Checkliste Baustellenkontrolle nach Bauphasen

Für Bauherren – vom Baubeginn bis zum Estrich

Diese Checkliste begleitet Sie über die Baustelle Ihres Hauses – Bauphase für Bauphase, jeweils bevor ein Bauteil hinter Erde, Putz, Fliesen oder Estrich verschwindet. Bei jedem Punkt bewerten Sie, was Sie sehen, und machen ein Foto. Merkmale halten fest, was eingebaut wurde. Am Ende sagt Ihnen die Auswertung, wann Sie die Bauleitung schriftlich informieren und wann Sie eine fachkundige Person hinzuziehen sollten. Betreten Sie die Baustelle nur nach Absprache mit der Bauleitung und nie Gerüst, Dach oder Baugrube.

Bauvorhaben und Anschrift

Bauherrin oder Bauherr

Bauunternehmen oder Bauträger

Vertragsgrundlage (BGB-Bauvertrag / Verbraucherbauvertrag / VOB/B / Ba

Bauleitung des Unternehmens (Name, Telefon)

Eigene Baubegleitung (falls beauftragt)

Bauart (Massivbau / Holzbau / Fertighaus) und Keller (ja / nein)

Geplanter Baubeginn und geplante Fertigstellung

So bewerten Sie

o. B.	ohne Befund	entspricht erkennbar Plan und Vertrag, nichts Auffälliges
gering	geringer Befund	kleine, örtliche Auffälligkeit – Foto, bei der Bauleitung nachfragen, beim nächsten Besuch wieder ansehen
deutlich	deutlicher Befund	Lücke, Schaden oder Abweichung an Abdichtung, Tragwerk, Dichtheit oder Feuchte – schriftlich melden, Fachmann vor dem Verdecken
n. p.	nicht prüfbar	schon verdeckt, nicht zugänglich oder nicht erkennbar – Fotos, Protokolle oder Nachweise vom Unternehmen anfordern

Vor Baubeginn: Unterlagen und Absprachen

- [ ] Baugenehmigung oder Bestätigung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens liegt vor
- [ ] Ausführungspläne mit Datum und Planstand liegen vor
  Bewahren Sie jeden Planstand auf, den Sie erhalten. Nur so lässt sich später klären, nach welchem Plan gebaut wurde.
- [ ] Statische Berechnung und Bewehrungspläne sind erstellt (Einsicht bei der Bauleitung)
- [ ] Baugrundgutachten liegt vor oder ist ausdrücklich nicht vorgesehen
  Das Gutachten beschreibt Boden und Grundwasser. Von ihm hängt ab, wie Gründung und Kellerabdichtung ausgeführt werden müssen.
- [ ] Baubeschreibung und Bauvertrag mit allen Anlagen sind vollständig abgelegt
- [ ] Planungsunterlagen für den Nachweis gegenüber Behörden wurden übergeben
  Beim Verbraucherbauvertrag muss das Unternehmen diese Unterlagen rechtzeitig erstellen und herausgeben, wenn es selbst plant (Regeln des BGB zum Verbraucherbauvertrag).
- [ ] Bauzeitenplan und Zahlungsplan liegen vor
- [ ] Ansprechperson der Bauleitung und Regeln für Ihre Baustellenbesuche sind vereinbart
  Vereinbaren Sie, dass Sie vor dem Verfüllen, dem Verputzen, dem Fliesen und dem Estrich Bescheid bekommen. Diese Termine kehren in dieser Checkliste wieder.

☐ Zustand der Nachbargebäude und der Straße vor Baubeginn fotografiert

Notizen

Baugrube, Gründung und Bodenplatte

	o. B.	gering	deutlich	n. p.

Art der Gründung

Steht in den Plänen und in der Statik. Eine weiße Wanne ist ein Keller aus wasserundurchlässigem Beton, der selbst abdichtet.

