

Mängelliste-Vorlage: Status, Zuständigkeit und Fristen, damit die Kette nicht reißt

Open Experience GmbH · Stand: 9. September 2026 · Online-Fassung mit Erläuterungen: <https://openexperience.de/de/wissen/maengelliste-vorlage/>

Eine belastbare Mängelliste führt je Mangel eine unveränderliche Nummer, den Ort in der Projektstruktur, das Gewerk, eine Beschreibung des Symptoms ohne Ursachenbehauptung, Foto- und Planbezug, den verantwortlichen Auftragnehmer als Pflichtfeld, das Datum der Feststellung, einen Status aus einem festen Modell (offen: nachbessern, zur Klärung, beobachtet; erledigt: behoben, Preisnachlass, irrelevant, abgelehnt), die Kostenzuordnung, die Sichtbarkeit nach außen sowie die Fristenkette: Frist der Mängelrüge, Datum und Nachweis des Zugangs, Nachfrist, Ankündigung der Ersatzvornahme, Freimeldung und Abnahme der Nachbesserung. Mängel werden geschlossen, nie gelöscht — die lückenlose Nummernfolge ist selbst ein Beweismittel.

Hinweise zur Verwendung

- **Eine Zeile je Mangel, eine Nummer für immer**
Die Nummer wird bei der Erfassung vergeben und nie geändert oder neu vergeben — auch nicht, wenn der Mangel sich als keiner herausstellt. Lücken in der Nummernfolge sind das Erste, was ein Sachverständiger hinterfragt.
- **Symptom statt Ursache**
„Riss in der Deckenfuge, 1,20 m, Fuge sichtbar“ — nicht „Spachtelung falsch ausgeführt“. Der Auftraggeber muss den Mangel bezeichnen, nicht erklären. Wer eine Ursache behauptet, gibt dem Auftragnehmer ein Gegenargument.
- **Verantwortlicher ist Pflicht**
Ein Mangel ohne Adressaten bekommt keine Rüge und keine Frist. Ist die Zuständigkeit strittig, steht der wahrscheinliche Auftragnehmer mit dem Zusatz „vorläufig“ — und der Status „zur Klärung“.
- **Fristen laufen ab Zugang**
Die Spalte „Rüge zugestellt“ trägt das Datum des Zugangs und den Nachweis (Einschreiben mit Rückschein, Lesebestätigung, Gegenzeichnung auf der Baustelle). Versanddatum ohne Zugangsnachweis ist im Streit nichts wert.
- **Rot heißt handeln**
Die Fristenampel färbt Zeilen, deren Frist der Stufe 1 überschritten ist, ohne dass eine Nachfrist gesetzt oder frei gemeldet wurde — und kräftiger, wenn auch die Nachfrist verstrichen ist, ohne dass die Ersatzvornahme angekündigt wurde. Jede rote Zeile ist ein Schreiben, das fehlt.
- **Schließen statt löschen**
Was kein Mangel war, wird „abgelehnt“ oder „irrelevant“ — mit Begründung in der Bemerkung. Was nicht mehr auffindbar ist, ebenfalls. Gelöscht wird nichts.

Die Fristenampel rechnet gegen den Stichtag in der Kopfzeile des Blatts: In der leeren Liste ist das der heutige Tag, im Beispiel der 15.06.2026.

Die Excel-Fassung enthält die leere Liste mit Auswahllisten und Fristenampel, das Beispiel und die Legende; dieses PDF zeigt Beispiel und Legende im Druckformat.

Haftungsausschluss

Unverbindliches Muster, keine Rechtsberatung. Die Liste dokumentiert — die Mängelrüge selbst ist ein eigenes Schreiben, das dem Auftragnehmer zugehen muss; Fristen und Rechtsfolgen hängen vom Vertrag ab. Rechtsstand Deutschland.

Beispiel 1/3 – Erfassung

Zwölf erfundene Mängel aus der Ausbauphase des Musterprojekts Neubau Kindertagesstätte Musterweg, Stichtag 15.06.2026.
Alle Status und alle drei Stufen kommen vor — die drei Tabellen zeigen dieselben zwölf Zeilen, in der Excel-Datei stehen sie nebeneinander.

