

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Az. GU-01/2026 (REDAKTIERTE FASSUNG — PERSONENBEZOGENE DATEN
GESCHWÄRZT)

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Helmut Riedhof

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Sachverständigenbüro Riedhof, Am Kirchplatz 3, 83435 Bad Reichenhall

Bestellung: IHK München und Oberbayern, Nr. SV-M-2014-1147

Auftraggeberin (REDAKTIERT):

[GESCHWÄRZT / REDACTED]

Auftrag erteilt: 20. Februar 2026

Begehungen: 22. Februar 2026 und 01. März 2026

Endfassung: 02. April 2026

A. UNTERSUCHUNGSGEGENSTAND

Das Gutachten bezieht sich auf das Werkstattgebäude (Baukörper 2) des Neubauvorhabens [REDAKTIERT], Standort [REDAKTIERT], Rosenheim. Untersuchte Bauteile: Bodenplatte EG, Heizestrich und Fußbodenheizung (Heizkreise 1–4), Entwässerungsschächte S3 und S7, Kabelschächte.

B. FESTGESTELLTE SCHÄDEN (KURZFASSUNG)

Pos.	Schadensbefund	Messwert	Sollwert
1	Verdichtungsgrad Schotterbett (Mittel 4 RKS)	D = 0,55	D ≥ 0,75
2	Risse in Bodenplatte (Anzahl)	14 Risse	0
3	Max. Rissbreite gemessen	1,4 mm	< 0,3 mm (DIN 18202)
4	Betondeckung (Mittel)	18 mm	25 mm (cnom)
5	Randstabbewehrung Schachtbereich	fehlt	■ 14 mm, e=15 cm
6	Heizkreis 3 — Durchfluss	0 (ausgefallen)	Betriebsbereit
7	Schacht S3 — Wassereintritt	0,28 L/h	0 L/h

C. KAUSALITÄT UND URSÄCHLICHKEIT

Der Sachverständige stellt fest, dass die Rissbildung in der Bodenplatte kausal auf die mangelhafte Verdichtung des Schotterbetts zurückzuführen ist. Differenzsetzungen von 8–12 mm (gemessen an Rissufern) sind mit einem Verdichtungsgrad D = 0,55 konsistent. Das Fehlen der Randstabbewehrung hat die Risskontrolle im kritischen Bereich der Schachtanschlüsse beeinträchtigt. Die Betonqualität C 25/30 ist eingehalten (Würfeldruckfestigkeit: 34,2 N/mm²) und

damit nicht ursächlich für die Risse.

D. KOSTENSCHÄTZUNG MÄNGELBESEITIGUNG

Maßnahme	Kostenschätzung netto
Rissinjektionsverpressung (14 Risse, Epoxidinjektionen)	27.800 EUR
Bohrkern-Nachuntersuchung + Monitoring (6 Monate)	8.400 EUR
Neuverlegung Heizkreis 3: Estrichabriss + Neuaufbau (180 m²)	87.200 EUR
Drucktestwiederholung + Instandsetzung Heizkreis 1	6.800 EUR
Abdichtungssanierung Schacht S3	11.400 EUR
Abdichtungssanierung Schacht S7	7.100 EUR
SV-Kosten Überwachung Mängelbeseitigung	9.500 EUR
Nutzungsausfallschaden Metallwerkstatt (11 Wochen)	22.000 EUR
GESAMTKOSTEN (netto)	180.200 EUR

E. RECHTLICHES ERGEBNIS

Der Sachverständige bewertet die Rissbildung und die damit verbundenen Folgeschäden als wesentliche Werkmängel im Sinne von § 13 Abs. 1 VOB/B. Die Werkstatt ist derzeit nur eingeschränkt nutzbar. Die Mängel übersteigen das Maß unvermeidlicher Bauunvollkommenheiten erheblich.

Bad Reichenhall, 02. April 2026 — Dipl.-Ing. Helmut Riedhof, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

HINWEIS: Dies ist eine redaktierte Fassung des Gutachtens zum Zweck der Verwendung als Testdatei.
Personenbezogene Daten wurden unkenntlich gemacht. Quelle Rechtsprechung: dejure.org