

Checkliste: Übernahme des Bauwerks

Für Bauherren und Auftraggeber – die Übernahme rechtssicher gestalten

Die Übernahme ist ein rechtlicher Wendepunkt: Mit ihr beginnt die Gewährleistungsfrist, die Gefahr des zufälligen Untergangs geht auf Sie über und der restliche Werklohn wird – vorbehaltlich abweichender Vereinbarung – fällig. Wer hier sorgfältig vorgeht, sichert seine Ansprüche und vermeidet spätere Beweisprobleme. Diese Checkliste führt Sie Schritt für Schritt durch die wichtigsten Punkte.

A Vor dem Übernahmetermin

- ☐ Vertrag, Leistungsverzeichnis und Pläne bereitlegen – der vereinbarte Soll-Zustand ist Ihr Maßstab.
- ☐ Fertigstellung prüfen: Sind alle vereinbarten Leistungen vollständig und mängelfrei erbracht?
- ☐ Erforderliche Unterlagen einfordern: Atteste, Prüf- und Abnahmebescheinigungen, Bestandspläne, Bedienungsanleitungen, Energieausweis.
- ☐ Bei größeren oder technisch komplexen Vorhaben eine fachkundige, vom Auftragnehmer unabhängige Person zur Übernahme beiziehen (zB Ziviltechniker, Baumeister oder allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger).
- ☐ Achtung: Auch die vorbehaltlose Ingebrauchnahme (zB Einzug oder Nutzungsbeginn) kann als Übernahme gewertet werden – Fristen und Gefahrenübergang werden dann ohne Protokoll ausgelöst.

B Bei der Übernahme – das Protokoll

- ☐ Förmliches Übernahmeprotokoll (Niederschrift) erstellen; Datum, Anwesende und Umfang festhalten (ÖNORM B 2110).
- ☐ Alle offenkundigen, „in die Augen fallenden“ Mängel sofort beanstanden und ins Protokoll aufnehmen (ÖNORM B 2110).
- ☐ Mängel möglichst genau beschreiben (Ort, Art, Umfang) und fotografisch dokumentieren.
- ☐ Fehlende Leistungen und offene Restarbeiten mit klaren Fertigstellungsfristen festhalten.
- ☐ Terminüberschreitungen und Verzögerungen vermerken: Der Vertragsstrafenanspruch (Pönale) verfällt zwar auch ohne Vorbehalt bei der Übernahme nicht, die Dokumentation erleichtert aber die spätere Durchsetzung; vorsorglich empfiehlt sich dennoch ein ausdrücklicher Vorbehalt im Protokoll.
- ☐ Zählerstände, übergebene Schlüssel (Anzahl) und Zugänge protokollieren.
- ☐ Protokoll von beiden Seiten unterfertigen lassen; eine Ausfertigung behalten.

C Zahlung absichern

- ☐ Mangels abweichender Vereinbarung wird der Werklohn erst mit Vollendung und Übergabe des Werks fällig (§ 1170 ABGB); in der Praxis sind aber meist Teilzahlungen nach Baufortschritt vereinbart (Zahlungsplan, Abschlagsrechnungen) – bei der Übernahme geht es dann um Schlussrechnung und Restwerklohn. Nur mängelfreie bzw. übernommene Leistung voll bezahlen.
- ☐ Bei Mängeln Zurückbehaltungsrecht nutzen (§ 1052 ABGB) und einen angemessenen Deckungs-/Haftungsrücklass einbehalten.
- ☐ Sicherstellungsverlangen des Auftragnehmers ernst nehmen: Unternehmerische Auftraggeber müssen auf Verlangen bis zu 20 % des noch ausstehenden Entgelts sicherstellen, bei binnen drei Monaten zu erfüllenden Verträgen bis zu 40 % (§ 1170b ABGB) – eine unberechtigte Verweigerung kann zur Vertragsaufhebung durch den Auftragnehmer führen. Gegenüber Verbrauchern gilt dies nicht.
- ☐ Schlussrechnung Position für Position gegen das Leistungsverzeichnis prüfen.

D Nach der Übernahme – Fristen im Blick

- ☐ Gewährleistungsfrist beachten: 3 Jahre bei Bauwerken/unbeweglichen Sachen, 2 Jahre bei beweglichen Sachen, jeweils ab Übernahme (§ 933 Abs 1 ABGB). Der Mangel muss innerhalb dieser Frist hervorkommen; danach verbleiben nur drei Monate für die gerichtliche Geltendmachung (§ 933 Abs 3 ABGB) – daher nicht bis zum letzten Moment zuwarten.
- ☐ 6-Monats-Vermutung nutzen: In den ersten sechs Monaten auftretende Mängel gelten als bereits bei Übernahme vorhanden (§ 924 ABGB) – Beweisvorteil für Sie.
- ☐ Versteckte (erst später erkennbare) Mängel bleiben trotz Übernahme geltend machbar – unverzüglich rügen.
- ☐ Bei beiderseitigem Unternehmergegeschäft: Die Rügeobliegenheit „binnen angemessener Frist“ (§ 377 UGB) gilt gemäß § 381 Abs 2 UGB nur für bewegliche Sachen (etwa Liefer- und Montageleistungen), nicht für Bauleistungen an unbeweglichen Sachen – im Zweifel dennoch unverzüglich rügen.

Rechtsgrundlagen: §§ 922, 924, 932, 933, 933a, 1052, 1168a, 1170, 1170b ABGB; §§ 377, 381 UGB; ÖNORM B 2110.

Diese Checkliste dient der ersten Orientierung und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Die Rechtslage kann im Einzelfall abweichen; die ÖNORM B 2110 gilt nur, wenn sie vertraglich vereinbart ist. Stand: Juli 2026.