

## Beglaubigte Abschrift

**Peter Stodczyk & Martina Brüll**  
Rechtsanwälte

**Prerower Platz 10**  
**13051 Berlin**

Hinter dem Lindencenter,  
Parkmöglichkeiten im Parkhaus  
Lindencenter

Rechtsanwälte Stodczyk & Brüll • Prerower Platz 10 • 13051 Berlin

Bürozeiten  
Mo, Di, Do. 09.00 - 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Amtsgericht Pankow/Weißensee  
Parkstraße 71

Telefon 030 / 67 89 10 44  
Telefax 030 / 67 89 14 98  
e-mail kontakt@kanzlei-  
hohenschoenhausen.de  
Internet www.kanzlei-hohenschoenhausen.de

13086 Berlin

Berlin, den 15.08.2012  
Unser Zeichen: **03033-12 / st**

- 8 C 447/11 -

In Sachen

**Exner J. Krause**

wird auf den letzten klägerischen Schriftsatz - ohne Datum - wie folgt Stellung genommen:

Der Kläger hatte unstreitig in den Jahren 2001/2002 sein Haus gebaut. Die Baumaßnahmen waren im Juni 2002 abgeschlossen. Das Haus war sehr mangelhaft und der Kläger hatte gegen die Baufirma prozessiert. In diesem Prozess wurde ein Gutachten erstellt, welches die Wasserschäden im Keller zum Gegenstand hatte. Der Prozess soll im Jahr 2005 vor dem Landgericht Berlin durch einen Vergleich beendet worden sein.

Im Ergebnis des Vergleichs hatte die Baufirma entsprechend des Gutachtens eine Mängelbeseitigung vorgenommen, jedoch ohne Erfolg. Denn es trat nach wie vor Wasser in den Keller ein. Darauf hin strengte der Kläger im Jahr 2008 vor dem Landgericht Berlin ein Beweissicherungsverfahren an und beauftragte den Rechtsanwalt Christian Bruch mit der Wahrnehmung seiner Interessen.

Im August 2008 lernten sich die Prozessparteien kennen und der Kläger bat den Beklagten, ihn bei der Mängelbeseitigung fachlich zu unterstützen. Er unterschrieb dem Beklagten eine entsprechende Vollmacht. Der Beklagte begutachtete das Wohngebäude und stellte diverse Baumängel fest. Der größte Mangel war die Feuchtigkeit im Keller. Teilweise stand in drei Kellerräumen das Wasser 6 – 7 cm tief. Der Beklagte ließ die Wände auf Feuchtigkeit messen und stellte fest, dass im Bereich der Hauseingangsseite eine Abwasserleitung in der Außenwand undicht war. Der Kläger beauftragte mit Hilfe des Beklagten eine Baufirma mit der entsprechenden Mängelbeseitigung. Der Beklagte hatte zuvor mehrere Angebote von Baufirmen eingeholt. Es musste dann die Wand aufgestemmt werden und die defekte

Schmutzwasserleitung wurde ausgetauscht. Anschließend wurde das Wasser aus dem Keller abgepumpt. Es lief nunmehr kein neues Wasser mehr nach. Diese Maßnahme hatte zur Folge, dass der Kläger kein stehendes Wasser im Keller mehr hatte. Allerdings war der Keller nach wie vor feucht, weil noch Wasser von außen in das Mauerwerk eindrang. Das entsprechende Beweissicherungsverfahren wurde im Auftrag von dem Kläger durch Rechtsanwalt Christian Bruch eingeleitet und später von dem vom Kläger beauftragten Rechtsanwalt Fritsch fortgesetzt.

Das Haus hatte weitere Mängel. Insbesondere waren die Fenster und die Kellertreppe im Haus mangelhaft, die Zirkulationspumpe der Heizungsanlage war defekt und der Wasserfilter war nicht funktionsfähig. Vorgenannte Mängel wurden vom Beklagten erkannt. Auch hier holte sich der Beklagte mehrere Leistungsangebote von Baufirmen ein. Der Kläger beauftragte dann die Baufirmen mit der Mängelbeseitigung. Die Fenster wurden gangbar gemacht und die Zirkulationspumpe ausgetauscht. Die Arbeiten wurden durch den Beklagten überwacht. Gewährleistungsansprüche für vorgenannte Mängel bestanden zu diesem Zeitpunkt nicht mehr.

