

Mängelprotokoll

Auftraggeber:	Max Mustermann Mustergasse 1, 1234 Musterhausen
Bauträger:	Musterbau GmbH
Art:	Neubauwohnung
Objektstandort:	46.1234567, 15.1234567
Objektadresse:	Mustergasse 1, 1234 Musterhausen, Top 1
Datum:	Freitag, 01.01.2021
Beginn Besichtigung:	10:05 Uhr
Sachverständiger:	DI Markus Baumeister
Auftragsnummer:	12345
Teilnehmer:	Verkäufer/Bauträger (2 Personen) Auftraggeber (2 Personen)

Information zum Protokoll:

- Es wurde eine Befundaufnahme durchgeführt und vorgefundene Schäden/Mängel im Protokoll aufgenommen. Vom Sachverständigen wurde eine Sichtprüfung durchgeführt, Bauteilöffnungen und Messungen (zB. Feuchte, U-Wert, Raumgrößen, etc.) sind nicht Teil des Auftrags und deshalb nicht Teil dieses Protokolls.
- Die Aufnahme der Bauteile erfolgte im Uhrzeigersinn, die einzelnen Räume wurden ebenfalls nach diesem Ablauf protokolliert.
- Dieses Mängelprotokoll wurde durch einen Experten erstellt, der mit den geltenden Normen und Richtlinien vertraut ist. Aufgrund von Auslegungsunterschieden kann es jedoch vorkommen, dass dokumentierte Mängel als solche nicht anerkannt werden. Ein Mangel wird durch die gewöhnlich bedungenen Eigenschaften einer Sache definiert, bei höheren vertraglich vereinbarten Standards (z.B. „Luxusimmobilie“) kann deshalb auch eine höhere Qualität erwartet werden. Ob ein juristischer Anspruch auf Behebung eines Mangels im Sinne des Gewährleistungsrechts besteht, ist im Zweifelsfall mit einem Rechtsanwalt abzuklären.
- Die Dokumentation erfolgte auf Basis der zum Zeitpunkt der Besichtigung zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie des vorgefundenen Gebäudezustandes und der Umwelteinflüsse (Witterung, Lichteinfall, Temperatur etc.). Bei Bekanntwerden weiterer Fakten behält sich der Sachverständige Änderungen ausdrücklich vor. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe des Schriftstückes bedarf einer schriftlichen Genehmigung, ausgenommen die Weiterleitung an den Verkäufer/Bauträger.
- Sollten Mängel erst nach dieser Befundaufnahme zum Vorschein kommen (zB. Niederschlagswassereintritt, Risse etc.), können diese vom Eigentümer selbst jederzeit dem Bauträger schriftlich mitgeteilt werden. Dabei wird in den ersten sechs Monaten ab Übergabe angenommen, dass der Mangel bereits bei der Übergabe vorhanden war.

Allgemeines

Allgemeine Informationen:

Baujahr	2021
Lift vorhanden	
Balkon vorhanden	
Terrasse vorhanden	
Garten vorhanden	
Kellerabteil / Kellerersatzraum vorhanden	
Energieausweis	Keine Angabe

Raum 1 - Vorraum

Böden
Mangel

Fliesen/Feinsteinzeug
Bodenfuge mangelhaft, Ausbesserung durch Fliesenleger, Fliese abgeschlagen! Tausch durch Fliesenleger!



Wandbeläge
Kein Mangel erkennbar

Innendispersion



Türen
Kein Mangel erkennbar

Wohnungseingangstür



Elektroinstallation
Mangel

Taster
Vorraumtaster leuchtet nicht und Deckel bei Abstellraum falsch!





Raum 2 - Abstellraum

Böden Kein Mangel erkennbar	Fliesen/Feinsteinzeug	
Wandbeläge Kein Mangel erkennbar	Innendispersion	
Türen Kein Mangel erkennbar	Innentür Holz	

Raum 3 - WC

Sanitärausstattung
Kein Mangel erkennbar

WC-Muschel



Böden
Mangel

Fliesen/Feinsteinzeug
Silikonfuge mangelhaft! Verbesserung durch Fliesenleger!



