205_WEG Gonellastr. 47, 47a.pdf

Sehr geehrte Eigentümer,

anbei erhalten Sie den Bericht des Sachverständigen zu den Balkonschäden. Die Untersuchung ergab, dass die Balkone an der Gebäuderückseite erhebliche Baumängel aufweisen.
Besonders problematisch ist das Fehlen einer funktionierenden Entwässerung, wodurch Feuchtigkeit in die darunterliegenden Wohnräume eindringen kann.
Zur Klärung des genauen Zustands und für die Planung notwendiger Sanierungsmaßnahmen ist eine zerstörende Bestandsaufnahme erforderlich.
Diese Prüfung wird eine Grundlage für die weiteren Schritte und eine Kostenschätzung bieten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass bereits diese Bestandsaufnahme mit Kosten verbunden ist, da unter anderem Bauteilöffnungen notwendig sind.

Wir bitten um eine möglichst zeitnahme Rückmeldung, welcher Eigentümer einer Bauteilöffung an seinem Balkon zustimmt, damit wir die ersten Untersuchungen einleiten können.
Für Rückfragen 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

Häger Architekten

Architektur – u. Sachverständigenbüro

- Sanierung im Bestand
- Ausschreibung
- Objektüberwachung
- Bauschadensgutachten

Erik Häger
Dipl. - Ing. Architekt
Sachverständiger TÜV cert.

Hofaue 63
D – 42 103 Wuppertal

Tel.: 0202 – 478 28 67
Fax.: 0202 – 478 28 69
haeger @ ar - sv.de

Wuppertal, am 5. Februar 2025

Bericht GA 0238 – 25.1

Für das Objekt: MFH Gonellastr. 47, 47a
40668 Meerbusch
Feuchteschäden Balkone

Auftraggeber: WEG Gonellastr. 47,47a
c/o HVC Immobilien GmbH D'dorf

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

Inhaltsverzeichnis

1 Auftraggeber und Aufgabenstellung

1.1 Auftraggeber ..... S. 3
1.2 Aufgabenstellung ..... S. 3
1.3 Unterlagen ..... S. 3
1.4 Ortstermin ..... S. 3
1.5 Messgeräteeinsatz ..... S. 4

2 Feststellungen und Beurteilung ..... S. 4

2.1 Besichtigung Balkonflächen, Schadstellen ..... S. 5
2.2 Stellungnahme Feuchteschäden ..... S. 16

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

TÜVRheinland
Geprüfte Qualifikation Prüfzeichen gültig bis 27.10.2024

1 Auftraggeber und Aufgabenstellung

1.1 Auftraggeber

WEG Gonellastr. 47, 47a
c/o HVC Immobilien GmbH
Martin – Luther – Platz 22

40212 Düsseldorf

1.2 Aufgabenstellung

Gem. schriftl. Auftrag von Frau [redacted], HVC Immobilien vom 31.10.2024 sollte das Objekt, bestehend aus zwei Mehrfamilienhausparteien mit zusammen 12 Wohneinheiten, insbesondere deren Balkone, besichtigt und Baumängel sowie vorhandene Schäden festgestellt werden.

Zur Besichtigung mit Schadensfeststellung fand eine Objektbegehung mit *Besichtigung einiger Wohnungen bzw. deren Balkone statt.*

1.3 Unterlagen

Zur Einstimmung habe ich bei der Beauftragung seitens der Verwaltung einige Fotos der beanstandeten Bauteile per Email bekommen.
Während der Objektbesichtigung stellte uns ein Bewohner in Haus 47a Grundrisse der Bauantragsplanung aus seinem Besitz zur Verfügung, die abfotografiert wurden.

1.4 Ortstermin

Die Objektbegehung fand am 24.11.2024, ab 9.00 Uhr in Anwesenheit mehrerer Bewohner sowie [redacted] von HVC Immobilien statt. Dabei wurden fast alle Balkone der Rückseite im EG bis 2.OG, ein Balkon der Vorderseite im 2.OG links sowie die Außenflächen der Fassade besichtigt.

Der Unterzeichner hat während des Ortstermines Fotos gefertigt und einige Feuchtigkeitsmessungen schadhafter Wand - und Deckenbereiche vorgenommen, die im Folgenden auszugsweise dargestellt sind.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

1.5 Messgeräteeinsatz

Zur Ermittlung der Bauteilfeuchte kam das Gerät „Protimeter MMS 2" zum Einsatz, dessen folgende Messmethoden angewandt wurden:

- kapazitive Feuchtemessung per Auflegen der Geräterückseite (dielektrisches Verfahren, Nenn-Eindringtiefe ca. 17 mm - Messwerte in Digits)
- Widerstandsmessung per Einstechen der kurzen Stiftsonden in massive, nicht leitende mineralische Untergründe zur Messung des prozentualen Feuchtegehaltes über 2 Elektroden, die den elektr. Widerstand eines Baustoffes bestimmen, Eindringtiefe gem. Länge der Sonden = materialbezogene Feuchte) - Messwerte können über das Holzfeuchteäquivalent WMA in Masse % umgerechnet werden

2 Feststellungen und Beurteilung

Bei dem Wohnhaus Gonellastr. 47, 47a handelt es sich um ein zusammen – hängendes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnetagen, 2 Hauseingängen mit eigenen Hausnummern, einer seitlichen Zufahrt zu einer tief liegenden Hoffläche mit Einzelgaragen im frei gelegten Kellergeschoss.

