



**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

www.thieltges-dreier.de

1. Fertigung

# Gutachterliche Stellungnahme

P377\_GS02

vom 11.10.2021

**Technische Vorbereitung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums**

Auftraggeber

**WEG Rohdestraße 3**

**81245 München**

Datum der Auftragserteilung 25.03.2021

Auftrag:

Gutachterliche Stellungnahme zur Abnahmereife des Gemeinschaftseigentums.

Inhaltsverzeichnis

1. Auftraggeber und Aufgabenstellung.....	4
2. Grundlagen.....	5
2.1 Quellen zur Feststellung des Ist-Zustandes .....	5
2.2 Ortstermine.....	5
2.3 Geräte, Hilfsmittel.....	5
2.4 Regelwerke, Literatur .....	6
3. Verwendungszweck der gutachterlichen Stellungnahme .....	6
4. Istzustand.....	6
4.1 Allgemeines zum Objekt .....	6
5.0 Gutachterliche Stellungnahme.....	7
5.1 Unterlagen .....	7
5.2 Ortstermin vom 08.09.2021 .....	7
5.2.1 EnEV-Nachweis, fehlende Blower Door Messung.....	7
5.2.1.1 Sollzustand .....	7
5.2.1.2 Istzustand .....	8
5.2.1.3 Gutachterliche Stellungnahme .....	8
5.2.2 Fehlende Druckprüfung des Leitungsnetzes.....	10
5.2.2.1 Sollzustand .....	10
5.2.2.2 Istzustand .....	10
5.2.2.3 Gutachterliche Stellungnahme .....	10
5.2.3 Brandschutz .....	11
5.2.3.1 Sollzustand .....	11
5.2.3.2 Istzustand .....	11
5.2.3.3 Gutachterliche Stellungnahme .....	12
5.2.4 Abarbeitung der weiteren Vorbehalte .....	12
6. Zusammenfassung, Fazit.....	13
7. Schlussbemerkung.....	15

Diese Stellungnahme umfasst:

Verteiler:

15	Seiten (ohne Anlagen)	3	Exemplar(e) Auftraggeber
-	Abbildungen	1	Exemplar(e) Sachverständiger
-	Tabelle(n)		

Anlagen:

- [A] 1 210908\_P377\_GS01\_Büro Thietges, Erledigungsstand Vorbehalte
- [A] 2 210613\_P377\_GB01\_WEG Rhodestr. 3 techn. Vorbereitung Abnahme München 2
- [A] 3 210908 Gutachten Schulz, Erledigungsstand Vorbehalte
- [A] 4 210620 Protokoll Elektrotechnik, SV Schittl
- [A] 5 210609 Protokoll HLS, Planplus
- [A] 6 210706\_E\_BSSP Bestätigung Brandschutz mit Einschränkungen
- [A] 7 210705\_E\_BSSP geprüfte Unterlagen Brandschutz
- [A] 8 210622\_E\_BSSP Protokoll Brandschutzbegehung

## 1. Auftraggeber und Aufgabenstellung

Am 25.03.2021 beauftragte die WEG Rohdestraße 3, c/o Hüttinger Immobilienverwaltung GmbH, Blumenauer Str. 36, in 80689, die technischen Vorbereitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

Für das zur Rede stehende Objekt fand am 13.04.2021 eine Begehung zur technischen Vorbereitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentum im Beisein der in [A] 1, unter Ziff. 2.2 aufgelisteten Teilnehmer\*innen statt. Die Feststellungen der Begehung sind in [A] 1 dokumentiert.

Die Verkäuferin veranlasste eine separate Begehung durch einen Sachverständigen Ihrer Wahl. Die Begehung fand am 09.06.2021 im Beisein der in [A] 3, auf Seite 2 aufgelisteten Teilnehmer\*innen statt. Die Feststellungen der Begehung sind in [A] 3 dokumentiert. Es existieren darüber hinaus weitere Niederschriften zur technischen Gebäudeausrüstung, die mit den Anlagen [A] 4 und [A] 5 auf Veranlassung der Verkäuferin dokumentiert wurden. Zur Beurteilung der Umsetzung des planmäßig vorgesehenen, baulichen Brandschutzes existieren die Anlagen

- [A] 7 - und
- [A] 6 210706\_E\_BSSP Bestätigung Brandschutz mit Einschränkungen

