



**Walter A. Speidel**

Kreuzstrasse 76

Postfach 1208

8032 Zürich

Tel. 044-251 08 41

Natel 079 400 25 93

E-Mail: [speidel@bluewin.ch](mailto:speidel@bluewin.ch)

**Experte für Bau + Immobilie / Mediator** SGO / SKWM

## CHECKLISTE BAUHERR - VORBEREITUNG FÜR DIE BAUABNAHME

Mit der Bauabnahme endet die Ausführungsphase. Das Bauprojekt geht mit Rechten und Pflichten an den Bauherrn über. Es ist deshalb wichtig, dass alle Mängel in einem formellen Protokoll festgehalten und vertragsgerecht geregelt werden.

Kreuzen Sie die nachstehenden Punkte bei „Ja“ oder „Nein“ an. Die mit „Nein“ beantworteten Fragen sollten Sie genauer prüfen.

	Ja	Nein
<b>1. Vorbereitung</b>		
1.1 Haben Sie die Bauabnahme mit Ihrem Architekten vorbereitet ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Sind die behördlichen Kontrollen und Abnahmen erfolgt ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Ist eine Mängelliste mit den einzelnen Unternehmern durch die Bauleitung/Architekt erstellt worden ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4 Wurden bisher gemeldete Mängel behoben ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3. Innenkontrolle</b>		
3.1 Sind die Leistungssysteme auf Ihre Funktionsfähigkeit überprüft ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.1.1 Elektro, Telefon, TV-Radio, EDV ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.1.2 Wasser-, Warmwasser-, Abwasser ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.1.3 Gas ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.1.4 Heizung / Lüftung / Klima ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.1.5 Solaranlagen ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2. Aussenkontrolle</b>		
2.1 Stellen Sie bei einem Rundgang um das Gebäude Mängel fest:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.1.1 Sind die Fassaden, die Fenster und Türen einwandfrei erstellt ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.1.2 Ist die Dachkonstruktion mit Kamin, Kamineinfassung, Dachfenster, Schneestopper, Dachrinnen und Fallrohre, Antenne, Blitzschutz etc. in Ordnung ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.1.3 Sind die Umgebungsarbeiten abgeschlossen und der Briefkasten, die Gartentore, die Beleuchtung, die Anschlüsse für Strom und Wasser etc. installiert ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.1.4 Ist alles vertragsgemäss gereinigt, inkl. Verglasung, Wintergarten, Schwimmbad etc. ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.1.5 Sind die Gartenmauern, die Garageneinfahrt (inkl. Tor), der Belag beim Gartensitzplatz plangemäss erstellt ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.1.6 Wurde die Kanalisation durchgespült, und sind alle Schächte richtig versetzt und abgedeckt ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Ja	Nein
2.1.7 Entspricht die Gestaltung und Bepflanzung den Plänen ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.1.8 Sind sämtliche Bauvorschriften für die Aussenanlagen inkl. Zu- und Wegfahrmöglichkeit eingehalten ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.1.9 .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 3. Technische- und Ausstattungskontrolle

3.2 Funktionieren die installierten Anlagen und Geräte einwandfrei:

3.2.1 Heizungsanlage ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.2 Warmwasseraufbereitung ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.3 Wasserentkalkungsanlage ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.4 Klima- und Lüftungsanlage ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.5 Notstromagregat ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.6 Pumpenanlage ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.7 Lift- und andere Aufzüge ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.8 Antennenanlage ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.9 Blitzschutzanlage ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.10 Zentrale Staubsaugeranlage ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.11 Kühlaggregate ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.12 Alarmanlage ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.13 Schliessanlage ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.14 Sonnerie-, Gegensprechanlage ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.15 Videoüberwachungsanlage ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.16 Telefonzentrale ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.17 Waschmaschine und Tumbler ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.18 Kochherd und Geschirrspühler ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.19 Backofen, Steamer und Mikrogrill ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.20 Kühlschränke und Tiefkühler ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.21 .....		

3.3 Haben Sie für die Raumkontrolle ein „Raumblatt“ erstellt, das pro Raum folgende Fragen enthält:

3.3.1 Stimmen die Raummasse (Länge, Breite, Höhe) gemäss Plan ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3.2 Entsprechen die Wände, Decken und Boden dem Baubeschrieb ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3.3 Sind die Fenster, Türen und andere Oeffnungen plangerecht ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3.4 Schliessen sie einwandfrei und sind die Dichtungen perfekt ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3.5 Funktionieren die Schlösser, sind alle Schlüssel vorhanden ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3.6 Ist die Verglasung perfekt ? Sind Brandschutzzeichen im Glas vorhanden ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3.7 Wurden die Lichtschalter und Steckdosen für Strom, Antennen und Telefon richtig platziert ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3.8 Stimmt die Anzahl der Leuchten ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3.9 Sind die Heizkörper am richtigen Ort und auch exakt bemalt ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3.10 Entsprechen die Wandschränke den Angebotsspezifikationen ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3.11 Sind alle Wände, Decken und Böden trocken (keine Wasserflecken etc.) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3.12 .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### 4. Bekannte Schwachstellen

