

**Außergerichtliche bautechnische Beweissicherung
Bezüglich des Bauvorhabens Claszeile 60
14165 Berlin-Zehlendorf**

**Beweiszusichernde Gebäude auf den
Grundstücken Claszeile 70, 70a**

Auftraggeber

Kreis der Freunde und Förderer der
Emil-Molt Schule e.V.
z.Hd. GF Herrn Mathias Klinger
Claszeile 60, 14165 Berlin

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Architekt
und Bausachverständiger Jürgen Roloff
Ritterfelddamm 163 a
14089 Berlin

Begehungen:

21.11.2024, 07.01.2025, 24.01.2025

Diese Aufstellung umfasst 187 Seiten und wurde am 28.01.2025 erstellt

1.0 Vorbemerkung und Beauftragung

Die Gebäude der gen. Schule werden erweitert. Eine bautechnische Beweissicherung benachbarter Gebäude erfolgte und wird in diesem Bericht dargelegt.

In den beweissichernden Begehungen können verdeckt liegende Schäden nicht erkannt werden. Insbesondere wird hiermit auf die Fassadenflächen des vorderen Gebäudes verwiesen, die ein Wärmedämmverbundsystem aufweisen. Der Ferner werden sog. Haarrisse im Strukturputz (Risse unter 0,2 mm Rissbreite) und abgerissene Acryl- oder Silikonfugen (Wartungsfugen) nicht dokumentiert. Ferner erfolgt keine Aufnahme fehlender sog. Schönheitsreparaturen (Anstrich und/oder mangelhafter Tapezierungen). In den Räumlichkeiten sind die Wandflächen häufig mit Einrichtungsgegenständen verstellt. Diese Fläche sind von folgender Beurteilung zwangsläufig ausgenommen. Für die Abstellräume bzw. Garagenflächen im Keller gilt dies insbesondere.

Fotos und textliche Erläuterungen bilden die Grundlage zur Beurteilung des IST-Zustandes. Die betreffende Wohnungsnutzer wurden mit Beginn der Begehung gebeten, bekannte Schäden zu melden. Die Hinweise wurden in der Beurteilung berücksichtigt.

2.0 Grundlagen

Die Beurteilung der Sachverhalte erfolgte entsprechend der Besichtigungsergebnisse und der eingesehenen Unterlagen, ferner unter Zuhilfenahme der aktuellen Bauschadens- und Fachliteratur und der allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Der Unterzeichner verfügt aufgrund seiner langjährigen beruflichen Erfahrung als Architekt und bautechnischer Sachverständiger über ein gewisses Maß an bauvertraglichen Kenntnissen. Soweit diesbezüglich Aussagen in diesem Gutachten getroffen oder berührt werden, bedürfen diese jedoch einer anwaltlichen Prüfung.

3.0 Ortsbesichtigung und Befund

Die vorliegende Ausarbeitung dokumentiert den Zustand zum Begehungstag.
Anwesend: jeweils Wohnungsnutzer, Technikräume Keller: Hauswartsfrau
Kadoic.

Auf dem betreffenden Foto markieren farbige Pfeile relevante Baumängel. In
Verbindung mit den folgenden Texten zum Sachverhalt werden die erkannten
Schäden an der Bausubstanz somit nachvollziehbar.

lfd. Nr.	Sachverhalt	Foto gemäß ANLA- GE
1	Grundstücksgrenze Claszeile 68 (spätere Baustelle) mit angrenzendem öffentlichem Straßenland („Pflasterprotokoll“)	1 ff
2	<p>Die Grundstückseinfriedung besteht aus einer beschichteten Metallkonstruktion die auf einem Klinkersockel gesetzt wurde. Ferner existieren entsprechende Klinkerpfeiler. Metallkonstruktion und gemauerten Bauteile befinden sich insgesamt in einem technisch guten Erhaltungszustand. Vereinzelte Rissbildungen sind erkennbar, z.B. Foto (F) 11, 15. Desgleichen auch vereinzelt gerissene Horizontalfuge im Pfeileraufbau (z.B. F 18, 13).</p> <p>Es ist zu erwarten, dass im Zuge der Bauaktivitäten die gesamte Einfriedung entfernt wird, daher entfallen detaillierte Bestandsfeststellungen.</p> <p>Von Bedeutung hingegen sind die Feststellungen zur Gehwegbefestigung mittels Natursteinmosaikpflaster, „Pflasterprotokoll“ genannt, F 19 ff. Dieses zeigt altersbedingte Unregelmäßigkeiten in der Ebenheit und in der Flucht der die Pflasterfläche begrenzenden Läufersteine aus Quadratpflaster. Die Unebenheiten resultieren teilweise aus Bodenbewegungen, teilweise aus sich ausbreitendes Wurzelwerk angrenzender Bäume.</p> <p>Das Mosaikpflaster der Gehwegüberfahrten wurde in Mörtel verlegt, F. 2, 28, 31.</p>	1-32
3	Grundstücksgrenze Claszeile 68 / 70 mit Befestigungen der Fahr- und Gehwege	33 ff
4	Die quer zur Straße verlaufende Grundstücksgrenze wird durch einen insgesamt desolaten Maschendrahtzaun gekennzeichnet. Parallel hierzu	33-74

