



GUTACHTER
STEINBACH

Gratis
PDF
RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR BAUHERREN, KÄUFER UND WEGS

Neubau abnehmen, ohne Rechte zu verlieren

Die 6 häufigsten Mängel bei der Abnahme und was der Abnahmetermin rechtlich bedeutet.

- ✓ Typische Mängel mit Fotos
- ✓ Was die Abnahme rechtlich bewirkt
- ✓ Gemeinschaftseigentum bei WEGs
- ✓ Checkliste für den Abnahmetermin

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

★★★★★ 4,9 von 5
www.gutachtersteinbach.de

VORWORT

Mit einer Unterschrift ändert sich fast alles.

Die Abnahme ist der wichtigste Termin beim Neubau. Viele Bauherren und Käufer sehen darin eine Formalität: Schlüssel übernehmen, kurz durchgehen, Protokoll unterschreiben. Tatsächlich verschiebt die Abnahme Rechte und Pflichten deutlich zu Ihren Lasten.

Als Bausachverständiger begleite ich Abnahmen von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Gemeinschaftseigentum. Die teuren Mängel stecken selten in Kratzern oder Farbe. Sie liegen an Anschlüssen, Abdichtungen, Schwellen und Fugen, die ein Laie kaum beurteilen kann.

Dieser Ratgeber zeigt Ihnen die sechs häufigsten Mängel, erklärt, was die Abnahme rechtlich bewirkt, und gibt Ihnen eine Checkliste für den Termin an die Hand.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und
Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-
zertifizierter Gutachter

17+

Jahre Bau- und
Sanierungspraxis

2.300+

Begutachtungen

4,9 / 5

Kundenbewertung

WAS DIE ABNAHME BEWIRKT: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Mit der Abnahme (§ 640 BGB) wird die Vergütung fällig (§ 641 BGB) und die Gefahr geht auf Sie über (§ 644 BGB). Die fünfjährige Verjährungsfrist für Mängelansprüche am Bauwerk beginnt (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB). Vor allem kehrt sich die Beweislast um: Nach der Abnahme müssen grundsätzlich Sie beweisen, dass ein Mangel vorliegt. Wer einen Mangel kennt und ohne Vorbehalt abnimmt, verliert die Ansprüche auf Nacherfüllung, Selbstvornahme, Rücktritt und Minderung (§ 640 Abs. 3 BGB). Ist die VOB/B vereinbart, gelten teils abweichende Regeln, etwa eine vierjährige Verjährungsfrist (§ 13 Abs. 4 VOB/B).

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine anwaltliche Rechtsberatung.

WORAUF ES BEI DER ABNAHME ANKOMMT

1



Anschlüsse an Fenstern und Türen

WAS ICH PRÜFE

Den Übergang zwischen Fenster- oder Türrahmen und Putz, Abdichtungsbänder, Anschlussfugen und Risse wie auf diesem Foto, wo der Putz sich vom Rahmen gelöst hat.

WARUM DAS WICHTIG IST

Über offene Anschlüsse gelangen Schlagregen und Raumluftfeuchte in die Konstruktion. Die Folgen zeigen sich oft erst nach Jahren als Feuchteschaden oder Schimmel.

Worauf es ankommt: Die Anschlüsse müssen dauerhaft dicht und luftdicht ausgeführt sein (DIN 4108-7, Leitfaden zur Montage). Ein Riss am Anschluss gehört ins Protokoll.

