



F. Werner Schittl

Elektrosachverständiger Werner Schittl Aidenbachstraße 137 81479 München

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Kistlerhofstraße 172
81379 München

Von der Handwerkskammer
für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für das Elektrotechnikerhandwerk

F. Werner Schittl
Aidenbachstraße 137
81479 München

Tel.: 089-32802383
Mobil: 0177 2514814

E-Mail: [Werner.Schittl@
Elektrosachverstaendiger.com](mailto:Werner.Schittl@Elektrosachverstaendiger.com)

PROTOKOLL

In Sachen:

Begleitung bei der Abnahme des

**Gemeinschaftseigentums einer Wohnanlage mit
Tiefgarage in der Rohdestraße 3b in 81245 München**

Fachbereich Elektrotechnik

Auftraggeber:

**Dipl.-Ing. Architekt Rainer Schulz
Elvirastraße 15
80636 München über
BPD Immobilienentwicklung GmbH
Kistlerhofstraße 172
81379 München
Tel.: [+49] 89 38 47 680**

Ortstermin:

09.06.2021 15.00 Uhr

Projekt Nr.:

6/21

Datum:

20.06.2021

Das Protokoll umfasst

10 Textseiten und 6 Bilder

Siegel:



1.0 Vorgang

1.1 Auftragserteilung

Am 19.05.2021 wurde das Sachverständigenbüro Schulz durch Herrn Ehm von der **BPD Immobilienentwicklung GmbH** mit der folgenden Leistung beauftragt:

Begleitung bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die Käufer sowie Feststellung der Abnahmereife.

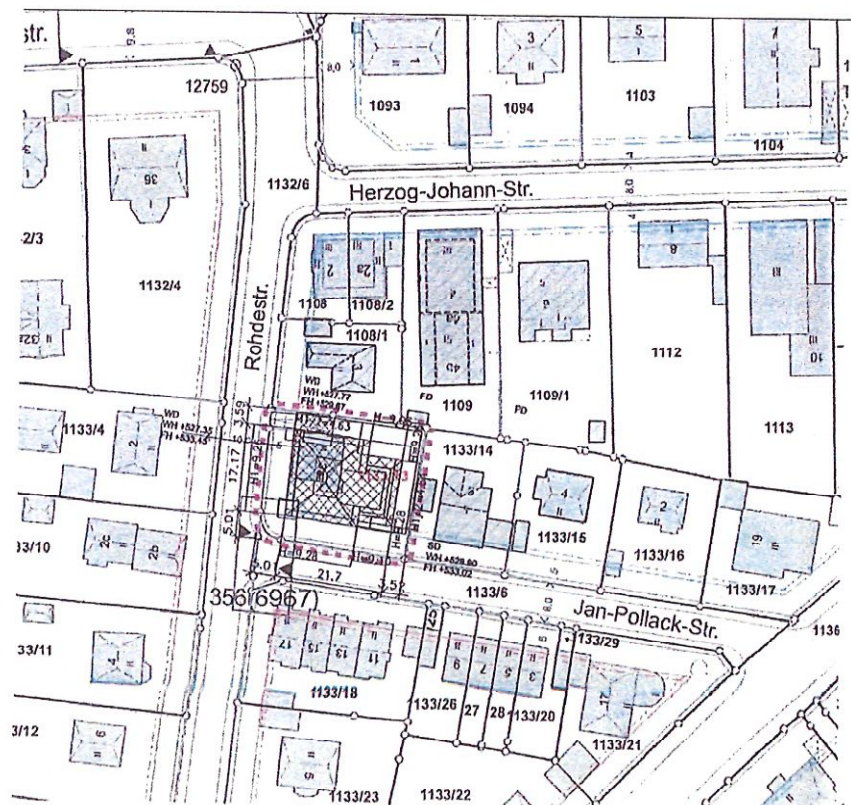
Und in Folge wurde das Sachverständigenbüro für Elektrotechnik Schittl durch das Sachverständigenbüro Schulz mit der folgenden Leistung beauftragt:

Begleitung bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums und Feststellung der Abnahmereife der Elektrotechnischen Anlagen.

