

	Dipl.-Ing. Alexander Peresson
	Bausachverständiger - von der Ingenieurkammer Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

GUTACHTEN

1. Ausfertigung

Vorhaben: Mehrfamilienwohnhaus
Dürrenberger Straße 18
04177 Leipzig

Auftrag - Nr.: A-2026-HD

Auftraggeber: Wohnungseigentümergeinschaft
c/o Fa. R. Hilpert
Wohn- und Geschäftsraumvermittlung/ Hausverwaltung
Buttergasse 25
04249 Leipzig

Inhalt: **Feststellung von Mängeln vor Ablauf der Gewährleistung
am Gemeinschaftseigentum**
Dürrenberger Straße 18
04177 Leipzig

Bearbeiter: Dipl.-Ing. A. Peresson

Datum: 23. September 2020

Verteiler: 1. und 2. Ausfertigung: Auftraggeber
3. Ausfertigung: Sachverständiger

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Ohne Zustimmung der Verfasser ist es nicht gestattet, dieses Gutachten oder Teile daraus zu reproduzieren oder in DV-Anlagen zu speichern.
Einsprüche gegen dieses Gutachten sind innerhalb von 2 Wochen nach Eingang beim Auftraggeber schriftlich beim Unterzeichnenden geltend zu machen. Dieses Gutachten gilt 1 Jahr ab Erstellungsdatum.



Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung und Auftraggeber.....	3
2.	Ortstermin	3
3.	Grundlagen des Gutachtens.....	3
4.	Vorbemerkungen	4
5.	Dokumentation der vorgefundenen Mängel.....	5
6.	Zusammenfassung	6

bis 6

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Mangelliste Gemeinschaftigentum	10 Seiten
Anlage 2	Fotoanlage	Datenträger



1. Aufgabenstellung und Auftraggeber

Die Wohnungseigentümergeinschaft des
Mehrfamilienwohnhauses
Dürrenberger Straße 18
04177 Leipzig

beauftragte über die Hausverwaltung R. Hilpert Wohn- und Geschäftsraumvermittlung/ Hausverwaltung, Buttergasse 25 in 04249 Leipzig, eine Begehung des Gemeinschaftseigentums zur Feststellung von Mängeln vor Ablauf der Gewährleistung.

2. Ortstermin

Im Rahmen der o.g. Aufgabenstellung erfolgte am 10.09.2020 eine Ortsbegehung durch den Sachverständigen, zu der alle zugänglichen Bereiche des Gemeinschaftseigentums in Augenschein genommen und die zur Bewertung erforderlichen Feststellungen getroffen wurden.

Am 16.09. und 23.09.2020 erfolgten weitere Begehungen des Sondereigentums, zu denen auch Feststellungen zum Gemeinschaftseigentum getroffen wurden.

3. Grundlagen des Gutachtens

Als Grundlage der Bewertung wurden von der Hausverwaltung folgende Unterlagen übergeben:

- Baubeschreibung
- Bauzeichnungen aus Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Übersicht Eigentümer für Begehung Sondereigentum

Über diese Unterlagen hinaus lagen keine technischen, behördlichen oder vertraglichen Unterlagen vor, insbesondere keine Unterlagen zur Baugenehmigung oder das Brandschutzkonzept.

Es werden daher Landesbauordnung sowie die anerkannten Regeln der Technik als Grundlage für die Bewertung angesetzt.



4. Vorbemerkungen

Die Erfassung und Bewertung der vorliegenden Beanstandungen bezieht sich nur auf die bautechnischen Sachverhalte, die zum Zeitpunkt der Ortsbegehungen augenscheinlich erkennbar und ohne technische Hilfsmittel zugänglich waren und schließt das Öffnen von Bauteilen zur Erfassung verdeckter Gebäude- bzw. Konstruktionsteile ausdrücklich aus.

Eine Begutachtung und Bewertung der technischen und haustechnischen Einrichtungen des Bauvorhabens ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Die ordnungsgemäße Brandabschottung der Steigstränge wird ausdrücklich von der Beurteilung ausgeschlossen, da die Schächte in den Wohnungen nicht zugänglich waren.

Die Beurteilung des Bauobjektes beschränkt sich auf eine technische Beurteilung des vorgefundenen Bauzustandes im Hinblick auf die vorliegenden Beanstandungen. Eine Prüfung der erforderlichen technischen Unterlagen und der Revisionsunterlagen des Bauobjektes auf Vollständigkeit ist nicht Bestandteil der Beauftragung.

Der Sachverständige möchte darauf hinweisen, dass das vorliegende Gutachten nur zur Erfassung und Bewertung augenscheinlich erkennbarer Sachverhalte dient und keine Planung zur Sanierung von Mängeln darstellt oder die Notwendigkeit einer solchen Planung ersetzt.



5. Dokumentation der vorgefundenen Mängel

Nachfolgend werden die augenscheinlich als Mangel erkannten Bauwerksteile dokumentiert. Die zugehörige Bewertung bezieht sich auf den zum Zeitpunkt der Ortsbegehung vorgefundenen Bauzustand.

Gewährleistungsmängel im Sinne dieser Begehung sind Mängel,

- die nach der Abnahme entstanden sind und deren Ursache in Bauausführung und / oder Planung begründet ist;
- die zur Abnahme des Bauobjektes gerügt, jedoch bisher nicht abgestellt wurden
- die bei Abnahme bereits vorhanden waren, jedoch augenscheinlich nicht erkennbar gewesen sind;
- die Folgeschäden von z.B. verdeckten Mängeln darstellen, die als solche nicht erkennbar waren (z.B. ungenügender Wärmeschutz von Bauteilen);

Schäden, die offensichtlich auf Verschleiß oder Beschädigungen infolge äußerer Einwirkungen aus der Nutzung zurückzuführen sind, stellen keinen Gewährleistungsmangel dar und werden nicht erfasst oder sind entsprechend gekennzeichnet.

Da die Abnahmeprotokolle nicht vorliegen, sind teilweise auf Mangelpunkte erfasst, die ggf. bereits seit Errichtung des Gebäudes bestehen. Es ist anhand der Abnahmeprotokolle zu prüfen, ob diese Punkte bereits bei der Abnahme beanstandet wurden. Ist dies nicht der Fall, ist ggf. juristisch zu prüfen, ob auch für diese Mangelpunkte Gewährleistungsansprüche bestehen.