☐ Bodenplatte ☐ Streifenfundamente ☐ Keller als weiße Wanne ☐ Keller gemauert ☐ unbekannt

Lage des Hauses auf dem Grundstück abgesteckt und vermessen Fragen Sie nach dem Protokoll der Absteckung durch die Vermessung. Deutlich: Das Haus steht sichtbar anders als im Lageplan.	☐	☐	☐	☐
Sohle der Baugrube vor dem Betonieren Von oben ansehen, nicht hineinsteigen. Woran erkennen: Zustand des Bodens, auf dem gegründet wird. Gering: einzelne Pfützen nach Regen. Deutlich: aufgeweichter, zertretener oder schlammiger Boden. Die Sohle ist freizugeben, bevor darauf gebaut wird – fragen Sie, wer das getan hat.	☐	☐	☐	☐
Wasser in der Baugrube Gering: Regenwasser, das abgepumpt wird. Deutlich: Wasser, das ständig nachläuft, obwohl es nicht geregnet hat – dann zum Baugrundgutachten und zur Kellerabdichtung nachfragen.	☐	☐	☐	☐
Grundleitungen und Leerrohre unter der Bodenplatte vor dem Betonieren verlegt Abwasserleitungen und Leerrohre für Strom, Wasser und Telefon liegen später im Beton. Fotografieren Sie ihre Lage mit Zollstock als Maßstab.	☐	☐	☐	☐
Dämmung und Trennlage unter der Bodenplatte Nur wenn geplant. Woran erkennen: Platten liegen dicht gestoßen. Gering: einzelne kleine Fugen. Deutlich: fehlende Platten, große Lücken oder zerbrochene Platten.	☐	☐	☐	☐
Bewehrung der Bodenplatte vor dem Betonieren Woran erkennen: Stahlmatten und Stäbe liegen nach Plan. Gering: etwas Flugrost. Deutlich: Stahl liegt direkt auf dem Boden, Abstandhalter fehlen, Stahl ist verschmutzt oder loser Rost blättert. Die Kontrolle gegen den Bewehrungsplan ist Sache der Fachleute – fragen Sie, wer sie gemacht hat.	☐	☐	☐	☐
Abstandhalter unter und neben der Bewehrung Abstandhalter sind kleine Klötze oder Leisten aus Beton oder Kunststoff. Sie halten den Stahl auf Abstand, damit genug Beton ihn vor Rost schützt.	☐	☐	☐	☐

Erdungsanlage (Fundamenterder oder Ringerder) eingebaut

Ein Band aus Stahl, meist im Beton oder im Erdreich um das Haus. Fragen Sie nach Fotos und dem Prüfprotokoll des Elektrobetriebs.

☐ ja ☐ nein ☐ unbekannt

Oberfläche der Bodenplatte nach dem Betonieren Gering: kleine Unebenheiten und feine Haarrisse an der Oberfläche. Deutlich: Kiesnester (grobe, löchrige Stellen), sichtbarer Stahl oder breite Risse.	☐	☐	☐	☐

ing-bassam.de

Notizen

Kellerabdichtung und erdberührte Bauteile vor dem Verfüllen

	o. B.	gering	deutlich	n. p.

Art der Abdichtung gegen Erdfeuchte und Wasser

Steht im Abdichtungskonzept oder in der Baubeschreibung. Bitumendickbeschichtung ist ein dicker, schwarzer Anstrich mit Kunststoffanteil. Bitten Sie um das Konzept schriftlich.

