SPREEBAU PRO

Bauqualität erkennen & Baumängel prüfen

Checkliste 6/7 · Was gute Ausführung ausmacht – und woran man schlechte Arbeit erkennt

A | Gute Bauqualität erkennen – allgemeine Merkmale

- ■ Saubere Baustelle: kein unnötiger Schutt, Materialien sortiert, Schutzfolien auf Böden
- ■ Gewerke in der richtigen Reihenfolge ausgeführt (Elektro/Sanitär vor Trockenbau, Böden nach Maler)
- ■ Schriftlicher Bauzeitenplan liegt vor und wird eingehalten
- ■ Zwischenabnahmen je Gewerk dokumentiert, bevor das nächste beginnt
- ■ Bauleiter oder Ansprechpartner erreichbar, kommuniziert proaktiv

→ *Kein seriöser GU beginnt mit dem nächsten Gewerk, bevor das vorherige abgenommen ist.*

B | Trockenbau & Wände

- ■ Gipskartonplatten eben, fugenlos verspachtelt, keine Wellen oder Absätze sichtbar
- ■ Wände im Streichlicht geprüft: keine Dellen, keine Stoßkanten sichtbar
- ■ Schallschutz-Trennwände: Metallständerwerk entkoppelt von Decke und Boden (kein direkter Kontakt)
- ■ Aussparungen für Steckdosen und Schalter sauber ausgeschnitten, kein ausgebrochener Rand
- ■ Anschlüsse an Bestandswände sauber verspachtelt, keine Risse nach 4 Wochen Trockenzeit

→ *Streichlicht (Taschenlampe schräg an die Wand halten) deckt Unebenheiten sofort auf.*

C | Fliesen & Nassbereich

- ■ Fliesen im Verbund verlegt (keine kreuzförmigen Fugen), Fugenbreite gleichmäßig
- ■ Hohlklang-Test: Fliesen abklopfen – kein hohler Klang (Zeichen fehlender Haftung)
- ■ Abdichtung im Nassbereich sichtbar und lückenlos (Ecken, Anschlüsse, Wannenrand)
- ■ Fugen in Bewegungsbereichen (Ecken, Wandanschlüsse) mit Silikon, nicht mit Fugenmasse
- ■ Gefälle in Dusche und auf Balkon korrekt: Wasser läuft zuverlässig zum Ablauf
- ■ Sanitärobjekte fest montiert, kein Wackeln bei Belastung

→ *Mindestens 24 h nach Verfugen warten, bevor Nassbereiche benutzt werden.*

D | Elektroinstallation

- ■ FI-Schutzschalter (RCD) vorhanden und funktionsfähig – Test-Taste drücken
- ■ Leitungsschutzschalter je Stromkreis korrekt dimensioniert (kein 16A-Sicherung für 1,5mm²-Leitung)
- ■ Alle Steckdosen und Schalter fest, kein Spiel, bündiger Rahmen
- ■ Erdung geprüft: Schutzleiter (PE, grün-gelb) in allen Steckdosen vorhanden
- ■ Sicherungskasten beschriftet: jeder Stromkreis eindeutig benannt
- ■ VDE-Prüfprotokoll vom Elektriker vorhanden und übergeben

→ *VDE-Protokoll ist kein optionales Extra – es ist bei professioneller Ausführung Pflicht.*

E | Sanitär & Wasserleitungen

- ■ Druckprüfprotokoll liegt vor (Leitungen auf Dichtheit geprüft vor dem Schließen)
- ■ Warmwasser kommt innerhalb von 30 Sekunden an der weitesten Zapfstelle an
- ■ Kaltwasserleitungen isoliert (Kondensat, Schimmelschutz)

- ■ Siphon und Abläufe dicht, kein Geruch aus Abflüssen
- ■ Keine feuchten Flecken an Wandanschlüssen von Armaturen nach 48 Stunden

→ Bei neu verlegten Leitungen hinter Wänden: Druckprüfprotokoll immer anfordern.