Auf der Gebäuderückseite befinden sich über 3 Geschosse je 3 Balkone, die alle fast komplett überdacht sind und von denen einige schadhaft zu sein scheinen, weil es in Wohnräumen darunter Feuchteschäden gibt.

Die neun Balkone auf der Vorderseite sind hingegen frei auskragend. Sie wurden vor einiger Zeit mit einer Flüssigkunststoffbeschichtung abgedichtet, mit verglasten Stahlgeländern und Entwässerungsanschlüssen über zusätzliche Regenfallrohre ausgestattet.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

TÜVRheinland

2.1 Besichtigung Balkonflächen, Schadstellen

Im Folgenden einige Fotos der besichtigten Bereiche :

Bild 1:

47a. EG : Feuchtemessung im Deckenbereich einer Raumecke des Wohnzimmers in der sich darüber ein Balkon des 1.OG befindet. An dieser Stelle hat sich die Rauhfasertapete wahr – scheinlich in Folge Feuchteeinwirkung von oben gewölbt.

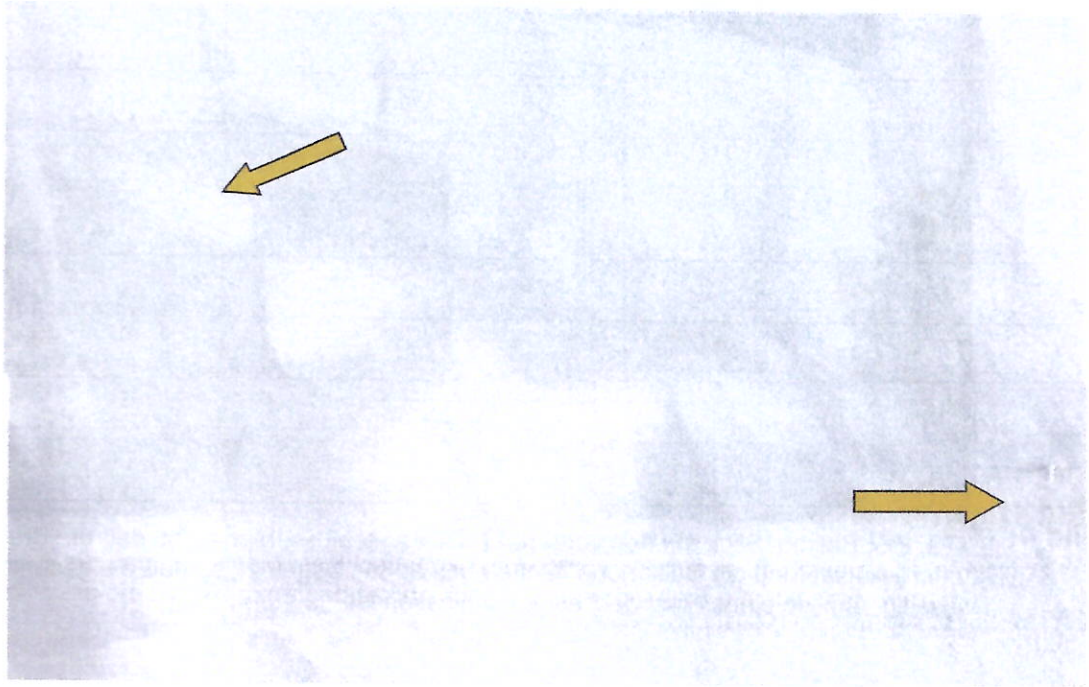


Bild 2:

47a. EG : Blick unter die Decke auf dem Balkon. Auch hier könnten die Blasen im Anstrich und ein Tropfstein (Calciumhydroxyd?) aus Undichtigkeiten vom Balkon darüber resultieren.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

Bild 3: 47a, EG, Balkon: Blick auf die geflieste Balkonoberfläche, insbesondere den schmalen, auskragenden Bereich, der direkt beregnet werden kann. Die Fliesenfläche besitzt einen Fliesensockel, keinen Balkoneinlauf (Gully) und keinen Notüberlauf ins Freie. Die Durchgehende Betonaufkantung zur Außenseite ist ca. 8 cm hoch und verhindert das Ablaufen von Nässe.

Bild 4: 47a, EG, Balkon: Blick auf den vorderen Balkonabschluss. Man sieht, daß die Brüstung und die untere Aufkantung die Balkonoberfläche nach außen begrenzt, so daß die gesamte Fläche allseitig, ähnlich eines Flachdaches, umschlossen ist.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

TÜVRheinland
Geprüfte Qualifikation Prüfzeichen gültig bis 27.10.2024

Bild 5: 47a, EG, Balkon: Blick auf die Türanlage, die einen fast barrierefreien Zugang zur überdachten Balkonfläche besitzt. Die in diesem Fall sehr niedrige Schwelle, die nur aus dem Rahmenunterteil selbst ohne separate Aufkantung besteht, bietet keinen Schutz vor Staunässe, entspricht nicht den gültigen Fachregeln, ist aber durch die tief im Gebäude liegende Position weitgehend geschützt. Allerdings kann bei Anstau von größeren Regenwassermengen, die sich ohne Gully und Notablauf im Extremfall auf der Fläche bilden könnten, Wasser über das Fensterelement ins Gebäude eintreten.

