

## Checkliste

- Analyse Bestandesobjekt
- Mangelanalyse

### Aussenwand

#### Riss konstruktiv in Sichtbetonwand vorhanden

Kann verschiedene Ursachen haben.

#### Riss in Putz vorhanden

Schichtdicken Aufbau korrekt	SIA 243 Ziff. 5.6.1** und 5.6.2
Dämmplatte Fuge korrekt ausgebildet	SIA 243 Ziff. 5.5.1**; SMGV 15
Dämmplatte oder Untergrund lose	SIA 243 Ziff. 5.2.1**; SMGV 15
Bewehrung vorhanden	SIA 243 Ziff. 5.7**; SMGV 13
Riss infolge Temperaturspannung	SIA 243 Ziff. 2.1.8; SMGV 22

#### Schaden bei Bewegungsfuge

Fuge fehlt oder zu dünn ausgeführt	SIA 243 Ziff. 2.2.8 und 2.2.9**
Fugenausbildung, Fugeneinlage falsch	SIA 274; SMGV 5

#### Riss über oder unter Fenster-/ über Türbereich

Diagonalbewehrung fehlend	SMGV 13
Materialwechsel ohne Trennung	SIA 242 Ziff. 2.5.5; SMGV 13

#### Schaden bei Anschlussfuge

Fuge fehlt ganz oder zu dünn ausgeführt	SIA 243 Ziff. 2.2.8 und 2.2.9**
Fugenausbildung, Fugeneinlage falsch	SIA 274; SMGV 5

#### Feuchte stellen/Verfärbung vorhanden

Abdichtung fehlt oder defekt	SIA 271; SMGV 3
EPS-Platten im Sockelbereich verwendet	SIA 243 Ziff. 2.2.5; SMGV 15
Riss in Putz vorhanden	SMGV 10

#### Algen-/Pilzbefall vorhanden

Schutzmittel Aussenfassade fehlt	SIA 243; SMGV 22
Fenster dauergekippt → Kondensation	SMGV 22; FFF1
Feuchtebelastung, fehlende, undichte Lüftung	SIA 243; SMGV 22

#### Schimmel – Lüftung

Lüftungsverhalten falsch, zu lange	SMGV 18; FFF1
Raum zu wenig oder sogar unbelüftet	SIA 180 Ziff. 3.1.1.2**; SIA 2023
Abstand der Möbel zur Wand zu gering	

#### Schimmel – Wärmebrücke Fensterbereich, Decke

Wanddämmung raumseitig defekt	SIA 180
Wanddämmung fehlend	SIA 180
Gebäudedecke raumseitig falsch konstruiert	SIA 180

#### Putzablösung/Hohllage

Feuchtigkeit eingedrungen	SIA 243 Ziff. 2.2.4 und 2.2.6**; SMGV3
Ausführung ungeeignete Witterung, Temperatur	SIA 243 Ziff. 5.1.6**; SMGV 11

#### Unebenheit/Struktur

Dämmplatte Stösse sichtbar	SIA 243 Ziff. 5.5.1**; SMGV 12
Dämmplatte Befestigung mangelhaft	SIA 243 Ziff. 5.2.1**
Grundputz Schichtdicke zu dünn/ zu dick	SIA 243 Ziff. 5.6.1.** und 5.6.2

#### Gerüstankerloch

Verputztes Loch noch sichtbar	SMGV 8
-------------------------------	--------

#### Malerarbeiten

Farbe Schichtdicke zu dünn/ zu dick	SIA 257
-------------------------------------	---------

#### Verschmutzung

Wasserablauf von horizontalen Flächen falsch	SIA 271
--	---------

#### Sichtbeton

Schalungstyp 4.xx nicht erreicht	SIA 118/262 Anhang C**
Verfärbungen	SIA 118/262
Kiesnester	SIA 118/262
Farbunterschiede	SIA 118/262
Risse	SIA 118/262
Struktur	SIA 118/262
Bewehrungsüberdeckung	SIA 262 Ziff. 5.2.2.1

#### Geometrische Abweichung

Betonstütze Geradlinigkeit, Ebenheit	SIA V 414/10
Kellerwand Winkelabweichung	SIA V 414/10
Allgemeine geometrische Abweichungen	SIA V 414/10

