

# Muster-Abnahmeprotokoll

Datum:	Uhrzeit: von ..... Uhr	bis ..... Uhr
Bauvorhaben:		Auftrag von:

**Baukunden:** \_\_\_\_\_

**Auftragnehmer:** \_\_\_\_\_

**Architekt** \_\_\_\_\_

**Bauvertrag vom:** \_\_\_\_\_

**Leistungsverzeichnis vom:** \_\_\_\_\_

Beginn der vertraglichen Ausführung:	
Vertragl. vereinb. Termin der Fertigstellung:	
Fertigstellung erfolgte am:	
Terminüberschreitung beträgt:	

**Anwesend sind:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*(auf die Abnahmeaufforderung vom ... wird Bezug genommen)<sup>1</sup>*

Weitere siehe gesonderte Anlage 1 / Originalvollmachten liegen jeweils vor

Lfd.Nr.	Es wurden an den Baukunden (oder bevollmächtigten Vertreter/n) übergeben <sup>2</sup> :
	<input type="checkbox"/> weiteres siehe gesonderte Anlage 2

Lfd.Nr.	Bei der heutigen Begehung wurden die nachfolgenden Mängel festgestellt <sup>3</sup> :
	<input type="checkbox"/> weiteres siehe gesonderte Anlage 3

Die festgestellten Mängel sind unverzüglich, spätestens bis zum ..... zu beseitigen.

Lfd. Nr.	Bei der heutigen Begehung wurde festgestellt, dass die nachfolgenden Arbeiten / Restarbeiten noch nicht ausgeführt worden sind <sup>4</sup> :
<input type="checkbox"/> weiteres siehe gesonderte Anlage 4	

Die noch nicht ausgeführten Arbeiten/Restarbeiten sind spätestens bis zum ..... zu vollenden.<sup>5</sup>

Sofern der Auftragnehmer nicht innerhalb der vorgenannten Frist<sup>6</sup> die Mängel beseitigt bzw. die Restarbeiten vollendet, ist der Auftraggeber berechtigt, auf Kosten des Auftragnehmers die Mängelbeseitigung vorzunehmen bzw. durch Dritte vornehmen zu lassen. Alle Ansprüche des Auftraggebers auf Gewährleistung und Schadensersatz bleiben unberührt.

- Die Abnahme der Leistungen wird wegen der vorgenannten Mängel verweigert<sup>7</sup>
- Die Leistungen werden unter dem Vorbehalt der aufgeführten Mängel abgenommen<sup>8</sup>
- Die Geltendmachung der vereinbarten Vertragsstrafe behält sich der Auftraggeber vor<sup>9</sup>
- Die Verjährungsfrist für die Gewährleistung der abgenommenen Leistung beginnt am ..... und endet am .....<sup>10</sup>

**Möglich, aber nicht empfehlenswert:**

- Die Abnahme wird erklärt, jedoch ausdrücklich auf folgende Teilleistungen (siehe gesonderte Anlage 5) beschränkt <sup>11</sup>

Auftraggeber und Auftragnehmer sind sich darüber einig, dass die Beweislast hinsichtlich der festgestellten Mängel im Hinblick auf die insoweit vorbehaltenen Rechte trotz der Abnahme bei dem Auftragnehmer verbleibt. Der Auftragnehmer hat die Mängelfreiheit seiner Leistung zu beweisen.

Lfd. Nr.	Auf der Baustelle befinden sich noch folgende Baumaterialien sowie Abfälle:
	<input type="checkbox"/> weiteres siehe gesonderte Anlage 6

Der Auftragnehmer sichert zu, diese spätestens bis zum ..... vollständig zu beseitigen. Im Falle des fruchtlosen Fristablaufs wird der Bauherr diese auf Kosten des Auftragnehmers beseitigen lassen.<sup>12</sup>

Das Abnahmeprotokoll besteht aus dieser Niederschrift sowie ..... Seiten Anlagen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