NR.	NR. INTERN	ORT	GEWERK	POSITIONSTYP	BESCHREIBUNG	FOTO / PLAN
M-001	2026-041	EG, Gruppenraum 1 (0.12)	Trockenbau	technischer Mangel	Riss in der Gipskartondecke entlang der Plattenstoßfuge, ca. 1,20 m, Fuge sichtbar	F-201, F-202 / A-EG-05 Index b
M-002	2026-042	EG, Flur (0.01), Achse 3	Estrich	technischer Mangel	Hohlstelle im Zementestrich ca. 0,4 m², Klopfrage hohl, Fläche markiert	F-203 / A-EG-05 Index b
M-003	2026-043	1. OG, Schlafraum 2 (1.08)	Fenster	technischer Mangel	Fensterflügel schließt nicht, Dichtung an der Bandseite gequetscht, Zugluft spürbar	F-210 / Fensterliste Pos. 14
M-004	2026-044	EG, Sanitärraum Kinder (0.15)	Sanitär	technischer Mangel	Waschtisch 2 nicht waagerecht (6 mm auf 60 cm), Ablaufverschraubung tropft	F-215, F-216 / S-EG-02
M-005	2026-045	1. OG, Flur (1.01), Wand Nord	Maler	technischer Mangel	Anstrich fleckig, Untergrund scheint durch, ca. 8 m²	F-220 / —
M-006	2026-046	UG, Technikraum (U.03)	Elektro	Arbeitssicherheit	Unterverteilung UV-2 ohne Abdeckung, spannungsführende Teile berührbar, Raum unverschlossen	F-225 / E-UG-01
M-007	2026-047	EG, Küche (0.20), Achse 4–5	Fliesen	technischer Mangel	Bodenfliesen mit Überzähnen bis 2 mm, drei Fliesen hohl liegend	F-230, F-231 / A-EG-05 Index b
M-008	2026-048	Außenanlage, Eingang Nord, Rampe	Schlosser	Fristenverzug	Geländer laut Bauzeitenplan bis 15.05.2026 montiert, Montage nicht begonnen; Rampe gesperrt	F-235 / Bauzeitenplan Stand 04.05.2026
M-009	2026-049	1. OG, Gruppenraum 3 (1.12), Decke	Dachabdichtung	Schadensmeldung	Wasserfleck an der Decke ca. 30 x 40 cm unter der Dachterrasse, Ursache offen (Abdichtung oder Kondensat)	F-240 / D-01
M-010	2026-050	EG, Gruppenraum 2 (0.13)	Elektro	technischer Mangel	Steckdose neben der Tür ohne Funktion; Prüfprotokoll für Stromkreis 12 fehlt	F-245 / E-EG-03
M-011	2026-051	Fassade Süd, Attika, Achse 6	Rohbau	technischer Mangel	Haarriss im Sichtbeton, Breite unter 0,2 mm, keine Feuchte, Verlauf markiert	F-250, F-251 / R-03
M-012	2026-052	1. OG, WC Personal (1.15)	Maler	technischer Mangel	Farbspritzer auf der Wandfliese hinter der Tür, ca. 3 mm	F-255 / —

Beispiel 2/3 – Zuständigkeit und Status

Derselbe Bestand: Wer ist verantwortlich, wer trägt die Kosten, in welchem Zustand ist der Mangel — und warum. Die Bemerkung trägt immer ein Datum.