## Innenwand

#### Riss konstruktiv

Deckendurchbiegung	SIA 260; SIA 261; SIA 262; SIA 266
Lastabtragung, Deckenlager	SIA 261; SIA 266
Schubbewegung Dach/Decke	SIA 266
Kriechen und Schwinden	SIA 266
Bewegungsfuge fehlt	SIA266
Materialwechsel	SIA242 Ziff. 2.5.5**
Trennung Mauerwerk zu Decke nicht vorhanden	SIA 266; SIA 266/1

#### Riss Deckenrandfuge

Schwedenschnitt in Putz fehlt	SMGV 5
Deckendurchbiegung	SIA 260; SIA 261; SIS 262

#### Riss Wandanschluss

Schwedenschnitt fehlt	SMGV 5
Verankerung Wand-Wand falsch gelöst	SIA 266
Fuge ungleichmässig ausgebildet	SIA 274 und SMGV 5

#### Putzriss

Schwinden Grundputz	SMGV 10
Materialwechsel	SIA 242 Ziff. 2.5.5**; SMGV 10
Verformung Untergrund	SMGV 10

#### Unebenheit/Struktur

Unebenheit	SIA 242 Ziff. 5.9. und SMGV 7
Gewebeband sichtbar	SMGV 13
Löcher im Deckputz	
Kantenschutzprofil fehlt	
Putz lose	

#### Feuchte/Schimmel

Abdichtung Dusche	SIA 248; SPV 7
Bad unbelüftet, Lüftung defekt	SIA 180; SIA 2023
Abdichtung Aussenwand	SIA 271; SIA272
Abdichtung Flachdach	SIA271

#### Platte/Fuge

Plattenkanten beschädigt	
Platten Ablösung	SIA 248
Platten nicht bündig	SIA248 Ziff. 5.3
Fuge Material ausgebrochen	SIA 248
Fuge Ausblühung	SIA 248

#### Malerarbeiten

Blasenbildung	SIA 257
Dunkle Flecken	SIA 257
Farbe fehlt	

#### Brandschutz

Installationsschacht unverschlossen	
-------------------------------------	--

## Erdberührte Elemente

#### Abdichtung vertikal

Abdichtung Aussenwärmedämmung fehlt	SIA 243 Ziff. 2.2.5**; SMGV 3
Abdichtung Wand fehlt	SIA 272; SMVG 3
Bitumendichtungsbahn Ausführung	SIA272
Fuge vertikal undicht	SIA 274; SIA 262
Bindloch nicht angedichtet	SIA 272
Riss durch gehend vorhanden	SIA 262; SIA272

#### Abdichtung horizontal

Fuge undicht	SIA 274
Durchdringung undicht	SIA 272
Wasserführender Riss vorhanden	SIA 272
Abdichtung fehlt ganz	SIA 272
Abdichtung mangelhaft	SIA 272

#### Fuge Boden-Wand

Fuge ist undicht	SIA 274; SIA 272
Einlage Fugenband nicht korrekt	SIA 274; SIA 272
Fugenabdichtung fehlt ganz	SIA 274; SIA 272

#### Fenster/Lichtschacht

Abdichtung fehlt seitlich/ unten	SIA 271; SIA 272
Lichtschacht hat Riss	SIA 271; SIA 272
Drainage, Entwässerung fehlt	SIA 271; SIA 272

