Heid Immobilien GmbH
Ziegelstr. 25
69190 Walldorf
06227/ 6989772
kontakt@heid-immobilienbewertung.de

Bauabnahmeprotokoll

Dieses Dokument ist als Bauabnahmeprotokoll für ein Einfamilienhaus konzipiert. Bitte passen Sie dieses Muster-Bauabnahmeprotokoll auf die individuellen Gegebenheiten Ihres Bauprojekts an.

Führen Sie die Bauabnahme zusammen mit dem Bauunternehmer durch, um sicherzustellen, dass alle Anliegen besprochen und geklärt werden. Nehmen Sie einen Zeugen mit – idealerweise einen Bausachverständigen. Wenn alle Punkte auf der Liste abgehakt sind und alle Mängel behoben wurden, können Sie die Bauabnahme abschließen und das Haus übernehmen.

Baugenehmigungen & Dokumente

- ☐ **Baubeschreibung**
- ☐ **Baugenehmigung**. Dazu gehört unter Umständen auch eine Abrissgenehmigung.
- ☐ **Bauzeichnungen**: Grundrisse aller Geschosse, Schnitte, Ansichten
- ☐ **Bedienungsanleitungen** für Haustechnik

Allgemeine Überprüfung

- ☐ Liegen alle Dokumente und Genehmigungen vor?
- ☐ Wurden die Gebäude gemäß den genehmigten Bauplänen errichtet?
- ☐ Wurden alle vertraglichen Vereinbarungen erfüllt?
- ☐ Wurde die Baustelle in einem ordentlichen Zustand hinterlassen?
- ☐ Wurde der vereinbarte Zeitrahmen eingehalten?

Außenbereich

- ☐ **Grundstücksgrenze**: Wurden die Gebäude innerhalb der festgelegten Grenzen errichtet?
- ☐ **Eingänge und Wege**: Prüfen Sie die Gehwege, Eingänge und Zufahrten auf Risse oder Unebenheiten.
- ☐ **Dach**: Inspektion des Dachs auf Undichtigkeiten, beschädigte Dachziegel oder Dichtungen.
    - **Sichtprüfung von innen:** Beginnen Sie mit einer Sichtprüfung des Dachbodens oder des Dachgeschosses. Suchen Sie nach Wasserflecken an den Decken oder an den Dachsparren. Dies sind häufige Anzeichen für Undichtigkeiten.
    - **Dachboden inspizieren:** Wenn möglich, betreten Sie den Dachboden bei Tageslicht. Achten Sie auf Tageslicht, das durch Risse oder Undichtigkeiten im Dach eindringt. Überprüfen Sie auch die Dachsparren auf Feuchtigkeitsspuren oder Schimmel.
    - **Dachflächen und Dachdurchdringungen:** Inspizieren Sie die äußere Dachfläche auf Anzeichen von Beschädigungen, wie lose oder beschädigte Dachziegel oder -schindeln. Überprüfen Sie auch alle Dachdurchdringungen wie Schornsteine, Dachfenster, Lüftungsöffnungen und Antennenanschlüsse auf mögliche Leckagen.
    - **Dachrinnen und Ablaufsysteme:** Stellen Sie sicher, dass die Dachrinnen und das Entwässerungssystem ordnungsgemäß funktionieren und nicht verstopft oder

