

Bauabnahme beim Dachgeschossausbau: Checkliste, Gewährleistung und Übergabeprotokoll · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Die Bauabnahme beim Dachgeschossausbau ist ein entscheidender Meilenstein: Mit der Abnahme bestätigen Bauherrinnen und Bauherren, dass die Leistungen im Wesentlichen fertiggestellt und vertragsgemäß erbracht wurden. Gleichzeitig beginnen mit diesem Zeitpunkt die Gewährleistungsfristen der beteiligten Gewerke, die Gefahr des zufälligen Untergangs geht über und die Schlusszahlung wird fällig. Eine sorgfältige Vorbereitung verhindert, dass Mängel, fehlende Unterlagen oder unregelmäßige Restarbeiten bei der Übergabe übersehen werden. Dieser Beitrag strukturiert die Vorbereitung, die Prüfung am Abnahmetermin und den Umgang mit Restmängeln.

Rechtliche Bedeutung und Vorbereitung der Abnahme

Eine formlose Abnahme reicht aus, wenn die Leistung als fertig akzeptiert oder bewusst unter Vorbehalt angenommen wird. Entscheidend ist, dass die getroffene Vereinbarung eindeutig dokumentiert wird. Vor dem Termin sollten Revisionsunterlagen, Prüfprotokolle und für den Energieausweis relevante Nachweise angefordert werden. Gleichzeitig empfiehlt es sich, eine vorläufige Restmängelliste anzulegen. Sichtbare Mängel, fehlende Details und noch offene Restleistungen sollten jeweils nach Ort und Gewerk konkret bezeichnet werden. Diese vorbereitete Liste erleichtert die Begehung und hilft dabei, am Abnahmetermin keine Einzelheiten zu übersehen. Die ausführliche [Bauabnahme-Checkliste zum Dachgeschossausbau](https://dachgeschossausbauhamburg.pages.dev/bauabnahme-dachgeschossausbau-checkliste-gewaehrleistung/) bietet dafür eine praktische Grundlage.

Die wichtigsten Prüfbereiche beim Termin

Bei der Begehung werden zunächst Dachhaut und Anschlüsse geprüft. Dazu gehören intakte Ziegel sowie saubere Anschlüsse an First, Kehlen und Ortgang; erkennbarer Feuchtigkeitseintritt muss dokumentiert werden. Bei Dämmung und Dampfbremse sind verklebte Stöße sowie luftdichte Anschlüsse an Giebel und Traufe zu kontrollieren. Im Trockenbau sollten Risse an Ecken und Anschlüssen sowie ungerade Schrägenfluchten auffallen. Die Elektrik wird an Steckdosen, Lichtauslässen, LAN-Dosen und beschrifteten Sicherungen geprüft. Bei der Heizung sind Funktion und gleichmäßige Wärmeverteilung zu testen. Zusätzlich zählen Trittschalldämmung, Hohlstellen und Stolperkanten im Bodenaufbau, die Dichtigkeit und Schließmechanik von Fenstern und Gauben sowie Anstrich und Übergänge bei Maler- und Feinarbeiten.

Übergabeprotokoll als zentrales Beweismittel

Das Übergabeprotokoll sollte Datum, Uhrzeit und die anwesenden Personen enthalten. Wichtig ist außerdem eine genaue Auflistung der Restmängel mit Orts- und Gewerkbezeichnung. Für die Mängelbeseitigung gehören konkrete Fristen in das Protokoll. Ebenso sollten übergebene Schlüssel, Dokumentationen und Revisionspläne aufgeführt werden. Beide Seiten müssen das Protokoll unterschreiben. Was nicht dokumentiert wird, kann später als akzeptiert gelten. Das Protokoll ist deshalb mehr als eine Formalität, sondern ein zentrales Beweismittel für die weitere Zusammenarbeit. Die Checkliste des [Dachgeschossausbaus in Hamburg](https://www.dachgeschossausbauhamburg.de/leistungen/dachgeschossausbau/) kann bei der Vorbereitung der Übergabe ergänzend einbezogen werden.

Umgang mit Restmängeln und Leistungsarten

Für Restmängel kommen je nach Umfang unterschiedliche Lösungen infrage. Eine konkrete Frist zur Nachbesserung kann im Protokoll festgelegt werden. Bei geringfügigen Mängeln kann ein Teil der Schlussrechnung bis zur Beseitigung einbehalten werden. Eine Verweigerung der Abnahme ist nur bei wesentlichen Mängeln möglich, etwa wenn Räume nicht nutzbar sind. Auch bei einer Abnahme unter Vorbehalt bleiben Mängelrechte für die dokumentierten Punkte bestehen. Die regelmäßige Verjährungsfrist für

Werkleistungen beträgt nach BGB fünf Jahre ab Abnahme. Sie gilt nach dem Quellinhalt für die meisten Gewerke beim Dachgeschossausbau, während einzelne Leistungen, etwa kleine Mängel bei Maler- und Lackierarbeiten, abweichende Fristen haben können. Deshalb sollten die vereinbarten Fristen im jeweiligen Werkvertrag geprüft werden.

Nach der Abnahmeorganisation und Pflege

Nach der Abnahme sollten Protokoll, Revisionspläne und Rechnungen bis zum Ablauf der Gewährleistung aufbewahrt werden. Zeigen sich innerhalb der Frist neue Mängel, ist dies unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Unabhängig von der Gewährleistung bestehen Wartungspflichten; regelmäßige Dachinspektionen bleiben daher wichtig. In Hamburgs feuchtem Klima ist außerdem ein regelmäßiges Stoßlüften sinnvoll, um Feuchtigkeit abzuführen. Bei mehreren beteiligten Gewerken oder einem Generalunternehmer kann eine unabhängige Begleitung durch eine Baubegleitung oder Sachverständige helfen, Schnittstellen zu kontrollieren und die Abnahme strukturiert zu moderieren.

Weitere Dokumente zum Thema

[Bauabnahme beim Dachgeschossausbau: Checkliste, Gewährleistung und Übergabeprotokoll](#)

[Zugehöriges Dokument](#)