



**Wertgutachten – Baumängelgutachten
Feuchtigkeitsschäden - Beweissicherung**

Zertifiziert für Schimmel und Feuchtigkeitsschäden
Zertifiziert für Schäden an Gebäuden
Zertifiziert für die Bewertung von Immobilien und Grund-
stücken (DIN EN 17024:2012)
Öffentlich bestellt und vereidigt (Zi-HWK)

**Hauptbüro
Kölner Straße 46 – 57555 Mundersbach**

Technische Regionalbüros Bundesweit

**Telefon 02 71 /31 76 52 81
Telefax 02 71 /31 76 52 83**

**info@bausachverstaendiger-hoffmann.de
www.bausachverstaendiger-hoffmann.de**

Mundersbach, 5. November 2025

G-2025-352 Ho / AJ

Gutachterliche Stellungnahme

Objekt:

**Hofstelle Schnoor
Dorfstraße 11
24783 Osterrönfeld**

Auftraggeber:

**Amt Eiderkanal
-Fachteam Bau- und Umwelt-
Schulstraße 36
24783 Osterrönfeld**

Vertreten durch Herrn Felix Wiemann

Auftragnehmer:

**Sachverständigenbüro Hoffmann
GmbH & Co. KG**

**Hauptbüro:
Kölner Straße 46
57555 Mundersbach**

Ortsbesichtigung

Datum: Dienstag, 14. Oktober 2025, ab 14.00 Uhr

Teilnehmer: Herr Felix Wiemann, Vertreter der Auftraggeberin
Herr Rolf Hoffmann, Sachverständiger, Sachverständigenbüro Hoffmann

Auftragsgegenstand

Durchführung eines Ortstermins zur Beurteilung des Holzständerwerkes;
Ermittlung der Möglichkeiten einer Sanierung der Kaltscheune (nur so, damit sie nicht einstürzt);
Einschätzung zur geplanten Einrichtung eines Restaurants in der Diele der Hofstelle;
Ermittlung eventueller Schäden und deren Umfang;
Einsatz Messtechnik (falls notwendig);
mündliche Beratung vor Ort zu notwendigen Sanierungsmaßnahmen sowie eine überschlägige Kostenschätzung hierzu;

Erarbeitung und Erstellung einer Gutachterlichen Stellungnahme.

Verwendete Messtechnik

GANN Hydromette RTU 600
Thermografiekamera FLIR B400
Microwellenfeuchtigkeitsmessgerät HF-Sensor klein (Eindringtiefe 2 cm)
Microwellenfeuchtigkeitsmessgerät HF-Sensor groß (Eindringtiefe 30cm)

Allgemeines/Feststellungen

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Gebäude, welches derzeit im Hauptgebäude als Rechtsanwaltspraxis genutzt wird. Außerdem besteht eine Kaltscheune – ehemalige landwirtschaftliche Lagerräume mit einem sehr großen, überspannenden Dachgeschoss und einem Anbau (späterer Zeitpunkt in der Erstellung mit einer ehemaligen Viehhaltung).

Das Objekt wurde durch den Unterzeichnenden eingehend augenscheinlich kontrolliert und auf Feuchtigkeit überprüft. Insbesondere hat der Unterzeichnende sein Augenmerk auf die Dach- und Deckenkonstruktion gerichtet.

Fazit

Der ehemalige Stall (Anbau) empfiehlt sich für den Abbruch. Eine Nutzung ist sehr schwierig, da Betonspalten (unterirdische Entwässerungskanäle) für die Viehhaltung vorhanden waren, das Gebäude eine durchgehende Betonziegeldecke hat und die Decken sehr stark kontaminiert sind.

Aus Sicht des Unterzeichnenden ist es technisch und wirtschaftlich sinnvoller, diesen Anbau abzureißen.

Bei dem Hauptgebäude wurden zunächst die derzeit als Anwaltskanzlei benutzten Räumlichkeiten (ehemaliger Wohnbereich und Gaststätte) besichtigt. Hier sind keine gravierenden Feuchtigkeitsschäden festzustellen.

