BAUGUTACHTER **STEINBACH**



Gratis PDF RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR HAMBURG UND NORDDEUTSCHLAND

Neubau abnehmen in Hamburg: Der eine Termin, der über Ihre Rechte entscheidet

Ob Reihenhaus im Neubaugebiet, Eigentumswohnung in der HafenCity oder Bauträgerhaus im Umland: Mit der Abnahme kehrt sich die Beweislast um. Was Sie vorher wissen müssen.

- ✓ Die 6 häufigsten Mängel bei Hamburger Neubauten
- ✓ Was die Abnahme rechtlich bedeutet
- ✓ Gemeinschaftseigentum: die unterschätzte zweite Abnahme
- ✓ Checkliste für den Abnahmetermin

Michael Steinbach
TÜV geprüfter Baugutachter & Bausachverständiger
für Bauwerksdiagnostik

★★★★★ 4,9 von 5
www.baugutachter-steinbach.de

VORWORT

Nach der Abnahme müssen Sie beweisen, was vorher der Bauträger beweisen musste.

In Hamburg und im Umland entstehen jedes Jahr tausende Wohnungen und Häuser, oft unter Zeitdruck und mit wechselnden Nachunternehmern. Die Abnahme ist der Moment, in dem Sie das Ergebnis als im Wesentlichen vertragsgemäß anerkennen. Danach dreht sich die Beweislast um, die Gewährleistungsfrist beginnt und die Schlussrate wird fällig.

Viele Käufer gehen in diesen Termin mit dem Bauleiter allein, einem Zollstock und einem Formular des Bauträgers. Sichtbare Kratzer werden notiert. Die Abdichtung der Bodenplatte, die Lüftungsanlage, die Gefälle auf dem Balkon und die Dämmung im Dach sieht niemand an.

Dieser Ratgeber zeigt die Mängel, die bei Neubauten in Hamburg am häufigsten auftreten, was Sie zur Abnahme wissen müssen und warum beim Wohnungskauf das Gemeinschaftseigentum eine eigene Abnahme braucht.



Michael Steinbach
TÜV geprüfter Baugutachter & Bausachverständiger für Bauwerksdiagnostik, Hamburg und Norddeutschland

Vor der Abnahme

Der Bauträger muss beweisen, dass seine Leistung mangelfrei ist. Sie dürfen die Abnahme bei wesentlichen Mängeln verweigern.

Mit der Abnahme

Gewährleistung von fünf Jahren beginnt (§ 634a BGB). Nicht vorbehaltene, bekannte Mängel können verloren gehen (§ 640 Abs. 3 BGB).

Nach der Abnahme

Sie müssen beweisen, dass ein Mangel vorliegt. Dafür brauchen Sie Dokumentation und oft ein Gutachten.

Gemeinschaftseigentum

Dach, Fassade, Tiefgarage, Treppenhaus, Technik: wird gesondert abgenommen, oft Monate später, von der WEG.

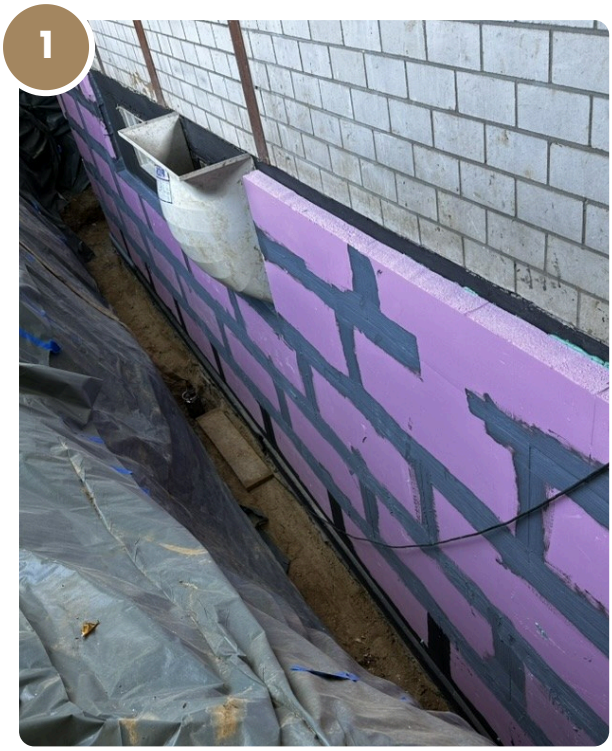
Abnahmetermin steht?
Ich begleite Sie. Termine kurzfristig möglich.

