

BHK

Beratung

KAISERPLATZ 12  
80803 MÜNCHEN

RALPH KAISER  
ARCHITEKT  
Dipl.-Ing. (FH)

T. 089-143.383.03  
F. 089-143.383.05  
E. info@bhk-beratung.de  
I. www.bhk-beratung.de

www.architekt-kaiser.de  
www.psv-sachverstaendige.de

## Gutachten

### über den baulichen Zustand:

1. des bestehenden **Wohngebäudes**
2. des bestehenden **Zaunes** auf der östlichen Grundstücksgrenze
3. der bestehenden **Grenzgarage** auf der östlichen / südlichen Grundstücksgrenze

je auf dem Grundstück der Gemarkung Weißling Flur-Nr. .../2

....  
....

gem. Auftrag der

Fam. ...., 82234 Weißling  
Fam. ...., 82234 Weißling  
Frau ...., 82234 Weißling

**vom 01.10.2006**

Verfasser : Dipl.-Ing. (FH) Architekt Ralph Kaiser

Stand : 04.10.2006

---

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt **38** Seiten inklusive Anlagen  
und ist in insgesamt **4** Fertigungen erstellt, von denen eine im  
Archiv des Sachverständigen verbleibt

---

# Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b>	Seite 3 - 5
1.1 Allgemeines	
1.1.1 Auftraggeber	
1.1.2 Auftrag	
1.1.3 Gutachtenzweck	
1.1.4 Eigentümer	
1.1.5 Ortsbesichtigung	
1.1.6 Bewertungsstichtag	
1.1.7 Teilnehmer	
1.1.8 Arbeitsunterlagen	
1.1.9 Erhebungen	
1.1.10 Grundsätzliches	
1.1.10.1 Zum Gutachten	
1.1.10.2 Zum Ortstermin	
<b>2. Ergebnis der Ortsbesichtigung</b>	Seite 5 - 14
2.1 Ergebnis der Ortsbesichtigung zum baulichen Zustand des Wohnhauses	
2.2 Ergebnis der Ortsbesichtigung zum baulichen Zustand der Garage	
2.3 Ergebnis der Ortsbesichtigung zum baulichen Zustand des Zaunes	
<b>3. Zusammenfassung</b>	Seite 15
<b>4. Schlussbemerkung</b>	Seite 15 - 16
<b>5. Anlagen</b>	Seite 16 - 37
<b>6. Abkürzungsverzeichnis</b>	Seite 38

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Allgemeines

### 1.1.1 Auftraggeber

Familie ....  
Familie ....  
Frau Dr. ...

im gemeinschaftlichen Auftrag vom 01.10.2006,  
vertreten durch : Frau .... und  
Herrn Dr. B....

### 1.1.2 Auftrag

Dokumentation des baulichen Zustands zum  
Besichtigungszeitpunkt:

1. des bestehenden **Wohngebäudes**
2. des bestehenden **Zaunes** auf der östlichen  
Grundstücksgrenze
3. der bestehenden **Grenzgarage** auf der östlichen /  
südlichen Grundstücksgrenze

auf dem Grundstück Flur-Nr. .../2 der Gemarkung Weßling

### 1.1.3 Gutachtenszweck

Die Beweissicherung des augenscheinlichen Bauzustands  
der baulichen Anlagen gem. Ziff. 1.1.2 zum Besichtigungs-  
zeitpunkt und vor Durchführung von Baumaßnahmen auf  
den Grundstücken der Flur-Nr. ... (BV Fam. ....I) und auf  
Flur-Nr. ... (BV Fam. ....)

### 1.1.4 Eigentümer

gem. Mitteilung von Herrn Dr. .... (vgl. **Anlage 6**) :  
Frau ... mit  
Frau Dr. ....

### 1.1.5 Ortsbesichtigung

04.10.2006

### 1.1.6 Bewertungstichtag

04.10.2006

### 1.1.7 Teilnehmer

Herr Dr. ....

### 1.1.8 Arbeitsunterlagen

- 5 PDF- Dateien zum Bauvorhaben Fam. .... mit den  
Darstellungen von Lage-, Grundriss-, Schnitt- und  
Ansichtszeichnungen des Vorhabens „Anbau an ein  
bestehendes Wohnhaus“, Flur-Nr. ..., in verschiedenen  
Maßstäben vom 30.08.2006.

- Bebauungsplan „... / ...“  
der Gemarkung Weßling mit dessen Begründung in der Fassung vom 13.09.2005
- Planzeichnungen zum Wohnhaus und der Garage des Anwesens auf Flur-Nr. .../2 (vgl. **Anlage 5**)
- „Kurzinformation zum Objekt ... , 82234 Weßling“, aufgestellt von Herrn Dr. ... (vgl. **Anlage 6**)

### 1.1.9 Erhebungen

Der Unterzeichner hat zur Veranschaulichung, und insbesondere da Grundrisspläne zum Wohnhaus Flur-Nr. .../2 nicht vorliegen, örtlich gemachte Aufzeichnungen über den baulichen Zustand und Bestand (skizzenhafte Aufnahme der Raumzuordnungen (Grundrisse)) des Objekts, sowie dessen Umgebung erstellt (vgl. **Anlage 2**) 55 Fotos zur Baudokumentation und Veranschaulichung bestehender Mängel sind diesem Gutachten beigelegt.

### 1.1.10 Grundsätzliches

#### 1.1.10.1 Zum Gutachten

Das vorliegende Gutachten stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Die Beschreibung erfolgte aufgrund der Objektbegehung am 04.10.2006 und gibt den augenscheinlichen Gebäudezustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wieder. Beschreibungen von sichtbaren Bauteilen beruhen auf den Feststellungen des Unterzeichners, den vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeit- und baukonstruktionstypische Ausführungen. Diese Annahmen beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen zur Bauzeit. Verdeckte Mängel oder Schäden können nicht berücksichtigt werden. Bauteilerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Einrichtung wie Heizung, Sanitär- und Elektroausstattung etc. wurden nicht vorgenommen. Mobiliar und Kücheneinbauten sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Offensichtliche, vorgefundene Mängel und ggf. Schäden sind unter den Ziffn. 2.1 bis 2.3 aufgeführt.

Das Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bewohnt. Bauteile, insbesondere Ausbauteile, wie bspw. Fußbodenbeläge, waren durch Mobiliar, Inventar und Teppiche verdeckt und konnten daher nicht gänzlich und im vollen Umfang beurteilt werden. Die folgend dargestellten Ergebnisse der Ortsbesichtigung geben, wenn nicht ausdrücklich anders angegeben, den augenscheinlichen baulichen Zustand der sichtbaren baukonstruktiven Bauteile und Ausbauteile wieder.