Bild 6: 47a, EG, Balkon: Blick entlang der Gebäude – rückfront. Direkt neben dem Balkon befindet sich ein vom Dach kommendes Regenfallrohr, an das man die Balkonfläche mit einem Abzweig anschließen und somit entwässern könnte.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

Bild 7: 47a, 1.OG, Balkon: Auf der überdachten Balkonfläche des 1.OG, die sich genau über der im EG befindet, sind Boden und die gesamte Brüstung gefliest. Da sich auch hier keine Entwässerungsmöglichkeit befindet, ist auch diese Balkonfläche wannenartig umschlossen, so daß eindringendes Regenwasser nicht abfließen, höchstens mit der Zeit verdunsten kann. An – stauendes Wasser steht auch hier daher übermäßig lange auf dem Fliesenbelag.

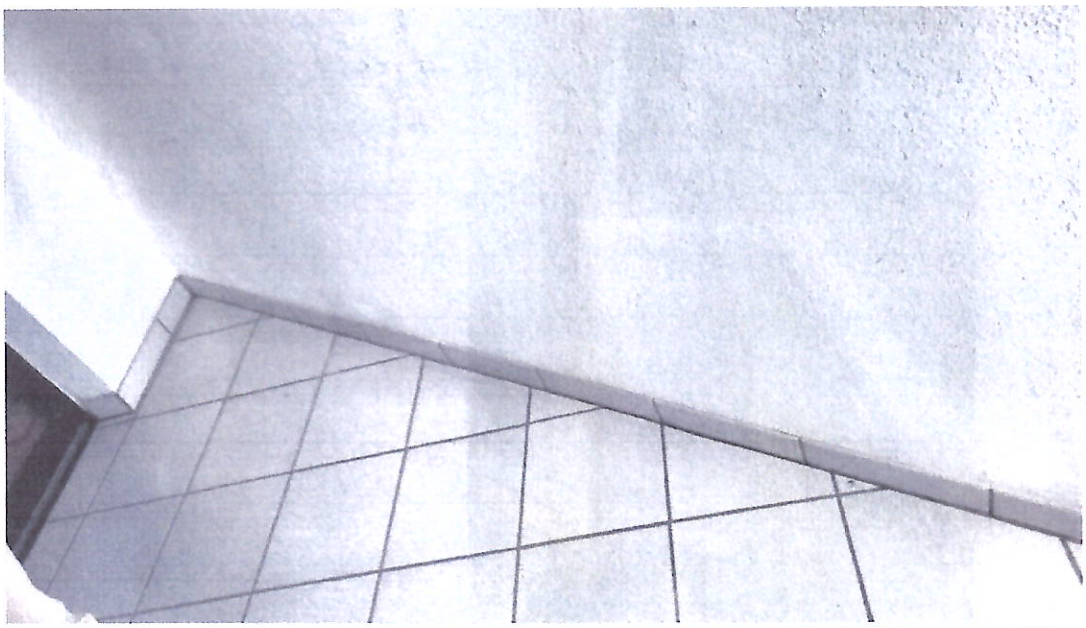


Bild 8: 47a, 1.OG, Balkon: Blick auf die weitere Ausbildung der Balkonoberfläche bis zur auch hier sehr niedrigen Türschwelle. Auch hier gilt das in Bild 5 geschilderte Risiko in Bezug auf Staunässe, was aber insbesondere durch die überdachte Lage, weit entfernt vom Außenbereich, als gering einzustufen ist.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

Bild 9:

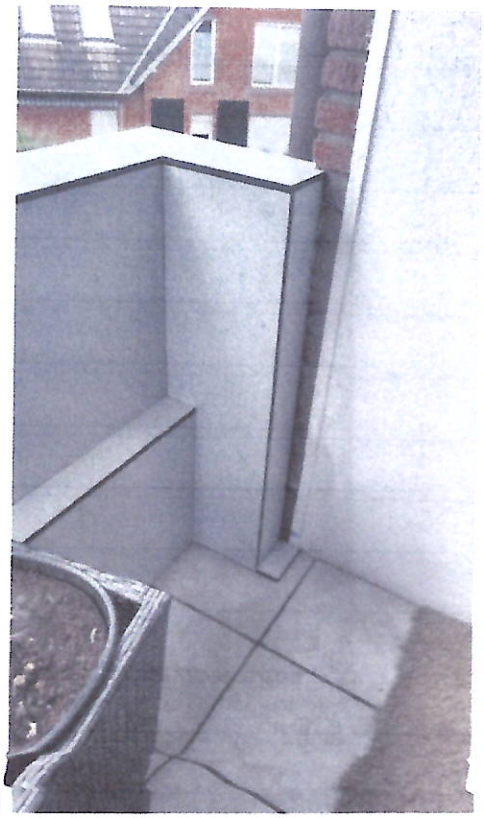


Bild 10:

47a, 2.OG, Balkon: Blick auf die innenseitig mit Fassadenplatten verkleidete Brüstung sowohl seitlich zur Giebelwand als auch nach rechts in Richtung Gebäudemitte. Man erkennt, die geflieste Bodenfläche, hier sogar ohne Sockel, einen Teppichboden und die ummantelte Betonbrüstung, durch die eintreibendes Regenwasser auch hier nicht abfließen kann.

