

MÄNGELBERICHT GEPRÜFT NACH DIN NORMEN

Baustellen-Check

Forstweg 24, 82041 Oberhaching

Fotobasierte Bauüberwachung · 26.09.2025 – 04.08.2026 · 41 Fotos · 25 Bereiche

20

SOFORT BEHEBEN

Vor dem Weiterbauen klären
— sonst wird der Mangel
verdeckt.

35

VOR NÄCHSTEM
SCHRITT

In der nächsten
Bausitzung
ansprechen.

5

LAUFENDE KONTROLLE

Normale
Ausführungsüberwachung.



Die Baustelle befindet sich in einer intensiven Phase, die von letzten Rohbau- und Betonarbeiten über TGA-Rohinstallationen bis hin zu ersten Ausbau- und Landschaftsbauarbeiten reicht. Der operative Fokus liegt derzeit auf den Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen sowie der Vorbereitung von Wänden und Böden für nachfolgende Verputz- und Estricharbeiten. Während der bauliche Fortschritt in allen Bereichen stetig voranschreitet, treten gewerkübergreifend systematische Ausführungsmängel bei Abdichtungen, Detaillösungen und der Bautenschutzhygiene auf. Zur Schadensvermeidung und Sicherstellung der Luft- und Schalldichtigkeit müssen diese Qualitätsdefizite vor Beginn der Ausbauphase konsequent abgearbeitet werden.

DIE GRÖSSTEN RISIKEN

- 01** Unverpresste Risse in Betonbauteilen sowie unvollständige Wand- und Fassadenanschlüsse gefährden die Bauwerksabdichtung gegen Feuchtigkeit.
- 02** Fehlende Schallentkopplungen bei Sanitär-Rohinstallationen, Wanddurchbrüchen und Trockenestrichaufbauten führen zu irreversiblen Schallbrücken im Gebäude.
- 03** Das fehlerhafte Verlegemuster der Fußbodenheizung erfordert einen sofortigen Baustopp und eine vollständige Neuausrichtung vor dem Estrichguss.
- 04** Mangelhafte Wand-Decken-Anschlüsse im Rohbau und lückenhafte Dichtbänder an den Fenster laibungen beeinträchtigen die Tragfähigkeit und Luftdichtigkeit der Hülle.
- 05** Unverschlossene Leitungsdurchführungen und fehlende Isolierungen bei Elektro- und Heizungsinstallationen verletzen Brandschutz- und Wärmeschutzvorgaben.

So lesen Sie diesen Bericht

METHODIK & INHALT

DIE DREI DRINGLICHKEITSTUFEN

SOFORT BEHEBEN

Der nächste Arbeitsschritt würde den Mangel verdecken oder verschlimmern. Vor dem Weiterbauen mit der Bauleitung klären und die Behebung dokumentieren lassen.

VOR NÄCHSTEM SCHRITT

Kein akuter Schaden, aber ein Punkt, der vor dem nächsten Bauabschnitt kontrolliert werden muss — z.B. bevor verfüllt, betoniert oder verdeckt wird.

LAUFENDE KONTROLLE

Übliche Ausführungsüberwachung. Zur Kenntnisnahme und Erledigung im normalen Baualltag.

Mehrfach fotografierte Mängel sind zu einem Befund zusammengefasst; die weiteren Aufnahmen erscheinen als Belege. Die gelbe Markierung im Foto zeigt den betroffenen Bereich. Normverweise dienen der fachlichen Einordnung.

INHALT NACH GEWERK

Betonarbeiten · Gründungsbereich / Fundament	1 Sofort	1 Watch	S. 4
Betonarbeiten · Dachbereich - Attika	1 Sofort	–	S. 5
Betonarbeiten · Außenbereich - Betonwand	1 Sofort	–	S. 6
Mauerarbeiten · Rohbau - Decken-Wandanschluss	1 Sofort	–	S. 7
Dachdeckungs- & Klempnerarbeiten · Flachdach - Wandanschluss	1 Sofort	–	S. 8
Tischlerarbeiten / Rollläden · Innenraum - Fensterlaibung	1 Sofort	–	S. 9
Tischlerarbeiten / Rollläden · Wohnraum - Bodentiefes Fenster	2 Sofort	–	S. 10
Gas-, Wasser-, Entwässerungsanlagen · Badezimmer (Altbau)	–	3 Watch	S. 12
Gas-, Wasser-, Entwässerungsanlagen · Badezimmer (Rohbau) - Vorwandinstallation	2 Sofort	3 Watch	S. 14

Gas-, Wasser-, Entwässerungsanlagen · Gäste-WC / Bad (Rohbau)	1 Sofort	1 Watch	S. 16
Gas-, Wasser-, Entwässerungsanlagen · Sanitärraum (Rohbau) - Wandschlitz	1 Sofort	2 Watch	S. 17
Raumluft- & Heizanlagen · Flur - Deckenanschluss	1 Sofort	1 Watch	S. 18
Raumluft- & Heizanlagen · Wohnbereich (Rohbau) - Fußbodenheizung	1 Sofort	1 Watch	S. 19
Niederspannungsanlagen · Flur - Elektro-Unterverteilung	–	2 Watch	S. 20
Niederspannungsanlagen · Flur - Türdurchgang	–	1 Watch	S. 22
Niederspannungsanlagen · Flur - Türsturz	–	2 Watch	S. 23
Niederspannungsanlagen · Flur - Wandbereich Türzarge	–	1 Watch	S. 24
Niederspannungsanlagen · Innenraum - Deckenecke	–	1 Watch	S. 25
Niederspannungsanlagen · Wohnraum - Fensterecke	–	1 Watch	S. 26
Niederspannungsanlagen · Wohnraum - Wandbereich	–	4 Watch	S. 27
Estrich- & Bodenbelagsarbeiten · Wohnraum (Altbau) - Dielenboden	3 Sofort	5 Watch	S. 29
Landschaftsbauarbeiten · Außenbereich - Außentreppe	1 Sofort	2 Watch	S. 32
Landschaftsbauarbeiten · Außenbereich - Stützmauer	1 Sofort	–	S. 33
Landschaftsbauarbeiten · Außenbereich - Zugangsbereich / Terrasse	1 Sofort	4 Watch	S. 34
Nächste Schritte für die Bauherrschaft			S. 35

Ohne Befunde: Wohnraum (1 Foto).