Die vollständige Dokumentation der vorgefundenen Mängel am Gemeinschaftseigentum liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei. Die zugehörigen Bilder liegen als Anlage 2 auf Datenträger vor.



6. Zusammenfassung

Die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragte über die Hausverwaltung R. Hilpert Wohn- und Geschäftsraumvermittlung/ Hausverwaltung, Buttergasse 25 in 04249 Leipzig, eine Begehung des

Gemeinschaftseigentums des Mehrfamilienwohnhauses

Dürrenberger Straße 18, 04177 Leipzig

zur Feststellung von Mängeln vor Ablauf der Gewährleistung.

Im Rahmen des Ortstermins vom 10.09.2020 wurden alle zugänglichen Bereiche des Gemeinschaftseigentums in Augenschein genommen und die zur Bewertung erforderlichen Feststellungen getroffen.

Es wurden (Putz-)Risse und Abrisse an Bauteilanschlüssen festgestellt. Die vorgefundenen Risse haben keine statische Relevanz. Sie sind jedoch aus optischen Gründen fachgerecht zu schließen.

Die als Mangel bewerteten Sachverhalte sind der als Anlage 1 beiliegenden Mangelliste zu entnehmen. Die zugehörigen Bilder liegen in Anlage 2 auf Datenträger vor.



Dipl.-Ing. Alexander Peresson

- von der Ingenieurkammer Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden -



Anlage 1
Mangelliste

Gemeinschaftseigentum
Dürrenberger Straße 18, 04177 Leipzig
Gutachten Nr.: A-2026-HD

10 Seiten



Gewährleistungsbegehung Gemeinschaftseigentum

Als „Hinweis“ gekennzeichnete Punkte stellen keine Mangelbeanstandung dar.

Durch Fettdruck hervorgehobene Punkte stellen sicherheitsrelevante Sachverhalte dar.

Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
1	Fassade Allgemein	Hinweis: Die Putzfassaden weisen vielfach Haarrisse < 0,2mm auf. Dies betrifft z.B. kurze Kerbrisse an den Ecken der Fensterstürze auf den Fassadenrückseiten. Diese sind für die Dauerhaftigkeit der Putzfassade in der Regel nicht bedenklich (außer an besonders exponierten Bauteilen). Sie sind in der Regel auch nicht optisch auffällig und daher nicht zu beanstanden. Da die Mieter diese Risse teilweise beanstandeten, werden diese der Vollständigkeit halber jedoch als Hinweis aufgeführt. Diese Haarrisse können im Rahmen der Fassadenrenovierung durch Überstreichen geschlossen werden.	
2	Fassade Allgemein	Die Fallrohrbefestigungen sind nicht ordnungsgemäß gegen Abrutschen gesichert, die sind nicht unter den Muffen angeordnet und weisen keine Wülste oder Niete auf. An der linken Dachgaube Demmeringstraße hat sich in der Folge der Fallrohranschluss an die Dachrinne gelöst.	069, 085-086
3	Fassade Rückseite Demmeringstraße	Hinweis: An den Sturzecken der Balkonaustritte OG3 und OG2 sowie EG und am Treppenhausfenster Zwischenpodest OG3 sind leichte Kerbrisse erkennbar. Es handelt sich bei diesen Haarrissen nicht um Gewährleistungsmängel.	
4	Fassade Rückseite Demmeringstraße	Balkon EG: Beide Sturzecken an der Balkontür sind gerissen. Auf der rechten Seite beträgt die Rissbreite ca. 2mm.	109-110
5	Fassade Rückseite Demmeringstraße	Balkon EG: An der Unterseite des Balkons OG1 sind an den Randprofilen Abtropfspuren und Verschmutzungen sichtbar. Augenscheinlich könnte es sich dabei auch um Korrosionsspuren handeln.	111
6	Fassade Rückseite Demmeringstraße	Hinweis: Balkon OG1: Die rechte Seitenwand weist mehrfach netzartige Haarrisse auf. Es handelt sich dabei jedoch um die Brandwand des Nachbargebäudes.	
7	Fassade Rückseite Demmeringstraße	Balkon OG1: Beide Sturzecken des Terrassenaustritts sind gerissen. Die Rissbreite beträgt bis ca. 0,5mm.	135



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
8	Fassade Rückseite Demmeringstraße	Balkon OG1: An der Unterseite des Balkons OG2 sind Ablaufspuren und Verschmutzungen sichtbar. Es könnte sich auch um Korrosion handeln. Nach Angabe des Mieters sind diese Schäden bereits gemeldet und eine Beseitigung terminiert.	136-137
9	Fassade Rückseite Dürrenberger Straße	Hinweis: An den Sturzecken der Fenster EG und OG1 sind leichte Kerbrisse vorhanden. Es handelt sich bei diesen Haarrissen nicht um Gewährleistungsmängel.	004
10	Fassade Rückseite Dürrenberger Straße	Hinweis: Zwischen den schmalen Fenstern EG und OG1 verläuft ein vertikaler Haarriss. Es handelt sich bei diesem Haarrisse nicht um einen Gewährleistungsmangel.	005
11	Fassade Rückseite Dürrenberger Straße	Hinweis: Zwischen Treppenhausfenster Zwischenpodest OG1 und EG weist die Wandkehle zwischen den Gebäude Seiten einen vertikalen Riss auf. Es handelt sich bei diesem Haarrisse nicht um einen Gewährleistungsmangel.	
12	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Hinweis: Im Erdgeschoss sind im unteren Bereich des Fassadenputzes vertikale Haarrisse sichtbar. Es handelt sich bei diesen Haarrissen nicht um Gewährleistungsmängel.	007-010
13	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Balkon WE01 (EG): Zwischen Balkon und Außenwand besteht ein horizontaler Spalt von bis zu 12cm. Erst ca. 4cm über Oberkante Balkonbelag reduziert sich dieser Abstand auf ca. 6cm durch den hier vorhandenen Fassadenvorsprung. Der vorhandene Spalt ist zu groß und stellt eine Verletzungsgefahr dar. Er ist geeignet abzudecken.	188
14	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Balkon WE01 (EG): Die Sturzecken der Balkontür sind beidseitig gerissen. Die Rissbreite beträgt bis ca. 0,5mm.	193
15	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Balkon WE01 (EG): An den Ecken der äußeren Fensterbank des Balkonaustrittes sind kurze Risse im Putz vorhanden, die eine Rissbreite bis ca. 0,4mm erreichen.	194-196
16	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Hinweis: Balkon WE03 (OG1): An der Außenleuchte weist der Putz einen horizontalen Haarriss auf. Dieser stellt aufgrund der geringen Rissbreite keinen Gewährleistungsmangel dar.	041
17	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Balkon WE05 (OG2): Beide Sturzecken der Balkontür sind gerissen. Die Rissbreite beträgt bis ca. 0,5mm.	308-309