Unstreitig erhielt der Beklagte vom Kläger die gutachterliche Stellungnahme vom 05.12.2008 (Anlage K 9) mit der Bitte, das Gutachten zu prüfen und eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme abzugeben. Nach Prüfung des Gutachtens erstellte der Beklagte seine gutachterliche Stellungnahme und übersandte diese an den Kläger mit der Bitte um entsprechende Weiterleitung.

### **Beweis: gutachterliche Stellungnahme vom 10.03.2009 in Kopie - Anlage B 1**

Tatsächlich wurde die gutachterliche Stellungnahme des Beklagten vom Rechtsanwalt Bruch für das Beweissicherungsverfahren verwendet.

Beweis: Schreiben des Rechtsanwalts Bruch an das Landgericht Berlin vom 16.03.2009 in Kopie - Anlage B 2

Beglaubigte Abschrift

B1

*Dipl.-Bauingenieur (FH) H. Krause*

Bauberatung

Dipl.-Bauing. (FH) H. Krause • Viereckweg 58 • 13125 Berlin

Herrn  
Roland Exner  
Viereckweg 107  
13125 Berlin  
Zur Weiterleitung an das Landgericht Berlin  
Tegeler Weg 17 - 21  
10589 Berlin

Dipl.-Bauingenieur (FH) H. Krause  
Viereckweg 58  
13125 Berlin

Telefon 030 / 943 99 144

Telefax 030 / 818 67 016

Mobile 0172 / 318 94 63

E-Mail [dipl.-bauing.h.krause@arcor.de](mailto:dipl.-bauing.h.krause@arcor.de)

Berlin, 10.03.2009

**Betr.: Exner J. Schmohl & Sohn Bauunternehmen GmbH u.a.**  
**Gutachterliche Stellungnahme R 184/08.1 vom 5.Dez. 2008**  
**Hier: Meine Stellungnahme zum Gutachten**

Sehr geehrter Herr Exner,

nach eingehender Durchsicht und Prüfung des o.n. genannten Gutachtens nehme ich dazu wie folgt Stellung:

## **1. Sachliche Einschätzung des Gutachtens**

Die aufgeführten Mängel aus der umfangreichen Vorgeschichte des Einfamilienhauses sind weitestgehend korrekt ermittelt und finden somit meine Zustimmung.

Leider sind aber nicht alle erforderlichen Maßnahmen/Arbeiten aufgeführt und somit deren Ausführung sowie die daraus resultierenden zusätzlichen Kosten nicht erfasst.

Weiterhin sind nach Durchsicht der vorhandenen Unterlagen einige Massen in der Kostenschätzung des Gutachters nicht vollumfänglich ermittelt.

Aus diesem Grund nehme ich insbesondere auf die Kostenschätzung und deren Ergänzung Bezug.

## **2. Ergänzungen zur Kostenschätzung des Gutachters**

### **2.1 Herstellen der Baufreiheit in den Kellerräumen**

Sämtliche Kellerräume sind mit Gegenständen und Utensilien der Hauseigentümer gefüllt. Deren Räumung und Zwischenlagerung ist im Gutachten überhaupt nicht erfasst. Eine Unterbringung in den oberen Geschossen ist absolut unmöglich. Es somit muss eine Räumung aus dem Haus, eine Zwischenlagerung sowie der Rücktransport durchgeführt werden. Betroffen von dieser Maßnahme sind u.a. auch die Waschmaschine und der Wäschetrockner. Beide sind im dafür vorgesehenen Kellerraum installiert und angeschlossen.

Zumindest für den erforderlichen Anschluss der Waschmaschine gibt es aus jetziger Sicht im Haus keine alternative Lösung. Zu klären ist, wie wäscht die Familie Exner dann!?