Im Gründungsbereich wurden Betonarbeiten mit einer Kernbohrung für spätere Leitungsdurchführungen ausgeführt sowie eine erste Dicht- und Spachtelschicht aufgetragen. Der Bereich befindet sich in der Vorbereitung für die finale Abdichtung und Verfüllung des Arbeitsraums. 1 FOTO · 17.10.2025 · 2 BEFUNDE

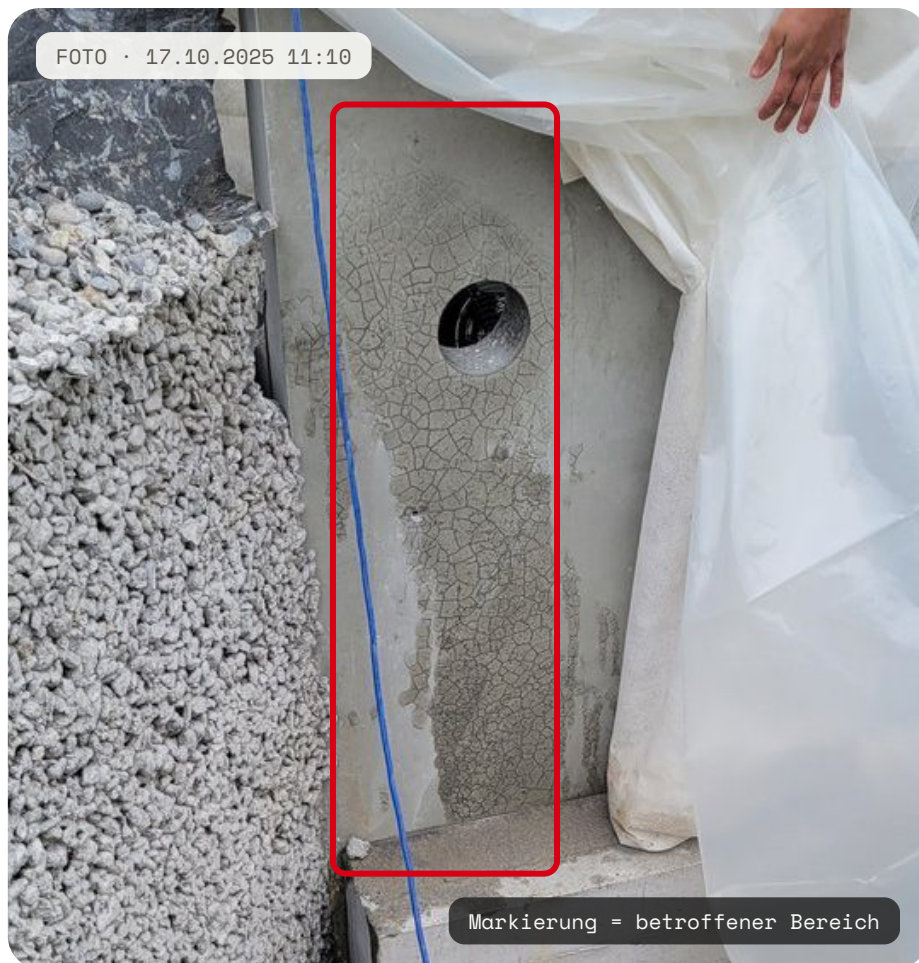
M-01

Netzrisse in der Bauwerksbeschichtung sanieren

SOFORT BEHEBEN

ERHEBLICH

DIN 18533



FESTSTELLUNG

Im Bereich um die Kernbohrung zeigt die aufgetragene Dichtungs- bzw. Spachtelmasse eine deutliche Netzrissebildung (Craquelé). Dies deutet auf Verarbeitungsfehler wie zu schnelles Austrocknen oder fehlerhafte Schichtdicken hin. Um die dauerhafte Dichtigkeit des erdberührten Bauteils zu gewährleisten, muss die betroffene Schicht vor weiteren Abdichtungs- oder Verfüllarbeiten fachgerecht nachgearbeitet werden.

WARUM DAS WICHTIG IST

Mangelhafte Ausführung der Abdichtungsbeschichtung im erdberührten Bereich. Da ein Verfüllen oder Überdecken die schadhafte Stelle unzugänglich macht und zu Wassereintritt führt, ist die Behebung zwingend vor Folgearbeiten erforderlich (stop_and_fix, major).



NORMBEZUG · DIN 18533 – ABDICHTUNG VON ERDBERÜHRTEN BAUTEILEN

Die Norm regelt die Anforderungen an die Abdichtung. Risse in der Abdichtungsschicht gefährden die Funktion und müssen behoben werden.



M-02

Abdichtungskonzept für die Kernbohrung abstimmen

VOR NÄCHSTEM SCHRITT

ERHEBLICH

DIN 18533

Für die offene Kernbohrung muss vor der Leitungsverlegung das passende Abdichtungssystem festgelegt werden.

Die Kernbohrung für die spätere Rohr- oder Kabeldurchführung ist aktuell offen. Bevor das Folgewerk die Leitungen einzieht und der Arbeitsraum verfüllt wird, muss das vorgesehene Abdichtungssystem (z. B. Dichtungseinsatz/Ringraumdichtung) verbindlich geklärt und bereitgestellt werden.

SEITEN AUSGELASSEN

Im Dachbereich wurden die fertiggestellten Betonarbeiten der Attika auf ihre Qualität hin geprüft. Die Arbeiten sind abgeschlossen und stehen unmittelbar vor der Übergabe an die nachfolgenden Dachabdichtungsarbeiten. 2 FOTOS · 14.11.2025 · 1 BEFUND

M-03 Trennriss in der Betonattika saniert werden

SOFORT BEHEBEN

ERHEBLICH

DIN EN 1992-1-1

FOTO · 14.11.2025 14:55



FESTSTELLUNG

In der betonierten Attika auf dem Dach befindet sich ein durchgehender vertikaler Trennriss, der an der Oberkante deutliche Feuchtigkeitsspuren aufweist. Um das Eindringen von Wasser, spätere Frostschäden sowie die Korrosion der Bewehrung unter der Abdichtung zu verhindern, muss der Riss gemäß DAfStb-Richtlinie verpresst bzw. fachgerecht saniert werden, bevor die Dachabdichtung aufgebracht wird.