Bild 11:

47, 1.OG rechts. Balkon: Auch diese Balkonfläche ist gefliest, besitzt einen Fliesensockel und ebenfalls keine Entwässerungsmöglichkeit. Die Schwellenhöhe ist wie vor ebenfalls sehr niedrig, da der Fensterrahmen auf Höhe Balkonbelag aufsteht.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

Bild 12: 47, 1.OG rechts, Balkon: Blick auf die Balkonoberfläche in Richtung Brüstung, die aber hier nicht zugänglich bzw. einsehbar war. Sie ist ebenso geschlossen und verhindert das Abfließen von eintretendem Niederschlag.

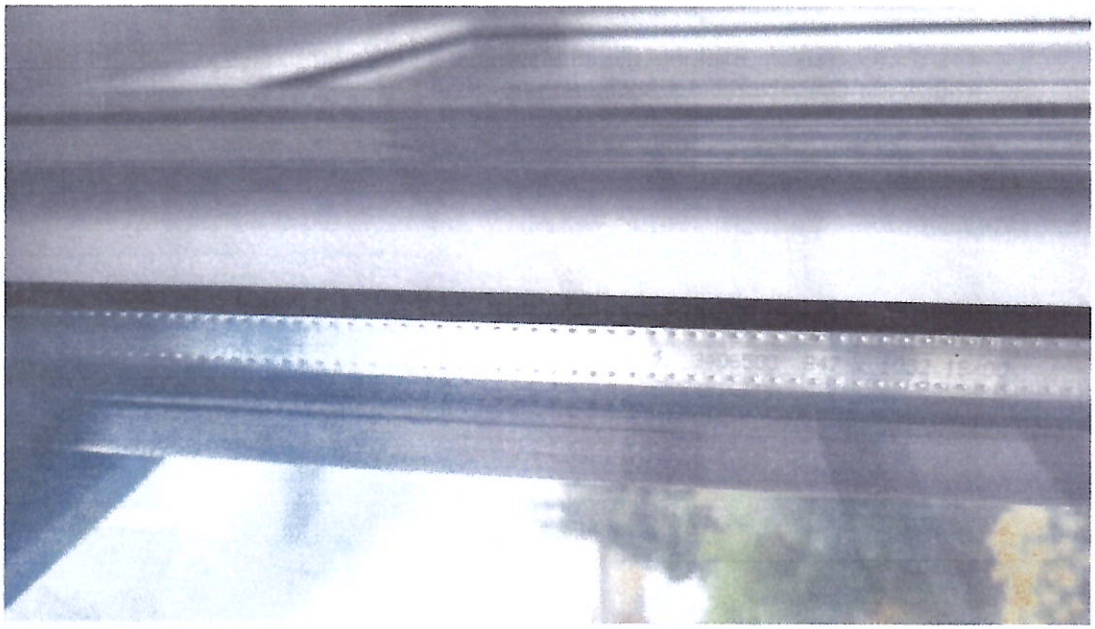


Bild 13: 47, 1.OG rechts, Innen: Da es in der Wohnung Feuchteflecken an den Wänden gibt, lohnt ein Blick auf die Qualität der nachträglich verbauten Isolierverglasung. Das Produkt Isopane Silverstar EN Plus AR stammt aus 2008 und besitzt eine Argongasfüllung im Scheibenzwischenraum, die die Wärmedämmqualität damals zusätzlich verbessert hat. Ein Ug-Wert von 1,1 W/mK ist für die (noch unbekannte) Bauweise der Außenwandhülle dieses Gebäudes aus 1974 sicher eine Aufwertung, stellt aber auch bei ungenügend ausgeführter Heiz – und Lüftungsweise eine Herausforderung in Bezug auf thermischen Feuchteschutz dar, da die Schimmelgefahr an geometrischen Wärmebrücken (innere Außenwandecken) steigt.
Allerdings wird im Gebäude noch keine Schimmelbefall beanstandet.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

Bild 14:

Bild 15:

47, 1.OG rechts, Innen: Feuchtemessungen an Innenwandoberflächen der Außenwand zum Balkon. Das Instrument zeigt einen sehr hohen kapazitiv gemessenen Feuchtewert. Allerdings könnten auch Stahleinlagen in der Wand mit möglicher Stahlbetonbauweise den Wert ungültig beeinflussten.Hier haben. Hier wären zur Verifizierung des Messwertes Materialproben unumgänglich. An einer weiteren Stelle, angrenzend an den Balkon, waren deutliche Feuchteflecken ersichtlich. Allerdings war die Rauhfasertapete insgesamt schlecht und ungleichmäßig gestrichen.

Bild 16:

47, 2.OG rechts, Balkon: Auf dem Balkon über dem zuvor gezeigten befindet sich ebenfalls ein Fliesenbelag in einer wieder anderen Ausführung mit anderen Formaten. Ein Fliesensockel zur aufgehenden Wand fehlt, ebenfalls wie bisher jedwede Entwässerungsmöglichkeit, da die Brüstung auch hier geschlossen ist.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

Bild 17: 47, 2.OG rechts, Balkon: Blick auf Übergang Fliesenboden zur Brüstung, die nachträglich auch hier komplett nach außen geschlossen ist.

