

BAUWERT INGENIEURE GbR, Fruchttallee 115, D-20259 Hamburg

Max Mustermann

Begehungsprotokoll

Visuelle Vor-Ort-Einschätzung des sichtbaren Bauzustands. Kein Sachverständigengutachten.

PROTOKOLL-NR. MUSTER-001	AUFTRAGGEBER Max Mustermann
BEGEHUNGSDATUM 30.07.2026 · 10:00 Uhr	SACHVERSTÄNDIGER Younes El Basri
OBJEKTART Mehrfamilienhaus	TEILNEHMER Max Mustermann

Musterstraße 1, 20095 Hamburg

Sehr geehrte(r) Max Mustermann,
anbei erhalten Sie das Begehungsprotokoll zu Ihrer Immobilie.
Die Einschätzung basiert auf einer visuellen, nicht-invasiven Vor-Ort-Begehung durch unsere Ingenieure.

Mit freundlichen Grüßen,

BAUWERT INGENIEURE



1. AUFTRAGSGRUNDLAGEN

Auftraggeber	Max Mustermann
Objekt / Anschrift	Musterstraße 1, 20095 Hamburg
Objektart	Mehrfamilienhaus
Gebäudeart	Bestand
Sachverständiger	Younes El Basri
Teilnehmer	Max Mustermann
Begehungsdatum	30.07.2026 · 10:00 Uhr

2. AUSSENPRÜFUNG

Fassade / Mauerwerk / Außenbauteile

Bei der visuellen Außenprüfung wurden im Bereich mehrerer Öffnungs- und Bauteilanschlüsse lokale Oberflächenöffnungen, Materialablösungen sowie deutlich veränderte metallische Anschlussbereiche festgestellt. Die Auffälligkeiten sind fotografisch lagebezogen dokumentiert. Eine abschließende Ursachen- oder Tragfähigkeitsbewertung ist im Rahmen der nicht-invasiven Begehung nicht möglich. Empfohlen wird eine vertiefende Untersuchung der betroffenen Anschlussbereiche und die anschließende Festlegung eines abgestimmten Instandsetzungskonzepts.



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Oberer Gebäudeabschluss

Die Bauteile wurden ausschließlich von den zugänglichen Standpunkten aus visuell betrachtet. Nicht einsehbare Schichten und verdeckte Anschlüsse waren nicht Gegenstand der Aufnahme; aus der Begehung wird hierzu keine abschließende Zustandsbewertung abgeleitet.

3. INNENPRÜFUNG

ERDGESCHOSS (EG)

Innenbereich Erdgeschoss

Fotodokumentation: Übersichtsaufnahme zur eindeutigen räumlichen Zuordnung der nachfolgenden Detailfeststellungen.



Foto 1

MANGEL

MITTEL

Visuelle Bauteilprüfung

Im dokumentierten Wandbereich sind ungleichmäßige Putzflächen, offenliegende Bestandsuntergründe und nicht durchgehend ausgebildete Übergänge erkennbar. Verdeckte Schichten und der vorhandene Haftverbund wurden nicht geöffnet.

Empfohlene Maßnahme: Vor der weiteren Bearbeitung sind Untergrundfestigkeit, Haftverbund und Ebenheit abschnittsweise zu prüfen. Nicht tragfähige Bereiche sind abzugrenzen; der weitere Aufbau ist auf Grundlage des festgestellten Untergrundzustands systemgerecht festzulegen und zu dokumentieren.



Foto 1

MANGEL

MITTEL

Anchlussausbildung

Am Durchgang sind die Übergänge zwischen Mauerwerk, Putzfläche und Sturz nicht durchgehend fertig ausgebildet. Kanten, Leibungen und Anschlusszonen zeigen unterschiedliche Bearbeitungsstände.

Empfohlene Maßnahme: Die Anschlussdetails sind auf durchgängige Untergrundvorbereitung, geeignete Kanten- und Anschlussprofile sowie ausreichende Ebenheit zu prüfen. Die Ausführung ist anschließend gewerkeübergreifend abzustimmen und fotografisch nachzuverfolgen.



Foto 1

1. OBERGESCHOSS (1.OG)

Innenbereich 1. Obergeschoss

Fotodokumentation: Übersichtsaufnahme des Bearbeitungsstands mit Zuordnung der Wand-, Decken- und Öffnungsbereiche.



Foto 1

MANGEL

MITTEL

Bauteilanschluss

Der Anschluss zwischen Deckenuntersicht und Wandflächen ist abschnittsweise ungleichmäßig ausgeführt. Wechselnde Materialübergänge und nicht abschließend bearbeitete Anschlusszonen sind erkennbar.

Empfohlene Maßnahme: Der Anschluss ist hinsichtlich Untergrund, Bewegungsmöglichkeit und vorgesehener Endausbildung zu prüfen. Auf dieser Grundlage ist ein materialverträglicher, durchgängiger Anschlussaufbau festzulegen; ausgeführte Teilflächen sind vor dem Schließen zu kontrollieren.