	<p>existiert überwiegend dichte Spontanvegetation (hauptsächlich Efeu), insgesamt in einem ungepflegten Zustand. Die Grundstücksteilung zwischen den Häusern 70 und 70 a (hinteres Gebäude, ET Meier) ist an der Einfriedung aus gemauerten und verputzten Sockeln und Pfeilern mit Metallzaunanlage erkennbar, siehe unten.</p> <p>Die Wegbefestigungen auf dem Grundstück Nr. 70 besteht aus Betonverbundpflaster, begrenzt mit Kantensteinen. Insgesamt besteht im Bereich vor der aufgehenden Hausfassade Quergefälle. Die Fläche befindet sich insgesamt bezüglich Ebenheit in einem guten Zustand. Hingegen ist die am Haus angrenzende, bis zu Hauseingang verlaufende Plattierung mittels Betonplatten aufgrund vieler gerissener Platten als desolat zu bewerten, F 60-62, 65. Die Bodenplatten des Mülltonnen liegenverkantet und uneben, F 35, 36, 50.</p> <p>Hinter dem Hauseingang besteht anstelle der Betonplattenbefestigung eine Befestigung aus geglättetem Beton. Zustand teilweise rissig, F 62-64.</p> <p>Rückwärtig besteht eine in sich intakte Schwarzdeckenbefestigung. Altersbedingte deutliche Risse und unwesentliche Absackungen.</p> <p>Der Anschluß zum KG (Garagen) des vord. Gebäudes erfolgt über eine Entwässerungsrinne. Das umgebene Betonbett ist rissig und brüchig, F 67-70.</p>	
5	Fassaden	75 ff
6	<p>Die Hausfassaden wurde mittels Wärmedämmverbundsystem (WDVS) bekleidet. Deutliche Algenbildung auf der Nordseite, F 79-82. Konstruktive Schäden im WDVS auf der Nordseite links, F 79. Der Sockel zeigt leichte Putzschäden, F 78, 79. Insbesondere der Anschluß zur Plattierung ist brüchig und zeigt Fehlstellen, F 79.</p>	75-83
7	Treppenhaus Claszeile 70	84 ff
8	<p>Insgesamt guter Erhaltungszustand mit bauzeitüblicher Ausstattung und Wandbeschichtung.</p> <p>Im Bereich Treppenhauskopf wurden auf den Längswänden frühere diagonale Wandrisse unfachgemäß verschlossen, es zeichnen sich Putzaufwölbungen im Rissverlauf ab, F 85-88. Fotodokumentation beginnt im Treppenhauskopf und endet im KG.</p>	84-139
9	KG Allgemein- und Technikräume	140 ff
10	<p>Öllager, bauzeitübliches Wandmaterial (Hohlblock) unverputzt. Berappte Massivdecke, relevante Risssschäden nicht erkennbar, Wanddecke links braune Verfleckungen unbekannter Ursache, F 140-145.</p> <p>Brüstung unterhalb Einstiegsöffnung Mauerwerk mit Vertikalriss, F 146.</p> <p>Kellergang und Heizraum, Wand- und Deckenfläche wie vorstehend.</p> <p>Estrichboden mit Quer- und Längsrissen, F 147-155.</p> <p>Nach hinten führender Kellergang bis Fahrradraum,</p>	141-173

DIPL.-ING. JÜRGEN ROLOFF
ARCHITEKT UND BAUSACHVERSTÄNDIGER FÜR GEBÄUDESCHÄDEN

	bauzeitübliches Wandmaterial, keine hier zu dokumentierende Schäden, Estrichfläche mit zahlreiche Quer- und Längsrissen. Fahrradraum, Wand-, Boden, und Deckenfläche wie vorstehend. Raum liegt auf baustellenabgewandter Seite des Hauses, F 171-173.	
11	Wohngebäude (EFH) 70 a, ET und Bewohner: Herr Meier	174
12	<p>Beginn im Dachgeschoss, Trockenbauflächen im ohne Beanstandung. Soweit erkennbar, üblicher Baustandard im Dachausbau, unwesentliche Ixelrisse (Acryl), F 175-177, Wartungsfugen. Treppenhausumfassende Wände und Dachschrägen, wie zuvor beschrieben, F 177-180. 1. OG, Aufenthaltsräumlichkeiten im gehobenen Standard, der Baustelle zugewandte Gebäudeseite mit Erker, Horizontalriss in Sturzhöhe von links bis rechts durchlaufend, F 182-185. Fußbodenfläche Parkett, ohne Auffälligkeiten. Trockenbauflächen im Bad, ohne Auffälligkeiten, F 186-188. Flur und Treppenhaus in Richtung EG, Wand-, Decken- und Bodenflächen ohne Beanstandungen, F 189-192. EG incl. Wintergarten, Wand-, Decken- und Bodenflächen ohne Beanstandungen, F 193-199. KG, Büro- und Technikräume, wie vor, F 200-203.</p>	175-203
13	<p>Fassaden und Außenanlage, algenbefallene Flächen Bereich Erker und Hauseingang, Anschlüsse Rundstützen an Decke gerissen, F 209, 210, Fassaden zur Baustelle Erkervordersite, Horizontalriss vord. Fenster in Sturzhöhe, F 212, 213. Fensterblechanschlüsse mit Kerbriss im Putz, F 214, 215. Hintere Gebäudeseite mit Wintergarten, mit Blickrichtung zum Gebäude rechts am Pfeiler in Leuchtenhöhe deutlicher Horizontalriss, F 223, 224. Blechabdeckungen auf Fensterbänken und Terrassenaufkantungen, Kerbrisse, F 225.</p>	204-225
14	Außenanlage hinten und seitlich, Kleinsteinpflaster im guten Zustand, keine Auffälligkeiten, F 226-231	226-231
15	Vordere Fassade, keine Auffälligkeiten, im KG Horizontalverlaufende Putzaufwölbung zwischen dem 1. und 2. Fenster von links, F 236, 237.	232-237
16	Außenanlage vorne, Kleinsteinpflaster im guten Zustand, keine Auffälligkeiten, F 238-241. Natursteinmauer, konstruktiver Durchriss im Toranschluss, F 242-245.	238-245
17	Grundstückseinfriedung rechts zur Baustelle, Metallgitterzaun mit Sontanvegetation, F 246-249.	246-249
18	Vorderer Grundstückssabschluß, Metallzaun mit Putzsockel und verputzte Pfeiler, Putz ist vielfach geschädigt. F 250-258. Natursteinabdeckung Sockel, 1 x quer gerissen, F 257.	250-258

DIPL.-ING. JÜRGEN ROLOFF
ARCHITEKT UND BAUSACHVERSTÄNDIGER FÜR GEBÄUDESCHÄDEN

19	Garagen im Vorderhaus, bauzeitliches Mauerwerk, Garagenboden nahezu komplett verstellt, mittlerer Garage, F 259, 260. Nicht direkt zugängliche linke Garage, Mauerwerk wie vor, deutliche Feuchteschäden auf linker Wand, getrennt von mittlerer Garage durch Spanplattenwand mit Wandöffnung.	259-264
20	Vorderes Wohngebäude, Nr. 70, Wohnungen	265 ff
21	WE Shirani, 1. OG re.	265 ff
22	Eigentümer erlaubt nur mit Einschränkungen Fotos. Wohnung im guten Erhaltungszustand, keine hier zu berücksichtigenden Schäden. Abstellfläche im Keller sehr vollgestellt, Deckenfläche ohne Beanstandung.	266-271
23	WE Müller / Walden, DG li. / mi.	272 ff
24	Wohnung im guten Erhaltungszustand, keine hier zu berücksichtigenden Schäden.	272-279
25	WE Speicher, 2. OG li. / mi.	280 ff
26	Wohnung im guten Erhaltungszustand, keine hier zu berücksichtigenden Schäden. Keller, keine Auffälligkeiten. Garage rechts, Wände, Decken, Boden ohne Auffälligkeiten.	281-292
27	WE Lütke, DG rechts	293 ff
28	Wohnung im guten Erhaltungszustand, keine hier zu berücksichtigenden Schäden. Abstellfläche im Keller sehr vollgestellt, Deckenfläche ohne Beanstandung.	294-309
29	Kohl, 1. OG mi. / li.	310 ff
30	Wohnung im guten Erhaltungszustand, keine hier zu berücksichtigenden Schäden. Abstellfläche im Keller sehr vollgestellt, Deckenfläche ohne Beanstandung.	311-328
31	WE Ahmetovic, HP mi. / li.	329 ff
32	Küchenwandfliesen aufgewölbt oberhalb Arbeitsplatte rechts, F 334, 335. Wohnung sonst im guten Erhaltungszustand, keine hier weiter zu berücksichtigenden Schäden. Abstellfläche im Keller Deckenfläche ohne Beanstandung.	330-341

33	WE Draeger, 1. OG re.	342 ff
34	Wohnung im guten Erhaltungszustand, keine hier zu berücksichtigenden Schäden.	343-358
35	WE Kadoic, HP re. , WE nicht zugängch, Eigentümerin will selbst Fotos anfertigen.	