### 1.1.10.2 Zum Ortstermin

Wegen des wechselhaften Wetters wird die Besichtigung und Dokumentation der Objekte von außen zuerst vorgenommen. Hierbei wird die Garage auch innen besichtigt.

Die Innenbesichtigung des Wohngebäudes erfolgt im Untergeschoss beginnend, nach oben bis zum Dachboden. Die Räume werden im Uhrzeigersinn, beginnend mit dem jeweils links neben dem Treppenabsatz liegenden Raumes, besichtigt und begutachtet.

Herr ... führt den Unterzeichner durch die Örtlichkeit.

Herr ... weist gleich zu Beginn der Außenbesichtigung auf die seines Erachtens wichtige und notwendige Dokumentation des Zustandes des Zaunes hin, der durch das Befahren, des an der östlichen Grundstücksgrenze gelegenen Feldwegs durch Baufahrzeuge der zukünftigen Baumaßnahmen auf den Nachbargrundstücken in Mitleidenschaft gezogen werden könnte. Diese zur Erschließung notwendige Zufahrt (Wegerecht der Anrainer der Flur-Nrn. .../2, .../2 und ...) ist, wegen Bedeckung mit Laub lediglich teilweise sichtbar, nur durch eine Kiesaufschüttung befestigt die teilweise tief „ausgefahren“ ist. Der Sachverständige (nachfolgend kurz: SV) nimmt diese Mitteilung zur Kenntnis.

Herr ... erklärt, dass an der ... Strasse, die westlich an das Grundstück grenzt, von Seiten der Gemeinde Weßling keine Zufahrt gestattet werde. Dies mit der Begründung, dass die ... Strasse zu stark frequentiert und eine Einsehbarkeit in den fließenden Verkehr nicht gegeben sei.

Der Ortstermin am 04.10.2006 beginnt um 9.05 Uhr und endet um 10.50 Uhr.

Anwesende im Objekt:

Herr Dr. ...  
Frau Dr. ...  
Frau ...

## 2. Ergebnis der Ortsbesichtigung

### 2.1 Ergebnis der Ortsbesichtigung zum baulichen Zustand des Wohnhauses

#### 2.1.1 Grundstück / Bebauung / Gebäudetyp

Das Grundstück weist von der östlichen zur westlichen Grundstücksgrenze eine Höhendifferenz mit Gefälle nach Westen von ca. 12 Metern auf. (vgl. **Abb.1**)

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein teilunterkellertes dreigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach aus dem Jahr 1906.

Das Gebäude besteht konstruktiv-gestalterisch getrachtet aus einem in Ost-West-Richtung angeordneten Hauptgebäude, mit gleichverlaufender Firstrichtung, einem angebauten Querbau im Süden des Hauptbaues mit Firstverlauf in Nord-Süd-Richtung, und einem Anbau mit Flachdach (Dachterrasse) an der Süd-Westecke des Haupthauses. Die Firsthöhe des Querbaus ist gegenüber dem des Hauptgebäudes deutlich herabgesetzt.

Wegen der augenscheinlich sichtbaren Baumaterialien und Konstruktions-systemen kann nach sachverständiger Erfahrung bei dem vorliegenden Gutachtenobjekt von baujahrstypischen Konstruktionen und Materialien, wie sie zur Zeit der Bauerstellung angewandt wurden, angenommen werden. Im Folgenden wird eine Übersicht der vorgefundenen Konstruktionsmaterialien gegeben:

<b>Boden:</b>	UG:	Betonbodenplatte mit Glattstrich
<b>Wände:</b>		
• Außenwände:	UG:	vermutlich Beton mit Innenputz
	EG, OG,	
	Giebel:	Mauerwerk, außen und innen verputzt Giebel-dreieck der Westfassade mit lackierten Holzschindeln verkleidet
• Innenwände:	UG:	massiv (vermutlich Beton), verputzt
	EG, OG:	Mauerwerk, verputzt
	DG:	Leichtbauwände, verputzt
<b>Decken:</b>	UG:	Kappendecke mit schmalen I-trägern Unterseite der segmentbogenförmigen Zwischenräume (vermutlich Mauerziegel) verputzt
	EG, OG:	vermutlich Holzbalkendecke Unterseite ver- kleidet, teilweise mit Akustikplatten belegt, teilweise verputzt
	Dachspitz:	Holzbohlenbelag, größtenteils lose verlegt auf (teilweise sichtbarer) Mineralwollendämmung
<b>Dach:</b>		
• Dachkonstruktion:		zimmermannsmäßige Holz-Pfettendach- Konstruktion mit Holzschalung als Unterdach
• Dachdeckung:		Bieberschwanz-Tondachziegel
• Dachterrasse:	Belag:	quadratische keramische Fliesen (ca. 20 cm x 20 cm)

Nach den Informationen der **Anlage 6**, und gem. den Erklärungen von Frau Schweitzer am Ortstermin, wurde im Jahr 1929 ein, an der Süd-West-Ecke des

Haupthauses befindlicher, Anbau in Holzkonstruktion durch einen Neubau in Massivbauweise ersetzt. Das Dach des Anbaus bildet eine mit keramischen Fliesen belegte Flachdachterrasse, die von Zimmer 5 (vgl. **Anlage 2**, Seite 2) aus begangen werden kann.

### 2.1.2 Außenbesichtigung

Die gestrichenen Putzfassaden des Wohnhauses weisen zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine augenscheinlich erkennbaren Schäden, wie bspw. Putz- oder Mauerwerksrisse auf. Fensterlaibungen und Putzanschlüsse an den Fensterbänken aus gekanteten Blechen weisen keine sichtbaren Risse auf. Die Holzvertäfelung auf der West- und Südseite im Dachgeschoss des südlichen Haupthauses ist intakt. Unterhaltungsanstriche der Fassaden und der sichtbaren äußeren Dachkonstruktion sind erkennbar durchgeführt worden.

### 2.1.3 Innenbesichtigung

Allgemein vorhandene altersbedingte Abnutzung der Ausbaumaterialien sind nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Wird im Gutachten auf den Zustand solcher Materialien hingewiesen, so geschieht dies nur, weil der Zustand vom SV festgestellt werden konnte, oder diesem eine Beschreibung aufgrund eines Mangels oder Schadens notwendig erscheint.

#### 2.1.3.1 Untergeschoss

Die Fußböden der Räume im Untergeschoss (Heizraum, Lagerraum und Waschküche [vgl. **Anlage 2**, Seite 1]) weisen im Bereich der Kelleraußenwände, sowie diese selbst bis ca. 30 cm über der Oberkante Fußbodenbelag, Stockflecken und teilweise geringe Putzausblühungen auf. Es ist davon auszugehen, dass diese Schäden auf eine baujahrstypische, unzureichende Abdichtung der Sohlplatte (Bodenplatte) und der Kelleraußenwände gegen Bodenfeuchtigkeit zurückzuführen ist.

