CHECKLISTE FÜR BAUHERREN & KÄUFER

Häufige Mängel der Gewerke

74 Prüfpunkte in 8 Gewerken · vom Bausachverständigen aus dem Kreis Heinsberg · Stand November 2026

31 Mängel fanden Bauherrenberater im Schnitt pro neu gebautem Ein- oder Zweifamilienhaus: rund 25 während der Bauphase, 6 weitere erst bei der Schlussabnahme (2019 waren es 29).

Grundlage: 100 private Neubauten der Jahre 2020 bis 2024 mit rund 700 baubegleitenden Qualitätskontrollen. Quelle: Bauherren-Schutzbund e. V. und Institut für Bauforschung e. V., Studie zur Bauqualität, Oktober 2025.

Wer Mängel früh erkennt und schriftlich festhält, vermeidet teure Folgeschäden und sichert seine Ansprüche auf Nachbesserung.

1
Je Bauphase das passende Gewerk durchgehen, nicht erst bei der Abnahme.

2
Jeden Punkt abhaken; Auffälliges in „Notiz“ mit Ort und Datum eintragen.

3
Fotos machen und Mängel schriftlich an die Baufirma melden.

1. Erdarbeiten & Gründung

✓	Mangel	Woran erkennen	Notiz
☐	**Ungenügende Baugrunduntersuchung**	Fragen Sie nach dem Baugrundgutachten; achten Sie auf Setzungsrisse im Boden und an Bauteilen.	
☐	**Wasser in der Baugrube**	Prüfen Sie, ob sich Wasser staut und ob es abgepumpt wird.	
☐	**Fehlende oder unzureichende Fundamente**	Prüfen Sie sichtbare Fundamente auf Risse und Vollständigkeit.	
☐	**Unzureichende Verdichtung des Untergrunds**	Lassen Sie sich die Verdichtungsprüfung (z. B. Plattendruckversuch) zeigen.	
☐	**Fehlende Dränage**	Achten Sie auf Wasseransammlungen nahe am Fundament.	
☐	**Ungenügender Frostschutz**	Prüfen Sie, ob Fundamente frostfrei gegründet sind (in der Regel mind. 80 cm tief).	

✓	Mangel	Woran erkennen	Notiz
☐	**Bäume und Wurzeln nicht berücksichtigt**	Prüfen Sie, ob Wurzeln das Fundament gefährden können.	
☐	**Fehlerhaftes Schnurgerüst / Absteckung**	Gleichen Sie Maße und Lage mit dem Lageplan ab.	
☐	**Unzureichende Zufahrt / Baustelleneinrichtung**	Achten Sie auf tragfähige Wege und genug Platz für Maschinen und Material.	

2. Rohbau & Mauerwerk

✓	Mangel	Woran erkennen	Notiz
☐	**Risse im Mauerwerk**	Suchen Sie Wände nach Rissen ab, besonders an Ecken, Öffnungen und Stürzen.	
☐	**Schiefe Wände**	Prüfen Sie mit Wasserwaage oder Richtlatte, ob die Wände lot- und fluchtgerecht stehen.	
☐	**Wanddicke oder Steinart weicht von der Planung ab**	Messen Sie die Wanddicke an Öffnungen und vergleichen Sie mit Plänen und Baubeschreibung.	
☐	**Falsche Fugenbreiten / unsauberer Verband**	Prüfen Sie Fugenbild und Überbindemaß der Steine.	
☐	**Unvollständig vermörtelte Fugen**	Suchen Sie vor dem Verputzen nach offenen Stoß- und Lagerfugen.	
☐	**Mangelnde Tragfähigkeit**	Achten Sie auf Verformungen oder Setzungen im unteren Wandbereich.	
☐	**Unzureichender Anschluss Wand/Decke**	Prüfen Sie Ringanker und Auflager der Decken.	
☐	**Undichte Fenster- und Türöffnungen**	Prüfen Sie Laibungen und Anschlüsse auf Lücken.	
☐	**Falsche Bewehrung bei Betonbauteilen**	Lassen Sie sich vor dem Betonieren die Bewehrungsabnahme zeigen.	
☐	**Mangelhafte Wärmedämmung**	Prüfen Sie, ob die Dämmung vollständig, lückenlos und unbeschädigt eingebaut ist.	

