



## Thieltges

Sachverständigenbüro für Bauschäden  
und Bauwerkserhaltung

Dipl.-Ing. Martin Scholla

M. Sc. Schäden an Gebäuden  
MBA TU München

Sachverständiger für  
Technische Gebäudeausrüstung (TGA)  
Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Elektro  
Aufzugtechnik, Photovoltaikanlagen  
Elektrische Anlagen der Energietechnik,  
Schäden an Gebäuden

Adlzreiterstr. 15 – 83022 Rosenheim

Tel +49 8031-358 95-330  
Fax +49 8031-358 95 355

Mail [ms@thieltges.com](mailto:ms@thieltges.com)  
web [www.thieltges.com](http://www.thieltges.com)  
[www.thieltges-dreier.de](http://www.thieltges-dreier.de)

\_\_\_ Fertigung

## Gutachten

P419\_GA01

vom 11.10.2021

### Schadenort

Bauvorhaben Hotelanlage in der Gießereistraße 2, 83022 Rosenheim

### Auftraggeber

Hotel Gießereistraße 2 GmbH, Muffatstraße 5, 80803 München

Datum der Auftragserteilung 28.09.2021

### Auftrag

Gutachterliche Bewertung zu einem möglichen mikrobiellen Befall nach mehreren  
bestimmungswidrigen Wassereintritten in das gegenständliche Gebäude.

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Versicherer</b>                 | DEVK Allgemeine Versicherungs-AG<br>Frau Karin Weiser<br>Riehler Straße 190<br>50735 Köln   |
| <b>Schaden-Nr.</b>                 | 2021.80.06.02697.6  |
| <b>Auftrag</b>                     | Ermittlungen zu <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Schadenhergang</li><li>➤ Schadenursache</li><li>➤ Schadenumfang</li><li>➤ Schadenhöhe</li><li>➤ Möglicher mikrobiellen Befall</li></ul> |
| <b>Schadentag</b>                  | Nach Angabe der Bauleitung ca. 22.08.2021   |
| <b>Objekt</b>                      | Bauvorhaben (BV) Hotelanlage<br>Gießereistraße 2<br>83022 Rosenheim   |
| <b>Sach- und Sachfolgeschaden</b>  | Vernässungen im Erdgeschoss (EG) und Räumlichkeiten im 3. & 4. Obergeschoss   |
| <b>Echter Vermögensschaden</b>     | ./.   |
| <b>Anspruchsteller/in (AS)</b>     | Plus Construction GmbH<br>Gießereistraße 2<br>83022 Rosenheim   |
| <b>Versicherungsnehmer/in (VN)</b> | Vision Bau GmbH Innen & Außenputz,<br>Königsteinerstraße 6 a,<br>65812 Bad Soden am Taunus  |
| <b>Tätigkeit der VN</b>            | Ermittlungen zu den Tätigkeiten der VN am gegenständlichen BV waren nicht Bestandteil unseres Auftrags.   |
| <b>Versichert</b>                  | DEVK-Schaden-Nummer: 2021.80.06.02697.6   |

**Besichtigungs-/  
Besprechungstermin**

Besichtigungsdatum: 02.10.2021

Ort:

Bauvorhaben (BV) Hotelanlage  
Gießereistraße 2  
83022 Rosenheim

Teilnehmer:

**Fr. Sonja Gnip**

Projektleitung

Mitarbeiterin der Plus Construction GmbH

**Herr Martin Scholla**

Sachverständigenbüro Thieltges

**Ergebnis**

**Schadenursache**

1. Zu den Vernässungen im EG

Nicht fachgerechter Anschluss eines  
Wasserschlauchs an die Wasserversorgung  
innerhalb des Gebäudes.

Evtl. aber auch ein Versagen einer  
Anschlusskupplung.

2. Zu den Vernässungen im 3. und 4. OG

Nicht verschlossene Fenster in den betroffenen  
Räumen während eines Regenereignisses bzw.  
mögliche Undichtigkeiten am Flachdach des  
Gebäudes.

**Taxierte Schadenhöhe**

Zu 1.

ca. netto EUR 24.000,00

Zu 2.