Allgemein wird festgestellt, dass der Verputz der gemauerten Zwischenräume der gestrichenen Kappendecken teilweise, insbesondere in der Umgebung der Strahlträgerflansche teilweise hohl liegt (unzureichende Anhaftung).

Im Abstellraum, der um etwa ein halbes Geschoss höhenversetzt angeordnet ist, sind, soweit einsehbar, keine sichtbaren Schäden vorhanden.

Die Kellertreppe aus Beton (TRH) weist keine erkennbaren Schäden auf.

### 2.1.3.2 Erdgeschoss

**Eingang:** Der Fliesenbelag im Eingangsbereich, der aus der Bauzeit stammen dürfte, weist an zwei nebeneinander liegenden Bodenfliesen einen parallel zur Eingangstür verlaufenden, etwa 2 mm breiten, durchlaufenden Bruchriss auf.

**Zimmer 1:** Die in der **Anlage 2**, Seite 1 bezeichnete geschlossene Türöffnung weist am Übergang des zur Schließung verwandten Materials (vermutet wird Spanplatte, oder ähnliches) zum Türrahmen umlaufend einen mehrere Millimeter breiten Riss auf. Nach Auffassung des SV rührt dieser Riss von ungeeignetem Spachtelmaterial und unsachgemäßer Verspachtelung her.

**Zimmer 2:** Dieser Raum befindet sich im Anbau des Jahres 1929 (vgl. **Anlage 5**)

Im oberen Bereich der Außenwände der Süd- und Westseite zeigen sich ca. 15 cm unterhalb der Decke horizontal verlaufende Putzrisse unterschiedlicher Länge ab.

Am Anschluss der Außenwand des Anbaus an das Mauerwerk des Hauptgebäudes aus dem Jahr 1906 verläuft in der Ecke ein vertikaler Riss, der auf Bewegungen der Gebäudeteile, insbesondere des Anbaus (aufgrund unterschiedlicher Gründungstiefen, bzw. unterschiedlicher Wärmedehnung der Baumaterialien) zurückzuführen ist.

**Flur 01:** Der gemauerte Rundbogen weist auf der, am Bad gelegenen, Auflagerseite einen über die Laibung bis nahezu zur Decke reichenden durchlaufenden Putzriss auf.  
Der Fliesenbelag des Flurs ist altersgemäß abgenutzt, weist aber ansonsten keine Schäden auf.

**Zimmer 3:** Der Fußbodenbelag besteht aus alten Holzdielen, deren Alter nicht bestimmt werden konnte. Dieser ist intakt und unbeschädigt. Die Decke ist mit Akustikelementen im gleichmäßigen Raster verkleidet. An der Westwand (Außenwand) und der Trennwand zur Küche sind im Übergang der Wand zur Decke mehrere Haarrisse vorhanden.

**Küche 01:** Der Putz der Außenwand im Norden klingt beim Abklopfen in Teilbereichen, insbesondere in der Nähe von Elektroauslässen und im Bereich vermuteter Leitungszuführungen, hohl.



Nicht auszuschließen ist hierbei, dass die Anhaftung des Innenputzes am Mauerwerk nicht mehr gegeben ist.

An der Trennwand zum Zimmer 3 sind am Übergang zur Deckenverkleidung mehrere geringe Putzabplatzungen zu erkennen.

Diese rühren nach Ansicht des SV aus Bewegungen der Deckenkonstruktion (Holzbalkendecke) her.

Der Bodenbelag besteht aus Linoleum, der, ansonsten unbeschädigt, sich insbesondere in den Ecken leicht ablöst.

**Speis 01:** Hier sind keine augenscheinlichen Schäden erkennbar. (Hinweis: der Raum war zum Zeitpunkt der Begutachtung zugestellt)

**Bad 01:** Die Bodenfliesen, die, wie die des Eingangsbereichs aus der Bauzeit stammen dürften, sind altersgemäß abgenutzt aber unbeschädigt.

Die bis zu einer Höhe von ca. 1,5 m umlaufend vorhandenen Wandfliesen (ca. 15 cm x 15 cm), die im sogenannten Dickbettverfahren, bzw. mit Mörtelbatzen verlegt wurden, liegen größtenteils, insbesondere oben am Übergang zur verputzten Wand hohl, d.h., dass keine ausreichende Anhaftung der keramischen Fliesen am Mörtelbett mehr vorhanden ist.

Herr ... erklärt, dass, nach seinen Angaben im Zuge und durch Erschütterungen bei Baumfällarbeiten auf dem Nachbargrundstück (Flur-Nr. ...) verursacht, in einem etwa ein Quadratmeter großen Bereich an der Wand zum Treppenhaus, nahe der Außenwand, Fliesen von der Wand gefallen seien. Diese seien von ihm mittels Fliesenkleber (sog. Dünnbettverfahren) wieder angebracht worden.

**WC 01:** Das auf dem ersten Treppenabsatz befindliche WC ist mit einfachen, älteren Sanitärgegenständen (WC und kleines Handwaschbecken) eingerichtet.

Der Bodenbelag besteht aus Linoleum als Bahnenware verlegt. Die Wände sind bis auf ca. Türhöhe mit kleinformatigen Fliesen, vermutlich aus den 1970er Jahren, belegt.

Es sind keine erkennbaren Schäden vorhanden.

**TRH 01:** Die Treppe ins Obergeschoss (TRH 01) ist eine Holzwangentreppe mit Setzstufen. Neben altersbedingten Abnutzungen und Verformungen sind keine Schäden erkennbar.

Die Putzanschlüsse innen weisen an allen Fenstern (Holzdoppelfenster) des Erdgeschosses im Bereich des Materialübergangs Putz-Holzrahmen offene Fugen auf.

### 2.1.3.3 Obergeschoss

**Zimmer 4:** Bauliche Schäden an der Konstruktion sind augenscheinlich nicht erkennbar.

Der Holzkonstruktion des vorgelagerten Balkons, die auskragenden Bauteile des Pfettendachstuhls, wie auch die Dachuntersicht aus Holzbrettschalung ist mit einem intakten, deckenden Renovierungsanstrich versehen.

Den Fußbodenbelag bilden alte Holzdielen, vermutlich aus der Bauzeit.

Wände und Dachschrägen sind tapeziert.