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
18	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Hinweis: Balkon WE05 (OG2): Im Bereich unter und links von der Fensterbank sind Haarrisse im Putz vorhanden. Die Rissbreite liegt bei ca. 0,1mm. Der Riss stellt daher keinen Gewährleistungsmangel dar.	310
19	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Balkon WE05 (OG2): Am rechten Auflager des Balkons OG3 sind Rissbildungen im Auflagerbereich vorhanden. Augenscheinlich weist der Putz im Anschlussbereich Ablösungen auf.	311
20	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Hinweis: Balkon WE05 (OG2): Vom Auflager des Balkons OG3 verläuft ein Schrägriss in Richtung Balkontür. Dieser stellt aufgrund der geringen Rissbreite von unter 0,1mm keinen Gewährleistungsmangel dar.	311
21	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Balkon WE 07 (OG3): Die rechte Sturzecke der Türleibung ist gerissen. Der Riss setzt sich im Fassadenputz ca. 10cm weit fort. Die Rissbreite beträgt ca. 0,5mm.	369
22	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Balkon WE 07 (OG3): Am Türsturz löst sich rechts der Putz.	368
23	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Hinweis: Balkon WE 07 (OG3): Die linke Sturzecke weist einen Haarriss auf. Aufgrund der geringen Rissbreite stellt dieser Riss keinen Gewährleistungsmangel dar.	370
24	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Hinweis: Balkon WE 07 (OG3): An beiden Ecken der Fensterbank sind sternförmige Haarrisse im Rissbreite um 0,1 mm vorhanden. Aufgrund der geringen Rissbreite stellen diese Risse keinen Gewährleistungsmangel dar.	371
25	Fassade Straßenseite Dürrenberger Straße	Am zweiten Kellerfenster von rechts befindet sich ein Schrägriss an der linken Sturzecke, der bis durch das Gesims über Kellergeschoss läuft.	012
26	Fassade Straßenseite Dürrenberger Straße	Die Oberseite des Gesimses über Kellergeschoss weist vielfach Haarrisse im Bereich zwischen 0,1mm und 0,2mm auf. Teilweise setzen sich diese Risse im Fassadenputz und an der Frontseite des Gesimses fort. Aufgrund der starken Witterungsbeanspruchung dieses exponierten Bauteils müssen diese Risse beseitigt werden, um ein Fortschreiten der Schäden zu vermeiden.	013-016



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
27	Fassade Straßenseite Dürrenberger Straße	Am Gesims über Erdgeschoss wurden Stuckbauteile auf die Front eines Bestandsgesimses aufgebracht. Da die Fugen des Bestandsgesimses in den Stuckbauteilen nicht fortgeführt wurden, sind die Stuckleisten dort teilweise gerissen, insbesondere an den drei rechten Fugen.	017-018
28	Fassade Straßenseite Dürrenberger Straße	Hinweis: Die Putzfassade des Erdgeschosses weist vereinzelt Haarrisse um 0,1mm auf, die aufgrund der geringen Rissbreite nicht zu beanstanden sind.	
29	Fassade Straßenseite Eckbereich	Am Gesims am unteren Abschluss des Erkers sind auf der Frontseite drei Fugen vertikal gerissen.	020-021
30	Fassade Straßenseite Eckbereich	An der Ecke zur Dürrenberger Straße weist der Putz rechts neben dem Fenstersturz EG Risse auf.	022, 023
31	Fassade Straßenseite Eckbereich	Hinweis: Rechts vom rechten Fenster EG weist der Putz im schmalen Putzband, in Höhe Fensterbank drei vertikale Risse auf. Aufgrund der geringen Rissbreite sind Risse keine Gewährleistungsmängel.	024
32	Fassade Straßenseite Eckbereich	Sockelputz und Sockelgesims weisen etwa mittig einen vertikalen Riss auf. Die Rissbreite beträgt ca. 0,8mm.	025-026
33	Fassade Straßenseite Eckbereich	Die Fensterbank des linken Fensters EG weist auf der rechten Seite Risse im Anschluss an den Fassadenputz und in der Fensterbank auf.	027
34	Fassade Straßenseite Eckbereich	Die rechte Fensterbank EG weist mittig einen vertikalen Riss von ca. 0,5mm Breite auf. Links davon befindet sich ein weiterer vertikaler Riss.	028-029
35	Fassade Straßenseite Eckbereich	Hinweis: Die Putzfassade des Erdgeschosses weist vereinzelt Haarrisse im Bereich um 0,1mm auf, die aufgrund der geringen Rissbreite keine Gewährleistungsmängel darstellen.	
36	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	Am Anschluss des Traufgesimses an das Nachbargebäude ist der Putz vom Traufgesims bis zur Fallrohrhaussparung gerissen.	070



