Wohnungseigentümergemeinschaft: _____

Abnahmeprotokoll

Abnahme einer Bauleistung nach § 640 BGB

Leistung _____

Auftragnehmer _____

Auftrag vom _____ · Auftragssumme _____ Euro brutto

Datum der Abnahme _____ · Uhrzeit _____

Ort der Begehung _____

1. Feststellung

☐ Die Leistung wird **abgenommen**.

☐ Die Leistung wird abgenommen, **vorbehaltlich der unter 2. genannten Mängel** (§ 640 Abs. 3 BGB).

☐ Die Abnahme wird **verweigert** wegen der unter 2. genannten Mängel. Damit beginnt keine Gewährleistungsfrist, die Vergütung ist nicht fällig und der Auftragnehmer trägt weiter die Gefahr.

Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden (§ 640 Abs. 1 Satz 2 BGB). Wer trotz Kenntnis eines Mangels ohne Vorbehalt abnimmt, verliert insoweit Nacherfüllung, Selbstvornahme, Rücktritt und Minderung.

2. Festgestellte Mängel und Vorbehalte

Jeder bekannte Mangel gehört hier hinein — auch der kleine. Was fehlt, ist verloren.

Nr.	Mangel und Ort	Beseitigung bis
1		
2		
3		
4		
5		
6		

3. Restleistungen

Was noch aussteht, aber die Abnahme nicht hindert — mit Termin.

_____

_____

_____

4. Gewährleistung

Vertragsgrundlage

☐ BGB — Gewährleistung 5 Jahre bei einem Bauwerk, 2 Jahre bei Arbeiten an einer Sache (§ 634a Abs. 1 BGB)

☐ VOB/B ausdrücklich vereinbart — dann 4 Jahre bei Bauwerken (§ 13 Abs. 4 VOB/B)

Frist läuft bis _____ (gerechnet ab der Abnahme, § 634a Abs. 2 BGB)

Sicherheitseinbehalt _____ Euro, frei am _____

Eine spätere Mängelrüge hält die Verjährung nicht an. Das tun nur Klage, Mahnbescheid, selbständiges Beweisverfahren (§ 204 BGB) und laufende Verhandlungen (§ 203 BGB); neu beginnt die Frist nur bei einem Anerkenntnis (§ 212 BGB).

5. Anwesende

Für die Gemeinschaft _____

Für den Auftragnehmer _____

Weitere _____ (z. B. Beirat, Sachverständige/r)

Auftraggeberin ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, nicht die unterzeichnende Person — sie handelt als deren Vertretung (§ 9b WEG). Beide Seiten erhalten eine unterschriebene Ausfertigung.

Für die Gemeinschaft nimmt ab, wer zum Verwalter bestellt ist (§ 9b WEG) oder durch Beschluss dazu ermächtigt wurde. Ist niemand bestellt, nehmen alle Eigentümer gemeinsam ab (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG). Das ist wichtiger, als es aussieht: Eine Abnahme ohne Vertretungsmacht setzt die Gewährleistungsfrist nicht in Gang (§ 634a Abs. 2 BGB) — Mängel, die erst später auffallen, wären dann womöglich nicht mehr durchsetzbar.

Ort, Datum	Für die Gemeinschaft
Ort, Datum	Für den Auftragnehmer

Entwurf — diese Vorlage ist noch nicht anwaltlich geprüft. Sie ist eine allgemeine Formulierungshilfe und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Quelle: beschlussreif.de