Aufgrund der unterschiedlichen Auffassungen, ob die Abnahmereife des Gemeinschaftseigentums aus technischer Sicht gegeben ist, fand am 08.09.2021 ein Klärungstermin mit den nachfolgend unter Ziff. 2.2 aufgelisteten Teilnehmer\*innen statt. Die aus Sicht des Unterfertigten, der technischen Abnahmereife des Gemeinschaftseigentums entgegenstehenden, wesentlichen Beanstandungen, werden nachfolgend hinsichtlich des Soll- und Istzustandes gegenübergestellt und gutachterlich bewertet. Bewertet werden zudem der Stand der Mängelbeseitigung zum 08.09.2021 (der sich aus den vorstehend genannten Dokumenten ergibt) und eine gutachterliche Empfehlung zu den brandschutzrelevanten Themen.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Quellen zur Feststellung des Ist-Zustandes

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung werden zugrunde gelegt:  
die beiliegenden Anlagen

- [A] 1 - [A] 8
- der Ortstermin vom 08.09.2021

### 2.2 Ortstermine

Zur Feststellung des Ist-Zustandes wurde ein Ortstermin durchgeführt.

Ortstermin am : 08.09.2021

Zweck des Ortstermins : Dokumentation Istzustand, Klärungsgespräch zu wesentlichen Vorbehalten

Beginn des Ortstermins : 10:00 Uhr

Ende des Ortstermins : ca. 14:00 Uhr

Witterung : trocken, sonnig, ca. 25° C

Teilnehmer am Ortstermin :

- Herr Duch           Vertreter der Eigentümerinnen Frau Elke Schurmann (Ehemann) und Frau Helga Schurmann)
- Herr Schütte        Vertreter Wohnung 9
- Frau Dr. Gerlach    Bevollmächtigte für Fam. Kern-Pollak
- Herr Ehm            Bauleiter der BPD Immobiliengesellschaft GmbH
- Herr Holatka        Bevollmächtigter der BPD Immobiliengesellschaft GmbH
- Herr Schulz         Sachverständiger im Auftrag der BPD Immobiliengesellschaft GmbH
- Herr Scholla        Sachverständiger Sachverständigenbüro Thieltges
- Herr Thieltges      Sachverständiger, Sachverständigenbüro Thieltges

### 2.3 Geräte, Hilfsmittel

-

## 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 Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV\*) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519); letzte Änderung vom 24. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1789)
- [R] 2 DIN EN 806-4:2010-06, Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen - Teil 4: Installation; Deutsche Fassung EN 806-4:2010
- [R] 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert 10.07.2018
- [R] 4 Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB), 2018-10

## 3. Verwendungszweck der gutachterlichen Stellungnahme

Die gutachterliche Stellungnahme darf nur zum Zwecke der unter Ziff. 1 Aufgabenstellung verwendet werden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere eine Weitergabe an Dritte ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor befragt und seine Einwilligung dazu gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung sowie eine gekürzte oder eine auszugsweise Verwendung. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in allen Fällen der vorherigen Einwilligung des Sachverständigen.

## 4. Istzustand

### 4.1 Allgemeines zum Objekt

Bei dem zur Rede stehenden Mehrfamilienhaus (MFH), mit neun Wohnungen, handelt es sich um ein vollständig unterkellertes, mit Tiefgarage ausgestattetes Gebäude, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und einem vollständig ausgebauten Dachgeschoss. Auf eine weitere Objektbeschreibung wird verzichtet. Das Objekt ist dem Beteiligtenkreis hinlänglich bekannt.

## 5.0 Gutachterliche Stellungnahme

### 5.1 Unterlagen

Zum Zeitpunkt des Ortstermins, am 08.09.2021, liegen den Parteien die für diese Stellungnahme relevanten Unterlagen gemäß [A] 1 bis [A] 8 vor – bzw. sind den Parteien bekannt.

### 5.2 Ortstermin vom 08.09.2021

Im Rahmen des Ortstermins wurden die aus Sicht des Unterfertigten, wesentlichen Hindernisse zur Erklärung der technischen Abnahmereife des Gemeinschaftseigentums, erläutert.