WARUM DAS WICHTIG IST

Qualitätsmangel am Rohbauteil. Da das Folgegewerk (Dachabdichtung) nicht über einen unversiegelten, feuchteführenden Riss arbeiten darf, gilt die Priorität stop_and_fix mit der Schwere major.



NORMBEZUG · DIN EN 1992-1-1 – EUROCODE 2: BEMESSUNG UND KONSTRUKTION VON STAHLBETON- UND SPANNBETONTRAGWERKEN

Vorgaben zur Rissbreitenbeschränkung zur Sicherstellung der Dauerhaftigkeit und des Korrosionsschutzes der Bewehrung.

BELEGE



1 weitere Aufnahme desselben Mangels

SEITEN AUSGELASSEN

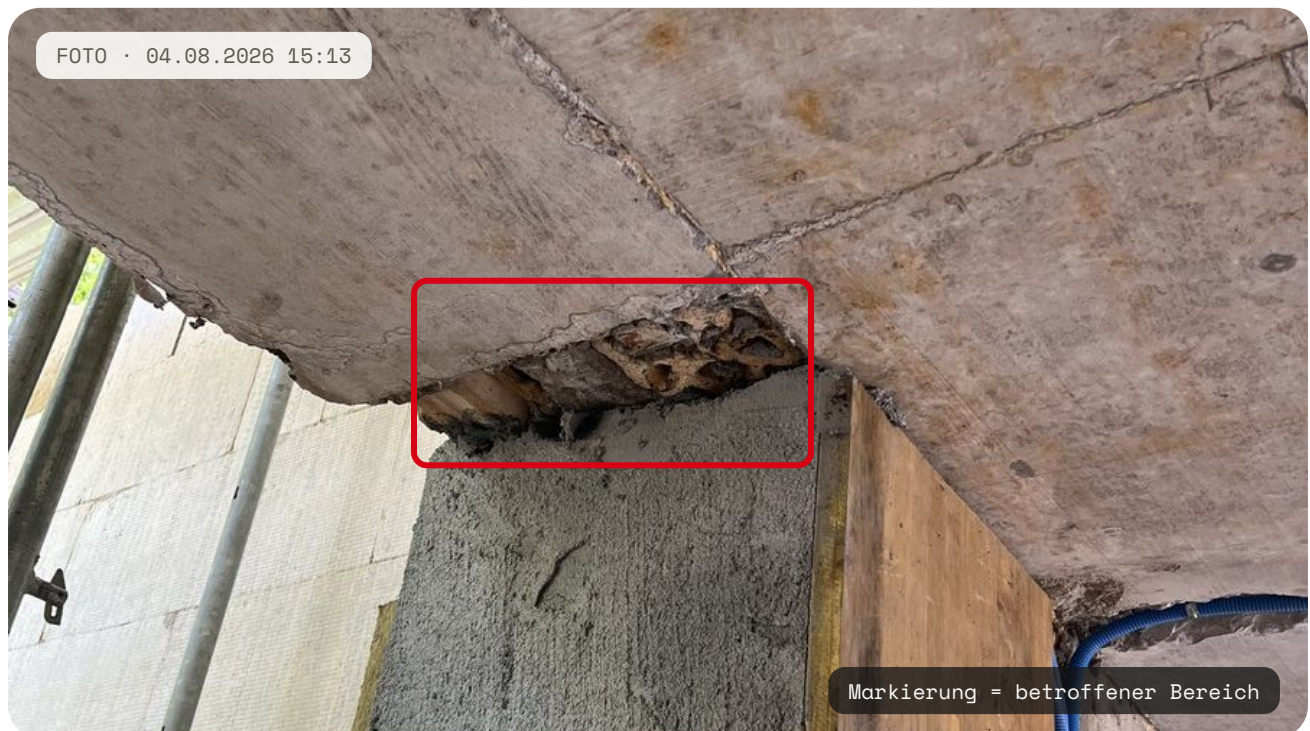
Im Zuge der Rohbau- und Mauerarbeiten wurde der Decken-Wandanschluss im Übergang zum Ausbau überprüft. Der Fokus lag auf der bautechnischen Fertigstellung der Wandkrone unterhalb der Stahlbetondecke. 1 FOTO · 04.08.2026 · 1 BEFUND

M-05 Wand-Decken-Anschluss sanieren und kraftschlüssig unterstopfen

SOFORT BEHEBEN

ERHEBLICH

DIN EN 1996



FESTSTELLUNG

Im Übergangsbereich zwischen der verputzten Wand und der Betondecke ist das Ziegelmauerwerk stark beschädigt und es fehlt eine fachgerechte, kraftschlüssige Unterstopfung (z.B. mit Quellschlamm). Um statische Probleme, Rissbildungen im Putz sowie Mängel beim Schall- und Brandschutz zu vermeiden, muss dieser Bereich vor den weiteren Arbeiten saniert und fachgerecht geschlossen werden.

WARUM DAS WICHTIG IST

Fehlende Unterstopfung und zerstörte Ziegelstrukturen an der Wandkrone beeinträchtigen die Lastübertragung sowie den Schall- und Brandschutz. Nachfolgende Verputzarbeiten dürfen vor der Mangelbehebung nicht stattfinden.



NORMBEZUG · DIN EN 1996 – BEMESSUNG UND KONSTRUKTION VON
MAUERWERKSBAUTEN

Regelt die fachgerechte Ausführung von Mauerwerk und dessen Anschlüssen an angrenzende Bauteile zur Sicherstellung der Tragfähigkeit.

