

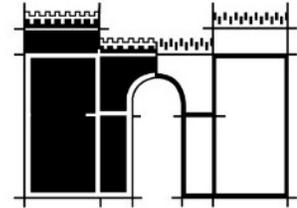
**K. JAMIL**

Dipl.-Ing.

Wolframstr. 5  
12105 Berlin (Tempelhof)  
Tel. / Fax: 030 / 7 51 14 33

Beratender Ingenieur  
Architekt  
Bausachverständiger

PLANUNG  
KONSTRUKTION  
STATIK  
BAULEITUNG  
BAUAUSFÜHRUNG



**BAUGUTACHTENNR. - GA.82.12B**

zum Zwecke der Beweissicherung

**erstellt am** : XX.XX.2017

**von** : Dipl.-Ing. Kamal Jamil  
Wolframstr. 5  
120105 Berlin

**Objekt** : Dach  
in einem Mehrfamilienhaus  
XXXXXXXXXXstrasse XX  
XXXXXX Berlin

**Auftraggeber** : Herr XXX XXXXXX  
XXXXXXXXXXstrasse XXX  
XXXXXX Berlin

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. VORGANG UND AUFTRAG</b>	<b>Seite 3</b>
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>Seite 4</b>
<b>3. ANGABEN ZUM OBJEKT</b>	<b>Seite 5</b>
<b>4. ERGEBNIS DER BAUBEGUTACHTUNG</b>	<b>Seite 6 – 7</b>
<b>5. SCHRITTE ZUR BEHEBUNG DER SCHÄDEN</b>	<b>Seite 8 – 9</b>
<b>6. KOSTENERMITTLUNG</b>	<b>Seite 10 – 11</b>
<b>7. FOTODOKUMENTATION</b>	<b>Seite 12 – 54</b>
<b>8. BESCHREIBUNG DER FOTODOKUMENTATION</b>	<b>Seite 55 – 62</b>
<b>9. SKIZZEN - ANLAGEN</b>	<b>Seite 63 – 64</b>
<b>10. SCHLUSSBEMERKUNG</b>	<b>Seite 65</b>

## 1. VORGANG UND AUFTRAG

- Auftraggeber** : Herr XXX XXXXXX  
XXXXXXXXstraße XX  
12203 Berlin
- Auftragsdatum** : XX.XX.2017
- Auftragsinhalt** : schriftliche und bildliche Analyse der Bauschäden  
des zuvor benannten Objektes
- Zweck des Gutachtens** : Zur Vorlage beim Gericht
- wegen** : Schadenersatzansprüchen
- Ortsbesichtigung** : 13.07.2017 und 18.07.2017
- anwesend waren: Frau XXXX XXXXXX  
(Auftraggeberin)
- sowie: Dipl.-Ing. Kamal Jamil  
(Unterzeichner)  
XXXXX XXXXXXXX  
(Mitarbeiter)

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Grundlage für diese Baubegutachtung bildet die Besichtigung, die Beurteilung und die Untersuchung des Objekts für das Gewerk - Dachdecker- und Klempnerarbeiten - vor Ort.

.....

Das Gutachten dient der schriftlichen und bildlichen Dokumentation über den Zustand des Gebäudes sowie des Daches und der Kostenermittlung zur Vorlage beim Gericht auf Grund von Schadenersatzansprüche an den Verursacher.

.....

### **3. ANGABEN ZUM OBJEKT**

Es handelt sich um ein ca. 100 Jahre altes Mehrfamilienhaus. Gebaut in Massivbauweise und besteht 3 Geschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Das gesamte Gebäude ist derzeit eingerüstet, damit die Mängel des Daches schnellstmöglich saniert werden können. Die Besichtigung und Fotodokumentation erfolgte im obersten und darunter gelegenen Gerüstabschnitt, im unteren Bereich des Mansarddaches. ....

#### 4. ERGEBNIS DER BAUBEGUTACHTUNG

Bei der Ortsbesichtigung des Objekts am XX.XX.2017 habe ich bauliche Mängel am Dach festgestellt. Die Baubegehung ergab, dass der Zustand des unteren Mansard Dachabschnitts, sich in einem nicht fachgerechten Zustand befindet.

Viele bauliche Anforderungen wurden nicht beachtet und die Bauausführung erfolgte weder fach- noch sachgerecht. Vorschriften wurden mehrmals an verschiedenen Bauteilen nicht erfüllt. Insbesondere Dacheindeckung, Klempnerarbeiten, Isolierungen und Dachflächenfenster erfolgten nicht fachgerecht.

Abdichtungen am Dach, für den Regenschutz, Windschutz, Wärmeschutz und die Ausführungen an den Übergängen zu Dachanschlüssen, Fenstern und Gauben wurden laienhaft vorgenommen und erzielen nicht die gewünschte Wirkung.