**Flur 02:** Es sind keine baulichen Schäden erkennbar.

**Zimmer 5:** Es sind keine baulichen Schäden erkennbar.

#### **Dach-**

**terrasse:** Terrassenbelag aus keramischen Fliesen. Diese sind ohne erkennbare Schäden. Nach Auskunft von Herrn Dr. ... mussten die Sockelfliesen aufgrund von Undichtigkeiten erneuert werden. Das Terrassengeländer (Holzkonstruktion) ist nach Angaben von Herrn ... erneuert worden. Es sind hier keine sichtbaren Schäden erkennbar.

**Küche 02:** Die Ecke Außenwand-Trennwand zum Zimmer 5 weist einen vertikalen, durchgehenden Haarriss auf. Der Putz liegt in diesem Bereich stellenweise hohl. Der Bodenbelag besteht aus Linoleum-Bahnenware. Wie in der Küche 01 löst sich der Bodenbelag insbesondere am Übergang zur Speisekammer vom Unterboden ab.

**Speis 02 :** Die um 45° abgewinkelt verlaufende Trennwand zur Küche weist in der Speisekammer am Übergang zur Decke einen ca. 50 cm langen und etwa 1 mm breiten Putzriss auf.

**Bad 02:** Der Bodenbelag ist durchgehender Linoleumbahnenbelag. Die Wandfliesen, deren Verlegungstechnik und die Mängel sind denen des Bad 01 vergleichbar. Insbesondere liegen die obersten zwei Reihen der Wandfliesen im Bereich der Badewanne hohl.

**WC 02:** Das auf dem ersten Treppenabsatz befindliche WC ist mit einfachen, älteren Sanitäreinrichtungsgegenständen (WC und kleines Handwaschbecken) eingerichtet.  
Der Bodenbelag besteht aus Linoleum als Bahnware und wurde nicht fachgerecht verlegt. Der Belag liegt an mehreren Stellen hohl und wölbt sich.  
Die Wände sind bis auf ca. Türhöhe mit kleinformatigen Fliesen, vermutlich aus den 1970er Jahren, belegt. Hier sind keine sichtbaren Schäden erkennbar.

Die Putzanschlüsse innen weisen an allen Fenster (Holzdoppelfenster) des Obergeschosses im Bereich des Materialübergangs Putz-Holzrahmen offene Fugen auf.

#### 2.1.3.4 Dachgeschoss

**Flur 03:** Die Deckenverkleidung (nach Angaben von Frau ... wurde das Dachgeschoss erst in den 1950er Jahren ausgebaut, die Deckenverkleidung soll aus Holzwolleleichtbauplatten [„Heraklit“] erstellt worden sein) weist über dem oberen Treppenabsatz einen ca. 1 Meter langen, in Richtung des Treppenlaufs schräg verlaufenden Haarriss auf, der sich an der Wand fortsetzt. Mehrere Putzrisse sind im Sturzbereich über der Tür zu Zimmer 06 vorhanden.

**Zimmer 6:** Die Deckenverkleidung wölbt sich im südlichen Teil des Zimmers und in Verlängerung der Tür in einem Bereich mit einem Durchmesser von ca. 1,5 Metern, sichtbar ca. 5 cm nach unten durch. Die Dach-schrägen und die Trennwände sind mit Leichtbaumaterial (Material nicht ermittelbar) verkleidet. Den Fußbodenbelag bilden alte Holzdielen, vermutlich aus der Bauzeit.

**Zimmer 7:** Am Übergang der Deckenverkleidung zur östlichen Außenwand zeigt sich ein durchlaufender Riss des Fugenmaterials.

**Abst. 03:** Aufgang zum Dachspitz mittels Einschubtreppe.  
Die östliche Außenwand ist mit Glasfasertapete verkleidet und weist großflächige Schimmelbildung unter der Tapete auf.

Die Putzanschlüsse innen weisen an allen Fenster (Holzdoppelfenster) des Dachgeschosses im Bereich des Materialübergangs Putz-Holzrahmen offene Fugen auf.

### 2.1.3.5 Dachspitz

Der begehbare Bodenbelag besteht aus lose verlegte Holzbohlen und

teilweise Spanplatten. Darunter ist eine Wärmedämmung aus Mineralwolle nachträglich verlegt worden. Bauliche Schäden sind hier nicht sichtbar.

Die Holzkonstruktion des hier sichtbaren Dachstuhls und das Unterdach aus Holzschalung weisen keine erkennbaren baulichen Schäden auf.

## 2.2 Ergebnis der Ortsbesichtigung zum baulichen Zustand der Garage

Die Garage (vgl. **Abb. 2**), die ausweislich der Anlage 5 im September 1957 und nach den Erklärungen von Herrn Dr. ... gem. Anlage 6, Seite 1 im Jahr 1958 erstellt wurde, stellt eine Grenzbebauung dar, deren Langseite unmittelbar auf der südlichen und deren Schmalseite mit Garagentor direkt auf der östlich Grundstücksgrenze liegt. Das Gelände im direkten Umgriff um die Garage besitzt nur ein geringes Gefälle nach Westen hin.

Die Garagenkonstruktion entspricht nach Augenschein den schriftlichen Angaben auf der Anlage 5:

<b>Boden:</b>	Betonbodenplatte mit Glattstrich
<b>Wände:</b>	Mauerwerk, außen und innen verputzt
<b>Dach:</b>	Holzkonstruktion (Sparren), Unterseite verputzt (vermutlich auf Leichtbauplatten)
<b>Dachdeckung:</b>	Blechtafeln, lackiert

Der SV stellt nach Besichtigung der Garage außen und innen fest, dass diese, bis auf kleinere Putzabplatzungen und Feuchtflecken des Außenmauerwerks, die auf eine allgemein starke Feuchtebelastung aus dem Untergrund schließen lässt (diese kann aufgrund der Plateaubildung des Geländes im Bereich der baulichen Anlage, wie auch vermutet untergrundbedingt schlechter abfließen und wird aufgrund der Hanglage von herabfließendem Regenwasser stärker als bei ebenem umgebenden Gelände belastet), keine augenscheinlichen baulichen Schäden aufweist. Es sind keine Mauerwerks- und Putzrisse in der nördlichen, östlichen und westlichen Fassade erkennbar. Allgemein kann festgestellt werden, dass die Putzanschlüsse innen an Fenster und Tür, konstruktionsbedingt und insofern als baujahrstypisch zu bezeichnen sind und dem Baulter entsprechend nicht dicht sind und offene Fugen im Bereich des

Materialübergangs Putz-Holzrahmen aufweisen (diese rühren vom sogenannten „Arbeiten des Holzes“ durch Quellen und Schwinden der Fenster/Türrahmen her). Unterhaltungsanstriche der Garagenfassade und der außen sichtbaren Dachkonstruktion sind erkennbar. Wann diese durchgeführt wurden, konnte nicht festgestellt werden.

