

# Die Bauabnahme

## Checkliste der Bauabnahme

(anwendbar für Bauherrn, Auftraggeber, usw.)

Mit der Bauabnahme (Endabnahme) endet die Ausführungsphase. Das Bauobjekt geht mit allen Rechten und Pflichten an den Bauherrn (Auftraggeber) über. Es ist daher besonders wichtig, dass alle Mängel in einem formellen Protokoll festgehalten und vertragsgerecht geregelt werden.

Zur besseren Vorbereitung und Durchführung der eigentlichen Abnahmeprozedur füllen Sie einfach die „Checkliste der Bauabnahme“ mit „Ja“ oder „Nein“ aus. Alle Antworten mit „Nein“ bedürfen abschließend einer genaueren Überprüfung im Zusammenwirken der Teilnehmer der Abnahme (Vertragspartner). Die Checkliste stellt eine Art Abnahme-Fahrplan dar, in der die wichtigsten Aspekte einer baulichen Abnahme zusammengefasst sind.

<b>Vorbereitung auf die Bauabnahme</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
▶ Haben Sie die Bauabnahme mit ihrem Architekten/ Fachingenieur vorbereitet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Sind alle behördlichen Kontrollen und Abnahmen erfolgt (Liste der Protokolle)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Existiert bereits eine Mängelliste, die gemeinsam mit den Handwerkern durch den Bauleiter/Architekt erstellt worden ist?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Wurden bereits bekannte/angemeldete Mängel behooben?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Sonstiges?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Kontrolle von außen</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
<b>Stellen Sie bei dem gemeinsamen Rundgang um das Gebäude herum sichtbare Mängel fest:</b>		
▶ Sind die Fassaden, Fenster und Türen einwandfrei ausgeführt (Raster, Sohlbänke)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Wurde die Dachdeckung mit Schornstein (Rauchabzug), Schornsteineinbindung, Dachfenster (Gauben), Schnee- und Laubgitter, Dachrinnen und Fallrohre, Antenne, Lüftungsöffnungen, Blitzableiter exakt ausgeführt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Ist die Sockelausbildung korrekt erfolgt (Sockelblech, Putzkante, Kiesumrandung)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Sind die Arbeiten an der Außenanlage korrekt abgeschlossen worden (z.B. Briefkasten, Hausnummer, Außenbeleuchtung, Wegebefestigung und Terrassenbelag (Gefälle: weg vom Gebäude; Stolperkanten), Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Entspricht der Reinigungszustand den vertraglichen Vorgaben (z.B. besenrein, Verglasung frei von Farb- und Putzresten)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Wurde die Einfriedung ordnungsgemäß ausgeführt (Grundstücksgrenze eingehalten - Tor, Kfz-Stellplatz, Pergola, Garage, Carport, usw.)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Ist die Kanalisation gespült (Protokoll!) und sind die Schächte sauber ausgeführt worden (Einleitgenehmigung! - Laubfang, Höheneinbindung, Schachtabdeckung, Rückstauklappe)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Stimmen alle Anpflanzungen mit dem Grünanlagen- projekt überein (Anpflanzungen prüfen, ob angewachsen! - sind bereits gelbe Verfärbungen sichtbar)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Sind alle Bauvorschriften bezüglich der Zu- und Weg- fahrmöglichkeiten eingehalten worden (Rechte Dritter, korrekte Anbindung ans öffentliche Netz)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Sonstiges?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Kontrolle von innen</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
<b>Wurden sämtliche Leistungssysteme auf Funktionalität überprüft:</b>		
▶ Elektro, Telefon, TV, Radio, Internet Alarmanlage		

- |   |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| (Schaltpläne, Messprotokolle, Beschriftungen)?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Wasserver- und -entsorgung, Warmwasser?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Gasversorgung (Zähler)?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Heizung – Lüftung – Klima (separate Stromkreise, Beschriftungen, Bescheinigung des Schornsteinfegermeisters, Abgas-Messprotokolle)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Solaranlage, Photovoltaik, Regenrückgewinnung, usw.?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Sonstiges?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**Funktionieren sämtliche installierten Anlagen und Geräte störungsfrei:**

