

BAUSACHVERSTÄNDIGER

VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR
SCHÄDEN AN GEBÄUDEN

KLAUS MEERMEIER
DIPL.-ING. BAUINGENIEUR
BERATENDER ING. F. BAUWESEN

BIRKENSTRASSE 58
D-10559 BERLIN
TEL. 030-390 39 894
FAX 030-390 39 893

1 Exemplar
digital und
1 Archivexemplar

Berlin, 2022-11-17

Covivio Immobilien GmbH
Pariser Straße 39/40
10707 Berlin

GUTACHTEN

Zu den Rissbildungen in der Fassade (einschl. Balkone)
Torgauer Straße 10 / Gotenstraße 24
10829 Berlin

Das Gutachten umfasst 10 Seiten sowie 2 Anlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN	3
2	SACHVERHALT / AUFGABENSTELLUNG.....	4
3	BEREITGESTELLTE UNTERLAGEN.....	4
4	ORTSTERMIN	5
5	UNTERSUCHUNGSBEREICHE.....	6
6	ÖRTLICHE FESTSTELLUNGEN.....	6
7	STELLUNGNAHME DES SACHVERSTÄNDIGEN	8
8	LITERATUR.....	10
9	ANLAGEN	10

1

GRUNDLAGEN

Am 2022-09-20 wurde Herr Meermeier mit der Erstellung des Gutachtens beauftragt.

Auftraggeber (AG) des Gutachtens:

Covivio Immobilien GmbH
Pariser Straße 39/40
10707 Berlin

Auftragnehmer (AN) des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Klaus Meermeier
Beratender Ingenieur für Bauwesen
ö. b. u. v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Birkenstraße 58
10559 Berlin

2 SACHVERHALT / AUFGABENSTELLUNG

Das Gebäude ist ein Eckgebäude. Es handelt sich um einen typischen Berliner Altbau bestehend aus Erd- und 4. Obergeschossen und Dachgeschoss. Im Eckbereich ist ein 5. Obergeschoss vorhanden.

An der Fassade Torgauer Straße 10 befinden sich ein Balkonstrang und ein Erker.

An der Fassade über Eck befindet sich ein Balkonstrang.

An der Fassade Gotenstraße 24 befinden sich zwei Balkonstränge und ein Erker.

Der SV wurde zur Dokumentation/Beweissicherung hinzugezogen.

3 BEREITGESTELLTE UNTERLAGEN

Von der Covivio Immobilien GmbH wurden dem SV am 2022-09-20 folgende Unterlagen bereitgestellt:

- Sechs Fotos aus dem Jahr 2021

4

ORTSTERMIN

Ortstermin am 2022-10-14:

Teilnehmer:

Herr K. Meermeier (Ing.-Büro Meermeier, Gutachter)

Herr T. Meermeier (MA Büro Meermeier)

Herr T. Meermeier wurde für Hilfsarbeiten (z. B. Schreib- und Aufmaßarbeiten) hinzugezogen.

Es wurden bei dem Ortstermin keine zerstörenden Prüfungen durchgeführt.

Nach Angabe des Mieters Petri (Torgauer Straße 10, 2. Obergeschoss):

„Auf der Innenseite Rissbildung in der Wohnung vorhanden.

In der Vergangenheit wurden Messungen infolge der Bahnnutzung durchgeführt.“

5 **UNTERSUCHUNGSBEREICHE**

- 5.1 Es wurde die Fassade (Torgauer Straße 10 / Gotenstraße 24) einschl. der Balkone untersucht.

Die Untersuchungen wurden per Augenschein durchgeführt. Als Hilfsmittel wurde ein Fernglas der Marke Olympus DPS I verwendet.

6 **ÖRTLICHE FESTSTELLUNGEN**

- 6.1 Es wurden sichtbare Risse, Putzabplatzungen, Farbablösungen und Wasserflecken dokumentiert.

Die Untersuchungsbereiche sind auf dem Plan P1 in Anlage 1 und auf den Fotos in Anlage 2 dokumentiert.

- 6.2 Der Sockelbereich wurde mit einem keramischen Belag bekleidet.
Es handelt sich um eine Putzfassade.
Über den Fenstern sind „flache“ Überdachungen vorhanden.
Neben und unter den Fenstern sind Umrandungen vorhanden.
An den Balkonen und Erkern sind ebenfalls Umrandungen vorhanden.

6.3 Torgauer Straße 10:

- Zahlreiche Rissbildung im Bereich der Putzfassade insbesondere ausgehend von den Fensterecken
- Krakeleeartige Rissbildungen in der Putzfläche
- Rissbildungen im Bereich der Umrandungen
- Balkon 1: Rissbildungen an der Unterseite der Balkone im 3. und 4. OG

6.4 Gebäudeecke: Torgauer Straße / Gotenstraße

- Zahlreiche Rissbildung im Bereich der Putzfassade insbesondere ausgehend von den Fensterecken
- Krakeleeartige Rissbildungen in der Putzfläche
- Rissbildungen im Bereich der Umrandungen
- Balkon 2: Rissbildungen und Ablösungen an der Unterseite des Balkons im 1. OG (Wassereinwirkung im Bereich des Ablaufs), Farbablösungen an der Unterseite des Balkons im 3. OG (Schadstelle im Bereich des Ablaufs wurde saniert.)