Wandbeläge
Kein Mangel erkennbar

Innendispersion



Türen
Kein Mangel erkennbar

Innentür Holz



Wandbeläge
Kein Mangel erkennbar

Fliesen/Feinsteinzeug



Raum 4 - Bad/Wc

Sanitärausstattung
Mangel

Badewanne
Fugen mangelhaft, Ausbesserung durch Fliesenleger!



Böden
Kein Mangel erkennbar

Fliesen/Feinsteinzeug



Wandbeläge
Mangel

Innendispersion
Deckel nachstreichen!



Türen
Mangel

Innentür Holz
Türe unten abgesplittert, Kontrolle und Ausbesserung durch
Türenbauer





Wandbeläge

Kein Mangel erkennbar

Fliesen/Feinsteinzeug



Sanitärausstattung

Kein Mangel erkennbar

Dusche



Fenster/Balkontüren

Kein Mangel erkennbar

Fenster



Fenster/Balkontüren

Kein Mangel erkennbar

Insektenschutz



Fenster/Balkontüren

Mangel

Raffstore/Rollo

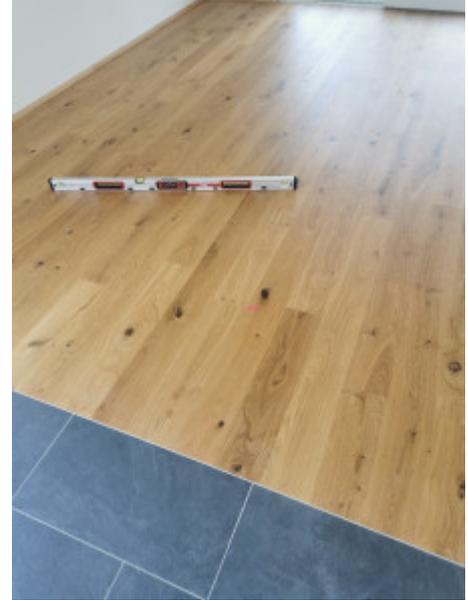
Rollo nicht zu testen da keine Fernbedienungen vorhanden!



Raum 5 - Wo/Kü/Essen

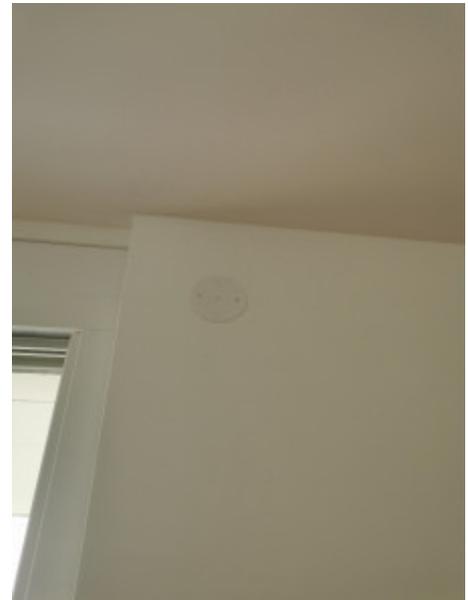
Böden
Mangel

Parkett
Abgeschlagenes Eck im Parkett, Verbesserung durch Bodenleger!



Wandbeläge
Mangel

Innendispersion
Deckel sind nachzustreichen!





Fenster/Balkontüren
Kein Mangel erkennbar

Fenster



Türen
Kein Mangel erkennbar

Innentür Holz mit Glasausschnitt



Fenster/Balkontüren
Kein Mangel erkennbar

Insektenschutz



Fenster/Balkontüren
Mangel

Balkontür/Terrassentür
Fensterdrücker nachstellen und Malerei im Laibungsbereich verbessern!





