



Thieltges

Sachverständigenbüro für Bauschäden
und Bauwerkserhaltung

Bau-Sachverständiger für Schäden an
Gebäuden - DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger für
Betonschäden und Betoninstandhaltung
(GUEP)

Sachkundiger Planer für die
Instandhaltung von Betonbauteilen
(GUEP)



Von der Handwerkskammer für
München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für das Maurer-
und Betonbauerhandwerk

Adlzreiterstr. 15 – 83022 Rosenheim

Tel +49 8031-358 95-330

Fax +49 8031-358 95 355

mail sv@thieltges.com

web www.thieltges.com

___ Fertigung

Gutachterliche Stellungnahme

P374_GS01

vom 05.07.2021

Istzustand Bad

Wohnanlage Rhodestraße 3a, Obermenzing

Auftraggeber

Frau Dr. Engel, Adelgundenstraße 5, 80538 München

Datum der Auftragserteilung 10.03.2021

Auftrag:

Dokumentation des Istzustandes, Bauzustand Bad

Inhaltsverzeichnis

1. Auftraggeber und Aufgabenstellung 4

2. Grundlagen 4

 2.1 Quellen zur Feststellung des Ist-Zustandes 4

 2.2 Ortstermine 4

 2.3 Geräte, Hilfsmittel 5

 2.4 Regelwerke, Literatur 5

3. Sollzustand Bad, 12.03.2021 6

4. Istzustand 7

 4.1 Istzustand Bad, 12.03.2021 7

 4.2 Istzustand Bad, 23.06.2021 7

 4.3 Gegenüberstellung zur Mail vom 15.03.2021 14

4 Zusammenfassung 14

5 Schlussbemerkung 15

Diese Stellungnahme umfasst:

Verteiler:

<p>15 Seiten (ohne Anlagen)</p> <p>9 Abbildungen</p> <p>- Tabelle(n)</p>	<p>2</p> <p>1</p>	<p>Exemplar(e) Auftraggeber</p> <p>Exemplar(e) Sachverständiger</p>
--	-------------------	---

Anlagen:

[A] 1 210315_P374_Mail SV an bpd

[A] 2 09032021 BV Rohdestraße - DETAILPLANUNG - Sonderwunsch Fliesen - Teil 1 von 2

[A] 3 09032021 BV Rohdestraße - DETAILPLANUNG - Sonderwunsch Fliesen - Teil 2 von 2

[A] 4 Bemusterung 2019

[A] 5 IMG_0431

[A] 6 IMG_0432

Abbildungsverzeichnis:

ABB. 1: DER WANDFUß WURDE ZUM EINBAU DER 90 CM BREITEN DUSCHWANNE RÜCKGEBAUT.	7
ABB. 2: DIE FLIESENBEKLEIDUNG SITZT AUF DEM RAND DER BADEWANNE.	8
ABB. 3: DIE FLIESENBEKLEIDUNG WURDE AM BADEWANNENRAND AUSGENOMMEN.	9
ABB. 4: EXEMPLARISCHE AUFNAHMEN ZU DEN ANSCHLUßFUGEN, TEIL 1.	10
ABB. 5: EXEMPLARISCHE AUFNAHMEN ZU DEN ANSCHLUSSFUGEN, TEIL 2.	11
ABB. 6: BLICK AUF DIE DUSCHARMATUREN.	11
ABB. 7: BLICK AUF DIE ABLAGE ÜBER DER WASCHMASCHINENNISCHE.	12
ABB. 8: FLIESENBEKLEIDUNG OBERHALB DER BADEWANNE.	13
ABB. 9: DIE BADEWANNE IST STARK VERSCHMUTZT UND ZERKRATZT.	14

1. Auftraggeber und Aufgabenstellung

Am 10.03.2021 beauftragte Frau Dr. Jutta Engel den Unterfertigten mit der gutachterlichen Beurteilung des Bauzustandes für die Wohnung Nr. 3 im EG, die derzeit von der Bauträgerin, der BPD Immobilienentwicklung GmbH, Bauchbauerstraße 1, 81241 München, für Frau Dr. Engel schlüsselfertig errichtet wird. Die Erdgeschoßwohnung ist Teil einer Wohnanlage mit 9 Wohnungen, die derzeit errichtet wird.