#### Rohrdurchdringung

Rohrdurchdringung nicht abgedichtet SIA 272

#### Drainage

Drainageschicht fehlt SIA 272

Drainageschicht Ausführung SIA 272

Drainageleitung fehlt SIA 272

Drainageleitung Ausführung falsch SIA 272

Sickerschacht funktionslos, verschlammmt

Spülstützen fehlt SIA 272

Wartung nicht ausgeführt

#### Kanalisation

Leitungen undicht SIA 118

Leitungen mit Rissen SIA 118

Leitungen verstopft, verkalkt SIA 118

Leitungsführung nicht korrekt, uneben, zu wenig Gefälle SIA 118

Bruch in Leitung SIA 118

## Geneigtes Dach

#### Dampfbremse

Anschlüsse undicht ausgeführt SIA 232/1 Ziff. 2.2.5 und 4.2.3

#### Lüftung

Lüftung fehlt ganz oder falsch dimensioniert SIA 180 Ziff. 3.1.1.2\*\*

#### Dachtragwerk

Pfetten-/Balkensicherung

Balkenaufleger auf nichttragender Wand

Verdrehung Balken, keine Trennung vorhanden SIA 265

Pilzbefall Dachuntersicht

#### Unterdachbahn

Undichtigkeit SIA 232/1 Ziff. 2.2.7 und 4.2.6

#### Dachentwässerung

Regenfallrohr verstopft, defekt SIA 232/1 Ziff. 2.5

Entwässerung Unterdach fehlend SIA 232/1 Ziff. 2.2.7

#### Spenglerarbeiten

Undicht ausgeführt SIA 232/1

Dehnungsausgleich fehlend SIA 232/1 Ziff. 2.4.3

#### Durchdringung

Abdichtung fehlt SIA 232/1

Leerrohr auf Kaltseite Dämmung SIA 232/1 Ziff. 2.2.4.3

#### Dacheindeckung

Verlegung SIA 232/1

## Flachdach

### Spenglerarbeiten

Dehnfuge falsch, fehlend	SIA 271 Ziff. 2.9.3
Brüstungskrone Abdeckung fehlt, Abdichtung fehlt	SIA 271 Ziff. 2.9.2.1**
Gefälle zu gering oder zur Fassade hin vorhanden	SIA 271 Ziff. 2.9.2.2**
Anschluss Aussenwärmedämmung falsch	
Regenwasserein-/Notüberlauf falsch	SN 592 000 Ziff. 4.1.15
Falzverbindung/Undichtigkeit	
Abstand Blech-Fassade < 3 cm	SIA 271 Ziff. 2.9.2.4**
Blechabdeckung nicht 5-10 cm nach unten geführt	SIA 271 Ziff. 2.9.2.4**
Kaminabdeckung falsch	

### Abdichtung

Abdichtung Ausführung falsch	SIA 271
Leckagen vorhanden	
Abdichtung fehlt	SIA 271
Natürlicher Verschleiss	
Fuge falsch	SIA 271; SIA 274

### Entwässerung

Gefälle < 1.5%	SIA 271 Ziff. 2.6.1.1**
Notüberlauf fehlend	SN 592.000 Ziff. 4.1.15
Notüberlauf zu hoch montiert	SIA 271 Ziff. 4.8.2**
Dachwassereinlauf verstopft	SIA 271 Ziff. 4.8.4**

## Balkon/Terrasse

### Rinne

Einbau unkorrekt, falsch dimensioniert	Gebäudehülle Schweiz 8
Gefälle falsch oder Gegengefälle vorhanden	Gebäudehülle Schweiz 8
Ableitung Wasser nicht korrekt	Gebäudehülle Schweiz 8
Korrosion durch Reiniger	
Kein Dehnelement vorhanden	SIA 271 Ziff. 2.9

### Regenwasserein-/Notüberlauf und Speier

Regenwassereinlauf Durchmesser zu klein	SN 592.000 Ziff. 4.2.3**
Regenwassereinlauf zu hoch montiert	SIA 271 Ziff. 4.8
Regenwassereinlauf Einlaufkorb verschmutzt	SIA 271 Ziff. 4.8
Notüberlauf fehlend oder defekt	SN 592.000 Ziff. 4.1.15
Notüberlauf Durchmesser zu klein	SN 592.000 Ziff. 4.1.15
Notüberlauf Einlaufkasten verschmutzt	SIA 271 Ziff. 4.8
Speier zu kurz montiert	SIA 243 Ziff. 2.2

### Gefälle

Abdichtung Gefälle < 1.5%	SIA 271 Ziff. 2.6.1.1**
Nutzschicht Gefälle < 1.5%	SIA 271 Ziff. 2.7.4.1**; SIA 244 Ziff. 2.5

### Oberfläche

Kalkausblühung, Feuchtefleck, Risse

### Belag-Verlegung

Platten knirsch verlegt, Fugen allgemein falsch	SIA 271 Ziff. 2.7.4.1**
---	-------------------------

#### Schichtenaufbau

Zementschicht direkt auf Abdichtung  
Drainageschicht zu gering oder falsch

SIA 271 Ziff. 2.1.2.2\*\*; SIA 271 Ziff. 2.5.1.4\*\*  
SIA 271 Ziff. 2.8

#### Abdichtung allgemein

Abdichtung undicht  
Abdichtung fehlt ganz  
Natürlicher Verschleiss, fehlender Unterhalt

