



Die Tiefgarage prüfen, bewerten und beschließen

Begehungscheckliste, Warnzeichen und Beschlussgrundlage für Hausverwaltungen,
WEG-Verwaltungen und Eigentümergemeinschaften

Die Tiefgarage ist der Teil einer Liegenschaft, den niemand ansieht — bis Wasser steht, der Boden rutschig wird oder ein Gutachter Hohlstellen im Beton findet. Bis dahin ist sie unauffällig und kommt in der Eigentümerversammlung nicht vor.

Dieses Blatt ist dafür gemacht, mitgenommen zu werden. Es nennt, worauf bei einer Begehung zu achten ist, welche Befunde teurer werden, wenn man sie liegen lässt, und wie aus einem Befund ein beschlussfähiger Antrag wird.

Es ersetzt kein Gutachten. Es sorgt dafür, dass Sie die richtigen Fragen stellen, bevor eines nötig wird.

Wann Sie begehen sollten

Im Frühjahr, nach der Streusalzsaaison. Der eine Termin, der sich aufdrängt: Was den Winter über eingetragen wurde, liegt dann noch auf der Fläche und lässt sich noch entfernen.

Vor der Eigentümerversammlung. Wer einen Beschluss will, braucht den Befund vorher — nicht als Tischvorlage.

Nach Bauarbeiten in oder über der Anlage. Baustaub, Mörtelreste und Fahrzeugverkehr hinterlassen Spuren, die sich mit der Zeit festsetzen.

Bei Beschwerden über Rutschgefahr, Geruch oder Nässe. Eine Beschwerde ist ein Befund, den jemand anders gemacht hat.

Wie dieses Blatt aufgebaut ist

Die **Begehungscheckliste** geht mit in die Garage — die Kästchen sind zum Ankreuzen. **Befunde einordnen** erklärt, was hinter einem Kreuz steckt und welche vier Befunde nicht warten. **Vom Befund zum Beschluss** führt zur Beauftragung. Das **Begehungsprotokoll** am Ende gehört in Ihre Akte.

Dieses Blatt darf weitergegeben, kopiert und in eigene Unterlagen aufgenommen werden.

Checkliste für den Rundgang

Angekreuzt wird, was **auffällt** — nicht, was in Ordnung ist. Fotografieren Sie jeden angekreuzten Punkt. Ein Foto mit Datum ist in der Eigentümerversammlung mehr wert als jede Beschreibung und belegt, wie der Zustand am Tag der Begehung war.

A — Zufahrt, Rampe und Tor

- ☐ Rampenoberfläche: Griffigkeit vorhanden, keine blank polierten Spuren
- ☐ Rampenrinne frei, Rost bzw. Gitter vollständig und fest verschraubt
- ☐ Übergang Tor/Rampe: keine Pfützenbildung, kein Rückstau bei Regen
- ☐ Beleuchtung an Einfahrt und auf der Rampe funktionsfähig
- ☐ Hinweis- und Verbotsbeschilderung vorhanden und lesbar

B — Fahrgassen und Stellplätze

- ☐ Reifenabrieb: schwarze Spuren in den Fahrgassen — flächig oder punktuell?
- ☐ Ölflecken: Anzahl und Lage notieren (frisch und glänzend oder alt und eingezogen)
- ☐ Staub- und Sandablagerungen in Randzonen, Ecken und hinter Pfeilern
- ☐ Laub, Papier, Verpackungsreste, Zigarettenreste
- ☐ Stellplatznummern lesbar und den Einheiten zuordenbar
- ☐ Nässe ohne erkennbare Ursache (Hinweis auf eindringendes Wasser)

C — Entwässerung

- ☐ Rinnen frei, kein sichtbarer Rückstau
- ☐ Sinkkästen und Gullys: Schlammfang geleert oder voll?
- ☐ Geruch aus der Entwässerung (trockener Geruchsverschluss oder Faulschlamm)
- ☐ Stehendes Wasser auf der Fläche — Lage, Größe und seit wann?
- ☐ Gefälle zum Ablauf hin erkennbar

D — Beton: Boden, Wände, Pfeiler, Decke

- ☐ Abplatzungen an Pfeilerfüßen, Stellplatzrändern und Rampenkanten
- ☐ Braune Schlieren oder Rostfahnen an Wand, Pfeiler oder Deckenuntersicht
- ☐ Freiliegende Bewehrung — sichtbarer Stahl
- ☐ Weiße Ausblühungen oder Kalkfahnen
- ☐ Risse: Verlauf, Breite, feucht oder trocken
- ☐ Hohl klingende Stellen (mit dem Fuß oder leicht mit dem Hammer abklopfen)
- ☐ Bodenbeschichtung, falls vorhanden: Blasen, Abtrag, Fehlstellen