Jetzt anfragen →

040 80812286

WAS BEI NEUBAUTEN IN HAMBURG IMMER WIEDER AUFFÄLLT

1



Abdichtung und Perimeterdämmung am Sockel

WORAN SIE ES ERKENNEN

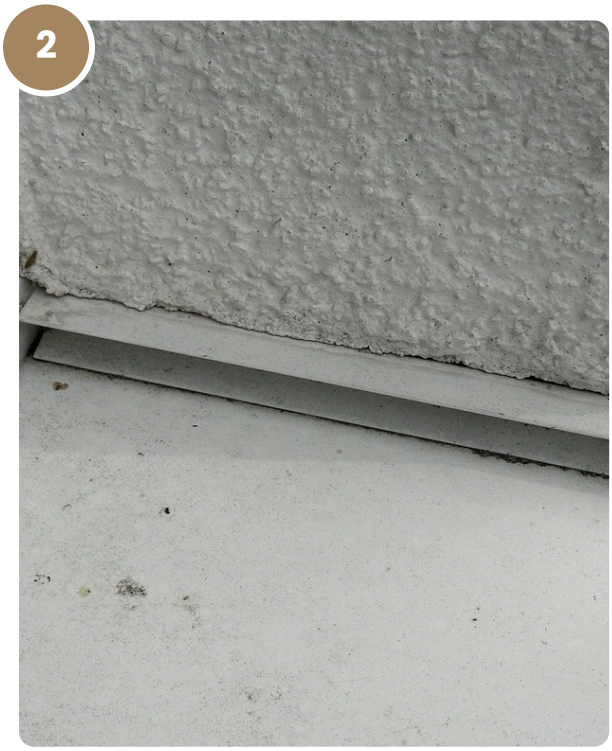
Die Abdichtung endet unter der Geländeoberkante, die Perimeterdämmung steht offen, der Spritzwasserbereich ist nicht ausgebildet, Anschlüsse an Türen und Fenster zum Garten liegen zu tief.

WARUM ES WICHTIG IST

Bei hohem Grundwasserstand und Marschboden ist die Sockel- und Kellerabdichtung das entscheidende Bauteil. Fehler zeigen sich erst nach Jahren und sind dann teuer.

Wichtig: Ich prüfe Sockelhöhe, Anschlüsse und Abdichtungsführung nach DIN 18533 und dokumentiere alles mit Fotos, bevor Terrasse und Pflaster alles verdecken.

2



Zu niedrige Schwellen an Terrasse und Balkon

WORAN SIE ES ERKENNEN

Der Belag draußen liegt fast auf Höhe des Innenbodens, es gibt keine Entwässerungsrinne, das Gefälle führt zur Tür statt weg vom Haus.

WARUM ES WICHTIG IST

Barrierefreie Schwellen sind gewollt, brauchen aber Rinne, Abdichtungshochzug und Gefälle. Fehlt das, läuft bei Schlagregen Wasser ins Haus.

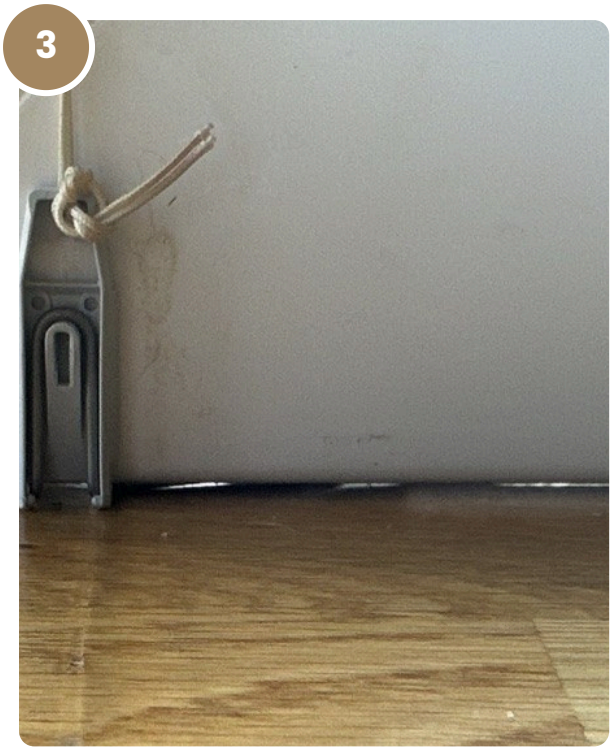
Wichtig: Nach den Flachdachrichtlinien und DIN 18531 sind Anschlusshöhen und Ersatzmaßnahmen klar geregelt. Das lässt sich bei der Abnahme messen.

