

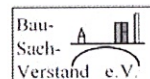
Dipl.-Ing. Rainer Schulz, Elvirastraße 15, 80636 München

WEG Rohdestrasse 3b in München
v. d. BPD Immobilienentwicklung GmbH
Kistlerhofstraße 172
81379 München

für Schäden an Gebäuden

Dipl.-Ing. Architekt Rainer Schulz
Elvirastraße 15
80636 München

Partner von Bau-Sach-Verstand e.V.
Partner der GTÜ: Ges. f. Techn. Überwachung



Tel: 089 - 5404 3396

Fax: 089 - 5404 3395

schulz@bau-sach-verstand.de

www.bau-sach-verstand.de

unser Zeichen: Prj. 2021-037

N I E D E R S C H R I F T

In Sachen: Feststellungen in Hinblick auf die Abnahmereife
des Gemeinschaftseigentums der Wohnanlage mit
Tiefgarage in der Rohdestraße 3b in München

Auftraggeber: BPD Immobilienentwicklung GmbH
Kistlerhofstraße 172
81379 München
Tel.: [+49] 89 38 47 680

Ortsbesichtigung: am 09.06.2021 ab 9:00 Uhr bis ca. 16:00 Uhr

Datum Protokoll 28.06.2021

Die Niederschrift umfasst 32 Textseiten und 3 Anlagen



Dipl.-Ing. Rainer Schulz Bausachverständiger - in Kooperation mit Bau-Sach-Verstand e.V.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Sachverständiger für
Baupreisermittlung und Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau; Gutachten zu Abrechnungen;
Gebäudeüberprüfungen; Sanierungsgutachten; Qualitätsüberwachungen nach GTÜ; Abnahmen;
Elvirastraße 15 80636 München Tel: 089- 5404 3396 Fax: 089- 5404 3395 schulz@bau-sach-verstand.de

Anwesende: gemäß Beteiligtenliste
Herr Kunze, BPD Technischer Leiter München
Herr Ehm, Projektsteuerung
Herr Holatka Rechtsanwalt Arnecke Sibeth Dabelstein für BPD
Herr Treitzschke, Bauleiter Fa. Dilber Bau GmbH

Herr Kramer Hausverwaltung
Herr Scholla Sachverständiger, SV-Büro Thieltges

Frau Schürmann
Frau Kern-Pollack (zeitweise in Wohnung Nr. 4)
Herr Eck, SV für Frau Kern-Pollack
Herr Schütte

Herr Schulz, ö.b.u.v. Sachverständiger
Herr Haller, SV Heizung & Sanitär, siehe Anlage 1
Herr Schittl, ö.b.u.v. SV Elektro, Siehe Anlage 2

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 mit den Erwerbern sowie Feststellung der Abnahmereife.

Für Haustechnik und Elektro fanden gemeinsame Begehungen mit den Fachgutachtern statt. Deren Feststellungen sind unabhängig in der Anlage zum Begehungsprotokoll aufgenommen.

Anlagen

Anlage 1: Protokoll IB PlanPlus Haller Besichtigung HLS

Anlage 2: Protokoll ö.b.u.v. SV Werner Schittl Besichtigung Elektro

Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme SV Scholla vom 07.05.2021

Der Brandschutz wird durch einen separaten Sachverständigen der BPD geprüft.

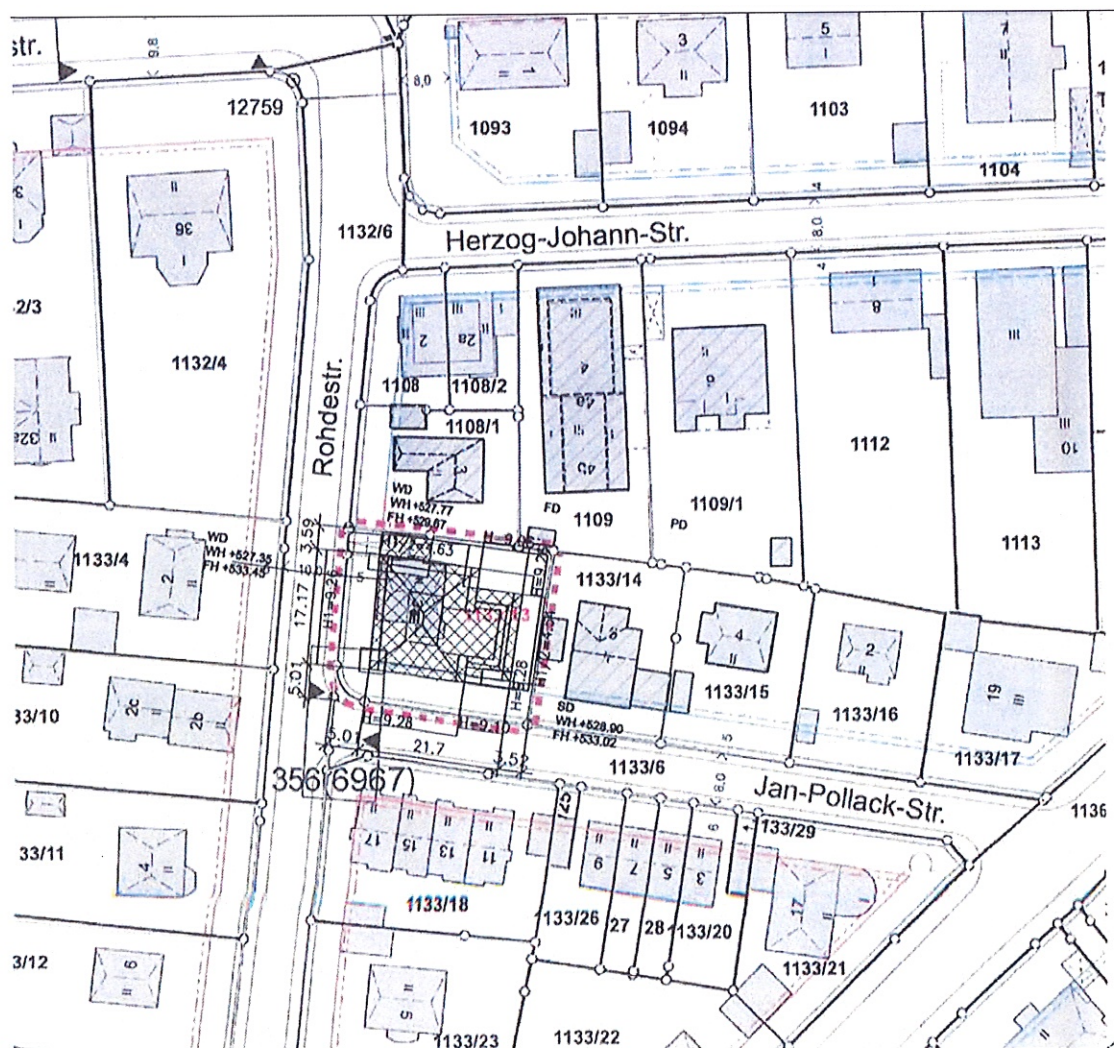
Die Bescheinigung Brandschutz II ist bei Gebäudeklasse 3 nicht vorzulegen.