SEITEN AUSGELASSEN

Im Rahmen der Dachdeckungs- und Klempnerarbeiten am Flachdach-Wandanschluss wurden Bitumen-Abdichtungsbahnen sowie ein flüssig zu verarbeitender Wandanschlussbereich mit mechanischer Klemmschienen-Fixierung an der angrenzenden Fassade ausgeführt. 1 FOTO ·

04.08.2026 · 1 BEFUND

M-06

Versiegelung der Klemmschiene am Wandanschluss ergänzen

SOFORT BEHEBEN

ERHEBLICH

DIN 18531

FOTO · 04.08.2026 15:13



Markierung = betroffener Bereich

FESTSTELLUNG

Die Klemmschiene am rechten Wandversatz wurde direkt auf den Putz geschraubt. An der Oberkante der Schiene fehlt jedoch eine dauerelastische Fugenversiegelung (z.B. PU-Dichtstoff). Dadurch kann an der Fassade ablaufendes Regenwasser hinter das Profil und somit hinter die Dachabdichtung gelangen. Um Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk zu vermeiden, sollte die Fuge fachgerecht abgedichtet werden.

WARUM DAS WICHTIG IST

Eine unversiegelte Klemmschiene führt bei Fassadenregen zu direkter Hinterläufigkeit der Abdichtung und drohenden Feuchteschäden am Mauerwerk. Das Problem muss vor Abschluss des Wandanschlusses behoben werden (major / stop_and_fix).



NORMBEZUG · DIN 18531 – ABDICHTUNG VON DÄCHERN SOWIE VON BALKONEN, LOGGIEN UND LAUBENGÄNGEN

Wandanschlüsse müssen so ausgeführt werden, dass sie dauerhaft regensicher sind und eine Hinterläufigkeit der Abdichtung ausgeschlossen ist.

SEITEN AUSGELASSEN

Die Aufnahmen zeigen die Montage von Kunststofffenstern im Innenausbau mit Fokus auf die seitliche Fensterlaibung. Dargestellt ist der Übergang zwischen Fensterprofil, Ankerbefestigung und Mauerwerk im Vorfeld der nachfolgenden Innenputzarbeiten. 1 FOTO · 04.08.2026 · 1 BEFUND

M-07 Fensteranker in die Dichtebene integrieren

SOFORT BEHEBEN

ERHEBLICH

DIN 4108-7



FESTSTELLUNG

Im Bild ist erkennbar, dass die metallischen Fensteranker über dem schwarzen Dichtband am Mauerwerk verschraubt wurden. Für eine normgerechte, luftdichte Gebäudehülle und einen sauberen Putzanschluss muss das Dichtband jedoch ununterbrochen über die Anker hinweg an das Mauerwerk geklebt werden. Die aktuelle Ausführung perforiert die Dichtebene und bildet eine Erhebung, die zu Rissen im späteren Innenputz führen kann. Bitte die Anker lösen, das Dichtband fachgerecht über die Anker führen und eventuelle Beschädigungen am Band abdichten.

WARUM DAS WICHTIG IST

Da der Innenputz als nächstes Gewerk folgt und die Luftdichtigkeitsebene nach dem Verputzen nicht mehr schadfrei zugänglich ist, muss dieser Ausführungsfehler zwingend vor Putzbeginn behoben werden (stop_and_fix / major).



NORMBEZUG · DIN 4108-7 – WÄRMESCHUTZ UND ENERGIE-EINSPARUNG IN GEBÄUDEN - TEIL 7: LUFTDICHTHEIT VON GEBÄUDEN

Fordert eine dauerhaft luftundurchlässige Schicht über die gesamte Fläche, einschließlich der Anschlüsse an Fenster und Türen.

SEITEN AUSGELASSEN

Gas-, Wasser-, Entwässerungsanlagen

BADEZIMMER (ROHBAU) -
VORWANDINSTALLATION

Im Zuge der Sanitär-Rohinstallation im Badezimmer wurden WC-Vorwandelemente auf dem Rohboden montiert sowie Trink- und Abwasserleitungen in Wand- und Bodenschlitzten verlegt. Die Arbeiten befinden sich in der Phase vor der Beplankung der Vorwand und dem Estrichaufbau. 2

FOTOS · 04.08.2026 · 5 BEFUNDE

M-13

Schallentkopplung der Montagefüße prüfen/ ergänzen

SOFORT BEHEBEN

ERHEBLICH

DIN 4109



FESTSTELLUNG

Die Befestigungsfüße des WC-Elements weisen augenscheinlich keine unterlegte Schallschutzmatte (z.B. Gummigranulat oder spezielles Profilband) auf. Um die Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau zu erfüllen und Übertragungen von Fließ- und Nutzungsgeräuschen in den Baukörper zu verhindern, sollten die Füße gelöst und fachgerecht entkoppelt werden.

WARUM DAS WICHTIG IST

Fehlender Schallschutz führt zu direkter Körperschallübertragung in den Baukörper und lässt sich nach dem Estrichguss nicht mehr korrigieren.



NORMBEZUG · DIN 4109 – SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU

Regelt die zulässigen Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen und fordert die körperschallentkoppelte Montage von Wasserinstallationen.



M-17

Bettung der Rohrleitung im Bodenschlitz koordinieren

VOR NÄCHSTEM SCHRITT

ERHEBLICH

DIN 18560

Die isolierte Wasserleitung liegt ungeschützt auf Bauschutt im unebenen Bodenschlitz.

Die blau isolierte Rohrleitung verläuft in einem grob gestemmtten Bodenschlitz, in dem sich scharfkantiger Bauschutt befindet. Vor den weiteren Bodenaufbauarbeiten (Ausgleichsschüttung, Dämmung, Estrich) muss geklärt werden, wer den Graben reinigt und die Leitung hohlraumfrei und schützend einbettet (z.B. mit gebundener Schüttung), um Beschädigungen der Isolierung und Setzungen des Estrichs zu verhindern.

M-14**Obere Wandbefestigung des Vorwandelements ergänzen****SOFORT BEHEBEN**

ERHEBLICH

**FESTSTELLUNG**

Am Geberit-Vorwandelement hängen die oberen blauen Befestigungswinkel frei und sind nicht im Mauerwerk verankert. Bevor der Trockenbauer die Wand schließt, muss das Element zwingend nach Herstellervorgaben kraftschlüssig mit der Wand verbunden und ausgerichtet werden, um spätere Setzungsrisse und ein Wackeln der Sanitärkeramik zu vermeiden.