☐ weiße Wanne aus WU-Beton ☐ Bitumendickbeschichtung ☐ Bahnen ☐ Kombination ☐ unbekannt

	o. B.	gering	deutlich	n. p.
Abdichtung der Außenwände flächig Woran erkennen: gleichmäßig geschlossene Schicht bis zur geplanten Höhe. Gering: kleine Kratzer an der Oberfläche. Deutlich: Fehlstellen, dünne Stellen, Blasen oder durchscheinender Untergrund.	☐	☐	☐	☐

☐ Nachweis der Schichtdicke bei flüssiger Abdichtung
Bei Anstrichen wird die Dicke beim Auftragen gemessen und über die verbrauchte Menge je Quadratmeter kontrolliert. Fragen Sie nach der Dokumentation, bevor verfüllt wird.

	o. B.	gering	deutlich	n. p.
Übergang zwischen Bodenplatte und Wand (Kehle) Die Ecke unten zwischen Wand und Platte ist eine bekannte Schwachstelle. Deutlich: Abdichtung endet oberhalb der Ecke oder ist dort abgelöst.	☐	☐	☐	☐
Fugen bei der weißen Wanne (Fugenbänder oder Fugenbleche) Nur bei WU-Beton. Die Fuge zwischen Bodenplatte und Wand braucht eine eigene Abdichtung, etwa ein eingebautes Blech oder Band. Vor dem Betonieren fotografieren. Deutlich: Band oder Blech fehlt, ist geknickt oder nicht verbunden.	☐	☐	☐	☐
Rohr- und Kabeldurchführungen durch die Kellerwand Woran erkennen: Jede Durchführung hat ein Dichtelement, das an die Abdichtung anschließt. Gering: Anschluss da, aber verschmutzt. Deutlich: offener Spalt um das Rohr oder Bauschaum als einzige Dichtung.	☐	☐	☐	☐
Lichtschächte und Kellerfenster an die Abdichtung angeschlossen	☐	☐	☐	☐
Schutzschicht oder Dämmung vor der Abdichtung Platten schützen die Abdichtung beim Verfüllen. Deutlich: Abdichtung liegt frei, und es wird schon Erde eingefüllt.	☐	☐	☐	☐
Verfüllung der Baugrube Gering: lockeres Material. Deutlich: Bauschutt, große Steine oder Betonreste direkt an der Abdichtung. Nach dem Verfüllen ist nichts mehr zu sehen – fotografieren Sie alles vorher.	☐	☐	☐	☐

Notizen

Rohbau: Wände, Decken, Treppen

	o. B.	gering	deutlich	n. p.

Baustoff der Außenwände

Steht in der Baubeschreibung. Vergleichen Sie mit dem, was auf der Baustelle angeliefert wird – Lieferscheine und Paletten geben Auskunft.

☐ Ziegel ☐ Kalksandstein ☐ Porenbeton ☐ Beton ☐ Holz ☐ unbekannt

ing-bassam.de

Bauart der Innenwände

Massive Wände werden gemauert oder betoniert. Trockenbau sind Ständer mit Platten. Die Bauart bestimmt Schallschutz und spätere Umbauten.

☐ massiv ☐ Trockenbau ☐ gemischt ☐ unbekannt

Mauerwerk – Fugen und Verband Woran erkennen: Die senkrechten Fugen zweier Reihen liegen versetzt übereinander. Gering: einzelne offene Stellen. Deutlich: senkrechte Fugen liegen übereinander, große Lücken, Wand sichtbar schief.	☐	☐	☐	☐
Mauerwerk vor Regen und Frost geschützt Die Oberseite frischer Wände sollte abgedeckt sein. Durchnässtes Mauerwerk trocknet langsam und kann später Risse im Putz verursachen. Deutlich: offene, nasse Mauerkronen über Tage.	☐	☐	☐	☐
Stürze über Fenstern und Türen Ein Sturz ist der Träger über einer Öffnung. Deutlich: fehlt, liegt sichtbar zu kurz auf oder ist gerissen.	☐	☐	☐	☐

Art der Decken

Fertigteile werden als Platten geliefert und auf der Baustelle mit Beton ergänzt. Fragen Sie die Bauleitung.