3. Dach

✓	Mangel	Woran erkennen	Notiz
☐	**Undichte Dachflächen**	Achten Sie auf Wasserflecken an der Decke unter dem Dach.	
☐	**Fehlende oder beschädigte Dachziegel**	Prüfen Sie das Dach auf lose oder fehlende Ziegel.	

✓	Mangel	Woran erkennen	Notiz
☐	**Dachneigung zu gering für die Eindeckung**	Vergleichen Sie die Herstellerangabe zur Mindestneigung mit dem Plan; achten Sie auf stehendes Wasser.	
☐	**Unzureichende Dämmung**	Achten Sie auf kalte Stellen an Dachschrägen; sicher zeigt es eine Wärmebildaufnahme (Thermografie).	
☐	**Fehlerhafte Abdichtung an Anschlüssen**	Prüfen Sie Anschlüsse an Kamin, Gauben und Kanten auf Undichtigkeiten.	
☐	**Verstopfte Regenrinnen**	Prüfen Sie Rinnen und Fallrohre auf Laub und Schmutz.	
☐	**Schadhafter Dachstuhl**	Achten Sie auf Risse oder Durchbiegungen.	
☐	**Mangelhafte Belüftung**	Prüfen Sie die Lüftungsöffnungen an Traufe und First.	
☐	**Fehlerhaft befestigter Schneefang**	Achten Sie auf lose Schneefanggitter und -halter.	
☐	**Defekte Lichtkuppeln / Dachfenster**	Prüfen Sie, ob Dichtungen intakt sind.	

4. Fenster & Türen

✓	Mangel	Woran erkennen	Notiz
☐	**Schiefe Rahmen**	Prüfen Sie mit der Wasserwaage und messen Sie die Fugen zur Wand.	
☐	**Undichte Fenster**	Prüfen Sie bei geschlossenem Fenster die Ränder auf Zugluft.	
☐	**Fehlende oder schadhafte Abdichtung**	Achten Sie auf Lücken in Anschlussfugen und Silikon.	
☐	**Mangelhafte Beschläge / Verriegelung**	Öffnen, kippen und schließen Sie jedes Fenster und jede Tür.	
☐	**Schadhafte Glasscheiben**	Untersuchen Sie die Scheiben auf Risse und Kratzer.	
☐	**Falsche Einbauhöhe oder Größe**	Vergleichen Sie mit Plan und Baubeschreibung.	
☐	**Schadhafte Türbänder**	Achten Sie auf lockere oder beschädigte Bänder.	
☐	**Fehlender Einbruchschutz**	Prüfen Sie, ob die vereinbarte Sicherheitsklasse (z. B. RC2) eingebaut ist.	

5. Elektro

✓	Mangel	Woran erkennen	Notiz
☐	**Defekte Steckdosen**	Testen Sie jede Steckdose mit einem Steckdosentester.	
☐	**Häufig auslösende Sicherungen**	Notieren Sie, wann und wo Sicherungen auslösen.	
☐	**Mangelhafte Erdung / FI-Schutz**	Lösen Sie die Prüftaste der FI-Schutzschalter aus; lassen Sie sich das Prüfprotokoll geben.	
☐	**Beschädigte oder falsch verlegte Leitungen**	Suchen Sie nach sichtbaren Kabelschäden.	
☐	**Starke Geräte ohne eigenen Stromkreis**	Prüfen Sie, ob Herd, Durchlauferhitzer oder Wallbox eigene, passend abgesicherte Stromkreise haben.	
☐	**Lockere Steckdosen und Schalter**	Prüfen Sie, ob sie fest sitzen.	
☐	**Überlastung im Verteiler**	Achten Sie auf Wärme oder Geruch am Sicherungskasten; prüfen Sie, ob er beschriftet ist.	
☐	**Fehlende Rauchwarnmelder**	In NRW sind sie Pflicht in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die zu Aufenthaltsräumen führen.	

6. Sanitär & Heizung

✓	Mangel	Woran erkennen	Notiz
☐	**Undichte Wasserleitungen und Anschlüsse**	Suchen Sie nach Wasserflecken an Wänden und unter Waschbecken.	
☐	**Verstopfte Abflüsse**	Prüfen Sie, ob das Wasser zügig abläuft.	
☐	**Schimmel und Feuchte im Bad**	Achten Sie auf feuchte Stellen und Schimmel.	
☐	**Mangelhafte Heizungsregelung**	Prüfen Sie Thermostate und lassen Sie sich den hydraulischen Abgleich nachweisen.	
☐	**Fehlende oder defekte Entlüftung**	Achten Sie auf Gerüche und gluckernde Abflüsse.	
☐	**Heizungsanlage nicht in Betrieb genommen**	Lassen Sie sich Inbetriebnahme und Einweisung bestätigen.	
☐	**Sanitärobjekte nicht fest montiert**	Prüfen Sie WC, Waschtisch und Wanne auf festen Sitz.	
☐	**Wasserflecken hinter Sanitärobjekten**	Kontrollieren Sie die Wand hinter WC und Waschtisch.	