.....  
 Unterschrift Bauherr<sup>13</sup>

.....  
 Unterschrift Auftragnehmer<sup>13</sup>

.....  
 Unterschrift Architekt<sup>13</sup>

## **Anmerkungen:**

1. Formulierungen in Kursivschrift betreffen die Abnahme nach der VOB/B.
2. Gemeint sind Bauunterlagen, insbesondere Pläne, Energieausweis (falls noch nicht ausgehändigt), Flächenberechnungen, Gebrauchsanweisungen, Schlüssel etc.
3. Die festgestellten Mängel sind so genau wie möglich zu beschreiben. Insbesondere ist exakt zu bezeichnen, wo (in welchen Räumlichkeiten, z.B. an welchen Wänden) sich die Mängel befinden. Aufzulisten sind auch solche Mängel, die bei früheren Begehungen festgestellt und bis zum Abnahmetermin nicht ordnungsgemäß beseitigt worden sind. Details, die von den Baukunden als nicht vertragsgemäße Ausführung der Bauleistung empfunden, aber vom Unternehmer nicht als Mängel anerkannt werden, sollten Sie ebenfalls ins Protokoll mit aufnehmen. Für eine Berücksichtigung im Abnahmeprotokoll reicht es aus, wenn Sie Zweifel an der fachgerechten Ausführung der jeweiligen Bauleistung haben.
4. Es gelten die Ausführungen zu Anmerkung 3
5. Es ist zu empfehlen, nach Beseitigung der Mängel sowie nach Vollendung der Restarbeiten eine weitere, gesonderte Abnahme zu vereinbaren und förmlich durchzuführen.
6. In ein vollständiges Abnahmeprotokoll gehören konkrete Fertigstellungstermine für die festgehaltenen, erkennbaren Mängel, die vom Unternehmer u n v e r z ü g l i c h noch zu beseitigen sind.
7. Liegt ein wesentlicher Mangel vor, sind Baukunden berechtigt, die Abnahme zu verweigern. Auch das Vorliegen sehr vieler Mängel, die jeder für sich genommen unwesentlich sind, können in ihrer Gesamtheit die Verweigerung der Abnahme durch die Baukunden rechtfertigen.
8. In der Praxis kommt es so gut wie nie vor, dass ein Gebäude gänzlich frei von Mängeln erstellt wird. In den meisten Fällen erfolgt deshalb - im Anschluss an die Begehung - zwar die Abnahme, jedoch unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Beseitigung von Mängeln sowie der Fertigstellung einzelner Arbeiten innerhalb einer bestimmten Frist. Der Vorbehalt und die Fristsetzung sind unbedingt in das Abnahmeprotokoll mit aufzunehmen. Dadurch bleiben den Baukunden sämtliche Mängelansprüche erhalten.
9. Wenn eine Vertragsstrafe vereinbart ist, muss diesbezüglich nochmals ausdrücklich der Vorbehalt erklärt werden.

10. Mit der Abnahme – auch wenn sie unter Vorbehalt erfolgt – beginnt die Zeit der Gewährleistung für die abgenommene Bauleistungen „zu laufen“. Das bedeutet, dass Baukunden vom Zeitpunkt der Abnahme an nur noch eine bestimmte Zeit verbleibt, um Ansprüche auf Mängelbeseitigung gegen den Unternehmer geltend zu machen. Kommt es hier zu Streitigkeiten – etwa weil der Unternehmer die Mängelbeseitigung verzögert oder schlicht ablehnt –, müssen Baukunden ihre Rechte notfalls bei Gericht einklagen, bevor die Gewährleistungsfrist abgelaufen ist.

Bei Bauwerken beträgt die vom Gesetz vorgesehene Verjährungsfrist fünf Jahre (§ 634a Abs. 1 Ziff. 2 BGB), im Übrigen zwei Jahre (§ 634a Abs. 1 Ziff. 1 BGB), jeweils vom Zeitpunkt der Abnahme an (§ 634a Abs. 2 BGB). Im Bauvertrag können abweichende Fristen vereinbart sein.

11. Gemäß § 12 Ziff. 2 VOB/B sind in sich geschlossene Teile der Leistung auf Verlangen gesondert abzunehmen.  
Wann eine solche Teilleistung in sich abgeschlossen ist, richtet sich nach der „Verkehrsanschauung“ und ist nach den Umständen des Einzelfalles zu bewerten. Solche an sich zulässige Teilabnahmen können allerdings später die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen sehr erschweren, weil die Verjährung für jeden abgenommenen Teilabschnitt nicht nur unterschiedlich, sondern für die abgenommenen Bereiche auch noch vor der Fertigstellung des gesamten Hauses beginnt. Aus diesem Grund sollte im Bauvertrag immer nur eine einzige Schlussabnahme vereinbart werden.
12. Die Vereinbarung sonstiger Vereinbarungen wie z.B. die Beseitigung von Bauschutt ist für die Wirksamkeit der Abnahme unerheblich. Es kann aber gleichwohl sinnvoll sein, auf diese Weise zu regeln, in welchem Zustand der Unternehmer die Baustelle zu hinterlassen hat. Dies gilt insbesondere für solche Zustände, deren Veränderung bzw. Beseitigung mit Kosten verbunden ist.
13. Das Protokoll ist unmittelbar bei der Abnahme von allen Beteiligten zu unterzeichnen.