4. Ergebnis

Auftragsgemäß erfolgte im Rahmen der Beauftragung die Beweissicherung der betreffenden Bausubstanz,

Die zugänglichen Wohnungen, sowohl im Gebäude Nr. 70 als auch im rückwärtigen EFH befinden sich in einem guten Allgemein- und Erhaltungszustand.

Aufgestellt. Roloff

28.01.2025

ohne Unterschrift gültig

ANLAGE Fotoauswahl

Foto 1-32	Grundstücksgrenze Claszeile 68 (spätere Baustelle) mit angrenzendem öffentlichem Straßenland („Pflasterprotokoll“)
Foto 33-74	Grundstücksgrenze Claszeile 68 / 70 mit Befestigungen der Fahr- und Gehwege
Foto 75-83	Fassaden
Foto 84-139	Treppenhaus Claszeile 70
Foto 140-173	KG Allgemein- und Technikräume
Foto 174-264	Wohngebäude (EFH) 70 a, ET und Bewohner: Herr Meier
Foto 265-358	Vorderes Wohngebäude, Nr. 70, Wohnungen

1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.

entfällt

9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.



17.



18.



19.



20.



21.



22.



23.



24.



25.



26.



27.



28.



29.



30.



31.



32.



33.



34.



35.



36.



37.



38.



39.



40.



41.



42.



43.



44.



45.



46.



47.



48.



49.



50.



51.



52.



53.



54.



55.



56.



57.



58.



59.



60.



61.



62.



63.



64.



65.



66.



67.



68.



69.



70.



71.



72.



73.



74.



75.



76.



77.



78.



79.



80.



81.



82.



83.



84.



85.



86.



87.



88.



89.



90.



91.



92.



93.



94.



95.



96.



97.



98.



99.



100.



101.



102.



103.



104.



105.



106.



107.



108.



109.



110.



111.



112.



113.



114.





115.



116.



117.



118.



119.



120.



121.



122.



123.



124.



125.



126.



127.



128.



129.



130.



131.



132.



133.



134.



135.



136.



137.



138.



139.



140.



141.



142.



143.



144.



145.



146.



147.



148.



149.



150.



151.



152.



153.



154.



155.



156.



157.



158.



159.



160.



161.



162.



163.



164.



165.



166.



167.



168.



169.



170.



171.



172.



173.



174.



175.



176.



177.



178.



179.



180.



181.



182.



183.



184.



185.



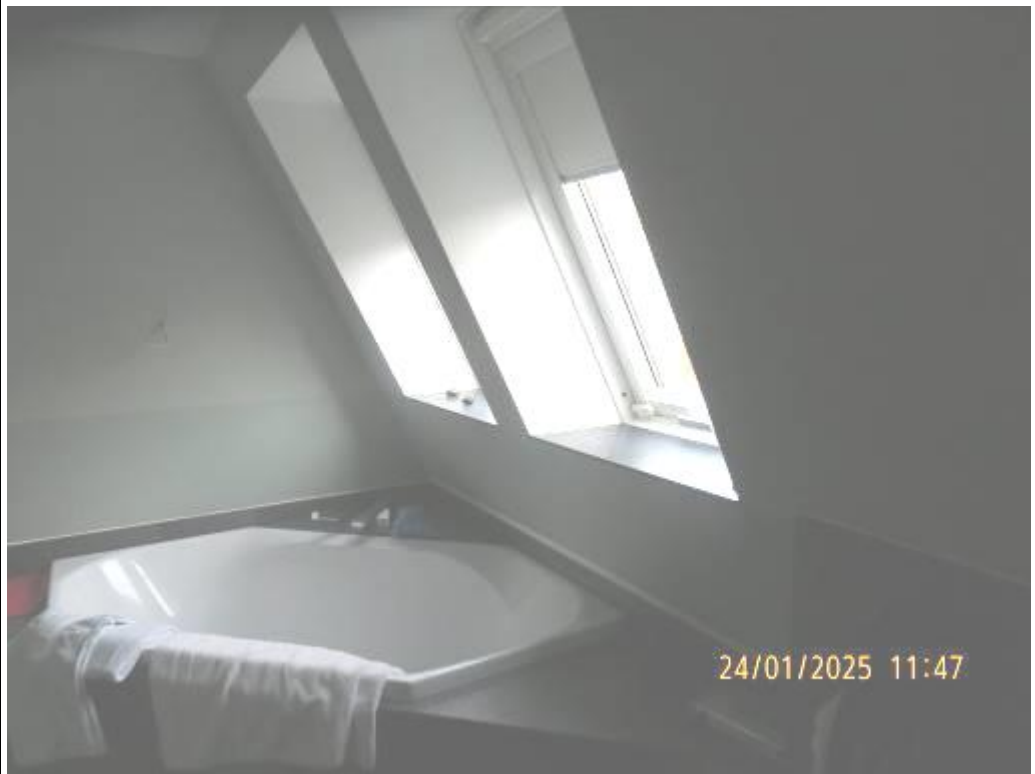
186.