☐ Ortbeton ☐ Fertigteil mit Aufbeton ☐ Holzbalkendecke ☐ Brettsperrholz ☐ unbekannt

Bewehrung der Decken vor dem Betonieren Nicht auf die Bewehrung steigen. Woran erkennen: Abstandhalter unten und Stützen für die obere Lage vorhanden. Deutlich: Stahl liegt auf der Schalung, Matten durchgetreten. Fragen Sie, wer die Bewehrung abgenommen hat.	☐	☐	☐	☐
Aussparungen und Leerrohre in den Decken wie geplant Spätere Durchbrüche schwächen das Bauteil und brauchen eine Freigabe der Statik. Fotografieren Sie die Lage vor dem Betonieren.	☐	☐	☐	☐
Witterung und Schutz beim Betonieren Notieren Sie Datum, Wetter und Temperatur. Frischer Beton braucht Schutz vor Austrocknen und Frost. Deutlich: Betonieren bei Frost ohne Schutzmaßnahmen.	☐	☐	☐	☐
Risse und Kiesnester an Wänden und Decken Gering: feine Haarrisse. Deutlich: breite oder durchgehende Risse, Risse mit Versatz, Kiesnester oder sichtbarer Stahl.	☐	☐	☐	☐
Treppe und Treppenauflager Gering: Schalungsabdrücke, Kantenabplatzungen. Deutlich: Risse am Auflager oder fehlende Trittschallentkopplung, falls sie vereinbart ist.	☐	☐	☐	☐

Notizen

Dachstuhl und Dach

	o. B.	gering	deutlich	n. p.

Art der Dachkonstruktion

Steht in den Plänen. Fragen Sie den Zimmereibetrieb, wenn Sie unsicher sind.

☐ Sparrendach ☐ Pfettendach ☐ Flachdach ☐ Fertigteil-Elemente ☐ unbekannt

ing-bassam.de

	o. B.	gering	deutlich	n. p.
Bauholz bei Lieferung und Lagerung trocken und abgedeckt Holz soll trocken eingebaut und auf der Baustelle mit Planen geschützt werden. Gering: kurz beregnet, trocknet wieder. Deutlich: Holz liegt lange nass im Freien, verfärbt oder schimmelig.	☐	☐	☐	☐

☐ **Holzfeuchte des Bauholzes vom Zimmereibetrieb bestätigt**
Fragen Sie nach der Holzart und dem Feuchtenachweis aus dem Lieferschein, etwa bei Konstruktionsvollholz.

Holzschutz wie in der Baubeschreibung
Behandeltes Holz erkennen Sie oft an grünlicher oder bräunlicher Färbung. Fragen Sie nach dem Mittel und dem Nachweis.
☐ baulich ohne Chemie ☐ chemisch behandelt ☐ unbekannt

	o. B.	gering	deutlich	n. p.
Verbindungen und Befestigungen des Dachstuhls Vom Boden oder Dachboden aus ansehen. Deutlich: fehlende Verbindungsmittel, gespaltene Hölzer an Verbindungen, Balken sichtbar durchgebogen.	☐	☐	☐	☐
Unterdeckung oder Unterspannbahn unter den Ziegeln Die Bahn ist eine zweite wasserführende Schicht unter der Deckung. Sehen Sie vom Dachboden aus nach, solange noch nicht gedämmt ist. Deutlich: Risse, Löcher oder offene Stöße in der Bahn.	☐	☐	☐	☐
Anschlüsse an Schornstein, Dachfenster und Lüftungsrohre Nur vom Boden oder durchs Fenster ansehen. Gering: Verschmutzung. Deutlich: offene Spalten, fehlende Bleche oder Wasserflecken innen nach Regen.	☐	☐	☐	☐
Dachentwässerung (Rinnen und Fallrohre) montiert und angeschlossen Deutlich: Fallrohr endet frei an der Wand, und Wasser läuft an der Fassade oder am Sockel herab.	☐	☐	☐	☐
Wasserflecken im Dachgeschoss nach Regen Sehen Sie nach starkem Regen von innen an Dachschrägen und Decke nach. Deutlich: nasse Holzteile, Tropfen oder Flecken auf Dämmung und Bahn.	☐	☐	☐	☐

Notizen

Fenster und Außentüren

	o. B.	gering	deutlich	n. p.