Es wurden beim OT keine Schäden festgestellt

Dieses Gutachten umfasst:

Verteiler:

25 Seiten (ohne Anlagen)

2

Exemplar(e) Auftraggeber

16 Abbildungen

1

Exemplar(e) Sachverständiger

- Tabelle(n)

## INHALTSVERZEICHNIS

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | ALLGEMEINES.....                          | 6  |
| 2.  | VERTRAGSVERHÄLTNISSE DER BETEILIGTEN..... | 6  |
| 3.  | OBJEKTBESCHREIBUNG .....                  | 7  |
| 4.  | SCHADENHERGANG.....                       | 8  |
| 5.  | SCHADENURSACHE .....                      | 9  |
| 6.  | SCHADENUMFANG.....                        | 11 |
| 7.  | MÖGLICHER MIKROBIELLER BEFALL .....       | 12 |
| 8.  | SCHADENHÖHE.....                          | 14 |
| 8.  | FOTODOKUMENTATION .....                   | 18 |
| 9.  | SCHLUSSBEMERKUNG .....                    | 22 |
| 10. | ANLAGENVERZEICHNIS.....                   | 23 |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|          |  |    |
|----------|--|----|
| Abb. 1:  | Das gegenständliche Gebäude.....                       | 18 |
| Abb. 2:  | dito.....  | 18 |
| Abb. 3:  | Ein Teil des geschädigten Bereichs.....                | 18 |
| Abb. 4:  | dito.....  | 18 |
| Abb. 5:  | Das Zimmer 301.....                                    | 19 |
| Abb. 6:  | Das Zimmer 302.....                                    | 19 |
| Abb. 7:  | Das Zimmer 303.....                                    | 19 |
| Abb. 8:  | Das Zimmer 316.....                                    | 19 |
| Abb. 9:  | Das Zimmer 317.....                                    | 20 |
| Abb. 10: | Das Zimmer 318.....                                    | 20 |
| Abb. 11: | Das Zimmer 323.....                                    | 20 |
| Abb. 12: | Das Zimmer 401.....                                    | 20 |
| Abb. 13: | Wahrscheinlich ein sog. Stockfleck im Zimmer 401 ..... | 21 |
| Abb. 14: | Das Zimmer 416.....                                    | 21 |
| Abb. 15: | Wahrscheinlich ein sog. Stockfleck im Zimmer 416.....  | 21 |
| Abb. 16: | Keinerlei Hinweise auf mikrobiellen Befall .....       | 21 |

## 1. ALLGEMEINES

Am 28.09.2021 wurden wir, das Sachverständigenbüro Thieltges, im Namen der Bauherrin, von Herrn Claudio Del Pretaro von der Fa. Wolf Architekten, schriftlich beauftragt, zu den Vernässungen im Erdgeschoß sowie Räumlichkeiten im 3. Und 4. Obergeschoss, sowie eines möglichen mikrobiellen Befalls dieser Flächen aufgrund von Vernässungen im BV Stellung zu beziehen. Hierzu wurde ein Ortstermin am 02.10.2021 um 14:00 Uhr vereinbart und auch durchgeführt um die betroffenen Bereiche in Augenschein zu nehmen. Ziel war es festzustellen, ob es zu einem erkennbaren mikrobiellen Befall durch die Vernässungen gekommen sein könnte und wenn ja, eine Empfehlung auszusprechen, wie das weitere Vorgehen dann gestaltet werden sollte. Zudem standen Befürchtungen im Raum, dass das FF&E (Furniture, Fixtures und Equipment) durch Feuchte gefährdet werden könnte.

## 2. VERTRAGSVERHÄLTNISSE DER BETEILIGTEN

### Die Bauherrin

Hotel Gießereistraße 2 GmbH  
Muffatstraße 5  
80803 München

Die Bauherrin hat die GU mit der schlüsselfertigen Erstellung der Hotelanlage beauftragt. Auftragsgemäß wurden von uns keine Unterlagen wie Baugrundgutachten, Pläne zur Statik usw. angefordert. Zur Bewertung dieses Schadenfalles war der Grundrissplan des EG ausreichend.

### Die Generalunternehmerin (GU) und Anspruchstellerin (AS)

Plus Construction GmbH  
Gießereistraße 2  
83022 Rosenheim

GU ist nach den uns vorliegenden Informationen die Auftraggeberin der VN und auch die Anspruchstellerin.

### Die Versicherungsnehmerin (VN)

Vision Bau GmbH Innen & Außenputz  
Königsteinerstraße 6 a  
65812 Bad Soden am Taunus

Die VN wurde nach den uns vorliegenden Informationen von der GU beauftragt. Ermittlungen zu den Tätigkeiten der VN am BV waren nicht Bestandteil unseres Auftrags.

### **3. OBJEKTBESCHREIBUNG**

Bei dem Gebäude handelt es sich um das Bauvorhaben (BV) Holiday Inn Express, Gießereistraße 2 in 83022 Rosenheim (HIEX) mit ca. 166 Hotelzimmern. Das BV wird von der Fa. Plus Construction GmbH als GU schlüsselfertig erstellt. Das Gebäude besteht aus dem Erdgeschoss, fünf Obergeschossen und ist mit einem Flachdach versehen. Das Gebäude ist nicht unterkellert und damit nicht mit einer Tiefgarage ausgestattet. Diese ist offensichtlich nicht gefordert, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum BV ein Parkhaus befindet.