Foto 1

MANGEL

NIEDRIG

Ausbauoberfläche

Die Wandflächen weisen lokal unterschiedliche Oberflächenstrukturen, Fehlstellen und wechselnde Ebenheiten auf. Ein einheitlich vorbereiteter Untergrund für die Endbeschichtung ist noch nicht vorhanden.

Empfohlene Maßnahme: Die Flächen sind unter geeignetem Streiflicht beziehungsweise mit einer Richtlatte zu kontrollieren. Fehlstellen und ungleichmäßige Übergänge sind systemgerecht nachzuarbeiten; die geforderte Oberflächenqualität ist vor der Endbeschichtung gemeinsam festzulegen und abzunehmen.



Foto 1

2. OBERGESCHOSS (2.OG)

Innenbereich 2. Obergeschoss

Fotodokumentation: Übersichtsaufnahme zur Dokumentation des Ausbauszustands und der Lage des Detailpunkts.



Foto 1

MANGEL

MITTEL

Öffnungsanschluss

Die Übergänge zwischen Fensterrahmen, Leibung, Wandfläche und Innenanschluss sind uneinheitlich ausgebildet. Einzelne Anschlusszonen sind noch nicht abschließend für die Endoberfläche vorbereitet.

Empfohlene Maßnahme: Die Anschlussausbildung ist entlang des gesamten Öffnungsumfangs zu prüfen. Innenanschluss, Untergrundvorbereitung und Oberflächenaufbau sind aufeinander abzustimmen; vor der Endbeschichtung ist eine dokumentierte Sicht- und Funktionskontrolle durchzuführen.



Foto 1

4. ZUSAMMENFASSUNG

MÄNGEL

5

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

0

IN ORDNUNG

0

Festgestellte Mängel

ORT	KATEGORIE	PRIORITÄT	BESCHREIBUNG
Erdgeschoss (EG) · Innenbereich Erdgeschoss	Visuelle Bauteilprüfung	Mittel	Im dokumentierten Wandbereich sind ungleichmäßige Putzflächen, offenliegende Bestandsuntergründe und nicht durchgehend ausgebildete Übergänge erkennbar. Verdeckte Schichten und der vorhandene Haftverbund wurden nicht geöffnet.
Erdgeschoss (EG) · Innenbereich Erdgeschoss	Anschlussausbildung	Mittel	Am Durchgang sind die Übergänge zwischen Mauerwerk, Putzfläche und Sturz nicht durchgehend fertig ausgebildet. Kanten, Leibungen und Anschlusszonen zeigen unterschiedliche Bearbeitungsstände.
1. Obergeschoss (1.OG) · Innenbereich 1. Obergeschoss	Bauteilanschluss	Mittel	Der Anschluss zwischen Deckenuntersicht und Wandflächen ist abschnittsweise ungleichmäßig ausgeführt. Wechselnde Materialübergänge und nicht abschließend bearbeitete Anschlusszonen sind erkennbar.
1. Obergeschoss (1.OG) · Innenbereich 1. Obergeschoss	Ausbauoberfläche	Niedrig	Die Wandflächen weisen lokal unterschiedliche Oberflächenstrukturen, Fehlstellen und wechselnde Ebenheiten auf. Ein einheitlich vorbereiteter Untergrund für die Endbeschichtung ist noch nicht vorhanden.
2. Obergeschoss (2.OG) · Innenbereich 2. Obergeschoss	Öffnungsanschluss	Mittel	Die Übergänge zwischen Fensterrahmen, Leibung, Wandfläche und Innenanschluss sind uneinheitlich ausgebildet. Einzelne Anschlusszonen sind noch nicht abschließend für die Endoberfläche vorbereitet.

5. ABSCHLUSS & SIGNATUR

HAFTUNGSHINWEIS

Dieses Protokoll dient der Ersteinschätzung des sichtbaren Zustands vor Ort. Es ersetzt kein vollumfängliches Sachverständigengutachten nach DIN EN ISO 17024 oder § 194 BauGB. Die Beurteilung erfolgt visuell, nicht-invasiv und ohne technische Messungen, sofern nicht ausdrücklich angegeben.

Bestätigung der Begehung

Hiermit bestätigen beide Parteien, dass die oben genannten Bereiche im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung durch die BAUWERT INGENIEURE betrachtet wurden. Dieses Dokument stellt keine umfassende Begutachtung dar, sondern eine visuelle, nicht-invasive Einschätzung des sichtbaren Zustands.

Keine Unterschrift

UNTERSCHRIFT AUFTRAGGEBER

Max Mustermann
Hamburg, 30.07.2026

Keine Unterschrift



UNTERSCHRIFT SACHVERSTÄNDIGER

Younes El Basri
Hamburg, 30.07.2026