Rahmenmaterial der Fenster
☐ Kunststoff ☐ Holz ☐ Holz-Aluminium ☐ Aluminium ☐ unbekannt

Verglasung
Am Glasrand steht oft ein Stempel des Herstellers. Vergleichen Sie mit der Baubeschreibung.
☐ Zweifach ☐ Dreifach ☐ unbekannt

	o. B.	gering	deutlich	n. p.
Fenster wie bestellt (Größe, Öffnungsart, Schallschutz, Sicherheit) Vergleichen Sie mit der Fensterliste. Deutlich: falsche Größe, fehlende Öffnungsflügel oder andere Ausstattung als vereinbart.	☐	☐	☐	☐
Befestigung der Fensterrahmen in der Wand Woran erkennen: Schrauben oder Anker rundum, nicht nur Schaum. Deutlich: Fenster nur mit Schaum oder Keilen gehalten oder der Rahmen wackelt.	☐	☐	☐	☐

ing-bassam.de

	o. B.	gering	deutlich	n. p.
Innere Abdichtung der Anschlussfuge (luftdicht) Innen wird die Fuge rundum mit Folie oder Dichtband luftdicht verschlossen, bevor verputzt wird. Gering: kleine Faltenstelle. Deutlich: Band fehlt, ist abgelöst oder unterbrochen, Schaum liegt offen.	☐	☐	☐	☐
Äußere Abdichtung der Anschlussfuge (schlagregendicht) Außen schützt ein Band oder eine Dichtung vor Regen, lässt aber Feuchte heraus. Deutlich: offene Fuge oder nur Silikon auf Schaum.	☐	☐	☐	☐
Anschluss unter der Fensterbank und bei bodentiefen Elementen Unten sammelt sich Wasser. Bei bodentiefen Fenstern und Terrassentüren muss die Abdichtung nach unten anschließen. Deutlich: offener Anschluss auf dem Rohboden.	☐	☐	☐	☐
Rahmen und Glas während der Bauzeit geschützt Gering: leichte Verschmutzung. Deutlich: Kratzer im Glas, beschädigte Rahmen oder Mörtelreste auf Beschlägen.	☐	☐	☐	☐

Notizen

Haustechnik vor dem Verschließen

Art der Heizung

☐ Wärmepumpe ☐ Gas ☐ Fernwärme ☐ Pellets ☐ andere ☐ unbekannt

Art der Wärmeverteilung

☐ Fußbodenheizung ☐ Heizkörper ☐ beides ☐ unbekannt

Material der Trinkwasserleitungen

Steht auf den Rohren aufgedruckt oder in der Baubeschreibung. Fotografieren Sie den Aufdruck.

☐ Kunststoffverbund ☐ Edelstahl ☐ Kupfer ☐ unbekannt

☐ **Leitungen in Wänden und Böden fotografiert, bevor sie verschwinden**
Fotos mit Zollstock von jeder Wand mit Leitungen. So finden Sie später Rohre und Kabel, ohne anzubohren.

☐ **Druckprüfung der Wasser- und Heizleitungen dokumentiert**
Die Druckprüfung soll stattfinden, solange die Leitungen noch zugänglich sind. Fragen Sie nach dem Protokoll, bevor Schlitze geschlossen und Estrich eingebracht werden.