- |  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| ▶ Heizungsanlage (Abgasanlage – Schornsteinfegermeister – Messprotokolle)?           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Warmwasseraufbereitung (Beschriftungen korrekt)?                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Wasserentkalkungsanlage (je nach Härtegrad des Wassers – Wasserversorgungswerk)?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Regenrückgewinnung?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Klima- und Lüftungsanlage (Luftvolumenaustausch – Messprotokolle)?                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Notstromaggregat?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Pumpenanlagen (z.B. Druckerhöhungsstation)?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Aufzüge (Personen- und Lastenaufzüge – TÜV-Abnahme-Protokolle)?                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Antennenanlage (Messprotokolle)?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Blitzschutzanlage (Messprotokolle)?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Alarmanlage (an Notrufzentrale angeschlossen)?                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Schließanlage?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Türsprechanlage (Messprotokolle)?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Videoüberwachungsanlage (besteht Verletzung Rechte Dritter)?                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Telefonanlage (Schalanlage, Schaltpläne, Messprotokolle)?                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Waschmaschine (Zu- und Abfluss kontrollieren)?                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Kochherd (separater Stromkreis), Geschirrspüler                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Kühlschrank, Gefriertruhe (Stromkreise prüfen, an Notstromaggregat angeschlossen)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Sonstiges?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**Begehung aller Räume: Kontroll-Blatt je Raum mit folgenden Fragen:**

- |  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| ▶ Stimmen die Raumabmessungen mit den Vorgaben überein (Länge, Breite und Höhe)?             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Entsprechen die Wände, Decken und Böden den Vorgaben?                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Sind die Fenster und Türen plangerecht?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Lassen sie sich einwandfrei öffnen und schließen und sind die Dichtungen exakt ausgeführt? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Funktionieren alle Tür- und Fensterschlösser? Liegen alle Schlüssel vor?                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Stimmt die Verglasung mit den Vorgaben überein (z.B. Brandschutzzertifikat)?               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Wurden alle Lichtschalter und Steckdosen korrekt und in der Anzahl installiert?            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Sind die Lichtschalter leicht zugänglich (Türanschläge)?                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Sind die Verteilerdosen für Telefon, Radio/TV und Internet richtig installiert?            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Stimmt die Anzahl der Beleuchtungskörper?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Sind alle Heizkörper richtig angebracht (z.B. Schiefstellung) und einwandfrei gestrichen?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Lassen sich alle Thermostatventile problemlos bewegen (Farbreste)?                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Entsprechen die Schrankeinbauten den Vorgaben?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

▶ Sind alle Fußleisten und Verkleidungen exakt befestigt (Eckbereiche)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Ist der Fußbodenbelag korrekt ausgeführt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Sonstiges?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Vorsicht: Schwachstellen** Ja Nein

**Im Detail liegen bekanntlich die Schwachstellen:**

**Achten Sie deshalb auf:**

▶ Fußleisten richtig befestigt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Übergänge Wände/Decken und Sockel sauber ausgeführt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Decken (Deckenleisten) korrekt behandelt (Tropfnasen)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Sind Blasen und Hohlstellen an den Tapeten auszumachen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Sitzen alle Tür- und Fensterdichtungen Exakt ausgeführt worden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Entspricht der Reinigungszustand den vertraglichen Vorgaben (Farbspritzer auf Glas)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Schleifen die Türen am Boden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Schließen die Türen und Fenster ohne größeren Kraftaufwand?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Lassen sich Fenster/Türen problemlos verschließen (Türschloss – Türblech - Türrahmen)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Stimmen die Farbtöne mit dem Farbprojekt überein (Farbabweichungen)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Sind die Holzschutzanstriche (z.B. Lasuren) mit nicht toxischen Stoffen ausgeführt worden (Nachweise einfordern)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Wurden alle Einbauschränke (Küchenbereich) exakt gestrichen (Unterseite prüfen)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Lassen sich die Schubladen (Küche) problemlos betätigen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Sind alle Abläufe gereinigt und geschützt (Einsätze vorhanden)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Wurden alle Kanten (Kantenschutz) und Fugen korrekt ausgeführt und abgedichtet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Stimmt der vereinbarte Reinigungszustand (z.B. besenrein - Bauabfälle)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Wurden alle Brandschutzaufgaben eingehalten (geprüfte Feuerlöscher, Brandschutztafeln, Beschriftung – Fluchtwege, Notbeleuchtung – an Notstromaggregat angeschlossen)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Sind die allgemeinen Schallschutzbestimmungen (Wände, Decken, Türen eingehalten worden (Vorlage der Messprotokolle, Zertifikate der Hersteller)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Stimmt die Schalldämmung in den Sanitärräumen (Messprotokolle, Zertifikate)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Sonstiges?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Wartung – Pflege – Dokumentation – Gewährleistung** Ja Nein