Das Gutachten teilt sich in drei Bereiche auf:

1.

Vernässungen und dadurch möglicher mikrobieller Befall im Erdgeschoss durch bestimmungswidrigen Wasseraustritt aus einem Wasseranschluss/Schlauch oder dessen Anschluss (Kupplung) im EG.

Bewertung zum Schadenhergang, zur Schadenursache, zum Schadenumfang und zur möglichen Schadenhöhe, zudem Bewertung eines möglichen mikrobiellen Befalls aufgrund der Vernässungen.

2.

Vernässungen und dadurch möglicher mikrobieller Befall in den Gästezimmern 301, 302, 303, 316, 317, 318 und 323 im 3. Obergeschoss sowie die darüber liegenden Zimmer im 4. Obergeschoss aufgrund ein oder mehrerer Regenereignisse bei nicht verschlossenen Fenstern in diesen Räumen bzw. dem bestimmungswidrigen Eindringen von Regenwasser aufgrund eines Schadens an der Dachkonstruktion.

Bewertung zum Schadenhergang, zur Schadenursache, zum Schadenumfang und zur möglichen Schadenhöhe, zudem Bewertung eines möglichen mikrobiellen Befalls aufgrund der Vernässungen.

Zum Abschluss dieses Gutachtens gehen wir auf die Fragestellung zu einem möglichen mikrobiellen Befall der gegenständlichen Flächen/Räumlichkeiten durch die Schadenereignisse ein.

3.

Klärung, ob es aufgrund der Vernässungen zu einem mikrobiellen Befall der Bausubstanz gekommen sein könnte.

#### **4. SCHADENHERGANG**

Zu 1.

Das EG verfügt über eine Fläche von ca. 955m<sup>2</sup> und ist dort mit einer Rezeption, einer Bar dem Frühstücksbereich sowie mit Büro- und Technikräumen ausgestattet. Nachdem das BV Ende August 2021 soweit fortgeschritten war, dass man mit den Arbeiten im Außenbereich beginnen konnte, wurde entschieden die Wasserversorgung im Außenbereich außer Betrieb und die fertiggestellte Wasserversorgung im Inneren des Gebäudes sodann in Betrieb zu nehmen, so die Angaben von Fr. Gnip während unseres Ortstermins. Diese Umstellung fand um den 22.08.2021 statt. Am 26.08.2021 bemerkte Frau Gnip dann eine Wasserlache im Eingangsbereich des Hotels und begab sich nach eigenen Abgaben unverzüglich auf die Suche nach der Quelle dieser Wasserlache. Die Quelle des bestimmungswidrigen Wasseraustritts wurde an einem Wasseranschluss in einem Technikraum gefunden. Dieser war zum Zeitpunkt unseres Ortstermins noch nicht

mit einer Beleuchtung ausgestattet. Im Zusammenhang mit der Suche nach der Ursache für die Vernässungen wurde bemerkt, dass die im EG bereits installierten Trockenbaukonstruktionen im Sockelbereich ebenfalls bis auf einer Höhe von ca. 30 cm umfangreich vernässt waren. Die Schilderung zu diesem Schadenhergang ist für uns nachvollziehbar.

Zu 2.

Es kam vor dem Schadenereignis im EG zu zwei weiteren bestimmungswidrigen Wassereintritten in das Gebäude. Einmal durch nicht verschlossene Fenster in den zuvor erwähnten Räumlichkeiten während eines Regenereignisses. Des Weiteren Ende 2020, so die Angaben von Herrn Del Pretaro in seiner E-Mail vom 02.10.2021, aufgrund eines Schadens an der Flachdachkonstruktion.

## 5. SCHADENURSACHE

Zu 1.

Als die Wasserversorgung von außen (Baustellenanschluss) in den Innenbereich des Gebäudes verlegt wurde, haben sich die Mitarbeiter der einzelnen Gewerke auf die neue Situation dadurch eingestellt indem sie sich entsprechende Anschlüsse für das benötigte Wasser im Inneren des Gebäudes gesucht haben. Nach den uns vorliegenden Informationen verwendete ein Mitarbeiter der VN einen sog. Schnellanschluss (Klickanschluss) aus Kunststoff am Schlauch und keine Schraubverbindung aus Metall.