2



Schwellen an Balkon und Terrasse

WAS ICH PRÜFE

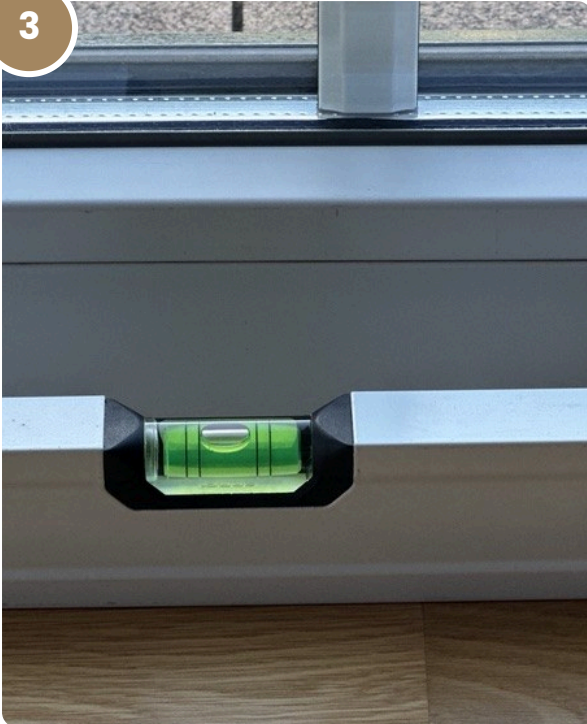
Die Höhe der Abdichtung am Türanschluss, das Gefälle des Belags, Putzabschlussprofile und die Ableitung des Wassers vor der Tür.

WARUM DAS WICHTIG IST

Liegt der Belag zu nah an der Türschwelle oder fehlt eine Rinne, kann Wasser bei Starkregen unter die Tür und in den Estrich laufen. Der Schaden fällt oft erst Monate später auf.

Worauf es ankommt: Regelhaft sind 15 cm Anschlusshöhe über dem Belag vorgesehen. Niedrigere oder schwellenlose Übergänge sind nur mit zusätzlichen Maßnahmen wie einer Entwässerungsrinne zulässig (DIN 18531).

3



Ebenheit, Lot und Maßtoleranzen

WAS ICH PRÜFE

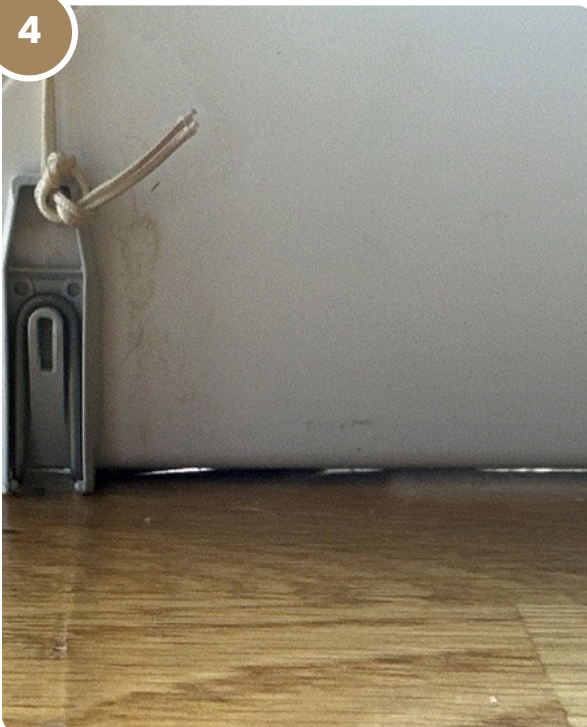
Ebenheit von Böden und Wänden, Lot und Waage von Fenstern und Türen, Höhenversätze und Fluchten. Gemessen wird mit Wasserwaage, Richtlatte und Laser.

WARUM DAS WICHTIG IST

Schiefe Fensterelemente schließen schlecht und werden undicht. Unebene Böden führen zu Problemen bei Parkett, Fliesen und Einbauten.

Worauf es ankommt: Was noch zulässig ist, regelt DIN 18202 mit konkreten Grenzwerten. Ein gemessener Wert ist im Streitfall mehr wert als ein „sieht schief aus“.

4



Fugen und Übergänge

WAS ICH PRÜFE

Spalten zwischen Bauteilen und Boden, Bewegungsfugen im Estrich, Silikon- und Acrylfugen in Bädern und Küchen sowie die Übergänge zwischen verschiedenen Belägen.

WARUM DAS WICHTIG IST

Offene oder falsch ausgeführte Fugen lassen Feuchtigkeit und Zugluft durch. In Bädern ist eine undichte Fuge eine der häufigsten Ursachen für Wasserschäden.

Worauf es ankommt: Fugen sind Wartungsfugen, aber bei Übergabe müssen sie vollständig und fachgerecht ausgeführt sein. Fehlende Fugen gehören ins Protokoll.