1.2 Himmelsrichtung/ Definition

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

Die in der beigefügten Grafik der Außenanlagen untere Bildkante wird als Süden definiert.

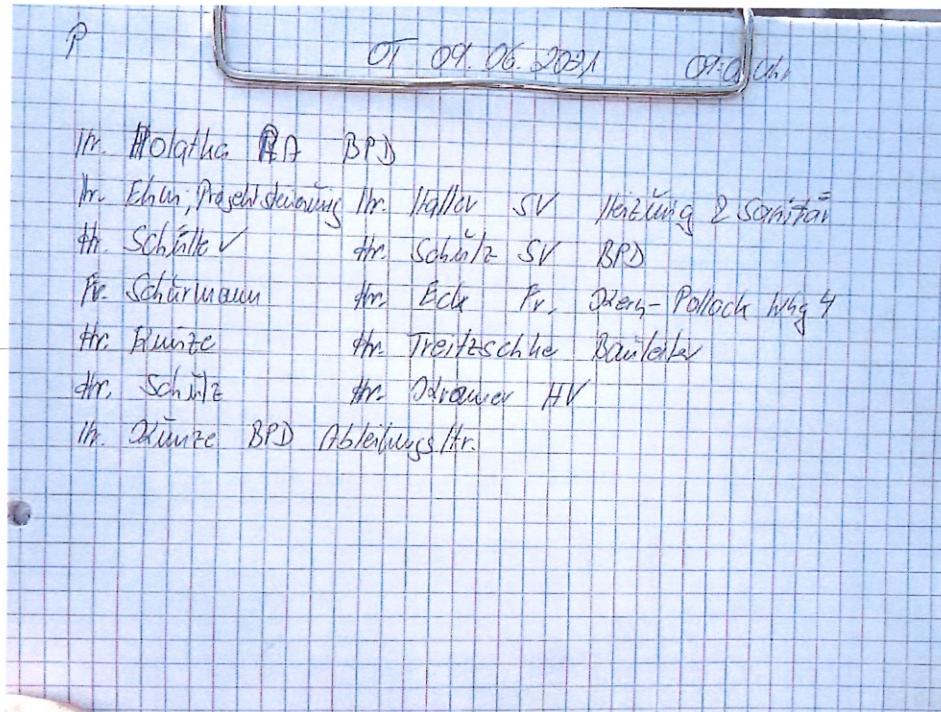


Lageplan ohne Maßstab



1.3 Ortsbesichtigung und Anwesende

Beteiligte gemäß Anwesenheitsliste Herr Scholla



2.0 Auftragsinhalt

2.1 Beschreibung Auftragsinhalt und Sachverhalt

Das Sachverständigenbüro Schulz begutachtet das Gemeinschaftseigentum auf visuelle Baumängel und vorgetragene Mängelbehauptungen. Nach der Begutachtung vor Ort und Begutachtung der vorgelegten Unterlagen soll das Sachverständigenbüro die Abnahmereife feststellen.

Vorgehen:

Im Vorfeld erfolgten die Auswertung der Erstbesichtigung von Herrn Scholla vom SV-Büro Thieltes (Anlage 3) und die Einarbeitung in die Baubeschreibung und Pläne, weiterhin wurden die Genehmigungsunterlagen gesichtet. Schließlich wurden die für die Nutzungsaufnahme notwendigen Unterlagen wie und Prüfprotokolle angefordert und gesichtet.



Im nächsten Schritt wurde das Gemeinschaftseigentum am 09.06.2021 begangen. Die Erwerber wurden zu den Terminen eingeladen und konnten sich für die Begehung anmelden.

Die Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, Elektro und HLS fertigen hierzu die Protokolle.

Die Wohnanlage samt Tiefgarage wurde begangen und Mängelfeststellungen im Protokoll aufgenommen. Für Fenster und Wohnungseingangstüren sowie Balkongeländer werden stichprobenhafte Prüfungen durchgeführt. Die Erwerber werden gebeten, diese im Zuge der Abnahme des Sondereigentums vollumfänglich zu prüfen. Gegen diese Vorgehensweise bestand kein Einwand.

Im letzten Schritt werden die notwendigen Bestätigungen durchgesehen und der Soll-Ist-Vergleich durchgeführt auf Grundlage der Baubeschreibung und der Unterlagen sowie der Feststellungen vor Ort.