SIA 271  
SIA 271

#### Abdichtung Anschluss Wand

Abdichtung undicht oder Ausführung falsch  
Abdichtung < 12 cm über Nutzschrift

SIA 271; Gebäudehülle Schweiz 9;  
Gebäudehülle Schweiz 10  
SIA 271 Ziff. 2.6.1.3\*\*; Gebäudehülle Schweiz 8

#### Abdichtung Anschluss Tür

Abdichtung undicht  
Abdichtung < 6 cm über Nutzschrift

SIA 271; PAVIDENSA 2; Gebäudehülle Schweiz 8  
SIA 271 Ziff. 2.6.1.3\*\*\*; Gebäudehülle Schweiz 8

#### Türschwelle

Türschwelle < 6 cm ausgeführt

SIA 271 Ziff. 2.6.1.3\*\*; Gebäudehülle Schweiz 8

#### Metall Korrosionsschutz

Feuchte

SIA 240; SIA 263; SIA2022; SMU 1

#### Geländer/Brüstung

Brüstung zu tief resp.< 1 m  
Befestigung durch Abdichtung montiert  
Befestigung ungenügend  
Brüstung Abdeckung Gefälle zur Fassade hin  
Farbabblätterung Holzgeländer

SIA 358 Ziff. 3.1.3\*\*  
SMU 5  
SIA 358 Ziff. 3.3  
SIA 271 Ziff. 2.9.2.2\*\*

## Decke

#### Riss

Holzdecke Bewegung nicht gewährt  
Deckendurchbiegung zu gross  
Ausschalung zu früh ausgeführt, nicht unterstützt

SIE 260; SIA 261; SIA 262  
SIA 262 Ziff. 6.6

#### Putzriss

Betondecke Kriechen und Schwinden  
Materialwechsel vorhanden  
Holzdecke Bewegung nicht möglich  
Haftung Putz Betondecke unsachgemäss  
Ursache unbekannt

SIA 262  
SIA 242 Ziff. 2.5.5\*\*; SMGV 5  
SMGV 16

#### Riss Wandanschluss

Holzdecke Bewegung  
Abhängung ohne Randlattung

### Oberfläche

Putzablösung vorhanden	SMGV 16
Maler-Flecken und Pinselstrich	
Verschmutzung	
Sicht- Schalungstyp nicht erreicht	SIA 118/262 Anhang C**
Abhängung uneben	SIA 414; SIA V414/10
Nagelung Holzverkleidung sichtbar	
Weissputz unsachgemäss	SMGV 7

### Feuchte/Schimmel

Wärmebrücke vorhanden	
Dampfbremse Anschluss undicht	SIA 232/1 Ziff. 2.2.5 und 4.2.3
Lüftungsverhalten unsachgemäss	FFF 1
Leckage Dach vorhanden	

### Durchbiegung

Zusätzliche Lasten die einwirken	SIA 260; SIA 261
Durchstanznachweis nicht erfüllt	SIA 262

## Fussboden

### Riss Bodenplatte

Kriechen und Schwinden	SIA 262
Tragfähigkeit Baugrund unterschiedlich	

### Riss Unterlagsboden

Feldgrösse überschritten	SIA 251 Ziff. 2.4; PAVIDENSA 3
Dämmschicht Quellung	SIA 251 Ziff. 4.2

### Riss Plattenbelag

Belagsreife, zu viel Feuchtigkeit	SIA 248 Ziff. 5.1; SPV 7
Feldgrösse und Raumgeometrie nicht korrekt	SIA 251 Ziff. 2.4
Unterlagsboden Dicke zu gross, gering	SIA 251 Ziff. 2.3; PAVIDENSA 15
Fuge aus Untergrund nicht übernommen	SIA 248 Ziff. 2.4
Rohrüberdeckung zu gering	SIA 251 Ziff. 2.6.6
Platteneinbettung falsch	
Heizrohre Befestigung zu gering	SIA 251 Ziff. 2.6.9

### Riss Holzbelag

Raumluft zu trocken	SIA 253 Ziff. 2.2; ISP 27
Fuge aus Unterlagsboden nicht übernommen	SIA 253 Ziff. 5.6.3; ISP 16
Einbaufeuchte zu hoch	SIA 253 Ziff. 4.5
Materialfehler	