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
37	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	Hinweis: Das Putzband unter dem Traufgesims weist in regelmäßigen Abständen vertikale Risse auf. Aufgrund der geschützten Lage unter dem Traufgesims besteht trotz größerer Rissbreite hier keine Gefahr von Folgeschäden. Da die Risse mit bloßem Auge auch nicht zu erkennen sind, sind sie auch nicht als optischer Mangel zu werden und stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.	
38	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	An der rechten Gaube befindet sich an der Sturzunterseite noch ein Klebeband.	
39	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	Hinweis: Das Brüstungsgesims OG2 weist mehrfach vertikale Risse auf. Aufgrund der vorhandenen Gesimsabdeckung und der geringen Breite besteht jedoch keine Gefahr von Folgeschäden. Sie sind auch nur bei genauer Betrachtung sichtbar und stellen daher keinen Gewährleistungsmangel dar.	071-072
40	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	Am Gesims über Erdgeschoss wurden Stuckbauteile auf die Front eines Bestandsgesimses aufgebracht. Da die Fugen des Bestandsgesimses in den Stuckbauteilen nicht fortgeführt wurden, sind die Stuckleisten dort teilweise gerissen.	073-074
41	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	Hinweis: Links und rechts über dem rechten Fenster Erdgeschoss befinden sich unter den Gesimsfugen Haarrisse im Fassadenputz. Aufgrund der geringen Rissbreite stellen diese keine Gewährleistungsmängel dar.	075-076
42	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	An der rechten Ecke weist das Sockelgesims einen vertikalen Riss auf. Die Rissbreite beträgt ca. 0,3mm.	077-078
43	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	An der rechten Brüstungsecke des rechten Fensters EG verläuft ein vertikaler Riss bis durch das Sockelgesims. An der Brüstungsecke beträgt die Rissbreite ca. 0,3mm. Nach unten hin läuft der Riss als Haarriss aus.	079-081
44	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	Die Oberseite des Sockelgesimses weist mehrfach Querrisse auf. Die Rissbreite beträgt bis zu ca. 0,25mm. Aufgrund der exponierten Lage des Bauteils und der hohen Witterungsbeanspruchung besteht trotz der geringen Rissbreite die Gefahr von Folgeschäden. Die Risse müssen daher geschlossen werden.	082-084
45	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	Hinweis: Das rechte Fallrohr ist stark eingedellt und mutmaßlich aufgrund der Beanspruchung teilweise aus der Standrohrmuffe gerutscht.	087



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
46	Treppe Allgemein	Der Anschluss der Sockelleisten und Treppenwangen an die Wände wurde elastisch verfugt. Die Verfugung ist vielfach gerissen oder hat sich abgelöst. Die erforderliche Hinterfüllung der Verfugung fehlt.	142-144, 158-159
47	Treppe Allgemein	Teilweise ist auch der Putz an oder kurz über den Sockelleisten oder Treppenwangen gerissen (z.B. am Treppenlauf OG3-Zwischenpodest DG).	149-150, 156-157
48	Treppe Allgemein	Die Podeste wurden augenscheinlich im Rahmen der Sanierung mit neuen Dielenböden versehen. Die Fugen der Dielen vielfach sehr breit aufgerissen. Dies betrifft z.B. das Zwischenpodest Dachgeschoss mit bis zu ca. 9mm Fugenbreite.	145-148, 170-172
49	Treppe Allgemein	Auf den Zwischenpodesten befinden sich Bestandstüren zu ehemaligen Abstellräumen. Nach Angabe der Hausverwaltung wurden diese nur aus Denkmalschutzgründen erhalten, die zugehörigen Räume wurden den Wohnungen zugeschlagen.	169
50	Treppe Zwischenpodest Dachgeschoss	An der Dachluke, links vom Rauchabzugsfenster sind noch Klebereste zu entfernen.	140
51	Treppe Zwischenpodest Dachgeschoss	An der Dachluke, links vom Rauchabzugsfenster sind die Leibungsecken gerissen.	140
52	Treppe Zwischenpodest DG	Am Zwischenpodest Dachgeschoss ist ein Dielenbrett an einer aufgerissenen Fuge stark aufgesplittert.	145-146
53	Treppe Hauptpodest OG3	Hinweis: Links über der linken Wohnungstür, rechts über der mittleren Wohnungstür und rechts über der Tür zum Wohnraum befinden sich Haarrisse im Putz. Diese stellen aufgrund der geringen Rissbreite keine Gewährleistungsmängel dar.	151-153
54	Treppe Hauptpodest OG3	Über der Tür zum Wohnraum ist der Anschluss der Trockenbauverkleidung an die massive Treppenhauswand gerissen.	154
55	Treppe Hauptpodest OG3	Der Anschluss der Decke an die Unterseite des Treppenlaufes zum Zwischenpodest Dachgeschoss ist gerissen. Die Rissbreite beträgt ca. 1mm.	155
56	Treppe Zwischenpodest OG3	Keine Feststellungen.	



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
57	Treppe Hauptpodest OG2	Über der rechten Wohnung ist der Putzanschluss an die Podestkante OG3 gerissen. Der Riss setzt sich als Haarrisse im Putz fort.	160
58	Treppe Hauptpodest OG2	Vor der rechten Wohnungstür sind zwei Dielenbretter gerissen und biegen sich bei Beanspruchung deutlich durch. Die Unterkonstruktion ist offenbar nicht tragfähig.	161-163
59	Treppe Hauptpodest OG2	Am Treppenlauf zum Zwischenpodest 3 ist an einer Stufe die Vorderkante ausgebrochen. Augenscheinlich wurde ein Vorschaden unsachgemäß saniert und hat so zu dem Ausbruch geführt.	164-166
60	Treppe Zwischenpodest OG2	Keine Feststellungen.	
61	Treppe Hauptpodest OG1	Keine Feststellungen.	
62	Treppe Zwischenpodest OG1	Die 2. Trittstufe am Treppenlauf zum OG2 weist Bestandsrisse auf. Diese wurden im Rahmen der Sanierung unsachgemäß durch Verkitten nachgearbeitet. Der Kitt ist größtenteils ausgebrochen.	167-168
63	Treppe Zwischenpodest OG1	Die Dielung gibt an einer Stelle vor dem oberen Treppenlauf bei Beanspruchung stark nach. Offenbar ist die Unterkonstruktion nicht ausreichend tragfähig.	
64	Treppe Hauptpodest Erdgeschoss	Die Bestandsfliesen im Erdgeschoss sind teilweise gebrochen, teilweise wurden Schäden mit Mörtel ausgebessert. Es ist davon auszugehen, dass die Schäden aus dem Bestand stammen und im Rahmen der Sanierung nicht ausgebessert wurden.	173-174
65	Treppe Hauptpodest Erdgeschoss	An der Sockelleiste links von der linken Wohnung fehlt im Eckbereich die Verfugung.	175
66	Treppe Hauptpodest Erdgeschoss	Die Stufenkanten der Bestandstreppe sind stark ausgebrochen. Augenscheinlich handelt es sich dabei um Schäden aus dem Bestand. Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit des Zuganges hätten diese Schäden im Rahmen der Sanierung ausgebessert werden müssen.	176
67	Treppe Hauptpodest Erdgeschoss	Hinweis: Am Hauseingang stehen drei Kinderwagen. Der Durchgang ist eingeschränkt. Dies ist aus Brandschutzgründen nicht zulässig.	177