Fachunternehmen aber auch die verantwortlichen Führungskräfte im Baugewerbe wissen, dass Anschlussgarnituren aus Kunststoff in Klickausführung nicht dazu geeignet sind dauerhaft unter Druck zu stehen. Zudem ist die Nutzungsdauer dieser Kunststoffteile als sehr kurz zu bewerten. Hinzu kommt deren geringe mechanische Widerstandsfähigkeit gegenüber den zu erwartenden Lastfällen im Baugewerbe.

Sachverständigerseits bewerten wir den Einsatz dieser Komponenten im professionellen Bereich generell als nicht zulässig. In der Bauindustrie sollten aus unserer Sicht daher immer und ausnahmslos schraubbare Wasseranschlüsse aus Metall eingesetzt werden.

Bauteile/Komponenten aus Kunststoff sind dann technisch zulässig, wenn sie über eine entsprechende Zulassung verfügen.

Es lag also auch an der Bauleitung strikt darauf zu achten, dass derartige Komponenten aus dem Hobby- bzw. Freizeit-Bereich nicht im professionellen Bereich eingesetzt werden. Es wäre der Bauleitung zeitlich zumutbar gewesen die überschaubare Anzahl an genutzten Wasseranschlüssen nach der Umstellung vom Außenbereich in den Innenbereich zu überprüfen und ggfs. unverzüglich außer Betrieb zu nehmen.

Fazit zur Schadenursache

Wie bei der überwiegenden Zahl von Schadenfällen, ist es auch hier ein Aufeinandertreffen von mehreren Umständen.

1. Die Bauleitung hat es versäumt die allgemein anerkannten Regeln zum Verbinden von Wasserleitungen bei diesem BV durchzusetzen bzw. zu überprüfen. Der Einsatz von Kunststoffteilen an dauerhaft unter Druck stehenden Wasserleitungen ist nur dann zulässig, wenn diese Verbindungen unter ständiger Aufsicht stehen oder aber wenn diese Komponenten über eine entsprechende Zulassung verfügen.
2. Der Mitarbeiter der VN hat entweder den Anschluss eines Wasserschlauchs an die Wasserversorgung mangelhaft ausgeführt oder aber die verwendete Kupplung wurde zu einem späteren Zeitpunkt undicht, weil sie unter ständigem Druck stand.

Zu 2.

Die Vernässungen in den gegenständlichen Räumlichkeiten wurden durch offene Fenster während eines Regenereignisses verursacht, so unser Kenntnisstand. Hier sehen wir in erster Linie die GU in der Verantwortung. Es ist für uns zwar nachvollziehbar, dass die Räumlichkeiten gelüftet werden müssen, alleine schon deshalb, um die Baufeuchte unter Kontrolle zu halten und damit einen mikrobiellen Befall zu verhindern, dennoch ist es aus unserer Sicht der GU zumutbar entsprechendes Personal bereit zu stellen um derartige

Schadenereignisse sicher zu verhindern indem vor Regenereignissen die Fenster geschlossen werden.

## 6. SCHADENUMFANG

Zu 1.

Die Bodenunterkonstruktion und auch die verbauten Trockenbauwände wurden umfangreich vernässt. In der Zwischenzeit wurde eine technische Trocknung der Bodenunterkonstruktion eingeleitet, die zum Zeitpunkt unseres Ortstermins noch andauerte.

Die betroffenen Trockenbauwände inklusive Dämmung wurden vom Boden ausgehend auf einer Höhe von ca. 80 cm zurückgebaut. Diese Bereiche müssen nach Abschluss der technischen Trocknung wieder aufgebaut werden.

### Hinweis:

Ein Rückbau des Estrichs um die neuen Trockenbauwände wieder einzubringen ist aus unserer Sicht nicht erforderlich. Wir begründen dies wie folgt:

Bei unserem Ortstermin konnten wir uns davon überzeugen, dass die Spaltmaße von ca. 10mm zwischen dem Estrich und der Trockenbaukonstruktion überall eingehalten wurde. Dies erreicht man in der Bauphase dadurch, dass man einen zur Schallentkopplung erforderlichen sog. Randdämmstreifen aus EPS, i.d.R. 10 mm dick, hin zu den Trockenbaukonstruktion einbringt um zu vermeiden, dass der Estrich beim Einbringen direkt mit der Trockenbaukonstruktion in Berührung kommt (Schallentkopplung). Nach Feststellung der Belegreife des Estrichs könnte dieser Randdämmstreifen zwar entfernt werden, da er seine Aufgabe erfüllt hat. Dies macht man natürlich nicht, da der Zeitaufwand hierfür in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen würde.

Im zur Rede stehenden Schadenfall gestaltet sich dies anders. Durch das Entfernen des Randdämmstreifens gewinnt man die erforderlichen ca. 10 mm um die Trockenbauplatten

erneut einzubringen ohne den Estrich zurückbauen zu müssen. Die Randdämmstreifen sind aus schallschutztechnischer Sicht nicht mehr erforderlich.