- 4.1 Achten Sie auf die oft vergessenen „Kleinigkeiten“ :
- 4.1.1 Sockelleisten gut befestigt ?  Ja  Nein
- 4.1.2 Uebergangsbereiche zu den Wänden sauber und gerade, Trennung zwischen verschiedenen Materialien ?  Ja  Nein
- 4.1.3 Decken fleckenlos gemalt ?  Ja  Nein
- 4.1.4 Tapeten ohne Blasen ?  Ja  Nein
- 4.1.5 Sitzen alle Tür- und Fensterdichtungen perfekt ?  Ja  Nein
- 4.1.6 Sind die Verglasungen sauber gereinigt (keine Farbspritzer) ?  Ja  Nein
- 4.1.7 Laufen die Türen ohne Reibungen am Boden ?  Ja  Nein
- 4.1.8 Funktionieren die mechanischen Teile von Türen und Fenstern ?  Ja  Nein
- 4.1.9 Sind die Farbtöne richtig ?  Ja  Nein
- 4.1.10 Erfolgten die Holzanstriche (Lasuren etc.) mit giffreien Mitteln ?  Ja  Nein
- 4.1.11 Wurden die Unterseiten der Küchenschränke geprüft ?  Ja  Nein
- 4.1.12 Laufen die Auszüge und Schubladen einwandfrei ?  Ja  Nein
- 4.1.13 Sind die Abläufe gereinigt und geschützt ?  Ja  Nein
- 4.1.14 Sind alle Kanten und Fugen in allen Räumen exakt gefertigt ?  Ja  Nein
- 4.1.15 Hat die Baureinigung sämtliche Schmutzstellen beseitigt ?  Ja  Nein
- 4.1.16 Sind die Feuerlöscheinrichtungen betriebsbereit ?  Ja  Nein
- 4.1.17 Ist sichergestellt, dass keine Rückstände von giftigen Chemikalien mehr vorhanden sind ?  Ja  Nein
- 4.2 Haben Sie die Quellen und die Uebertragungen von Lärm geprüft:
- 4.2.1 Schalldämmung (Decken, Wände, Türen etc.) ?  Ja  Nein
- 4.2.2 Sanitärinstallationen ?  Ja  Nein
- 4.2.3 .....  Ja  Nein

#### 5. Administratives

- 5.1 Sind die Zählerstände von Wasser, Strom, Gas etc. per Stichtag notiert / abgelesen ?  Ja  Nein
- 5.2 Wurde der Heizöltankinhalt für die Abrechnung ermittelt, und ist das Tankkontrollheft und das Kaminfegerheft vorhanden ?  Ja  Nein
- 5.3 Sind die Termine für die Instruktion zur Bedienung aller Geräte inkl. Heizung, Klimaanlage etc. festgelegt ?  Ja  Nein
- 5.4 Hat Ihnen der Architekt einen Satz sämtlicher bereinigter Pläne (Revisionspläne) und ein bereinigtes Untertnehmerverzeichnis übergeben ?  Ja  Nein
- 5.5 Wurden Ihnen die Pflegeanleitungen für Böden, Teppiche, Platten etc. ausgehändigt ?  Ja  Nein
- 5.6 Haben Sie die Bedienungsanleitungen erhalten für:
- 5.6.1 Heizungsanlage ?  Ja  Nein
- 5.6.2 Klima- und Lüftungsanlage ?  Ja  Nein
- 5.6.3 Warmwasseraufbereitung ?  Ja  Nein
- 5.6.4 Notstromagregat ?  Ja  Nein
- 5.6.5 Zentrale Staubsaugeranlage ?  Ja  Nein
- 5.6.6 Telefonzentrale ?  Ja  Nein
- 5.6.7 Alarmanlage ?  Ja  Nein
- 5.6.8 Brandschutzanlage ?  Ja  Nein
- 5.6.9 Feuerlöscher ?  Ja  Nein
- 5.6.10 Video- und Gegensprechanlage ?  Ja  Nein
- 5.6.11 Waschmaschine ?  Ja  Nein

	Ja	Nein
5.6.12 Wäschetrockner / Tumbler ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6.13 Tiefkühlschrank / -truhe ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6.14 Kühlschrank ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6.15 Geschirrspüler ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6.16 Kochherd ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6.17 Mikrowellenapparat ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6.18 Backofen ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6.19 Kaffemaschine ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6.20 .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.7 Haben Sie die erforderlichen Unterhalts- und Serviceabonnemente abgeschlossen (Garantiezeit) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.8 Wurden sämtliche Schlüssel mit dem Schliessplan ausgehändigt ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.9 Sind alle Schlussabrechnungen gestellt und von Ihnen kontrolliert ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.10 Haben Sie für alle Arbeiten die Baugarantiescheine erhalten oder Rückbehalte gemacht ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.11 .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Diesen Fragenkatalog können Sie selber erweitern und wo nötig weitere Positionen aufführen. Wichtig ist, dass Sie als Bauherr die Vielfalt der möglichen Mängel erkennen und mit Ihrem Architekten / Generalunternehmer etc. besprechen.

Sie haben immer das Recht, dass ein Baufachmann Sie bei der Abnahme begleitet, gerade bei Unsicherheit oder Konflikten ist das ein Vorteil.

Noch ein Ratschlag: Lassen Sie sich nicht einschüchtern wenn gesagt wird, „das ist in der Toleranz...“. Verlangen Sie die entsprechende Norm zum lesen und lassen Sie sich diese „Toleranz“ erklären, so dass Sie diese nachvollziehen können...! Bei Unklarheiten von Ihrer Seite, können Sie eine Position im Abnahmeprotokoll auch „...unter Vorbehalt...“ Eintragen und dann unterzeichnen. Viele Generalunternehmer oder Architekten führen eine sog. Vorabnahme durch, da wird noch kein Protokoll erstellt, aber es den Vorteil, dass sichtbare Mängel besprochen werden können.

Haben Sie Fragen oder Sie brauchen Unterstützung, ja dann kommen Sie auf mich zu.

Walter A. Speidel  
 Experte für Bau + Immobilie  
 Mediator SGO + SKWM