Die Besichtigung erfolgte am 09.06.2021 ab 15.00 Uhr

1.2 Himmelsrichtung/ Definition

Die Wohnanlage umfasst einen L-förmigen Baukörper mit 1 Hauseingang im Norden sowie eine Tiefgarage.



Lageplan ohne Maßstab

1.3 Ortsbesichtigung und Anwesende

Folgende Teilnehmer waren anwesend.

Herr Ehm, BPD Projektsteuerung Immobilienentwicklung GmbH

Herr Schulz ö.b.u.v. Bausachverständiger

Herr Oberg, Elektrofirma

Herr Schäfer, Elektrofirma

W.Schittl, Sachverständiger Elektro

2.0 Feststellungen

Die Dokumentation lag bei der Begehung nicht vor und es wurden nachgereicht.:

- Bestandspläne
- Prüfprotokolle

Die Prüfung hat ergeben, dass die FI-Schutzschalter mit 24 Ampere im Plan standen, im Prüfprotokoll jedoch mit 40 Ampere. Gemäß Auskunft von Herrn Ehm (Mail) sind 40 Ampere eingebaut. Der Plan wird geändert.

Das Prüfprotokoll ist mit der Erprobung und vor allem bei der Schutzleiterprüfung und bei der Rechtsdrehfeldprüfung noch zu ergänzen.

Weitere notwendige Dokumente:

- Technische Datenblätter: Leuchten Außenanlage, TG Einfahrt, TG, Flure, Rettungszeichen, Sprech-Videoanlage
- Sachkundigen-Bescheinigung RWA
- Einweisungsprotokolle
- Errichterbescheinigung
- Brandschottungen MPA
- Konformitätsbescheinigung Verteiler

Mit Mail vom 17.06.2021 wurde das Vorhandensein der Dokumente von Herrn Ehm bei BPD bestätigt. Weitere Detailprüfungen dieser Dokumente sind nicht notwendig.

Hinweis: Ich empfehle dem Bauherrn Informationen von Dritten wie Vodafone, Telecom für Telefon, Glasfaser, TV-Anlagen abzurufen, um die Hausverwaltung über diese Anlagen zu informieren, da hier erfahrungsgemäß immer Mieter- Eigentümeranfragen kommen.

3.0 Weitere Feststellungen

Die Zählerstände der Allgemeinverbraucher werden von der Hausverwaltung bei Übergabe an selbige notiert.

2.1 Örtliche Feststellungen und Beurteilungen

1. Beleuchtung Tiefgarageneinfahrt

Die Beleuchtung der Tiefgarageneinfahrt ist ohne Gehäuse etc. in die Mineraldämmung eingeschoben. Gemäß Besprechung werden die Leuchten gewechselt. Die Leuchten-Dokumentation wird dann erneut vorgelegt.

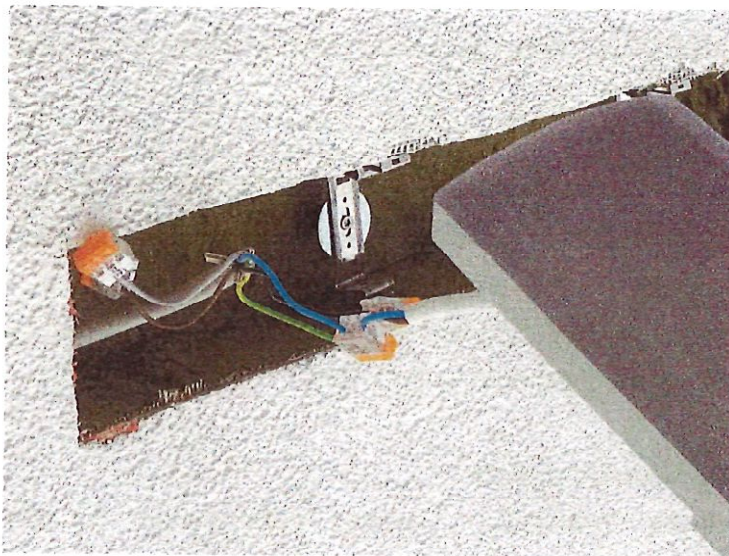


Bild 1 Leuchte Garageneinfahrt

2. Fassadenleuchten

Die Fassadenleuchten, Außenleuchten sind nur auf der mineralischen Dämmung befestigt.

