

Checkliste: Bauabnahme

Die Abnahme ist der rechtlich wichtigste Moment am Bau: Ab hier laufen die Rüge- und Garantiefristen, und die Beweislast verschiebt sich. Diese Arbeitshilfe führt dich durch eine saubere, protokollierte Abnahme – für private Bauherrschaften und alle, die ein Bauwerk übernehmen.

Kurz gesagt: Nimm gemeinsam und protokolliert ab. Jeder Mangel gehört mit Frist ins Abnahmeprotokoll. Erkennbare Mängel gehören ins Protokoll: Für Bauwerkverträge ab 2026 hast du dafür eine Rügefrist von mindestens 60 Tagen (OR Art. 367 Abs. 1bis), die im Vertrag nicht zu deinen Lasten verkürzt werden darf – wer einen Mangel gar nicht rügt, verliert den Anspruch. Den Rückbehalt gibst du erst frei, wenn die Mängel behoben sind.

1. Vorbereitung

- ☐ Ist der **Abnahmetermin** rechtzeitig vereinbart und sind alle Beteiligten anwesend, also Unternehmer und Bauleitung?
- ☐ Hast du **Protokollvorlage, Pläne, Werkvertrag, Devis und Muster** dabei?
- ☐ Hast du vorab eine eigene **Mängelliste** erstellt? Ziehst du bei Bedarf eine neutrale Fachperson bei?
- ☐ Reicht das Tageslicht beziehungsweise die Beleuchtung für die Begehung?

Plane genug Zeit ein und gehe die Räume in immer derselben Reihenfolge durch. So fällt am Schluss nichts hinten runter.

2. Funktion und Technik prüfen

- ☐ **Türen und Fenster:** öffnen, schliessen, dichten sie? Beschläge, Schwellen, Dichtungen in Ordnung?
- ☐ **Sanitär:** Läuft das Wasser zu und ab, tropft nichts, kommt Warmwasser, sind die Geruchverschlüsse dicht?
- ☐ **Heizung und Lüftung:** Funktion, Regelung, Wärmerückgewinnung, keine störenden Geräusche?
- ☐ **Elektro:** Steckdosen, Schalter und Fehlerstromschutzschalter getestet, Sicherheitsnachweis vorhanden?
- ☐ Funktionieren **Storen und Sonnenschutz, Türöffner und Smart-Home**?

3. Oberflächen und Bau

- ☐ Wände, Decken und Böden: Risse, Flecken, Kratzer, Unebenheiten, Fugen?
- ☐ Anzeichen von **Feuchtigkeit oder Schimmel** an Ecken, Fenstern, im Keller?
- ☐ Wurde die **Trocknung von Estrich und Unterlagsboden** vor dem Verlegen des Belags gemessen?
- ☐ Aussen: Dach, Spenglerarbeiten, Fassade, Sockel, Umgebung, Entwässerung?

4. Dokumente und Nachweise

- ☐ Sind **Revisionspläne, Bedienungsanleitungen, Garantiescheine und Wartungsverträge** übergeben?
- ☐ Liegen die **Brandschutz-Zertifikate** beziehungsweise Übereinstimmungserklärungen für Türen und Abschottungen vor?
- ☐ Ist der **Energienachweis** vorhanden, gegebenenfalls die Minergie-Bestätigung?
- ☐ Sind **Mess- und Einstellprotokolle** übergeben, etwa für Heizung und Lüftung oder eine Luftdichtheitsmessung?

Unterlagen, die du bei der Abnahme nicht verlangst, bekommst du später oft nur mit Mühe. Quittiere die Übergabe im Protokoll.

5. Protokoll und Fristen

- ☐ Steht jeder festgestellte **Mangel im Protokoll**, mit einer Frist zur Behebung?
- ☐ Ist das Protokoll von **beiden Seiten unterschrieben** und hast du eine Kopie?
- ☐ Gibst du den **Rückbehalt** erst nach Behebung der Mängel frei?
- ☐ Hast du die **Rüge- und Garantiefristen** notiert? Sie beginnen mit der Abnahme. Bei Bauwerkverträgen ab 2026 beträgt die Rügefrist mindestens 60 Tage (OR Art. 367 Abs. 1bis), die Mängelrechte verjähren fünf Jahre nach der Abnahme; eine vereinbarte Norm kann zusätzlich eine Garantiefrist vorsehen.
- ☐ Ist die **Nachkontrolle** der behobenen Mängel terminiert?

Was als Nächstes

Nach der Abnahme folgt der Bezug – dafür gibt es eine eigene Checkliste. Trage die Garantiefristen in den Kalender ein und mache vor ihrem Ablauf eine Garantiebegehung.

Stand: September 2026

Arbeitshilfe von Bauly (bauly.ch/vorlagen) – keine Rechtsberatung.