



Protokoll der Objektbegehung

WEG Musterstraße 1–3, 73000 Musterstadt

Objekt	WEG Musterstraße 1–3, 73000 Musterstadt (Objektnummer 00)
Datum der Begehung	Dienstag, 15. September 2026, ca. 10:00 – 11:00 Uhr
Durchgeführt von	Hausverwaltung Olschewski UG (haftungsbeschränkt)
Gegenstand	Regelmäßige Sichtprüfung des Gemeinschaftseigentums: Dach und Dachentwässerung (Drohnenaufnahmen), Fassade, Außenanlagen, Tiefgaragenzufahrt, Außenbeleuchtung
Erfassung	Protokoll vor Ort auf dem iPad, Dach und Dachrinnen mit der Drohne
Anlagen	Fotodokumentation (5 Aufnahmen, davon 2 Drohnenaufnahmen, in dieses Protokoll eingebunden)

Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

am 15. September 2026 haben wir das Objekt Musterstraße 1–3 im Rahmen unserer regelmäßigen Objektbegehung besichtigt. Dach und Dachrinnen haben wir mit der Drohne aufgenommen. Nachfolgend erhalten Sie die vollständige Dokumentation der Feststellungen einschließlich der bereits veranlassten Maßnahmen. Die Aufnahmen wurden am Tag der Begehung erstellt.

1 Maßnahmenübersicht

Pos.	Feststellung	Maßnahme	Status
1	Dach: einzelner Dachziegel verschoben, Moosbewuchs	Dachdeckerbetrieb mit Instandsetzung beauftragt	beauftragt
2	Dachrinne mit Laub und Moos verstopft	Reinigung der Dachrinnen beauftragt	beauftragt
3	Entwässerungsrinne Tiefgaragenzufahrt verschmutzt	Reinigung; Angebot für regelmäßige Pflege	Angebot in Einholung
4	Mastleuchte an der Zuwegung lose und schief	Elektrofachbetrieb mit Neubefestigung und Prüfung beauftragt	beauftragt
5	Riss im Sockelputz	Fachliche Einschätzung durch Gebäudeingenieur	in Bearbeitung

Musterprotokoll: Objekt, Daten und Feststellungen sind frei erfunden, die Bilder KI-generiert. Aufbau und Inhalt entsprechen unseren echten Begehungsprotokollen.



2 Feststellungen im Einzelnen

1. Dacheindeckung

Ort / Bauteil	Dachfläche Haus 1, Bereich zwischen Dachfenster und Kamin
Feststellung	Ein Dachziegel ist aus seiner Lage verschoben. Auf der gesamten Dachfläche zeigt sich flächiger Moosbewuchs.
Bewertung / Dringlichkeit	mittel – an der offenen Stelle kann Niederschlag eindringen
Veranlasste Maßnahme	Ein Dachdeckerbetrieb ist mit dem Neuverlegen des Ziegels und der Prüfung der umliegenden Eindeckung beauftragt. Zum Moosbewuchs holen wir eine Einschätzung ein.
Zuständig	Dachdeckerbetrieb (beauftragt)



DROHNE

Bild 1 – Dachfläche von oben: verschobener Ziegel rechts neben dem Dachfenster, flächiger Moosbewuchs.

2. Dachrinne

Ort / Bauteil	Dachrinne Traufseite Haus 1
Feststellung	Die Dachrinne ist auf ganzer Länge mit Laub, Moos und Schmutz gefüllt. Das Regenwasser kann nicht frei abfließen.
Bewertung / Dringlichkeit	mittel – Gefahr von Überlauf und Durchfeuchtung der Fassade
Veranlasste Maßnahme	Reinigung der Dachrinnen beauftragt; Aufnahme in die jährliche Wartung wird geprüft.
Zuständig	Hausverwaltung Olschewski UG (haftungsbeschränkt)



DROHNE

Bild 2 – Dachrinne mit Laub- und Moosablagerungen.



3. Entwässerungsrinne Tiefgaragenzufahrt

Ort / Bauteil	Tiefgaragenzufahrt / Entwässerungsrinne vor dem Tor
Feststellung	Die Rinne ist mit Laub, Schmutz und Bewuchs gefüllt; der Abfluss ist eingeschränkt.
Bewertung / Dringlichkeit	hoch – bei Starkregen kann Wasser in die Tiefgarage laufen
Veranlasste Maßnahme	Sofortige Reinigung. Für die regelmäßige Pflege (zweimal jährlich) holen wir ein Angebot ein und legen es den Eigentümern vor.
Zuständig	Hausverwaltung Olschewski UG (haftungsbeschränkt)



Bild 3 – Entwässerungsrinne an der Tiefgaragenzufahrt, mit Laub belegt.

4. Außenleuchte (Mastleuchte)

Ort / Bauteil	Außenanlage / Mastleuchte an der Zuwegung
Feststellung	Die Mastleuchte steht schief; die Befestigung im Fundament ist lose. Die Standsicherheit ist nicht gegeben.
Bewertung / Dringlichkeit	hoch – Verkehrssicherungspflicht
Veranlasste Maßnahme	Ein Elektrofachbetrieb ist mit der Neubefestigung und der elektrischen Prüfung beauftragt.
Zuständig	Elektrofachbetrieb (beauftragt)



Bild 4 – Lose Mastleuchte; Neubefestigung und Prüfung sind beauftragt.



5. Sockelputz

Ort / Bauteil	Fassade Haus 3, Sockelbereich Gartenseite
Feststellung	Im Sockelputz verläuft ein schräger Riss von etwa 40 cm Länge; daneben blättert die Farbe ab.
Bewertung / Dringlichkeit	gering – derzeit kein Feuchteschaden erkennbar, Entwicklung beobachten
Veranlasste Maßnahme	Fachliche Einschätzung durch unseren Gebäudeingenieur; Nachschau bei der nächsten Begehung.
Zuständig	Hausverwaltung Olschewski UG (haftungsbeschränkt)



Bild 5 – Schräger Riss im Sockelputz.

3 Wiedervorlage / Nachschau bei der nächsten Begehung

Pos.	Zu prüfender Punkt	Wiedervorlage
1 / 2	Dachziegel neu verlegt, Dachrinnen gereinigt	nach Ausführung
3	Rinne gereinigt; Angebot zur regelmäßigen Pflege vorgelegt	nächste Eigentümerversammlung
4	Mastleuchte neu befestigt und geprüft	nach Ausführung
5	Einschätzung Gebäudeingenieur liegt vor; Riss erneut prüfen	nächste Begehung

Die als „beauftragt“ gekennzeichneten Kleinmaßnahmen wurden im Rahmen der Verwaltungsvollmacht bzw. der laufenden Instandhaltung veranlasst. Maßnahmen, die einen Beschluss der Eigentümerversammlung erfordern, legen wir gesondert mit Angeboten zur Beschlussfassung vor – dieses Protokoll ist dafür die Grundlage.

Für Rückfragen zu diesem Protokoll stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Süßen, den 15. September 2026

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung Olschewski UG (haftungsbeschränkt)