6.5 Gotenstraße 24:

- Zahlreiche Rissbildung im Bereich der Putzfassade insbesondere ausgehend von den Fensterecken
- Krakeleeartige Rissbildungen in der Putzfläche
- Rissbildungen im Bereich der Umrandungen
- Balkon 3: Rissbildungen an der Unterseite im 1. bis 4. OG, Farbablösungen im 4. OG (Wassereinwirkung im Bereich des Ablaufs)

- Balkon 4: Rissbildungen an den Umrandungen im 1. bis 4. OG, Rissbildung an der Unterseite im 4. OG, Farbablösungen im 1., 3. und 4. OG.

7 STELLUNGNAHME DES SACHVERSTÄNDIGEN

7.1 Fassade:

Auf Grund der großen Anzahl der Rissbildungen wird nach [1] eine flächige Instandsetzung – Verfahren F empfohlen.

Nach Gerüststellung ist die Fassade auf Hohllagen zu prüfen.

Aus [1]: ...*“flächige Instandsetzungen sind vorzugsweise anzuwenden bei:*

- *Hohen technischen Anforderungen*
- *Hoher Witterungsbeanspruchung*
- *Hohen optischen Anforderungen*
- *Einer großen Anzahl von Rissen*
- *Zu erwartende Rissbreitenänderungen und / oder*
- *Ggf. zu erwartende weitere Rissbildungen...“*

Beispiele aus [1]:

- Verfahren F4 - mineralische Oberputze
- Verfahren F 5 - mineralischer Armierungsputz und mineralischer Oberputz
- Verfahren F7 - Wärmedämm-Putzsysteme F 7
- Verfahren F8 - Wärmedämm-Verbundsystem F8

7.2

Balkone:

- Einsichtnahme in Bestandsunterlagen der Balkone (Statik, Konstruktionspläne etc.)
- Auswertung der Unterlagen: Konstruktion, Aufbau, Lastannahmen
- Die Maßnahmen sind zu planen (siehe u. a. [4-5])
- Gerüste stellen
- Prüfen hinsichtlich Hohllagen
- Freilegen der Stahlträger an den Ecken und Anschlüssen an das Gebäude, Kontrolle der Stahlträger und der Verbindungsmittel hinsichtlich Korrosion
- Kontrolle der Plattenoberseite, ggf. Rückbau bis zur Rohdecke
- Kontrolle der Abläufe (Abstand zum Gebäude siehe Regelwerke) und Rohrleitungen, Einbau neuer Notüberläufe
- Einbau einer Ausgleichsschicht mit ausreichend Gefälle
- Aufbringen einer **Abdichtung** mittels z. B. Flüssigkunststoff (in der Fläche und Anschlüsse -Aufkantung etc. – 15 cm)

8

LITERATUR

- [1] DIN V 18550, Putz- und Putzsysteme – Ausführung, April 2005
- [2] WTA – Merkblatt 2-4, Ausgabe: 8.2014/D , Beurteilung und Instandsetzung gerissener Putze an Fassaden
- [3] Risse in Gebäuden, Frank Frössel, Baulino Verlag, 2009
- [4] Deutsches Dachdeckerhandwerk – Regelwerk-, Fachregel für Abdichtungen -Flachdachrichtlinie, Aufgestellt und Herausgegeben vom Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks – Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik- e. V, Ausgabe Dezember 2016
- [5] DIN 18531-5: 2017-07, Abdichtung von Dächern sowie Balkonen, Loggien und Laubengängen – Teil 5: Balkone, Loggien und Laubengänge