#### 5.2.1 EnEV-Nachweis, fehlende Blower Door Messung

##### 5.2.1.1 Sollzustand

In der dem Unterfertigten vorliegenden Verkaufsbaubeschreibung vom 16.04.2018, ist unter Ziff. 7.4 zur Ausführung des baulichen und haustechnischen Wärmeschutzes folgende Formulierung enthalten:

*„Ausführung des baulichen und haustechnischen Wärmeschutzes entsprechend der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 mit Verschärfung ab dem 01.01.2016). Hinweis: Die Werte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Energiebedarfs im Energieausweis sind vornehmlich für die überschlägig vergleichende Beurteilung von Gebäuden und Gebäudeentwürfen vorgesehen. Sie wurden auf der Grundlage von Planunterlagen ermittelt. Sie erlauben nur bedingt Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, weil der Berechnung dieser Werte auch normierte Randbedingungen etwa hinsichtlich des Klimas, der Heizdauer, der Innentemperatur, des Luftwechsels, der solaren und internen Wärmegewinne und das Warmwasserbedarfs zugrunde liegen.“*

In dem, dem Unterfertigten vorliegenden Bauträgervertrag, ist folgendes geregelt:

*„3.2.4 Der Verkäufer wird das Bauwerk nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Ausführung des jeweiligen Gewerks errichten. Spätere Änderungen dieser Regeln sind zu beachten, sofern sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zuverlässig vorhersehbar waren.“*

*Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine andere Regelung vorsieht."*

***3.4.1 Das Bauwerk wird insbesondere nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung errichtet (EnEV 2014 mit erhöhtem energetischem Standard für Bauanträge ab 01.01.2016).***

#### 5.2.1.2 Istzustand

Der zur technischen Abnahme des Gemeinschaftseigentums erforderliche Nachweis, dass die wärmeübertragenden Umfassungsflächen des Objektes, einschließlich der Fugen, dauerhaft luftundurchlässig, entsprechend den anerkannten Regeln der Technik abgedichtet sind, fehlt. Es fehlt der Nachweis, dass das Objekt dahingehend der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit entspricht. Die Verkäuferin erklärt, dass die nach [R] 1 Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV\*) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519); letzte Änderung vom 24. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1789)[R] 1 Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV\*) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519); letzte Änderung vom 24. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1789) vorgesehene Überprüfung durch ein Druckdifferenzverfahren (Blower Door Test) nicht durchgeführt wurde.

#### 5.2.1.3 Gutachterliche Stellungnahme

Die Verkäuferin hat vertraglich die Ausführung des Gebäudes nach der, in allen Bundesländern bauaufsichtlich eingeführten Energieeinsparverordnung ([R] 1), zugesichert. Zur technischen Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist somit der Nachweis zu erbringen, dass das Bauwerk den gesetzlichen Anforderungen – und somit der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit, entspricht.

Aus technischer Sicht kann die vertraglich zugesicherte Eigenschaft „Luftdichtheit“ nur über eine Luftdichtheitsmessung im Differenzdruckverfahren (Blower-Door Messung) erbracht werden.

Zur Begründung:

Die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden [R] 1 legt in § 6 zu Dichtheit und Mindestluftwechsel Folgendes fest:



*(1) Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass die wärmeübertragende Umfassungsfläche einschließlich der Fugen dauerhaft luftundurchlässig entsprechend den anerkannten Regeln der Technik abgedichtet ist. Wird die Dichtheit nach Satz 1 überprüft, kann der Nachweis der Luftdichtheit bei der nach § 3 Absatz 3 und § 4 Absatz 3 erforderlichen Berechnung berücksichtigt werden, wenn die Anforderungen nach Anlage 4 eingehalten sind.*

*(2) Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass der zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderliche Mindestluftwechsel sichergestellt ist.*

Die EnEV zielt darauf ab, drei wesentliche Parameter sicherzustellen:

1. Die Dichtheit der Gebäudehülle um Wärmeverluste zu minimieren.
2. Die Vermeidung von mikrobiellem Befall an undichten Stellen der Gebäudehülle.
3. Ein gesundes Raumklima durch eine Mindestluftwechselrate.