Auf die Erläuterung weiterer Details zur Baumaßnahme wird mit Verweis auf die, allen Parteien bekannte Sachlage, verzichtet.

Im Nachgang zu der bereits am 12.03.2021 durchgeführten, ersten Begutachtung, fasste der Unterfertigte mit Mail vom 15.03.2021

[A] 1 den von Frau Dr. Engel geschilderten Sachverhalt zur Ausführung des Badezimmers sowie die eigenen Feststellungen zusammen. Die Mail wurde zusammen mit den Anlagen [A] 2 bis [A] 6 an den von der Verkäuferin benannten Bauleiter, Herrn Ehm, übersandt. Im Rahmen des zweiten Ortstermins, am 23.06.2021, begutachtete der Unterfertigte den Bauzustand im Beisein vertretungsberechtigter Personen der Verkäuferin und deren Rechtsbeistand, sowie Frau Dr. Engel und deren Rechtsbeistand erneut. Die Parteien vereinbarten, dass der Unterfertigte den Bauzustand in einer gutachterlichen Stellungnahme dokumentiert – und nach Abstimmung, mit der Auftraggeberin und deren Rechtsbeistand, der Verkäuferin zur Verfügung stellt. Im Nachgang erstellt die Verkäuferin eine detaillierte Planung und legt diese dem Unterfertigten zur Prüfung vor.

2. Grundlagen

2.1 Quellen zur Feststellung des Ist-Zustandes

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung stellte die Auftraggeberin die als Anlagen [A] 2 - [A] 3 beigefügten Unterlagen zur Verfügung.

2.2 Ortstermine

Zur Feststellung des Ist-Zustandes wurden Ortstermine durchgeführt.

Ortstermin am	: 12.03.2021
Zweck des Ortstermins	: orientierende Ortsbesichtigung, Aufnahme Istzustand
Beginn des Ortstermins	: 11:00 Uhr
Ende des Ortstermins	: ca. 12:00 Uhr

Witterung : nicht relevant
Teilnehmer am Ortstermin : Frau Dr. Engel Auftraggeberin
Herr Thieltges Sachverständiger
Ortstermin am : 23.06.2021
Zweck des Ortstermins : Dokumentation Istzustand
Beginn des Ortstermins : 15:00 Uhr
Ende des Ortstermins : ca. 16:00 Uhr
Witterung : nicht relevant

Teilnehmer am Ortstermin : Frau Dr. Engel Auftraggeberin
Herr Dr. Weidner Bevollmächtigter der Auftraggeberin
Herr ?? Technischer Leiter der Verkäuferin
Herr Ehm Bauleiter der Verkäuferin
Herr RA Holatka Bevollmächtigter der Verkäuferin
Herr Thieltges Sachverständiger

2.3 Geräte, Hilfsmittel

- Ipad-Pro
- Meterstab

2.4 Regelwerke, Literatur

Bei datierten Verweisen gilt nur die in Bezug genommene Ausgabe. Bei undatierten Verweisungen gilt die letzte Ausgabe des in Bezug genommenen Dokumentes (einschließlich aller Änderungen).