### 2.3 Ergebnis der Ortsbesichtigung zum baulichen Zustand des Zaunes

Die Konstruktion des Zauns (vgl. **Abb. 2** und **Abb. 3**), dessen Entstehungsjahr nicht ermittelt werden konnte, stellt eine einfache Lattenkonstruktion dar, bestehend aus jeweils einem, oben und unten horizontal angeordneten Querriegel, mit hierzu rechtwinklig angebrachten (genagelten) senkrechten Lattungen aus Halbrundhölzern. Die Holzelemente des Zauns sind, zur Aufnahme von horizontalen Lasten, an fünf (Stahl-) Betonpfeilern unterschiedlicher Querschnittsabmessungen mit ungleichem Zwischenabstand befestigt. Der Zaun wird gem. Skizze unten von einer Zugangstür und einem unmittelbar daran anschließenden Zufahrtstor, konstruktionsgleich mit dem Zaun, unterbrochen.

Der Zaun weist teilweise starke Vermoosung, bedingt durch den dichten Baumbestand des Gartens, auf. Einzelne senkrechte Latten sind vermodert und beschädigt (abgebrochen).

### Abbildungen / Skizzen durch Veranschaulichung der Ziffn. 2.2 und 2.3

#### Abbildung 1

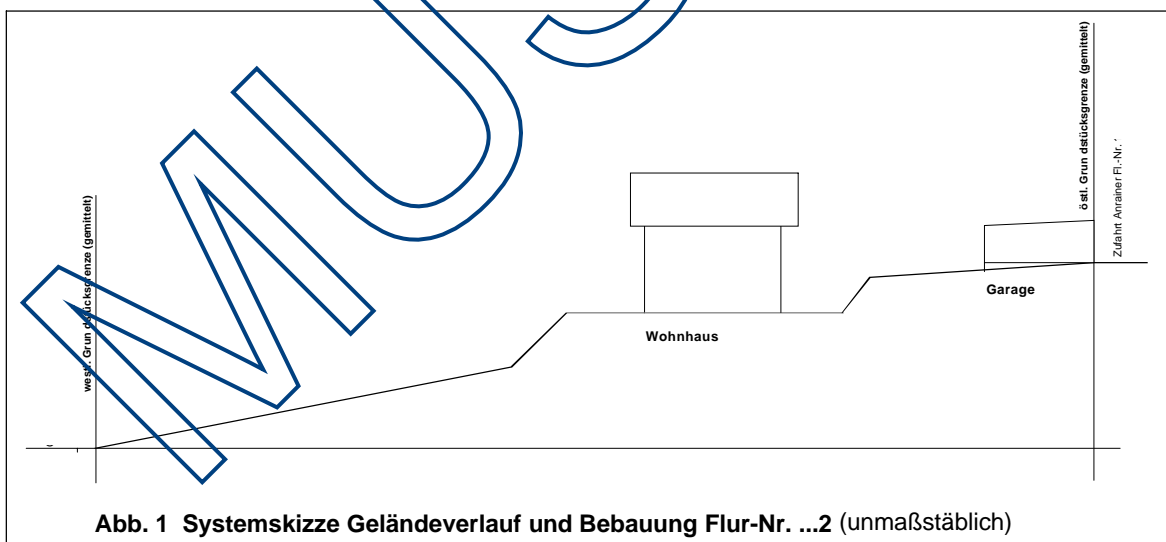


Abb. 1 Systemskizze Geländeverlauf und Bebauung Flur-Nr. ...2 (unmaßstäblich)

Abbildung 2

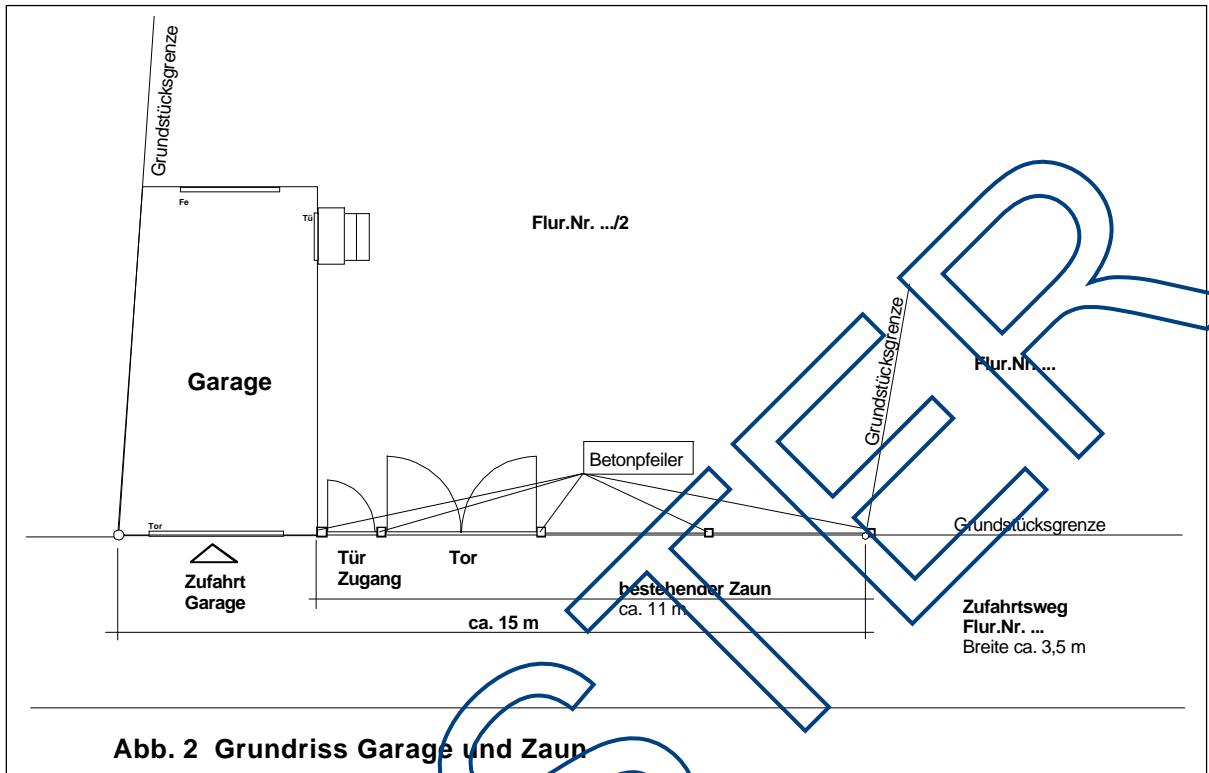
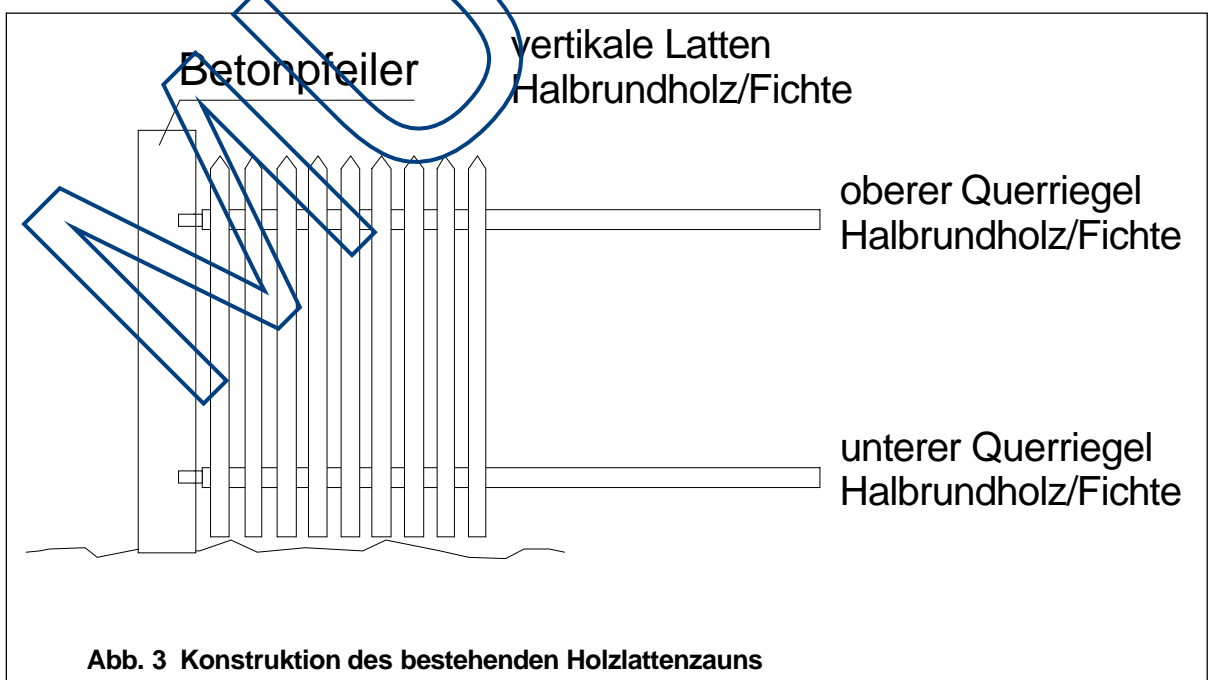