5



Risse in Putz und Fassade

WAS ICH PRÜFE

Lage, Verlauf und Breite der Risse, ob sie nur den Putz oder auch das Mauerwerk betreffen, und ob sie sich an Bauteilübergängen oder Öffnungen häufen.

WARUM DAS WICHTIG IST

Feine Schwindrisse sind oft unkritisch. Durchgehende Risse wie hier am Giebel können auf Spannungen im Bauteil oder fehlende Bewehrung im Putz hinweisen und lassen Wasser eindringen.

Worauf es ankommt: Jeder Riss sollte bei der Abnahme vermessen, fotografiert und ins Protokoll aufgenommen werden. So lässt sich später nachweisen, ob er sich verändert hat.

6



Abdichtung von Keller und Sockel

WAS ICH PRÜFE

Abdichtung und Perimeterdämmung erdberührter Bauteile, Sockelanschlüsse, Lichtschächte und Durchdringungen, möglichst bevor die Baugrube verfüllt wird.

WARUM DAS WICHTIG IST

Nach dem Verfüllen ist die Abdichtung nicht mehr sichtbar. Fehler fallen erst auf, wenn der Keller feucht wird, und die Nachbesserung kostet dann ein Vielfaches.

Worauf es ankommt: Bei der Endabnahme lässt sich die Abdichtung nicht mehr prüfen. Sinnvoll ist eine Kontrolle in der Bauphase (DIN 18533).

FÜR WEG, VERWALTUNG UND BEIRAT

Das Gemeinschaftseigentum wird oft übersehen.

Beim Kauf einer Neubauwohnung schauen die meisten Käufer nur auf ihre eigene Wohnung. Dach, Fassade, Treppenhaus, Außenanlagen und Tiefgarage gehören aber allen Eigentümern. Mängel dort tragen später alle gemeinsam.



Typisch in Tiefgaragen: offene Anschlüsse zwischen Wand und Bodenbeschichtung (links) und Feuchtstellen, an denen Wasser nicht abläuft oder durch Risse eindringt (rechts). Tausalz aus dem Winter greift ungeschützten Beton und die Bewehrung an.

ABNAHME DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Beim Bauträgervertrag (§ 650u BGB) steht die Abnahme des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich jedem Erwerber selbst zu. Klauseln, nach denen der Verwalter oder ein vom Bauträger bestimmter Sachverständiger das Gemeinschaftseigentum mit Wirkung für alle abnimmt, hat der Bundesgerichtshof in Allgemeinen Geschäftsbedingungen für unwirksam gehalten (BGH, Urteil vom 12.09.2013, VII ZR 308/12). Für die Gemeinschaft ist es sinnvoll, einen unabhängigen Sachverständigen gemeinsam zu beauftragen, damit alle Eigentümer auf derselben Grundlage entscheiden.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine anwaltliche Rechtsberatung.

ABLAUF UND STOLPERFALLEN

So läuft eine gute Abnahme

1. Vorbereiten

Bau- und Leistungsbeschreibung, Pläne und bekannte Mängel bereitlegen. Termin bei Tageslicht vereinbaren.

2. Vorab prüfen

Eine Vorbegehung mit dem Sachverständigen ohne Bauträger schafft Ruhe und Zeit für eine gründliche Prüfung.

3. Gemeinsam begehen

Raum für Raum, außen und innen, mit Messgeräten. Jeder Mangel wird beschrieben und fotografiert.

4. Protokoll prüfen

Alle Mängel mit Ort und Beschreibung eintragen, bekannte Mängel ausdrücklich vorbehalten, Fristen festhalten.

5. Unterschreiben

Erst unterschreiben, wenn alles im Protokoll steht. Eine Kopie sofort mitnehmen.

6. Nachkontrolle

Nach der Mängelbeseitigung prüfen, ob jeder Punkt fachgerecht erledigt wurde.