Hier sind die Befestigungsblöcke zur Befestigung von Leuchten auf der Wärmedämmung oder entsprechend zugelassene Distanzdübelssysteme zu verwenden. Verwendungsnachweise sind vorzulegen.

3. Elektroraum

Im Elektroraum wurden von der Telekom nachträglich Leitungen verzogen. Dabei wurden Brandschottungen geöffnet, aber nicht wieder verschlossen. Geöffnete Brandschottungen sind entsprechend der MPA-Vorgabe wieder ordnungsgemäß zu verschließen.

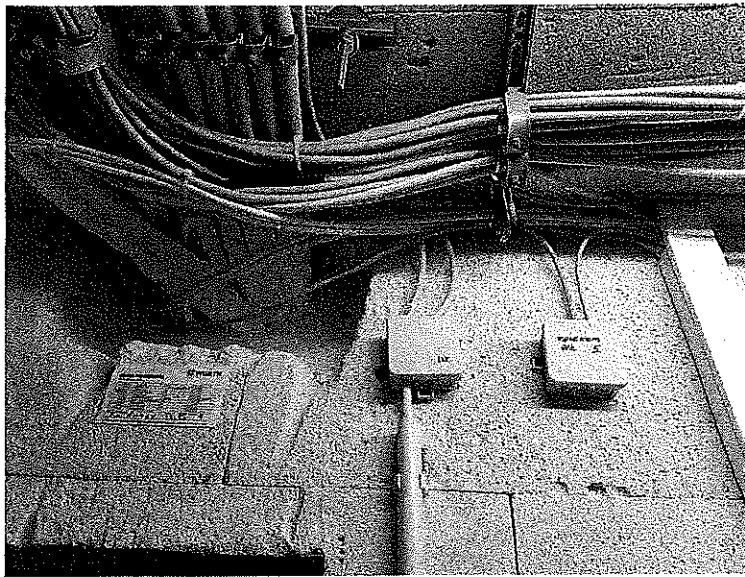


Bild 2 Geöffnete Brandschotte

4. Haustechnikraum

Unsachgemäße Leitungen in der rechten hinteren Ecke mittels Kabelschellen
ordnungsgemäß fest verlegen



Bild 3 Haustechnikraum

5. Kellerraum

Reserveleerrohre auf ca. 8 cm zurückschneiden, Zugdraht aufrollen und Leitungen von der Kabeltrasse bis zur Rohrverlegung bündeln. Bereits belegte Rohre bis zur Wichmannschottung zurückschneiden und verschließen.