Die für die Gesamtmaßnahme erforderlichen Kosten können absolut nur geschätzt werden und müssen gegebenenfalls nach Ausführung noch aufgestockt werden.

Geschätzte Kosten einschließlich Waschkosten: ca. 3.500,00€

Seite - 2 —

### **2.2 Technische Demontage und Montage in den Kellerräumen**

In den Kellerräumen befinden sich sämtliche Anlagen, Geräte sowie erforderlichen Leitungen -

der haustechnischen Ver- und Entsorgung. Im Gutachten fand dabei keine Berücksichtigung, dass diese weitestgehend entfernt werden müssen und die Familie Exner somit zeitweise ohne Warmwasser und Heizung?!, sowie eventuell der Elektroversorgung auskommen muss.

Im Klartext bedeutet dass, der Heizkessel, der Warmwasserspeicher, die Elektroverteilung, sämtliche Heizkörper im Keller sowie diverse Ver- und Entsorgungsleitungen müssen zeitweilig außer Betrieb genommen, demontiert und interimweise montiert sowie wieder rückmontiert werden! Zeitweilig ist somit das Einfamilienhaus überhaupt nicht nutzbar. D.h., die Familie Exner muss anderwärtig untergebracht werden.

Anzumerken ist hierzu, dass zur Familie Exner zwei schulpflichtige Kinder gehören. Eine Unterbringung ist somit nur in min. 2 Räumen möglich und erforderlich einschließlich

Küche und DU/WC.

Die genaue Bauzeit ist aus jetziger Sicht nur schwer einschätzbar. Die Kosten sind vergleichbar wie in Punkt 2.1 nur sehr wage einschätzbar und mit großer Wahrscheinlichkeit erst nach Abschluss der Bauarbeiten im Keller genau zu definieren.

Geschätzte Kosten einschließlich Kosten für die Unterbringung: **ca. 9.000,00 €**

### **2.3 Kelleraußentreppe** --

Dieser Bereich des Hauses ist im Gutachten nicht erfasst. Auch hier ist unter Bezug auf das Gutachten ein Rückbau bzw. ein Teilrückbau sowie die Wiederherstellung erforderlich.

Geschätzte Kosten **ca. 3.500,00 €**

### **2.4 Hauseingangstreppe**

Auch dieser Bereich des Hauses ist in der Kostenaufstellung des Gutachtens nicht erfasst. Die Treppe muss bezüglich der oberen Außenabdichtung entfernt und wieder erneuert werden.

Geschätzte Kosten **ca. 2.000,00 €**

Geschätzte Bausumme aus Pos. 2.1 bis Pos. 2.4 **ca. 21.000,00 €**

## **3. Korrektur der Massenermittlung**

Die Pos. 12 der Kosteneinschätzung des Gutachtens berücksichtigt nicht, den Geotechnischen Bericht Nr. 364/07K vom 03.07.2007, S. 5 letzter Satz „Die erkundeten verfüllten Bereiche wurden nicht fachgerecht verdichtet“.

Diese Feststellung deckt sich eindeutig mit den Feststellungen im Zusammenhang mit den Ausschachtarbeiten am 07.09. und 08.09.2009 zum und während des Ortstermins zum Gutachten. Statt der geplanten ca. 14 m<sup>3</sup> Aushub für die Besichtigung durch den Gutachter mussten auf Grund ständigen Bodeneinbruchs (lockerer Boden) ca. 27 m<sup>3</sup> Boden ausgehoben werden. Von Schürfgruben wie im Gutachten aufgeführt kann überhaupt keine Rede sein. D.h., die Aushubarbeiten für die Außenabdichtung müssen im Gegensatz zur POS. 12 der

Kosteneinschätzung zur Herstellung einer fachgerechten Abdichtung min. bis zur U.K. Fundamentplatte ausgeführt werden. Daraus ergibt sich die folgende Massenpräzisierung und die damit verbundenen präzisierten Kosten. Wobei dabei der Abstand zum Baukörper min. 2,00 m betragen muss. Alternativ kann ein Verbau hergestellt werden.

