VORLAGE FÜR BAUHERREN

Abnahmeprotokoll für Ihr Haus

Zum Ausdrucken und Ausfüllen · mit Vorbehalten und Mängelliste · Stand November 2026

Die Abnahme ist der wichtigste Termin beim Bau.

Mit der Abnahme beginnt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche, die Beweislast für Mängel geht auf Sie über und die Schlussrechnung wird fällig. Bekannte Mängel müssen Sie sich bei der Abnahme **ausdrücklich vorbehalten**, sonst verlieren Sie dafür wichtige Rechte (§ 640 Abs. 3 BGB). Gleiches gilt für eine vereinbarte Vertragsstrafe (§ 341 Abs. 3 BGB).

1
Bei Tageslicht abnehmen, Taschenlampe, Zollstock, Wasserwaage mitnehmen.

2
Raum für Raum durchgehen, jeden Mangel eintragen und fotografieren.

3
Vorbehalte ankreuzen, beide Seiten unterschreiben, Kopie mitnehmen.

Angaben zur Abnahme

Bauvorhaben / Adresse: _____

Bauherr(en): _____ Auftragnehmer: _____

Vertrag vom: _____ Datum / Uhrzeit der Abnahme: _____
Wetter: _____

Anwesend: _____

Gegenstand: ☐ Gesamtabnahme ☐ Teilabnahme: _____

Übergeben wurden: ☐ Schlüssel (Anzahl _____) ☐ Bedienungsanleitungen ☐ Prüfprotokolle (Elektro, Heizung, Dichtheit) ☐ Energieausweis ☐ Bestandspläne ☐ Zählerstände: _____

Festgestellte Mängel und Restarbeiten

Nr.	Raum / Bauteil	Mangel / fehlende Leistung	Frist bis	Erledigt am
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

Vorbehalte und Erklärungen

☐ Die Abnahme erfolgt **unter Vorbehalt** der oben aufgeführten Mängel und Restarbeiten. Sie sind innerhalb der genannten Fristen zu beseitigen.

☐ Die Rechte aus der vereinbarten **Vertragsstrafe** bleiben ausdrücklich vorbehalten.

☐ Die Abnahme wird **verweigert**, weil wesentliche Mängel vorliegen:

_____

☐ Der Auftragnehmer erkennt die Mängel an ☐ bestreitet die Mängel Nr.: _____

Sonstiges:

_____

_____ _____

Ort, Datum, Unterschrift Bauherr(en) Ort, Datum, Unterschrift Auftragnehmer

Raum für Raum: daran denken

✓	Prüfpunkt	Woran erkennen / worauf achten	Notiz
☐	**Wände und Decken**	Im Streiflicht (Lampe flach an die Wand) Risse, Unebenheiten, Farbunterschiede suchen.	
☐	**Böden und Fliesen**	Abklopfen (hohl?), Fugen, Kratzer, Übergänge, Randfugen, Gefälle in der Dusche.	
☐	**Fenster und Türen**	Jedes Element öffnen, kippen, schließen; Dichtungen, Glas, Beschläge, Rollläden.	
☐	**Elektro**	Jede Steckdose und jeden Schalter testen, FI-Prüftaste, Rauchwarnmelder, Beschriftung im Verteiler.	
☐	**Sanitär**	Alle Hähne auf, Abläufe beobachten, Silikon, fester Sitz von WC und Waschtisch.	
☐	**Heizung / Lüftung**	Läuft die Anlage? Einweisung, hydraulischer Abgleich, Thermostate, Filter der Lüftung.	
☐	**Außen**	Fassade, Sockel, Dachrinnen, Fallrohre, Anschluss Terrasse, Gefälle vom Haus weg.	
☐	**Keller / Bodenplatte**	Feuchte Stellen, Ausblühungen, Abdichtung, Lichtschächte.	
☐	**Unterlagen**	Fehlende Nachweise ins Protokoll schreiben, nicht „nachreichen lassen“ ohne Frist.	

Abnahme nicht allein machen.

Abnahmebegleitung durch den Bausachverständigen auf Anfrage · ich prüfe, Sie unterschreiben mit gutem Gefühl

Kostenloses Erstgespräch: **0179 3627863** (Anruf oder WhatsApp) · info@hausbau-coach.de · hausbau-coach.de

David John Walters · zertifizierter Bausachverständiger für Schäden an Gebäuden · unabhängig, kein Makler, kein Verkaufsinteresse

Haftungsausschluss: Diese Unterlage beruht auf gesammelten Erfahrungen und Recherchen (Stand November 2026). Trotz sorgfältiger Erarbeitung lassen sich Fehler nicht ganz ausschließen; der Herausgeber übernimmt keine Haftung für Schäden aus Fehlern oder Unvollständigkeiten. Sie ersetzt keine fachkundige Begutachtung vor Ort. Sie ist **keine Rechtsberatung**; bei Streit, hohen Summen oder unklarer Vertragslage wenden Sie sich an eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt. · Hausbau Coach | DaJoWa Bausachverständiger, Rosemannstraße 14, 41836 Hückelhoven