Auf dem folgenden Bild ist ein Feuchtigkeitsschaden im/am Mauerwerk sichtbar. Dieser kann jedoch saniert werden.



Wie auf dem weiter folgenden Bild zu sehen ist, besteht ein Feuchtigkeitsschaden in der Decke der Nebenräume. Auch hier ist eine Sanierung möglich.



Auf dem folgenden Bild ist ebenfalls ein Schaden ersichtlich.



Die Sanierung kann im Rahmen der Bauarbeiten durchgeführt werden. Die Schäden sind jedoch kein relevantes Merkmal einer Einsturzgefährdung.

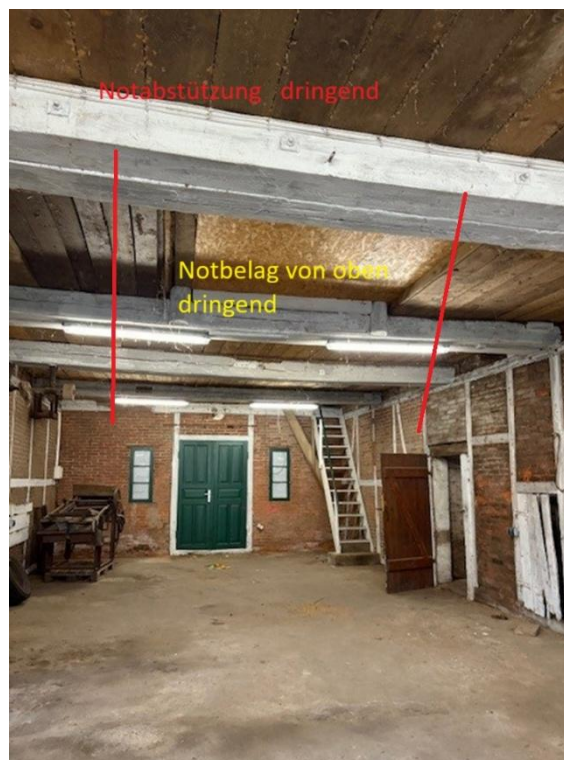
Die weiter folgenden Bilder zeigen exemplarisch die Situation von innen im Bereich des ehemaligen Viehstalls. Es wird ein Abriss empfohlen.



Sofortmaßnahmen

Bei einer weiteren Begehung und Bearbeitung des Objektes sollte als dringendste und vorrangigste Sofortmaßnahme im Bereich der Tenne/Scheune die Decken-/Tragekonstruktion mit mindestens zwei Jochs und entsprechenden Stahlrohrstützen abgestützt werden. Es besteht akute Einsturzgefahr. Das Betreten des Fußbodens des Obergeschosses ist nur mit entsprechender Abstützung gefahrlos möglich, wobei der Fußbodenbelag – siehe exemplarisch folgendes Bild – in vielen Bereichen schadhaft bzw. nicht vorhanden ist.

Es ist erforderlich, dass die Arbeitsbereiche oberhalb der Decke (Fußboden des Dachgeschosses mit Bohlen so abgedeckt werden, dass keine punktuelle Einsturzgefahr besteht. Dies ist eine Maßnahme, die dringendst ausgeführt werden muss, bevor eventuell Arbeiten und weiteres Begehen erfolgt.



Holzschutz

Im Bereich des Dachgeschosses (Bilder 33, 43, 44, 50), welche exemplarisch, stellvertretend für viele andere Befallstellen, ausgewählt wurden, ist im Dachstuhl festzustellen, dass ein ehemaliger Wurm-/Käferbefall als Schädlingsbefall vorhanden war.

Neuerer Befall konnte durch augenscheinliche Kontrolle, die jedoch nur stichprobenartig erfolgte, nicht festgestellt werden.

Sollte der Dachstuhl erhalten werden, so ist eine Holzschutzmaßnahme erforderlich.

Der gesamte Dachstuhl ist freizuräumen, alles Gebälk ist mit Druckluft bis zur Staubfreiheit abzublasen. Danach kann das freiliegende Holzwerk mit einem insektenbekämpfenden Holzschutzmittel (IPV), Lösung 1:5, imprägniert werden. Die Imprägnierung sollte zweimalig erfolgen.