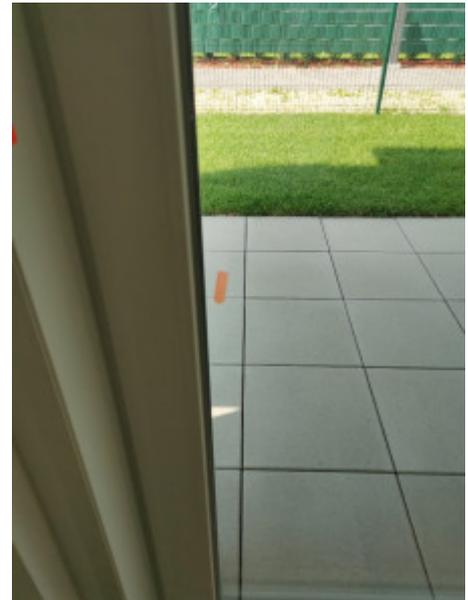
Fenster/Balkontüren
Mangel

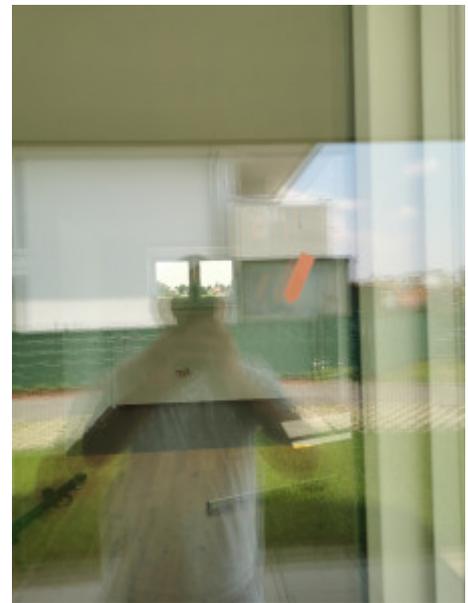
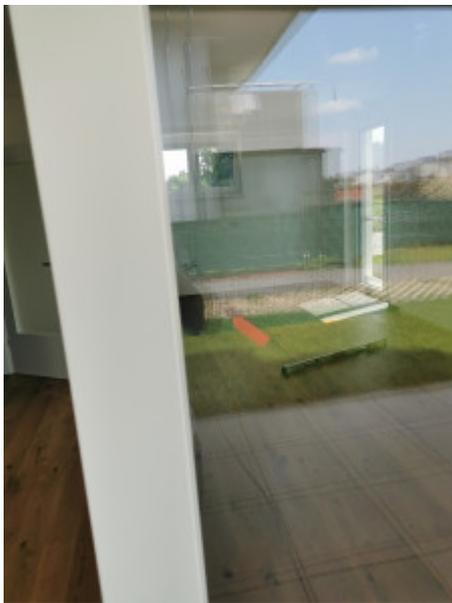
Hebe-Schiebe-Element

1. Einschlüsse in beiden Fensterscheiben (tauschen)
2. Kratzer und Dellen in Stock
3. Verschlussleisten teilweise eingedellt und mit offenen Fugen



Fensterbauer kontaktieren, prüfen und verbessern lassen!
Austausch der Scheiben mit Einschluss und Kratzer im
Randbereich





Fenster/Balkontüren
Mangel

Fenster
Fensterbank Neigung mit 2,3 Grad zu gering



Fenster/Balkontüren
Kein Mangel erkennbar

Insektenschutz



Raum 6 - Kinder

Böden
Kein Mangel erkennbar

Parkett



Wandbeläge
Mangel

Innendispersion
Malerei ausbessern



Fenster/Balkontüren
Kein Mangel erkennbar

Fenster



Türen
Mangel

Innentür Holz
Fuge ist nicht mit Acryl befüllt, alle anderen Türen wurden verfugt, daher ist diese auch zu verfugen!



Fenster/Balkontüren
Kein Mangel erkennbar

Insektenschutz



Raum 7 - Eltern

Böden
Kein Mangel erkennbar

Parkett



Wandbeläge
Kein Mangel erkennbar

Innendispersion



Fenster/Balkontüren
Mangel

Fenster
1. Fensterbank Neigung mit 1,9 Grad zu gering!
2. Stock auf der Außenseite abgeschlagen, Ausbesserung und Reinigung durch Fensterbauer



Türen
Kein Mangel erkennbar

Innentür Holz



Fenster/Balkontüren
Kein Mangel erkennbar

Insektenschutz



Raum 8 - Terrasse

Böden
Mangel

Betonsteine/Betonplatten
Betonplatte gebrochen! Austausch durch Pflasterer bzw. Baufirma



Wandbeläge
Mangel

Fassade WDVS
Befestigungsschelle für die Dachrinne fehlt!