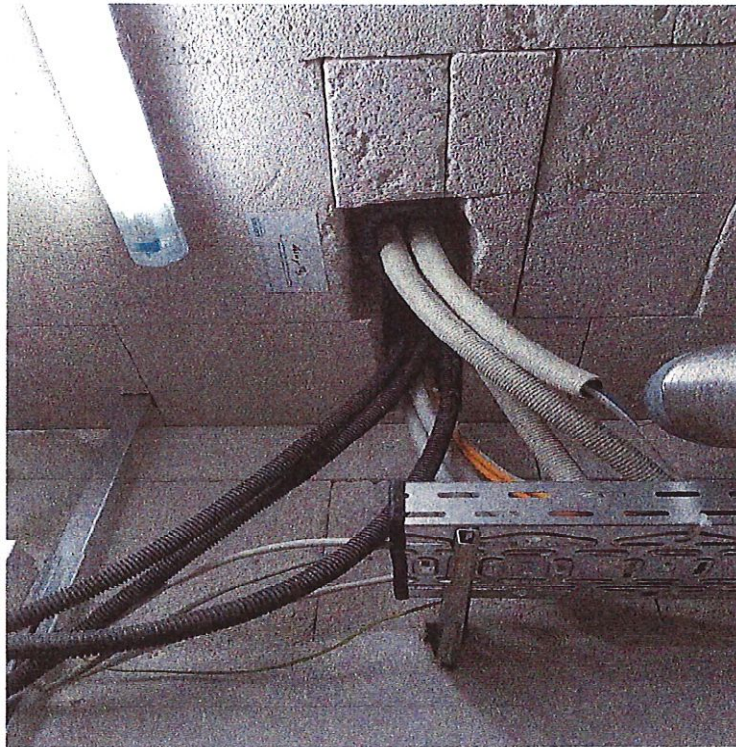


Bild 4 Keller

6. Kinderwagenraum

Hier wurden die Reserverohre in Überlänge hängen gelassen und wurden dann von der Telekom ungekürzt benutzt. Die Rohre sind bis zum Brandschott zurückzuschneiden und die Leitungen sind auf der Decke ordnungsgemäß mit Schellen zu verlegen. Nicht belegte Rohre wie im Kellerraum zurücknehmen.



Bild 5 Kinderwagenraum

7. Hebeanlage

Abzweigdose befestigen

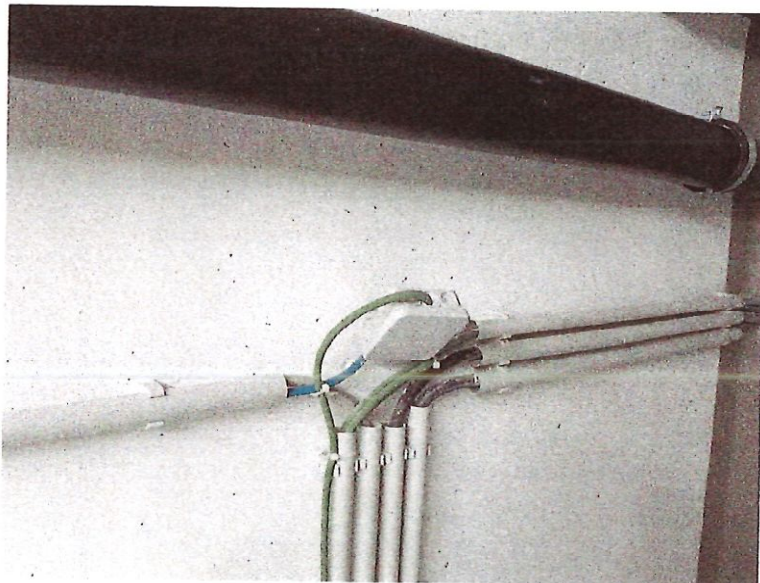


Bild 6 Hebeanlage

8. Tiefgarage

Rettungszeichenleuchte für den zweiten Rettungsweg (Garagentor) installieren.

9. Ampel Garageneinfahrt

Ampel nach links direkt über den Kabelauslass versetzen, damit Kabel nicht mehr sichtbar ist. Einführung hinten. Asymmetrie wird in Kauf genommen.

4.0 Zusammenfassung Elektro

Bei der Ortsbesichtigung am 13.06.2021 wurden 9 Feststellungen getätigt und 6 Bilder angefertigt.

Die Mängel 1,2,4,5,7,8 inkl. der Punkte aus der Dokumentationsprüfung sind durch die Elektrofirma zu beheben. Der Punkt 6 betrifft die Telekom und die Elektrofirma. Der Punkt 3 nur die Telekom und der Punkt 9 die Garagentorfirma.

Die Mängel sind als geringfügig zu bewerten und die Mängelerledigung, vor allem der Aussenleuchtenmangel, ist zeitnah zu melden.

Dem Abnahmeverlangen kann zugestimmt werden

Werner Schittl

Von der Handwerkskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Elektrotechnikerhandwerk