Häufige Fehler

- Einzug oder Nutzung vor einer förmlichen Abnahme
- Unterschrift unter einem unvollständigen Protokoll
- Bekannte Mängel nicht vorbehalten
- Fristen des Bauträgers verstreichen lassen
- Schlussrate ohne Einbehalt zahlen

Besser so

- Förmliche Abnahme mit Protokoll verlangen
- Fachlich begleiten lassen
- Vorbehalt für jeden bekannten Mangel
- Auf Fristsetzungen schriftlich reagieren
- Einbehalt für offene Mängel prüfen

FIKTIVE ABNAHME UND EINBEHALT: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Setzt der Unternehmer nach Fertigstellung eine angemessene Frist zur Abnahme, gilt das Werk als abgenommen, wenn Sie die Abnahme nicht innerhalb der Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigern. Bei Verbrauchern gilt das nur, wenn der Unternehmer zuvor in Textform auf diese Folge hingewiesen hat (§ 640 Abs. 2 BGB). Wegen offener Mängel können Sie nach der Abnahme in der Regel das Doppelte der voraussichtlichen Beseitigungskosten zurückhalten (§ 641 Abs. 3 BGB). Verweigern Sie die Abnahme, kann der Unternehmer eine gemeinsame Zustandsfeststellung verlangen (§ 650g BGB).

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine anwaltliche Rechtsberatung.

ZUM AUSDRUCKEN

Checkliste für den Abnahmetermin

Nehmen Sie diese Liste mit zum Termin und haken Sie ab, was erledigt ist.

Vor dem Termin

- ☐ Bau- und Leistungsbeschreibung bereitlegen
- ☐ Pläne und Sonderwünsche zusammenstellen
- ☐ Liste bekannter Mängel anlegen
- ☐ Termin bei Tageslicht vereinbaren
- ☐ Sachverständigen rechtzeitig beauftragen

Mitbringen

- ☐ Vertrag und Baubeschreibung
- ☐ Kamera oder Smartphone
- ☐ Zollstock, Taschenlampe, Notizblock
- ☐ Bisherige Mängelanzeigen

Während des Termins

- ☐ Außen: Fassade, Sockel, Dach, Entwässerung
- ☐ Innen: Fenster, Türen, Böden, Wände
- ☐ Bäder: Fugen, Gefälle, Abdichtung
- ☐ Balkon und Terrasse: Schwellen, Gefälle
- ☐ Haustechnik: Heizung, Elektro, Lüftung

Protokoll und danach

- ☐ Jeder Mangel mit Ort und Beschreibung
- ☐ Vorbehalt für alle bekannten Mängel
- ☐ Fristen zur Beseitigung festhalten
- ☐ Kopie des Protokolls mitnehmen
- ☐ Nachkontrolle einplanen

Sie möchten den Termin nicht allein bestreiten?

Ich begleite Sie zur Abnahme.

Jetzt anfragen →

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Ein Protokoll, auf das Sie sich verlassen können.



Ich prüfe Ihr Haus oder Ihre Wohnung vor dem Termin, begleite Sie zur Abnahme mit dem Bauträger und kontrolliere später, ob die Mängel beseitigt wurden. Für WEGs übernehme ich auch die Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

1

Vorprüfung

Begehung vor dem Termin, damit alle Mängel bekannt und dokumentiert sind.

2

Begleitung zur Abnahme

Gemeinsamer Termin mit dem Bauträger und Unterstützung beim Protokoll.

3

Nachkontrolle

Zweite Begehung nach der Mängelbeseitigung, Punkt für Punkt.

Unterschreiben Sie erst, wenn alles im Protokoll steht.

Bauabnahme in NRW ab 799 €, Nachkontrolle 299 €. Termin in der Regel innerhalb von 4 Tagen.

[Abnahme-Begleitung anfragen →](#)[Anrufen: 0228 30402970](tel:022830402970)**Bonn**

0228 30402970

Essen

0201 56574868

Hamburg

040 228972049

Info@gutachtersteinbach.de | www.gutachtersteinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand Oktober 2026. Er ersetzt keine Begutachtung des konkreten Objekts und keine Rechtsberatung. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** §§ 634, 634a, 640, 641, 644, 650g, 650u BGB; § 12 und § 13 VOB/B; BGH, Urteil vom 12.09.2013, VII ZR 308/12; DIN 18202 (Toleranzen im Hochbau); DIN 4108-7 (Luftdichtheit); DIN 18531 (Abdichtung von Dächern, Balkonen und Terrassen); DIN 18533 (Abdichtung erdberührter Bauteile). Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.