Wiese
Mangel

Rollrasen
Rollrasen hat bereits dunkle Stellen, Kontrolle in den nächsten Wochen ob der Rasen grün wird und anwächst! Ansonsten Tausch der Stellen!





Garten
Mangel

Zaunanlage
Laut Auftraggeber ist dieses Eck nicht im Plan ersichtlich und nachträglich hergestellt worden, da sonst die Elektrokästen im Privatgarten stehen würden! Qualitätsabzug bzw Abklärung mit Rechtsanwalt hinsichtlich vertraglicher Gegebenheiten!



Raum 9 - Gäste

Böden

Kein Mangel erkennbar

Parkett



Wandbeläge

Kein Mangel erkennbar

Innendispersion



Fenster/Balkontüren

Mangel

Fenster

Fensterbank reinigen, derzeit noch schmutzig!



Türen

Mangel

Innentür Holz

Acrylfuge fehlt! Nachziehen durch Maler (einheitliche Ausführung aller Türstöcke wird vorausgesetzt).



Raum 10 - Außenanlage

Wandbeläge
Mangel

Fassade WDVS
Zu groß ausgeschnitten, Ausbesserung durch Fassader!



Raum 11 - Garage

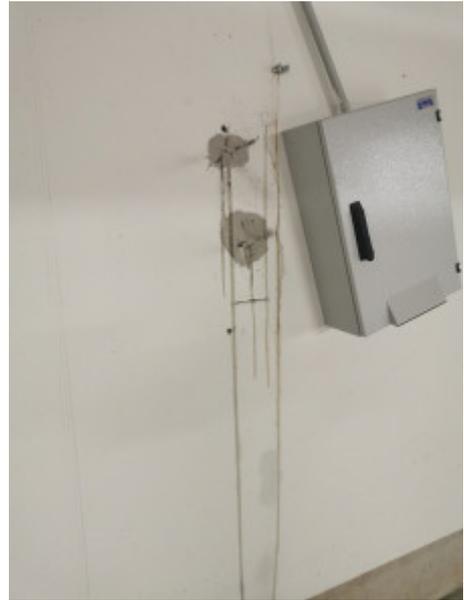
Böden
 Mangel

Betonboden
 Ehemalige Risse im Boden und in der Wand! Risse wurden teilweise saniert! Garage derzeit nicht nutzbar! Ständige Kontrolle der Risse! Risse werden in Zukunft zum Aufreißen neigen und es können eventuell auch neue entstehen! Abklärung mit Rechtsanwalt bezüglich Qualitätsabschlägen! Statische Stellungnahme einfordern!



Wandbeläge
Mangel

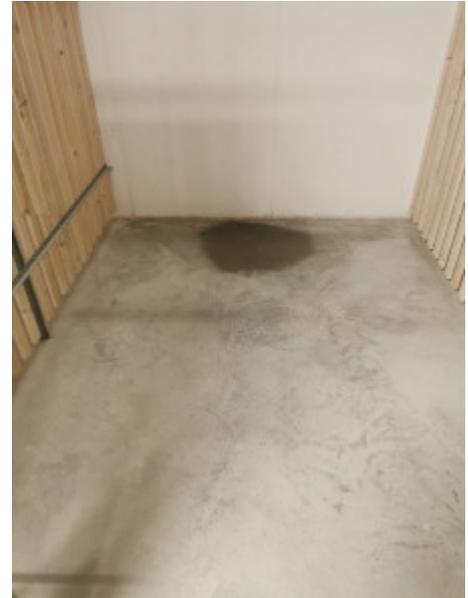
Sichtbeton
Risse in der Außenwand



Raum 12 - Keller

Böden
Mangel

Betonboden
Wasser im Technikraum und Pfütze im Nachbarabteil! Kontrolle durch Bauträger!



Wandbeläge
Kein Mangel erkennbar

Innendispersion



Türen
Kein Mangel erkennbar

Holzgittertür