Die EnEV stellt hierzu unter Anlage 4 folgende Anforderungen an die Dichtheit des gesamten Gebäudes und definiert das erforderliche Überprüfungsverfahren zur Dichtheit und Funktionstauglichkeit der vertraglich zugesicherten Beschaffenheit der Gebäudehülle:

*„Wird bei Anwendung des § 6 Absatz 1 Satz 2 eine Überprüfung der Anforderungen nach § 6 Absatz 1 Satz 1 durchgeführt, darf der nach DIN EN 13829 : 2001-02 mit dem dort beschriebenen Verfahren B bei einer Druckdifferenz zwischen innen und außen von 50 Pa gemessene Volumenstrom - bezogen auf das beheizte oder gekühlte Luftvolumen - folgende Werte nicht überschreiten:*

- *bei Gebäuden ohne raumluftechnische Anlagen 3,0 h<sup>-1</sup> und*
- *bei Gebäuden mit raumluftechnischen Anlagen 1,5 h<sup>-1</sup>“*

Der erforderliche Volumenstrom kann nur mit Hilfe des in Anlage 4 beschriebenen Druckdifferenzverfahrens (Blower Door Test) ermittelt werden. Folgekosten durch erhöhten Energieverbrauch, später festgestellte Mängel oder gar Schäden durch Feuchteintrag und dem damit häufig verbundenen, mikrobiellen Befall der Bausubstanz, werden vermieden. Die Luftdichtheitsmessung sollte möglichst frühzeitig, nach Fertigstellung der Gebäudehülle erfolgen. Fehlstellen können somit im Bauzustand behoben werden. Wird die Überprüfung zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt, entstehen in der Regel wesentlich höhere Kosten zur nachträglichen Beseitigung der Leckagen, da Fehlstellen im Zuge des weiteren Innenausbaus verdeckt

werden und/oder unzugänglich sind. Leckagen, die zu Schäden an der Bausubstanz im bewohnten Zustand führen, erfordern in der Regel Rückbaumaßnahmen zur Freilegung der Fehlstellen und Ursachenbehebung.

## 5.2.2 Fehlende Druckprüfung des Leitungsnetzes

### 5.2.2.1 Sollzustand

In dem vorliegenden Bauträgervertrag der Verkäuferin ist Folgendes geregelt:

*„3.2.4 Der Verkäufer wird das Bauwerk nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Ausführung des jeweiligen Gewerks errichten. Spätere Änderungen dieser Regeln sind zu beachten, sofern sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zuverlässig vorhersehbar waren. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine andere Regelung vorsieht.“*

Für die Druckprüfung von Installation innerhalb von Gebäuden gilt in Deutschland die nachfolgend genannte, harmonisierte Norm als anerkannte Regel der Technik.

*[R] 2 DIN EN 806-4:2010-06, Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen - Teil 4: Installation; Deutsche Fassung EN 806-4:2010*

Die zur Rede stehende Norm regelt unter Ziff. 6.1.1 Allgemeines: *„Installationen innerhalb von Gebäuden müssen einer Druckprüfung unterzogen werden. Dies kann entweder mit Wasser erfolgen oder, sofern nationale Bestimmungen dies zulassen, dürfen ölfreie saubere Luft mit geringem Druck oder Inertgase verwendet werden“.*

### 5.2.2.2 Istzustand

Der zur technischen Abnahme des Gemeinschaftseigentums erforderliche Nachweis, dass die Installationen einer Druckprüfung mit Wasser unterzogen wurden, fehlt. Es fehlt der Nachweis, dass das Objekt dahingehend der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit, unter Einhaltung der aRdT entspricht. Die Verkäuferin erklärt, dass die Druckprüfungen nicht mit Wasser abgedrückt wurden.

### 5.2.2.3 Gutachterliche Stellungnahme

Bezogen auf die Regelung gemäß Ziff. 6.1.1 in [R] 2 ist festzustellen, dass in Deutschland keine nationalen Bestimmungen existieren, die Druckprüfungen an Wasserinstallationen mit Gasen erlauben. Bei dem von

der Verkäuferin angeführten „Zentralverband Sanitär Heizung Klima“ (ZVSHK) handelt es sich um einen Lobbyverband, der nicht befugt ist, nationale Bestimmungen zu erlassen, da andere Interessengruppen keine Berücksichtigung finden. Vor diesem Hintergrund kann festgestellt werden, dass Druckprüfungen an Wasserinstallationen unter Beachtung der in Deutschland geltenden Norm [R] 2 mit Wasser durchzuführen sind. Zudem darf eine Dichtheitsprüfung nicht mit einer Druckprüfung verwechselt werden.

