

# BEGEHUNGSDOKUMENTATION



08.05.2026 — Baustellenbegehung Mehrfamilienhaus Lindenstraße 14

<b>Objekt</b>	Mehrfamilienhaus Lindenstraße 14
<b>Datum</b>	08.05.2026
<b>Begehungstyp</b>	Baustellenkontrolle

## A2. Zusammenfassung


Bei der Baustellenbegehung im Mehrfamilienhaus Lindenstraße 14 wurden vier wesentliche Mängel festgestellt, unter anderem im Bereich Brandschutz, Abdichtung, Trockenbau und Estrichausführung. Mehrere Gewerke waren ohne verantwortliche Vorarbeiter vor Ort, wodurch Aussagen nicht verbindlich geklärt werden konnten. Für mehrere Punkte besteht das Risiko verdeckter Mängel bei weiterer Ausführung.

## A3. Übersicht aller Feststellungen


Nr.	Wo	Was	Bewertung	Foto
1	Keller Hausanschlussraum	Offene Deckendurchführung ohne Brandschutz	●	
2	Wohnung 7 Badezimmer	Abdichtung Wannenananschluss mangelhaft	●	
3	Treppenhaus 2. OG vor Wohnung 4	Trockenbauwand nicht fluchtgerecht	●	—
4	Wohnung 4 Flur/Wohnraum	Bewegungsfuge Estrich unsauber	●	—

## A4. Feststellungen im Detail


### Feststellung 1: Offene Deckendurchführung ohne Brandschutz

- **Was:** Deckendurchführung offen, vermutlich für Elektro- oder Datenleitung. Keine erkennbare Brandschutzmanschette, kein Brandschutzmörtel und keine Kennzeichnung vorhanden. Lediglich Bauschaumreste im Randbereich sichtbar.
- **Wo:** Keller, Bereich Hausanschlussraum, Durchdringung zwischen Keller und Erdgeschoss.
- **Zustand/Ausmaß:** Durchführung augenscheinlich nicht fachgerecht verschlossen. Brandschutz fehlt vollständig.
- **Bewertung:** ● Handlungsbedarf sofort
- **Foto:**  vorhanden — offene Deckendurchführung im Hausanschlussraum.


## Feststellung 2: Abdichtung Wannenananschluss mangelhaft

- **Was:** Dichtbahn im Bereich der späteren Wannenanchlusszone nicht sauber angeschlossen. Faltenbildung vorhanden. Überlappung an einer Ecke nicht eindeutig erkennbar. Zusätzlich Klebereste und Staub im unteren Wandbereich.
- **Wo:** Wohnung 7, Badezimmer, Bereich Badewanne/Wannenanschluss.
- **Zustand/Ausmaß:** Abdichtung wirkt problematisch beziehungsweise möglicherweise unvollständig. Fliesenpakete bereits im Bad bereitgestellt.
- **Bewertung:** ● Handlungsbedarf sofort
-  **Foto:** vorhanden — Ecke, Wannenananschluss und Wandfläche.

## Feststellung 3: Trockenbauwand nicht fluchtgerecht

- **Was:** Metallständerwand sichtbar nicht fluchtgerecht. Unterer Verlauf weicht vom oberen Verlauf ab. Anschlussfuge zur Bestandswand zu breit und lediglich lose mit Dämmstreifen gefüllt.
- **Wo:** Treppenhaus, 2. Obergeschoss, vor Wohnung 4.
- **Zustand/Ausmaß:** Zustand vor Beplankung festgestellt.
- **Bewertung:** ● Handlungsbedarf zeitnah
-  **Foto:** nicht vorhanden

## Feststellung 4: Bewegungsfuge Estrich unsauber

- **Was:** Estrichkante beziehungsweise Bewegungsfuge unsauber ausgeführt. Teilweise mit Mörtel oder Estrichmaterial verschlossen beziehungsweise verschmutzt.
- **Wo:** Wohnung 4, Übergang Flur zu Wohnraum.
- **Zustand/Ausmaß:** Fuge läuft nicht sauber durch. Keine klare Markierung für nachfolgende Bodenleger erkennbar.
- **Bewertung:** ● Handlungsbedarf zeitnah
-  **Foto:** nicht vorhanden

---

## A5. Offene Punkte

- Verantwortliche Vorarbeiter der Gewerke Elektro, Fliesen, Trockenbau und Estrich waren nicht vor Ort.
  - Unklar, ob die Deckendurchführung im Keller lediglich provisorisch offen ist oder ob eine fachgerechte Brandschutzlösung vorgesehen wurde.
  - Unklar, ob die Abdichtung im Badezimmer Wohnung 7 noch unfertig ist oder ob bereits vor vollständiger Abdichtungsprüfung weitergearbeitet wurde.
  - Verantwortlicher Ansprechpartner von Elektro Weber soll angefordert werden.
  - Verantwortlicher Vorarbeiter des Subunternehmers von Keramikbau Schmitt soll benannt werden.
-