[R] 1 IVD-Merkblatt Nr. 3-1, Konstruktive Ausführung und Abdichtung von Fugen in Sanitär- und Feuchträumen, Teil 1: Abdichtung mit spritzbaren Dichtstoffen, 11-2014

3. Sollzustand Bad, 12.03.2021

Der von der Verkäuferin geschuldete Sollzustand des Bades ergibt sich aus dem geschlossenen Bauträgervertrag und der Bauverpflichtung Ziff. 3.2. Neben den dort genannten Unterlagen und Anlagen schuldet die Verkäuferin nach Ziff. 3.2.3 eine Wohnung, die sich für die gewöhnliche Verwendung von Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Nach Ziffer 3.2.4 muss das Bauwerk den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

4. Istzustand

4.1 Istzustand Bad, 12.03.2021

Im Rahmen der Begutachtung vom 12.03.2021 wurden verschiedene Abweichungen von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit des Bades festgestellt, die mit Mail vom 25.03.2021

[A] 1 dokumentiert und der Verkäuferin mitgeteilt wurden. Die konkreten Abweichungen sind in der Mail unter den Ziffern 3 c. iv.1.-6. und 4.b. beschrieben. Auf eine wiederholende Beschreibung der Abweichungen wird mit Verweis auf die Anlagen

[A] 1 - [A] 6 verzichtet.

4.2 Istzustand Bad, 23.06.2021

Im Rahmen der Begutachtung vom 23.06.2021 wurde der nachfolgende Bauzustand dokumentiert und hinsichtlich der wesentlichen Abweichungen zur Sollbeschaffenheit kommentiert.



Abb. 1: Der Wandfuß wurde zum Einbau der 90 cm breiten Duschwanne rückgebaut.

Die Trockenbauwand steht nicht mehr auf dem Rohboden auf, woraus sich folgende Konsequenzen ergeben:

- Die Last der mit Fliesen bekleideten Wand überträgt sich auf den Rand der Badewanne, auf der die Fliesenbekleidung aufsitzt. Nach den anerkannten Regeln der Technik (aRdT) müssen die seitlichen Trockenbauwände auf dem Rohboden aufstehen und die sich aus den Wänden ergebenden Lasten auf dem Rohboden abtragen.
- Der Abdichtungsanschluss zwischen der Duschwanne und der Wandabdichtung links kann nicht hergestellt werden.
- Die neue Duschwanne wurde erst nachträglich, nach dem Aufbringen der Fliesenbekleidung auf der rechten Wandinnenseite, eingebaut (vgl. hierzu Aufnahme [A] 6). Der Abdichtungsanschluss zwischen der Duschwanne und der Abdichtung der Wand kann nicht hergestellt werden.



Abb. 2: Die Fliesenbekleidung sitzt auf dem Rand der Badewanne.

Die Wandkonstruktion neben der Badewanne besteht aus weichem Plattenmaterial. Es ist kein Dichtband zwischen der Badewanne und der aufgehenden Wand eingebaut.



Abb. 3: Die Fliesenbekleidung wurde am Badewannenrand ausgenommen.

- Das Abschlussprofil sitzt direkt auf dem Badewannenrand.
- Die Breite der Anschlussfuge beträgt < 5 mm.
- Die Badewanne ist stark verschmutzt.
- Die Badewanne ist verkratzt.

Die Mindestbreiten der Anschlussfugen werden in vielen Fällen unterschritten. Gemäß [R] 1 IVD-Merkblatt Nr. 3-1, Konstruktive Ausführung und Abdichtung von Fugen in Sanitär- und Feuchträumen, Teil 1: Abdichtung mit spritzbaren Dichtstoffen, 11-2014, Ziff. 5.1.1 und Ziff. 5.1.2 müssen elastisch hergestellte Anschlussfugen mindestens 5 mm breit ausgeführt werden. Dies gilt für Rechteck- und Dreiecksfugen gleichermaßen. Die vorhandenen Fugenbreiten sind auf den nachfolgenden Abbildungen exemplarisch dokumentiert. In allen Fällen wird die Mindestfugenbreite unterschritten.



Abb. 4: Exemplarische Aufnahmen zu den Anschlußfugen, Teil 1.