2.2 Hinweise

1. Die Begehungsberichte beschränken sich nur auf die visuell prüfbaren Feststellungen bezogen auf den beauftragten Leistungsumfang. Zerstörende Prüfungen oder Schichtdickenfeststellungen o.ä. zählen nicht zu visuell feststellbaren Untersuchungen.
2. Flächengrößen und Gebäudeabmessungen werden nicht überprüft und auch nicht bestätigt.
3. Für schalltechnische Untersuchungen müsste ggf. ein eigener Sachverständiger beauftragt werden. Dies ist nicht Teil der Beauftragung.
4. Es wird vorausgesetzt, dass etwaige behördliche Abnahmen stattgefunden haben und die Auflagen z.B. aus dem Genehmigungsbescheid erfüllt werden. Das Vorliegen der Unterlagen wurde in Augenschein genommen.
5. Zur Überprüfung des Brandschutzes ist ein eigener Sachverständiger von der BPD beauftragt, der eine informelle Überprüfung des Brandschutzkonzeptes durchführt. Die Überprüfung des Brandschutzkonzeptes ist nicht Teil meiner Beauftragung. Die haustechnischen Gewerke (Elektro, Sanitär, Heizung, Lüftung) werden nach Absprache mit dem Auftraggeber unterbeauftragt. Sollten Mängelbehauptungen nach der Abnahme zu prüfen sein, müssten die Fachgutachter ebenso zusätzlich beauftragt werden.
6. Die Überprüfung durch unser Sachverständigenbüro erfolgt in technischer Hinsicht. Klärungen darüber hinausgehende Belange im Rahmen der rechtsgeschäftlichen Abnahme erfolgen gemäß den Verträgen und zwischen den Vertragsparteien.
7. Etwaige Überprüfung von Fertigstellungsfristen oder Fristen oder Vorbehalte wegen bekannter Mängel, Verfolgung der Aushändigung von bautechnischen Unterlagen und Nachweisen ist nicht Teil des Auftrags und obliegt dem Bevollmächtigten der Eigentümergemeinschaft. Die Feststellung von Fristen und Feststellung von Zählerständen, auch wenn nachrichtlich dargestellt, ist nicht Teil dieses Gutachtenauftrags. Es wird empfohlen, einen Vorbehalt wegen etwaiger Vertragsstrafen auszusprechen.



3.0 Feststellungen und Beurteilungen

3.1 Allgemeine Punkte

Druckprüfung HLS **Nicht erledigt**

Mängelbehauptung 4.1 aus der gutachterlichen Stellungnahme SV Scholla vom 07.05.2021. Bei der Druckprüfung solle nach DIN EN 806 mit Wasser geprüft werden.

Beurteilung:

Begründet wird dies mit höheren Prüfdrücken. Aus hygienischen Gründen empfiehlt der Zentralverband Sanitär Heizung Klima (ZVSHK) jedoch die Prüfung mit Luft. Eine verlässliche höhere Erfolgsaussicht zur Auffindung von Leckagen bei Prüfung mit Wasser wurde mir von Fachkreisen nicht bestätigt.

Nach DIN EN 806-4 „Installation“, Abschnitt 6.1 „Befüllung und hydrostatische Druckprüfung von Installationen innerhalb von Gebäuden für Wasser für den menschlichen Gebrauch“ kann die Dichtheitsprüfung mit Wasser oder ölfreier sauberer Luft oder Inertgasen durchgeführt werden.

Grundsätzlich ist eine weitere Druckprobe mit Wasser möglich, da das Haus bewohnt ist und wird empfohlen. Hier könnte sich der Bauträger nochmals zu dem Thema im Hinblick auf die Gewährleistung äußern.

Blower-Door-Test **Nicht erledigt**

Mängelbehauptung 4.2 aus der Gutachterlichen Stellungnahme SV Scholla vom 07.05.2021. Der Blower-Door-Test sei im Hinblick auf die EnEV vorgeschrieben und fehle.

Beurteilung:

Das Erfordernis zur Durchführung ergibt sich aus dem Berechnungsverfahren. Hier wurde laut Wärmeschutznachweis die Berechnung ohne diesen Nachweis gerechnet.

GN Bauphysik

680216 / 125142-1

Seite 11 von 26

Gebäudedichtheit

- zu errichtendes Gebäude mit Dichtigkeitsnachweis
–Kategorie I nach DIN V 18599-2, Tabelle 6 ☐
- zu errichtendes Gebäude ohne Dichtigkeitsnachweis
–Kategorie II nach DIN V 18599-2, Tabelle 6 ☒
- sonstige belüftete Gebäude
–Kategorie III nach DIN V 18599-2, Tabelle 6 ☐
- natürlich gelüftete Gebäude mit offensichtlichen Undichtigkeiten in der Luftdichtigkeitsschicht der wärmeübertragenden Umfassungsfläche
–Kategorie IV nach DIN V 18599-2, Tabelle 6 ☐



3.2 Örtliche Feststellungen Im Einzelnen

Heizraum: erledigt

1. Beschädigungen der gedämmten Wandoberflächen



Hinsichtlich einiger Beschädigungen an den Dämmstoffplatten wird seitens des Bauträgers vorgeschlagen bzw. zugestimmt, eine Oberflächenüberarbeitung im Türbereich des Heizraums bis ca. 2 m Höhe durchzuführen.