$151,32 \text{ m}^3 * 80,00 \text{ €/m}^3 = 12.105,60 \text{ €}$  zuzüglich Böschung 40 % = 4.842,24 €

<b>Summe Aushub neu:</b>	<b>16.947,84 €</b>
<b>Abzüglich Pos.12</b>	<b>5.600,00 €</b>
<b>Zusatzkosten</b>	<b><u>11.347,84 €</u></b>

4. Die zusätzlichen Nettokosten für die Ausführungsarbeiten belaufen sich somit auf	<b>32.347,87 €</b>
Daraus ergibt sich eine Erhöhung der Nebenkosten um	<b>7.116,53 €</b>
Zuzüglich ermittelte Nettokosten aus dem Gutachten	<b><u>ca. 55.000,00 €</u></b>
<b>Gesamtsumme:</b>	<b><u>94.464,40 €</u></b>

Nicht berücksichtigt sind in dieser Aufstellung sämtliche Schadenersatzforderungen, die sich aus der Nutzungseinschränkung des gesamten Kellers, entstandene Schäden am Sachgut sowie der Nutzungseinschränkung bei der gesamten Hausnutzung der Eigentümer bisher ergeben haben.

Weitere Sachschäden, die sich bis zur Schadensbeseitigung ergeben und noch zu ermitteln sind, ebenfalls.

bearbeitet und aufgestellt von

  
H. Krause  
Dipl.-Bauing. (FH)

Beglaubigt  
  
Rechtsanw.

## Beglaubigte Abschrift

**CHRISTIAN BRUCH**  
RECHTSANWALTKASTANIENALLEE 11  
16341 PANKETAL  
OT ZEPERNICK

TEL./FAX. 0 30 - 9 44 16 848

RA CHRISTIAN BRUCH KASTANIENALLEE 11 16341 PANKETAL

Landgericht Berlin  
Tegeler Weg 17-21  
10589 Berlin

vorab per Fax

Panketal, den 16.03.2009  
Mein Zeichen: 084-07**In Sachen**  
**Exner J. Schmohl**  
**- 23 OH 19/07 -**

wird zu dem Gutachten wie folgt Stellung genommen:

Nach Einschätzung des vom Antragsteller beauftragten Dipl.-Bauingenieur Krause sind die Mängel weitestgehend korrekt ermittelt. Es bedarf jedoch der Beachtung weiterer Kostenpositionen und der Korrektur von Massen.

Insoweit wird unter Bezugnahme auf die anliegende Einschätzung des Herrn Krause vom 10.03.2009 um ergänzende schriftliche Stellungnahme des Gutachters gebeten:

1. ob zusätzlich zu den im Gutachten genannten Arbeiten folgende Arbeiten notwendig sind:

- a) Herstellen der Baufreiheit in den Kellerräumen
- b) technische Demontage und Montage in den Kellerräumen
- c) Rückbau und Wiederherstellung der Kelleraußentreppe
- d) Rückbau und Wiederherstellung der Hauseingangstreppe
- e) Rückbau und Wiederherstellung der Kellertreppe aus Holz

2. ob für die vorgenannten Arbeiten grob überschlägig ein Betrag von 27.000,00 € anzusetzen ist,

3. ob bei Beachtung der unzureichenden Verdichtung der erkundeten Bereiche eine Korrektur der Position 12 der Kostenschätzung des Gutachtens dergestalt notwendig ist, dass Zusatzkosten von 11.347,84 € anfallen,

4. und ob sämtliche vorgenannten Kostenerhöhungen zu einer Nebenkostenerhöhung von 8.000,00 € führen, so dass von einem Gesamtaufwand zur Mangelbeseitigung von mindesten 101.347,87 € auszugehen ist.

Einfache und beglaubigte Abschriften anbei.