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
68	Treppe Hauptpodest Erdgeschoss	Rechts von der Hauseingangstür wurde augenscheinlich Putz ausgebessert. Der Anstrich wurde nicht wiederhergestellt.	178
69	Treppe Kellerabgang	Die Bestandstreppe zum Kellerabgang wurde neu verputzt. Die Putzoberfläche der so überarbeiteten Treppe löst sich an den Trittstufen vielfach.	238-240
70	Treppe Kellerabgang	Die Seitenwand links vor der Kellertür und der Bereich der Gewölbedecke vor der Kellertür weist starke Farbablösungen auf. Augenscheinlich wurde der Kellerabgang mit Gipsputz verputzt, der für die hier vorhandenen feuchten Untergründe ungeeignet ist und deshalb abkredet.	241-244
71	Treppe Kellerabgang	Der Anschluss der Schräge an der Unterseite des Treppenlaufes an den Deckenversprung vor der Gewölbedecke ist gerissen.	243
72	Kellergang	Seitens der Mieter wird beanstandet, dass die Verschraubung der Kellertüren teilweise von außen erfolgte und somit vom Kellergang aus zu lösen ist. Nur teilweise wurden unlösbare Schrauben verwendet.	245-246
73	Kellergang	An den Innenwänden des Kellers sind teilweise deutliche Durchfeuchtungen und Salzausblühungen erkennbar. Diese ziehen sich teilweise bis zur gewölbedecke. Gemäß Baubeschreibung war eine vertikale und horizontale Abdichtung vereinbart. Es sind keine Anzeichen auf eine im Rahmen der Sanierung eingebrachte, neue Horizontalsperre an den Innenwänden erkennbar. An den Außenwänden ist außenseitig eine durchgehende breite Fuge vorhanden, die auf einen horizontalen Sägeschnitt hinweist. Anzeichen für eine vertikale Gebäudeabdichtung und den in diesem Zusammenhang erforderlichen Schutz vor mechanischer Beschädigung waren im Außenbereich nicht erkennbar. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die vereinbarte Trockenlegung nicht bzw. nur teilweise erfolgt ist.	247-253, 260-262
74	Heizraum	In Abweichung zur Baubeschreibung wurde am Heizungsraum keine T30-Brandschutztür, sondern lediglich eine Leichtmetall-Gittertür angeordnet.	



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
75	Heizraum	Eine Rohrleitungsdurchführung (Solaranlage) links vom Schornstein ist unverschlossen. Es ist davon auszugehen, dass diese in einen Installationsschacht führt und daher auch brandschutztechnisch geschottet sein muss.	255
76	Heizraum	Der Estrich weist zwischen dem vorderen Wasserspeicher und der rechten Seitenwand einen Riss auf. Die Risslänge beträgt ca. 2m, Rissbreite ca. 1mm.	256
77	Heizraum	Die Warmwasserleitung des Ausgussbeckens ist nicht vollständig wärmegeklämt. Auch die Absperrarmaturen von Warmwasser und Zirkulation sind nicht wärmegeklämt. Dies widerspricht den Forderungen der EnEV.	257-259
78	Dach	Das Steildach des Wohnhauses war zum Zeitpunkt der Begehung nicht zugänglich und nur von ebener Erde aus einsehbar. Es waren von dort aus keine Schäden erkennbar.	
79	Außenanlage	Nach Angabe eines Mieters fällt die Außenleuchte im Hof häufig aus, da die Sicherung ausgelöst wird. Es ist zu prüfen, ob hier Undichtigkeiten bzw. unvollständige Elektroisolierung vorliegen. Die Leuchte ist auch locker und sei nur unzureichend befestigt, da das Fundament sehr klein sein. Beides war im Raum der Begehung nicht prüfbar.	263
80	Außenanlage	Rechts von der Eingangstür zum Grundstück ist der Stoß des Zaunes unsauber ausgebildet und nicht ausreichend fixiert. Die verwendeten Klemmschellen haben sich gelöst.	264-265
81	Fahrradschuppen	Hinweis: Die Holzkonstruktion des Daches weist Risse auf. Diese sind materialbedingt und stellen keine Beeinträchtigung dar.	270-271
82	Fahrradschuppen	Beide Dächer der Fahrradschuppen sind nicht an die Grundleitung angeschlossen. Die Fallrohre leiten das Niederschlagswasser direkt auf die Außenanlage. Am hinteren Schuppen wird das Wasser auf das Pflaster vor dem Fahrradschuppen geleitet. Dies kann zu einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit führen, wenn es im Winter zu Eisbildung kommt.	272-273
83	Fahrradschuppen	Unter der Zaunanlage zwischen beiden Fahrradschuppen weist die Mauer im Sockelbereich einen horizontalen Riss auf.	274-275