Abbildung 3



### 3. Zusammenfassung

Bei den augenscheinlich untersuchten Objekten gem. Ziffn. 2.1, 2.2 und 2.3 liegen bauzeitypische Baukonstruktionen vor. Altersbedingter Materialverschleiß durch Abnutzung, wie auch bauzeitypische Baustoff- und Baukonstruktionsprobleme sind teilweise vorhanden. Eine Schädigung des baukonstruktiven Gebäudegefüges (Tragwerk) der Garage und des Wohnhauses ist, soweit vom Unterzeichner beurteilbar und hier nicht Auftragsgegenstand, (eine Überprüfung der Gebäudestatik ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags) nicht erkennbar (bspw. durch Setzungen und Setzrisse).

Eine weitere Schädigung der Ausbauteile des Wohnhauses, insbesondere der Wandfliesen im Bad, die eine deutliche Vorschädigung aufweisen (keine Anhaftung zwischen Wandfliese / Verlegemörtel, bzw. zwischen Mörtel und Mauerwerk), ist bei üblichem Gebrauch, wie auch durch Baugrunderschütterungen, bspw. durch Bautätigkeiten in der nahen Umgebung, nicht auszuschließen. Gleiches gilt für die Holzkonstruktion des Daches und der Holzbalkendecken, wie auch der untergehängten Deckenverkleidungen.

Die Holzkonstruktion des bestehende Zauns auf der östlichen Grundstücksgrenze, der wenig unterhalten und an verschiedenen Stellen teilweise bereits morsch ist, weist Vorschädigungen in der Art auf, dass diese Teile des Zauns, selbst bei bestimmungsgemäßem, üblichem Gebrauch zur Gebrauchsunfähigkeit in naher Zukunft führen dürften. Die statisch wirksamen Betonpfeiler, an die die Holzteile des Zauns angeschlossen sind, weisen keine erkennbaren, die übliche Gebrauchsfertigkeit und Belastung dieses Bauteils beeinflussende, Schäden auf. Eine Funktionsprüfung des Zauntores für die Pkw-Zufahrt wurde nicht durchgeführt.

Die Grenzgarage weist derzeit keine Schäden auf, die, durch einen üblichen Gebrauch, das baukonstruktive Gefüge beeinträchtigen würden.

### 4. Schlussbemerkung

Dieses Gutachten wurde aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Recherchen nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt. Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt; es ist urheberrechtlich geschützt und darf weder im Ganzen noch auszugsweise ohne Zustimmung des Sachverständigen vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Für die Richtigkeit der Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

Hinweis / Empfehlung:

Nach eigener Anschauung und Auffassung des Sachverständigen scheint die derzeitige

Zufahrtssituation des Anrainerwegs auf Flur-Nr. ... nicht, weder im Hinblick auf den vermuteten Unterbau, noch hinsichtlich der lichten Zufahrtsbreite, für schwere Baufahrzeuge geeignet zu sein. Empfohlen wird eine sachverständige Überprüfung der Tauglichkeit der Zufahrt für den beabsichtigten Zweck. Ggf. sind weitergehende Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

München, den 16.10.2006

PSV

Freier Sachverständiger

BHK

Arch. Dipl.-Ing. (FH)

Ralph Kaiser

für die Bewertung von

- Architektenhonoraren
- Architektenleistungen
- bebauten und unbebauten Grundstücken
- Schäden an Gebäuden

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Ralph Kaiser, Fr. Sachverständiger