Mit dieser Maßnahme könnte ein weiterer Schädlingsbefall verhindert werden unter der Voraussetzung, dass alle Dachöffnungen insektendicht abgeschlossen werden, so dass keine neuen Fluginsekten etc. von außen eindringen können. Entsprechende Lüftungsgitter sind einzubauen.

Beurteilung der Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion ist eine statisch nicht nachvollziehbare Konstruktion, die, wie in früheren Jahren üblich, von Zimmerermeistern erstellt wurde. Die Holzwahl/-stärke ist ebenfalls aufgrund der Erfahrung von Zimmerermeistern erstellt. Die gesamte Berechnung ist statisch nicht nachvollziehbar. Es hat jedoch im Laufe der Jahrzehnte Bestand gezeigt, so dass man davon ausgehen kann, dass die statische Situation des Bestandes von der Grundkonstruktion her durchaus als beständig zu bezeichnen ist. Jedoch haben die verwendeten Hölzer einen geringen Querschnitt, d. h. die Spannungen des Querschnittes sind vollkommen ausgelastet. Dies konnte auch durch Schallproben an den tragenden Hölzern festgestellt werden. Die Hölzer sind extrem gespannt.

Es bestehen jedoch auch in den Hölzern teilweise dumpfe Töne, d. h. das Holz ist durch die Verrottung durch den Holzwurm bereits geschädigt, so dass hier die erforderliche Spannung in den Bauteilen nicht mehr unbedingt vorhanden ist. Es besteht durch den ehemals vorhandenen Holzwurmbefall ein Risiko des Einsturzes.

Die Teile, die vom Holzwurm befallen sind, müssten erneuert werden, mit vorher geschalteten Sicherungsabstützungsmaßnahmen.

Die Sanierung des Dachstuhls, rein in konstruktiver Hinsicht, schätzt der Unterzeichnende auf ca. **40.000 € netto (zzgl. MwSt.)**, wobei hier nach wie vor die statische Nachweisbarkeit der Holzkonstruktion nicht gegeben ist und es viel Vertrauen auf die historische Bauweise sein muss. Es kann aus Sicht des Unterzeichnenden keine Gewährleistung für die statische Standfestigkeit der Konstruktion gegeben werden.

Die Dachdeckung ist mit großflächigen, asbesthaltigen Wellplatten versehen. Diese Platten müssten mittelfristig so oder so entsorgt werden und durch eine neue Dachdeckung ersetzt werden.

Daraus resultierend sind die Spannweiten zwischen den Sparren für eine neue Dachdeckung zu groß, das bedeutet, dass hier neue Sparren eingezogen werden müssten, die für die Dachdeckung genutzt werden könnten.

Diese Maßnahmen schätzt der Unterzeichnende auf nochmals zusätzlich **15.000 € netto (zzgl. MwSt.)**. Unter dem Gesichtspunkt, dass die Dachdeckung sowieso ersetzt werden muss und den vorgenannten Risiken bei der Holzkonstruktion ist aus Sicht des Unterzeichnenden die Errichtung eines neuen, die Dachdeckung tragfähigen Dachstuhls zu empfehlen.

Hierbei können auch entsprechende Wärmedämmmaßnahmen berücksichtigt werden, wenn ein eventueller Ausbau des Dachgeschosses gewünscht wird.

Die reinen Kosten für einen neuen Dachstuhl, der mit den statischen Kriterien erstellt werden kann und gleichzeitig auch die Tragfähigkeit der neuen Dachdeckung beinhaltet, schätzt der Unterzeichnende auf ca. **70.000 € netto (zzgl. MwSt.)**. Dies ist als die wirtschaftlichste Lösung anzusehen, da hier auch die Voraussetzungen für die neue Dachdämmung geschaffen werden und kein Risiko bezüglich der Konstruktion bestehen würde.