## A6. To-Dos

Nr.	To-Do	Bezug	Verantwortlich	Frist
1	Brandschutzlösung der Deckendurchführung prüfen und fachgerechte Ausführung nachweisen	Festst. 1	Elektro Weber / Bauleitung TGA	● sofort
2	Verantwortlichen Ansprechpartner Elektro Weber benennen	Festst. 1	klären	● sofort
3	Fliesenarbeiten im Badezimmer Wohnung 7 stoppen bis Abdichtung geprüft und freigegeben ist	Festst. 2	Fliesengewerk / Bauleitung	● sofort
4	Abdichtungsprüfung Nassbereich dokumentieren und freigeben	Festst. 2	Keramikbau Schmitt / Vorarbeiter	● sofort
5	Trockenbauwand vor Beplankung auf Flucht und Anschlussfugen prüfen	Festst. 3	Trockenbaugewerk	● diese Woche
6	Bewegungsfuge Estrich im Übergang Flur/Wohnraum prüfen und bereinigen	Festst. 4	Estrichgewerk	● diese Woche
7	Koordinationstermin mit Elektro, Fliesen, Trockenbau und Estrich vor Ort durchführen	Gesamtbegehung	Bauleitung	● sofort

## A7. Erwähnte Personen & Aussagen

- Mitarbeiter vom Elektrotrupp, vermutlich Firma Elektro Weber: Durchführung sei nur provisorisch offen, da noch Kabel nachgezogen werden sollen. Aussage sinngemäß: „Chef kommt morgen, dann machen wir zu.“
- Fliesenleger vom Subunternehmer von Keramikbau Schmitt: Abdichtung sei noch nicht fertig, „Kollege macht morgen Ecke“. Verantwortlicher Ansprechpartner heute nicht vor Ort.
- Hinweis des Begehenden: Verständigung mit beiden Mitarbeitern war erschwert, da Deutschkenntnisse begrenzt waren.

## TEIL B — CHECKLISTE

### Offene Punkte & To-Dos zum Abhaken

- [ ] Brandschutzlösung Deckendurchführung prüfen und fachgerecht herstellen — Verantwortlich: Elektro Weber / Bauleitung TGA — Frist: ● sofort
- [ ] Ansprechpartner Elektro Weber benennen — Verantwortlich: klären — Frist: ● sofort

- [ ] Fliesenarbeiten Badezimmer Wohnung 7 bis Freigabe stoppen — Verantwortlich: Fliesengewerk / Bauleitung — Frist: ● sofort
- [ ] Abdichtungsprüfung Nassbereich dokumentieren — Verantwortlich: Keramikbau Schmitt / Vorarbeiter — Frist: ● sofort
- [ ] Trockenbauwand vor Beplankung prüfen — Verantwortlich: Trockenbaugewerk — Frist: ● diese Woche
- [ ] Bewegungsfuge Estrich prüfen und bereinigen — Verantwortlich: Estrichgewerk — Frist: ● diese Woche
- [ ] Koordinationstermin aller betroffenen Gewerke vor Ort durchführen — Verantwortlich: Bauleitung — Frist: ● sofort
- [ ] Klärung, ob Abdichtung Wohnung 7 unfertig oder bereits verdeckt weiterbearbeitet wurde

## TEIL C — ORIGINAL-EINGABEN

### Vollständiges Eingabe-Protokoll (Qualitätssicherung)

**Eingabe 1:** „So, Krüger hier, Baustellenbegehung Mehrfamilienhaus Lindenstraße 14, heute ist der 8. Mai, ungefähr 9:20 Uhr. Ich gehe jetzt einmal systematisch durch: Keller, Treppenhaus, Wohnung 4 und Wohnung 7. Ziel ist, den aktuellen Baufortschritt zu prüfen, insbesondere Trockenbau, Rohinstallation, Abdichtung in den Bädern und allgemeine Sauberkeit beziehungsweise Zugänglichkeit der Arbeitsbereiche. Verantwortliche Vorarbeiter habe ich aktuell noch nicht gesehen. Ich dokumentiere Auffälligkeiten direkt per Sprachnotiz.“

**Eingabe 2:** „Erster Punkt, Keller, Bereich Hausanschlussraum. Hier ist eine Deckendurchführung offen, vermutlich für Elektro oder Datenleitung. Die Öffnung ist nicht fachgerecht verschlossen, Brandschutz fehlt augenscheinlich komplett. Es ist eine Durchdringung zwischen Keller und Erdgeschoss, also das kann so auf keinen Fall bleiben. Ich sehe hier nur Bauschaumreste am Rand, aber keine erkennbare Brandschutzmanschette, kein Brandschutzmörtel, keine Kennzeichnung, gar nichts. Das muss dringend geprüft werden. Bitte Brandschutzfirma beziehungsweise TGA-Verantwortlichen dazu holen. Bis zur Klärung als Mangel aufnehmen. Foto mache ich direkt im Anschluss.“