### 5.2.3 Brandschutz

#### 5.2.3.1 Sollzustand

In der dem Unterfertigten vorliegenden Verkaufsbaubeschreibung vom 16.04.2018, ist unter Ziff. 4. Brandschutztechnik, folgende Formulierung enthalten:

*„BRANDSCHUTZTECHNIK*

*Ausführung nach den einschlägigen Brandschutzauflagen bzw. den behördlichen Auflagen der Baugenehmigung. Abweichungen von bauaufsichtlichen Vorschriften werden durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt“.*

#### 5.2.3.2 Istzustand

Von der Verkäuferin wurde mit Anlage [A] 7 eine Aufstellung des Büros Brandschutzplan vom 07.05.2021 übergeben, in dem erforderliche Nachweise, Bescheinigungen oder Prüfungen aufgelistet werden. Darüber hinaus wurden Fotodokumentationen zu den Beanstandungen gemäß Brandschutzprotoll der „Firma Dilber Bau GmbH“ übermittelt. Die Fotodokumentationen sollen die Erledigung der Beanstandungen dokumentieren.

Mit Schreiben gemäß Anlage „[A] 6 210706\_E\_BSSP Bestätigung Brandschutz mit Einschränkungen“ stellt die Brandschutzsachverständige Folgendes fest:

*(...)*

*„Zur Feststellung der Umsetzung des Brandschutznachweises fand in Absprache mit dem Bauherren, ein Besichtigungstermin vor Ort am 14.06.2021 statt. Die Ergebnisse sind in der Aktennotiz AN M 16063-01<sup>1</sup> festgehalten.*

---

<sup>1</sup> (siehe hierzu Anlage [A] 8)

*Die Beurteilung konnte teilweise nur nach äußerlicher Inaugenscheinnahme stattfinden, weil z.B. Abkofferungen etc. schon verschlossen waren bzw. nur eine Musterwohnung im EG zugänglich war.*

*Die Bauausführung entspricht damit im Grundsatz den Vorgaben des Brandschutznachweises vom 30.03.2017, mit den vorgenannten Einschränkungen sowie den Ausführungen in der AN.*

*Bauüberwachung und Kontrolle der Detailausführung obliegen dem mit der Bauausführung beauftragten Architekten und sind nicht Gegenstand dieser Bestätigung.*

### 5.2.3.3 Gutachterliche Stellungnahme

Wie bereits im Ortstermin vom 08.09.2021 vorgetragen, erwartet der Unterfertigte eine schriftliche Bestätigung des beauftragten Brandschutzsachverständigen, dass die im Schreiben erwähnten Einschränkungen beseitigt wurden und das sämtliche Nachweise vollständig vorliegen. Ferner ist eine schriftliche Bestätigung des mit der Bauausführung beauftragten Architekten vorzulegen, in der erklärt wird, dass die im Brandschutznachweis vom 30.03.2017 geforderten Brandschutzmaßnahmen in jeder Hinsicht eingehalten wurden.

### **5.2.4 Abarbeitung der weiteren Vorbehalte**

Die darüber hinaus bestehenden Abnahmevorbehalte ergeben sich im Weiteren aus den beigefügten Stellungnahmen, Niederschriften und Protokollen. Die Unterlagen wurden nach dem derzeitigen Kenntnisstand hinsichtlich der erledigten Vorbehalte vom Unterfertigten überprüft. Die erledigten Vorbehalte sind in den Protokollen mit „erledigt“ gekennzeichnet:

- [A] 1 210908\_P377\_GS01\_Büro Thieltges, Erledigungsstand Vorbehalte
- [A] 3 210908 Gutachten Schulz, Erledigungsstand Vorbehalte

Die nachfolgenden Dokumente sind hinsichtlich der Mängelbeseitigung/Abarbeitung der Vorbehalte noch abschließend zu prüfen. Auf die vorstehenden Feststellungen zu Ziffern 5.2.1 bis 5.2.4 wird verwiesen:

- [A] 4 210620 Protokoll Elektrotechnik, SV Schittl
- [A] 5 210609 Protokoll HLS, Planplus

## 6. Zusammenfassung, Fazit

Am 25.03.2021 beauftragte die WEG Rhodestraße 3, c/o Hüttinger Immobilienverwaltung GmbH, Blumenauer Str. 36, in 80689, der technischen Vorbereitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums. Für das zur Rede stehende Objekt fand am 13.04.2021 eine Begehung zur technischen Vorbereitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentum im Beisein der in [A] 1, unter Ziff. 2.2 aufgelisteten Teilnehmer\*innen statt. Die Feststellungen der Begehung sind in [A] 1 dokumentiert.