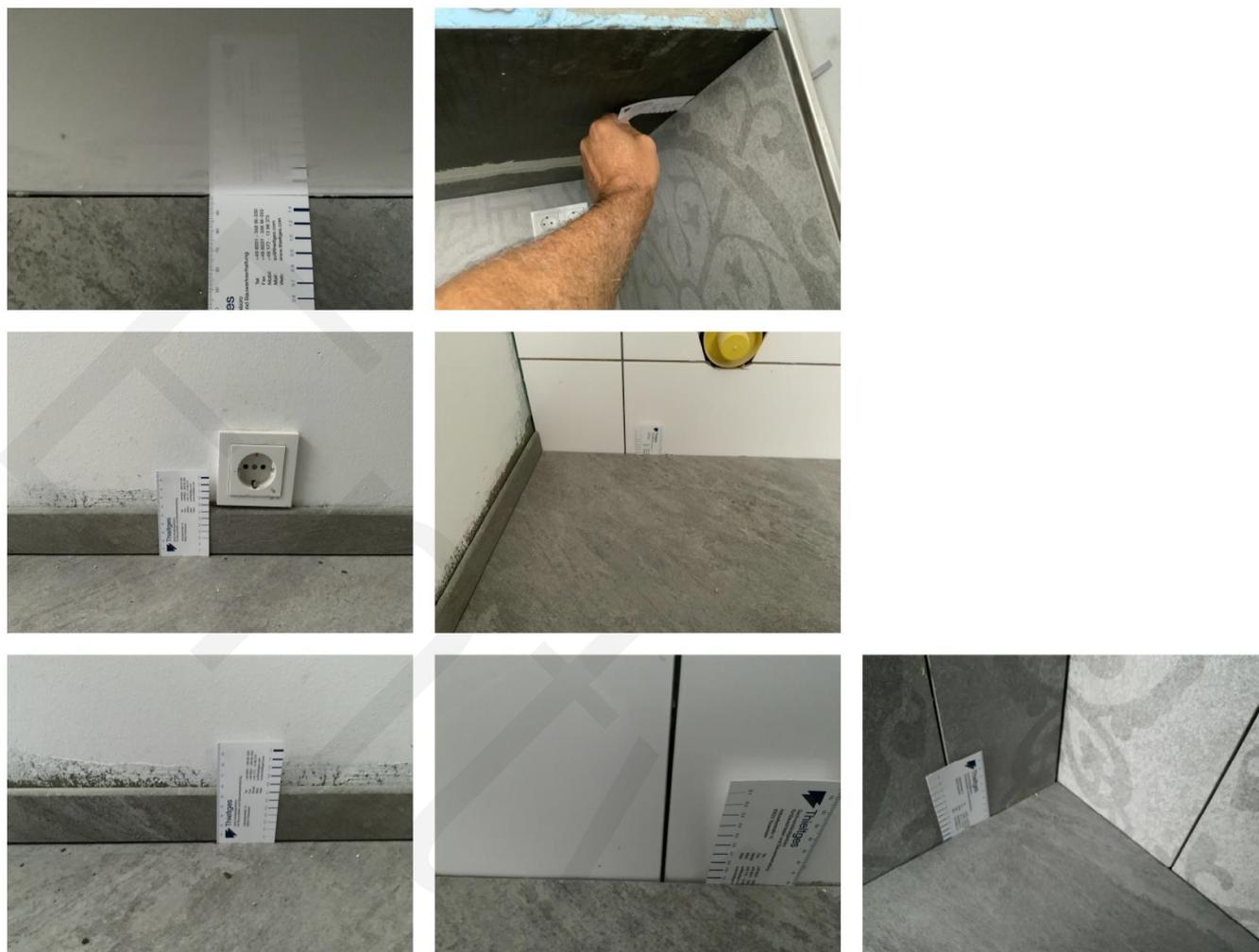


Abb. 5: Exemplarische Aufnahmen zu den Anschlussfugen, Teil 2.



Abb. 6: Blick auf die Duscharmaturen.