	o. B.	gering	deutlich	n. p.
Dämmung der Heiz- und Warmwasserleitungen Woran erkennen: Rohre sind durchgehend ummantelt. Gering: kurze offene Stücke. Deutlich: lange Leitungen ohne Dämmung.	☐	☐	☐	☐
Abwasserleitungen mit Gefälle und schallgedämmt befestigt Deutlich: Rohre haben sichtbar kein Gefälle, hängen durch oder sind ohne Schalldämmung fest an der Wand verschraubt.	☐	☐	☐	☐
Elektroleitungen in Leerrohren oder Installationszonen geführt Nur ansehen, nichts anfassen. Deutlich: Kabel quer oder schräg durch die Wand statt waagerecht und senkrecht – das erschwert später das Bohren.	☐	☐	☐	☐
Durchbrüche für Leitungen durch Decken und Wände wieder verschlossen Offene Durchbrüche stören Brand- und Schallschutz. Deutlich: große offene Löcher zwischen Geschossen, die nicht mehr geschlossen werden sollen.	☐	☐	☐	☐

ing-bassam.de

Lüftungsanlage und Leitungen nach Plan verlegt

☐ Lüftungsanlage vorhanden ☐ nur Fensterlüftung ☐ unbekannt

Notizen

Luftdichtheit und Dämmung vor dem Innenausbau

	o. B.	gering	deutlich	n. p.

Lage der luftdichten Schicht

Bei Massivwänden bildet meist der Innenputz die luftdichte Schicht. Im Dach und im Holzbau ist es meist eine Folie, oft Dampfbremse genannt.

☐ Innenputz auf Mauerwerk ☐ Folie oder Bahn ☐ Holzwerkstoffplatten ☐ gemischt ☐ unbekannt

Dämmung im Dach und in den Wänden lückenlos Woran erkennen: Dämmung füllt die Felder ohne Spalten. Gering: kleine Fugen. Deutlich: fehlende Stücke, Spalten an Sparren oder durchnässte Dämmung.	☐	☐	☐	☐
Folie oder Bahn an Stößen verklebt Gering: kleine Falte im Klebeband. Deutlich: Stöße nur überlappt und nicht verklebt, Risse oder Löcher in der Folie.	☐	☐	☐	☐
Anschlüsse der Folie an Wände, Fenster und Boden Die luftdichte Schicht muss rundum ohne Unterbrechung anschließen. Schwachpunkte sind Traufe, Giebelwände und Durchdringungen. Deutlich: Folie endet frei, Klebeband hält nicht auf staubigem Untergrund.	☐	☐	☐	☐
Durchdringungen durch die Folie (Rohre, Kabel, Balken) abgedichtet Woran erkennen: Jede Durchdringung hat eine Manschette oder ist sauber eingeklebt. Deutlich: Kabel oder Rohr durch einen offenen Schlitz in der Folie.	☐	☐	☐	☐
Folie nach anderen Arbeiten unbeschädigt Nachfolgende Gewerke beschädigen die Folie leicht. Sehen Sie nach Elektro- und Sanitärarbeiten noch einmal hin.	☐	☐	☐	☐

☐ Luftdichtheitsmessung vor dem Verkleiden vorgesehen
Eine Messung mit einem Gebläse in der Haustür (Blower-Door) findet Lecks. Vor dem Verkleiden lassen sie sich noch beheben.

Notizen

Bad und Nassräume vor dem Fliesen

	o. B.	gering	deutlich	n. p.

Art der Dusche

☐ bodengleich ☐ Duschwanne ☐ Badewanne mit Dusche ☐ unbekannt

ing-bassam.de

	o. B.	gering	deutlich	n. p.
Abdichtung im Verbund unter den Fliesen (Boden und Wände im Spritzwasserbereich) Die Abdichtung ist ein meist farbiger Anstrich oder eine Bahn unter den Fliesen. Woran erkennen: geschlossene Fläche ohne Fehlstellen. Deutlich: Fehlstellen, nur eine Lage, wo zwei vorgesehen sind, oder gar keine Abdichtung.	☐	☐	☐	☐
Dichtbänder in Ecken und an Übergängen eingearbeitet In Ecken und zwischen Wand und Boden gehört ein Band in die Abdichtung. Deutlich: Band fehlt oder liegt lose obenauf.	☐	☐	☐	☐
Manschetten an Rohrdurchführungen und Armaturen Deutlich: Rohre durchstoßen die Abdichtung ohne Manschette.	☐	☐	☐	☐
Anschluss der Abdichtung an Bodenablauf oder Duschrinne Der Ablauf braucht einen Flansch, an den die Abdichtung angeklebt wird. Deutlich: Abdichtung endet vor dem Ablauf.	☐	☐	☐	☐
Gefälle zum Ablauf bei bodengleicher Dusche Prüfen Sie mit wenig Wasser oder einer Wasserwaage. Deutlich: Wasser bleibt stehen oder läuft vom Ablauf weg.	☐	☐	☐	☐