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
18	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Hinweis: Balkon WE05 (OG2): Im Bereich unter und links von der Fensterbank sind Haarrisse im Putz vorhanden. Die Rissbreite liegt bei ca. 0,1mm. Der Riss stellt daher keinen Gewährleistungsmangel dar.	310
19	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Balkon WE05 (OG2): Am rechten Auflager des Balkons OG3 sind Rissbildungen im Auflagerbereich vorhanden. Augenscheinlich weist der Putz im Anschlussbereich Ablösungen auf.	311
20	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Hinweis: Balkon WE05 (OG2): Vom Auflager des Balkons OG3 verläuft ein Schrägriss in Richtung Balkontür. Dieser stellt aufgrund der geringen Rissbreite von unter 0,1mm keinen Gewährleistungsmangel dar.	311
21	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Balkon WE 07 (OG3): Die rechte Sturzecke der Türleibung ist gerissen. Der Riss setzt sich im Fassadenputz ca. 10cm weit fort. Die Rissbreite beträgt ca. 0,5mm.	369
22	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Balkon WE 07 (OG3): Am Türsturz löst sich rechts der Putz.	368
23	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Hinweis: Balkon WE 07 (OG3): Die linke Sturzecke weist einen Haarriss auf. Aufgrund der geringen Rissbreite stellt dieser Riss keinen Gewährleistungsmangel dar.	370
24	Fassade Giebelseite Dürrenberger Straße	Hinweis: Balkon WE 07 (OG3): An beiden Ecken der Fensterbank sind sternförmige Haarrisse im Rissbreite um 0,1 mm vorhanden. Aufgrund der geringen Rissbreite stellen diese Risse keinen Gewährleistungsmangel dar.	371
25	Fassade Straßenseite Dürrenberger Straße	Am zweiten Kellerfenster von rechts befindet sich ein Schrägriss an der linken Sturzecke, der bis durch das Gesims über Kellergeschoss läuft.	012
26	Fassade Straßenseite Dürrenberger Straße	Die Oberseite des Gesimses über Kellergeschoss weist vielfach Haarrisse im Bereich zwischen 0,1mm und 0,2mm auf. Teilweise setzen sich diese Risse im Fassadenputz und an der Frontseite des Gesimses fort. Aufgrund der starken Witterungsbeanspruchung dieses exponierten Bauteils müssen diese Risse beseitigt werden, um ein Fortschreiten der Schäden zu vermeiden.	013-016



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
27	Fassade Straßenseite Dürrenberger Straße	Am Gesims über Erdgeschoss wurden Stuckbauteile auf die Front eines Bestandsgesimses aufgebracht. Da die Fugen des Bestandsgesimses in den Stuckbauteilen nicht fortgeführt wurden, sind die Stuckleisten dort teilweise gerissen, insbesondere an den drei rechten Fugen.	017-018
28	Fassade Straßenseite Dürrenberger Straße	Hinweis: Die Putzfassade des Erdgeschosses weist vereinzelt Haarrisse um 0,1mm auf, die aufgrund der geringen Rissbreite nicht zu beanstanden sind.	
29	Fassade Straßenseite Eckbereich	Am Gesims am unteren Abschluss des Erkers sind auf der Frontseite drei Fugen vertikal gerissen.	020-021
30	Fassade Straßenseite Eckbereich	An der Ecke zur Dürrenberger Straße weist der Putz rechts neben dem Fenstersturz EG Risse auf.	022, 023
31	Fassade Straßenseite Eckbereich	Hinweis: Rechts vom rechten Fenster EG weist der Putz im schmalen Putzband, in Höhe Fensterbank drei vertikale Risse auf. Aufgrund der geringen Rissbreite sind Risse keine Gewährleistungsmängel.	024
32	Fassade Straßenseite Eckbereich	Sockelputz und Sockelgesims weisen etwa mittig einen vertikalen Riss auf. Die Rissbreite beträgt ca. 0,8mm.	025-026
33	Fassade Straßenseite Eckbereich	Die Fensterbank des linken Fensters EG weist auf der rechten Seite Risse im Anschluss an den Fassadenputz und in der Fensterbank auf.	027
34	Fassade Straßenseite Eckbereich	Die rechte Fensterbank EG weist mittig einen vertikalen Riss von ca. 0,5mm Breite auf. Links davon befindet sich ein weiterer vertikaler Riss.	028-029
35	Fassade Straßenseite Eckbereich	Hinweis: Die Putzfassade des Erdgeschosses weist vereinzelt Haarrisse im Bereich um 0,1mm auf, die aufgrund der geringen Rissbreite keine Gewährleistungsmängel darstellen.	
36	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	Am Anschluss des Traufgesimses an das Nachbargebäude ist der Putz vom Traufgesims bis zur Fallrohrhaussparung gerissen.	070



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
37	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	Hinweis: Das Putzband unter dem Traufgesims weist in regelmäßigen Abständen vertikale Risse auf. Aufgrund der geschützten Lage unter dem Traufgesims besteht trotz größerer Rissbreite hier keine Gefahr von Folgeschäden. Da die Risse mit bloßem Auge auch nicht zu erkennen sind, sind sie auch nicht als optischer Mangel zu werden und stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.	
38	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	An der rechten Gaube befindet sich an der Sturzunterseite noch ein Klebeband.	
39	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	Hinweis: Das Brüstungsgesims OG2 weist mehrfach vertikale Risse auf. Aufgrund der vorhandenen Gesimsabdeckung und der geringen Breite besteht jedoch keine Gefahr von Folgeschäden. Sie sind auch nur bei genauer Betrachtung sichtbar und stellen daher keinen Gewährleistungsmangel dar.	071-072
40	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	Am Gesims über Erdgeschoss wurden Stuckbauteile auf die Front eines Bestandsgesimses aufgebracht. Da die Fugen des Bestandsgesimses in den Stuckbauteilen nicht fortgeführt wurden, sind die Stuckleisten dort teilweise gerissen.	073-074
41	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	Hinweis: Links und rechts über dem rechten Fenster Erdgeschoss befinden sich unter den Gesimsfugen Haarrisse im Fassadenputz. Aufgrund der geringen Rissbreite stellen diese keine Gewährleistungsmängel dar.	075-076
42	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	An der rechten Ecke weist das Sockelgesims einen vertikalen Riss auf. Die Rissbreite beträgt ca. 0,3mm.	077-078
43	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	An der rechten Brüstungsecke des rechten Fensters EG verläuft ein vertikaler Riss bis durch das Sockelgesims. An der Brüstungsecke beträgt die Rissbreite ca. 0,3mm. Nach unten hin läuft der Riss als Haarriss aus.	079-081
44	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	Die Oberseite des Sockelgesimses weist mehrfach Querrisse auf. Die Rissbreite beträgt bis zu ca. 0,25mm. Aufgrund der exponierten Lage des Bauteils und der hohen Witterungsbeanspruchung besteht trotz der geringen Rissbreite die Gefahr von Folgeschäden. Die Risse müssen daher geschlossen werden.	082-084
45	Fassade Straßenseite Demmeringstraße	Hinweis: Das rechte Fallrohr ist stark eingedellt und mutmaßlich aufgrund der Beanspruchung teilweise aus der Standrohrmuffe gerutscht.	087