Bild 18: 47, 2.OG rechts, Balkon: Blick auf den Fliesenbodenbelag und Übergang zur Fensteranlage mit niedriger Schwelle. Diese Bauweise scheint im Bereich der Balkone an der Gebäuderückseite Überall gleich zu sein.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

TÜVRheinland

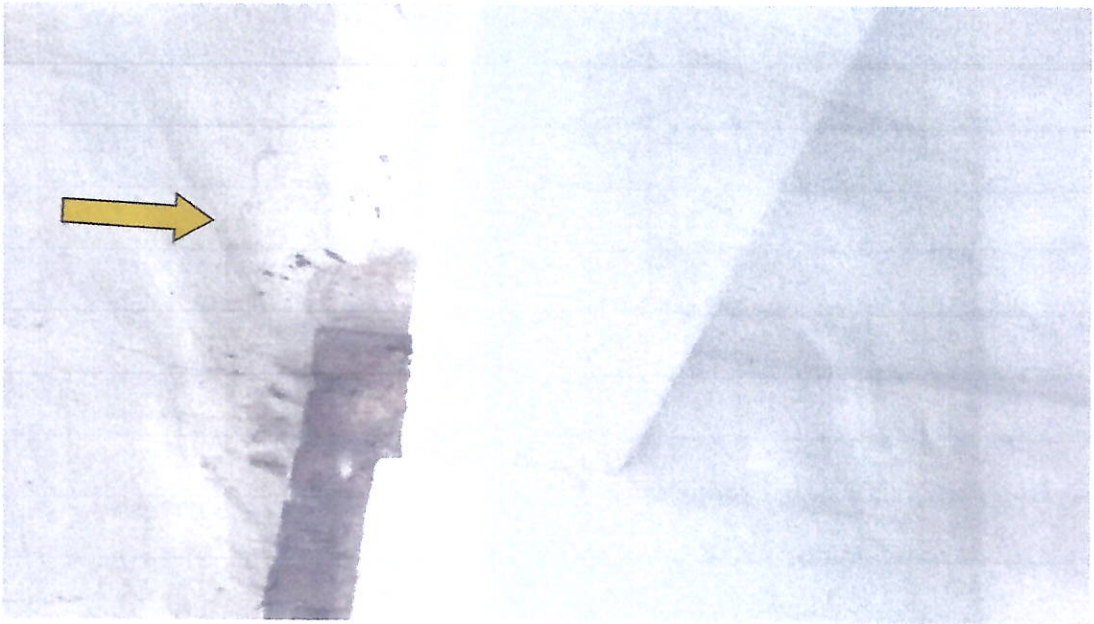


Bild 19: 47, 2.OG rechts, Balkon: Beim Blick nach oben erkennt man Feuchteflecken oder Wasserkränze unter dem äußeren Dachüberstand. Diese deuten auf eine frühere oder aktuelle? Undichtigkeit im darüber befindlichen Steildachbereich hin.

Bild 20: 47, 2.OG links: Blick vom Balkon der mittleren Wohnung im 2.OG in Richtung der Balkone von Haus 47 rechts. Man erkennt den nur geringfügig auskragenden Anteil der überdachten Balkonflächen und den darüber weit ausladenden Dachüberstand.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

Bild 21:

Bild 22:

47a, Ansicht Rück – und Giebelseite: Auch hier gut sichtbar, daß die Balkonflächen durch ihre Überdachung und den Dachüberstand eigentlich gut vor Regenbewässerung geschützt sind und wahrscheinlich damals deshalb gar keine Entwässerung geplant war, weil sie vom Architekten als nicht notwendig angesehen wurde.
Auffällig an der Giebelwand ist ein senkrecht verlaufender, partiell heller erscheinender Streifen in der Verfugung. Es wäre interessant zu erfahren, ob und warum hier evtl. Ausbesserungen stattgefunden haben.

Bild 23:

47, Vorderansicht : Sämtliche Balkone sind vor einiger Zeit mit einer Flüssigkunststoffabdichtung und zus. Fallrohren zur Verbesserung der Entwässerung saniert worden. Beim Rundgang hat dazu eine Besichtigung des Balkones im 2.OG, Mitte stattgefunden.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

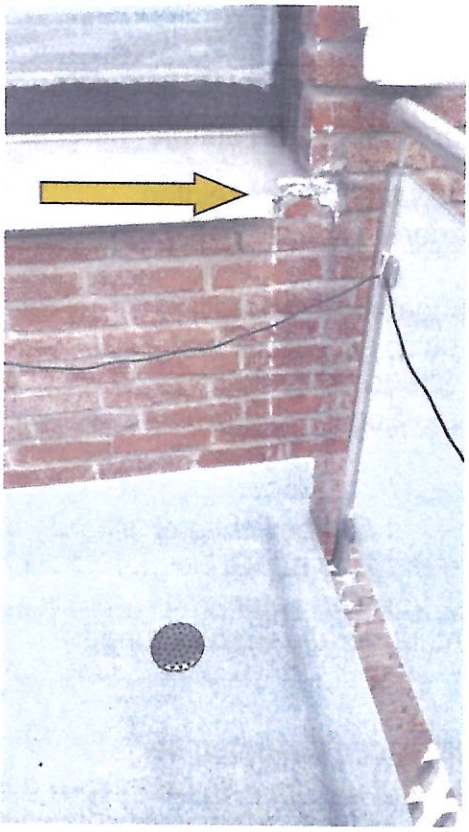


Bild 24:

Bild 25:

47, 2.OG links vorne, Balkon: Gut zu erkennen die Flüssigbeschichtung der Balkonfläche sowie der Wandanschlüsse. Vergessen wurde nach dem Abbruch vorher existierender Betonbrüstungen zugunsten der Stahl-Glasgeländer die Klinkerfassade zu reinigen und die zuvor ausgeklinkte ALU-Fensterbank zu ersetzen .
Auf Bild 25 sieht man ein Fallrohr, an den jeweils die rechten Gullys der drei Balkone angeschlossen sind. Da diese mittleren Balkone etwas größer sind, existieren je Balkon 2 Gullys – aber auch hier keine Notentwässerungen.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

2.2 Stellungnahme Feuchteschäden

Zunächst muß vorangestellt werden, daß beim Besichtigungstermin keine vollständige Besichtigung aller Wohnungen stattgefunden hat.

Es wurden nur die zuvor bei der Verwaltung angezeigten Feuchteerscheinungen oder - schäden besichtigt und geprüft.

Diese Schäden, die sich als Wölbungen der Tapete und Feuchteflecken darstellten, waren zwar optisch deutlich erkennbar und es konnte messtechnisch auch erhöhte Bauteilfeuchte nachgewiesen werden, aber negative Veränderungen in Form von Schimmel waren (noch) nicht entstanden.

Die im EG, Haus 47a und in Haus 47, 1.OG besichtigten Wand - und Deckenflächen grenzten alle an die Balkone der Gebäuderückseite an, was die Vermutung nahe legte, daß von dort kommend Undichtigkeiten des Balkonaufbaus und der Abdichtung für die Erscheinungen verantwortlich sein könnten.

In der Tat zeigte sich auf allen besichtigten Balkonen der Gebäuderückseite, daß sie in Bezug auf gültige Anforderungen der dafür zuständigen Normen und Regelwerke erhebliche Baumängel besitzen. Denn im Grunde stellen alle Balkone, die Bauweise scheint überall gleich zu sein, durch ihre allseitig umschlossene Ausführung die Bauform eines Flachdaches dar.
Gemäß aktueller Norm DIN 18531 „Abdichtung von nicht genutzten und genutzten Dächern sowie Balkonen, Loggien und Laubengängen", sowie der „Flachdachrichtlinie" muss jedes Flachdach folgende unverzichtbare Merkmale besitzen, damit es funktioniert:

1. Eine Abdichtungslage aus Bitumen - oder Kunststoffbahnen oder auch Flüssigkunststoffen, die flächig aufgebracht und mit einem Wandanschluß, der mindestens 15 cm über Oberkante Bodenbelag hochführt, ausgeführt wird.

2. Einen Dachablauf, der Regenwasser zuverlässig in die Leitungen zum Abwasserkanal führt

3. Zusätzlich einen Notüberlauf, der bei Verstopfung und Anstau verhindert, daß Wasser in das Gebäude eintreten kann und das Wasser sofort ins Freie (ohne Kanalanschluss) ablaufen lässt.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

TÜVRheinland
Geprüfte Qualifikation Prüfzeichen gültig bis 27.10.2024

4. Ein funktionierendes Gefälle auf Abdichtung oder wasserführender Ebene von min. 1,5% zum Dacheinlauf, damit Pfützenbildung verhindert wird.

5. Eine mindestens 5 cm hohe Schwellenausbildung mit direkter Ableitung von Schwallwasser (z.B. Drainroste) am bodentiefen Tür - und Fensterelement.

Baurechtlich sind heutige Anforderungen, wie zuvor beschrieben, nicht oder nur eingeschränkt maßgeblich für ältere Bestandsbauten, wie bei diesem Objekt, dessen Bauantragszeichnungen aus 1973 stammen.

Allerdings waren auch damals funktionierende Entwässerungen und Abdichtungslagen Vorschrift, so daß aus sachverständiger Sicht alle Balkone schon damals und auch heute mangelhaft ausgeführt sind. Denn die Entwässerung der Balkone wurde komplett weggelassen, weil man sicher vermutet oder gehofft hatte, daß so gut wie kein Regenwasser jemals auf die nahezu voll überdachten Balkone gelangen und damit Bewohner stören oder schädigen könnte.

Es war beim Besichtigungstermin jedoch nicht nachvollziehbar, in wie weit Regenwasser bei Niederschlägen diese „Flachdachflächen" belastet und ob es zu länger andauerndem Wasseranstau und/oder lang anhaltender Pfützenbildung kommen kann.
Hier und da konnten allerdings noch feuchte oder nasse Fliesenbeläge nahe der Brüstungsmauer festgestellt werden.

Da alle besichtigten Balkone über einen optisch intakten Fliesenbelag in jeweils unterschiedlicher Ausführung verfügten, ist davon auszugehen, daß diese Beläge oder sogar deren gesamter Aufbau schon einmal komplett geändert wurden.
Auch das Verschließen der Sichtöffnungen in der Betonbrüstung und die innenseitigen Verkleidungen unterschiedlicher Art lassen vermuten, daß jeder Bewohner seinen Freibereich nach eigenen Vorstellungen verändern konnte.