2. Die Eingangsschwelle bzw. Türfuge in den Technikraum ist noch nicht fertiggestellt.

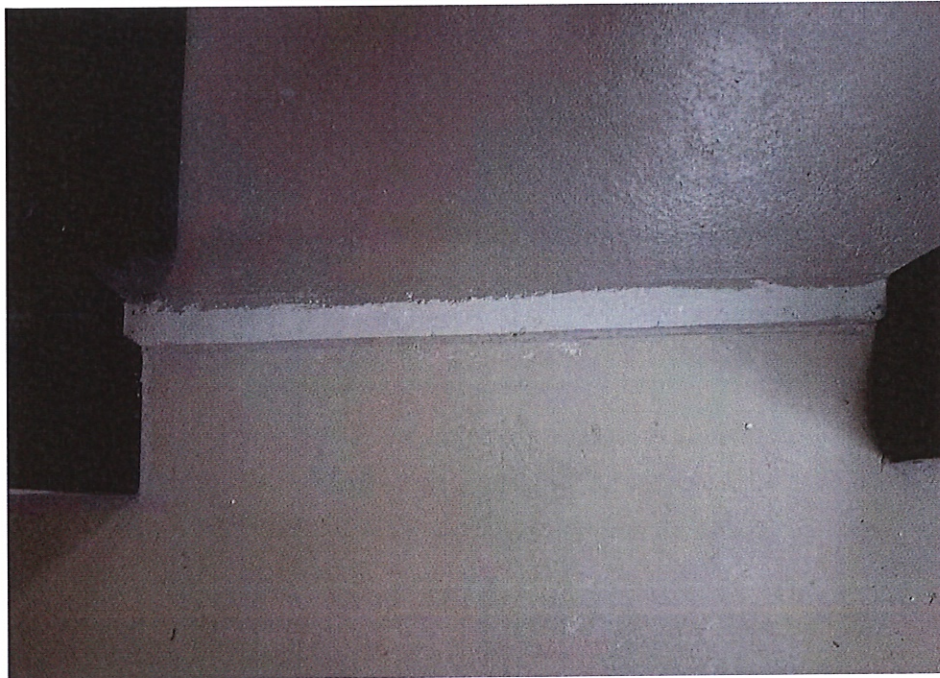




In dem Technikraum ist auch noch die Randfuge offen. Zum Schutz der Dämmungen soll eine PU-Fuge eingebaut werden. (ohne Foto)

Elektroraum

3. Beim Eingang des Elektroraums ist die Bodenbeschichtung noch zu ergänzen.



Abteilekeller:

4. Die Bodenbeschichtung der Kellerräume wurde eine Nacharbeit durchgeführt. Der Erledigungsvermerk samt Erläuterung, warum die Spachtelmasse abgebrochen war, wird vom Bauträger nachgeliefert.

5. Beim Kellerabteil Nr. 1 sind ebenso noch Risse in der Oberfläche der Spachtelung sichtbar. **Nicht erledigt**



6. Lüftung Keller: **erledigt**

Die Steuerung der Lüftungsanlage ist offen in Über-Kopf-Höhe angebracht. Eine regelbare Nachströmung der Abluftanlage fehlt.

Beurteilung: Zum feuchtigkeitsgesteuerten Ventilator ist es erforderlich, eine Klappe an der Nachströmöffnung anzubringen, siehe HLS –Protokoll in Anlage.

Zum Punkt Steuerung der Lüftung: Seitens der WEG wird gewünscht, dass die Bedienungselemente nicht offen zugänglich sind.

Siehe auch Protokoll HLS



Begehung außen

7. Tiefgarageneinfahrt: Obere Rinne

Die Mängelbehauptung 5.1.5 aus der Gutachterlichen Stellungnahme SV Scholla vom 07.05.2021 zur oberen Rinne/ Rost ist nachgearbeitet worden.

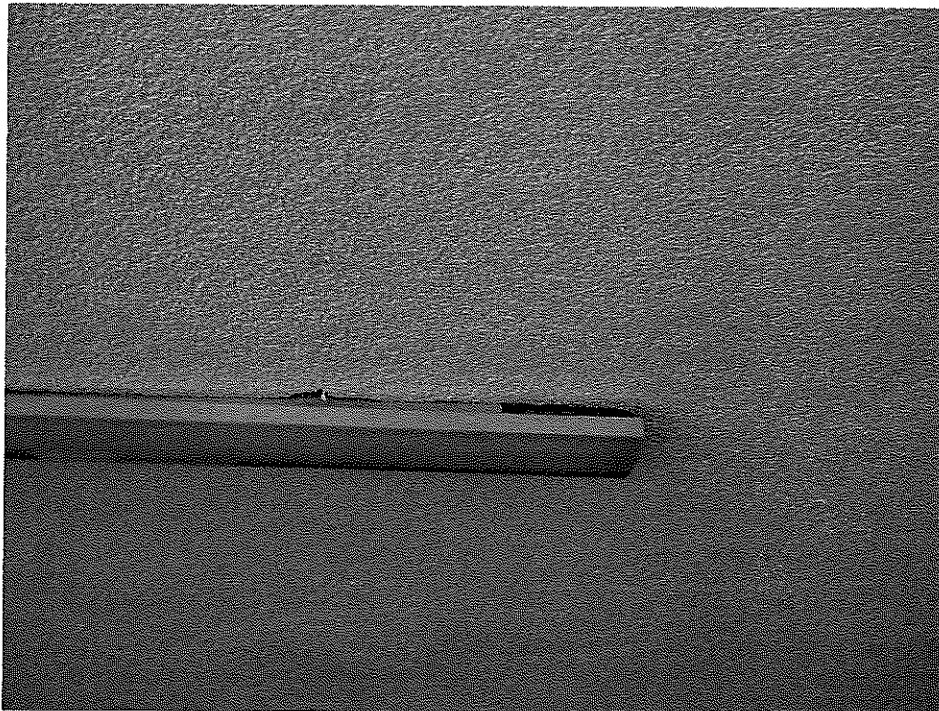
Ein beschädigtes Gitterrostelement wurde ausgetauscht



8. Regenrohrbefestigungen (5.1.2 der Gutachterlichen Stellungnahme vom 07.05.2021): Bei dem Regenrohr im Eingangsbereich sind die Abdeckungen bzw. die Dichtstücke der Regenrohrbefestigungen locker.

Beurteilung: Punkt offen, nachbefestigen, Abdeckungen im System WDVS vorgesehen, jedoch dahinter Betonwand.

9. Beleuchtung Eingangsbereich und Tiefgarage (5.1.1 der Gutachterlichen Stellungnahme vom 07.05.2021): Zum Thema der Leuchten in der Tiefgaragenzufahrt und Eingang ist festzustellen, dass das Wärmedämmverbundsystem mit nicht brennbaren Dämmstoffen hergestellt wurde.



10. Die Ränder an den Lampen sind sichtbar ausgefranst und die Lampen sitzen nicht planeben an der Decke.

Die Decke bzw. das Rampendach ist mit einer nichtbrennbaren Dämmung als WDVS von unten verputzt. Die Dämmfunktion ist nur für den Anschlussbereich am Wohnhaus und bei einer Teilüberbauung der Durchfahrt erforderlich. Die Anschlüsse an das WDVS sind noch nicht abgedichtet, allerdings ist die Deckenuntersicht nicht beregnet.