## 5. Anlagen

- |   |   |           |
|---|---|-----------|
| • <b>Anlage 1</b> Katasterauszug                                | (mit Kennzeichnung der Gutachtenobjekte)  | 1 Seite   |
| • <b>Anlage 2</b> Grundrisszeichnungen des Unterzeichners       | (mit Eintrag der festgestellten Bauschäden und der Fotostandorte und Blickrichtung innen unmaßstäblich) | 2 Seiten  |
| • <b>Anlage 3</b> Fotostandorte der Außenaufnahmen              | (Auszug aus dem Katasterwerk)   | 1 Seite   |
| • <b>Anlage 4</b> Lichtbilder zu den Objekten                   |   | 12 Seiten |
| • <b>Anlage 5</b> Planzeichnungen des Wohnhauses und der Garage | (gem. Ziff. 1.1.8 Arbeitsunterlagen, unmaßstäblich)   | 3 Seiten  |
| • <b>Anlage 6</b> Kurzinformationen zu den Objekten             | (von Herrn Dr. ..., eingegangen beim SV am 28.09.2006)  | 2 Seiten  |

## 6. Abkürzungsverzeichnis

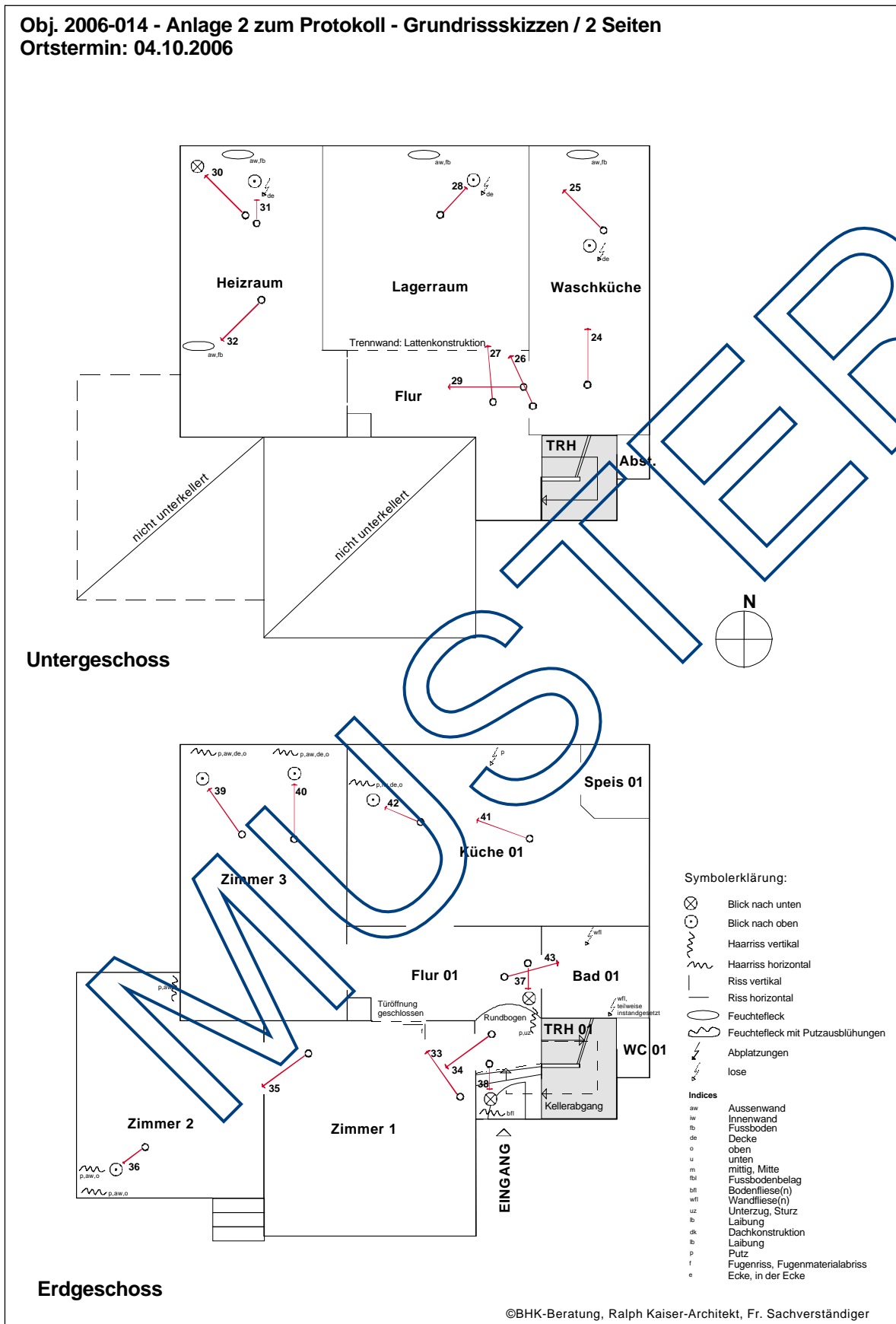
1 Seite



Anlage 1 Lageplan ...