Bruch  
Rechtsanwalt

Beglaubigt  
  
Rechtsanwalt

## Beglaubigte Abschrift

B4

**Betreff:** Mängelbericht Wohnhaus Exner vom 19.02.2010, bisherige Schaden-Nr.  
565/05-242.157  
**Von:** H.Krause  
**Datum:** 19.02.2010 13:22  
**An:** 'karin.stock@zurich.com'

Sehr geehrte Frau Stock,

wie zwischen uns telefonisch abgestimmt übergebe ich Ihnen hiermit den o.n. genannten Mängelbericht zu Ihrer Information und Kenntnisnahme. Ich bitte Sie um Benennung eines Termins am BV mit Ihrem zuständigen Gutachter. Es wäre mir sehr angenehm und ich glaube der Angelegenheit sehr dienlich, wenn Sie auch persönlich an diesem Termin teilnehmen würden.  
Für Ihre Bemühungen schon jetzt vielen Dank und ein schönes Wochenende.

Mit freundlichen Grüßen

Hubert Krause  
Dipl.-Bauing. (FH)

Anhänge:

Mängelprotkoll.doc

48.0 KB

Beglaubigt  
  
Rechtsanwalt



# Beglaubigte Abschrift

33

Dipl.-Bauing.(FH) H. Krause - Viereckweg 58, 13125 Berlin

Tel.: 030/ 943 99 144  
Fax.: 030/ 818 67 016  
Mobil: 0172/ 318 94 63  
eMail: dipl.-bauing.h.krause@arcor.de

Berlin: 19.02.2010

## Protokoll

**über die Mängelermittlung am und im Einfamilienhaus Viereckweg 107, 13125 Berlin**

**Auftraggeber(AG)/Eigentümer : Frau und Herr Exner  
Verantwortlicher Planer und**

**Planer und Bauüberwacher gemäß HOAI LB 1-9: Dipl.-Ing. Architekt R. Klinge  
Hebbelstr.50, 14467 Potsdamm**

**Baujahr: 2001/2002**

### **I. Grundsätzliche Feststellungen**

Nach weitestgehender Durchsicht der Planungsunterlagen ist grundsätzlich festzustellen, dass diese hinsichtlich konkreter Festlegungen zur Bauausführung nur sehr mangelhaft sind und dazu auch gegenteilig bzw. falsch ausgeführt wurden.

In der Baubeschreiben, die nur ca. eine ¼ DIN A4 Seite umfasst, sind überhaupt keine konkreten technischen Vorgaben und Festlegungen für die Ausführung enthalten. Ausführungszeichnungen sowie Detailzeichnungen, (wenn überhaupt vorhanden), sind nicht an den AG übergeben worden. Ob Baufirmen solche erhalten haben, ist vollkommen unklar bzw. gibt es keinen Nachweis durch den Architekten gegenüber dem AG

Für die am Bau beteiligten Firmen war somit eine Art „Wünsch dir was Ausführung“ vorgegeben und möglich.

Ein Boden- und hydrologisches Gutachten, für Planung und Ausführung unerlässlich, ist nicht hergestellt, wurde aber vom Prüfstatiker verlangt. Der Architekt hat nachweislich darauf verzichtet, was grundsätzlich gegen die Regeln der Technik verstößt. Im Rahmen einer telefonischen Abstimmung mit Herrn Klinge, erklärte dieser, im Beisein von Herrn Exner, das er auf Grund von Hinweisen dann doch einen „erfahrenen Wüschelrutenläufer“ aus Bernau auf die Baustelle geholt hat. Danach war dann klar, dass zwar Wasser festgestellt wurde, aber für das Haus absolut unbedeutend ist. Diese Verfahrensweise ist ja dann doch tiefstes Mittelalter.

Diverse Oberlandesgerichte in verschiedenen Bundesländern haben sehr eindeutig entschieden das Bodengutachten zwingend durch die Architekten/Planer einzuholen und auszuwerten sind. Zwischenabnahmen, auch als Voraussetzung für Abschlagsrechnungen, sowie Schluss-Abnahmen für die einzelnen Gewerke gibt es keine Protokolle. Dies stellt einen eklatanten Verstoß gegen die VOB, das BGB und die HOAI dar.