Zu 2.

Nach Aussage von Fr. Gnip wurden unmittelbar nach dem Schadenereignis die Teppiche in den betroffenen Räumlichkeiten ausgetauscht. Eine technische Trocknung der Bodenunterkonstruktion wurde nicht eingeleitet, weil man keine nennenswerten Vernässungen unterhalb der Teppichbeläge, also auf dem Estrich oder an den Trockenbauwänden feststellen konnte. Wir gehen daher davon aus, dass die Wassermenge durch das oder die Regenereignisse nicht ausreichend waren um eine nennenswerte Vernässung der Bodenoberkonstruktion und damit der Bodenunterkonstruktion zu verursachen.

Zu dem Schadenereignis aufgrund der Undichtigkeit(en) an der Dachkonstruktion, bei dem nach Aussage von Herrn Del Pretaro auch Wasser den Aufzugsschacht hinunter gelaufen sein soll merken wir an, dass diese Art von kurzfristiger Vernässung an einer Betonkonstruktion keine Gefahr eines mikrobiellen Befalls darstellt, solange das Wasser aus der Aufzugsgrube (Unterfahrt), sollte es bis dahin gelangt sein, zeitnah wieder abgepumpt wird. Die Vernässungen an den Wänden/Oberflächen eines Aufzugschachts aus dem Baustoff Beton trocknen bei ausreichender Zeit und Belüftung von alleine wieder ab.

## **7. MÖGLICHER MIKROBIELLER BEFALL**

Auf Basis unseres Ortstermins und der Inaugenscheinnahme der gegenständlich gemeldeten Räumlichkeiten und Flächen kommen wir zu dem Ergebnis, dass ein mikrobieller Befall mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Wir begründen dies wie folgt:

Mikroben gehören zum Umfeld des Menschen und sind sozusagen allgegenwärtig im täglichen Leben. Es gibt wissenschaftliche Ausarbeitungen, die darlegen, dass es ein Leben wie wir es kennen ohne Mikroben nicht möglich wäre. Wie dem auch sei, es kommt,

wie meistens, auf die Menge an. Kritisch wird es, wenn es aufgrund länger andauernder Vernässungen zu deutlich sichtbarem oder riechbarem mikrobiellen Befall kommt.

Hierzu reicht eine Vernässung alleine nicht aus. Pilze/Mikroben/Bakterien, und um diese geht es beim mikrobiellen Befall, gehören zu den Lebewesen, im Gegensatz zu Viren. Lebewesen zeichnen sich u. a. über die Fähigkeit der Zellteilung und einem sog. Metabolismus (Stoffwechsel) aus. Um sich zu vermehren, oder wenigsten die Art zu erhalten, benötigt ein Lebewesen daher Nahrung, Wasser, Zeit und angemessene Temperaturen. Im Grunde exakt die gleichen Grundvoraussetzungen wie der Mensch. Für Pilze/Mikroben/Bakterien sind u. a. Trockenbauplatten eine sehr gute Nahrungsquelle da sie sehr viel Kalk und Zellulose (Papier/Pappe) enthalten. Bei Beton ist dem nicht so, da dieser recht wenig Kalk als Bindemittel und eben keine Zellulose enthält.

Die gemeldeten Vernässungen mussten also zunächst die Vermutung darlegen, dass es zu einem mikrobiellen Befall gekommen sein könnte. Das dem nicht so ist, liegt an der Determinante Zeit. Nach den uns vorliegenden Informationen wurden die vernässten Teppiche in den Räumlichkeiten unmittelbar nach dem Schadenereignis entfernt und die Trockenbauplatten im EG wenige Tage nach dem Schadenereignis ebenfalls auf ca. 80 cm Höhe zurückgebaut. Die Trocknung der vernässten Bodenunterkonstruktion wurde nach ca. 6 - 8 Tagen nach dem Bemerkten der Vernässungen eingeleitet. Dieser Zeitraum ist deutlich zu kurz um einen mikrobiellen Befall zu deklarieren. Dies wäre aus unserer Sicht nach mehr als drei Wochen oder aber bei einem deutlich sichtbaren/riechbarem mikrobiellen Befall erforderlich gewesen.

Bei unserem Ortstermin haben wir die betroffenen Bereiche sehr genau untersucht und konnten lediglich in zwei Räumen im 4. OG eine dunkle Verfärbung von jeweils ca. 3 cm<sup>2</sup> im Sockelbereich erkennen, wo die Sitzkissen ihren Standort haben. Wir haben diese Verfärbungen dann mit einem entsprechenden Vergrößerungsglas untersucht um festzustellen ob Myzele zu erkennen sind. Als Myzel wird die Gesamtheit aller fadenförmigen Zellen eines Pilzes bezeichnet. Bei entsprechender Vergrößerung erscheint ein Myzel wie der Anblick von Zuckerwatte.