Sockel und Terrasse unklar?
Ich prüfe die Abdichtung, bevor sie verschwindet.

Jetzt anfragen →

040 80812286

3



Fugen, Fliesen und Abdichtung im Bad

WORAN SIE ES ERKENNEN

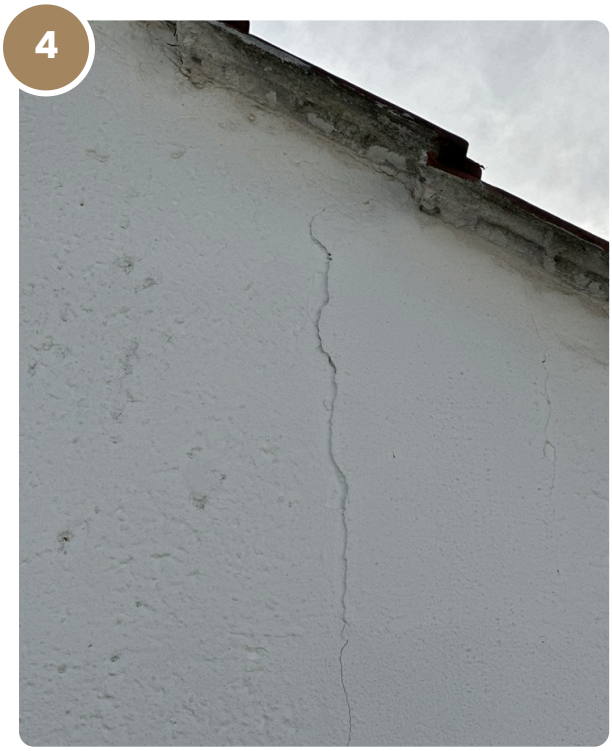
Fehlende Dehnungsfugen in großen Fliesenflächen, hohl klingende Fliesen, Silikonfugen ohne Hinterfüllung, keine Abdichtung unter der Dusche erkennbar (Dichtband an Ecken und Durchführungen).

WARUM ES WICHTIG IST

Die Verbundabdichtung nach DIN 18534 ist später nicht mehr prüfbar. Was hier fehlt, führt in einigen Jahren zu Feuchteschäden in der Decke darunter.

Wichtig: Ich frage nach den Nachweisen der Abdichtung und prüfe Gefälle, Fugenbild und Anschlüsse. Hohlstellen finde ich durch Abklopfen.

4



Risse im Putz und an Bauteilanschlüssen

WORAN SIE ES ERKENNEN

Feine Risse an Fensterecken, am Übergang von Beton zu Mauerwerk, an Deckenanschlüssen und im Außenputz, oft schon vor dem Einzug.

WARUM ES WICHTIG IST

Schwindrisse sind normal, Risse an Materialübergängen und über 0,2 mm Breite sind es nicht. Die Unterscheidung entscheidet, ob der Bauträger nachbessern muss.