NR.	VERANTWORTLICH	FESTGESTELLT AM	STATUS	KOSTEN AG / AN	EXTERN SICHTBAR	BEMERKUNG
M-001	Trockenbau A	04.05.2026	behoben	AN	ja	Nachbesserung 22.05.2026 geprüft: rissfrei, Foto F-260
M-002	Estrich B	04.05.2026	nachbessern	AN	ja	Nachfrist verstrichen; Fliesenleger wartet auf Freimeldung — Ankündigung der Ersatzvornahme vorbereiten (15.06.2026)
M-003	Fenster C	06.05.2026	nachbessern	AN	ja	Ersatzdichtung laut AN bestellt (20.05.2026); Ersatzvornahme ab 25.06.2026 angekündigt, Angebot Fenster K liegt vor
M-004	Sanitär F	11.05.2026	behoben	AN	ja	Neu montiert, Dichtheitsprüfung 20.05.2026 ohne Befund
M-005	Maler D	11.05.2026	Preisnachlass	AN	ja	Zweiter Anstrich nach Möbellieferung nicht mehr möglich; Nachlass 380 € vereinbart 29.05.2026
M-006	Elektro E	13.05.2026	behoben	AN	ja	Raum sofort gesperrt; Abdeckung 13.05.2026 14:30 montiert (F-226), SiGeKo informiert 11:10
M-007	Fliesen G	19.05.2026	zur Klärung	offen	nein	AN verweist auf Estrichtoleranz (M-002); Aufmaß mit Sachverständigem 18.06.2026 vereinbart — Frist läuft trotzdem
M-008	Schlosser H	18.05.2026	nachbessern	AN	ja	Verzug angezeigt; Montage laut AN in KW 25 — Vertragsstrafe nach Vertrag § 11 prüfen
M-009	Dachabdichtung K (vorläufig)	26.05.2026	zur Klärung	offen	ja	Deckenöffnung 17.06.2026 mit Dachabdichtung K und Trockenbau A; Verantwortlicher danach endgültig
M-010	Elektro E	02.06.2026	abgelehnt	—	ja	AN weist nach: Stromkreis 12 planmäßig erst nach Möbelmontage freigeschaltet (Protokoll 03.06.2026); kein Mangel, Nummer bleibt
M-011	Rohbau J	05.06.2026	beobachtet	offen	nein	Rissbreite dokumentiert; Kontrolle vierteljährlich bis Ende der Gewährleistung (Rohbau abgenommen 12.12.2025)
M-012	Maler D	05.06.2026	irrelevant	—	nein	Bei der Begehung 08.06.2026 nicht mehr vorhanden; geschlossen statt gelöscht — Nummer bleibt lückenlos

Beispiel 3/3 — Fristen und Eskalation

Die Kette je Mangel. Zwei Zeilen stehen am Stichtag 15.06.2026 auf Rot (M-002, M-008: Nachfrist verstrichen, keine Ankündigung), eine auf Hellrot (M-007: Frist verstrichen, keine Nachfrist) — genau die drei Schreiben, die fehlen.

NR.	FRIST STUFE 1	RÜGE ZUGESTELLT (ZUGANG)	NACHFRIST STUFE 2	ANKÜNDIGUNG STUFE 3	FREIMELDUNG	NACHBESSERUNG ABGENOMMEN
M-001	18.05.2026	05.05.2026 (E-Mail mit Lesebestätigung)	—	—	20.05.2026	22.05.2026
M-002	18.05.2026	06.05.2026 (Einschreiben, Rückschein)	01.06.2026	—	—	—
M-003	20.05.2026	07.05.2026 (E-Mail, Antwort des AN am selben Tag)	03.06.2026	10.06.2026	—	—
M-004	25.05.2026	11.05.2026 (Übergabe auf der Baustelle, Gegenzeichnung)	—	—	19.05.2026	20.05.2026
M-005	25.05.2026	12.05.2026 (E-Mail, Antwort des AN 12.05.2026)	—	—	—	—

NR.	FRIST STUFE 1	RÜGE ZUGESTELLT (ZUGANG)	NACHFRIST STUFE 2	ANKÜNDIGUNG STUFE 3	FREIMELDUNG	NACHBESSERUNG ABGENOMMEN
M-006	13.05.2026	13.05.2026 (telefonisch 10:15, schriftlich 11:00 per E-Mail)	—	—	13.05.2026	14.05.2026
M-007	02.06.2026	20.05.2026 (E-Mail mit Lesebestätigung)	—	—	—	—
M-008	29.05.2026	20.05.2026 (Einschreiben, Rückschein)	12.06.2026	—	—	—
M-009	—	26.05.2026 (Schadensanzeige an beide AN per E-Mail, ohne Frist)	—	—	—	—
M-010	16.06.2026	02.06.2026 (E-Mail)	—	—	—	—
M-011	—	—	—	—	—	—
M-012	—	—	—	—	—	—

M-009 und M-011 haben bewusst keine Frist: Bei der Schadensmeldung läuft sie erst nach der Klärung, beim beobachteten Gewährleistungsmangel gar nicht. Beide sind trotzdem datiert festgestellt — das ist der Unterschied zwischen „kein Handlungsbedarf“ und „vergessen“.

Das Statusmodell

Sieben Zustände in zwei Gruppen. Ein Mangel hat genau einen — und wechselt ihn nur mit Datum und Begründung in der Bemerkung.