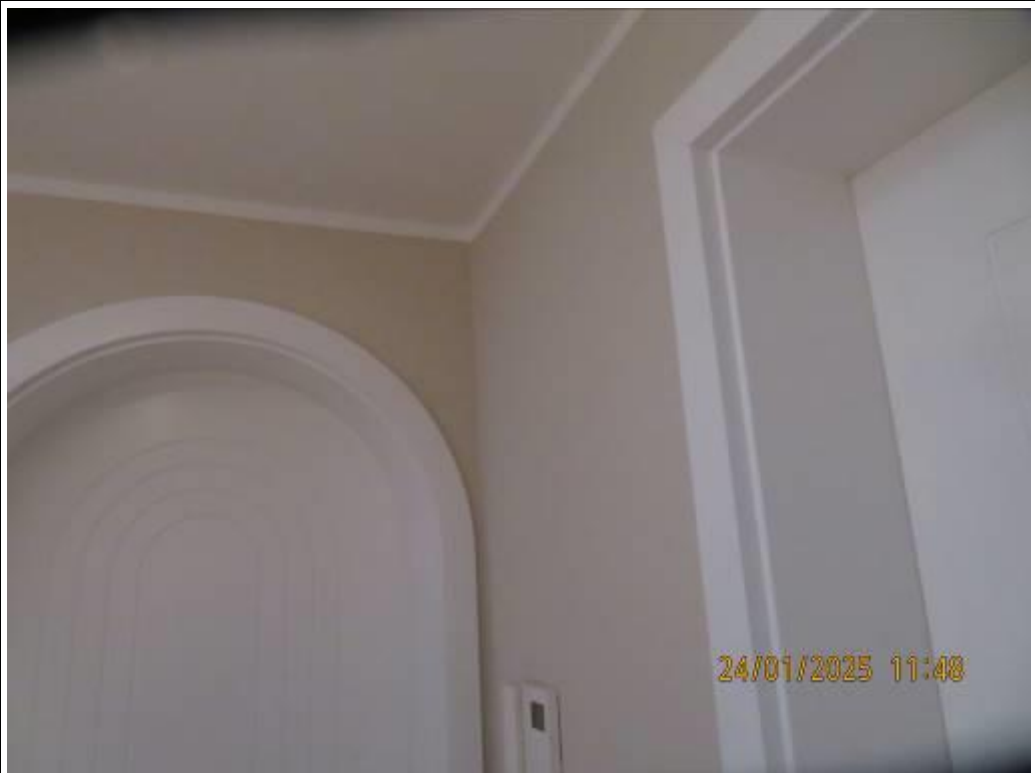
187.



188.



189.



190.



191.



192.



193.



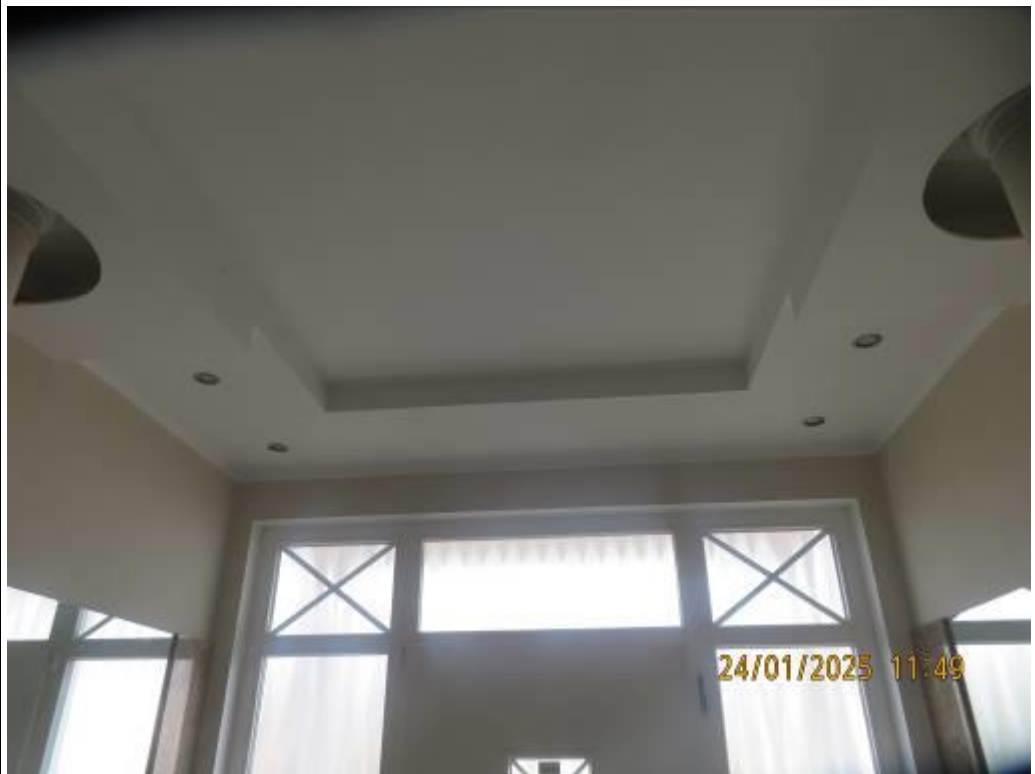
194.



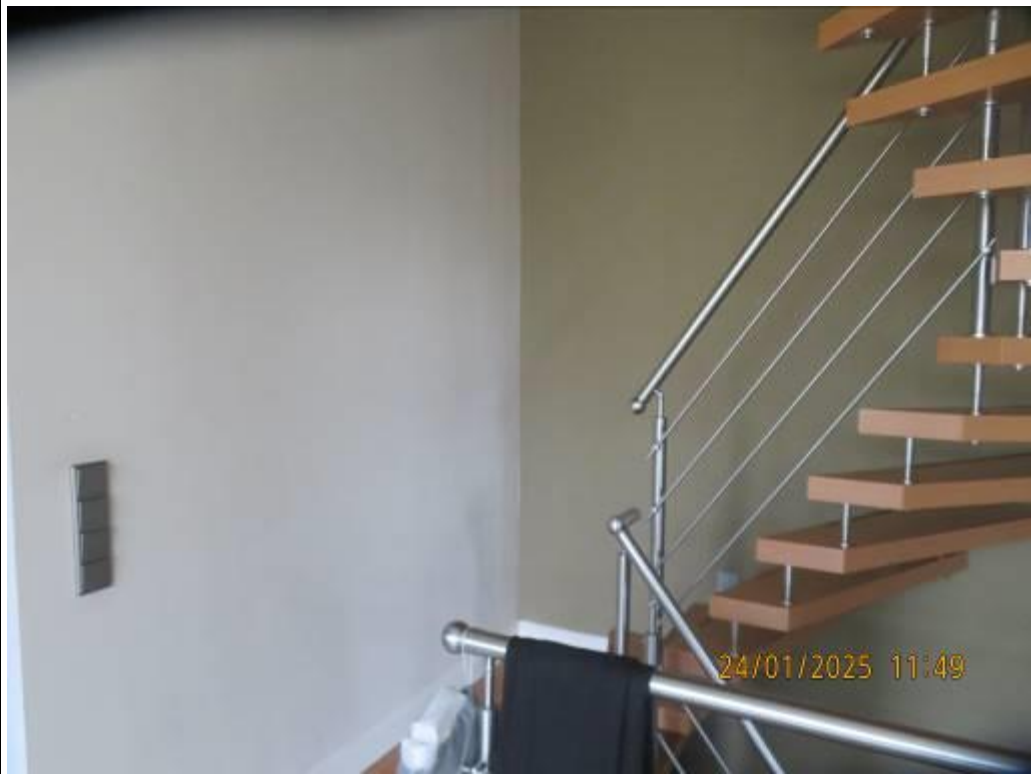
195.



