

Abnahmeprotokoll nach VOB/B: die Vorlage, die Vorbehalte nicht vergisst

Open Experience GmbH · Stand: 8. September 2026 · Online-Fassung mit Erläuterungen:
<https://openexperience.de/de/wissen/abnahmeprotokoll-vorlage/>

Das Abnahmeprotokoll hält die Abnahme einer Bauleistung nach § 12 VOB/B fest: wer beteiligt war, welche Leistung abgenommen wird, ob die Abnahme erklärt oder verweigert wird, welche Mängel und Restleistungen mit welcher Frist festgestellt wurden, welche Vorbehalte der Auftraggeber erklärt — insbesondere wegen bekannter Mängel und der Vertragsstrafe — und wann die Verjährung der Mängelansprüche beginnt. Die Vorlage ist als Word-Datei zum Ausfüllen am Abnahmetag gedacht; die Erläuterungen auf dieser Seite sagen zu jedem Feld, warum es zählt.

Hinweise zur Verwendung

- **Vor dem Termin vorbereiten**

Teil 1 ausfüllen, bekannte Mängel und Restleistungen aus der laufenden Mängelliste in Teil 3 und 4 vorlegen. Wer mit leerem Blatt zur Begehung kommt, vergisst am Abnahmetag am meisten.

- **Am Tag der Abnahme fertigstellen**

Feststellungen sofort eintragen, Fotos nummerieren, Protokoll vor Ort von allen unterschreiben lassen. Ein Tage später „rekonstruiertes“ Protokoll verliert seinen Beweiswert.

- **Jeden Mangel einzeln**

Ort, Symptom und Frist je Zeile. Eine Sammelzeile „diverse Mängel“ ist im Streit nichts wert. Restleistungen gehören in Teil 4, nicht in die Mängelliste.

- **Vorbehalte ankreuzen, nicht sinngemäß**

Bekannte Mängel und Vertragsstrafe werden ausdrücklich vorbehalten (Teil 5). Was dort nicht steht, gilt als nicht vorbehalten.

- **Kopie gegen Empfang**

Jede Partei erhält das unterschriebene Protokoll; Übergabe vor Ort gegen Unterschrift oder nachweisbarer Versand. Das Datum in Teil 6 ist die wichtigste Zahl des Projekts.

Was nicht im Protokoll steht, wurde bei der Abnahme nicht festgestellt und nicht vorbehalten — und ist damit in der Regel verloren.

Ankreuzfelder mit ☐ markieren; graue Hinweise in den Feldern sagen, was hineingehört, und werden überschrieben.

Haftungsausschluss

Unverbindliches Muster, keine Rechtsberatung. Vertragliche Vereinbarungen und der Einzelfall gehen vor. Prüfen Sie Vertragsgrundlage, Fristen und Vorbehalte vor der Unterschrift; bei Abnahmeverweigerung oder Streit über wesentliche Mängel holen Sie rechtlichen Rat ein. Rechtsstand Deutschland.

Quellen und Rechtsgrundlagen

- VOB/B (Ausgabe 2016), amtlicher Text des BMWSB — § 11 Abs. 4 (Vertragsstrafe), § 12 (Abnahme), § 13 Abs. 4 und 5 (Verjährung, Nachbesserung), § 16 Abs. 3 (Schlusszahlung) — https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/bauen/vob-teil-b.pdf?__blob=publicationFile&v=1
- § 640 BGB — Abnahme, fiktive Abnahme und Vorbehalt bei bekannten Mängeln — https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__640.html
- § 641 BGB — Fälligkeit der Vergütung mit der Abnahme — https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__641.html
- § 634a BGB — Verjährung der Mängelansprüche, fünf Jahre bei Bauwerken — https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__634a.html
- § 650g BGB — Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme — https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__650g.html
- § 341 BGB — Vorbehalt der Vertragsstrafe bei der Abnahme (Absatz 3) — https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__341.html

Rechtsstand: Deutschland (HOAI, VOB/B, BGB). Abweichende Vereinbarungen im Vertrag gehen vor. Diese Arbeitshilfe ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Teil 1 — Beteiligte und Gegenstand

Ordnet das Protokoll dem richtigen Vertrag zu. Bei Teilabnahmen muss klar sein, welcher in sich abgeschlossene Teil gemeint ist.