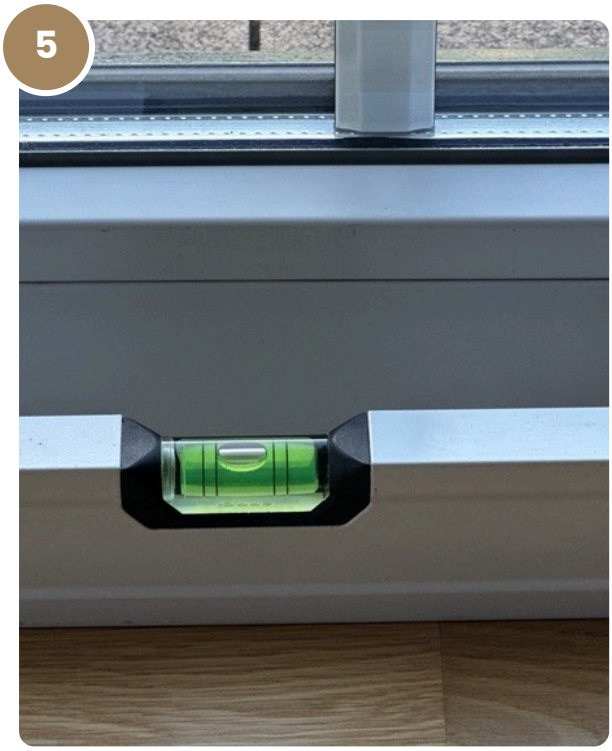
Wichtig: Ich messe Rissbreiten, dokumentiere Verlauf und Lage und ordne ein, was Mangel ist und was Kosmetik. Das Protokoll nimmt dem Bauleiter die Deutungshoheit.

Risse schon vor dem Einzug?
Ich messe und dokumentiere, was Mangel ist.

Jetzt anfragen →

040 80812286

5



Toleranzen: schief, uneben, zu schmal

WORAN SIE ES ERKENNEN

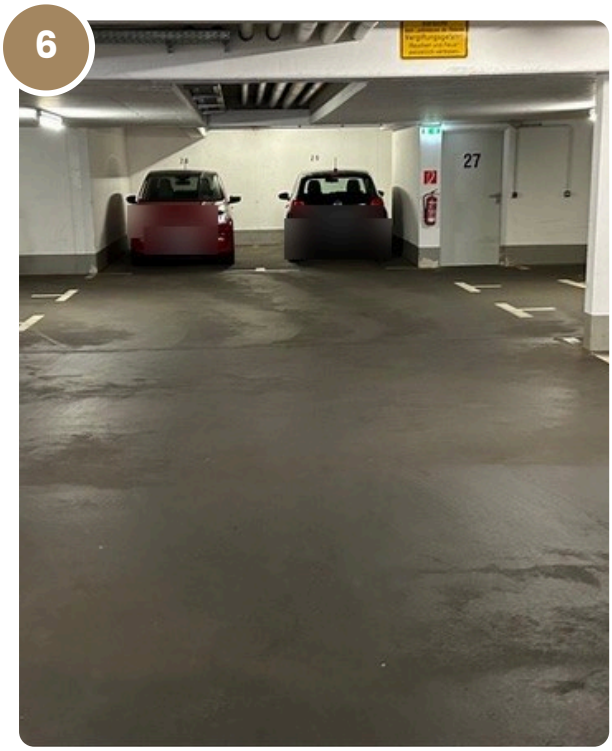
Wände außer Lot, Böden mit Senken, Fensterbänke ohne Gefälle, Türen, die aufschwingen, Treppenstufen unterschiedlich hoch, Raummaße kleiner als im Plan.

WARUM ES WICHTIG IST

Die DIN 18202 legt fest, was zulässig ist. Vieles, was Käufer stört, liegt innerhalb der Toleranz. Manches, was unauffällig wirkt, liegt deutlich außerhalb.

Wichtig: Ich messe mit Richtscheit, Laser und Winkel und vergleiche mit den Planmaßen. Wohnflächenabweichungen sind in Hamburg bei den Quadratmeterpreisen schnell fünfstellig.

6



Technik und Lüftung

WORAN SIE ES ERKENNEN

Lüftungsanlage ohne Einregulierungsprotokoll, fehlende Filter, Heizkreise ohne hydraulischen Abgleich, Wallbox-Vorbereitung ohne Leitung, Rauchmelder fehlen, Zählerplätze nicht beschriftet.

WARUM ES WICHTIG IST

Technik wird abgenommen, ohne dass jemand sie in Betrieb gesehen hat. Fehlende Protokolle bedeuten später Diskussionen über Energieverbrauch und Schimmel.

Wichtig: Ich lasse mir Einregulierungs-, Dichtheits- und Abnahmeprotokolle zeigen und notiere, was fehlt. Ohne Nachweise gilt die Leistung als nicht erbracht.

Protokolle fehlen?
Ich sage Ihnen, welche Nachweise Sie verlangen können.