Hier liegt überwiegend ein optischer Mangel vor. Die Leuchten müssen entweder passend in verputzte Aussparungen eingesetzt werden oder geeignete Leuchten für die Einbausituation verwendet werden.

11. Zäune (5.1.4 der Gutachterlichen Stellungnahme vom 07.05.2021): Das Zaunelement am Eingangsbereich schwingt, weil die Pfosten nicht ausreichend fest sind. Die Pfosten am Anschluss beim Haus und die Pfosten bei dem Fahrradstellplatz ebenso. Im Garten an der Straße ist der dritte Zaunpfosten neben dem Gartentürchen lose.

Beurteilung: Allgemein sind an allen Zaunseiten Nacharbeiten erforderlich

12. Das Wärmedämmverbundsystem (WDVS) an der Tiefgaragenrampe besitzt keinen Feuchtigkeitsschutz beim Sockel.

Beurteilungen: Das WDVS benötigt noch einen Feuchtigkeitsschutz beim Sockel. Die Seitenwände der Rampe sind ohne Putzabdichtung gegen Spritzwasser bis auf die unbeschichtete Rampenplatte geführt. Dort liegt eine Fuge vor, in die chloridhaltiges Wasser eindringen kann. Sofern die Betonwand dahinter abgedichtet ist, reicht eine WDVS -Sockeldichtschlämme, falls nicht ist ein OS System gemäß DBV-Merkblatt Tiefgaragen 2018 notwendig.

13. An der Tiefgaragenrinne unten ist am südlichen Ende der Rinnenrost nicht in die Zarge eingelegt (5.1.2 der Gutachterlichen Stellungnahme vom 07.05.2021). Es sind Verschmutzungen da, außerdem besteht die Möglichkeit, dass die Zarge verformt ist.

Beurteilungen:

Nach Angabe des Bauträgers ist eine Fuge geplant worden, Nachweis Detail und Rinnenelement nacharbeiten.





14. Feuchtigkeit Tiefgaragenwände (Mängelbehauptung 5.2.3 der Gutachterlichen Stellungnahme vom 07.05.2021): An den Bohrpfehlwänden der TG Wand ist festzustellen, dass Dunkelverfärbungen vorliegen.



Beurteilungen:

Baubeschreibung TG

6. TIEFGARAGE

Es erfolgt eine eingeschossige Tiefgarage mit gemeinsamer Ein- und Ausfahrtsrampe. Abweichend von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beträgt die Rampenneigung in Teilbereichen bis ca. 25%. Die Außenwände der Tiefgarage sind aus Stahlbeton, evtl. aus vorgefertigten Teilen. An der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze wird die Tiefgaragenaußenwand als Bohrpfahlwand ausgebildet. Resultierend aus dem Herstellungsprozess entsteht eine raue, unregelmäßige Oberfläche, die aus gestalterischen Gründen bewusst belassen wird. Unterschiedliche Farbabstufungen, Salzausblühungen und Oberflächenfeuchte sind konstruktionsbedingt möglich und stellen keinen Mangel dar. Die sichtbaren Bohrpfahlwände in der Tiefgarage werden nicht beschichtet.

Die Fleckenbildungen sind in optischer Hinsicht gemäß der Käufer-Baubeschreibung keine Mängel. Technisch wird analog zur WU-Richtlinie beurteilt, dass feuchtebedingte Flecken auf Betonbauteilen in Tiefgaragen tolerabel sind. Es darf sich z.B. kein stehendes Wasser am Fußboden bilden.

Bei der Bauteiloberfläche ist festzustellen, dass diese herstellungsbedingt aufgelockert ist. Aufgrund der Masse des Bauteils werden keine Standsicherheitsprobleme in normalen Lebensdauern der Gebäude 80 Jahre entstehen, da nur mit sehr geringem Materialverlust durch ein Abbröseln oder auch durch Salzeintrag zu rechnen ist.

15. Verdunstungsrinne Tiefgarage (Mängelbehauptung 5.2.3 der Gutachterlichen Stellungnahme vom 07.05.2021): zur Ausbildung der Verdunstungsrinne ist festzustellen, dass die Rinne einen Überlauf hat.

Beurteilung: Der Abstand der begehbaren Matte zur Oberfläche der Fahrbahn soll wegen Stolpergefahr 2 cm nicht überschreiten.

16. An den Tiefgaragenstützen ist die Kopfhöhe von 2 m unterschritten.

Beurteilungen: Einschränkungen in Wand-/Stützenbereich durch die Dämmung sind üblich und möglich.

Beurteilungen: Es sollen entweder Warnmarkierungen an den Kanten angebracht werden oder es könnte die Flankendämmung gekürzt werden wenn eine ausreichende Flankendämmungshöhe bleibt.



17. Weiter Tiefgarage südliches Fenster. Eine dokumentierte Feuchtigkeitseindringung ist noch nicht abgestellt. **Nachweis der Verpressung fehlt**



Beurteilungen: Es wird Nach Angabe des Bauträgers verpresst, dabei sollen auch die sichtbaren Eisen der Betonoberfläche ausgebaut werden.

18. Mangelbehauptung : Fehlende Hohlkehlen an den Sockeln der TG (Gutachterliche Stellungnahme vom 07.05.2021).

Beurteilung: technisch sind Hohlkehlen hier nicht erforderlich. Gemäß Herstellervorgabe benötigt die Triflex-Sockelbeschichtung der Tiefgarage keine Hohlkehle, in die PMMA-Abdichtung ist ein Vlies eingearbeitet.

19. Im Bereich der Tiefgaragenrampe fehlt die Rettungswegleuchte, da das TG-Tor eine Schlupftüre als zweiten Rettungsweg besitzt.

20. Müllraum Am Sockel der Wand zwischen Müllraum und Tiefgarage sind Kiesnester in der Sockelbeschichtung offen.





21. Bei der Einhausung der Tiefgarage soll das unterstehende vorspringende Blech demontiert werden, dieses ist instabil und scharfkantig.



Beurteilung: Es reicht aus ein Regel- Lamellenteil einzusetzen, welches nicht vorsteht, da die Zarge bereits aus einem T besteht und kein Wasser nach innen laufen kann.