F | Böden & Estrich

- ■ Estrich: kein Hohlklang beim Abklopfen, keine Risse nach vollständiger Trocknung
- ■ Parkett: kein Knarren, keine losen Dielen, gleichmäßiger Schleif- und Lackabschluss
- ■ Vinylbelag: keine Blasen, Kanten bündig, kein Aufwölfen an Nähten
- ■ Sockelleistenanschluss gleichmäßig, keine Lücken zu Wand oder Boden
- ■ Übergänge zwischen verschiedenen Bodenbelägen mit Übergangsprofil abgeschlossen

→ Estrich braucht mind. 4 Wochen Trocknungszeit – zu früh verlegter Boden wölbt sich.

G | Malerarbeiten & Oberflächen

- ■ Gleichmäßiger Farbauftrag, keine Flecken, Läufer oder Pinselstriche sichtbar
- ■ Deckenkanten gerade, sauberer Übergang zu Wand (keine Farbnester)
- ■ Anschlüsse zu Fenstern, Türen und Heizkörpern sauber abgeklebt und abgeschlossen
- ■ Fugen zu Fensterrahmen und Türzargen mit Acryl oder Silikon nachgearbeitet
- ■ Oberflächen-Qualitätsstufe (Q1–Q4) vereinbart und dokumentiert

→ Q2 ist Standard, Q3 für Wohnräume mit seitlichem Licht empfohlen.

H | Fenster & Türen

- ■ Fenster öffnen und schließen leichtgängig, keine Schleifspuren
- ■ Dichtungen vollständig, kein Luftzug am Fensterrahmen (Papier-Test)
- ■ Dreifachverglasung: keine Beschläge zwischen den Scheiben (Dichtigkeitsverlust)
- ■ Innentüren: Rahmen lotrecht und rechtwinklig, Türblatt ohne Schleifgeräusche
- ■ Anschluss Fenster/Wand von innen mit Dampfbremse, von außen wind- und wasserdicht

→ Papier-Test: Papier in geschlossenes Fenster klemmen – schwerer Widerstand = gute Dichtung.

I | Baumängel erkennen – Warnsignale

- ■ Risse in frisch verputzten oder gespachtelten Wänden nach weniger als 4 Wochen
- ■ Flecken oder Verfärbungen an Wänden/Decken (Feuchtigkeit, Schimmelanfang)
- ■ Drückendes oder tropfendes Wasser an Leitungsanschlüssen
- ■ Fugen im Nassbereich ohne Silikon in Ecken und Anschlüssen – führt zu Wasserschaden
- ■ Hohlklang bei Fliesen oder Estrich – Haftung fehlt, Riss- und Schadenrisiko
- ■ Elektrische Sicherungen fallen wiederholt – Leitungen unterdimensioniert
- ■ Knarren oder Bewegung bei Bodenbelägen kurz nach Fertigstellung
- ■ Fenster beschlagen von innen zwischen den Scheiben – Dichtigkeitsverlust
- ■ Geruchsbelästigung aus Abflüssen – Siphon nicht korrekt montiert oder trocken
- ■ Farbe blättert oder zeigt Blasen wenige Monate nach Fertigstellung

→ Mängel immer schriftlich dokumentieren (Fotos mit Datum) und dem Auftragnehmer anzeigen.

J | Was tun bei Baumängeln?

- ■ Mängel schriftlich mit konkreter Beschreibung und Fotos dokumentieren
- ■ Dem Auftragnehmer schriftlich anzeigen (E-Mail genügt) mit Fristsetzung 2–4 Wochen

■ Abnahmeprotokoll prüfen: Wurden Mängel bei der Abnahme bereits festgehalten?

■ Vor Beauftragung eines Dritten: Auftragnehmer immer erst Gelegenheit zur Nachbesserung geben

■ Gewährleistungsfristen: 2 Jahre für Schönheitsmängel, 5 Jahre für Bauwerksschäden (§ 634a BGB)

■ Bei Nichtreaktion: Fristsetzung mit Androhung der Selbstvornahme auf Kosten des Auftragnehmers

→ Zahlen Sie niemals den Einbehalt (letzte Rate) aus, bevor alle Mängel behoben sind.

Tipp von SpreeBau Pro: Bei uns führt ein bauvorlageberechtigter Architekt Zwischenabnahmen nach jedem Gewerk durch – bevor das nächste beginnt. So werden Fehler erkannt, bevor sie unter Putz oder Estrich verschwinden. Alle Abnahmen werden schriftlich dokumentiert.