**Eingabe 3:** „Nachtrag zum Keller. Ich habe gerade kurz mit einem Mitarbeiter vom Elektrotrupp gesprochen, der hier im Nebenraum arbeitet. Name habe ich nicht verstanden, Firma müsste Elektro Weber sein, steht zumindest auf der Jacke. Er meinte, soweit ich es verstanden habe, die Durchführung sei nur provisorisch offen, weil da noch Kabel nachgezogen werden sollen. Er sagte irgendwas wie: ‚Chef kommt morgen, dann machen wir zu.‘ Ich bin mir aber nicht sicher, ob er wirklich die Brandschutzanforderung meinte oder einfach nur, dass das Loch später irgendwie geschlossen wird. Verständigung war schwierig. Er spricht wenig Deutsch, ich habe ihn nur halb verstanden. Wichtig: Das darf nicht einfach irgendeiner zuschmieren. Hier braucht es eine fachgerechte Lösung mit Nachweis. Bitte an Elektro Weber und Bauleitung TGA weitergeben. Verantwortlichen Ansprechpartner anfordern.“

**Eingabe 4:** „Zweiter Mangel, Wohnung 7, Badezimmer. Im Bereich der Badewanne beziehungsweise späteren Wannenschlusszone sieht die Abdichtung problematisch aus. Die Dichtbahn ist an der Ecke nicht sauber angeschlossen, es gibt Falten und eine Stelle, wo ich nicht erkennen kann, ob die Überlappung überhaupt ausreichend ist. Außerdem sind im unteren Wandbereich Klebereste und Staub auf dem Untergrund. Wenn hier einfach weitergefließt wird, haben wir später mit hoher Wahrscheinlichkeit Feuchtigkeitsthemen. Das ärgert mich jetzt schon etwas, weil das genau die Art von Mangel ist, die später teuer wird und dann keiner gewesen sein will. Fliesenarbeiten in dem Bereich

bitte stoppen, bis Abdichtung geprüft und freigegeben ist. Ich mache Fotos von Ecke, Wannenschluss und Wandfläche.“

**Eingabe 5:** „Nachtrag Wohnung 7 Bad. Ich habe mit dem Fliesenleger gesprochen, der gerade im Flur Material vorbereitet. Er gehört offenbar zum Subunternehmer von Keramikbau Schmitt. Er hat versucht zu erklären, dass die Abdichtung noch nicht fertig sei und dass ‚Kollege morgen Ecke macht‘ oder so ähnlich. Ganz ehrlich: Ich habe es nicht sauber verstanden. Er war freundlich, aber sein Deutsch ist begrenzt und er hat mehrfach auf jemanden verwiesen, der heute nicht da ist. Für mich bleibt offen: Ist der Bereich tatsächlich unfertig, oder wurde hier schon weitergearbeitet, obwohl die Abdichtung nicht abgenommen ist? Es liegen nämlich schon Fliesenpakete im Bad bereit, und der Eindruck ist, dass hier zeitnah gefliest werden sollte. Bitte dringend mit dem verantwortlichen Vorarbeiter klären. Keine Ausführung im Nassbereich ohne dokumentierte Abdichtungsprüfung. Das muss sauber geklärt werden, bevor hier irgendwas verschwindet.“

**Eingabe 6:** „So, weiterer Rundgang. Jetzt kommen leider noch zwei Punkte dazu. Dritter Mangel: Treppenhaus, zweites Obergeschoss, Trockenbauwand vor Wohnung 4. Die Metallständerwand steht sichtbar nicht fluchtgerecht. Man sieht es schon mit bloßem Auge, unten läuft sie anders als oben. Außerdem ist eine Anschlussfuge zur Bestandswand viel zu breit und nur lose mit Dämmstreifen gestopft. Das muss vor Beplankung geprüft werden. Wenn die Wand jetzt geschlossen wird, haben wir später wieder Diskussionen über schiefe Leibungen, Risse oder Anschlussprobleme. Vierter Mangel: Wohnung 4, Übergang Flur zu Wohnraum. Estrichkante beziehungsweise Bewegungsfuge ist unsauber ausgeführt. Die Fuge läuft nicht sauber durch, teilweise ist Mörtel oder Estrichmaterial reingelaufen. Das kann bei Belagsarbeiten später Probleme machen. Ich sehe auch keine klare Markierung, wie der Bodenleger damit umgehen soll.“

**Eingabe 7:** „Ich muss sagen, das wird gerade unbefriedigend. Vier Mängel in einer Begehung, zwei Punkte nur halb erklärbar, keine verantwortlichen Vorarbeiter vor Ort. Die Leute, die da sind, können oder dürfen offenbar nicht verbindlich Auskunft geben. Bitte kurzfristig Koordinationstermin mit Elektro, Fliesen, Trockenbau und Estrich ansetzen. Nicht nur per Mail abfragen, sondern vor Ort mit Verantwortlichen. Sonst laufen wir hier in verdeckte Mängel rein, und das wird am Ende unnötig teuer.“

---

*Nichts weggelassen. Nichts korrigiert. Nichts zusammengefasst.*

*Hinweis: Fotos sind vermerkt, aber nicht eingebettet. Fotos separat sichern.*