✓	Mangel	Woran erkennen	Notiz
☐	**Undichte Dusche oder Wanne**	Prüfen Sie Dichtungen und Silikonfugen.	

7. Estrich, Fliesen & Bodenbeläge

✓	Mangel	Woran erkennen	Notiz
☐	**Gerissene Fliesen**	Prüfen Sie Fliesen und Fugen auf Risse und Abplatzungen.	
☐	**Hohlliegende Fliesen**	Klopfen Sie die Fliesen ab; ein hohler Klang deutet auf Hohllagen hin.	
☐	**Unregelmäßige Fugenbreiten**	Messen Sie die Fugen zwischen den Fliesen.	
☐	**Unsaubere Übergänge**	Prüfen Sie die Übergänge zwischen verschiedenen Belägen.	
☐	**Unebene Böden**	Prüfen Sie mit Richtlatte und Wasserwaage.	
☐	**Ungenügende Verklebung**	Achten Sie auf lose Kanten und Blasen.	
☐	**Fehlende Oberflächenbehandlung**	Prüfen Sie die Versiegelung bzw. das Öl bei Holz- und Parkettböden.	
☐	**Knarrende Dielen**	Gehen Sie langsam über den Boden und achten Sie auf Knarren.	
☐	**Fehlende Übergangsprofile / Randfugen**	Prüfen Sie Profile und Randdämmstreifen.	
☐	**Blasen bei Vinylbelägen**	Achten Sie auf Wölbungen.	

8. Putz, Maler & Ausbau

✓	Mangel	Woran erkennen	Notiz
☐	**Mängel im Putz**	Leuchten Sie die Wand mit einer Taschenlampe flach an (Streiflicht) und suchen Sie Risse, Blasen und Abplatzungen.	
☐	**Unsaubere Malerarbeiten**	Prüfen Sie Kanten an Fenstern, Türen und Decken.	
☐	**Schadhafte Fußleisten**	Achten Sie auf Lücken und fehlende Stücke.	
☐	**Fehlerhafte Verkleidungen**	Prüfen Sie, ob Verkleidungen fest und passgenau sitzen.	
☐	**Ungleichmäßige Beschichtung**	Prüfen Sie im Streiflicht, ob alle Flächen gleichmäßig gestrichen sind.	

✓	Mangel	Woran erkennen	Notiz
☐	**Mangelhafte Silikonfugen**	Prüfen Sie Küche und Bad auf Lücken und Ablösungen.	
☐	**Schwergängige oder knarrende Türen**	Testen Sie jede Tür.	
☐	**Falscher Farbton**	Vergleichen Sie mit der Bemusterung.	
☐	**Beschädigte Oberflächen**	Dokumentieren Sie vor der Abnahme Kratzer, Flecken und Dellen an Türen, Fensterbänken und Arbeitsplatten.	
☐	**Ungenügende Bauendreinigung**	Prüfen Sie nach Abschluss die Sauberkeit des ganzen Hauses.	

Unsicher? Ich schaue mit Ihnen hin.

Hauskaufbegleitung: 650 € beim Einfamilienhaus zzgl. Anfahrt · **Baubegleitung** und **Abnahme** auf Anfrage

Kostenloses Erstgespräch: **0179 3627863** (Anruf oder WhatsApp) · info@hausbau-coach.de · hausbau-coach.de

David John Walters · zertifizierter Bausachverständiger für Schäden an Gebäuden · unabhängig, kein Makler, kein Verkaufsinteresse

Haftungsausschluss: Diese Checkliste beruht auf gesammelten Erfahrungen und Recherchen. Trotz sorgfältiger Erarbeitung lassen sich Fehler nicht ganz ausschließen; der Herausgeber übernimmt keine Haftung für Schäden aus Fehlern oder Unvollständigkeiten. Sie ersetzt keine fachkundige Begutachtung vor Ort. · Hausbau Coach | DaJoWa Bausachverständiger, Rosemannstraße 14, 41836 Hückelhoven