Jetzt anfragen →

040 80812286

DIE ZWEITE ABNAHME

Dach, Fassade, Tiefgarage: Wer nimmt das ab?

Beim Kauf einer Neubauwohnung nehmen Sie Ihr Sondereigentum ab: die Wohnung. Alles andere, also Dach, Fassade, Fenster außen, Treppenhaus, Tiefgarage, Aufzug, Heizzentrale und Außenanlagen, ist Gemeinschaftseigentum. Es wird gesondert abgenommen, in der Regel von der Eigentümergemeinschaft oder einem von ihr beauftragten Sachverständigen.



Genau hier passieren die teuren Fehler: Die Abnahme erfolgt durch den vom Bauträger eingesetzten Erstverwalter, durch Vollmachten im Kaufvertrag oder gar nicht. Mängel an Tiefgarage und Flachdach fallen erst Jahre später auf, wenn die Gewährleistung abgelaufen ist und die Gemeinschaft die Sanierung aus der Rücklage zahlt.

Tiefgarage

Risse in Bodenplatte und Wänden, Wasser an Fugen, fehlende Beschichtung, Entwässerung. In Hamburg mit hohem Grundwasser besonders kritisch.

Flachdach und Balkone

Gefälle, Abläufe, Anschlusshöhen, Attika, Durchdringungen. Mängel zeigen sich nach dem ersten Herbst mit Dauerregen.

Fassade und Fenster

WDVS-Anschlüsse, Fensterbänke, Fugen, Klinkerfugen, Tropfkanten. Schlagregen aus Westen findet jede Schwachstelle.

FACHLICHE EINSCHÄTZUNG ZUR ABNAHME DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums steht jedem Erwerber als eigener Anspruch zu. Klauseln im Bauträgervertrag, die die Abnahme pauschal auf den Verwalter oder einen vom Bauträger bestimmten Sachverständigen übertragen, haben Gerichte wiederholt für unwirksam gehalten. Die Gemeinschaft kann die Durchsetzung der Mängelrechte an sich ziehen (§ 9a WEG). Lassen Sie den Kaufvertrag vor der Beurkundung auf solche Klauseln prüfen und beauftragen Sie die Abnahme selbst.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine anwaltliche oder steuerliche Beratung.

Sie sind im Beirat oder Verwalter?
Ich nehme das Gemeinschaftseigentum für die WEG ab.

Jetzt anfragen →

040 80812286



ABLAUF UND FALLEN

So läuft eine Abnahme, die Ihre Rechte sichert

Vorbegehung

Ein bis zwei Wochen vor dem Termin: Ich begehe das Objekt, erstelle eine Mängelliste mit Fotos. Der Bauträger kann vor der Abnahme nachbessern, Sie gehen vorbereitet in den Termin.

Abnahmetermin

Protokoll mit allen Mängeln, auch den kleinen. Jeder Mangel mit Vorbehalt. Vertragsstrafen und Fertigstellungstermine ausdrücklich vorbehalten. Nichts unterschreiben, was vorformuliert „mängelfrei" bestätigt.

Verweigern, wenn nötig

Bei wesentlichen Mängeln dürfen Sie die Abnahme verweigern (§ 640 Abs. 1 BGB). Fehlende Heizung, undichte Abdichtung, fehlende Nutzbarkeit sind wesentliche Mängel. Kratzer im Parkett sind es nicht.

Fiktive Abnahme

Setzt der Bauträger eine Frist und Sie reagieren nicht, gilt die Leistung als abgenommen (§ 640 Abs. 2 BGB). Antworten Sie schriftlich und benennen Sie mindestens einen Mangel.

Schlussrate und Einbehalt

Die Schlussrate wird erst mit vollständiger Fertigstellung fällig. Für dokumentierte Mängel können Sie einen angemessenen Betrag zurückhalten, in der Regel das Doppelte der voraussichtlichen Beseitigungskosten (§ 641 Abs. 3 BGB).

Nachkontrolle

Nach der Mängelbeseitigung prüfe ich, ob wirklich nachgebessert wurde. Erst dann wird der Einbehalt freigegeben. Die Gewährleistung für nachgebesserte Teile beginnt neu.