E — Markierung und Orientierung

- ☐ Fahrbahnmarkierung erkennbar
- ☐ Stellplatzbegrenzungen vollständig
- ☐ Flucht- und Rettungswegmarkierung sichtbar
- ☐ Anfahr- und Pfeilerschutz vorhanden und unbeschädigt

F — Technik und Sicherheit — beobachten, nicht bewerten

- ☐ Flucht- und Rettungswege frei von Lagergut
- ☐ Notbeleuchtung vorhanden und unverstellt
- ☐ Brandmelder und Sprinkler sichtbar, nicht verstellt, nicht überklebt
- ☐ Lüftungsgitter frei — nicht zugestellt, nicht zugesetzt
- ☐ Ladesäulen und Wallboxen: Kabelführung, Zustand des Stellplatzes darunter
- ☐ Lagerungen auf Stellplätzen oder in Nebenflächen (Reifen, Möbel, Brennbares)

Notizen vor Ort

Die Punkte unter **F** sind Beobachtungen für Ihre Unterlagen. Brandschutz- und Lüftungstechnik gehören in die Hand der dafür zuständigen Fachbetriebe und Prüfsachverständigen — notieren Sie, was Ihnen auffällt, und geben Sie es dorthin weiter.

Vier Befunde, die mit der Zeit teurer werden

Die meisten Befunde in einer Tiefgarage sind kosmetisch. Diese vier sind es nicht.

Braune Schlieren und Rostfahnen

WAS SIE SEHEN	Rostfarbene Spuren, die von einer Stelle nach unten laufen — an Pfeilern, Wänden oder an der Deckenuntersicht.
WAS DAHINTER STECKT	Stahl im Beton rostet. Rost braucht mehr Platz als blanker Stahl; der Druck sprengt den Beton von innen auf.
WARUM ES NICHT WARTET	Ist der Beton einmal abgeplatzt, liegt der Stahl frei und rostet schneller weiter. Aus einer Stelle werden mehrere.

Abplatzungen und hohl klingende Stellen

WAS SIE SEHEN	Fehlender Beton an Pfeilerfüßen oder Kanten; beim Abklopfen klingt die Fläche dumpf statt hart.
WAS DAHINTER STECKT	Unter der Oberfläche hat sich der Beton gelöst. Der Schaden ist größer als die sichtbare Stelle.
WARUM ES NICHT WARTET	Eine Hohlstelle bricht irgendwann auf — bevorzugt dort, wo Fahrzeuge darüber rollen.

Weißer Ausblühungen

WAS SIE SEHEN	Weißer, kalkartige Fahnen oder Krusten, meist an Fugen, Rissen und Deckenrändern.
WAS DAHINTER STECKT	Wasser wandert durch den Beton und nimmt Kalk mit nach außen. Die Ausblühung ist die Spur, nicht das Problem.
WARUM ES NICHT WARTET	Wo Wasser einen Weg hat, haben gelöste Salze ihn auch.

Stehendes Wasser

WAS SIE SEHEN	Pfützen, die Tage nach dem letzten Regen oder dem letzten Fahrzeug noch da sind.
WAS DAHINTER STECKT	Entweder ist der Ablauf zugesetzt oder es fehlt das Gefälle.
WARUM ES NICHT WARTET	Stehendes Wasser hält Salz und Schmutz auf der Fläche, statt sie abzuführen — und ist die Stelle, an der jemand stürzt.

Warum Streusalz der eigentliche Gegner ist

Autos tragen den Winter in die Garage. Was außen am Fahrzeug haftet, löst sich innen und bleibt auf der Fläche liegen: Wasser, Sand und Salz.

Das Problem ist nicht das Salz, sondern das **Chlorid** darin. Es dringt mit dem Wasser in den Beton ein und hebt dort den natürlichen Korrosionsschutz der Bewehrung auf. Danach rostet der Stahl weiter — auch ohne weiteres Salz.

Das ist der Grund, warum die Frühjahrsreinigung etwas anderes ist als Sauberkeit: Sie nimmt das Chlorid von der Fläche, **bevor** es eindringt. Was eingedrungen ist, holt keine Reinigung zurück. Das ist dann Sanierung — und die liegt in einer anderen Größenordnung.