Die Verkäuferin veranlasste eine separate Begehung durch einen Sachverständigen Ihrer Wahl. Die Begehung fand am 09.06.2021 im Beisein der in [A] 3, auf Seite 2 aufgelisteten Teilnehmer\*innen statt. Die Feststellungen der Begehung sind in [A] 3 dokumentiert. Es existieren darüber hinaus weitere Niederschriften zur technischen Gebäudeausrüstung, die mit den Anlagen [A] 4 und [A] 5 auf Veranlassung der Verkäuferin dokumentiert wurden. Zur Beurteilung der Umsetzung des planmäßig vorgesehenen, baulichen Brandschutzes existieren die Anlagen

- [A] 6 210706\_E\_BSSP Bestätigung Brandschutz mit Einschränkungen
- [A] 7 210705\_E\_BSSP geprüfte Unterlagen Brandschutz
- [A] 8 210622\_E\_BSSP Protokoll Brandschutzbegehung

Aufgrund der unterschiedlichen Auffassungen, ob die Abnahmereife des Gemeinschaftseigentums aus technischer Sicht gegeben ist, fand am 08.09.2021 ein Klärungstermin mit den nachfolgend unter Ziff. 2.2 aufgelisteten Teilnehmer\*innen statt. Die aus Sicht des Unterfertigten, der technischen Abnahmereife des Gemeinschaftseigentums entgegenstehenden, wesentlichen Beanstandungen, werden in diesem Gutachten hinsichtlich des Soll- und Istzustandes gegenübergestellt und gutachterlich bewertet. Bewertet werden zudem der Stand der Mängelbeseitigung zum 08.09.2021 (der sich aus den vorstehend genannten Dokumenten ergibt) und eine gutachterliche Empfehlung zu den brandschutzrelevanten Themen.

### Fazit:

Vorbehaltlich der Beseitigung der in den Protokollen noch aufgeführten Mängel und Beanstandungen – und der Vorlage der noch fehlenden Nachweise zu

- Ziff. 5.2.1 EnEV-Nachweis, fehlende Blower Door Messung
- Ziff. 5.2.2 Fehlende Druckprüfung des Leitungsnetzes

kann die Abnahme für das Gemeinschaftseigentum, aus technischer Sicht, vollzogen werden. Für die nachträgliche Durchführung der fehlenden Untersuchungen, zur Beibringung der Nachweise, können aus Sicht des Unterfertigten folgende Kosten angesetzt werden:

- ca. 4.000,- € netto zu Ziff. 5.2.1
- ca. 5.000,- € netto zu Ziff. 5.2.2

Hinsichtlich der brandschutzrelevanten Themen gemäß Ziff. 5.2.3 kann bis zur schriftlichen Bestätigung des beauftragten Brandschutzsachverständigen, dass die Beanstandungen abgearbeitet wurden, keine Abnahmeempfehlung ausgesprochen werden.

Zur Begründung wird auf die Ausführungen unter Ziff. 5.2.3.3 Gutachterliche Stellungnahme verwiesen. Wie bereits im Ortstermin vom 08.09.2021 vorgetragen, erwartet der Unterfertigte eine schriftliche Bestätigung des beauftragten Brandschutzsachverständigen, dass die im Schreiben [A] 6 (siehe auch Anlage [A] 8) erwähnten Einschränkungen beseitigt wurden und dass sämtliche Nachweise vollständig vorliegen. Ferner ist eine schriftliche Bestätigung des mit der Bauausführung beauftragten Architekten vorzulegen, in der erklärt wird, dass die im Brandschutznachweis vom 30.03.2017 geforderten Brandschutzmaßnahmen in jeder Hinsicht eingehalten wurden.

## 7. 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.

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

