

Leitfaden VOB-Abnahme: Ablauf, Rollenverteilung & Anwesenheitspflichten

Thema: Abnahmeverfahren nach § 12 VOB/B & HOAI **Zielgruppe:** Bauherren, Objektüberwacher & LPH 8
Fachplaner

Datum: Juli 2026

KOMPAKTÜBERSICHT AUF EINEN BLICK

Die förmliche Abnahme nach § 12 VOB/B ist der entscheidende Wendepunkt im Projekt: Sie führt zum Gefahrübergang, kehrt die Beweislast um, setzt die Gewährleistungsfrist in Gang und macht die Schlusszahlung fällig. Ein geordneter Ablauf setzt klare Abgrenzungen zwischen Vor-Ort-Anwesenheit, technischer Prüfkompetenz und rechtsgeschäftlicher Unterschrift voraus.

1. Übersicht der Beteiligten: Wer muss vor Ort sein und wer darf was?

Um Haftungsfallen zu vermeiden, regelt die nachfolgende Matrix die exakten Befugnisse und Anwesenheitspflichten bei Abnahmetermeninen:

Beteiligter	Anwesenheit vor Ort?	Aufgabe & Zuständigkeit	Unterschrift im Protokoll
Bauherr (AG)	Empfohlen (oder Vertretung)	Inhaber der Rechtsmacht; erklärt die rechtsgeschäftliche Abnahme.	Ja (Rechtsgeschäftliche Erklärung)
BBU Objektüberwachung (LPH 8)	Zwingend erforderlich	Technisch-organisatorische Leitung, Begehung, Protokollführung, Sichtprüfung.	Ja (Als Protokollführer / Bauüberwachung LPH 8)
TGA-Fachplaner (HLS, Elektro, MSR)	Zwingend erforderlich (bei TGA-Gewerken)	Spezialfachliche Abnahmeprüfung, Bewertung von Mess- & Einregulierprotokollen.	Ja (Fachliche Teilabnahme / Freigabe)
Auftragnehmer (AN / Fachfirma)	Zwingend erforderlich	Übergabe des Werks, Nachweis der Mangelfreiheit & Vorlage aller Messberichte.	Ja (Bestätigung & Mängelübernahme)

Wichtiger Hinweis zur Unterschrift: Die BBU-Objektüberwachung unterzeichnet das Protokoll als organisierender und dokumentierender Bauüberwacher (LPH 8). Eine rechtsverbindliche Abnahmeerklärung im Namen des Bauherrn erfolgt durch die BBU nur, wenn hierfür eine **explizite, schriftliche Vollmacht des Bauherrn** vorliegt!

2. Der strukturierte Ablauf der VOB-Abnahme in 4 Phasen

1. Phase 1: Vorbereitung & Nachweisprüfung (Vor dem Vor-Ort-Termin)

Der Auftragnehmer meldet die Fertigstellung schriftlich an (§ 12 Abs. 1 VOB/B). Die BBU-Bauüberwachung fordert umgehend alle gewerksspezifischen Nachweise ab (z. B. Druckprüfberichte, VDI 6023/6022, DGUV V3, MSR-Datenpunkttests). Der zuständige TGA-Fachplaner prüft diese Revisionsunterlagen vorab sachlich auf Vollständigkeit.

2. Phase 2: Durchführung der gemeinsamen Begehung (Vor-Ort-Termin)

Gemeinsame Begehung des Baufeldes durch Bauherr/BBU, Auftragnehmer und TGA-Fachplaner. Der Fachplaner prüft die technische Funktion der Anlagen vor Ort; die BBU führt die Sichtprüfung durch und leitet die Mängeldokumentation.

3. Phase 3: Protokollierung & Dokumentation (Im Formblatt VHB 442)

Lückenlose Erfassung aller Mängel, Restarbeiten und Beseitigungsfristen im offiziellen **BBU VOB-Abnahmeprotokoll (VHB 442)**. Bei TGA-Gewerken wird der Vorbehalt bezüglich der Messprotokolle im Protokoll verankert.

4. Phase 4: Rechtsverbindlicher Abschluss & Unterschriften

Unterzeichnung des Protokolls durch AN, AG/Bauherr und BBU. Übergabe einer Protokollausfertigung an die Fachfirma; Festlegung von Beginn und Ende der Gewährleistungsfrist.