Diese Hinweise sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen und ersetzen keine anwaltliche Beratung. Bauträgerverträge sollten vor der Beurkundung anwaltlich geprüft werden.

Bauträger drängt auf einen Termin?
Nehmen Sie niemanden ohne Sachverständigen mit.

Jetzt anfragen →

040 80812286

ZUM AUSDRUCKEN

Checkliste für den Abnahmetermin

Drucken Sie diese Liste aus und nehmen Sie sie mit. Was Sie nicht beurteilen können, fotografieren Sie und notieren es als Vorbehalt.

Vor dem Termin

- [ ] Bauträgervertrag und Baubeschreibung lesen
- [ ] Pläne und Wohnflächenberechnung mitnehmen
- [ ] Vorbegehung mit Sachverständigem
- [ ] Eigene Mängelliste mit Fotos vorbereiten

Außen

- [ ] Sockel, Abdichtung, Perimeterdämmung sichtbar
- [ ] Terrasse, Balkon: Gefälle, Rinne, Schwelle
- [ ] Fassade: Risse, Fugen, Fensterbänke, Tropfkanten
- [ ] Dach, Rinnen, Fallrohre, Entwässerung

Innen

- [ ] Böden eben, Fliesen fest, Fugen vollständig
- [ ] Fenster und Türen: Funktion, Dichtung, Beschläge
- [ ] Bäder: Abdichtung, Gefälle, Silikonfugen
- [ ] Steckdosen, Schalter, Rauchmelder, Zähler

Unterlagen verlangen

- [ ] Dichtheitsprüfung (Blower-Door) und Lüftungsprotokoll
- [ ] Hydraulischer Abgleich, Inbetriebnahmeprotokolle
- [ ] Abdichtungsnachweise Bad und Keller
- [ ] Revisionspläne, Bedienungsanleitungen, Energieausweis

Der Termin ist schon in wenigen Tagen?
Rufen Sie an. Kurzfristige Termine sind oft möglich.

Termin anfragen →

Unsicher, ob Sie unterschreiben sollen?
Ich sage Ihnen am Telefon, worauf es ankommt.

Jetzt anfragen →

040 80812286

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Ein Termin, der Ihre Gewährleistung sichert.



Ich begleite Käufer, Bauherren, Beiräte und Verwalter zur Abnahme von Häusern, Wohnungen und Gemeinschaftseigentum in Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bremen. Vorbegehung, Abnahmeprotokoll mit Fotos und Einordnung nach den anerkannten Regeln der Technik, auf Wunsch Nachkontrolle nach der Mängelbeseitigung. Ich arbeite für Sie, nicht für den Bauträger.

1 **Vorbegehung**
Ein bis zwei Wochen vor der Abnahme: Begehung, Messungen, Mängelliste mit Fotos als Grundlage für den Termin.

2 **Abnahmetermin**
Ich bin dabei, benenne die Mängel gegenüber dem Bauträger fachlich und sorge für ein vollständiges Protokoll mit Vorbehalten.

3 **Nachkontrolle**
Zweite Begehung nach der Mängelbeseitigung. Freigabe des Einbehalts erst, wenn nachgebessert wurde.

Ohne Sachverständigen in die Abnahme zu gehen, ist das teuerste Sparen.

Bauabnahme in Hamburg und Norddeutschland ab 799 €. Festpreis in der Regel am selben oder nächsten Werktag.

Abnahmetermin anfragen → **Anrufen: 040 80812286**

Hamburg
040 80812286

E-Mail
anfrage@baugutachter-steinbach.de

Web
www.baugutachter-steinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand November 2026. Er ersetzt keine Untersuchung des konkreten Objekts und keine Rechts- oder Steuerberatung. Kostenangaben sind grobe Einordnungen und hängen stark vom Einzelfall ab. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** §§ 634a, 640, 641, 650u BGB; § 9a WEG; DIN 18202 (Toleranzen im Hochbau); DIN 18531 (Abdichtung von Dächern, Balkonen, Loggien); DIN 18533 (Abdichtung erdberührter Bauteile); DIN 18534 (Abdichtung von Innenräumen); DIN 1946-6 (Lüftung von Wohnungen); Flachdachrichtlinie des ZVDH; Rechtsprechung des BGH zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums (u. a. Urteil vom 12.05.2016, VII ZR 171/15). Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.