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.

Vorbereitung auf die Bauabnahme	**Ja**	**Nein**
▸ Haben Sie die Bauabnahme mit ihrem Architekten/Fachingenieur vorbereitet?	☐	☐
▸ Sind alle behördlichen Kontrollen und Abnahmen erfolgt (Liste der Protokolle)?	☐	☐
▸ Existiert bereits eine Mängelliste, die gemeinsam mit den Handwerkern durch den Bauleiter/Architekt erstellt worden ist?	☐	☐
▸ Wurden bereits bekannte/angemeldete Mängel behoben?	☐	☐
▸ Sonstiges?	☐	☐

Kontrolle von außen	**Ja**	**Nein**
Stellen Sie bei dem gemeinsamen Rundgang um das Gebäude sichtbare Mängel fest:		
▸ Sind die Fassaden, Fenster und Türen einwandfrei ausgeführt (Raster, Sohlbänke)?	☐	☐
▸ Wurden die Dachdeckung mit Schornstein (Rauchabzug), Schornsteineinbindung, Dachfenster (Gauben), Schnee- und Laubgitter, Dachrinnen und Fallrohre, Antenne, Blitzableiter exakt ausgeführt?	☐	☐
▸ Ist die Sockelausbildung korrekt erfolgt (Sockelblech, Putzkante, Kiesumrandung)?	☐	☐
▸ 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)?	☐	☐
▸ Entspricht der Reinigungszustand den vertraglichen Vorgaben (z.B. besenrein, Verglasung frei von Farb- und Putzresten)?	☐	☐
▸ Wurde die Einfriedung ordnungsgemäß ausgeführt (Grundstücksgrenze! - inklusive Tor, Kfz-Stellplatz, Pergola, Garage, Car-Port, usw.)?	☐	☐
▸ Ist die Kanalisation gespült (Protokoll!) und sind die Schächte sauber ausgeführt worden (Einleitgenehmigung! - Laubfang, Höheneinbindung, Schachtabdeckung, Rückstauklappe)?	☐	☐
▸ Stimmen alle Anpflanzungen mit dem Grünanlagenprojekt überein (Anpflanzungen prüfen, ob angewachsen! - bereits gelbe Verfärbungen sichtbar)?	☐	☐
▸ Sind alle Bauvorschriften bezüglich der Zu- und Wegfahrmöglichkeiten eingehalten worden (Rechte Dritter, korrekte Anbindung ans öffentliche Netz)?	☐	☐
▸ Sonstiges?	☐	☐

Kontrolle von innen	**Ja**	**Nein**
Wurden sämtliche Leistungssysteme auf Funktionalität überprüft:		
▸ Elektro, Telefon, TV, Radio, Internet (Schaltpläne, Messprotokolle, Beschriftungen)?	☐	☐
▸ Wasserver- und -entsorgung, Warmwasser?	☐	☐
▸ Gasversorgung (Zähler)?	☐	☐

- Heizung – Lüftung – Klima (separate Stromkreise, Beschriftungen, Bescheinigung des Schornsteinfegermeisters, Abgas-Messprotokolle)? ☐ ☐
- Solaranlage, Photovoltaik, Regenrückgewinnung, usw.? ☐ ☐
- Sonstiges? ☐ ☐

Funktionieren sämtliche installierten Anlagen und Geräte störungsfrei:

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

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

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

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

Wartung – Pflege – Dokumentation – Gewährleistung – Sonstiges	Ja	Nein
▸ Sind die Zählerstände für Wasser, Strom und Gas per Stichtag notiert?	☐	☐
▸ Ist der Heizöltankinhalt (Tankkontrollbuch) fixiert?	☐	☐
▸ Sind alle Einweisungen in die Bedienung für die technischen Ausrüstungen (Heizung, Klima) vereinbart?	☐	☐
▸ Gibt es einen Brandschutzbeauftragten (Brandschutztafel)?	☐	☐
▸ Liegen sämtliche Revisionsunterlagen (Architekt: Pläne, Zeichnungen - Ist-Zustand) vor?	☐	☐
▸ Gibt es ein Handwerkerverzeichnis für alle Gewerke (Gewährleistungszeitraum)?	☐	☐
▸ Liegen alle Pflegeanleitungen (Parkett, Textilbelag, Platten, usw.) vollzählig vor?	☐	☐

Sind sämtliche Bedienungsanleitungen ausgehändigt worden:

▸ Heizungsanlage?	☐	☐
▸ Klima- und Lüftungsanlage?	☐	☐
▸ Warmwasseraufbereitung?	☐	☐
▸ Notstromaggregat?	☐	☐
▸ Telefonanlage?	☐	☐
▸ Alarmanlage?	☐	☐
▸ Aufzugsanlagen?	☐	☐
▸ Brandschutzanlage (Brandschutztüren und Rauchabzugklappen)?	☐	☐

- Feuerlöscher (Prüfplaketten, Plomben)? ☐ ☐
- Videoüberwachung- und Gegensprechanlage? ☐ ☐
- Sonstige Gerätetechnik (Kühltechnik, Waschmaschinen. etc.)? ☐ ☐
- Küchentechnik (Kochherde, Kaffeeautomaten, sonstige Geräte)? ☐ ☐
- Sonstiges? ☐ ☐

- Gibt es für alle gerätetechnischen Ausrüstungen Wartungs- und Serviceverträge (insbesondere für den Garantiezeitraum)? ☐ ☐
- Bestehen Notfallpläne und -instruktionen? ☐ ☐
- Sind alle Schlüsselsätze komplett übergeben worden? ☐ ☐
- Wurden alle Schlussrechnungen gestellt und zur Einsicht vorgelegt? ☐ ☐
- Liegen sämtliche Baugarantiescheine und Unbedenklichkeits-Zertifikate vor oder gab es Vorbehalte? ☐ ☐
- Sonstiges? ☐ ☐

Unterzeichnung des Protokolls	**Ja**	**Nein**
Zum Abschluss der Abnahme wird das gemeinsame Abnahmeprotokoll von den Teilnehmern der Abnahme unterzeichnet:		
Sind alle Teilnehmer aufgeführt und das korrekte Datum eingetragen?	☐	☐
Es hat nur ein Exemplar des Abnahmeprotokolls mit den Originalunterschriften zu existieren!	☐	☐
Sind alle Mängel aufgeführt und anerkannt worden und mit Terminen für die Beseitigung versehen (Werden Mängel nicht beseitigt – Zurückbehaltungsrecht - Ersatzvornahme)?	☐	☐
Gibt es Vorbehalte für Gewährleistungsrechte?	☐	☐
Sind Punkte offen oder streitig?	☐	☐
Gibt es Ansprüche auf Geltendmachung einer Vertragsstrafe?	☐	☐
Sonstiges?	☐	☐

Beachte: Von Teilabnahmen einzelner Gewerke, also Leistungen einzelner Handwerker, ist dringend abzuraten, da vom Zeitpunkt der Abnahme an die Gewährleistungszeit beginnt und die Zwischenabnahme zu erheblichen Rechtsnachteilen für Bauherrn/Auftraggeber führen kann. Aus diesem Grund sollten Sie darauf achten, dass nur rechtsgeschäftliche Abnahmen, so genannte technische Abnahmen, nach jeder gewerkespezifischen Fertigstellung vornehmen.