

Checkliste Bauabnahme

Nach einer meist intensiven Zeit der Bauausführung muss das Bauwerk vom Ersteller und vom Bauherrn gemeinsam geprüft werden. Erfolgt die Abnahme, geht das Bauwerk wie gesehen in die Obhut und in die Verantwortung des Bauherrn über. Dementsprechend sorgfältig muss bei der Bauabnahme vorgegangen werden. Die wichtigsten Tipps für die Bauabnahme finden Sie auf dieser Checkliste. Es kann sich durchaus bezahlt machen, sich bei einzelnen Punkten von einem Bau-sachverständigen beraten zu lassen.

1. **Bereits im Bauvertrag** – Schon ein präziser Bauvertrag ist entscheidend. Sind die Formulierungen im Baubeschrieb schwammig, so lassen sich nicht erbrachte Leistungen und vereinbarte Ausführungsqualitäten nur schwerlich einfordern.
2. **Vorbereitung Baubegehung** – Bei einer Baubegehung vor der eigentlichen Abnahme soll die Bauausführung in Ruhe geprüft werden. Notieren Sie sich die zu beanstandenden Punkte, damit diese anlässlich der Bauabnahme nicht vergessen gehen.
3. **Zeitplanung Bauabnahme** – Für die Abnahme einer Eigentumswohnung soll mit gut 2 Stunden und mit der Abnahme eines Einfamilienhauses mit ca. 3 Stunden gerechnet werden. Verlangen Sie einen ausreichenden Zeitrahmen, damit eine sorgfältige Prüfung möglich ist.
4. **Abnahmeprotokoll und Mängelliste** – Das Abnahmeprotokoll mit einer Mängelliste schreibt der Ersteller anlässlich der Bauabnahme. Die ausstehenden Arbeiten und die festgestellten Mängel sollen vollständig und nachvollziehbar protokolliert werden, damit diese falls notwendig für nicht an der Bauabnahme Beteiligte verständlich sind. So haben Sie die Möglichkeit, die Mängel zu einem späteren Zeitpunkt auf dem Rechtsweg durchzusetzen.
5. **Was muss geprüft werden?** – Grundsätzlich alles. Wichtig sind aber die sichtbaren Oberflächen (Boden, Wand, Decken usw.), da diese wie gesehen akzeptiert werden. Die Beurteilung von Oberflächen und Ausführung richtet sich nach den jeweiligen SIA-Normen und den Empfehlungen der Schweizerischen Fachverbände.
6. **Allgemeine Teile nicht vergessen** – Diese werden nicht selten vergessen. Wer prüft die allgemeinen Teile der Liegenschaft (Tiefgarage, Dach, Umgebung usw.)? Auch diese Teile sollen sorgfältig von den Stockwerkeigentümern geprüft werden, gehen sie doch in das Eigentum aller über.

7. **Abnahme verweigern** – Das Bauwerk muss abgenommen werden, wenn es im normalen Rahmen benutz- und somit bewohnbar ist. Wenn dies nicht der Fall ist, soll und muss die Abnahme zurückgestellt werden. Verlangen Sie im Zweifelsfall die schriftliche Bezugsbewilligung der Behörden, welche die Bewohnbarkeit bestätigt. Ist dies nicht gegeben, verweigern Sie die Abnahme.
8. **Was, wenn man sich nicht einig ist?** – Lassen Sie auf dem Protokoll festhalten, was Sie beanstanden oder hinterfragen. Verlangen Sie die Prüfung durch einen unabhängigen Experten als Schiedsrichter. So haben Sie die Möglichkeit einen Bauexperten nach seiner unabhängigen Meinung zu fragen oder zum Beispiel bei einem Fachverband ein Gutachten über die wellige Ausführung der Weissputzdecke einzuholen.
9. **Termin für Mängelbehebung** – Der Termin für die späteste Erledigung sämtlicher Mängel soll bestimmt und schriftlich fixiert werden. Die Normen sehen dafür «eine angemessene Frist» vor, die teilweise auch von Lieferfristen für notwendige Bauteile abhängig ist.
10. **Protokoll unterzeichnen** – Das Protokoll muss gegenseitig schriftlich anerkannt werden. Bestehen sie auf eine Kopie oder machen Sie zumindest ein Foto der Unterlagen.