Die vorhandene Deckenkonstruktion müsste freigelegt werden. Die eventuell befallenen Holzbalken könnten, wie vorbeschrieben, imprägniert werden. Zusätzlich könnte quer zur jetzigen Deckenkonstruktion könnte eine neue, zimmermannsmäßige Tragkonstruktion für einen Dachgeschossausbau hergestellt werden, so dass ein Ausbau ist.

Die Kosten für diese neue Deckenkonstruktion unter Berücksichtigung der Nichtzerstörung der Konstruktion, welche saniert wird, schätzt der Unterzeichnende auf ca. **40.000 € netto (zzgl. MwSt.)**.

Die sowieso notwendige Neueindeckung incl. Abbruch und Entsorgung der asbesthaltigen Platten schätzt der Unterzeichnende auf ca. **90.000 netto (zzgl. MwSt.)**, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Dachdeckung eine „Sowieso“-Maßnahme bedeutet, damit das Gebäude in irgendeiner Form erhalten wird.

Notwendige Direktentscheidung

Wie vorbeschrieben ist die Decke des Objektes zum Dachgeschoss nicht mehr begehbar; hier kann nicht weitergearbeitet werden. Aus diesem Grunde sollte die vorzitierte Notmaßnahme (Abstützung/Abfangung) uns Auslegung mit Bodenbelag ausgeführt werden, um im oberen Bereich überhaupt weiter tätig zu werden. Dort besteht akute Einsturzgefahr.

Die vorhandenen Querbalken im Unterzug der Decke, welche sich bei einer Gaststätte etc. architektonisch gestalten lassen, könnten dann mit einer Fachwerkwand final unterstützt werden, so dass sich ein entsprechendes Ambiente im Innenraum ergeben könnte.

Das Mauerwerk hat beim Hauptgebäude eine relativ solide Substanz, wobei verschiedene Risse vorhanden sind, hier z. B. exemplarisch das folgende Bild, auf dem statische Risse erkennbar sind. Diese Risse müssten aussaniert bzw. verharzt werden.



Auf den folgenden Bildern sind Feuchtigkeitsschäden im Fundamentbereich ersichtlich.



Die Sanierung des Außenmauerwerks von außen, ohne Innenausbau, schätzt der Unterzeichnende auf ca. **45.000 € netto (zzgl. MwSt.)**.

Die Elektrik und die Sanitärinstallation des gesamten Gebäudes müsste im Rahmen einer Neubauplanung komplett erneuert werden. Die Kostenschätzung hierfür liegt nicht im Fachbereich des Unterzeichnenden.

Da es sich bei der Begutachtung des Unterzeichnenden nur um eine augenscheinliche handelt, ist ein Vorbehalt für die Kosten und Maßnahmen ohne Haftung erforderlich.

Vorgenannte Kosten können aufgrund der Größe des Objektes und der derzeit bestehenden Marktsituation bis zu 25% nach oben abweichen.

Allgemeiner Hinweis:

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen einschl. Genehmigungen wurden nicht überprüft. Mögliche andere Schäden wurden nicht aufgenommen und sind nicht Bestandteil der Stellungnahme.

Der Ortstermin erfolgte überwiegend durch augenscheinliche Kontrolle. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen. Diese Gutachterliche Stellungnahme hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Mängel können durchaus möglich sein.

Diese waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht erkennbar, könnten jedoch gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt auffällig werden (versteckte Mängel).

Eine Haftung aus dieser Stellungnahme für sonstige Mängel wird **nicht übernommen**.

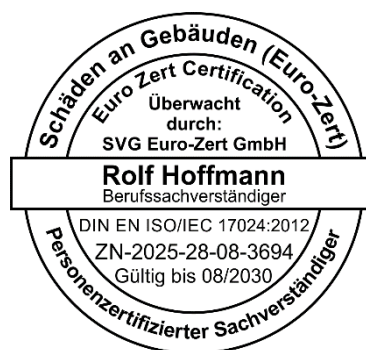
Diese Gutachterliche Stellungnahme ist nur für die Zwecke des Auftraggebers bestimmt.

Aufgestellt:

Mudersbach, 5. November 2025

gez. Hoffmann

Rolf Hoffmann, Bausachverständiger



Anlagen

Weitere Lichtbilder

Anlagen