WARUM DAS WICHTIG IST

Ohne obere Verankerung fehlt dem Vorwandelement die notwendige Stabilität. Wird die Wand beplankt, ist die Verankerung nachträglich nicht mehr ohne Rückbau möglich.



M-15 Rohrdämmung am Pressverbinder ergänzen

VOR NÄCHSTEM SCHRITT

ERHEBLICH

DIN 1988-200

Ein Pressverbinder der Trinkwasserleitung ist aktuell ungedämmt.

An der blau gedämmten Trinkwasserleitung in der Wand ist ein metallischer Pressverbinder sichtbar, der nicht gedämmt ist. Um Wärmeverluste und vor allem die Bildung von Kondenswasser (Tauwasser) innerhalb der Wand zu verhindern, sollte die Dämmung an dieser Stelle vor dem Verschließen des Wandschlitzes lückenlos ergänzt werden.



M-16 Wanddurchbruch fachgerecht verschließen

VOR NÄCHSTEM SCHRITT

ERHEBLICH

DIN 4109

Der große Wanddurchbruch um die Leitungen ist noch offen.

Im Bereich der durch die Wand geführten Leitungen ist ein größerer Durchbruch sichtbar. Bevor die Wandflächen final geschlossen oder verputzt werden, sollte dieser Durchbruch fachgerecht vermörtelt oder abgeschottet werden, um den Schallschutz zwischen den Räumen sicherzustellen und die Leitungen zu fixieren.

SEITEN AUSGELASSEN

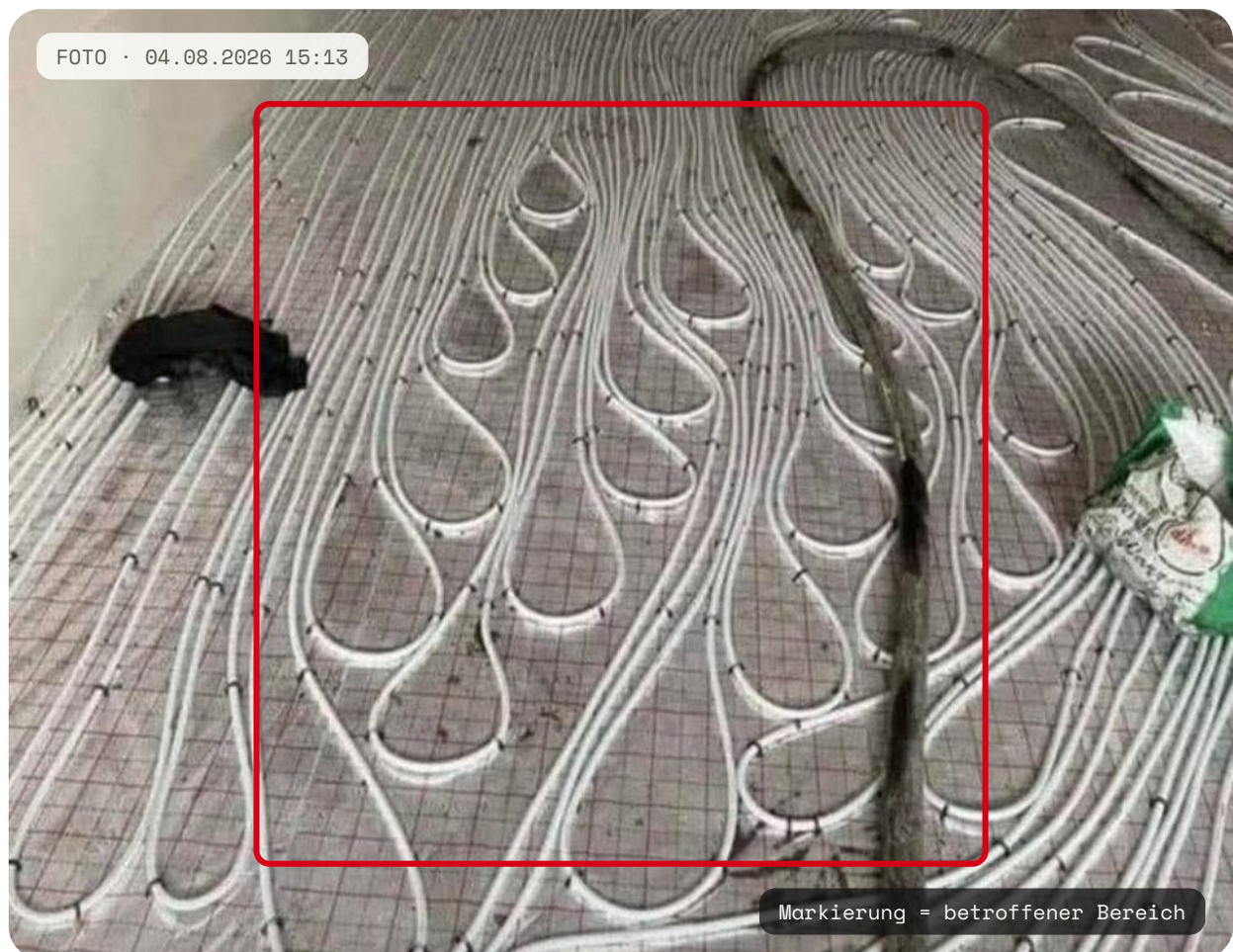
Im Wohnbereich wurden die Rohrleitungen für die Fußbodenheizung auf Dämmfolie verlegt. Die Begehung dokumentiert den Montagezustand der Heizkreise sowie die Vorbereitung der Fläche für die anstehenden Estricharbeiten. 1 FOTO · 04.08.2026 · 2 BEFUNDE

M-26 Verlegemuster der Fußbodenheizung korrigieren

SOFORT BEHEBEN

ERHEBLICH

DIN EN 1264



FESTSTELLUNG

Die sichtbare Verlegung der Fußbodenheizungsrohre folgt keinem anerkannten Verlegemuster (wie Schnecke oder Mäander) und weist extrem ungleichmäßige Abstände auf. Zudem sind die Biegeradien teilweise sehr eng. Dies führt im Betrieb zu einer ungleichmäßigen Erwärmung des Bodens und starken thermischen Spannungen, die Risse im Estrich verursachen können. Die Verlegung muss vor dem Estrichauftrag komplett überarbeitet und normgerecht ausgeführt werden.