196.



197.



198.



199.



200.



201.



202.



203.



204.



205.



206.



207.



208.



209.



210.



211.



212.



213.



214.



215.



216.



217.



218.



219.



220.



221.



222.



223.



224.



225.



226.



227.



228.



229.



230.



231.



232.



233.



234.



235.



236.



237.



238.



239.



240.



241.



242.



243.



244.



245.



246.



247.



248.



249.



250.



251.



252.



253.



254.



255.



256.



257.



258.



259.



260.



261.



262.



263.



264.



265.



266.



267.



268.



269.



270.



271.



272.



273.



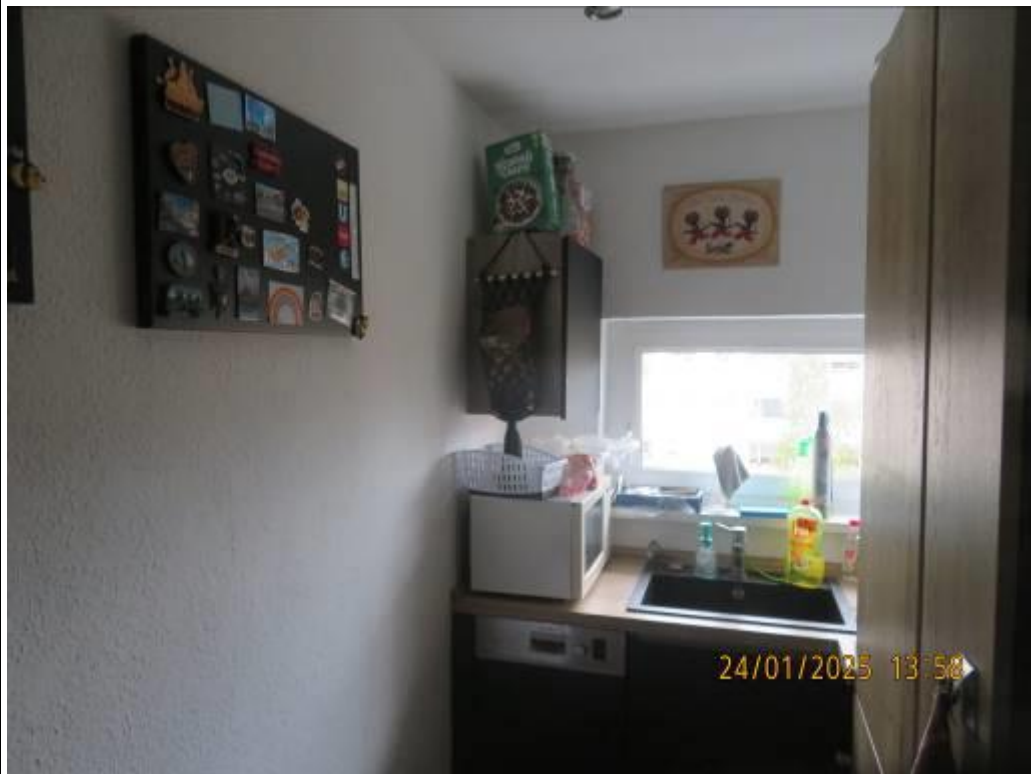
274.



275.



276.



277.



278.



279.



280.



281.



282.



283.



284.



285.



286.



287.



288.



289.



290.



291.



292.



293.



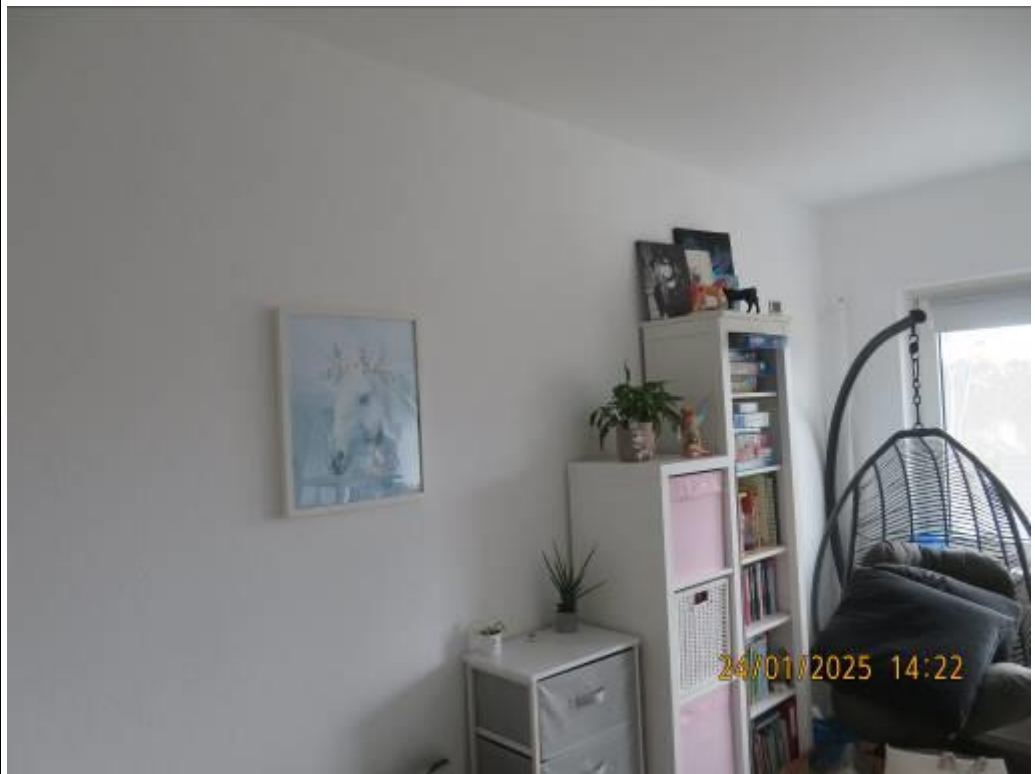
294.



295.