22. Das umlaufende Blech der innenliegenden Rinne deckt nicht ausreichend die Putzkante ab. Sichtbar ist das Holz der Verblechung. **Noch zu prüfen**



Das Blech muss nach Fachregeln für Metallarbeiten den Putz vertikal um 50 mm überdecken.

23. An dem Erker der Südfassade ist eine dunklere Ablaufspur auf dem weißen Putz vorhanden. **Noch zu prüfen**

Beurteilung: Am seitlichen Blech fehlt beim Putzeinstand ein Wasserabweiser. Ein leichter optischer Mangel ist entstanden.





24. An dem Regenrohr Nordost ist eine Delle oberhalb des Schiebestücks. Das Schiebestück zeigt keinen Laubfangkorb, genereller Punkt.

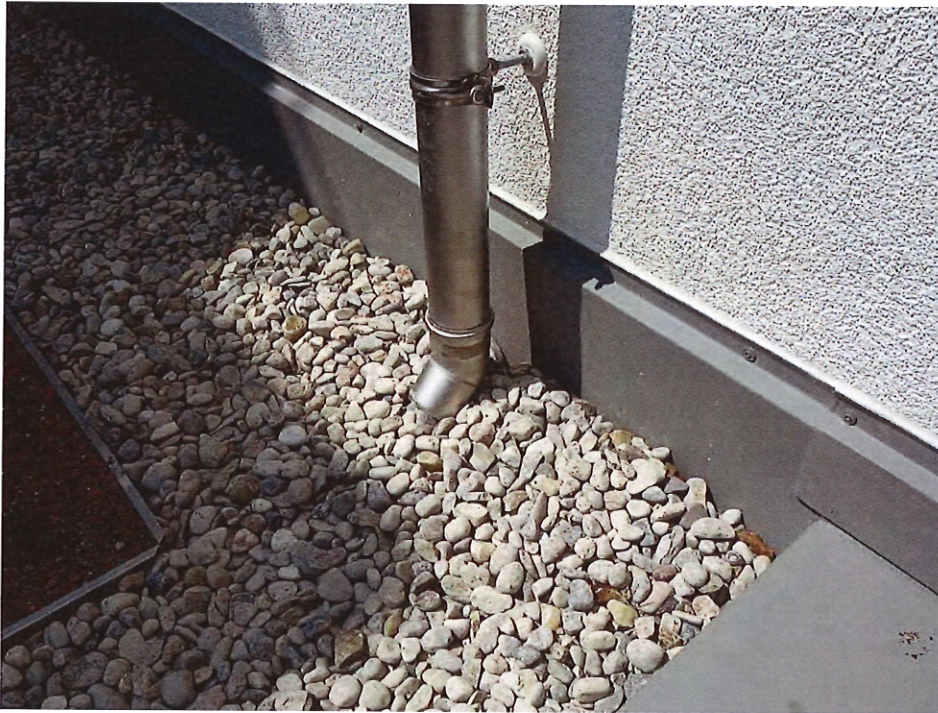
Allgemein: Die Laubfangkörbe in den Schiebestücken sind noch zu bestücken.
(ohne Foto)

25. Auf der Tiefgaragendecke soll das Regenstandrohr noch gestrichen werden.



25a. Empfehlung zum unteren begrünten Flachdach der Tiefgaragenzufahrt. Die Absturzhöhe beträgt über 50 cm, es sollte eine Absturzsicherung angebracht werden. Die Fläche kann vom angrenzenden Weg bestiegen werden, da die Einfassung seitlich deutlich niedriger als 90 cm ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich neben dem Spielplatz spielende Kinder auch auf dem Flachdach aufhalten.

26. Das Regenrohr des oberen Daches der TG Zufahrt steht in den Kies ein.



Beurteilung: Das Regenrohr des oberen Daches der TG Zufahrt soll frei auslaufen können, bei Frost besteht die Gefahr des Aufplatzens. erledigt

27. Fehlende Abdeckkappen der Entwässerungsschlitze an der hofseitigen Treppenraumtür sind noch nicht angebracht.

Beurteilung: geringe Restleistung





28. Materialdicken der Mauerabdeckungen: Die Materialdicke wurde in der gutachterlichen Stellungnahme vom 07.05.2021 unter 5.1.9 bemängelt. Hier soll der Spengler den Nachweis erbringen, dass das Material gebrauchstauglich ist. Angabegemäß handelt es sich um Prefa-Material. **Nachweis fehlt**



Beurteilungen: Die Materialdicken sind gemäß den Fachregeln der Metallarbeiten zunächst zulässig, sofern die Herstellerangaben nicht abweichen. Eine Aussage des Herstellers von Prefa sollte vorgelegt werden.

Die Blechkantungen wurden bereits teilweise nachgebessert. Die Kante der Mauerabdeckung Richtung Straße ist noch fertigzustellen.

29. Auf der Nordseite der Garage ist der Außenfühler noch nicht befestigt. **Noch zu prüfen**



30. An der Westfassade in der obersten Balkonreihe ist ca. 5 m von der Südwestecke entfernt noch ein dunkler Punkt nachzubeschichten (ohne Foto).

31. Im Kellergeschoss des Treppenhauses sind noch kleinere Wandbeschädigungen. Gegenüber der Treppe sind schwarze Punkte über der Sockelleiste bis in etwa 2 m Höhe fünf sowie eine kleine Delle ca. 6-7 Stück. An der Revisionsklappe des Koffers am Treppenantritt ist ein Handabdruck dunkel abgezeichnet und an der Treppe nach oben sind im Bereich der ersten vier Stufen die Wand leicht beschädigt sowie eine Verschmutzung durch Wischen oder nassen Besen oder nassen Pinsel vorhanden.