WARUM DAS WICHTIG IST

Die fehlerhafte Rohrverlegung führt zu ungleichmäßiger Erwärmung und thermischen Spannungen im Estrich. Nach dem Estrichguss ist dieser Mangel nicht mehr korrigierbar, daher ist ein Stopp der Nachfolgewerke erforderlich.



NORMBEZUG · DIN EN 1264 – RAUMFLÄCHENINTEGRIERTE HEIZ- UND KÜHLSYSTEME MIT WASSERDURCHSTRÖMUNG

Regelt die fachgerechte Auslegung, Verlegeabstände und Biegeradien von Fußbodenheizungen zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Wärmeverteilung.



M-27

Heizrohre vor mechanischer Belastung schützen

VOR NÄCHSTEM SCHRITT

ERHEBLICH

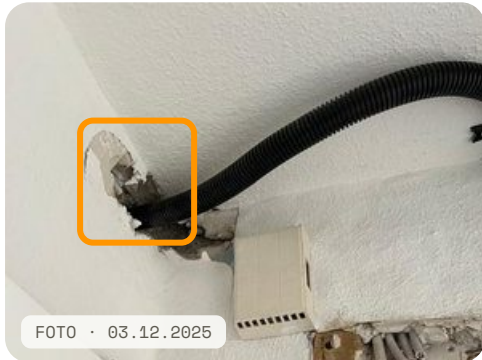
DIN 18560

Ein schwerer Estrichschlauch liegt ungeschützt direkt auf den Heizrohren.

Der Estrichschlauch liegt direkt auf den verlegten Heizrohren. Wenn der Estrich gepumpt wird, bewegt sich der Schlauch und übt durch das Gewicht und die Pulsation eine starke mechanische Belastung auf die Rohre aus. Dies kann zu Beschädigungen (Knicken, Risse) oder zum Abreißen der Befestigungsclips führen. Der Schlauch sollte auf geeigneten Unterlagen (z.B. Schaltafeln oder speziellen Schlauchführungen) verlegt werden, um die Rohre zu schützen.

SEITEN AUSGELASSEN

Im Flurbereich wurden im Zuge der Elektrosanierung Leitungs- und Rohrtrassen für Niederspannungsanlagen durch Wand- und Deckendurchbrüche geführt sowie Wandschlitze für die Unterputzinstallation geöffnet. Die Arbeiten befinden sich in der Rohinstallationsphase unmittelbar vor den Anputz- und Beiputzarbeiten. 2 FOTOS · 03.12.2025 · 2 BEFUNDE



M-32 Wand- und Deckendurchbruch für Wellrohr fachgerecht verschließen

VOR NÄCHSTEM SCHRITT

ERHEBLICH

DIN 4102-4

Der offene Durchbruch für das Wellrohr muss vor den Putzarbeiten brandschutz- und schallschutzgerecht geschlossen werden.

Im Bereich des Wand-/Deckenübergangs oberhalb des Türrahmens ist ein unregelmäßiger, offener Durchbruch für ein schwarzes Wellrohr vorhanden. Vor dem Verschließen der Wand durch den Verputzer muss sichergestellt werden, dass der Durchbruch gemäß den brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen fachgerecht verschlossen bzw. geschottet wird.

+ 1 WEITERE AUFNAHME DESSELBEN MANGELS



M-33 Untergrund für Putzarbeiten vorbereiten

VOR NÄCHSTEM SCHRITT

GERING

DIN 18550

Im aufgestemmtten Bereich befinden sich noch alte Tapetenreste, die vor dem Verputzen entfernt werden müssen.

Im Bereich der freigelegten Elektroinstallation sind alte Tapetenreste und Holzschichten sichtbar. Bevor die Wandschlitze und Öffnungen verputzt werden, müssen diese nicht tragfähigen Schichten im Randbereich vollständig entfernt werden, um eine dauerhafte Haftung des Putzes zu gewährleisten.

Im Bereich der Innenraum-Deckenecke erfolgte die Verlegung von Niederspannungsleitungen in einem vertikalen Aufputz-Kabelkanal durch eine Deckenöffnung. Die Leitungen sind verlegt, jedoch befinden sich der Verschluss der Deckenöffnung und die Komplettierung des Kanals noch im unvollendeten Zustand. 2 FOTOS · 03.12.2025 · 2 BEFUNDE



M-35 Deckendurchbruch und Leitungsdurchführung fachgerecht verschließen

VOR NÄCHSTEM SCHRITT

ERHEBLICH

MUSTER-LEITUNGSANLAGEN-RICHTLINIE

Der Deckendurchbruch am oberen Ende des Elektroinstallationskanals ist unverschlossen.

Am oberen Austritt des Kabelkanals ist die Durchführung durch die Decke offen. Zur Gewährleistung des Brandschutzes sowie des Schallschutzes muss der Durchbruch vor der Endfertigstellung der Oberflächen fachgerecht verschlossen bzw. abgeschottet werden.

+ 1 WEITERE AUFNAHME DESSELBEN MANGELS



M-36 Abdeckung des Aufputz-Kabelkanals montieren

LAUFENDE KONTROLLE

GERING

DIN VDE 0100-520

Die Abdeckung des vertikal verlaufenden Kabelkanals fehlt.

Der vertikale Kabelkanal in der Wandinnenecke ist noch offen, die Leitungen liegen frei. Im Rahmen der Restarbeiten ist die passende Abdeckung aufzuklipsen, um den geforderten Schutz der Leitungen herzustellen.