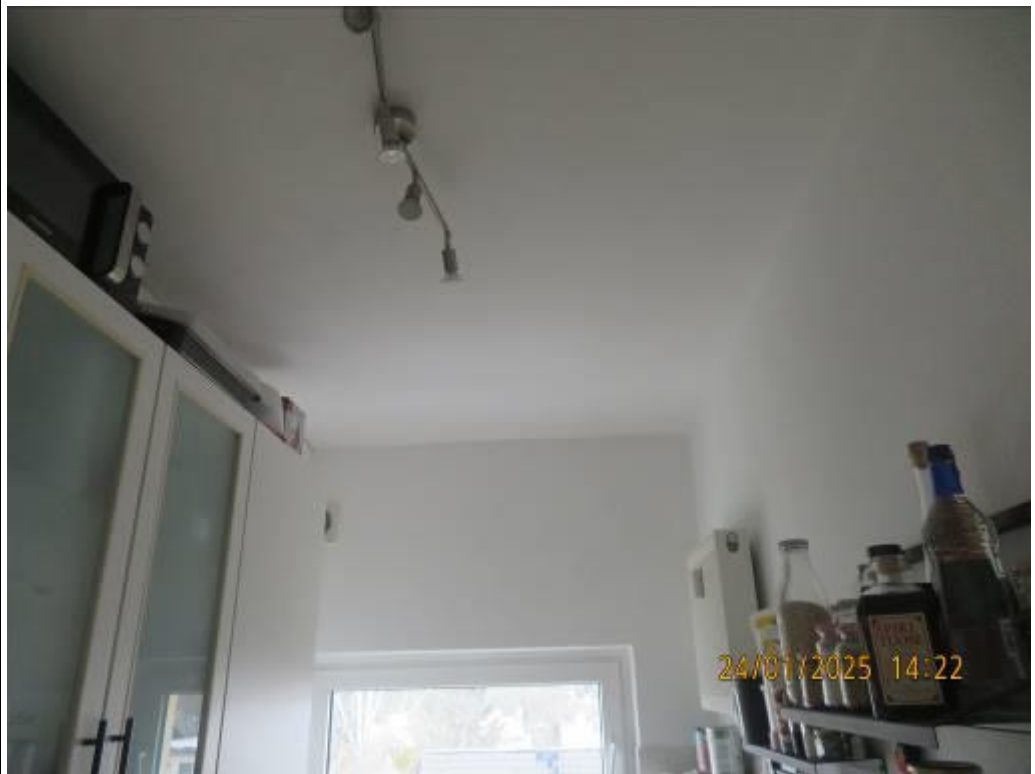
296.



297.



298.



299.



300.



301.



302.



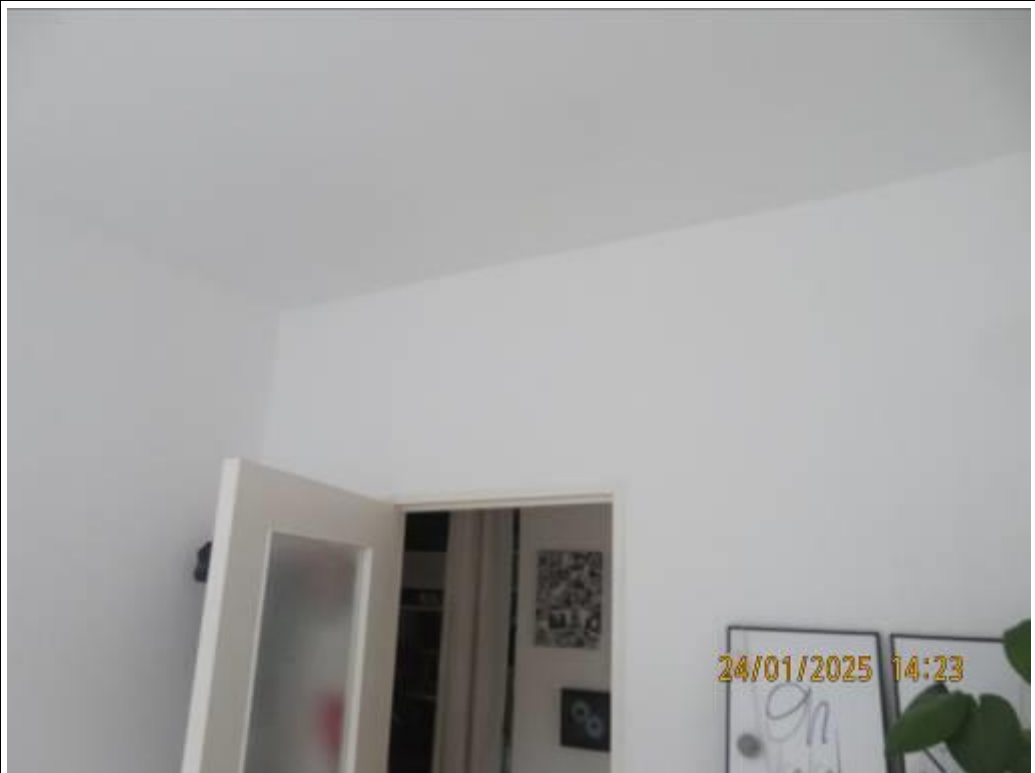
303.



304.



305.



306.



307.



308.



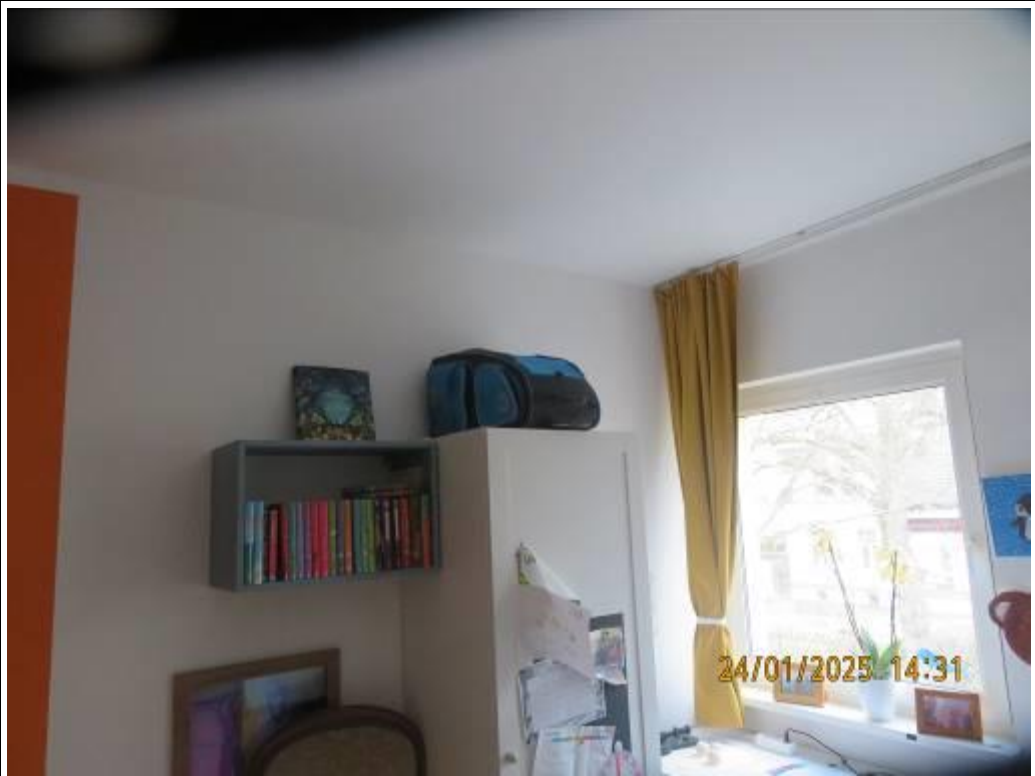
309.