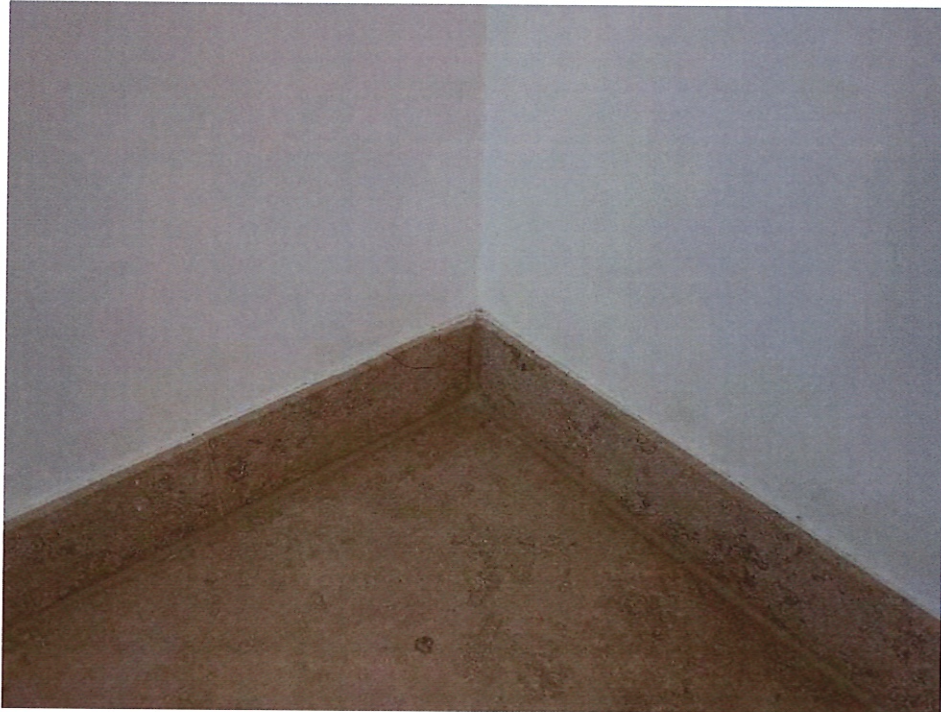




32. Beim Treppenantritt im KG ist noch ein Loch in dem Baustoffe bzw. Kies oder Natursteinreste liegen. Das Loch ist zu verschließen.



33. Die Sockelriemchen im Erdgeschoss beim Hofeingang im Eck ist beschädigt. Im Treppenhaus EG sind noch ca. 10 Farbstellen nachzuarbeiten.



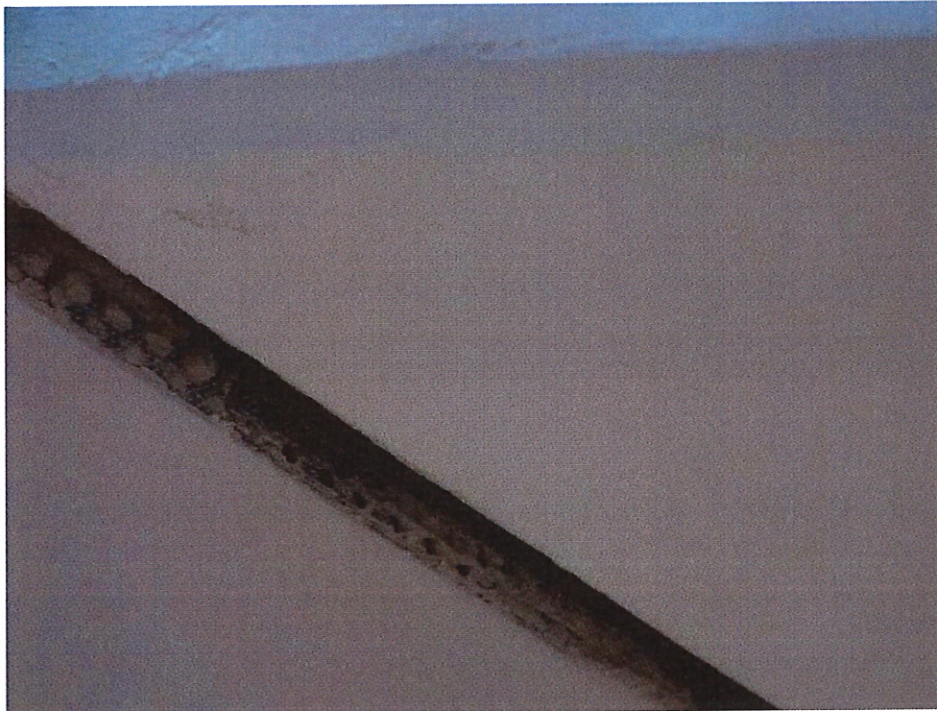
34. Der Pflasterbelag im Eingangsbereich soll noch nachgesandet werden.



35. Der Erdgeschossantritt der Treppe hat eine Stufenhöhe von ca. 17 cm, die Folgestufe 19 cm. Der Höhenunterschied übersteigt die zulässige Abweichung der DIN 18065.



36. In der Fuge des Treppenlaufs an der Untersicht ist das Eckprofil noch sichtbar und nicht verputzt. **In Arbeit**



37. Die Leuchte im Treppenhaus Obergeschoss, links neben der südlichen Wohnung, Wohnung Nr. 5, ist nicht ausreichend befestigt, sie lässt sich drehen (ohne Foto). **Nicht erledigt**

38. Antritt der Treppe im Obergeschoss, erste Stufe 17,2 cm, zweite Stufe 18,8 cm übersteigt die zulässigen Abweichungen der DIN 18065.