9

ANLAGEN

Anlage 1: Plan P1

Anlage 2: Fotodokumentation Meermeier auf USB-Stick

Berlin, 2022-11-17


Dipl.-Ing. Klaus Meermeier

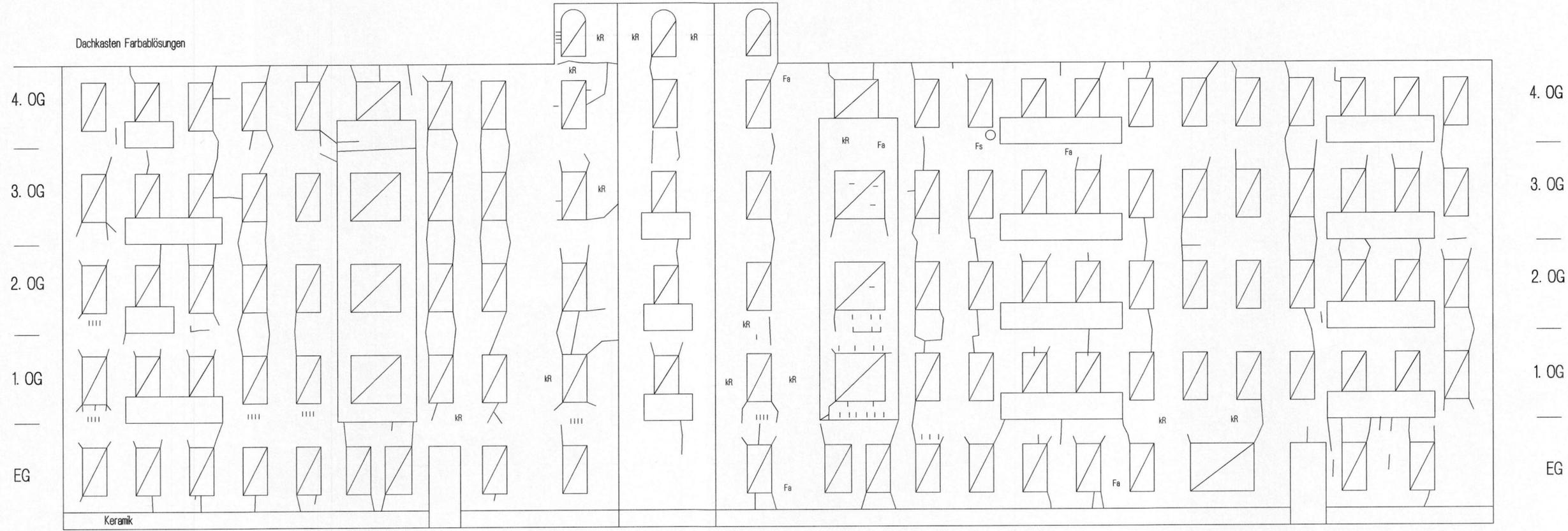


Dipl.-Ing. Klaus Meermeier, ö.b.u.v. Sachverständiger

Torgauer Straße

Gotenstraße

Dachkasten Farbablösungen



4. OG
—
3. OG
—
2. OG
—
1. OG
—
EG

Legende

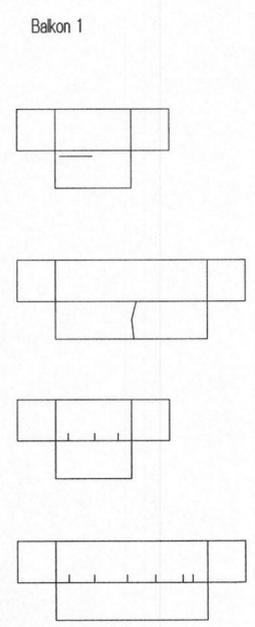
Rissbildung

Fa Farbablösungen

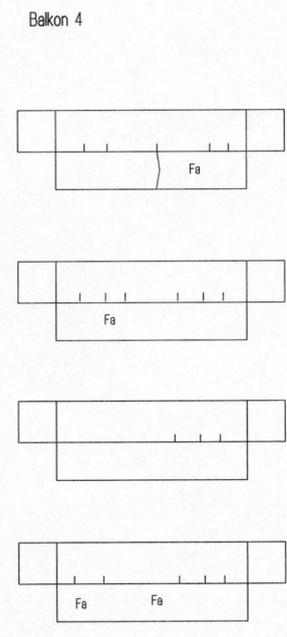
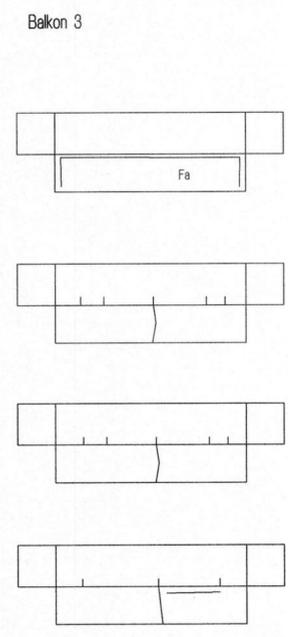
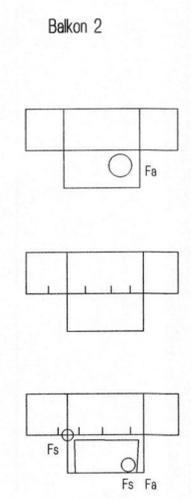
Fs Fehlstellen - Abplatzungen

kR Risse krakeleeartig

Fenster 1 | Balkon 1 | Fenster 2 | Erker 1 | Fenster 3 | Balkon 2 | Fenster 4 | Erker 2 | Fenster 5 | Balkon 3 | Fenster 6 | Balkon 4 | Fenster 7



4. OG
—
3. OG
—
2. OG
—
1. OG
—
EG



Plan P1 - Schadenskartierung -
Torgauer Straße 10 / Gotenstraße 24
10829 Berlin

Ansicht Fassade
Abwicklung Balkone

Rissbildung / Schäden Fassade

OT 2022-10-14