Die überwiegende Anzahl an den Übergängen der Dachanschlüsse erfolgte .....

## 5. SCHRITTE ZUR BEHEBUNG DER SCHÄDEN

Es wird erforderlich eine komplette neue Baustelleneinrichtung aufzubauen mit Baumaschinen, Toiletten und Container. Ein Gerüst musste für die Eindeckung des Daches bereitgestellt werden.

Abrissarbeiten entstehen wegen der vorhandenen falsch angebrachten Ziegel und Schieferplatten. Auch die vorhandenen Bleche und Rinnen (Klempnerarbeiten) sowie Dachfenster müssen ausgebaut werden.

Die Dachziegel müssen abgeräumt werden. Dann werden alte fehlerhafte Dachlatten entfernt (Ablatten). Als Nächstes müssen die Sparren abgefegt und gegebenenfalls noch in den Balken steckende alte Nägel entfernt werden. Es folgt der Abriss der alten Dachrinnen und der Rinneneisen.

Entsorgung der abgerissenen Bleche und Rinnen, sowie Holzlatten.

.....

## 6. KOSTENERMITTLUNG

**Baustelleneinrichtung** X.XXXX,00 €  
Gerüst, Baumaschinen, Toiletten, Container usw.

**Abrissarbeiten** X.XXX,00 €  
vorhandene falsch angebrachte Eindeckung der  
Ziegel und Schieferplatten aufnehmen  
Bleche und Rinnen abmontieren (Klempnerarbeiten),  
Dachflächenfenster ausbauen

### Sanierungsarbeiten

Neu Eindecken der Dachziegel ca. 120 m<sup>2</sup> X.XXX,00 €

Dachflächenfenster neu montieren einschl.  
aller Nebenarbeiten XXX,00 €

Schieferplatten ca. 8m<sup>2</sup> neu montieren und  
z.T. durch neue Schieferplatten ersetzen X.XXX,00 €

Montage der Bleche, Rinnen und Dachflächenfenster X.XXX,00 €

.....

## 7. FOTODOKUMENTATION

Erläuterungen der Abbildungen:

### Abbildungen

Oberer Dachabschnitt

Seite 1 - 19

Unterer Dachabschnitt

Seite 20 - 43



Bildnummer 1



Bildnummer 2



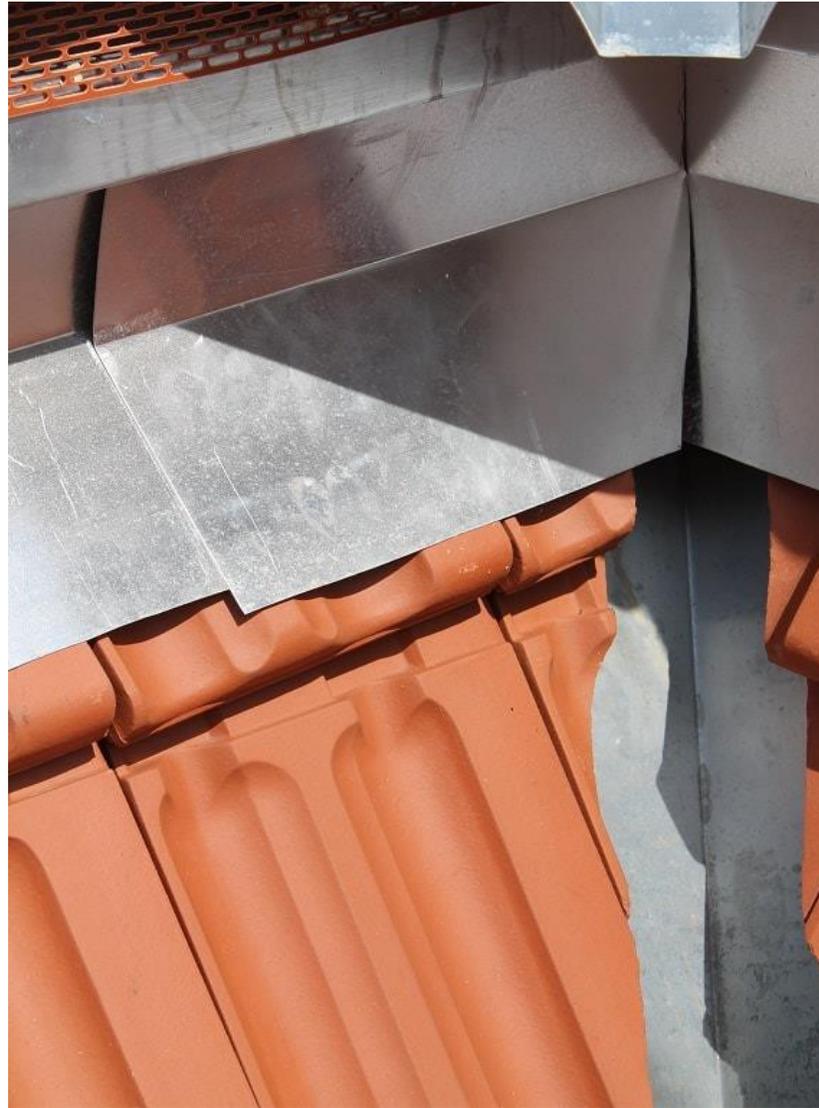
Bildnummer 3



Bildnummer 4



Bildnummer 5



Bildnummer 6

## 8. BESCHREIBUNG DER FOTODOKUMENTATION

### Oberes Gerüst

#### Bildnummer 1

Straßenseitig links oben an der Gaube – Blech wellig aufgetragen mit Lücken zwischen den Anschlusspunkten – an den Kanten offen und nicht fachgerecht angeschlossen

#### Bildnummer 2

Position wie vor – an den Ecken der Gauben sind die Schieferplatten mit einem ca. 1 cm breiten Spalt belegt worden

#### Bildnummer 3

Position wie vor – an der Seite der Gaube wurde das Zinkblech z.T. verschraubt

#### Bildnummer 4

Position wie vor – Anschlussbleche wurden nicht an der Gaube verfestigt – eine grobe Verletzung der Regeln der Baukunst

**Bildnummer 5**

Position wie vor – Übergang der Bleche zwischen Gaube und Dach weist grobe Mängel auf. Hier bleibt nur ein Abriss und eine Neuüberarbeitung als Lösung übrig.

**Bildnummer 6**

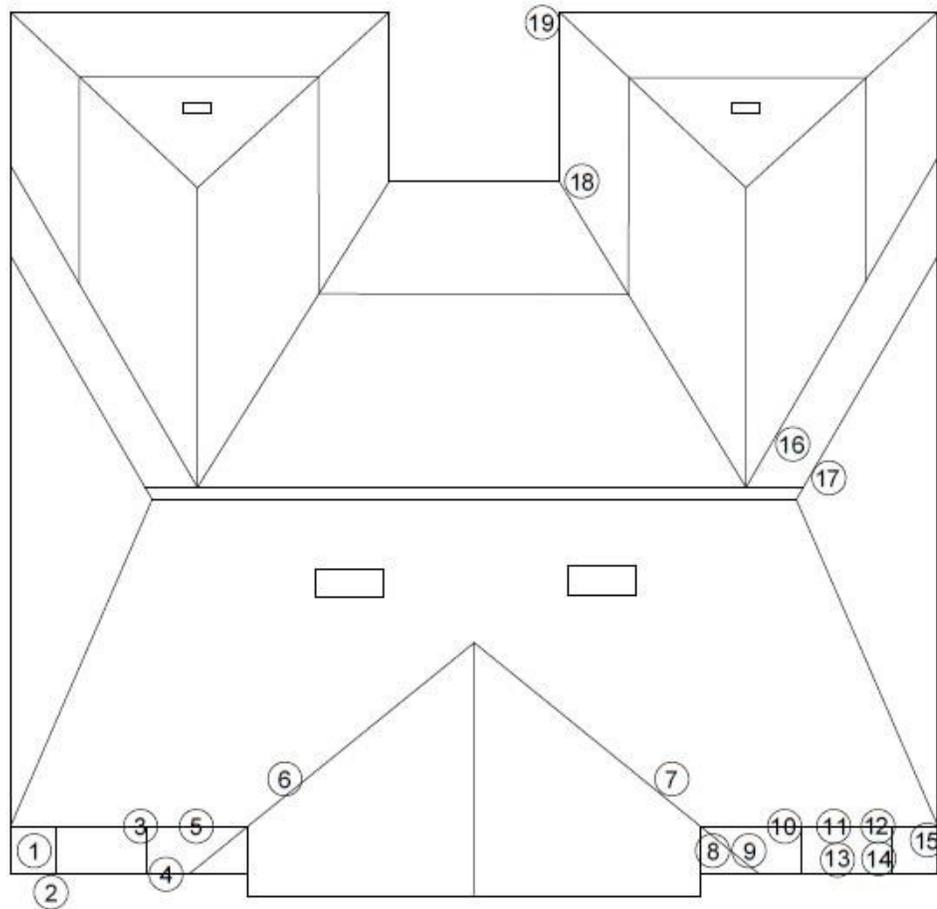
Straßenseitig links oben an der Hauptgaube – im unteren Teil zu erkennen – schief verlegte nicht richtig überlappende Ziegel

9. SKIZZEN - ANLAGEN

DIPL.- ING: ARCHITEKT

ANLAGE 1

GA.82.12B



DIPL. - ING. ARCHITEKT

ANLAGE 2

GA.82.12B