Wir konnten kein Myzel erkennen und gehen daher mit einer gewissen Sicherheit davon aus, dass es sich um sehr kleine Stockflecken gehandelt hat und nicht um einen mikrobiellen Befall. Stockflecken entstehen in der Regel durch nicht ausreichende Lüftung. In Fällen von Neubauten evtl. aber auch durch einen noch andauernden Trocknungsprozess der Bausubstanz. Die beiden Stockflecken waren jeweils an den Stellen, wo die Sitzkissen unterhalb einer Ablage ihren Platz haben. Dort kann aber keine Lüftung stattfinden, da die Sitzkissen den zur Verfügung stehenden Raum im Grunde passgenau einnehmen. Die beiden Stockflecken waren, wie zu erwarten, lediglich an der Oberfläche der Wand im Sockelbereich und konnten mit dem Finger einfach entfernt werden. Wäre es zu einer umfangreichen Vernässung in der Bodenunterkonstruktion in den Räumlichkeiten gekommen, dann hätte sich das durch einen mikrobiellen Befall auf einer deutlich größeren Fläche der Wandkonstruktionen in den Sockelbereichen bemerkbar gemacht.

Fazit:

Aus Sicht eines Sachverständigen kam es zu keinem mikrobiellen Befall in den gegenständlichen Räumlichkeiten oder im EG aufgrund der gemeldeten oder festgestellten Vernässungen. Auch konnten wir keine Schäden am Mobiliar durch Vernässungen feststellen. Bei Vernässungen am Mobiliar kommt es häufig zu sichtbaren Schäden (Aufquellen) der Möbel an den entsprechenden Stellen.

## 8. SCHADENHÖHE

Zu 1.

Es wurde eine technische Trocknung der Bodenunterkonstruktion erforderlich. Im Verlaufe unseres Orttermins haben wir auch mehrere Schläuche der Trocknungsgeräte aus ihren Öffnungen entfernt um zu überprüfen ob noch stehendes Wasser in der Bodenunterkonstruktion zu erkennen ist. Dem war nicht so. Daher gehen wir davon aus, dass die Trocknung zeitnah beendet werden kann. Es sind ca. 25 Trocknungsgeräte und 30 Lüfter im Einsatz.



160 Std x netto EUR 45,00/Std = netto EUR 7.200,00

Es sind ca. 25 Trocknungsgeräte und ca. 30 Lüfter im Einsatz. Es wurden ca. 700m<sup>2</sup> vernässt. Die technische Trocknung wird ca. 4 Wochen in Anspruch nehmen. Orts- und branchenübliche Sätze vorausgesetzt ist mit max. netto EUR 15,00/m<sup>2</sup> zu rechnen.

700 m<sup>2</sup> x netto EUR 15,00 netto EUR 10.500,00

Es sind drei An- und Abfahrten sowie der Auf- und Abbau der Trocknungsgeräte zu berücksichtigen. Diese Kosten taxieren wir pauschal mit netto EUR 1.000,00

Schadenhöhe somit netto EUR 1.000,00

---

**Schadenhöhe durch den SV taxiert netto EUR 23.700,00**

Zu 2.

Nach den uns vorliegenden Informationen wurden die Schäden in den gegenständlichen Räumlichkeiten und auf den Betonoberflächen entweder bereits behoben oder aber es waren keine Schäden entstanden bzw. gemeldet worden. Daher können wir zur Schadenhöhe in diesen Bereichen keine Bewertung/Taxierung vornehmen.

Da es sich um ein aktuelles BV und schadenbedingte partielle Reparaturen handelt, die weder die technische Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern, noch eine Wertverbesserung darstellen, ist die Berechnung des Zeitwertes nicht erforderlich.

Hinweis:

Die endgültige Schadenhöhe kann erst nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen/Rechnungen und anschließender Prüfung/ Bewertung dieser durch einen Sachverständigen ermittelt werden.

## 8. FOTODOKUMENTATION



Abb. 1: Das gegenständliche Gebäude



Abb. 2: dito



Abb. 3: Ein Teil des geschädigten Bereichs



Abb. 4: dito

Weitere Aufnahmen zu den Schäden im EG sind vergleichbar. Daher wird auf das Einfügen aller Fotos verzichtet.