Notizen

Estrich

	o. B.	gering	deutlich	n. p.
Art des Estrichs Steht in der Baubeschreibung oder auf dem Lieferschein. Die Art bestimmt Trocknung und Prüfung vor dem Belag. ☐ Zementestrich ☐ Calciumsulfat-/Fließestrich ☐ Trockenestrich ☐ unbekannt				
Dämmung und Folie unter dem Estrich vollständig Woran erkennen: Dämmplatten dicht verlegt, Folie überlappt. Gering: kleine Lücken an Rohren, ausgefüllt. Deutlich: große Lücken oder Rohre ohne Ausgleichsschicht.	☐	☐	☐	☐
Randdämmstreifen an allen Wänden, Pfosten und Rohren Der Streifen trennt den Estrich von der Wand, damit kein Schall übertragen wird. Deutlich: Streifen fehlt, ist umgeknickt oder später zu früh abgeschnitten.	☐	☐	☐	☐
☐ **Druckprüfung der Fußbodenheizung vor dem Estrich** Die Rohre stehen beim Einbringen des Estrichs unter Druck. Fragen Sie nach dem Protokoll.				
Bewegungsfugen im Estrich wie geplant Fugen trennen Flächen, etwa an Türen und in großen Räumen. Deutlich: Fugen fehlen, wo der Plan sie vorsieht, oder Risse quer durch Räume.	☐	☐	☐	☐
Estrich nach dem Einbau vor Zugluft, Hitze und Frost geschützt Gering: kurze Zugluft. Deutlich: über Tage offene Fenster bei Frost oder große Hitze direkt nach dem Einbau.	☐	☐	☐	☐
Oberfläche und Risse im Estrich Gering: einzelne feine Risse an der Oberfläche. Deutlich: breite Risse, hohl klingende Bereiche oder hochstehende Ecken an Fugen.	☐	☐	☐	☐

ing-bassam.de

- [ ] Aufheizprotokoll bei Fußbodenheizung liegt vor
  Das erste Aufheizen prüft nur die Funktion. Bis zur Belegreife wird meist gesondert weiter geheizt – beides sollte protokolliert und unterschrieben sein.
- [ ] Belegreife vor dem Bodenbelag durch Messung nachgewiesen
  Belegreif ist der Estrich, wenn er trocken genug für den Belag ist. Die Restfeuchte wird an einer Materialprobe gemessen. Fragen Sie nach dem Messprotokoll mit Messstellen.