beschädigt sind. Verstopfte oder beschädigte Dachrinnen können zu Undichtigkeiten führen.
    - **Regentest:** Bei Bedarf können Sie einen simulierten Regentest durchführen, indem Sie einen Gartenschlauch auf das Dach richten und überprüfen, ob Wasser an den betroffenen Stellen eindringt.
    - **Professionelle Überprüfung:** Wenn Sie Unsicherheiten haben oder keine offensichtlichen Anzeichen für Undichtigkeiten finden, kann es ratsam sein, einen Dachdecker oder Bausachverständigen hinzuzuziehen. Diese identifizieren Schwachstellen mit speziellen Techniken wie Leckortung oder Thermografie.
- ☐ **Fassade**: Überprüfen Sie die Außenwände auf Risse, Farbfehler oder Beschädigungen.
- ☐ **Fassadendämmung** (falls vorhanden): Stellen Sie sicher, dass die Dämmung ordnungsgemäß installiert und intakt ist. Wie geht das?
    - **Klopfen und Abhören:** Klopfen Sie leicht auf die Wände und hören Sie auf mögliche Hohlräume. Eine gut gedämmte Wand klingt gedämpft, während eine schlecht oder gar nicht gedämmte Wand hohl klingt.
    - **Sichtprüfung an Stellen mit Zugang:** An Stellen, an denen die Dämmung möglicherweise zugänglich ist, wie z. B. in Schächten oder Installationselementen, können Sie nachsehen, ob die Dämmung ordnungsgemäß installiert wurde.
    - **Thermografische Untersuchung:** Eine thermografische Inspektion kann helfen, eventuelle Schwachstellen in der Dämmung aufzudecken. Ein qualifizierter Thermograf kann Wärmebilder erstellen, die zeigen, ob es Bereiche gibt, in denen die Dämmung unvollständig ist oder Wärmebrücken auftreten.
    - **Bitten Sie um Dokumentation:** Fordern Sie den Bauunternehmer auf, Ihnen die Dokumentation zur Dämmung zur Verfügung zu stellen, einschließlich der verwendeten Dämmmaterialien und der Dicke der Dämmschicht.
    - **Qualitätszertifikate überprüfen:** Überprüfen Sie, ob die verwendeten Dämmmaterialien Qualitätszertifikate oder Prüfberichte haben, die ihre Effizienz und Konformität belegen.
    - **Rückfragen bei Fachleuten:** Wenn Sie unsicher sind, ob die Dämmung korrekt ausgeführt wurde, können Sie einen unabhängigen Baugutachter oder einen Energieberater hinzuziehen, um die Dämmung professionell zu überprüfen.
- ☐ **Fenster und Türen**: Überprüfen Sie, ob alle Fenster und Türen ordnungsgemäß installiert sind und sich leicht öffnen und schließen lassen.

Innenbereich

- ☐ **Räume**: Entsprechen die Raummaße den Bauplänen?
- ☐ **Elektrik**: Testen Sie alle Steckdosen, Lichtschalter und elektrischen Geräte auf ordnungsgemäße Funktion.
- ☐ **Heizung und Klimaanlage**: Testen Sie die Heizungs- und Klimaanlagensysteme auf ordnungsgemäße Funktion.
- ☐ **Küche**: Überprüfen Sie alle Geräte, Schränke und Arbeitsflächen auf ordnungsgemäße Installation und Funktion.
- ☐ **Sanitär**: Überprüfen Sie Wasserhähne, Toiletten und Abflüsse auf Leckagen und ordnungsgemäße Funktion. Stellen Sie sicher, dass alle Sanitärarmaturen, Fliesen und Dichtungen ordnungsgemäß installiert sind.
- ☐ **Bodenbeläge**: Inspektion der Bodenbeläge auf Risse, Flecken oder Unebenheiten.
- ☐ **Verkleidungen**: Überprüfen Sie, ob Wand- und Deckenverkleidungen ordnungsgemäß installiert sind und keine Risse oder Schäden aufweisen.

- ☐ **Schränke**: Prüfen Sie, ob Schränke und Einbauschränke gut funktionieren und keine Beschädigungen aufweisen.
- ☐ **Malerarbeiten**: Kontrollieren Sie die Innenanstriche auf gleichmäßige Farbgebung und Qualität.
- ☐ **Sicherheitseinrichtungen**: Testen Sie Rauchmelder, CO-Melder und Sicherheitssysteme auf ordnungsgemäße Funktion.

Schlüsselübergabe

- ☐ **Haustüre**
- ☐ **Zimmerschlüssel**
- ☐ **Keller**
- ☐ **Garage**
- ☐ **Eingangstor** und/oder Gartentüre
- ☐ **Briefkasten**
- ☐ **Alarm- und Sicherheitssystem**: Falls ein Alarm- oder Sicherheitssystem installiert ist, sollten Sie alle benötigten Codes und Fernbedienungen erhalten.

Festgestellte Mängel

Wo?	Was?	Zu beheben bis

X _____ X _____ X _____

Ort, Datum + Unterschrift Bauherr Ort, Datum + Unterschrift Zeuge Ort, Datum + Unterschrift Bauträger