Die Duscharmaturen sitzen nicht mittig in der Rückwand der Dusche. Links beträgt das Achsmaß ca. 36 cm, rechts ca. 45 cm. Das Gleiche gilt für den Duschauslass an der Decke.



Abb. 7: Blick auf die Ablage über der Waschmaschinennische.

Die Ablage liegt lose auf den Großformatfliesen auf und ist an den umliegenden Wänden nicht befestigt.



Abb. 8: Fliesenbekleidung oberhalb der Badewanne.



Abb. 9: Die Badewanne ist stark verschmutzt und zerkratzt.

4.3 Gegenüberstellung zur Mail vom 15.03.2021

Über die vorstehenden Feststellungen hinaus sind die Beanstandungen aus der Mail vom 15.03.2021 in folgenden Punkten nicht erfüllt:

- Ziff. 3.c.iv.1. Der Bauzustand der Nischenbreite ist unverändert.
- Ziff. 3.c.iv.2. Die Breite des Duschbereichs ist unverändert.
- Ziff. 3.c.iv.4. Die Armaturen sind weder im Fugenschnitt noch symetrisch in der Wand platziert.
- Ziff. 3.c.v. Es wurden bislang keine Bemusterungsvorschläge unterbreitet.

4 Zusammenfassung

Am 10.03.2021 beauftragte Frau Dr. Jutta Engel den Unterfertigten mit der gutachterlichen Beurteilung des Bauzustandes für die Wohnung Nr. 3 im EG, die derzeit von der Bauträgerin, der BPD Immobilienentwicklung GmbH, Bauchbauerstraße 1, 81241 München, für Frau Dr. Engel schlüsselfertig

errichtet wird. Die Erdgeschoßwohnung ist Teil einer Wohnanlage mit 9 Wohnungen, die derzeit errichtet wird. Im Nachgang zu der bereits am 12.03.2021 durchgeführten, ersten Begutachtung, fasste der Unterfertigte mit Mail vom 15.03.2021

[A] 1 den von Frau Dr. Engel geschilderten Sachverhalt zur Ausführung des Badezimmers sowie die eigenen Feststellungen zusammen. Die Mail wurde zusammen mit den Anlagen [A] 2 bis [A] 6 an den von der Verkäuferin benannten Bauleiter, Herrn Ehm, übersandt. Im Rahmen des zweiten Ortstermins, am 23.06.2021, begutachtete der Unterfertigte den Bauzustand im Beisein vertretungsberechtigter Personen der Verkäuferin und deren Rechtsbeistand, sowie Frau Dr. Engel und deren Rechtsbeistand erneut.

Im Rahmen der erneuten Begutachtung wurden, über die Feststellungen in

[A] 1 hinausgehend, weitere, wesentliche Beanstandungen und Abweichungen zu den aRdT festgestellt. Die Parteien vereinbarten, dass der Unterfertigte den Bauzustand in einer gutachterlichen Stellungnahme dokumentiert – und nach Abstimmung, mit der Auftraggeberin und deren Rechtsbeistand, der Verkäuferin zur Verfügung stellt. Im Nachgang erstellt die Verkäuferin eine detaillierte Planung und legt diese dem Unterfertigten zur Prüfung vor.

5 Schlussbemerkung

Die gutachterliche Stellungnahme wurde von mir persönlich nach bestem Wissen und Gewissen ohne Beeinflussung durch Dritte verfasst. Von mir eingesetzte Hilfskräfte haben ausschließlich auf meine persönliche Anweisung gehandelt.

Vervielfältigungen dieses Gutachtens bzw. Stellungnahme jeder Art dürfen ausschließlich und in jedem Fall nur in direktem Bezug und nur im vollständigen Zusammenhang zum Objekt verwendet werden. Darüber hinausgehende Vervielfältigungen sind nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Unterfertigten gestattet. Sämtliche Urheberrechte liegen beim Unterfertigten.

Mit freundlichen Grüßen

Thieltges

Sachverständigenbüro für Bauschäden
und Bauwerkserhaltung