### Riss Wandanschluss

Parkett voll knirsch an Wand	ISP 16
Dusche Wandanschluss undicht	SPV 7
Unterlagsboden Absenkung	SIA 251 Ziff. 5.8.3

### Bodenfarbe

Bodenfarbe Fehlstelle	
Bodenfarbe Haftung	

#### Holzbelag mangelhaft

Spalt vorhanden	ISP 27
Haftung zu gering infolge Belagsreife	SIA 253 Ziff. 5.1.5; ISP 17
Haftung Verklebung zu gering	
Verfärbung vorhanden	ISP 26

#### Plattenbelag mangelhaft, Verschmutzung

Optische Mängel, Musterabweichungen  
Qualität Baustoffe

#### Sockelleiste

Unterlagsboden Absenkung	SIA 251 Ziff. 5.8.3; ISP 24
Plattenkleber schwindet	
Schnittkante ungestrichen	

#### Unebenheit/Gefälle

Tiefgarage kein, zu wenig Gefälle  
Tür Höhenversatz

## Fenster

#### Glasfalzdichtung

Dichtstoff Haftung	SIA 331 Ziff. 4.4
Fehlstellen vorhanden	SIA 331 Ziff. 4.4
Ausführung	SIA 331 Ziff. 5
Undichtigkeit	
Entwässerung Glasfalz	
Verfärbung	

#### Einbau/Konstruktion

Kondensat durch Wärmebrücke	SIA 331 Ziff. 2.5.5
Kondensat durch Luftundichtigkeit	

#### Anschlussfuge

Fuge Fenster-Aussenwand fehlt oder undicht	SIA 331 Ziff. 5.3 ff.; FFF3
--	-----------------------------

#### Fensterbank

Abdichtung seitlich fehlt	SIA 243; SMGV 5
Aufbordung fehlend	
Befestigung unsachgemäss	

#### Wetterschenkel

Wetterschenkel fehlt ganz  
Einbau nicht genügend

#### Einstellung

Flügel Einstellung	FFF 6
--------------------	-------

#### Beschlag/Griff

Drehgriff Einstellung	
Beschlag ausgerissen oder korrodiert	SIA 331 Ziff. 4.5.1
Kondensat Glasrandbereich	



### Fensterdichtung

Einbau falsch, nicht gewartet

### Fensterrahmen

Feuchte vorhanden

SIA 331 Ziff. 4.2.1.4; FFF 5

Farbe blättert ab

SIA 331 Ziff. 4.2.1.6 ff.; FFF5

Verätzung vorhanden

### Verglasung

Riss in Glas

SIA 331 Ziff. 4.3.3

Kratzer vorhanden

SIA 331 Ziff. 4.3.3

Verätzung/Funkenflug

SIA 331 Ziff. 4.3.3

Verschmutzung

SIA 331 Ziff. 4.3.3

### Schlagregendichtigkeit

Verschiedene Ursachen

SIA 331 Ziff. 2.3.3 ff.

## Umgebung

### Setzung der Hinterfüllung

Baugrubenhinterfüllung falsch ausgeführt

SIA 318 Ziff. 5.2.4.1\*\*; SIA 318 Ziff. 5.2.4.2\*\*

### Belag

Betonplatte Riss und oder-Setzung

SIA 318 Ziff. 5.2.4.1\*\*

### Oberflächengefälle

Gefälle nicht vorhanden oder nicht ausreichend

SIA 318 Ziff. 2.3.2.1\*\*

### Entwässerung

Drainage im Unterbau funktionslos, nicht vorhanden

SIA 318 Ziff. 5.4.1

### Treppe

Belagshaftung

SPV 8

Austritt zu glatt

bfu 5; bfu 6

Austritt tiefer als Gelände

Steigmass V:H ungleichmässig

SIA 318 Ziff. 2.5.2.5; SIA V 414/10

### Treppe Feuchte (Kalkausblühung)

Oberflächengefälle

SIA 318 Ziff. 2.5.2.6; SPV 8

Abdichtung und Drainage unter Belag

SPV 8

### Stützmauer

Drainage im Unterbau funktionslos

SIA 318 Ziff. 2.5.3