Schäden am Aufbau des Bodenbelages und dessen Unterbau waren optisch nicht oder kaum feststellbar, weil die Fugen grundsätzlich intakt schienen und Bodenfliesen nicht über Hohllagen mit möglicher Ablösung vom Untergrund verfügten. Um diesen Zustand aussagekräftig zu bewerten, müsste eine gründliche Prüfung stattfinden, was bei dem Besichtigungstermin auch auf Grund der beengten Platzverhältnisse nicht möglich war.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

Geprüfte Qualifikation Prüfzeichen gültig bis 27.10.2024

Wie der Balkonaufbau, ausgehend von der Betondecke bis Oberboden, konstruiert ist, welche Materialien oder Schichten sich unterhalb der Fliesen und in welcher Qualität und Stärke befinden, ist nicht bekannt.

Da nun in einigen angrenzenden Wohnräumen vermutlich über die Balkone von oben Feuchtigkeit in die Baukonstruktion gelangen könnte, muß vermutet werden, daß deren gesamter Balkonaufbau entweder undicht, feucht oder durchnässt ist und über keine funktionierende Abdichtung mit Wandanschlüssen verfügt, die einen Wasserdurchtritt verhindern könnten.

Dagegen spricht allerdings die überaus geschützte Lage mit der jeweiligen Überdachung durch den Balkon oder das Dach darüber, die den Wassereintritt auf diese Flächen sehr erschweren bzw. nur bei ungünstigen Wetterverhältnissen zulassen.

Um diesbezüglich Klarheit zu bekommen, sollte eine Bauteilöffnung mit Herausnahme von 1 – 2 Bodenfliesen, Entnahme des Estriches darunter und die Inspektion einer möglichen Abdichtungslage auf einem Balkon stattfinden. Dabei kann gleichzeitig die Feuchte im Estrich, die immer über die Fugen aufgenommen wird sowie evtl. weiterhin angesammelte Feuchtestellen festgestellt werden, die mittels schadhafter oder fehlender Abdichtung evtl. durch die Decke in darunter liegende Wohnung eintreten könnte.

Dabei muß man wissen, daß es sich dabei um eine „zerstörende" Untersuchung handelt, bei der nicht sichergestellt werden kann, daß die Fliesen zum vorrübergehenden Einbau wieder genutzt werden können. Der Eigentümer jener Wohnung, wo die Prüfung stattfindet, muß damit leben, daß diese Stelle sichtbar bleiben wird, auch wenn man mit einem Fliesenleger vorsichtig vorgeht. Ersatzfliesen wären dafür von Vorteil.

Grundsätzlich ist die Ermittlung der Feuchtebelastung, Überprüfung des Gefälles, Feststellung der eingebauten Abdichtungsqualität und deren Material sowie die aktuell vorhandene Gesamtaufbauhöhe immer für alle weiter gehenden Überlegungen unverzichtbar.
Nur dadurch kann man erfahren, in welchem Zustand sich die Balkonflächen befinden und ob von dort Schäden entstanden sind oder weiter entstehen können.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, daß der Einbau von Notspeiern, wie er bei Auftragstellung angefragt war, mit der derzeitigen Bauausführung nicht realisiert werden kann.
Denn auch ein Notablauf muß an die Abdichtungslage dicht angeschlossen werden, die hier aber ohne Untersuchung gar nicht bekannt ist.

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

TÜVRheinland
Geprüfte Qualifikation Prüfzeichen gültig bis 27.10.2024

Weiterhin müsste das Gefälle der Balkonoberfläche derart geändert werden, damit anstauendes Regenwasser selbsttätig zur dann einzigen Entwässerung laufen könnte. Folglich müssten Estrich und Fliesenboden zur Herstellung eines Gefälles sowie die Brüstungen aus Stahlbeton (einschl. ihrer Verkleidungen) so aufwändig geändert werden, daß man direkt die ganze Fläche komplett sanieren könnte.

Ohne Kenntnisse zur exakten Bauweise können später weder Angebote oder Leistungsbeschreibungen für Abbruch und Erneuerung der Balkone sowie Sanierung der umfassenden Bauteile und deren Entwässerung erfolgen.

Insofern steht immer eine Bestandsaufnahme im Vordergrund, die für eine mögliche Sanierungsplanung unerlässlich ist.

Ich versichere unter Berufung auf meine Verpflichtung als Architekt und Sachverständiger für Gebäudeschäden diesen Bericht unabhängig, weisungsfrei, selbstständig und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

Wuppertal, 5.02.2025

Häger

Erik Häger

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

TÜVRheinland ZERTIFIZIERT
Geprüfte Qualifikation Prüfzeichen gültig bis: 27.10.2024
www.tuv.com

Weiterhin müsste das Gefälle der Balkonoberfläche derart geändert werden, damit anstauendes Regenwasser selbsttätig zur dann einzigen Entwässerung laufen könnte. Folglich müssten Estrich und Fliesenboden zur Herstellung eines Gefälles sowie die Brüstungen aus Stahlbeton (einschl. ihrer Verkleidungen) so aufwändig geändert werden, daß man direkt die ganze Fläche komplett sanieren könnte.

Ohne Kenntnisse zur exakten Bauweise können später weder Angebote oder Leistungsbeschreibungen für Abbruch und Erneuerung der Balkone sowie Sanierung der umfassenden Bauteile und deren Entwässerung erfolgen.

Insofern steht immer eine Bestandsaufnahme im Vordergrund, die für eine mögliche Sanierungsplanung unerlässlich ist.