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
46	Treppe Allgemein	Der Anschluss der Sockelleisten und Treppenwangen an die Wände wurde elastisch verfugt. Die Verfugung ist vielfach gerissen oder hat sich abgelöst. Die erforderliche Hinterfüllung der Verfugung fehlt.	142-144, 158-159
47	Treppe Allgemein	Teilweise ist auch der Putz an oder kurz über den Sockelleisten oder Treppenwangen gerissen (z.B. am Treppenlauf OG3-Zwischenpodest DG).	149-150, 156-157
48	Treppe Allgemein	Die Podeste wurden augenscheinlich im Rahmen der Sanierung mit neuen Dielenböden versehen. Die Fugen der Dielen vielfach sehr breit aufgerissen. Dies betrifft z.B. das Zwischenpodest Dachgeschoss mit bis zu ca. 9mm Fugenbreite.	145-148, 170-172
49	Treppe Allgemein	Auf den Zwischenpodesten befinden sich Bestandstüren zu ehemaligen Abstellräumen. Nach Angabe der Hausverwaltung wurden diese nur aus Denkmalschutzgründen erhalten, die zugehörigen Räume wurden den Wohnungen zugeschlagen.	169
50	Treppe Zwischenpodest Dachgeschoss	An der Dachluke, links vom Rauchabzugsfenster sind noch Klebereste zu entfernen.	140
51	Treppe Zwischenpodest Dachgeschoss	An der Dachluke, links vom Rauchabzugsfenster sind die Leibungsecken gerissen.	140
52	Treppe Zwischenpodest DG	Am Zwischenpodest Dachgeschoss ist ein Dielenbrett an einer aufgerissenen Fuge stark aufgesplittert.	145-146
53	Treppe Hauptpodest OG3	Hinweis: Links über der linken Wohnungstür, rechts über der mittleren Wohnungstür und rechts über der Tür zum Wohnraum befinden sich Haarrisse im Putz. Diese stellen aufgrund der geringen Rissbreite keine Gewährleistungsmängel dar.	151-153
54	Treppe Hauptpodest OG3	Über der Tür zum Wohnraum ist der Anschluss der Trockenbauverkleidung an die massive Treppenhauswand gerissen.	154
55	Treppe Hauptpodest OG3	Der Anschluss der Decke an die Unterseite des Treppenlaufes zum Zwischenpodest Dachgeschoss ist gerissen. Die Rissbreite beträgt ca. 1mm.	155
56	Treppe Zwischenpodest OG3	Keine Feststellungen.	



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
57	Treppe Hauptpodest OG2	Über der rechten Wohnung ist der Putzanschluss an die Podestkante OG3 gerissen. Der Riss setzt sich als Haarrisse im Putz fort.	160
58	Treppe Hauptpodest OG2	Vor der rechten Wohnungstür sind zwei Dielenbretter gerissen und biegen sich bei Beanspruchung deutlich durch. Die Unterkonstruktion ist offenbar nicht tragfähig.	161-163
59	Treppe Hauptpodest OG2	Am Treppenlauf zum Zwischenpodest 3 ist an einer Stufe die Vorderkante ausgebrochen. Augenscheinlich wurde ein Vorschaden unsachgemäß saniert und hat so zu dem Ausbruch geführt.	164-166
60	Treppe Zwischenpodest OG2	Keine Feststellungen.	
61	Treppe Hauptpodest OG1	Keine Feststellungen.	
62	Treppe Zwischenpodest OG1	Die 2. Trittstufe am Treppenlauf zum OG2 weist Bestandsrisse auf. Diese wurden im Rahmen der Sanierung unsachgemäß durch Verkitten nachgearbeitet. Der Kitt ist größtenteils ausgebrochen.	167-168
63	Treppe Zwischenpodest OG1	Die Dielung gibt an einer Stelle vor dem oberen Treppenlauf bei Beanspruchung stark nach. Offenbar ist die Unterkonstruktion nicht ausreichend tragfähig.	
64	Treppe Hauptpodest Erdgeschoss	Die Bestandsfliesen im Erdgeschoss sind teilweise gebrochen, teilweise wurden Schäden mit Mörtel ausgebessert. Es ist davon auszugehen, dass die Schäden aus dem Bestand stammen und im Rahmen der Sanierung nicht ausgebessert wurden.	173-174
65	Treppe Hauptpodest Erdgeschoss	An der Sockelleiste links von der linken Wohnung fehlt im Eckbereich die Verfugung.	175
66	Treppe Hauptpodest Erdgeschoss	Die Stufenkanten der Bestandstreppe sind stark ausgebrochen. Augenscheinlich handelt es sich dabei um Schäden aus dem Bestand. Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit des Zuganges hätten diese Schäden im Rahmen der Sanierung ausgebessert werden müssen.	176
67	Treppe Hauptpodest Erdgeschoss	Hinweis: Am Hauseingang stehen drei Kinderwagen. Der Durchgang ist eingeschränkt. Dies ist aus Brandschutzgründen nicht zulässig.	177