VOM BEFUND ZUM BESCHLUSS

Reinigung oder Instandsetzung

Diese Abgrenzung entscheidet darüber, wer die Kosten trägt. Sie ist deshalb der erste Punkt, der vor einer Beauftragung geklärt sein sollte.

	Reinigung — laufend	Instandsetzung — einmalig
Was geschieht	Schmutz, Salz, Abrieb und Öl werden von der Fläche genommen.	Beschädigter Beton wird abgetragen und wieder aufgebaut.
Wann	wiederkehrend und planbar, im festen Turnus	einzelfallbezogen, nach Befund oder Gutachten
Größenordnung	kalkulierbar, wiederholt sich	ein Vielfaches davon, einmalig
Zuordnung	zählt in der Regel zu den Betriebskosten	gilt in der Regel als Instandsetzung

„In der Regel“ steht hier bewusst. Die Zuordnung hängt am Mietvertrag, an der Teilungserklärung und am gefassten Beschluss. Den Einzelfall prüft Ihre Verwaltung, Ihr Steuerberater oder Ihr Rechtsberater — dieses Blatt trifft keine rechtliche Aussage.

Praktisch heißt das: Wer die Garage in einen **festen Turnus** nimmt, schafft die Voraussetzung dafür, dass die Kosten laufend umgelegt werden können. Die aufgeschobene Einmalreinigung bleibt häufiger am Eigentümer hängen.

Sieben Angaben, ohne die Angebote nicht vergleichbar sind

- 1 Fläche in Quadratmetern, getrennt nach Fahrgassen, Stellplätzen und Rampen.
- 2 Verfahren je Bereich — maschinelle Nassreinigung, Hochdruck oder Handarbeit in Randzonen und Ecken.
- 3 Ob Randzonen, Ecken, Pfeilersockel und Nebenflächen enthalten sind oder nur die freie Fläche gerechnet wurde.
- 4 Entwässerung: Rinnen, Gullys und Schlammfang — enthalten oder eigene Position?
- 5 Ölflecken: pauschal enthalten oder nach Aufwand, und bis zu welchem Umfang.
- 6 Schmutzwasser: wer nimmt es auf, wohin geht es, und steht die Entsorgung im Preis?
- 7 Einsatzzeit und Ablauf: Tag, Nacht oder abschnittsweise — und wie viele Stellplätze gleichzeitig frei sein müssen.

Ein Angebot, das nur einen Quadratmeterpreis nennt, ist nicht vergleichbar — es ist nicht einmal prüfbar.

Begehungsprotokoll

OBJEKT

ANSCHRIFT

BEGEHUNG DURCH

DATUM DER BEGEHUNG

UHRZEIT

WEITERE ANWESENDE

BEREICH	IN ORDNUNG	BEOBACHTEN	HANDELN	BEMERKUNG
A Zufahrt, Rampe und Tor	☐	☐	☐	
B Fahrgassen und Stellplätze	☐	☐	☐	
C Entwässerung	☐	☐	☐	
D Beton: Boden, Wände, Pfeiler, Decke	☐	☐	☐	
E Markierung und Orientierung	☐	☐	☐	
F Technik und Sicherheit	☐	☐	☐	

GESAMTEINSCHÄTZUNG

FOTOS (ANZAHL)

NÄCHSTE BEGEHUNG GEPLANT

UNTERSCHRIFT

ORT, DATUM

Textbaustein für die Eigentümerversammlung

Beschlussantrag

Die Gemeinschaft beauftragt die Verwaltung, für die Reinigung der Tiefgarage mindestens drei Angebote einzuholen und den Auftrag an den wirtschaftlichsten Anbieter zu erteilen. Der Kostenrahmen wird auf _____ € brutto begrenzt. Die Reinigung erfolgt künftig _____ (einmal / zweimal) jährlich, davon einmal im Frühjahr nach Ende der Streusalzseason. Zur Begründung wird auf das Begehungsprotokoll vom _____ verwiesen.

Der Wortlaut ist ein Vorschlag, kein Rechtsrat. Ob Ihre Teilungserklärung oder Ihre Geschäftsordnung eine andere Formulierung verlangt, prüft Ihre Verwaltung.

PAKIJ Gebäudereinigung GmbH

Bückmannshof 21 · 45326 Essen

0177 9323122 · info@pakij-gmbh.de · pakij.de

Tiefgaragen- und Parkhausreinigung im Ruhrgebiet. Haben Sie einen Punkt angekreuzt und sind unsicher, wie er einzuordnen ist: Rufen Sie an. Eine Einschätzung am Telefon kostet nichts.