

Gutachterliche Stellungnahme

Märkische Aue 8, 10, 12, 14776 Brandenburg an der Havel



Ortstermin am: 01. Juni 2023 um 10:00 Uhr
Teilnehmer: Hr. Rehberg von Gies & Schramm
Vertriebsmitarbeiter Gies & Schramm
Gutachter Herr Kühl von B&B Stadt-Invest UG

Auftragsumfang der Stellungnahme:

- Zustand der Bausubstanz
- Zustand der Fassade
- Zustand der Fenster
- Zustand der Dächer
- Zustand der Keller
- Zustand der Treppenhäuser
- Zustand der Außenanlagen

Allgemeine Angaben

Beurteilt wird ein Baukörper mit drei Aufgängen in der Märkische Aue in 14776 Brandenburg, mit den Hausnummern 8, 10 sowie 12 Flurstücke 14,15 und 16. Das Gebäude wurde im Jahr 1938 als Dreigeschossiger vollunterkellert mit Dachgeschoß gebaut. Die Fassaden sind geputzt und wärmegeklämt, im Sockelbereich Steinplatten geklebt, die Fenster sind überwiegend aus Kunststoff im teilausgebauten DG aus Holz (bauzeitypisch). Im Jahr ca. 1996 - 1998 wurde das Gebäude mit einem Vollwärmeschutz versehen und die Fenster erneuert. Die Dächer wurden 2016 neu eingedeckt, die Fassade gestrichen.

Zugang zu einigen Wohnung wurde ermöglicht. Die Wohnungen verfügen über Gasetagenheizungen sowie Kaltwasserzähler. Die Heizungen in den Wohnungen wurden in den Jahren 2000-2022 Wohnungsweise erneuert.

Die Außenanlagen sind eher verwildert und pflegebedürftig. Die Flächen sind ausgelegt in Grünflächen mit vereinzelt Bäumen, Büschen und Stauden. Die Zuwegungen zu den Häusern sind mit Betonplatten ausgelegt.

Zustand der Bausubstanz

Vollunterkellerte Gebäude in Massivbauweise mit drei Vollgeschossen und teilausgebautem Dachgeschoß. Die Decken als Holzbalkenkonstruktion ausgelegt, die Treppenkonstruktion augenscheinlich ebenfalls aus Holz.

Die Dächer sind als Pfetten-Holzkonstruktion ausgelegt und mit einer Unterspannbahn versehen.

Die Gegensprechanlagen sollten einer technischen Prüfung unterzogen werden. Energieausweise für den jeweiligen Aufgang lagen zum Besichtigungszeitpunkt vor.

Die Bausubstanz macht einen grundsätzlich soliden und gepflegten Eindruck.

Zustand der Leitungen (Strom- / Wasser- / Abwasserleitungen)

Beurteilt werden hier die sichtbaren Leitungen im Keller:
Alle Leitungen wurden im Rahmen der Sanierung bis 1998 erneuert.
Teile der sichtbaren Leitungen sind neueren Datums

Instandsetzungs- oder Sanierungsarbeiten an den Leitungen bestehen augenscheinlich nicht.

Zustand der Fassaden

Die Fassade des Objektes weist keine Mängel auf.
Im Sockelbereich sind einige Fugen der Steinplatten defekt.
Einige Ziegel an den Kellerfenstern und an den Eingangsbereichen sind gebrochen.
Zahlreiche Anschlüsse der Fensterbretter an die Fassade weisen kleine Risse auf.
Betonplatten bilden den Anschluss der Fassade an die Grünanlagen. Diese sind teilweise unterhöhlt.

Zustand Fenster

Die Fenster sind in einem guten Zustand. Die Dichtungen sollten überprüft und wo notwendig ggf. erneuert werden. Eine Grundreinigung der besichtigten Fenster sollte durchgeführt werden.

Die Fenster im ausgebauten DG sind aus Holz.

Zustand der Dächer

Das Dach sind als Pfannendach ausgelegt. Schäden sind nicht erkennbar.
Die Dachluken sollten von einem Fachmann auf Gang- und Schließbarkeit überprüft werden.
Sämtliche Kamine weisen Wasserspuren von oben auf. Das Dach erneuert wurde, scheinen diese Spuren veraltet zu sein. Die sichtbare äußere Abdichtung der Kamine erscheint sach- und fachgerecht ausgeführt worden zu sein.

Zustand der Keller

Die Keller weisen umfänglich bis zu einer Höhe von ca. 60 cm -70 cm Feuchtigkeit auf, deren Herkunft von einem Fachmann überprüft werden sollte. Die Kellerwände im oberen Bereich sind trocken und sauber, aufsteigende Feuchtigkeit war nicht erkennbar.

Zustand der Treppenhäuser

Die Treppenhäuser sind Bauzeittypisch ausgelegt. Die Wände sind halbhoch gefliest, sie präsentieren sich aber in einem überwiegend sauberen Zustand. Abnutzungserscheinung in Form von Farbabplatzungen sind erkennbar. Eine Renovierung der Treppenhäuser wäre angezeigt.

Zustand der Außenanlagen

Die Außenanlagen sind im vorderen Bereich eher verwildert. Eine gründliche gärtnerische Überarbeitung ist notwendig.

Sofortmaßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz

- Überprüfung der Dachluken (Ansicht 1)
- Überprüfung sämtlicher Fensterbretter und Abdichtung der Risse (Abbildung 2)
- Entfernung der Betonplatteneinfassung der Fassade (Abbildung 3)

Empfohlene Maßnahmen

- Sanierung der Treppenhäuser (Abbildung 4)
- Austausch der Fensterdichtungen wo notwendig (Abbildung 5)
- Überprüfung der Gegensprechanlagen (Abbildung 6)
- Überprüfung der Fugen der Steine am Sockel und deren Ausbesserung (Abbildung 7)
- Dämmung des Dachgeschosses; Dämmung auf den Boden aufbringen (Abbildung 8)

Zusammenfassung

Die Gebäude befinden sich augenscheinlich in einem überwiegend guten und gepflegten Zustand. Die oben skizzierten Schäden sollten mittelfristig behoben werden.

Erklärung

Vorstehende Stellungnahme ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieser Stellungnahme werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er diese Stellungnahme in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er diese Stellungnahme ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Berlin, den 09. Juni 2023



Abbildungen

Abbildung 1



Abbildung 2



Abbildung 3



Abbildung 4



Abbildung 5



Abbildung 6



Abbildung 7



Abbildung 8



Vorderansicht



Rückansicht



Keller



Keller Leitungen



Dachfenster / Kamin



Dachgeschoß



© Urheberschutz

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme und die darin enthaltenen Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Die Stellungnahme ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.