Ich versichere unter Berufung auf meine Verpflichtung als Architekt und Sachverständiger für Gebäudeschäden diesen Bericht unabhängig, weisungsfrei, selbstständig und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

Wuppertal, 5.02.2025

Häger

Erik Hager

-25 1

Dipl. – Ing. Architekt Erik Häger Hofaue 63 42103 Wuppertal
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung

TÜVRheinland
Geprüfte Qualifikation Prüfzeichen gültig bis 27.10.2024

WG: Gon 47 EG rechts Wasserschaden / Schlafzimmer [redacted] Balkon [redacted]

20.10.2024 09:37

Von [redacted]

An

2 Anhänge - 456,7 KB

20241008_131109.jpg 20241008_131217.jpg

Guten Tag [redacted]

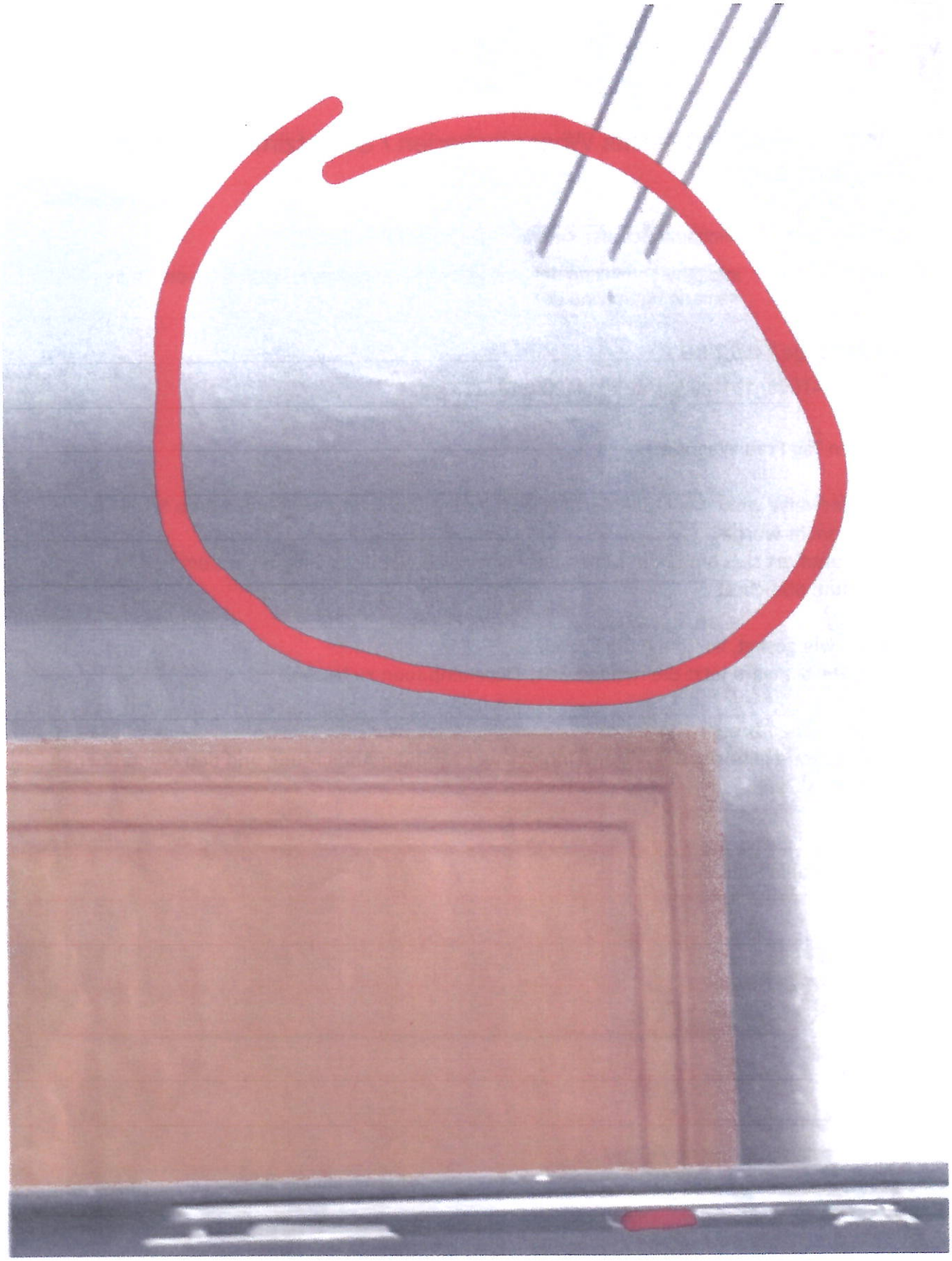
mittlerweise wissen wir, daß der Wasserschaden durch den Balkon von [redacted] verursacht wurde.
Sie kümmert sich um einen Maler, der hoffentlich sämtliche Fugen auf dem Balkon rundum abdichtet .

Aber wie gesagt, es fehlen die Speier.....
Der Herbst wäre jetzt die richtige Zeit, diese einbauen zu lassen.

Jetzt meine Abrechnungsfrage:
Die Balkone gehören der Allgemeinheit - wer zahlt die Abdichtung und den entstandenen Schaden??

[redacted]

Gesendet von Outlook für Android



Schlafen
EG 47