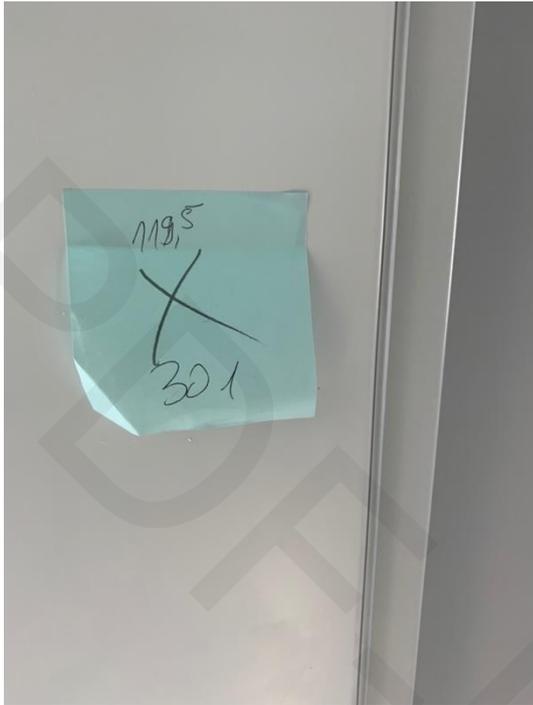


Abb. 5: Das Zimmer 301

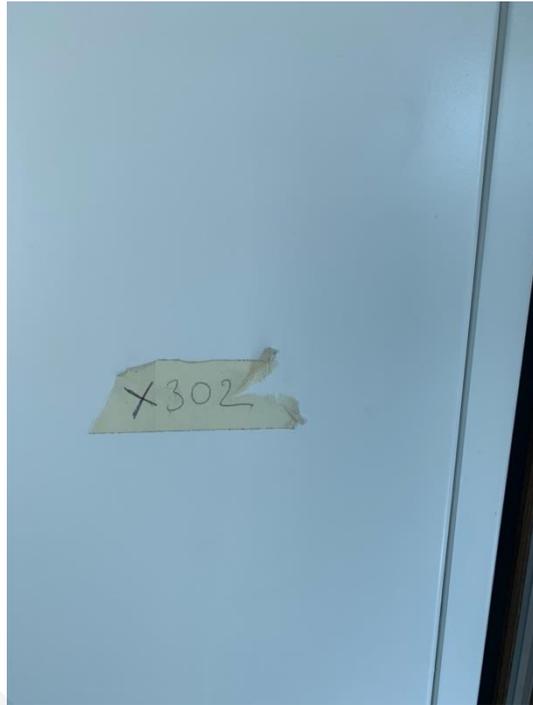


Abb. 6: Das Zimmer 302



Abb. 7: Das Zimmer 303



Abb. 8: Das Zimmer 316

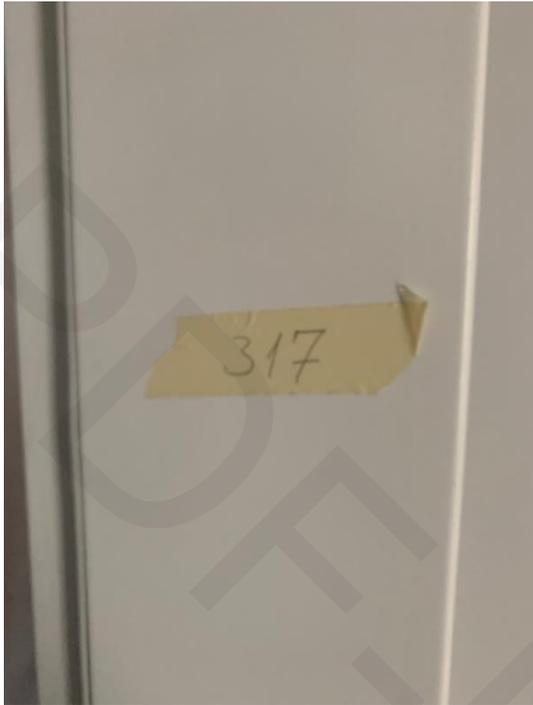


Abb. 9: Das Zimmer 317



Abb. 10: Das Zimmer 318

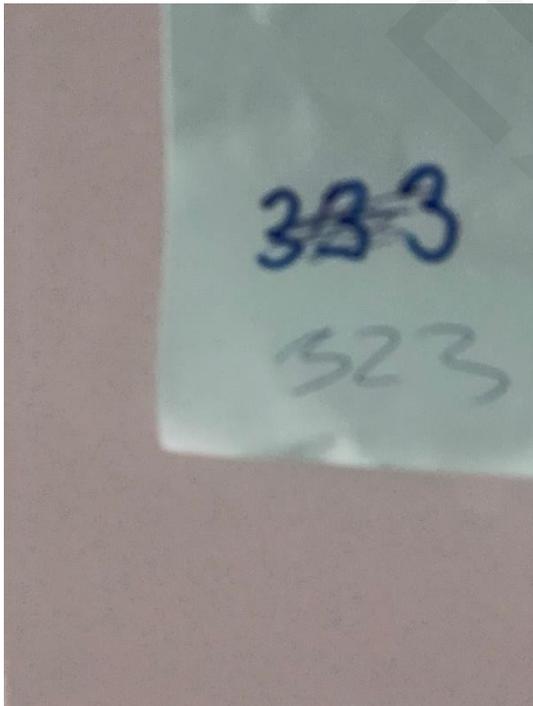


Abb. 11: Das Zimmer 323

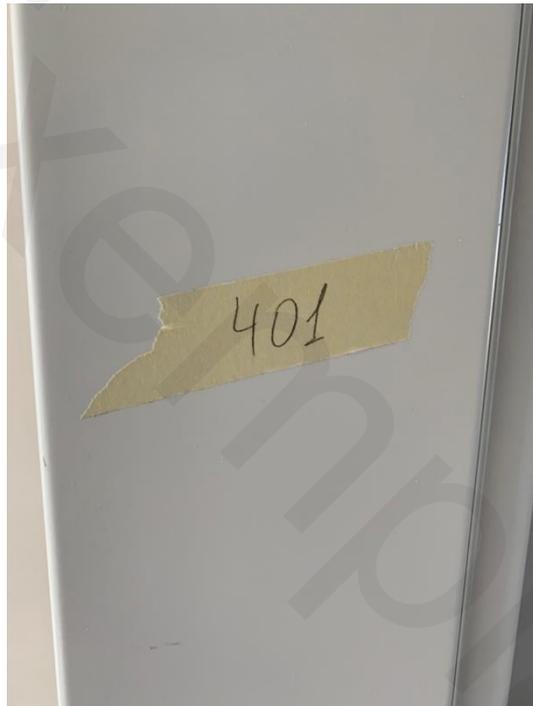


Abb. 12: Das Zimmer 401



Abb. 13: Wahrscheinlich ein sog. Stockfleck im Zimmer 401

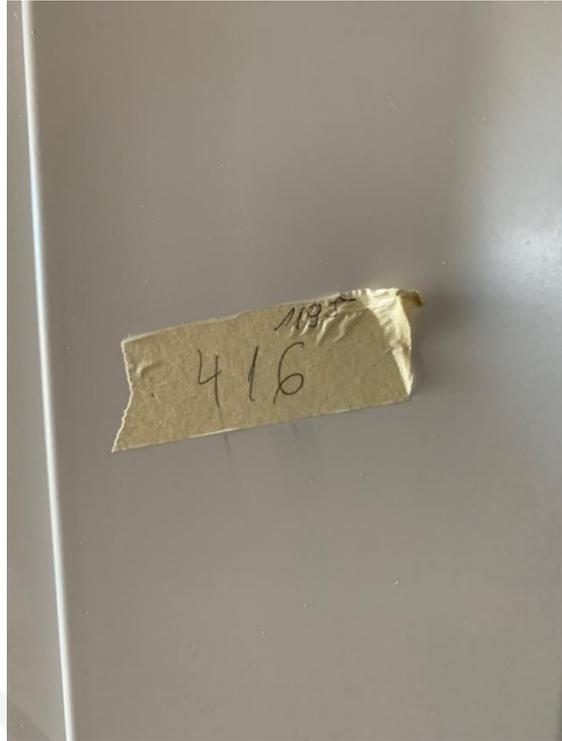


Abb. 14: Das Zimmer 416



Abb. 15: Wahrscheinlich ein sog. Stockfleck im Zimmer 416



Abb. 16: Keinerlei Hinweise auf mikrobiellen Befall

## 9. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten 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.

Taxierte Schadenhöhen dienen dazu finanzielle Rückstellungen zu bilden, nicht aber um daraus dritten gegenüber einen Anspruch zu erheben.

Vervielfältigungen dieses Gutachtens bzw. dieser 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.



Dipl.-Ing. Martin Scholla  
MBA - TU München  
M. Sc. für Schäden an Gebäuden



## 10. ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von  
(192 Seiten) Schimmelbefall in Gebäuden.
- Anlage 2: Übersichtsplan BV Hotelanlage, Gießereistraße 2, 83022  
(1 Seite) Rosenheim
- Anlage 3: Rechnung des Sachverständigenbüros Thieltges  
(1 Seite)
- Anlage 4 Stundennachweis  
(1 Seite)