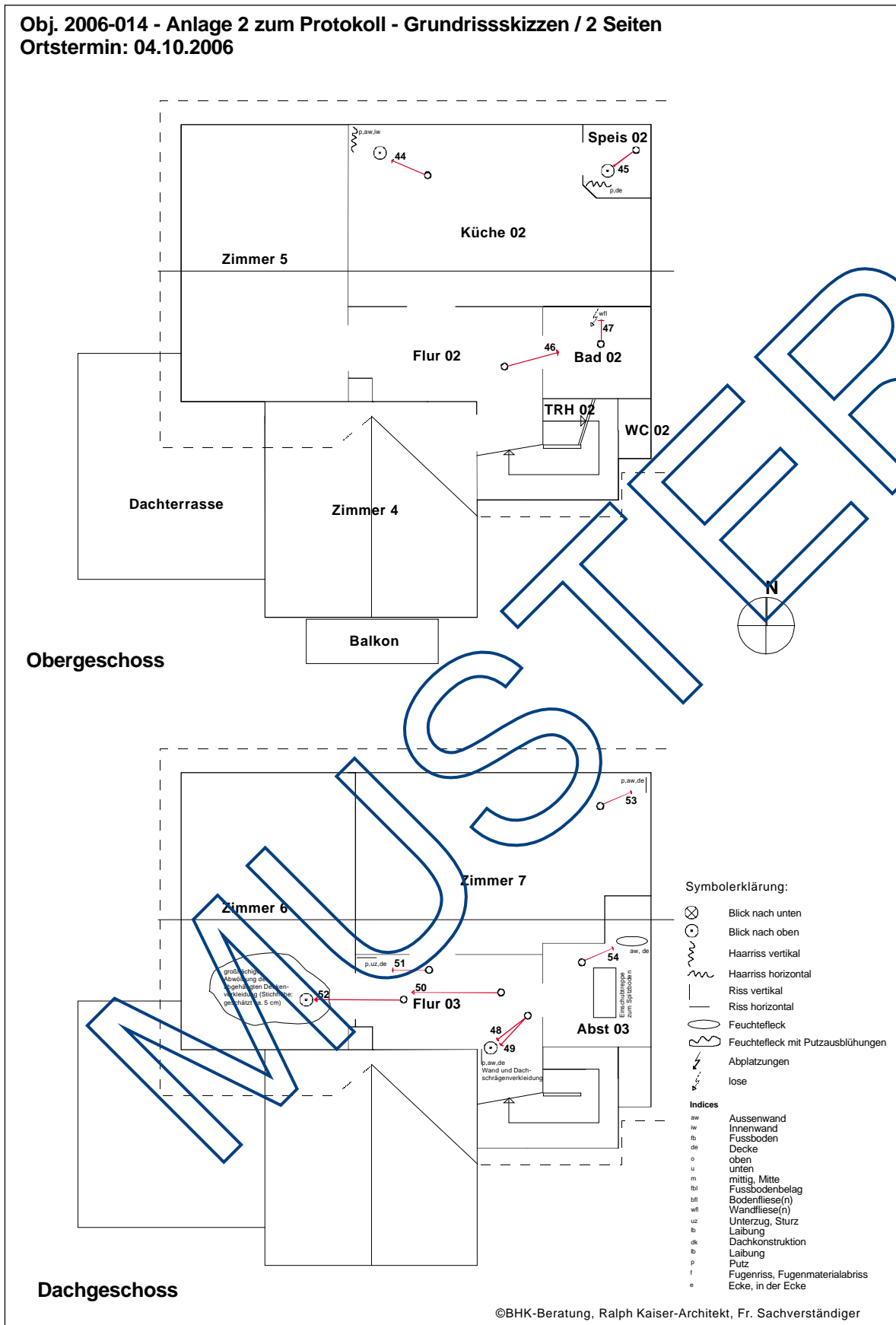
Anlage 2 Seite 1

Obj. 2006-014 - Anlage 2 zum Protokoll - Grundrisskizzen / 2 Seiten  
 Ortstermin: 04.10.2006



Anlage 2 Seite 2

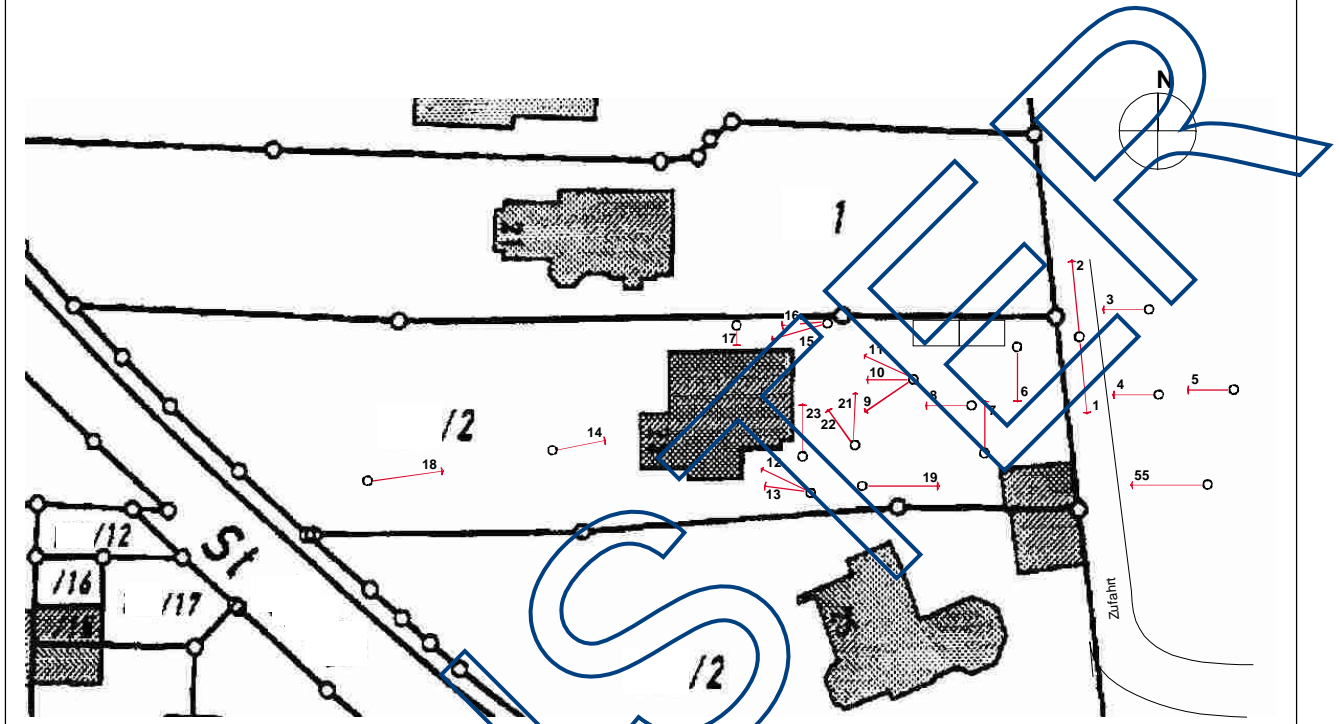
Obj. 2006-014 - Anlage 2 zum Protokoll - Grundrisszeichnungen / 2 Seiten  
 Ortstermin: 04.10.2006



## Anlage 3

## Fotostandorte und Blickrichtung

Auszug aus dem Katasterwerk vom 09.03.2006, Anlage des Bebauungsplans "... Str. / Obere ...."  
vom 13.09.2005 (ohne Maßstab)



## Fotobezeichnung:

Beispiel : 008-014-1-a-wh-ar-of-w

Fortlaufende Nr. - Obj.-Nr. - Geschöß - Situierung - Gutachtenobj. - Raumbezeichnung - Bauteil(e) - Blickrichtung  
Standort Ausrichtung

**008      014      1      a      wh      ar      of      w**

## Fotokürzel:

a	außen	g	Garage	nf	Nordfassade	0	Untergeschoss
ar	Außenraum	gel	Gelände	of	Ostfassade	1	Erdbgeschoss
awde	Außenwand-Decke	gz	Garage/Zaun	sf	Südfassade	2	1.Obergeschoss
awfb	Außenwand-Fußboden	hr	Heizraum	wf	Westfassade	3	Dachgeschoss
b01, ...02	Bad/Geschossbezeichnung	i	innen	wh	Wohnhaus		
e	Eingang	kü01, ...02	Küche/Geschossbez.	wk	Waschküche	ab	Abstellraum
fe	Fenster	lr	Lagerraum	z	Zaun	ds	Dachspitz
f01, ...02	Flur/Geschossbezeichnung	sp01, ...	Speis/Geschossbez.	z1, z2, ...	Zimmer 1, ...		