Insbesondere die Vorgaben des § 15 zu den Leistungsbildern für die Objektplanung wurden weitestgehend nicht eingehalten bzw. nicht ausgeführt sowie auch sträflich verletzt.

Das LB 5 Ausführungsplanung ist nicht nur mangelhaft, es gibt keine Unterlagen, die nur annähernd dem LB entsprechend und an den AG während der Bauzeit übergeben wurden. In der Rechnung des Architekten ist das LB aber im vollen Umfang enthalten.

Für das LB 9 wurde durch den Architekten bei „Bauende“ eine Rechnung gelegt und nicht, wie die HOAI festgelegt nach Ablauf der Gewährleistungsfrist.  
Die weiteren LB der HOAI sind grundsätzlich mangelhaft und überhaupt nicht im vollen Umfang ausgeführt. Es liegt zumindest kein Nachweis dafür vor.  
Weiterhin unklar ist darüber hinaus die Vorgehensweise von Herrn Klinge bei der Vertragsgestaltung, mal ein bisschen VOB mal ein bisschen BGB mal nur die Leistungsbeschreibung/Firmenangebot und mal gar nichts, zumindest nicht nachweisbar bzw. nicht an den AG übergeben.  
Bauverträge sind, sofern überhaupt vorhanden, nicht nachvollziehbar.  
Es gibt keinen verbindlichen Bauzeitenplan und damit verbunden keinen verbindlichen Zahlungsplan usw..

**Resultierend daraus ist auch vollkommen unklar, wann die Bauarbeiten tatsächlich begonnen und das Haus nutzungsfähig fertig gestellt wurde.**

Bauverträge sind beim AG gar nicht vorhanden gewesen.  
Anträge auf behördliche Abnahmen wurden von Herrn Klinge nicht vorbereitet und gestellt.  
Diese Verfahrensweise verstößt gegen die Bauordnung für Berlin in der zur Bauzeit geltenden Fassung sowie gegen die HOAI LB 8.  
Protokolle über Baubesprechungen gibt es nicht bzw. wurden nicht an den AG übergeben.  
Nach Aussage vom AG als auch von Baufirmen wurden keine Baubesprechungen durchgeführt.  
Es fanden nur sporadische Bauabsprachen statt.  
Weiterhin hat Herr Klinge kein Bautagebuch geführt.  
Die Ermittlung des Honorars gemäß § 16 HOAI Zone IV ist von Herrn Klinge nicht nachgewiesen, kann aber auch für ein Einfamilienhaus niemals in Ansatz genommen werden.  
Warum dann auch noch § 4 und 4a HOAI, sowie §§ 5 und 10 angewendet wurde, ist absolut nicht nachvollziehbar und überhaupt nicht glaubhaft. Hierzu gibt es auch keine schriftlichen Vorlagen oder Nachweise.

**Hinweis: Auch alle hier nicht genannten Leistungsbilder des § 15 HOAI sind gar nicht oder nicht voll inhaltlich erfüllt, aber im gesamten Umfang durch den Architekten in Rechnung gestellt.**

**Vom Architekten soll und muss nachgewiesen werden, welche Leistungen er tatsächlich erbracht hat.**

## II. Bautechnische Mängel

Einige der nachstehend aufgeführten Mängel sind bereits durch Herrn Exner beim Architekten angezeigt wurden aber durch diesen bagatellisiert und nicht beseitigt.  
Diese sind:

1. Mangelhafte Putzarbeiten in allen Räumen des Hauses  
Ausgeführt wurde Lehmputz, der aber insbesondere an den Deckenanschlüssen und

Deckenbalken nicht angeputzt wurde bzw. in diesen Bereichen abbricht. Herr Klinge hat Herrn Exner vorgeschlagen, in die so entstandenen Fehlstellen selbständig Stricke einzuarbeiten. An Putzausbesserung hat der Bauüberwacher nicht gedacht und auch keine Firma zur Mängelbeseitigung aufgefordert.