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
68	Treppe Hauptpodest Erdgeschoss	Rechts von der Hauseingangstür wurde augenscheinlich Putz ausgebessert. Der Anstrich wurde nicht wiederhergestellt.	178
69	Treppe Kellerabgang	Die Bestandstreppe zum Kellerabgang wurde neu verputzt. Die Putzoberfläche der so überarbeiteten Treppe löst sich an den Trittstufen vielfach.	238-240
70	Treppe Kellerabgang	Die Seitenwand links vor der Kellertür und der Bereich der Gewölbedecke vor der Kellertür weist starke Farbablösungen auf. Augenscheinlich wurde der Kellerabgang mit Gipsputz verputzt, der für die hier vorhandenen feuchten Untergründe ungeeignet ist und deshalb abkredet.	241-244
71	Treppe Kellerabgang	Der Anschluss der Schräge an der Unterseite des Treppenlaufes an den Deckenversprung vor der Gewölbedecke ist gerissen.	243
72	Kellergang	Seitens der Mieter wird beanstandet, dass die Verschraubung der Kellertüren teilweise von außen erfolgte und somit vom Kellergang aus zu lösen ist. Nur teilweise wurden unlösbare Schrauben verwendet.	245-246
73	Kellergang	An den Innenwänden des Kellers sind teilweise deutliche Durchfeuchtungen und Salzausblühungen erkennbar. Diese ziehen sich teilweise bis zur gewölbedecke. Gemäß Baubeschreibung war eine vertikale und horizontale Abdichtung vereinbart. Es sind keine Anzeichen auf eine im Rahmen der Sanierung eingebrachte, neue Horizontalsperre an den Innenwänden erkennbar. An den Außenwänden ist außenseitig eine durchgehende breite Fuge vorhanden, die auf einen horizontalen Sägeschnitt hinweist. Anzeichen für eine vertikale Gebäudeabdichtung und den in diesem Zusammenhang erforderlichen Schutz vor mechanischer Beschädigung waren im Außenbereich nicht erkennbar. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die vereinbarte Trockenlegung nicht bzw. nur teilweise erfolgt ist.	247-253, 260-262
74	Heizraum	In Abweichung zur Baubeschreibung wurde am Heizungsraum keine T30-Brandschutztür, sondern lediglich eine Leichtmetall-Gittertür angeordnet.	



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
75	Heizraum	Eine Rohrleitungsdurchführung (Solaranlage) links vom Schornstein ist unverschlossen. Es ist davon auszugehen, dass diese in einen Installationsschacht führt und daher auch brandschutztechnisch geschottet sein muss.	255
76	Heizraum	Der Estrich weist zwischen dem vorderen Wasserspeicher und der rechten Seitenwand einen Riss auf. Die Risslänge beträgt ca. 2m, Rissbreite ca. 1mm.	256
77	Heizraum	Die Warmwasserleitung des Ausgussbeckens ist nicht vollständig wärmegeklämt. Auch die Absperrarmaturen von Warmwasser und Zirkulation sind nicht wärmegeklämt. Dies widerspricht den Forderungen der EnEV.	257-259
78	Dach	Das Steildach des Wohnhauses war zum Zeitpunkt der Begehung nicht zugänglich und nur von ebener Erde aus einsehbar. Es waren von dort aus keine Schäden erkennbar.	
79	Außenanlage	Nach Angabe eines Mieters fällt die Außenleuchte im Hof häufig aus, da die Sicherung ausgelöst wird. Es ist zu prüfen, ob hier Undichtigkeiten bzw. unvollständige Elektroisolierung vorliegen. Die Leuchte ist auch locker und sei nur unzureichend befestigt, da das Fundament sehr klein sein. Beides war im Raum der Begehung nicht prüfbar.	263
80	Außenanlage	Rechts von der Eingangstür zum Grundstück ist der Stoß des Zaunes unsauber ausgebildet und nicht ausreichend fixiert. Die verwendeten Klemmschellen haben sich gelöst.	264-265
81	Fahrradschuppen	Hinweis: Die Holzkonstruktion des Daches weist Risse auf. Diese sind materialbedingt und stellen keine Beeinträchtigung dar.	270-271
82	Fahrradschuppen	Beide Dächer der Fahrradschuppen sind nicht an die Grundleitung angeschlossen. Die Fallrohre leiten das Niederschlagswasser direkt auf die Außenanlage. Am hinteren Schuppen wird das Wasser auf das Pflaster vor dem Fahrradschuppen geleitet. Dies kann zu einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit führen, wenn es im Winter zu Eisbildung kommt.	272-273
83	Fahrradschuppen	Unter der Zaunanlage zwischen beiden Fahrradschuppen weist die Mauer im Sockelbereich einen horizontalen Riss auf.	274-275



Lfd. Nr.	Lage	Beanstandung	Bild
84	Fassade Rückseite Demmeringstraße	Balkon OG3 (WE09): Der Fassadenputz weist links von der linken Sturzecke einen horizontalen Riss mit einer Rissbreite von ca. 0,3 mm auf.	402
85	Fassade Rückseite Demmeringstraße	Balkon OG3 (WE09): An der linken Brüstungsecke sind kurze Risse mit einer Breite von ca. 0,3 mm vorhanden.	403
86	Fassade Rückseite Demmeringstraße	Hinweis: Balkon OG3 (WE09): Die Stirnwand des Balkons weist mehrfach Risse auf. Dabei handelt es sich augenscheinlich jedoch um die Brandwand des Nachbargebäudes, bei der im Rahmen der Sanierung lediglich der Anstrich erneuert wurde.	
87	Fassade Rückseite Demmeringstraße	Balkon OG3 (WE09): Die Anschlussfuge zwischen Wärmedämmverbund-Fassade Hofseite und dem Nachbar Gebäude ist im oberen Bereich gerissen.	406
88	Treppe Hofausgang	Nach Angabe der Hausverwaltung seien im Eingangsbereich Feuchteschäden durch eine vorgesetzte Trockenbauwand verdeckt worden. Dies war im Rahmen der Begehung nicht prüfbar, ist anhand übergebener Bilder jedoch plausibel. Ohne Kenntnis der ausgeführten Trockenlegungsmaßnahmen kann keine abschließende Bewertung erfolgen. Auch wenn eine ordnungsgemäße Trockenlegung erfolgt ist, wird das Austrocknen der Wand durch die Vorsatzschale jedoch nur behindert, da die wenigen Lüftungsöffnungen eine ausreichende Luftzirkulation nicht gewährleisten können. Es wird empfohlen, Vorsatzschale und Wandputz an der betroffenen Wand zu entfernen und erst nach ausreichender Trocknung wieder herzustellen. Sollte sich die Wandfeuchtigkeit in absehbarer Zeit nicht maßgeblich verringern, sind technische Trocknung oder weitere Abdichtungsmaßnahmen erforderlich.	siehe Bilder Verwaltung



Anlage 2

Bilder

Gemeinschaftseigentum

Dürrenberger Straße 18, 04177 Leipzig

Gutachten Nr.: A-2026-HD

Datenträger