BAUVORHABEN	[Bezeichnung und Anschrift des Bauvorhabens]
VERTRAG	[Auftrag / Los / Gewerk, Vertragsdatum, Vertragsgrundlage: VOB/B oder BGB]
AUFTRAGGEBER	[Firma; bei der Abnahme vertreten durch — Name, Funktion]
AUFTRAGNEHMER	[Firma; bei der Abnahme vertreten durch — Name, Funktion]
WEITERE TEILNEHMER	[Objektüberwachung, Fachplaner, Sachverständige — Name und Rolle]
GEGENSTAND DER ABNAHME	[Gesamtleistung oder Teilabnahme nach § 12 Abs. 2 VOB/B — welche in sich abgeschlossenen Teile der Leistung]
ORT, DATUM, UHRZEIT	[Ort] , [Datum] , [Beginn – Ende der Begehung]
ABNAHMEVERLANGEN	[Fertigstellungsmitteilung oder Abnahmeverlangen des Auftragnehmers, eingegangen am — Datum; Frist nach § 12 Abs. 1 VOB/B: zwölf Werktage]

Teil 2 — Abnahmeerklärung

Der Kern des Protokolls: Wird abgenommen, unter Vorbehalt abgenommen oder verweigert? Verweigern darf der Auftraggeber nur bei wesentlichen Mängeln (§ 12 Abs. 3 VOB/B) — und muss sie konkret benennen.

ART DER ABNAHME	☐ Förmliche Abnahme (§ 12 Abs. 4 VOB/B) ☐ Teilabnahme (§ 12 Abs. 2 VOB/B)
ERGEBNIS	☐ Die Leistung wird abgenommen. ☐ Die Leistung wird unter Vorbehalt der in Teil 3 und Teil 5 genannten Punkte abgenommen. ☐ Die Abnahme wird wegen wesentlicher Mängel verweigert (§ 12 Abs. 3 VOB/B).
BEI VERWEIGERUNG	Wesentliche Mängel, die die Verweigerung tragen: [Verweis auf die Nummern in Teil 3] . Neuer Abnahmetermin: [Datum] . Gemeinsame Zustandsfeststellung nach § 650g BGB: [vereinbart am / durchgeführt am]
RECHTSFOLGEN	Mit der Abnahme gehen Gefahr und Beweislast auf den Auftraggeber über (§ 12 Abs. 6 VOB/B); sie ist Voraussetzung für die Fälligkeit der Schlusszahlung (§ 641 Abs. 1 BGB, § 16 Abs. 3 VOB/B) und Beginn der Verjährung der Mängelansprüche (Teil 6).

Teil 3 — Festgestellte Mängel

Je Mangel eine Zeile: auffindbarer Ort, das Symptom (nicht die vermutete Ursache), eine Frist als Kalenderdatum und der Fotobeleg. Die Zeilen unten sind fiktive Beispiele; die Datei enthält Leerzeilen.

NR.	ORT (GEBÄUDE, GESCHOSS, RAUM)	MANGEL — WAS ZU SEHEN IST	FRIST ZUR BESEITIGUNG	FOTO / BEMERKUNG

NR.	ORT (GEBÄUDE, GESCHOSS, RAUM)	MANGEL — WAS ZU SEHEN IST	FRIST ZUR BESEITIGUNG	FOTO / BEMERKUNG

Teil 4 — Restleistungen

Nicht erbrachte Leistung ist kein Mangel: Sie bleibt geschuldet, bekommt einen Fertigstellungstermin und wird getrennt abgenommen. Fiktive Beispiele.