## 2. Falsche Ausführung der Trockenbauarbeiten in allen Räumen des Hauses

Die ausführende Firma hat die technischen Einbauvorschriften bzw. Regeln sträflich vernachlässigt. Doppelbeplankungen, wie unter Fliesen bzw. vor Wasserentnahmestellen vorgeschrieben ist nicht vorhanden in der Küche (EG), Bad (OG) und in der Du/WC (EG).

Weitestgehend alle Platten weisen keine Phase an Schnittstellen auf, die Eck- und Kehlausbildungen in allen Räumen reißen, da sie falsch verfugt sind. D.h. anstelle einer Acrylfuge ist jeweils eine Hartfuge mittels Spachtel ausgeführt.

Für die fachgerechte Ausführung des gesamten Trockenbaus sind somit umfangreiche Sanierungsarbeiten auszuführen.

**Hinweis:** Alle weiteren Mängel werden nur in Kurzfassung dargestellt!

## 3. Die HLS- Anlage ist weitestgehend falsch eingebaut

3.1 Heizung - bestehend aus AKG-Heizleisten, Fußbodenheizung, Wandheizung - in dieser Mischung höchst ungewöhnlich! Die Montage erfolgte im hohen Maße falsch. U.a war der Geschäftsführer der ATC – Heizleistenvertrieb vor Ort und hat dabei eingeschätzt, dass der Wirkungsgrad der Heizkörper bei ca. 40 % liegt. Einbau der Heizleisten in Porotonziegeln erfolgte ohne die zu schließen. Heißt im Umkehrschluss man kann sich die Füße an der Wand wärmen, der Wohnraum wird mau warm.

Isolierung der Leitung im Keller freischaffend mal ja, mal nein.

Weitere Mängel im Detail vor Ort

3.2 Wasser (warm/kalt) - Wasserfilter nicht spülbar (im Jahr 2009 auf mein Weisung neu montiert)

- Badewanne im 1. OG falsch eingebaut und installiert dto. Gäste WC im EG

Weitere Mängel im Detail vor Ort

4. Einbau Fenster Türen in Außenwänden im EG teilweise gegen Baugenehmigung montiert einschließlich Außenwandreduzierung (Wärmeschutz)

5. Wärmeschutz im EG- Fußboden zum Keller und in Decke über OG (Dachraum) falsch

6. Dachgefälle falsch sowie Versickerung Regenentwässerung am BV

Seite - 4 -

7. Küche – Küchenmöbel gravierend falsch persönlich durch den Bauüberwacher montiert.

8. Unfertige und nicht realisierte Leistungen

8.1 Keller – Fußbodenaufbau nicht fertig – Fußbodendämmung und Estrich fehlen!  
Trotzdem Holzterasse eingebaut mit gravierenden Mängeln! Wandputz komplett nicht vorhanden.

8.2 Terrasse Hofseite nicht ausgeführt


8.3 Balkone fehlen vorn und hinten. Balkontüren vorhanden aber ca. 6 Jahre nicht verschließbar, selbst im Kinderzimmer nicht. Provisorisch nachträglich auf meine Weisung hin gesichert!

9. Diverse weitere bautechnische Mängel sind vorhanden und werden dem Gutachter der Zurich Versicherung am BV dargestellt und erläutert.

10. Fehlende planerische und Ausführungsunterlagen für Wartung und Pflege  
Es gibt grundsätzlich keine Bestandspläne und Revisionsunterlagen zur tatsächlichen Bauausführung, zu den haustechnischen Anlagen sowie zu den Außenanlagen für die Gewerke HLS, Elektro, Gas, Telekommunikation und weitere.  
Somit ist keine sichere Wartung und Reparatur der Anlagen im Haus und Außenbereich möglich. Auch sonstige Arbeiten im Haus sind somit nicht ohne Gefährdung auszuführen.

Vor Ort kontrolliert und hier aufgestellt

Hubert Krause  
Dipl.-Bauingenieur (FH)

Beglaubigt  
  
Rechtsanwalt