+ 1 WEITERE AUFNAHME DESSELBEN MANGELS

SEITEN AUSGELASSEN

Rieselschutz unter Ausgleichsschüttung zwingend nachrüsten

SOFORT BEHEBEN

ERHEBLICH

DIN 18560



FESTSTELLUNG

Sowohl bei der Vorbereitung als auch beim Verlegen der OSB-Platten zeigt sich, dass die schwarze Ausgleichsschüttung direkt auf dem alten Dielenboden verteilt wird. Da Holzdielen Fugen und Alt-Beschädigungen aufweisen, rieselt feinkörniges Material ab. Der gesamte Aufbau muss aufgenommen, die Schüttung beiseite geräumt und ein diffusionsoffener Rieselschutz (z. B. Natronkraftpapier oder spezielles Rieselschutzvlies) bahnenweise mit Überlappung verlegt werden.

WARUM DAS WICHTIG IST

Ohne Rieselschutz rieselt das Granulat durch die Dielenfugen in den Fehlboden. Dies führt zu Absenkungen, Hohlräumen und Folgeschäden am Trockenestrich. Ein Weiterbau ohne Behebung ist unzulässig (stop_and_fix).



NORMBEZUG · DIN 18560 – ESTRICHE IM BAUWESEN

Schreibt bei ungebundenen Schüttungen auf Holzbalkendecken/Dielenböden einen wirksamen Rieselschutz vor.

M-45

Randdämmstreifen zur Schallentkopplung stellen

SOFORT BEHEBEN

ERHEBLICH

DIN 4109



FESTSTELLUNG

Die OSB-Platte sticht ohne seitliche Trennung an das aufgehende Mauerwerk. Vor dem Verlegen der Trockenestrich- bzw. OSB-Platten muss an allen flankierenden Bauteilen ein durchgehender Randdämmstreifen angebracht werden, um eine vollständige akustische Entkopplung zu gewährleisten.

WARUM DAS WICHTIG IST

Direkter Kontakt zwischen Trockenaufbau und Wand erzeugt Schallbrücken (Trittschall) und verhindert dehnungsbedingte Bewegungen der Platten (stop_and_fix).



NORMBEZUG · DIN 4109 – SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU

Schreibt die konsequente Entkopplung schwimmend verlegter Fußbodenaufbauten vor.



M-49 Fehlstellen im Dielenboden vor Oberflächenbearbeitung ausbessern

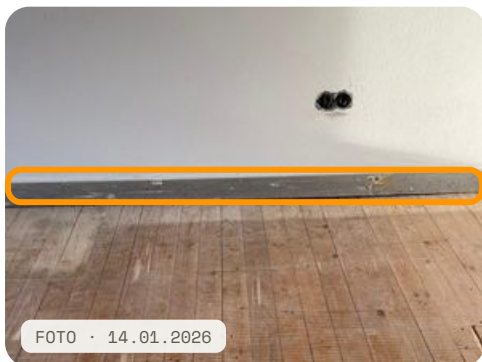
VOR NÄCHSTEM SCHRITT

GERING

DIN 18356

Löcher und Ausbrüche in den Holzdielen sollten ausgebessert werden.

Der sichtbare Dielenboden weist Quer- und Längskratzer sowie alte Nagellöcher auf. Vor einem Schleif- und Versiegelungsgang sollten diese Stellen mit passenden Holzartefakten oder geeigneter Holzkittmasse verschlossen werden.



M-50 Demontage der Alt-Sockelleiste vor Bodenaufarbeitung

VOR NÄCHSTEM SCHRITT

GERING

DIN 18356

Die beschädigte Sockelleiste sollte vor der Bodenaufbereitung entfernt werden.

Die gealterte Holzsockelleiste weist Schrammen und Aussparungen auf. Um den Dielenboden bis zum Wandanschluss sauber schleifen oder den Neuaufbau anzuschließen zu können, wird die Demontage der Leisten empfohlen.

SEITEN AUSGELASSEN

Im Zugangsbereich und auf der Terrasse wurden Landschaftsbau- und Rohbauarbeiten für eine mehrstufige Außentreppe sowie die Aufbereitung der Unterbau-Splittschicht durchgeführt. Parallel wurden Schnittstellen zu Elektro- und Entwässerungsleitungen am Gebäudesockel vorbereitet. 3

FOTOS · 26.09.2025 · 5 BEFUNDE

M-56 Fehlende Trennfuge und Abdichtung der Außentreppe zur Fassade

SOFORT BEHEBEN

ERHEBLICH

DIN 18533



FESTSTELLUNG

Beim Erstellen der Treppenanlage grenzt der Beton unmittelbar an die geputzte Wand. Es fehlt eine Trennschicht, Dämmung oder Abdichtung nach DIN 18533. Um aufsteigende Feuchtigkeit, Putzabplatzungen und Schallbrücken zu verhindern, muss die Schnittstelle vor Aufbringen des Endbelags nachgearbeitet und abgedichtet werden.

WARUM DAS WICHTIG IST

Einstufung als 'stop_and_fix', da ein Überbauen dieser Schnittstelle ohne Entkopplung zu irreversiblen Feuchte- und Setzungsschäden an der Hausfassade führt.



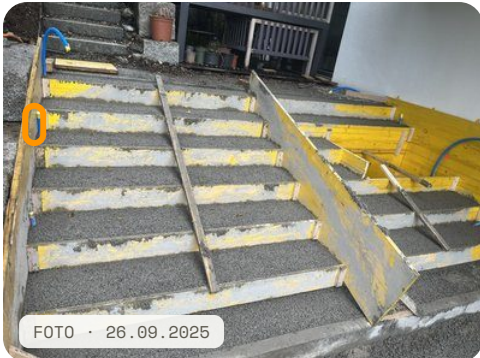
NORMBEZUG · DIN 18533 – ABDICHTUNG VON ERDBERÜHRTEN BAUTEILEN

Regelt die Anforderungen an die Abdichtung von Bauteilen gegen Bodenfeuchte und Wasser an Übergängen zu Gebäudeaußenwänden.