▶ Sind die Zählerstände für Wasser, Strom und Gas per Stichtag notiert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Ist der Heizöltankinhalt (Tankkontrollbuch) fixiert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Sind alle Einweisungen in die Bedienung für die technischen Ausrüstungen (Heizung, Klima) vereinbart?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Gibt es einen Brandschutzbeauftragten (Brandschutztafel)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Liegen sämtliche Revisionsunterlagen (Architekt: Pläne, Zeichnungen - Ist-Zustand) vor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Gibt es ein Handwerkerverzeichnis für alle Gewerke (Gewährleistungszeitraum)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▶ Liegen alle Pflegeanleitungen (Parkett, Textilbelag, Platten, usw.) vollständig vor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Sind sämtliche Bedienungsanleitungen  
ausgehändigt worden:**

- |   |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| ▶ Heizungsanlage?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Klima- und Lüftungsanlage?                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Warmwasseraufbereitung?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Notstromaggregat?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Telefonanlage?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Alarmanlage?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Aufzugsanlagen?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Brandschutzanlage (Brandschutztüren<br>und Rauchabzugklappen)?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Feuerlöscher (Prüfplaketten, Plomben)?                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Videoüberwachung- und Gegensprechanlage?                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Sonstige Gerätetechnik (Kühltechnik,<br>Waschmaschinen. etc.)?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Küchentechnik (Kochherde, Kaffeeautomaten,<br>sonstige Geräte)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Sonstiges?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

- |  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| ▶ Gibt es für alle gerätetechnischen Ausrüstungen<br>Wartungs- und Serviceverträge (insbesondere für<br>den Garantiezeitraum)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Bestehen Notfallpläne und -instruktionen?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Sind alle Schlüsselsätze komplett übergeben worden?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Wurden alle Schlussrechnungen gestellt und<br>zur Einsicht vorgelegt?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Liegen sämtliche Baugarantiescheine und<br>Unbedenklichkeits-Zertifikate vor oder gab es Vorbehalte?                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Sonstiges?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**Unterzeichnung des Protokolls** Ja Nein

**Zum Abschluss der Abnahme wird das gemeinsame  
Abnahmeprotokoll von den Vertragspartnern (AG/AN)  
unterzeichnet:**

- |   |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| ▶ Sind alle Teilnehmer aufgeführt und das<br>korrekte Datum eingetragen?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Es hat nur ein Exemplar des Abnahmeprotokolls<br>mit den Originalunterschriften (AG/AN) zu existieren!  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Sind alle Mängel aufgeführt und anerkannt worden<br>und mit Terminen für die Beseitigung versehen<br>(Werden Mängel nicht beseitigt –<br>Zurückbehaltungsrecht - Ersatzvornahme)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Gibt es Vorbehalte für Gewährleistungsrechte?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Sind Punkte offen oder streitig?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Gibt es Ansprüche auf Geltendmachung<br>einer Vertragsstrafe?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ▶ Sonstiges?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**Beachte:** Von Teilabnahmen einzelner Gewerke, also Leistungen einzelner Handwerker, ist dringend abzuraten, da vom Zeitpunkt der Abnahme an die Gewährleistungszeit beginnt und jede Zwischenabnahme zur Beweisumkehr für Bauherrn/Auftraggeber führen. Aus diesem Grund sollten Sie darauf achten, dass nur technische Abnahmen (Begehung) nach jeder gewerkespezifischen Fertigstellung erfolgen.

Uwe Morchutt  
Dipl.-Ing. (FH) - Buchautor + Sachverständiger im Bereich Feuchteschutz  
Tel./Fax: 06123/6 39 37  
E-Mail: [u.morchutt@t-online.de](mailto:u.morchutt@t-online.de)  
URL: [www.bauwissen-online.de](http://www.bauwissen-online.de)

Auszug aus: „Durch Profiwissen zum eigenen Traumhaus“ - Kapitel 35

Alle Rechte - Dipl.-Ing. (FH) Uwe Morchutt