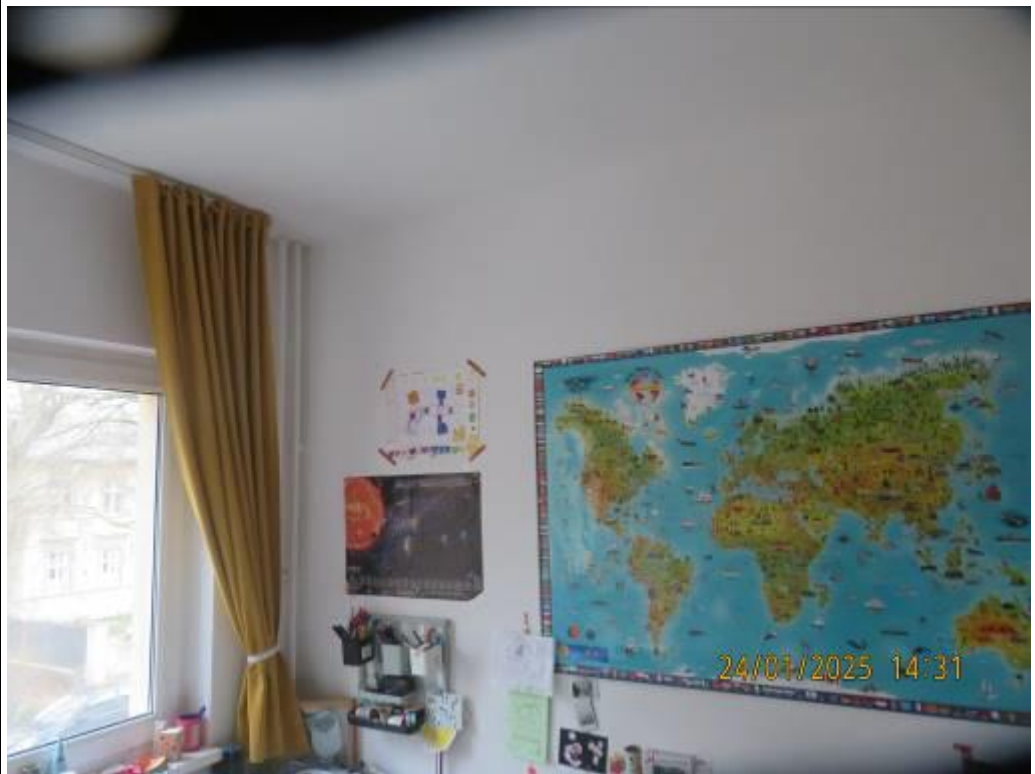
310.



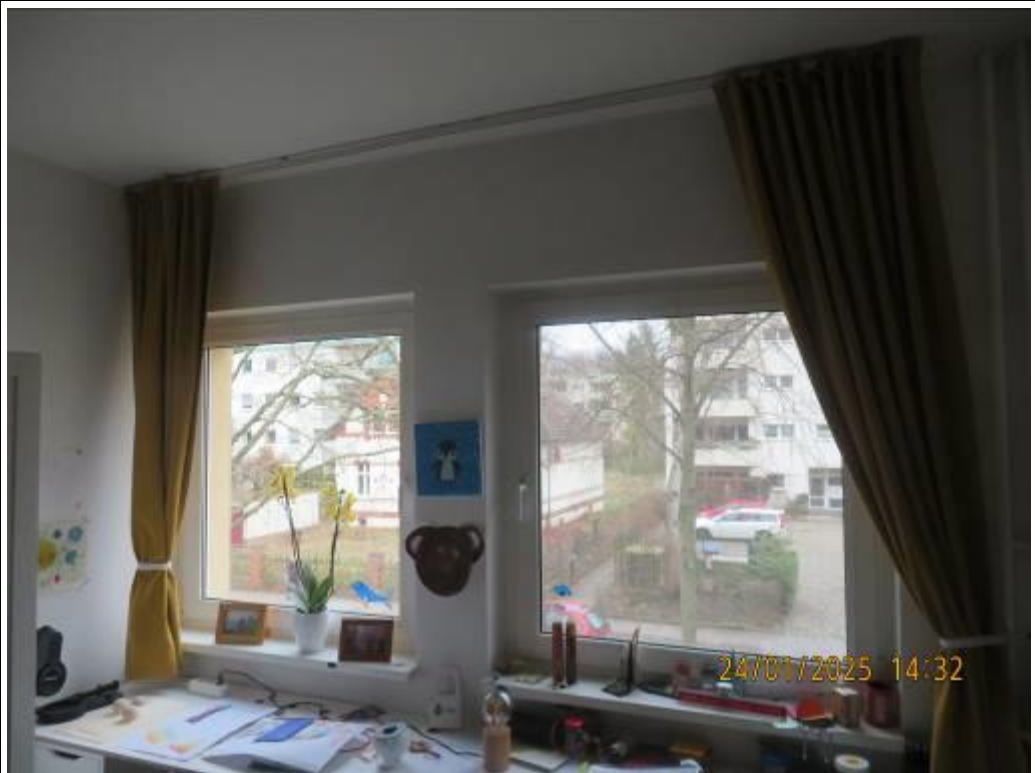
311.



312.



313.



314.



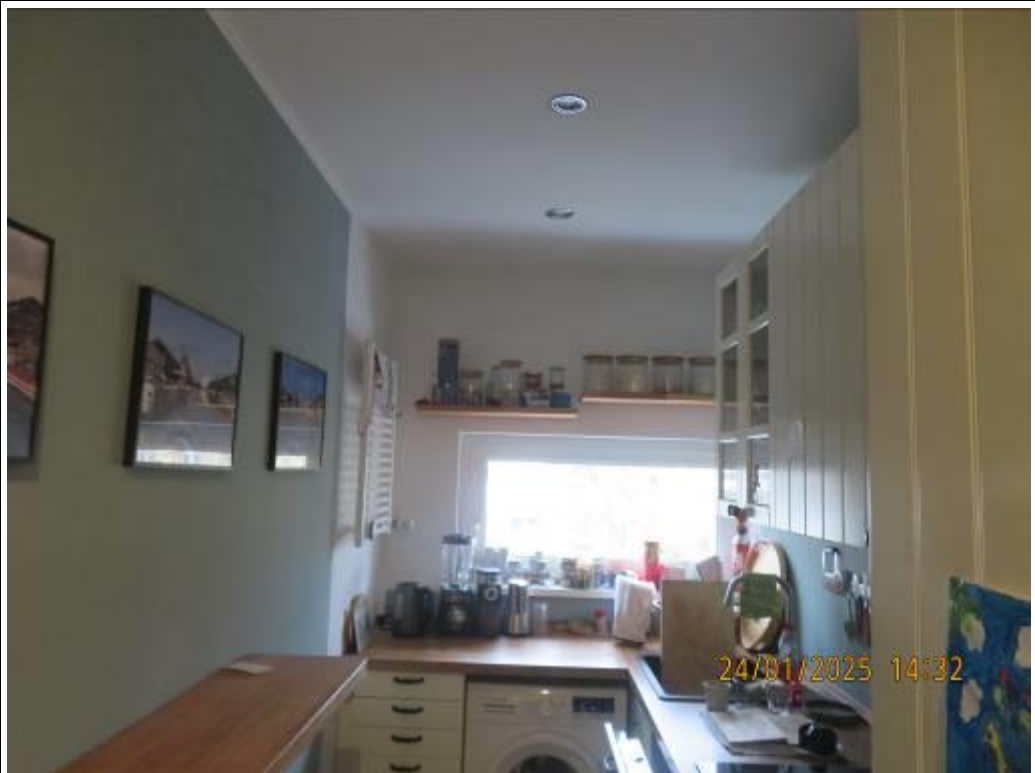
315.