Beurteilung. Der Höhenunterschied von benachbarten Stufen darf bei notwendigen Treppen 5 mm nicht übersteigen, vorhanden sind 16mm. **In Arbeit**

39. Dachausstiegfenster, es fehlt die Fensterbank. An den Klötzen ist die Luftdichtheit durch Abkleben herzustellen. **erledigt**



40. An der östlichen Dachfläche bei der Nordostecke Gaube ist ein Dachziegel abgerutscht. **Noch zu prüfen**





41. An der Südostecke bzw. Grat des Hauptdaches ist der oberste Firstreiter gebrochen die Decklänge an dem obersten Ziegel. **Noch zu prüfen**



42. Am Grat ist noch ein ca. 10 x 10 cm großes Loch, welche nicht durch einen Ziegel überdeckt ist. **Noch zu prüfen**



Hier ist der obere Rand des Ziegels freiliegend. Es handelt es sich um einen Rinnenbereich. Die Lösung könnte auch mit Blech ausgeführt werden

43. Der Aufzug ist fahrbereit, TÜV-Protokoll Aufzug liegt vor. Die Türe der Steuerung lässt sich öffnen (Feststellung).

44. Die Aufzugstüren zeigen Farbunterschiede der Nacharbeitung. Sie sind nochmals nachzuarbeiten vollflächig zu streichen (ohne Foto). **Nicht erledigt**

45. Balkon Wohnung Nr. 4:

Die Wohnung Nr. 4 verfügt über einen Balkon mit einer Glasbrüstung. Die Geländerkonstruktion weist im Bereich des Tiefgaragendaches einen zweiten Querriegel mit 40 mm Breite auf. **Noch zu prüfen**

Beurteilung: Wegen Absturzgefahr durch die Nähe zur Dachkante des angrenzenden Flachdaches mit wird eine Aufstiegshilfe z.B. für unbeaufsichtigte Kinder bemängelt.





46. Balkongeländer Wohnung Nr. 4 und allgemein

Offene Schraublöcher an den Verbindungen **Noch zu prüfen**



47. Eingangsbereich mit Haustüre Sockelbeschichtung nacharbeiten, fehlende Abdeckkappe des Entwässerungsschlitzes beim Türelement. **Noch zu prüfen**



Pause von 13:00 Uhr bis 14:45 Uhr. Begehung Elektro Beteiligte gemäß Protokoll SV Schittl.

48. Befestigungen Wandleuchten

Die Befestigung der Wandleuchten nur im WDVS wurde bereits bemängelt, nach Angabe der Elektriker wurde eine einzelne Verschraubung in eine Kaiser- Montagepatte ausgeführt. **Noch zu prüfen**

Beurteilung: Die Befestigung muss mit mindestens 2 geeigneten Dübeln am Bauwerk oder mittels druckfesten für die Last zugelassen Montageelementen erfolgen. Derzeit ist die Befestigung nicht ausreichend (siehe auch Protokoll Elektro).

Ende der Begehung 16:00 Uhr



4.0 Zusammenfassung

4.1 Beurteilungen

Die Beurteilung der Bauleistungen erfolgt auf Basis der Baubeschreibung und der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik. Bei erkannten Abweichungen wird eine Abweichung oder ein technischer Mangel festgestellt. Die Planung der Mängelbeseitigung oder Festlegung der Art der Beseitigung der Mängel ist nicht die Aufgabe des Sachverständigen.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Gebäude und Außenanlagen fertig gestellt. Die in Abschnitt 3.1. und in Abschnitt 3.2. im Zuge der Ortsbesichtigungen festgestellten Mängel werden hinsichtlich der Abnahmereife beurteilt.

Die erforderlichen Bescheinigungen für die Nutzungsaufnahme liegen vor.

Für die Beseitigung der im Zuge der Begehung festgestellten Mängel zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für die Bau- und Gebäudetechnik wird gesamt ein Betrag von 25.000,- € geschätzt. Die ermittelte Summe der Aufwendungen zur Beseitigung der Mängel ist für die Größe des Objekts als üblich anzusehen.

4.2 Ergebnis

Am 09.06.2021 wurden beim Bauvorhaben Rohdestraße 3b Feststellungen getätigt und dazu Bilder angefertigt, sowie die Punkte der Erstbesichtigung vom 13.04.2021 erneut begangen und beurteilt. Das Gebäude ist schon am 13.04.2021 in Benutzung übergegangen.

Es gibt aus technischer Sicht keine wesentlichen Mängel und Restleistungen die der Abnahmereife entgegenstehen.

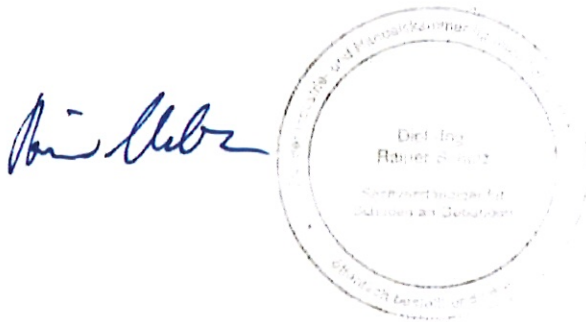
Die Abnahmereife des Gemeinschaftseigentums unter Würdigung der Mängelbegründungen am 13.04.2021 wird am 09.06.2021 festgestellt.



Die rechtsgeschäftliche Abnahme muss erst durch die Käufer vorbehaltlich der benannten Mängelpunkte erklärt werden und tritt mit deren Unterschrift ein.

Eine Verweigerung der Abnahme sollte nur aufgrund wesentlicher Mängel ausgesprochen werden, welche die Nutzungsaufnahme verhindern, oder aufgrund einer Vielzahl von Mängeln, welche einer Übergabe entgegenstehen. Beides wird als nicht zutreffend beurteilt.

Die Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht im beauftragten Leistungsumfang enthalten. Die Freimeldung bzw. die Dokumentation der Beseitigung der Mängel sollte gegenüber der Hausverwaltung erfolgen.



Rainer Schulz

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden



Dipl.-Ing. Rainer Schulz Bausachverständiger - in Kooperation mit Bau-Sach-Verstand e.V.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Sachverständiger für Baupreisermittlung und Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau; Gutachten zu Abrechnungen; Gebäudeüberprüfungen; Sanierungsgutachten; Qualitätsüberwachungen nach GTÜ; Abnahmen; Elvirastraße 15 80636 München Tel: 089- 5404 3396 Fax: 089- 5404 3395 schulz@bau-sach-verstand.de

Anlagen

Anlage 1: Protokoll IB PlanPlus Haller Besichtigung HLS

Anlage 2: Protokoll öbv. SV Werner Schittl Besichtigung Elektro

Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme SV Scholla vom 07.05.2021