Notizen

Baufeuchte, Mängel und Zahlungen während der Bauzeit

- [ ] Haus wird nach Estrich und Putz regelmäßig gelüftet oder technisch getrocknet
  Ein Neubau enthält viel Wasser aus Beton, Mörtel, Putz und Estrich. Feuchteempfindliche Stoffe wie Holzböden sollten erst eingebaut werden, wenn genug getrocknet ist.
- [ ] Fotos jedes Besuchs mit Datum abgelegt
  Dokumentieren Sie zeitnah. Ein fortlaufendes Fotoverzeichnis mit Datum und Raum ist später viel wert.
- [ ] Auffälligkeiten der Bauleitung schriftlich mitgeteilt
  Schreiben Sie kurz, was Sie wo gesehen haben, mit Foto, und bitten Sie um Antwort. Bewahren Sie einen Nachweis über den Zugang auf.
- [ ] Antwort oder Beseitigung zu jeder gemeldeten Auffälligkeit erhalten
- [ ] Abschlagsrechnung passt zum sichtbaren Baufortschritt
  Ein Abschlag richtet sich nach dem Wert der erbrachten Leistungen. Das Unternehmen muss sie in einer nachvollziehbaren Aufstellung nachweisen (§ 632a BGB). Bei Zweifeln vor der Zahlung beraten lassen.
- [ ] Sicherheit beim Verbraucherbauvertrag geregelt
  Beim Verbraucherbauvertrag ist Ihnen bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit von 5 Prozent der Gesamtvergütung zu leisten, auf Verlangen des Unternehmens als Einbehalt. Alle Abschläge zusammen dürfen 90 Prozent der Gesamtvergütung nicht übersteigen (§ 650m BGB). Beim Bauträger gelten eigene Regeln.
- [ ] Nachweise und Protokolle gesammelt (Druckprüfungen, Estrich, Messungen)
- [ ] Termin für die Abnahme und Liste offener Punkte vorbereitet
  Übertragen Sie offene deutliche Befunde in Ihre Mängelliste für die Abnahme.

Notizen

ing-bassam.de

So werten Sie Ihre Befunde aus

• Ein deutlicher Befund an Abdichtung, Bewehrung, Tragwerk oder Luftdichtheit: Melden Sie ihn der Bauleitung schriftlich mit Foto und lassen Sie ihn fachkundig ansehen, bevor das Bauteil verdeckt wird.

• Mehrere geringe Befunde im selben Abschnitt: Sprechen Sie die Bauleitung an und sehen Sie die Stellen beim nächsten Besuch erneut an.

• Ein Punkt ist n. p., weil das Bauteil schon verdeckt ist: Fordern Sie Fotos, Protokolle oder Nachweise des Unternehmens an.

• Fehlende Protokolle zu Druckprüfung, Aufheizen oder Belegreife: Lassen Sie den Bodenbelag erst verlegen, wenn die Nachweise vorliegen.

• Zweifel an einer Abschlagsrechnung oder an Ihren Rechten bei Mängeln: Lassen Sie sich vor der Zahlung von einem Rechtsanwalt oder einer Verbraucherberatung beraten.

Hinweise

• Betreten Sie die Baustelle nur nach Absprache. Steigen Sie nicht auf Gerüste, Dächer oder Bewehrung und nicht in Baugruben.
• Die Checkliste ersetzt keine Bauüberwachung durch Fachleute. Sie hilft Ihnen, Fragen zur richtigen Zeit zu stellen.

Grundlagen: DIN 18533-1:2026-06 (Abdichtung erdberührter Bauteile) · DIN 18534-1:2025-10 (Abdichtung von Innenräumen) · DIN 4108-7:2026-04 (Luftdichtheit von Gebäuden) · §§ 632a, 650m BGB · Würfele/Bielefeld/Gralla: Bauobjektüberwachung, 3. Aufl. 2017, S. 16–18, 69 · Vismann (Hrsg.): Wendehorst Bautechnische Zahlentafeln, 37. Aufl. 2021, S. 294 · Hestermann/Rongen: Frick/Knöll Baukonstruktionslehre 1, 37. Aufl. 2025, S. 475, 851, 881 · Timm/Allmendinger/Strehle: Estriche, Parkett und Bodenbeläge, 6. Aufl. 2019, S. 42–43, 195 · Bielefeld/Becker (Hrsg.): Kommentar zur VOB/C, 20. Aufl. 2025, S. 40, 1445

Diese Vorlage stellt Bassam Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH kostenlos bereit (ing-bassam.de). Sie ersetzt keine Begutachtung des Einzelfalls und keine Rechtsberatung. Weitergabe unverändert und mit diesem Hinweis erlaubt.

ing-bassam.de