echt. immo.
Von Eigentümern. Für Eigentümer.

EIGENTÜMERINFORMATION
Bericht vom 18.09.2025
Objekt: Muster-WEG, 24 Wohnungen
An: Verwaltungsbeirat, zur Kenntnis an alle Eigentümer

Begehungsbericht.

Begehung am 16.09.2025 · Zustand des Gemeinschaftseigentums und was ansteht

OBJEKT	BAUJAHR	TERMIN	TEILNEHMER
2 Häuser, 24 Wohnungen, Tiefgarage mit 24 Stellplätzen	1992	9:00 bis 10:45 Uhr, trocken	Verwaltung, zwei Mitglieder des Verwaltungsbeirats, Hausmeister

Die Anlage ist **in gutem Zustand**: Sieben von zehn Bereichen sind in Ordnung, zwei behalten wir im Blick. Ein Thema gehört in die Planung der nächsten Versammlung: die **Balkone**. Zwei Punkte haben wir am Begehungstag sofort gesichert.

AUF EINEN BLICK: 10 BEREICHE

7
in Ordnung
Dach, Heizung und Warmwasser, Aufzug, Brandschutz, Treppenhäuser und Keller, Tiefgarage, Außenanlagen und Wege

2
beobachten
Fassade und Fenster, Elektro und Sprechanlage

1
einplanen
Balkone

Sofort gemeldet und gesichert
Gefahr wartet nicht auf einen Bericht. Diese Punkte stehen außerhalb der drei Stufen.

Gehweg vor Hauseingang A
Platten auf etwa 1 m abgesackt, Stolperkante. Am Begehungstag markiert und abgesperrt, Reparatur beauftragt.

Heizraum
Private Gegenstände gelagert (Brandlast). Eigentümer am selben Tag erreicht, Raum am 17.09.2025 geräumt.

WAS ALS NÄCHSTES ANSTEHT

Entscheidet die Gemeinschaft
Wir bereiten Angebote und Beschlussvorschlag für die Versammlung 2026 vor.

	MASSNAHME	BEREICH	BIS	STAND
01	**Balkone instand setzen: Gutachten und Angebote**	Gebäudehülle	30.01.2026	Angebote in Arbeit

Laufende Erhaltung
Erledigen wir im Rahmen des Verwaltervertrags und berichten dem Beirat.

02	**Gehweg vor Hauseingang A instand setzen**	Außenanlagen	02.10.2025	beauftragt
03	**Feuerlöscher prüfen lassen**	Haustechnik	12.11.2025	terminiert
04	**Sockel Nordseite erneut ansehen**	Gebäudehülle	April 2026	vorgemerkt
05	**Sprechanlage Haus B erneut prüfen**	Haustechnik	April 2026	vorgemerkt

Was die Verwaltung ohne Beschluss veranlassen darf, richtet sich nach dem Gesetz, dem Verwaltervertrag und den Beschlüssen der Gemeinschaft. Kosten nennen wir, sobald Angebote vorliegen.

MUSTER

Zustand nach Bereichen.

Geordnet nach Gebäudehülle, Haustechnik und Gemeinschaftsflächen

STUFE	BEREICH	WAS WIR GESEHEN HABEN	NÄCHSTER SCHRITT
GEBÄUDEHÜLLE			
in Ordnung	**Dach**	Beide Dächer vom Dachausstieg aus gesichtet: Eindeckung geschlossen, Anschlüsse dicht, Rinnen frei.	–
beobachten	**Fassade und Fenster**	Putz ohne Risse, Fenster dicht. Am Sockel der Nordseite Feuchteflecken auf etwa 3 m Länge, Ursache offen (Spritzwasser oder Fallrohr).	Im Frühjahr 2026 erneut ansehen, Fallrohr vorher prüfen.
einplanen	**Balkone**	An 6 von 24 Balkonen Risse im Putz der Stirnseiten und offene Fugen am Belag. Dort kann Wasser eindringen; mit jedem Winter wächst der Schaden.	Fachfirma begutachtet, danach Angebote und Beschlussvorschlag zur Versammlung 2026.
HAUSTECHNIK			
in Ordnung	**Heizung und Warmwasser**	Gaskessel von 2021, Wartung im Mai 2025 ohne Beanstandung. Gewährleistungsfristen sind erfasst. Trinkwasseruntersuchung vom März 2024 ohne Befund.	–
in Ordnung	**Aufzug**	Beide Anlagen in Betrieb, Prüfplakette gültig, Notruf am Begehungstag getestet.	–
beobachten	**Elektro und Sprechanlage**	Zählerschränke beschriftet, Beleuchtung vollständig. Die Sprechanlage in Haus B rauscht leicht, alle Klingeln funktionieren.	Bei der nächsten Begehung erneut prüfen.
in Ordnung	**Brandschutz**	Feuerlöscher vollständig und zugänglich, Prüfung im November 2025 fällig und terminiert. Brandschutztüren schließen.	Prüftermin 12.11.2025.
GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN UND AUSSENANLAGEN			
in Ordnung	**Treppenhäuser und Keller**	Sauber, Fluchtwege frei, Beleuchtung vollständig. Kellerabteile beschriftet.	–
in Ordnung	**Tiefgarage**	Beleuchtung, Tor und Entwässerung in Ordnung. Bodenbeschichtung ohne Abplatzungen, Stellplätze markiert.	–
in Ordnung	**Außenanlagen und Wege**	Wege eben, Bepflanzung gepflegt, Spielplatz ohne Mängel. Ausnahme: der Gehweg vor Hauseingang A, siehe Seite 1.	–

SO LESEN SIE DIE AMPEL

in Ordnung
Kein Anlass zu handeln. Wir sehen bei der nächsten Begehung wieder hin.

beobachten
Noch kein Schaden, aber ein Termin: Wir prüfen erneut und berichten.

einplanen
Maßnahme absehbar. Wir holen Angebote ein und bereiten den Beschluss vor.

sofort gesichert
Gefahr für Personen oder das Gebäude. Wird am selben Tag gemeldet und gesichert.

Dieser Bericht hält fest, was bei einer Sichtprüfung am Begehungstag erkennbar war. Er ersetzt kein Sachverständigengutachten. Nicht zugängliche Bereiche sind genannt. Wohnungen und anderes Sondereigentum wurden nicht begangen.

MUSTER