NR.	LEISTUNG (LV-POSITION)	UMFANG	FERTIGSTELLUNG BIS	BEMERKUNG

Teil 5 — Vorbehalte

Die Zeilen, die am häufigsten fehlen und am teuersten sind. Ein Vorbehalt ist eine ausdrückliche Erklärung, kein Nebensatz.

VERTRAGSSTRAFE

☐ Der Auftraggeber behält sich die Vertragsstrafe wegen [Überschreitung des Fertigstellungstermins um ... Werktage / weiterer Grund] vor. (Nach § 11 Abs. 4 VOB/B genügt der Vorbehalt bis zur Schlusszahlung; nach § 341 Abs. 3 BGB muss er bei der Abnahme erklärt werden — der Vorbehalt im Protokoll ist der sichere Weg.)

BEKANNTE MÄNGEL

☐ Der Auftraggeber behält sich seine Rechte wegen der in Teil 3 aufgeführten Mängel vor (§ 640 Abs. 3 BGB).

WEITERE VORBEHALTE

☐ [z. B. ausstehende Prüfzeugnisse, Bestandsunterlagen, Einweisungen, Wartungsanleitungen — konkret benennen]

ERKLÄRUNGEN DES AUFTRAGNEHMERS

[Einwendungen oder abweichende Auffassungen — mit Nennung der erklärenden Person; eine verweigerte Unterschrift wird hier vermerkt]

Teil 6 — Fristen nach der Abnahme

Mit dem Abnahmedatum beginnt die Verjährung der Mängelansprüche. Welche Frist gilt, steht im Vertrag — und gehört hier in einer Zeile fest.

BEGINN DER VERJÄHRUNG

Tag der Abnahme: [Datum]

VERJÄHRUNGSFRIST FÜR
MÄNGELANSPRÜCHE

☐ 4 Jahre für Bauwerke (§ 13 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B) ☐ 5 Jahre (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB) ☐
vertraglich vereinbart: [Frist] — Ende der Frist: [Datum]

ABWEICHENDE FRISTEN

[z. B. 2 Jahre für maschinelle und elektrotechnische Anlagen ohne Wartungsvertrag nach
§ 13 Abs. 4 Nr. 2 VOB/B — Bauteile und Fristende benennen]

SICHERHEIT FÜR
MÄNGELANSPRÜCHE

☐ vereinbart: [Art, Höhe, Rückgabe nach Ablauf der Frist am — Datum] ☐ nicht
vereinbart

NACHBESSERUNG

Für nachgebesserte Leistungen läuft ab Abnahme der Nachbesserung eine neue Frist von
zwei Jahren, die nicht vor Ablauf der Regelfrist endet (§ 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 3 VOB/B).
Nachbesserungen aus Teil 3 werden hier mit Datum nachgetragen: [Nr., abgenommen
am]

Teil 7 — Unterschriften und Verteiler

Unterschrieben wird am Ende der Begehung, vor Ort. Verweigert eine Partei die Unterschrift, ändert das nichts an der
Abnahmeerklärung des Auftraggebers — die Verweigerung wird in Teil 5 vermerkt.

AUFTRAGGEBER

[Name, Funktion] — Ort, Datum, Unterschrift

AUFTRAGNEHMER

[Name, Funktion] — Ort, Datum, Unterschrift

OBJEKTÜBERWACHUNG /
WEITERE TEILNEHMER

[Name, Funktion] — Ort, Datum, Unterschrift

ANLAGEN

☐ Mängelliste mit Fotos ☐ Planausschnitte ☐ Aufmaß ☐ Liste der übergebenen
Unterlagen ☐ [weitere]

VERTEILER UND ZUGANG

[Empfänger je Ausfertigung; Übergabe vor Ort gegen Unterschrift oder nachweisbarer
Versand am — Datum]