



DIPL. BAUING. KL.-DIETER SCHMALFUß

Freier Sachverständiger und Gutachter für Schäden an Gebäuden
d.schmalfuss@web.de www.bausachverstaendige.info
+49/821-45519165 Funk +49/172-9352727
D-86167 Augsburg Fraunhoferstraße 29 G

WEG Hausorfstr. 11 München-Laim

23.08.2019

Mängelanzeige zum Ablauf der Gewährleistung Ortstermin vom 18.09.2019 WEG Hausdorfstr. 11, München-Laim

Teilnehmer: Beirat anwesend

1. Auszüge beispielhaft

2. Bauteil Souterrain Garage, Gewerk Spenglerarbeiten

Die Niederschläge laufen über die drei Mauerkronen kaskadenförmig ab. Sie hinterlassen Ablaufspuren auf der Wand, welche dann zu Putzschäden und Frostschäden führen.

Die Ableitung der Niederschläge hat unverzüglich zu erfolgen. Hier handelt es sich um Mauerkronen, Mauerkronen müssen abgedeckt werden mit entsprechendem seitlichem Überstand. D. h. die Mauerkronen sind durch eine Blechabdeckung mit Überstand abzudecken.

An der letzten Stufe ist eine Dachrinne anzubringen, diese Dachrinne sollte einen Auslauf haben, welcher sich auf der Wiese in einer Mulde ergießt.

Durch die Schaffung einer Mulde, etwa 2 m entfernt vom Gebäude, können die Niederschläge auf dem Grundstück versickern.

Der übermäßige Anfall der Niederschläge, welcher konzentriert am Ende der Stufe erfolgt, hat auch schon zu erhöhter Feuchtigkeitsbelastung in der Tiefgarage und Wasserschäden geführt.

3. Bauteil Tiefgarage, Gewerk Außenputzarbeiten

Es gibt senkrechte Risse > 0,2 mm, senkrecht etwa 30 cm, siehe Bilder 9 und 10, an der Stufe der Mauer.

4. Gewerk Außenanlagen

Vor der Garage ist ein Ablaufrost. Dieser Ablaufrost hat am rechten Ende keine Abdeckung des Rohres, siehe Bilder 11 und 12.
Der Ablaufrost ist zu verlängern bzw. das Rohr abzudecken.

5. Gewerk Rohbauarbeiten Tiefgarage Dehnfuge

Dehnungsfuge

Die Dehnungsfuge in der Kurve nach rechts an der rechten Seite ist undicht, siehe Bilder 15 und 16.

Es sind zwei Dehnungsfugen auf der rechten Seite, wenn man die Tiefgarage hinunterläuft und die linke Dehnungsfuge am Ende der Tiefgarage links am Trittrost undicht.

6. Gewerk Innenputzarbeiten Tiefgarage

Es gibt zahllose Risse an den Wänden der Tiefgarage. Die Risse verlaufen waagrecht und senkrecht, sie haben Rissweiten $> 0,2$ mm und Längen von 30 cm bis 2 m, siehe Bilder 17 bis 22 sowie 24 bis 28.

7. Gewerk Rohbauarbeiten Tiefgarage

Wärmedämmung bzw. Dämmung gegen Brandschutz der Tiefgaragendecke:
Zahlreiche Spalten im Bereich von 5 mm, siehe Bilder 35 bis 40.

8. Heizungsraum: Gewerk Elektro

Die Elektroanlagen in der Heizung sind nicht ordnungsgemäß beschriftet, siehe Bilder 67 bis 70: Erdungsprotokoll fehlt, Wartung der Erdung fehlt, siehe Bild 75.

9. Gewerk Innenputz Treppenhaus

Rissbildungen an den Wänden.

Hier sind waagerechte Risse, die etwa 3 m lang sind, mit Rissweiten über 0,2 mm, siehe Bilder 79 bis 82.

10. Gewerk Rohbau Treppenhaus

Dimensionierung der Treppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss, fehlender Handlauf links zur Fensterfront.

Hier sind Spalten bis 12 cm zum Fensterrahmen und 15 cm. bis zum Glas, siehe Bilder 87 bis 90.
Dies stellt eine Absturzgefahr dar.

11. Treppenhaus Innenputzarbeiten, Trockenbau:

Risse

Im Dachgeschoss sind an den Innenkehlen die Trockenbauwände gerissen, siehe Bilder 91 bis 98. Die Risse sind im Bereich 0,4 bis 0,6 mm und mindestens 30 cm lang bis 80 cm lang.

Auf die entsprechenden Detailzeichnungen der ausführenden Kataloge von Knauff und Rigips wird hingewiesen. Die mögliche Ausrede "dies wären Wartungsfugen und Instandhaltung" wird nicht akzeptiert.

Entsprechend den Herstellerkatalogen ist eine rissfreie Ausbildung möglich.

12. Balkon, Mitte Obergeschoss, Wohnung 2. OG Mitte:

Rissbildungen am Außenputz vom Balkon, siehe Bilder 99 bis 100.

Die Risse verlaufen stufenförmig senkrecht, Risslänge über 1 m, Rissweite um 0,4 mm.

13. Verdichtungsarbeiten, Erdbau, Hofseite

Schacht im Bereich der mittleren Wohnung im Erdgeschoss:

Der Schacht ist aus dem Untergrund herausgewachsen, siehe Bilder 139 bis 140. Dies bedeutet, dass der Rasen bzw. der Untergrund nicht ausreichend verdichtet wurde. Es gibt Stöße an den Verlegeplatten des Eigentümers, da sich der Untergrund abgesenkt hat.

14. Absenkungen der Gehwegplatten

Generell fehlt ausreichende Verdichtung vom Untergrund der Gehwegplatten:

Vor zwei Monaten wurde der Gehweg neu errichtet.

Er hat sich bereits wieder abgesenkt, siehe Bilder 141 bis 150.

Unmittelbar an der Hausecke Nordseite befindet sich eine Absenkung am Lichtschacht, siehe Bilder 141 bis 144. Hier ist eine Senke. Dies setzt sich bis zum Hauseingang fort.

Die letzte Senke befindet sich an der Wand zur Tiefgarage, siehe Bilder 149 bis 150.

Wir fordern Sie auf, die Mängel zu beheben bzw. die Hinweise zur Art der Ausführung zu beachten.

Wir haben eine Frist bis zum notiert: **30.10.2019**



Im Namen der WEG