316.



317.



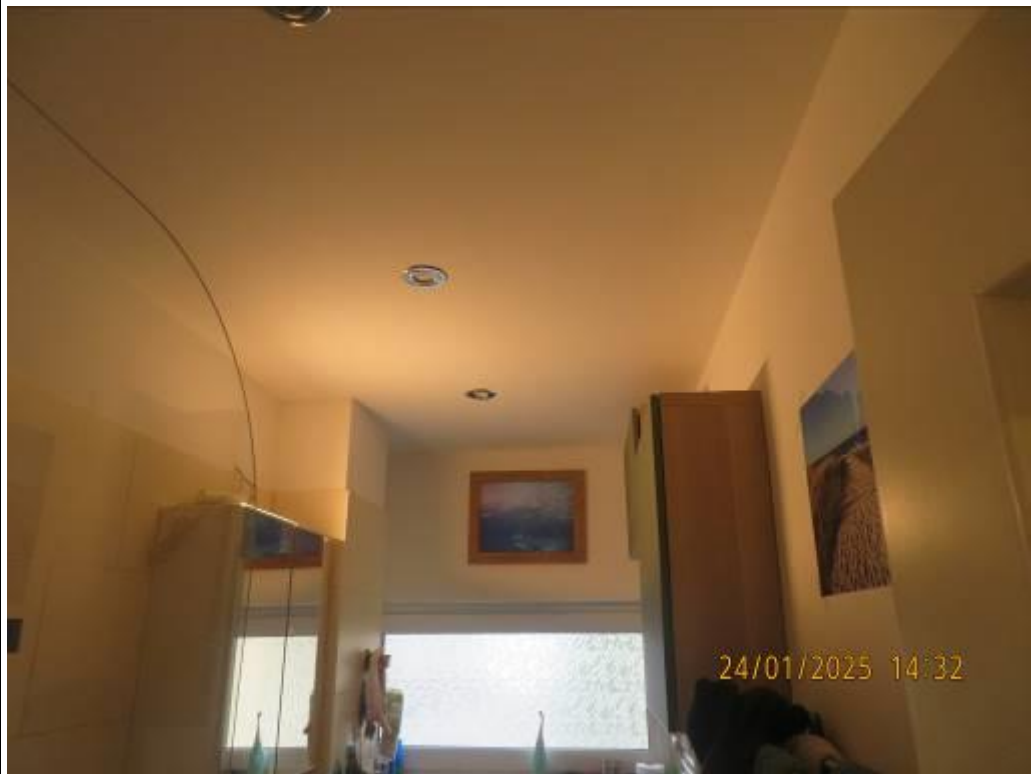
318.



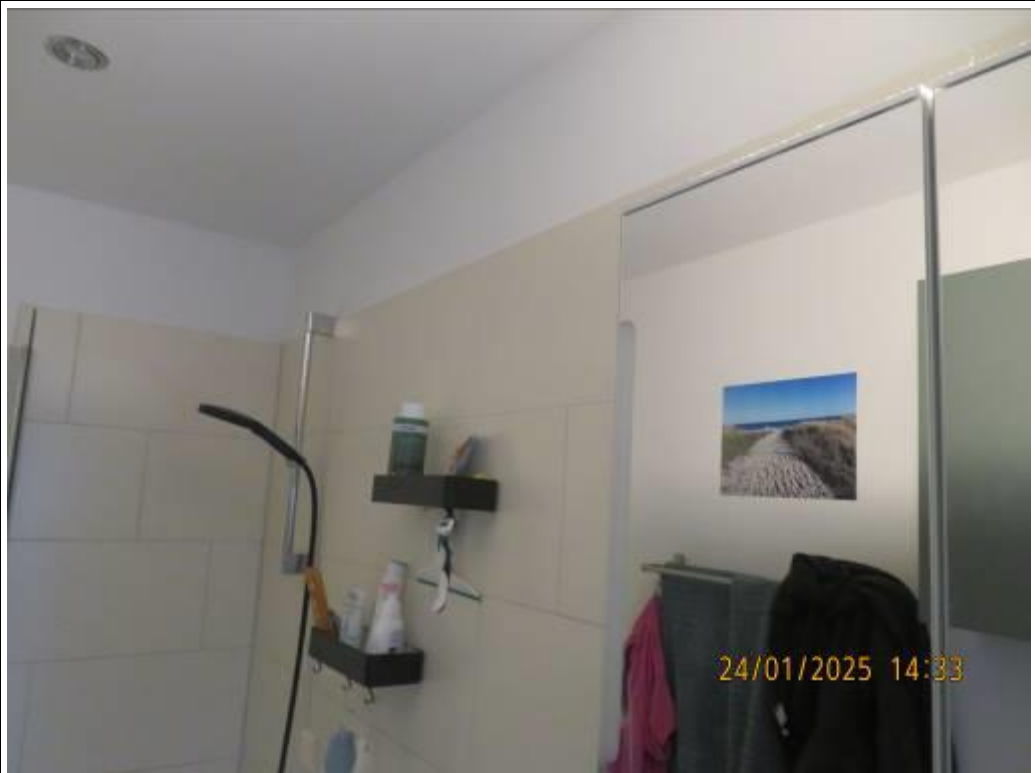
319.



320.



321.



322.



323.



324.



325.



326.



327.



328.



329.



330.



331.



332.



333.



334.



335.



336.



337.



338.



339.



340.



341.



342.



343.



344.



345.



346.



347.



348.



349.



350.



351.



352.



353.



354.



355.



356.



357.



358.