BELEGE



1 weitere Aufnahme desselben Mangels



M-57

Schnittstelle Elektro/Belag abstimmen und Rohre verschließen

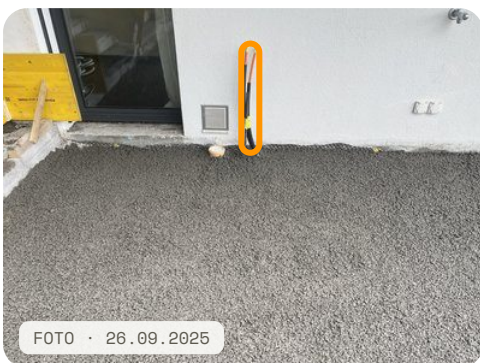
VOR NÄCHSTEM SCHRITT

ERHEBLICH

DIN VDE 0100-520

Leerrohre ragen aus den Trittsflächen heraus und sind nach oben offen.

Mehrere blaue Leerrohre ragen vertikal direkt aus den horizontalen Trittsflächen der Treppenstufen. Für die spätere Belegung mit Naturstein oder Fliesen ist diese Position sehr ungünstig, da Aussparungen in den Trittsplatten aufwendig sind. Die weitere Vorgehensweise muss mit dem Fliesenleger/GaLaBau abgestimmt werden. Zudem sind die Rohrenden aktuell offen. Um das Eindringen von Regenwasser und spätere Frostschäden zu verhindern, sollten die Rohre umgehend provisorisch verschlossen werden (z.B. mit Kappen oder Klebeband).



M-58

Abdichtung der Kabeldurchführung am Terrassensockel klären

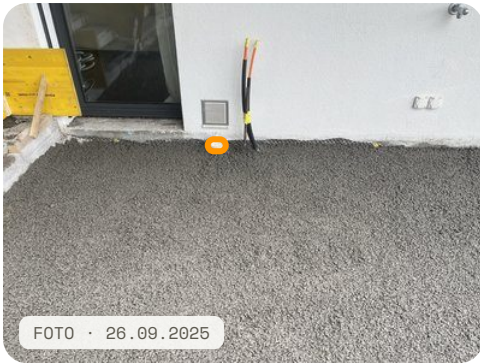
VOR NÄCHSTEM SCHRITT

ERHEBLICH

DIN 18533

Die Erdkabel ragen ohne sichtbares Leerrohr oder Abdichtung direkt aus der gebundenen Sickerschicht.

Die aus dem Boden ragenden Kabel weisen aktuell keine sichtbare, fachgerechte Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit auf und sind nicht durch ein Leerrohr geschützt. Vor dem Aufbringen des finalen Terrassenbelags sollte die normgerechte Abdichtung (z.B. mittels Manschette) und der mechanische Schutz geklärt werden, um spätere Feuchteschäden im Sockelbereich zu vermeiden.



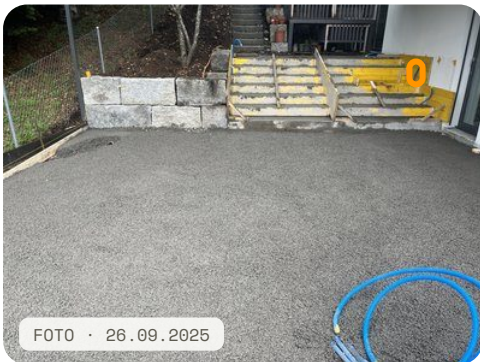
M-59 Offenes Bodenrohr temporär verschließen

VOR NÄCHSTEM SCHRITT

GERING

Das bündig abgeschnittene Rohr im Boden ist offen und ungeschützt.

Das orangefarbene Rohr vor dem Lüftungsgitter ist nach oben hin offen. Um zu verhindern, dass Material aus der Sickerschicht oder Schmutz von nachfolgenden Arbeiten in das Rohr fällt und dieses verstopft, sollte es bis zur endgültigen Installation mit einem passenden Bautopf oder Deckel temporär verschlossen werden.



M-60 Offene Leerrohrenden im Schalungsbereich verschließen

VOR NÄCHSTEM SCHRITT

GERING

DIN VDE 0100-520

Die Enden der verlegten Leerrohre sind unverschlossen und anfällig für Verschmutzungen durch das Splittbett.

An mehreren Stellen (z.B. an der Treppenschalung und im Splittbett) ragen offene Leerrohre heraus. Um zu verhindern, dass beim weiteren Bauablauf Splitt, Schmutz oder Wasser eindringen und das spätere Einziehen von Leitungen blockieren, sollten alle offenen Enden zeitnah mit geeigneten Kappen oder Klebeband verschlossen werden.

Ihre nächsten Schritte

FÜR DIE BAUHERRSCHAFT

- ☐ **Bericht an die Bauleitung senden** — mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme zu den 20 sofort zu behebenden Punkten (M-01, M-03, M-04, M-05, M-06, M-07, M-08, M-09, M-13, M-14, M-18, M-20, M-24, M-26, M-43, M-44, M-45, M-51, M-55, M-56).
- ☐ **Keine Freigabe für verdeckende Arbeitsschritte** (Hinterfüllen, Betonieren, Eindecken) erteilen, bevor die als «Sofort beheben» markierten Befunde behoben und fotografisch dokumentiert sind.
- ☐ **Watch-Punkte in die nächste Bausitzung** mitnehmen — alle 35 Befunde der Stufe «Vor nächstem Schritt» vor dem jeweiligen Bauabschnitt prüfen lassen.
- ☐ **Weiter fotografieren** — besonders vor jedem Verdecken. Verdeckte Mängel sind später kaum nachweisbar.



Fragen zu einem Befund? Öffnen Sie das Projekt in der SuperDave-App und fragen Sie direkt im Chat nach — jeder Befund ist dort mit allen Fotos und Details hinterlegt.

HINWEIS

Dieser Bericht basiert auf einer fotobasierten Auswertung und ersetzt keine Begehung vor Ort. Normverweise dienen der fachlichen Einordnung der Feststellungen und erheben keinen Anspruch auf eine abschliessende rechtliche Beurteilung. Beobachtungszeitraum 26.09.2025 – 04.08.2026; Erstellung ; Pipeline v1.