STATUS	BEDEUTUNG	GRUPPE	WER SETZT IHN
nachbessern	Mangel festgestellt oder gerügt, Nachbesserung steht aus	offen	Objektüberwachung bei der Feststellung
zur Klärung	Ursache oder Zuständigkeit strittig; eine gesetzte Frist läuft trotzdem	offen	Objektüberwachung
beobachtet	Gewährleistungsmangel ohne akuten Handlungsbedarf, Entwicklung wird dokumentiert	offen	Objektüberwachung oder Auftraggeber
behoben	Nachbesserung ausgeführt, kontrolliert und abgenommen	erledigt	Objektüberwachung nach eigener Kontrolle — nie der Auftragnehmer
Preisnachlass	Mangel bleibt, Vergütung wird gemindert (§ 13 Abs. 6 VOB/B)	erledigt	Auftraggeber
irrelevant	Feststellung ohne Folge, z. B. Bagatelle oder nicht mehr vorhanden — Nummer bleibt	erledigt	Objektüberwachung mit Begründung
abgelehnt	Kein Mangel — der Auftragnehmer hat die Vertragsgemäßheit nachgewiesen	erledigt	Objektüberwachung mit Nachweis in der Bemerkung

Die Freimeldung des Auftragnehmers ist bewusst kein Status, sondern ein Datum: Sie löst die Kontrolle aus, ersetzt sie aber nicht.

Die drei Eskalationsstufen

Jede Stufe ist ein eigenes Schreiben mit eigener Rechtsgrundlage und eigenem Datum in der Liste. Die Musterschreiben dazu stehen in der Arbeitshilfe Mängelrüge-Muster.

STUFE	SCHREIBEN	RECHTSGRUNDLAGE	FRIST	WENN DIE FRIST VERSTREICHT
1	Mängelrüge mit Frist zur Beseitigung	vor der Abnahme § 4 Abs. 7 VOB/B, nach der Abnahme § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B; BGB § 634, § 637	angemessen und als Datum genannt; beginnt mit dem Zugang	Stufe 2
2	Nachfrist mit Androhung der Folgen	vor der Abnahme § 4 Abs. 7 Satz 3 mit § 8 Abs. 3 VOB/B, nach der Abnahme § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B	kurz, aber ausführbar; Zugang erneut nachweisen	Stufe 3
3	Ankündigung und Durchführung der Ersatzvornahme (vor der Abnahme Entziehung des Auftrags für diese Leistung)	§ 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B; § 637 BGB, Vorschuss nach Abs. 3	Beginn und Kostenschätzung nennen	Ersatzvornahme auf Kosten des Auftragnehmers

Die Positionstypen

Nicht jede Feststellung ist ein technischer Mangel. Der Typ bestimmt, welches Schreiben folgt und ob überhaupt eine Frist läuft.

POSITIONSTYP	WANN	WAS ANDERS LÄUFT
technischer Mangel	Ausführung weicht von Vertrag, Plan oder anerkannten Regeln der Technik ab	Rüge mit Frist; drei Eskalationsstufen
Fristenverzug	Leistung nicht zum vereinbarten Termin begonnen oder fertiggestellt	Verzugsanzeige mit Bezug auf den Bauzeitenplan statt Mangelbeschreibung; Vertragsstrafe prüfen
Schadensmeldung	Beschädigung einer fertigen Leistung oder fremden Sache, Verursacher offen	Zuerst Beweissicherung (Fotos, Datum, Zeugen), Verantwortlicher vorläufig, Frist erst nach Klärung
Arbeitssicherheit	Gefährdung von Personen	Sofortmaßnahme, Frist „sofort“, Meldung an den SiGeKo; Dokumentation bleibt auch nach Behebung
Statusbericht	Kein Mangel — Feststellung zum Leistungsstand für den Auftraggeber	Keine Frist, kein Verantwortlicher im Sinne der Liste; nur in der externen Fassung

Quellen und Rechtsgrundlagen

- VOB/B (Ausgabe 2016), amtlicher Text des BMWSB — § 4 Abs. 7 (Mängel vor der Abnahme), § 13 Abs. 5 (Mängelbeseitigung nach der Abnahme), § 13 Abs. 6 (Minderung) — https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/bauen/vob-teil-b.pdf?__blob=publicationFile&v=1
- § 634 BGB — Rechte des Bestellers bei Mängeln — https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__634.html
- § 637 BGB — Selbstvornahme und Vorschuss — https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__637.html
- § 130 BGB — Wirksamwerden der Willenserklärung gegenüber Abwesenden (Zugang) — https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__130.html

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