Rechtssicheres Universalschreiben an TGA-Fachplaner / Ingenieurbüros

Nutzen Sie die folgende Universale-Vorlage, um die Verantwortlichkeiten, Anwesenheitspflichten und Vor-Ort-Präsenzen gegenüber jedem TGA-Fachplanerbüro (ob HLS, Elektro oder MSR) rechtssicher abzugrenzen:

MUSTERSCHREIBEN: Aufgabenabgrenzung & Vor-Ort-Präsenz TGA (HOAI LPH 8 – Alle Gewerke)

Projekt: [Name des Bauvorhabens einfügen]

Empfänger: [Name des TGA-Ingenieurbüros / Fachplaners einfügen, z. B. G-Tec / Elektro- / HLS-Planer]

Thema: Abgrenzung der Aufgaben in der Objektüberwachung (LPH 8) / Mitwirkung bei Freigaben und VOB-Abnahmen aller TGA-Gewerke

Sehr geehrtes Projektteam der [Name des Fachplanerbüros einfügen],

im Zuge des aktuellen Baufortschritts und der anstehenden Montage- und Ausbauarbeiten möchten wir die Zuständigkeiten und Haftungsbereiche zwischen der übergeordneten Objektüberwachung (unserer Leistung) und der fachspezifischen TGA-Fachbauleitung für alle technischen Anlagen (Ihrer Leistung) im beiderseitigen Interesse rechtssicher abgrenzen.

1. Vor-Ort-Präsenz und fachtechnische Detailfreigaben

Es ist die gemeinsame Aufgabe aller Beteiligten, einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die fachtechnische Detailprüfung und die Freigabe sämtlicher TGA-Installationen (z. B. Trassenbelegungen vor dem Schließen von Decken, brandschutztechnische Abschottungen, Leitungsdämmungen, Roh- und Kabelinstallationen sowie technische Zentraleninstallationen in Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro und MSR) in Ihren vertraglichen und haftungsrechtlichen Bereich als Fachplaner fallen.

Gemäß den Grundleistungen der HOAI Leistungsphase 8 (Anlage 15) schulden Sie als TGA-Fachplaner die „Überwachung der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den Montage- und Werkstattplänen, den einschlägigen Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik“.

Da uns für diese hochspezialisierten TGA-Installationen aller Anlagengruppen die entsprechende fachliche Planungskompetenz fehlt, können und werden wir für diese Gewerke keine technischen Freigaben vor Ort erteilen. Eine solche Freigabe durch uns würde im Schadensfall zum Verlust des Versicherungsschutzes führen und stellt ein unkalkulierbares Haftungsrisiko dar. Wir bitten Sie daher dringend, die notwendigen Baustellenbegehungen zur rechtzeitigen Freigabe der Gewerke vor dem Schließen von Bauteilen selbst und fristgerecht vor Ort durchzuführen.

2. Durchführung von VOB-Abnahmen

Hinsichtlich der bevorstehenden VOB-Abnahmen aller technischen Gewerke gilt eine analoge, strikte Trennung:

- **Vollmacht des Bauherrn:** Als übergeordnete Bauüberwachung koordinieren und dokumentieren wir die Abnahmen. Die rechtsgeschäftliche Erklärung der Abnahme (Unterschrift auf dem Abnahmeprotokoll) obliegt jedoch dem Bauherrn selbst oder erfolgt ausschließlich durch uns, sofern uns hierzu eine explizite, schriftliche Vollmacht des Bauherrn vorliegt.
- **Zwingende Präsenz der TGA-Fachplanung:** Die Abnahme von anlagentechnischen Gewerken (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, MSR, Brandschutz) erfordert zwingend Ihre persönliche Anwesenheit vor Ort. Gemäß den HOAI-Grundleistungen der LP 8 ist die „Mitwirkung bei der Abnahme“ von Ihnen zu erbringende Pflicht. Nur Sie können die vorgelegten Messprotokolle, DGUV V3 Nachweise, Druckproben, Hydraulik-/Volumenstromdaten und die tatsächliche Funktionstüchtigkeit der Anlagen abschließend fachlich bewerten.

Wir bitten Sie daher, für die anstehenden Abnahmetermine aller TGA-Gewerke eine ausreichende personelle Präsenz Ihrerseits einzuplanen. Die rechtsgeschäftliche Abnahme durch den Bauherrn wird erst dann empfohlen, wenn uns Ihre schriftliche, fachliche Bestätigung über die Mängelfreiheit bzw. die Abnahmebereitschaft der jeweiligen TGA-Gewerke vorliegt.

Wir freuen uns auf die weiterhin partnerschaftliche Zusammenarbeit und bitten um kurze Bestätigung sowie Einplanung der entsprechenden Vor-Ort-Termine durch Ihre Fachbauleitung.

Mit freundlichen Grüßen,

BBU GmbH – Bauprojekt-Betreuung Unna

BBU GmbH – Ihr Partner für professionelles Projekt- & Baumanagement

Ein konsequentes Termin- und Vertragsmanagement schützt Bauherren und Planer vor Regressansprüchen.

Ansprechpartner: Büroleitung | E-Mail: sascha.brungs@bbu-unna.de